

**绿地控股集团有限公司**

**公司债券年度报告**

**(2018年)**

二〇一九年四月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

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

截至 2018 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书及上一报告期所提示的风险无变化。风险在募集说明书中“风险因素”章节列举，请投资者注意阅读。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	11
一、 债券基本信息.....	11
二、 募集资金使用情况.....	15
三、 报告期内资信评级情况.....	16
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	17
五、 偿债计划.....	20
六、 专项偿债账户设置情况.....	21
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	22
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	22
第三节 业务经营和公司治理情况.....	24
一、 公司业务和经营情况.....	24
二、 投资状况.....	36
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	36
四、 公司治理情况.....	36
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	37
第四节 财务情况.....	41
一、 财务报告审计情况.....	41
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	41
三、 合并报表范围调整.....	41
四、 主要会计数据和财务指标.....	41
五、 资产情况.....	43
六、 负债情况.....	44
七、 利润及其他损益来源情况.....	45
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	46
九、 对外担保情况.....	46
第五节 重大事项.....	46
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	46
二、 关于破产相关事项.....	47
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	48
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	48
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	48
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	48
一、 发行人为可交换债券发行人.....	48

二、发行人为创新创业公司债券发行人 .....	48
三、发行人为绿色公司债券发行人.....	48
四、发行人为可续期公司债券发行人.....	48
五、其他特定品种债券事项.....	48
第七节 发行人认为应当披露的其他事项 .....	48
第八节 备查文件目录 .....	52
财务报表.....	54
附件一： 发行人财务报表 .....	54
担保人财务报表.....	68

## 释义

发行人/公司/绿地集团/本公司	指	绿地控股集团有限公司
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
《账户及资金监管协议》	指	本期债券账户及资金监管协议
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	《绿地控股集团有限公司章程》
最近三年及一期	指	2016年、2017年及2018年
报告期	指	2018年1月1日到2018年12月31日
联合信用	指	联合信用评级有限公司
瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
绿地控股	指	绿地控股集团股份有限公司
受限资产	指	被设立了抵押/质押等限制物权，或被/查封/冻结，或被设立了可对抗第三人的优先受偿权的资产，其将无法变现，或必须满足一定条件才能够变现用于清偿债务
连带责任担保	指	当事人在保证合同中约定保证人与债务人对债务承担连带责任的一种担保方式，如果在保证期间内，债权人依法向连带责任保证人请求承担保证责任，保证人不得拒绝
银行授信	指	商业银行向非金融机构客户提供的资金，或者对客户在有关经济活动中可能产生的赔偿、支付责任做出的保证，包括贷款、贸易融资、票据融资、融资租赁、透支、各项垫款等表内业务，以及票据承兑、开出信用证、保函、备用信用证、信用证保兑、债券发行担保、借款担保、有追索权的资产销售、未使用的不可撤销的贷款承诺等表外业务
独立性	指	公司与其控股股东或实际控制人之间，在业务、资产、人员、财务、机构五大方面保持独立性，能够自主决定其经营方针和战略决策
非经营性往来占款	指	与主营业务和其他业务无关的大额长账龄往

		来款项、尤其是关联方之间的此类款项
资金拆借	指	银行或其他金融机构之间在经营过程中相互调剂头寸资金的信用活动
存续期	指	债券起息日起至债券到期日（或赎回日）止的时间区间
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

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

### 二、信息披露事务负责人

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

### 三、信息披露网址及置备地

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

#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：绿地控股集团股份有限公司

报告期末实际控制人名称：绿地控股集团股份有限公司

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



##### （一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

##### （二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

报告期内董事、执行副总裁许敬离任，

报告期内监事会主席黄健离任，

报告期内执行副总裁费军离任。

#### 六、中介机构情况

##### （一）出具审计报告的会计师事务所

名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市陆家嘴东路 166 号 18 楼
签字会计师姓名	章海红、俞颖

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	124776.SH、1480314.IB
债券简称	PR 绿地债/14 绿地债
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
联系人	吴斌、郑云桥
联系电话	010-88027267

债券代码	136089.SH
债券简称	15 绿地 01

名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层
联系人	陆晓静、郑云桥
联系电话	010-88027267

债券代码	136090.SH
债券简称	15 绿地 02
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层
联系人	陆晓静、郑云桥
联系电话	010-88027267

债券代码	136176.SH
债券简称	16 绿地 01
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层
联系人	陆晓静、郑云桥
联系电话	010-88027267

债券代码	136179.SH
债券简称	16 绿地 02
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层
联系人	陆晓静、郑云桥
联系电话	010-88027267

### （三）资信评级机构

债券代码	124776.SH、1480314.IB
债券简称	PR 绿地债/14 绿地债
名称	联合资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦12层

债券代码	136089.SH
债券简称	15 绿地 01
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦12层

债券代码	136090.SH
债券简称	15 绿地 02
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦12层

债券代码	136176.SH
债券简称	16 绿地 01
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

债券代码	136179.SH
债券简称	16 绿地 02
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

#### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第二节 公司债券事项

### 一、 债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	124776.SH、1480314.IB
2、债券简称	PR 绿地债/14 绿地债
3、债券名称	2014 年绿地控股集团有限公司公司债券
4、发行日	2014 年 5 月 23 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2020 年 5 月 23 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率 (%)	6.24
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第三个计息年度开始偿还本金，第三、第四、第五及第六个计息年度末分别偿还本金 5 亿元、5 亿元、5 亿元和 5 亿元。本期债券存续期后四年利息随本金的兑付一起支付，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所和银行间市场
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已于 2018 年 5 月 23 日兑息，并兑付发行总额的 25%
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	已于 2018 年 5 月 23 日执行提前偿还条款，偿还本金 5 亿元
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触	不适用

发及执行情况	
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136089.SH
2、债券简称	15 绿地 01
3、债券名称	绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券(第一期) (品种一)
4、发行日	2015 年 12 月 10 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2020 年 12 月 10 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的利率 (%)	3.90
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已于 2018 年 12 月 10 日付息，不涉及偿付本金
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136090.SH
2、债券简称	15 绿地 02
3、债券名称	绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券(第一期) (品种二)
4、发行日	2015 年 12 月 10 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018 年 12 月 10 日

7、到期日	2020年12月10日
8、债券余额	68.68
9、截至报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已于2018年12月10日付息，不涉及偿付本金
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	因公司行使调整票面利率选择权，自2018年12月10日至2020年12月9日，本期债券票面利率由3.80%上调至6.80%。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“15绿地02”（债券代码：136090.SH）回售有效期登记数量为1,132,222手，回售金额为1,132,222,000.00元
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136176.SH
2、债券简称	16绿地01
3、债券名称	绿地控股集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2016年1月21日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年1月21日
7、到期日	2021年1月21日
8、债券余额	71.31
9、截至报告期末的利率(%)	3.48
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券

13、报告期内付息兑付情况	已于 <b>2018年1月22日</b> 偿付利息，不涉及偿付本金
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	因公司行使调整票面利率选择权，自 <b>2019年1月21日至2021年1月20日</b> ，本期债券票面利率由 <b>3.48%</b> 上调至 <b>6.80%</b> 。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“ <b>16 绿地 01</b> ”（债券代码： <b>136176.SH</b> ）回售有效期登记数量为 <b>1,869,482</b> 手，回售金额为 <b>1,869,482,000.00</b> 元
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	<b>136179.SH</b>
2、债券简称	<b>16 绿地 02</b>
3、债券名称	绿地控股集团有限公司 <b>2016</b> 年公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	<b>2016年1月21日</b>
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	<b>2021年1月21日</b>
8、债券余额	<b>10.00</b>
9、截至报告期末的利率（%）	<b>3.80</b>
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已于 <b>2018年1月22日</b> 偿付利息，不涉及偿付本金
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选	不适用

择权的触发及执行情况	
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

## 二、 募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：124776.SH、1480314.IB

债券简称	PR 绿地债/14 绿地债
募集资金专项账户运作情况	以上资金使用完全通过募集资金专项账户运作，发行人及相关各方严格履行《账户及资金监管协议》约定程序，对募集资金使用进行严格监管。
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金为 20 亿元，已全部用于上海市保障性住房建设项目，其中 16 亿元用于嘉定城北大型居住社区经济适用房项目，2.5 亿元用于大型居住社区江桥基地 C-2 地块经济适用房项目，1.5 亿元用于绿地经济适用房南翔基地建设项目。募集资金完全通过专项账户运作，履行了合规程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136089.SH、136090.SH

债券简称	15 绿地 01、15 绿地 02
募集资金专项账户运作情况	以上资金使用完全通过募集资金专项账户运作，发行人及相关各方严格履行《账户及资金监管协议》约定程序，对募集资金使用进行严格监管。
募集资金总额	100.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券发行规模为 100 亿元，扣除发行费用后的募集资金已全部用于归还公司借款及划入公司本部及下属子公司日常账户，用于补充营运资金。以上资金完全通过募集资金专项账户运作，与绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）的募集说明书承诺用途、使用计划及其他约定一致。

募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136176.SH、136179.SH

债券简称	16 绿地 01、16 绿地 02
募集资金专项账户运作情况	以上资金使用完全通过募集资金专项账户运作，发行人及相关各方严格履行《账户及资金监管协议》约定程序，对募集资金使用进行严格监管。
募集资金总额	100.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券发行规模为 100 亿元，扣除发行费用后的募集资金已全部用于归还公司借款及划入公司本部及下属子公司日常账户，用于补充营运资金。以上资金完全通过募集资金专项账户运作，与绿地控股集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）的募集说明书承诺用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

### 三、 报告期内资信评级情况

#### （一） 报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	124776.SH、1480314.IB
债券简称	PR 绿地债/14 绿地债
评级机构	联合资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 22 日
评级结果披露地点	AA+
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	稳定
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	不变，对投资者无影响
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（	不适用

如有)	
-----	--

债券代码	136089.SH、136090.SH
债券简称	15 绿地 01、15 绿地 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 25 日
评级结果披露地点	AA+
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	稳定
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	不变，对投资者无影响
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	136176.SH、136179.SH
债券简称	16 绿地 01、16 绿地 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 25 日
评级结果披露地点	AA+
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	稳定
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	不变，对投资者无影响
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

**（二）主体评级差异**

适用 不适用

**四、增信机制及其他偿债保障措施情况**

**（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况**

适用 不适用

**（二）截至报告期末增信机制情况**

**1. 保证担保**

**1) 法人或其他组织保证担保**

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：124776.SH、1480314.IB

债券简称	PR 绿地债/14 绿地债
担保物的名称	“绿地浦晖国际中心”（又名“绿地外滩中心”）中的 58,580.66 平方米房地产权（《上海市房地产权证》沪房地黄字（2012）第 050940 号，《上海市房地产权证》沪房地卢字（2011）第 001545 号）
报告期末担保物账面价值	36.17
担保物评估价值	36.17
评估时点	2018 年 5 月 16 日
报告期末担保物已担保的债务总余额	10.00
担保物的抵/质押顺序	不适用
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	不适用
担保物的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
抵/质押在报告期内的执行情况	无

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：124776.SH、1480314.IB

债券简称	PR 绿地债/14 绿地债
其他偿债保障措施概述	为维护本期债券持有人的合法权益，公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施： （一） 制定债券持有人会议规则 （二） 聘请债券受托管理人 （三） 设立募集资金专户 （四） 严格执行资金管理计划 （五） 严格的信息披露
其他偿债保障措施的变化	无

情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：136089.SH、136090.SH

债券简称	15 绿地 01、15 绿地 02
其他偿债保障措施概述	为维护本期债券持有人的合法权益，公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施： （一） 制定债券持有人会议规则 （二） 聘请债券受托管理人 （三） 设立募集资金专户 （四） 严格执行资金管理计划 严格的信息披露
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：136176.SH、136179.SH

债券简称	16 绿地 01、16 绿地 02
其他偿债保障措施概述	为维护本期债券持有人的合法权益，公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施： （一） 制定债券持有人会议规则 （二） 聘请债券受托管理人 （三） 设立募集资金专户 （四） 严格执行资金管理计划 严格的信息披露
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

## 五、 偿债计划

### （一）偿债计划变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：124776.SH、1480314.IB

债券简称	PR 绿地债/14 绿地债
偿债计划概述	绿地控股集团有限公司在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付进行了可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。同时，公司还制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：136089.SH、136090.SH

债券简称	15 绿地 01、15 绿地 02
偿债计划概述	绿地控股集团有限公司在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付进行了可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。同时，公司还制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：136176.SH、136179.SH

债券简称	16 绿地 01、16 绿地 02
偿债计划概述	绿地控股集团有限公司在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付进行了可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募

	集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。同时，公司还制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

## 六、 专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：124776.SH、1480314.IB

债券简称	PR 绿地债/14 绿地债
账户资金的提取情况	募集资金完全通过专项账户运作，合规提取
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：136089.SH、136090.SH

债券简称	15 绿地 01、15 绿地 02
账户资金的提取情况	募集资金完全通过专项账户运作，合规提取
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：136176.SH、136179.SH

债券简称	16 绿地 01、16 绿地 02
账户资金的提取情况	募集资金完全通过专项账户运作，合规提取
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、 报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	124776.SH、1480314.IB
债券简称	PR 绿地债/14 绿地债
债券受托管理人名称	海通证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>2014年绿地控股集团有限公司公司债券的受托管理人为海通证券股份有限公司，依法履行以下职责：</p> <p>（一）持续关注公司的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，召集债券持有人会议；（二）公司为债券设定担保的，债券受托管理协议应当约定担保财产为信托财产，债券受托管理人应在债券发行前取得担保的权利证明或其他有关文件，并在担保期间妥善保管；（三）在债券持续期内勤勉处理债券持有人与公司之间的谈判或者诉讼事务；（四）预计公司不能偿还债务时，要求公司追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施；（五）公司不能偿还债务时，受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序；（六）债券受托管理协议约定的其他重要义务。海通证券股份有限公司已于2018年1月5日出具了《2014年绿地控股集团有限公司公司债券2018年度受托管理事务临时报告》。海通证券股份有限公司已于2018年4月27日出具了《2014年绿地控股集团有限公司公司债券2018年度第二次受托管理事务临时报告》。海通证券股份有限公司已于2018年6月22日出具了《2014年绿地控股集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2017年度）》。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，披露地址 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>

债券代码	136089.SH、136090.SH
债券简称	15 绿地 01、15 绿地 02
债券受托管理人名称	海通证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	绿地控股集团有限公司2015年公司债券（第一期）的受托管理人为海通证券股份有限公司，依法履

	<p>行以下职责：（一）持续关注公司的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，召集债券持有人会议；（二）公司为债券设定担保的，债券受托管理协议应当约定担保财产为信托财产，债券受托管理人应在债券发行前取得担保的权利证明或其他有关文件，并在担保期间妥善保管；（三）在债券持续期内勤勉处理债券持有人与公司之间的谈判或者诉讼事务；（四）预计公司不能偿还债务时，要求公司追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施；（五）公司不能偿还债务时，受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序；（六）债券受托管理协议约定的其他重要义务。海通证券股份有限公司已于2018年1月5日出具了《绿地控股集团有限公司2015年公司债券（第一期）2018年度受托管理事务临时报告》。海通证券股份有限公司已于2018年4月27日出具了《绿地控股集团有限公司2015年公司债券（第一期）2018年度第二次受托管理事务临时报告》。海通证券股份有限公司已于2018年6月22日出具了《绿地控股集团有限公司2015年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2017年度）》。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，披露地址 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>

债券代码	136176.SH、136179.SH
债券简称	16绿地01、16绿地02
债券受托管理人名称	海通证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>绿地控股集团有限公司2016年公司债券（第一期）的受托管理人为海通证券股份有限公司，依法履行以下职责：（一）持续关注公司的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，召集债券持有人会议；（二）公司为债券设定担保的，债券受托管理协议应当约定担保财产为信托财产，债券受托管理人应在债券发行前取得担保的权利证明或其他有关文件，并在担保期间妥善保管；（三）在债券持续期内勤勉处理债券持有人与公司之间的谈判或者诉讼事务；（四）预计公司不能偿还债务</p>

	时，要求公司追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施；（五）公司不能偿还债务时，受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序；（六）债券受托管理协议约定的其他重要义务。海通证券股份有限公司已于2018年1月5日出具了《绿地控股集团有限公司2016年公司债券（第一期）2018年度受托管理事务临时报告》。海通证券股份有限公司已于2018年4月27日出具了《绿地控股集团有限公司2016年公司债券（第一期）2018年度第二次受托管理事务临时报告》。海通证券股份有限公司已于2018年6月22日出具了《绿地控股集团有限公司2016年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2017年度）》。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，披露地址 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、 公司业务和经营情况

##### （一） 公司业务情况

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

##### （一） 房地产

##### 1. 主要业务及经营模式

公司具有国家住建部批准的房地产开发一级资质。长期以来，房地产都是公司的核心主导产业。公司房地产主业的开发规模、产品类型、品质品牌均处于行业领先地位，特别是在住宅、超高层、大型城市综合体、高铁新城、特色小镇、会展中心、现代产业园等领域具有较强竞争力。公司开发的房地产项目

遍及全国 29 个省（直辖市、自治区）130 余座城市。与此同时，公司顺应全球化趋势，积极推进海外房地产项目拓展，已成功进入美国、英国、加拿大、澳大利亚等海外地区进行项目开发运营，积累了较为丰富的海外经营经验。2018 年，公司实现房地产主业合同销售金额 3875 亿元，稳居行业前列。

公司房地产项目业态多元，主要包括住宅和商办两大类。住宅项目开发完成后基本用于出售；商办项目除大部分出售外，也有部分保留用于出租及商业、酒店运营。2018 年，公司房地产主业合同销售金额中，住宅占比 67%，商办占比 33%；合同销售面积中，住宅占比 73%，商办占比 27%。

## 2. 行业情况

2018 年，“房住不炒”、因城施策的房地产调控政策主基调未变。上半年，房地产市场保持了惯性上涨，因此调控的广度和深度均有所扩展；但自下半年以来，调控政策逐渐显效，叠加经济下行压力，中美贸易摩擦等诸多因素，房地产市场明显降温，进入下行周期。根据国家统计局公布的数据，2018 年，全国商品房销售额 15.0 万亿元，同比增长 12.2%；商品房销售面积 17.2 亿平方米，同比增长 1.3%。虽然销售金额、销售面积双双再创历史新高，但总体增速已明显放缓，上涨动力不足。

2018 年，市场交投总体活跃。房地产企业抢抓工程进度，加速资金回笼，保持了较高的投资热情。根据国家统计局公布的数据，2018 年，全国房地产开发投资完成 12.0 万亿元，同比增长 9.5%；新开工面积 20.9 亿平方米，同比增长 17.2%，高位稳定增长。土地市场，由于库存快速去化，房地产企业拿地意愿不减，全年土地成交价款 1.6 万亿元，同比增长 18.0%；土地购置面积 2.9 亿平方米，同比增长 14.2%。虽然土地总体成交体量继续上涨，但随着下半年销售放缓，市场预期改变，房地产企业拿地态度更趋理性，溢价率明显下降。

2018 年，品牌房企销售规模持续扩大，行业集中度进一步提高，市场竞争愈发激烈。根据克尔瑞公布的数据，2018 年排名前 100 位的房企整体销售规模超过 10 万亿元，同比增长 35%，市场占有率约 68%，较 2017 年提升 11 个百分点。销售规模超过千亿的房企数量达到了 30 家，相比 2017 年的 17 家大幅增加，合计销售规模约 6.77 万亿元，市场占有率超过 45%。

## （二）大基建

### 1. 主要业务及经营模式

公司抓住中国新型城镇化及基础设施互联互通的历史性机遇，积极推进大基建板块发展，逐渐形成了房屋建设与基础设施建设并重，涵盖专业工程、建筑装饰、建筑设计、建筑材料贸易、园林绿化等业务领域的大基建产业集群。截至 2018 年末，公司大基建板块在建项目总金额为 3269 亿元，其中：房屋建设业务 2066 亿元，占比 63.2%；基建工程 698 亿元，占比 21.3%。

目前，公司大基建板块具有国家认定的建筑施工总承包特级资质7项，市政公用工程施工总承包特级资质2项，建筑施工总承包一级资质18项，市政公用工程施工总承包一级资质16项，其他施工总承包一级资质数十项，建筑行业工程设计甲级资质10项，专业承包一级资质数百项。公司下属基建类企业相继获得了中国建筑业竞争力200强企业、中国对外承包工程百强企业、全国优秀施工企业、全国守合同重信用企业、全国建筑业AAA信用企业、全国建筑业诚信经营单位等一系列荣誉称号，以及国家或省部级优质工程、安全文明工地、鲁班奖、詹天佑奖、白玉兰奖、中国建筑钢结构金奖等多个奖项，在业内享有较高声誉。公司下属基建类企业高度重视技术创新，主编或参编多项国家、地方行业标准，自主研发并获得了多项国家专利、国家及省部级工法、企业工法、新技术、QC成果等。

## 2. 行业情况

2018年，全国建筑业完成总产值23.5万亿元，同比增长9.9%，仍处于较高增速区间。全国建筑业房屋建筑施工面积104.9亿平方米，同比增长6.9%，继续保持稳步发展态势。与此同时，为防范金融风险，年内，基础设施投融资监管收紧，基建投资增速明显回落。根据国家统计局公布的数据，2018年基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长3.8%，增速比去年同期的19%大幅回落15.2个百分点，对2019年行业发展带来了一定的压力。但2018年10月底，在经济下行压力下，政策出现了转向，国务院办公厅印发《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》，要求聚焦重点领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。预计2019年，基础设施领域投资将回升，仍有较大的投资空间和潜力。

### （三）大金融

#### 1. 主要业务及经营模式

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

债权投资业务，主要包括房地产基金、小额贷款及融资租赁业务。在房地产市场政策趋紧的背景下，公司房地产基金业务，在严控风险的基础上，聚焦北上广深、重点省会城市和新崛起准一线城市，审慎投资，保持了稳定发展态势。小额贷款业务把握资金面偏紧的有利环境，上海、重庆、宁波、青岛四家小贷公司积极寻找转型思路，重点结合不同区域需求开发新产品，进一步增强了核心竞争力，保持了平稳增长。融资租赁业务深耕细分行业，重点挖掘教育、医疗、文化、新能源、新零售等潜力行业，投放规模进一步增长。

股权投资业务按照“有进有退，加强投管，滚动发展”的思路，逐步形成良性循环。一方面重点聚焦人工智能、生物医药、新媒体等领域，先后投资了一批有影响力的项目；另一方面按照自身投资节奏，适时处置了部分前期投资的股权项目，取得较好的投资收益。此外，公司发挥自身混改优势，积极部署国资国企混改，全面对接各地国资国企改革项目。

资产管理和资本运作业务，主要包括资产管理、并购重组和产业基金。资产管理方面，旗下多公司取得私募牌照并按规定完成备案，培养了一批具有特色的私募管理团队；并购重组方面，公司坚持主动管理，储备了一批并购重组优质标的。产业基金方面，公司积极推进各类主题投资基金的发起设立工作。

## 2. 行业情况

2018年，国内宏观经济、货币环境持续严峻，金融行业风险防范受到了空前关注。党中央和国务院一再强调“脱虚向实”和“降杠杆”，金融行业成为“降杠杆”重点关注领域。此外，打破刚性兑付、规范多层嵌套及控杠杆、表外业务回表等系列监管措施接踵而来，行业内公司战略布局和业务拓展均受到了较大的冲击。但是，长期来看，发展仍是主基调。产业结构转型升级将进一步持续，国家将继续大力推动多层次资本市场的发展，鼓励金融为实体经济服务，因此对于秉承稳健经营原则的企业而言，仍将迎来众多发展机遇。

### （四）大消费

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

#### 1. 进口贸易

##### （1）主要业务及经营模式

公司牢牢把握国家扩大进口、推进“一带一路”建设、举办中国国际进口博览会等战略机遇，迎合国内消费零售升级趋势，依托自有资源平台，打造绿地全球商品贸易港模式，加速提升零售业务能级，不断扩大进口贸易规模，致力于为国内消费者带来安全、健康、高性价比的进口商品。

打造绿地全球商品贸易港模式。抓住中国国际进口博览会契机，围绕进口产业链打造“绿地全球商品贸易港”这一贸易促进新平台，并在上海成功落地绿地全球商品贸易港虹桥示范项目，已吸引来自41个国家的112家企业及组织入驻，积极打造国内最具规模、最具影响力及竞争力的进口商品集散地、首发地。

加速提升零售业务能级。加快以G-Super为核心的零售业态全国布局，已进入全国18座城市开业65家实体门店。报告期内，G-Super门店持续升级，

上线“绿地优选”小程序，推广门店3公里内配送服务；推出融合零售、餐饮、啤酒精酿、烘焙教室、文创集市等业态的新型店，打通全渠道消费体验。

不断扩大进口贸易规模。抓住海外商品资源增长及内需市场扩大契机，肉食、水产、水果、酒类、休闲食品等核心品类进口商品全面放量。不断提升品牌代理能级，加强与海外知名品牌商合作，拓宽合作品类及规模，加大新品引进力度。

## （2）行业情况

随着收入水平的提高，我国居民消费结构不断优化，对进口消费品的需求也愈加旺盛。据海关统计，2018年，我国进口消费品1.22万亿元，比上年增长10.8%。2019年，在国内需求旺盛、进口关税下调、自贸协定红利释放等多个利好因素作用下，我国将以更大力度扩大进口，海外企业贸易需求将持续放大，国内进口渠道搭建将全面提速，进口消费品市场将在万亿规模上继续较快增长。

## 2、酒店旅游

### （1）主要业务及经营模式

公司自2005年就涉足酒店旅游业，已具有相当的规模和实力。公司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）、美利亚等国际知名酒店管理集团及品牌，缔结了战略合作关系。公司2012年推出了自有奢华酒店品牌“铂瑞”（Primus）和高端商务品牌“铂骊”（The Qube），2016年推出了高端设计品牌“Q酒店”，2018年上半年发布了全新中档生活方式酒店品牌“Q-Box Hotel 铂派酒店”。迄今，已形成十大品牌序列，涵盖标准酒店、特色酒店和小镇酒店三大类型，可满足商务、会议、休闲、度假等不同的细分市场的需求，品牌架构完善。

截止2018年底，公司拥有营运酒店39家，客房总数10691间，其中自营酒店22家，海外酒店2家。同时，公司加快了自主品牌输出管理步伐。截止报告期末，输出管理酒店总量已达45家。截止2018年底，公司投资和管理的酒店项目已遍布国内及亚洲、澳洲、美洲、欧洲、非洲等全球多国70余座城市。

公司为中国旅游饭店协会常务理事单位，上海市旅游行业协会理事单位，上海市旅游行业协会饭店业分会副会长单位，全国房地产商会酒店投资商会联席会长单位。公司旗下酒店集团被中国饭店协会评为“2017年度十佳饭店集团”，并蝉联“中国饭店集团60强”，“中国酒店[金枕头]奖”之“2018年度中国最具品牌价值酒店管理公司”两项行业大奖。报告期内，公司又被授予“中国最佳酒店管理集团”、“亚洲最具投资价值酒店管理集团”荣誉；铂骊品牌蝉联“年度最具活力时尚商务酒店品牌”，并荣获“中国最具发展潜力酒店品牌”。

根据酒店旅游业发展的新趋势，今后公司将更多关注自主品牌的软实力建设，整合产业链上下游资源，加快旅游、会展等新业态的拓展，形成一批具有市场号召力的绿地系“酒店、旅游、会展”品牌。同时，根据“轻资产化”战略，通过REITs等房地产资产证券化方式，加强酒店资产流动性，加快资金周转率，提升可持续发展能力。

## （2）行业情况

近年来，随着经济的增长和人民生活水平提升，商务、旅游需求日益增多，特别休闲旅游正逐步成为热点。消费者从原先只关注产品功能价格的刚性需求，逐渐转变为更关注服务、品质和品牌价值观的弹性需求。因此，如何更好地了解消费者的喜好和个性化需求，是酒店行业要面对的课题。同时，酒店行业集中度不断提高，连锁化、集团化成为趋势，竞争更加激烈。

## 3. 汽车服务

### （1）主要业务及经营模式

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

2018年，公司汽车服务业务总体发展稳定，并再度以零整改的优异成绩通过ISO质量管理体系换版认证和年审工作。截止2018年12月末，公司共拥有4S店33家，主要销售的汽车品牌包括宝马、林肯、奥迪、通用凯迪拉克、沃尔沃、英菲尼迪、上汽荣威、东风本田、广汽本田、广汽丰田、三菱、大众斯柯达、通用别克、通用雪佛兰、一汽马自达、长安马自达、福特、东风日产、云度等。

### （2）行业情况

2018年，全国乘用车产销分别为2352.9万辆和2371.0万辆，同比下降5.2%和4.1%，增速低于年初预计。2018年乘用车产销面临较大的压力，原因一方面是购置税优惠政策的全面退出，另一方面则是受宏观经济增速回落、中美贸易摩擦以及消费信心等因素的影响。短期内，我国汽车产业仍将面临较大的压力；但中长期看，我国汽车产业仍处于普及期，有较大的增长空间。

## （五）能源

### 1. 主要业务及经营模式

公司能源板块目前主要从事煤炭贸易、油品零售业务，经营模式以批发及订单制的销售为主，通过采购与销售价差获取利润。经过几年的整顿调整，公司能源板块经营逐步正常化。

### 2. 行业情况

2018年，受国际经济形势和国内经济发展前景不明朗的影响，能源行业整体处于低迷状况，需求不足，市场波动加大。其中，煤炭行业随着供给侧结构型改革的深入推进和去产能正常的持续深化，供需关系趋于平衡，煤炭价格基本保持稳定。成品油市场遭遇了近年来的低谷，需求不足导致终端销售量出现萎缩，行业前景不容乐观。

## （二）经营情况分析

### 1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)
房地产及相关产业	1,614.60	1,178.45	27.01	46.89	1,504.74	1,153.16	23.36	52.55
建筑及相关产业	1,481.32	1,426.22	3.72	43.02	1,048.13	1,008.77	3.75	36.60
商品销售及相关产业	305.4	298.21	2.35	8.87	201.53	198.75	1.38	7.04
能源及相关产业	190.29	185.46	2.54	5.53	204.11	200.7	1.67	7.13
汽车及相关产业	63.04	60.68	3.75	1.83	66.59	63.94	3.98	2.33
酒店及相关产业	22.19	3.54	84.05	0.64	18.51	3.14	83.01	0.65
金融及相关产业	4.57	-	100.00	0.13	3.74	0.00	99.92	0.13
其他收入	43.8	39.11	10.70	1.27	38.06	36.05	5.26	1.33
减：内部抵销数	281.74	263.61	6.44	8.18	221.85	205.56	7.34	7.75
合计	3,443.46	2,928.06	14.97	-	2,863.55	2,458.95	14.13	-

### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：无

### 3. 经营情况分析

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

截至2018年12月31日，建筑及相关产业收入为1,481.32亿元，同比增加41.33%，主要原因是公司大基建产业保持快速发展势头。

截至2018年12月31日，建筑及相关产业成本为1,426.22亿元，同比增加41.38%，主要原因是施工规模的扩大导致成本同比增加。

截至2018年12月31日，商品销售及相关产业收入为305.40亿元，同比增长51.54%，主要原因是建材等商品销售规模随大基建产业发展进一步扩大。

截至2018年12月31日，商品销售及相关产业成本为298.21亿元，同比增长50.05%，主要原因是经营规模扩张导致采购成本增加。

### （三）主要销售客户及主要供应商情况

前五名客户销售额758,858.97万元，占年度销售总额2.18%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额30%的

适用 不适用

前五名供应商采购额2,489,438.85万元，占年度采购总额2.18%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。向

前五名客户采购额超过年度采购总额30%的

适用 不适用

其他说明

无

### （四）新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入30%的

是 否

### （五）公司未来展望

未来，公司将积极顺应全球经济发展的趋势，牢牢把握中国经济结构调整和转型升级的历史性契机，以“公众化、资本化、国际化”为立意，不断提升房地产主业的核心竞争力，不断提升“大基建、大金融、大消费”等多元产业的能级，不断拓展投资并购与资本经营的内涵，从而将公司打造成一家主业突出、多元发展、全球经营、产融结合，并在房地产、金融、基建、消费等多个行业具有领先优势的本土跨国公司，努力从“中国的绿地”转变为“世界的绿地”。

2019年，公司重点工作如下：

#### 1. 抢抓机遇，创新转型，推动房地产主业高质量发展

2019年，房地产主业一方面要以市场为导向，调整结构，抢抓机遇，精准施策，着力提升业绩表现；另一方面，要坚定不移推动质量变革、效率变革、动力变革，提升核心竞争优势，实现高质量发展。

（1）**增强营销效能，狠抓市场业绩。**要围绕全年销售目标，全力抓市场、抓去化、抓回款、促业绩。深入研究市场。进行扎实的调研分析，真正把握市场、读懂消费者，并在此基础上做好产品定位工作。从“改变生活方式、改善生活品质”的高度，提升产品定位的立意，真正做到引领市场、吸引消费者。灵活制定策略。在市场分化的条件下，继续实施分类管理。根据不同地区、不

同项目的行情和走势，制定不同的销售策略，提升去化速度与质量。狠抓新盘销售。加强产供销衔接，推动适销新盘项目及时入市。做好产品展示，做透市场推广，提高首开去化率。强化重点楼盘管理。狠抓库存去化。坚持分类管理、市场化定价，狠抓去库存。对商办类产品，通过“先运营后销售”、“持有一部分销售一部分”等途径，助力库存去化。狠抓大单销售。组织专门力量，制定有效的激励措施，着力通过政企合作、机构大单、资产证券化等形式，提高商办类产品的大单去化和大单定制工作水平。狠抓回款工作。实施严格的考核，加快回款进度，促进现金回笼，提高销售质量。

**（2）优化投资结构，加强项目拓展。**抓住市场反弹回升而地价又相对合理的契机，延续上一年的总体思路，全力以赴加大拓展力度，多拿地，拿好地。找准重点拓展市场。重点聚焦市场行情反弹回升的二线省会城市、高能级区域中心城市及有溢出效应的成长性地区，加强投资拓展。对三四线城市，要根据人口、产业、前期价格涨跌、市场后劲等因素，具体问题具体分析，有选择性地项目进行拓展。着力获取重大战略性项目。继续围绕城市功能打造、高铁经济发展、特色小镇建设、现代产业园开发等题材，发挥产业协同优势，着力获取重大战略性项目。实施货值动态管理。保持货值均衡增长，不断优化货值结构，为房地产主业高质量、可持续发展打下基础。

**（3）强化过程管控，提升运营质量。继续提高周转效率。**要聚焦核心环节，加强工作衔接，不断提升项目周转效率，确保主力项目供应，掌握工作主动权。同时，强化以项目运营为核心的管控模式，通过项目全周期管理，跟踪项目核心指标数据，提升项目整体运营质量与盈利水平。加强工程管控。实施“以销定产”的工程管控模式，增加有效开工。强化标准工期管理，加快适销项目上市供应节奏，着力形成有效供应和有效产能。强化目标管理和品质管控，提高工程质量和运营质量，高质量完成按期竣工交付任务，着力增加竣工结转量。强化成本管控。在确保定位品质的前提下，以投资回报率目标倒逼降成本工作。实施限额设计管控和标准成本管理，加强供应链管理，继续推进甲供直采，提高合约管控水平。

**（4）加强技术研发，提升产品竞争力。**围绕“提供现代化生活方式”的要求，以产品力为中心，全面加强技术管理和产品研发，着重推进标准化、创新、科技“三提升”工作，增强引领市场、引领消费者的能力。提升标准化水平。要从规划设计到产品塑造各环节，对标准化工作进行再完善、再提升。特别是对大批量、可复制的产品，要加快标准推广落地，着力提升标准化使用率。提升创新能力。要践行新的城市规划建设理念，着力提高规划设计水平。特别是要重点围绕高铁新城、特色小镇、城市会展、现代贸易港等重大项目，提高整体规划的设计水平和技术竞争力。要梳理和完善基础产品线，推动产品线迭代更新，提高产品竞争力和影响力。要着力加强重点、标杆项目建设，通过产品力塑造，提升品牌说服力和行业影响力。提升科技含量。要顺应建筑科技化、

智能化、健康化等潮流，全面加强人工智能、节能环保等新技术、新工艺、新材料的应用，打造“绿地健康宅”、“绿地科技宅”等引领性的市场形象。

**（5）强化资源整合，提升运营服务。**切实树立“运营服务创造价值”的理念，以运营服务的思维来促进转型发展。对涉及城市功能、产业内容的重大战略性项目，要整合公司内外部两种资源，强化资源导入和功能运营，进一步彰显绿地“城市运营商”的品牌效应。对商办类项目，要加强资产管理运营，并通过政企联动等方式强化中小企业配套服务，不断提高项目出租水平和市场形象，为产品去化及资产证券化创造条件。此外，要进一步抓好物业管控体系和用户服务体系建设，提高客户服务水平，提升客户满意度。

## **2. 进一步加快多元产业发展，提升产业能级，提高行业地位，增强协同效应**

### **（1）大基建产业**

大基建产业要顺应国家加大基础设施领域“补短板”力度的趋势，内涵式增长和外延式增长并重，进一步加快发展；同时，不断提升核心竞争力，确保“既铺摊子又上台阶”。一是扩大业务规模。一方面，要抓住基建投融资环境好转的机遇，加强市场拓展，着力获取重大项目，进一步放大业务规模。另一方面，要继续推进基建企业并购工作，着力并购有体量、有专长、有影响力的企业，形成新的增长点。二是形成发展合力。积极推动绿地大基建产业集团实际运作，逐步推动各基建单位的股权、资源、市场、流程、采购等核心环节走向统一管理，形成发展合力。三是提升资金实力。加强投融资能力建设，强化现金流管理，提升资金管理能力和水平。四是提升科技水平。以成立绿地大基建技术研究院为契机，积极推进建筑装配化及工业化，加强人工智能与建筑施工的深度融合，主动研究采用新技术、新材料、新工艺、新设备，推动大基建产业从低附加值劳动密集型向高附加值技术密集型升级。

### **（2）大金融产业**

大金融产业要把握国家深化金融体制改革的趋势，加强核心能力建设，积极获取优势资源，开拓新的增长点。一是推进社会化融资募资。要着力打造市场化的财富管理团队，完善线上线下并举的营销渠道，持续推进社会化募资融资，放大资金规模。二是继续抓好常规业务经营。房地产基金等债权业务要抓住市场契机，加大业务模式创新，通过结构化基金等方式，进一步放大业务规模。股权投资业务要做好项目筛选、投资、管理、退出等工作，促进短、中、长期滚动发展。三是推进重大项目资本运作。要进一步挖掘和盘活公司存量资产和未来资源，通过资产证券化等手段提高资产溢价水平。

### **（3）大消费产业**

大消费产业要紧紧抓住我国消费升级和建设强大国内市场的契机，在已经确立的战略框架下，进一步充实内容、夯实基础、提升水平，确保实现更大跨

越。商贸产业。一是提高贸易港建设运营水平。着力在引入“好企业、好产品”上下功夫，强化上下游功能整合集成，形成进口贸易产业链优势；定期举办采购对接会、新品发布会、进口商品展销等主题活动，塑造进口商品集散地、首发地的市场形象；推动贸易港向全国延伸布局，赴各省开展路演活动，扩大辐射带动作用。二是加快建立线上进口贸易平台。依托贸易港积极打造线上一站式服务平台，推动海内外客商入驻线上平台，进一步扩大商品交易品类，促进交易规模放量增长。三是全面放大海外直采规模。加快拓展上游进口资源渠道，持续扩大商品品类及进口规模，打造海外直采核心竞争优势。四是提升零售业务能级。加快零售门店拓展和开业，在一二线核心城市适当提高开店密度，同时不断提升门店运营管理水平。酒店旅游产业。酒店业务方面，继续推进“轻资产”酒店管理输出，积极并购国际酒店管理公司，快速扩大业务规模；走集约化管理、精细化运营的道路，构建中央运营系统，调整业务组织架构，打造市场标杆项目，提升酒店运营管理水平；积极运用大数据、云计算、人工智能等前沿技术，增加科技含量，提升客户体验。旅游业务方面，积极选择一批资源稀缺、区位良好、环境优越的项目，推进旅游目的地建设，并不断提升内容运营水平；集成公司旗下各类消费服务资源，积极打造“绿地生活综合体验馆”；完成上航国旅并购工作，搭建游客资源运营通道。会展业务方面，加强与汉诺威、巴塞罗那等国际会展业巨头合作，加快团队搭建及合资公司运作，提升公司会展场馆建设及运营水平。

#### （4）新兴产业

科创、康养等新兴产业发展要进一步探索创新商业模式，更多依靠投资并购等资本经营手段开拓新领域、打造新模式、形成新亮点。科创产业。继续瞄准前沿科技领域，以协同性强、影响力大、成长性好为原则，进一步挖掘有潜力的科技创新项目，加强战略性的投资与合作。特别是要以“赋能投资”的理念，投资孵化成长性的科技产业和科技企业，着力从场景应用、品牌植入、资源协调等方面支持其快速成长并实现资产证券化。继续加强与高校及科研院所的合作，做实做细“地产+科创”的文章，提升高校孵化园、城市科技园、科技产业城等科创平台的建设运营水平。康养产业。继续做好康养居项目开工建设、开业运营及上下游资源整合等工作。下更大力气创新市场营销模式，推进会籍产品销售。

此外，要紧紧抓住上海建设“五个中心”、打响“四大品牌”、强化“四大战略支撑”的历史性契机，进一步发挥公司主场优势、资源优势和产业多元优势，大力参与上海新一轮改革发展，在更高的站位上推动公司相关产业快速发展。

### 3. 大力推进资本运作，进一步推动海外经营转型

（1）资本运作。要抓住深化改革的机遇，强化资本经营的理念与思维，大力推进资本运作，促进企业转型发展。一是提升资本实力。对有条件的单位

实行增资扩股，引入外部资本，扩大权益，降低企业总体资产负债率。二是推进投资并购。全面加大投资并购力度，使其成为发展新兴产业的重要抓手和实现业绩增长的重要引擎。继续推进在谈并购项目，争取尽快落地。同时，进一步加大参与中央及地方国有企业混合所有制改革的力度，着力筛选和推进一批体量较大、成长性较强的项目，为公司持续成长提供新的支撑和助力。三是推进资产证券化。挖掘潜力资产，综合运用REITs、分拆、交易等手段实现资产证券化，提升溢价水平。

（2）海外经营。要顺应国家监管政策导向，进一步推动海外经营转型。一方面，要加大海外房地产项目调整力度，优化商业模式和营销策略，加快项目去化和资金回笼。另一方面，要围绕“一带一路”沿线地区，重点发展基建、商贸、酒店旅游等海外业务，进一步优化海外业务结构，提升全球资源配置能力和国际影响力。

#### 4. 深化体制机制改革，提升管理水平，增强动力活力

针对企业运行发展中存在的问题，要更多依靠深层次的体制机制改革来进行破解，从而进一步提升管理水平，增强内在动力和活力。第一，深化体制机制改革。进一步推进考核奖惩、岗位调整、薪酬待遇等制度改革，充分调动积极性和创造性。第二，加大筹融资力度。继续加强开发贷等银行融资工作，同时拓宽融资渠道，确保融资规模实现增长。积极实施债务置换，减少短债长投，进一步优化融资结构。继续抓好应收账款回款的工作。优化资产负债结构，降低资产负债率。第三，提升企业管控能级。以问题为导向，统筹提升条上与块上、目标与过程的管控能力。一是强化事业部管控，进一步明确事业部的中央管控模式。二是强化条线管控，提升横向各条线工作的协调性和系统性。三是强化过程管控，严格执行目标责任制。第四，提升信息化水平。要着力打造集成、共享、可视化的信息化系统，切实通过加强信息化建设，提升精细化运营管理水平，为“万亿规模”企业有序运行提供技术支撑。第五，强化科技支撑。树立“科技创新是核心竞争力”的理念，营造“面向未来思考发展、拥抱科技构筑优势”的氛围，推动各产业板块嫁接科技内容、增加科技含量，提高在行业中的核心竞争力。第六，加强风险管控。着力强化对重点领域和关键环节的风险监测及管控。切实加强安全生产和质量管理，规避安全、质量风险。第七，务实推进党建和企业文化建设。加强企业党建，强化廉洁从业管理，进一步推动优秀企业文化落地，做好员工关怀工作。第八，继续推进精准扶贫。继续坚持市场化、产业化的大方向，在陕西、贵州、云南三地务实推进精准扶贫工作。注重将扶贫工作与公司相关产业资源及在当地的投资发展有机结合，促进相关已签约项目尽快落地、快速推进、取得实效。

#### （一）可能面对的风险

√适用 □不适用

## 1、行业政策风险

2018年，在“房住不炒”、因城施策的主基调下，房地产调控政策已取得阶段性成效，市场逐步趋于理性。2019年，因城施策的调控政策仍将延续，但在宏观经济政策预调微调的大背景下，调控也将发生结构性的调整。公司将密切关注重点城市的房地产政策，深入扎实地进行市场分析，快速灵活地调整产品定位，保持公司稳步发展态势。

## 2、财务风险

在去杠杆、防风险的大背景下，市场整体融资环境仍处于较为严峻的态势中。而房地产又是资金密集型行业，现金流对公司的重要性不言而喻。为此，公司将一方面坚持高周转的经营策略，确保资金快速回笼，另一方面将加大融资力度，拓宽融资渠道，优化融资结构，加强现金流管理，提高资金使用效率，确保资金链安全，增强公司抗风险能力。

## 3、汇率风险

随着国际化战略的不断推进，汇率波动对公司的影响日益明显。2018年，国内经济下行压力显著增大，叠加美国加息、缩表、中美贸易摩擦等因素，造成人民币较大幅度贬值，给公司带来了一定的汇兑损失。为防范中长期汇率变动风险，公司将加强对汇率变动的跟踪研究，合理安排外币融资规模，采取合适的汇率对冲方案，尽力减少汇率变动对公司的影响。

## 二、 投资状况

### （一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

### （二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

## 三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

## 四、 公司治理情况

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

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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

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

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

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

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

**（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形**

是 否

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

是 否

**（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

是 否

## 五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

### 1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

区分经营性和非经营性的划分标准和认定依据是将和经营有关的其他应收款划分为经营性往来款，即在经营过程中产生的其他应收款，否则为非经营性往来款，非经营性往来款一般为发行人对相关企业的拆借款项

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（一）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：**166.16**亿元，占合并口径净资产的比例（%）：**14.64**，是否超过合并口径净资产的**10%**：是  
否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
绿地控股集团股份有限公司	是	15.13	否	-	-
BoomRichInvestmentsLtd	是	0.00	否	-	-
ForeverRichEnterprisesLimited	是	0.96	否	-	-
GreatChinaPropertiesHoldingsLim	是	0.68	否	-	-
北京复鑫置业有限公司	是	0.13	否	-	-
亳州建投房地产开发有限公司	是	0.05	否	-	-
博大绿泽生态建设集团有限公司	是	0.38	否	-	-
常熟市景天投资置业有限公司	是	1.12	否	-	-
成都绿地德仁堂健康管理有限公司	是	0.00	否	-	-
东莞市富泰房地产投资有限公司	是	1.68	否	-	-
俄罗斯巨鹏	是	0.09	否	-	-
佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司	是	2.10	否	-	-
佛山市万科置业有限公司	是	0.95	否	-	-
福建泰坤贸易有限公司	是	19.89	否	-	-
抚顺格林兰德物业服务服务有限公司	是	0.14	否	-	-
广东空港置业有限公司	是	1.33	否	-	-
广西地产（集团）有限公司	是	0.52	否	-	-
广西九曲湾汽车文化产业投资有限公司	是	0.24	否	-	-
广西玉林通和投资有限公司	是	0.79	否	-	-
广西玉林通兴投资有限公司	是	0.75	否	-	-
广西玉林通洲物流有限公司	是	2.43	否	-	-
广州市东寰房地产开发有限公司	是	0.50	否	-	-
广州中资国华投资有限公司	是	0.12	否	-	-
海口城建绿岛景观绿化工程有限公司	是	0.79	否	-	-
合肥旭荣置业有限公司	是	6.11	否	-	-

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
河南东龙控股有限公司	是	0.10	否	-	-
菏泽绿地乘裕置业有限公司	是	0.23	否	-	-
华润置地（徐州）发展有限公司	是	0.00	否	-	-
济南市房地产开发总公司花卉苗圃	是	0.00	否	-	-
江西赣江新区绿地金开实业有限公司	是	20.99	否	-	-
江西赣江新区绿地申赣置业有限公司	是	0.98	否	-	-
乐山嘉恩投资有限公司	是	0.14	否	-	-
绿地集团成都申新房地产开发有限公司	是	0.01	否	-	-
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	是	1.65	否	-	-
南京峰霄置业有限公司	是	16.88	否	-	-
南京华侨城置地有限公司	是	1.88	否	-	-
南京市国有资产投资管理控制（集团）有限责任公司	是	0.04	否	-	-
南京兴昌置业发展有限公司	是	0.41	否	-	-
启东君瑞实业有限公司	是	8.93	否	-	-
融信（福建）投资集团有限公司	是	1.50	否	-	-
山东五征集团有限公司	是	0.00	否	-	-
上海浩盈投资控股有限公司	是	0.06	否	-	-
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	是	0.05	否	-	-
上海华逸房地产开发经营有限公司	是	0.10	否	-	-
上海嘉乐物业管理有限公司	是	0.00	否	-	-
上海晶服资产管理有限公司	是	0.20	否	-	-
上海久青置业有限公司	是	0.71	否	-	-
上海临江控股（集团）有限公司	是	0.87	否	-	-
上海绿地奉瑞置业有限公司	是	4.67	否	-	-
上海绿地南坤置业有限公司	是	5.90	否	-	-
上海绿地物业发展有限公司	是	0.01	否	-	-
上海鹏塔网络科技有限公司	是	0.00	否	-	-
上海速永投资管理有限公司	是	0.12	否	-	-
上海彤熹投资合伙企业（有限合伙）	是	0.43	否	-	-
上海现代农业综合服务中心有限公司	是	0.08	否	-	-
上海象屿投资有限公司	是	0.91	否	-	-

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
上海云峰（集团）有限公司及其子公司	是	2.00	否	-	-
深圳市汇银集团控股有限公司	是	0.00	否	-	-
沈阳辰宇新型建材制品厂	是	0.05	否	-	-
四川香花顶酒店管理有限公司	是	0.01	否	-	-
苏州安泰成长投资发展有限公司	是	0.84	否	-	-
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	是	0.63	否	-	-
苏州万科企业有限公司	是	1.74	否	-	-
苏州新城创佳置业有限公司	是	5.71	否	-	-
苏州中海海隆房地产有限公司	是	0.92	否	-	-
太仓市国发置业有限公司	是	0.40	否	-	-
太仓市水处理有限责任公司	是	0.10	否	-	-
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	是	0.95	否	-	-
太仓远汇置业有限公司	是	1.18	否	-	-
天津建达房地产开发有限公司	是	7.98	否	-	-
天津一建建筑工程有限公司	是	0.01	否	-	-
维奥斐国际有限公司	是	0.07	否	-	-
五矿地产湖南开发有限公司	是	2.10	否	-	-
徐州工润实业发展有限公司	是	0.02	否	-	-
旭辉集团股份有限公司	是	1.50	否	-	-
鹰翔控股集团有限公司	是	0.00	否	-	-
远洋国际建设有限公司	是	0.00	否	-	-
远洋装饰工程股份有限公司	是	0.00	否	-	-
郑州航空港区绿地航程置业有限公司	是	4.60	否	-	-
智城房地产开发有限公司	是	0.69	否	-	-
中节能国环新型材料有限公司	是	0.16	否	-	-
中新广州知识城投资开发有限公司	是	5.87	否	-	-
重庆宝地实业发展有限公司	是	0.00	否	-	-
重庆广沃商贸有限公司	是	3.82	否	-	-
重庆恒全实业有限公司	是	0.03	否	-	-
合计	—	166.16	—	—	—

4. 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

关于非经营性往来占款、资金拆借等非经营性其他应收款相关事项，公司董事会具有相关决策权限，具体的决策程序如下：召开董事会并通过决议后，与对手方签订书面协议，协议的定价机制应遵循平等、自愿、公允、有偿的原则。

如非经营性占用资金事项涉及关联方，则关联借款主体需提供资金申请函，同时按照放款主体公司章程的相关规定召开董事会，并出具相关决议，待决议通过后，公司将严格按照关联交易制度公允地进行定价并与对手方签订相关协议。

#### 第四节 财务情况

##### 一、 财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

##### 二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

##### 三、 合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

##### 四、 主要会计数据和财务指标

###### （一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	103,805,733.87	84,944,357.61	22.20	-
2	总负债	92,456,949.07	75,187,215.23	22.97	-
3	净资产	11,348,784.80	9,757,142.38	16.31	-
4	归属母公司股东的	7,376,331.01	6,567,106.7	12.32	-

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
	净资产		4		
5	资产负债率 (%)	89.07	88.51	0.63	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	89.37	88.81	0.63	-
7	流动比率	1.25	1.33	-6.02	-
8	速动比率	0.45	0.44	2.27	-
9	期末现金及现金等价物余额	6,970,062.52	6,500,382.47	7.23	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	34,842,645.75	29,017,415.20	20.08	-
2	营业成本	29,493,351.85	24,855,108.65	18.66	-
3	利润总额	2,466,975.24	1,957,884.67	26.00	-
4	净利润	1,642,367.68	1,388,956.43	18.24	-
5	扣除非经常性损益后净利润	1,421,781.25	1,050,340.42	35.36	-
6	归属母公司股东的净利润	1,184,993.41	938,393.48	26.28	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	4,195,276.65	3,316,948.65	26.48	-
8	经营活动产生的现金流净额	3,863,574.72	5,498,849.71	-29.74	-
9	投资活动产生的现金流净额	1,077,455.27	1,452,427.76	25.82	-
10	筹资活动产生的现金流净额	2,336,242.57	3,265,549.89	28.46	-
11	应收账款周转率	6.92	8.95	-22.68	-
12	存货周转率	0.53	0.50	6.00	-
13	EBITDA 全部债务比	0.156	0.12	20.00	-
14	利息保障倍数	2.69	2.69	0.00	-
15	现金利息保障倍数	4.45	4.98	-10.64	-
16	EBITDA 利息倍数	2.88	2.84	1.41	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

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

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

## 五、 资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

#### 1. 主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应收票据及应收账款	632.05	403.67	56.58	新增子公司致合并范围增加及基建板块应收款的增加
预付款项	524.41	386.42	35.71	预付工程款等增加
其他应收款	982.78	666.73	47.40	应收保证金及非合并范围内合作项目往来款增加
一年内到期的非流动资产	79.24	37.11	113.53	新增投放房地产基金
其他流动资产	231.95	174.92	32.60	销售回款的增加导致预缴税金的增加
长期应收款	41.21	14.01	194.15	基建板块代建项目前期投入增加
固定资产	254.09	130.09	95.32	自营自用物业增加
在建工程	16.04	8.05	99.25	基建板块投资增加
商誉	19.68	13.72	43.44	溢价收购子公司
长期待摊费用	18.70	13.72	36.30	开办期装修费增加
递延所得税资产	141.40	107.13	31.99	预收房款按税法核定利润增加造成递延所得税资产增加
其他非流动资产	81.05	46.48	74.38	委贷及 PPP 项目投入的增加

#### 2. 主要资产变动的原因

### （二）资产受限情况

#### 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	113.17	-	-	银行存款中使用受限的金额为 57.29 亿元元，其他货币资金中使用受限制的金额为 55.88 亿元
应收账款	25.44	-	-	用于借款抵押质押
存货	2,018.95	-	-	用于借款抵押质押
长期股权投资	188.84	-	-	用于借款抵押质押
固定资产	47.58	-	-	用于借款抵押质押
投资性房地产	36.38	-	-	用于借款抵押质押
其他应收款	982.78	-	-	用于借款抵押质押
其他非流动资产	24.06	-	-	用于借款抵押质押
合计	2,456.63	-	-	-

## 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

## 六、 负债情况

### （二） 主要负债情况及其变动原因

#### 1. 主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
预收款项	3,382.30	2,374.24	42.46	销售回款增加
其他应付款	1,065.72	755.65	41.03	应付合营联营公司款项等增加
应付债券	415.57	304.15	36.63	报告期内债券发行增加
递延收益	9.50	5.84	62.67	与资产相关的政府补助的增加
递延所得税负债	25.07	9.37	167.41	非同一控制企业合并资产评估增值

#### 2. 主要负债变动的的原因

#### 3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

**（二）有息借款情况**

报告期末借款总额 2,681.86 亿元，上年末借款总额 2,758.75 亿元，借款总额同比变动 2.79%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

**（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的**

适用 不适用

**（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况**

不适用

**（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截至 2018 年 12 月 31 日，短期借款中质押借款期末余额为 6.21 亿元，抵押借款为 27.00 亿元；长期借款中质押借款期末余额为 151.92 亿元，抵押借款为 118,7.67 亿元

**（六）后续融资计划及安排**

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

公司计划通过自身经营性现金流回款、结合银行借款、信托借款、债券发行等手段进行再融资。目前公司经营情况及业务发展良好，融资渠道丰富，对各类债务偿还计划已做充分提前安排，不存在偿债风险。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
主要贷款银行授信	3,166.00	1605.00	1,561.00
合计	3,166.00	1605.00	1,561.00

上年末银行授信总额度：2,782 亿元，本报告期末银行授信总额度 3,166 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：384 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

0

**七、 利润及其他损益来源情况**

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：246.69 亿元

报告期非经常性损益总额：3.62 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

## 八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

## 九、 对外担保情况

### （一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：99,453.97 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：178,188.85 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：277,642.82 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

### （二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

## 第五节 重大事项

### 一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
北京东方锦鸿置业有限公司与北京绿地京华置业有限公司、绿地集团的合同纠纷	截至报告出具之日，本案件正在二审上诉期中	5,015.61	否	不影响	2019年4月29日
中铁建工集团有限公司诉大连绿地新城置业有限公司工程纠纷一案	截至报告之日，本案件正在审理过程中	23,942.62	否	不影响	2019年4月29日
绿地集团芜湖置业有限公司诉芜湖镜湖建设投资有限公司建设工程施工合同纠纷案件	截至报告之日，本案件正在二审审理过程中	22,000.00	否	不影响	2019年4月29日
袁青木诉绿地地产集团徐州新城置业有限公司、上海云峰建设有限公司建设工程施工	截至报告之日，本案件正在审理过程中	5,239.62	否	不影响	2019年4月29日

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
工合同纠纷案					
钟永明诉绿地地产集团徐州新城置业有限公司、上海云峰建设有限公司建设工程施工合同纠纷案	截至报告之日，本案件正在审理过程中	19,977.30	否	不影响	2019年4月29日
林汉杰诉上海绿地建筑工程有限公司、上海绿地宝岛置业有限公司建设工程施工合同纠纷案	截至报告之日，本案件正在审理过程中	11,098.96	否	不影响	2019年4月29日
黑龙江省鸿晖建筑工程有限公司诉绿地集团哈尔滨绿洋置业有限公司施工合同纠纷案	截至报告之日，该案还在重审过程中	11,342.40	否	不影响	2019年4月29日
湖南金溁湾商贸有限公司诉长沙绿地麓山新城置业有限公司合同纠纷案	截至报告之日，该案还在审理过程中	15,000.00	否	不影响	2019年4月29日
赵忠诉抚顺东进实业有限公司借款合同纠纷案	截至报告之日，，该案还在二审审理之中。	8,096.49	否	不影响	2019年4月29日
平安银行股份有限公司上海分行与辽宁绿地能源煤业有限公司、绿地能源集团有限公司、东港市辽东实业（集团）有限公司金融借款合同纠纷案	截至报告之日，该案还在审理之中。	9,441.18	否	不影响	2019年4月29日
武汉市江汉区土地整理储备事务中心诉武汉新正兴源置业有限公司合同纠纷案	截至报告之日，该案还在审理之中	17,055.00	否	不影响	2019年4月29日
中国建筑一局（集团）有限公司诉北京京坤置业有限公司建设工程施工合同纠纷案件	截至报告之日，该案还在审理之中	6,060.77	否	不影响	2019年4月29日
沈阳尊荣置业发展有限公司诉沈阳辰宇建设集团有限责任公司施工合同纠纷案件	截至报告之日，该案还在审理之中	7,447.78	否	不影响	2019年4月29日
洋浦中合石油化工有限公司与绿地能源集团有限公司的买卖合同纠纷	截至报告之日，本案件正在审理中	5,045.00	否	不影响	2019年4月29日
中国邮政储蓄银行股份有限公司厦门分行与厦门绿地能源有限公司、绿地能源集团有限公司、陈文华的金融借款合同纠纷	截至报告之日，法院裁定暂停该案审理	5,043.16	否	不影响	2019年4月29日

## 二、 关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

一、重大承诺事项

（1）资本承诺

项 目	单位：亿元 币种：人民币	
	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—购建长期资产承诺	-	-
—大额发包合同	134.88	103.11
—对外投资承诺	-	-
合 计	134.88	103.11

（2）经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	单位：亿元 币种：人民币	
	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	1.43	1.16
资产负债表日后第 2 年至第 5 年	5.41	2.13
5 年以后年度	6.55	3.87
合 计	13.40	7.16

（3）其他重大承诺事项

本公司对2018年10月发行设立的中信建投-绿地控股资产支持专项计划优先级资产支持证券（募集金额10亿元）的本息偿付提供差额支付、流动性支持和购回承诺。该计划存续期为自专项计划设立日至2030年4月20日（如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日），可根据约定提前终止。

二、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

见第五节、一

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司对外提供债务担保的明细如下

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	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	20,442.25	2006.06.13	2020.06.13	否
绿地控股集团有限公司	上海海外联合投资股份有限公司	7,673.05	2017.01.25	2019.12.05	否
绿地控股集团有限公司	华源集团	5,000.00	2004.03.19	2005.11.01	是
绿地控股集团有限公司	佛山市彩管置业有限公司	15,000.00	2018.12.15	2021.12.24	否
绿地地产集团有限公司	苏州辉煜置业有限公司	42,000.00	2017.08.05	2019.07.15	否
广州绿地房地产开发有限公司	广州市晖邦置业有限公司	18,500.00	2018.11.20	2021.11.19	否
江苏省交通工程集团有限公司	江苏省镇江船厂（集团）有限公司	1,755.06	2016.04.19	2019.04.14	否
江苏省交通工程集团有限公司	江苏省镇江船厂（集团）有限公司	1,755.06	2016.04.19	2019.04.14	否
江苏省交通工程集团有限公司	江苏省镇江船厂（集团）有限公司	1,755.06	2016.04.19	2019.04.14	否
江苏合发集团有限责任公司	江苏省镇江船厂（集团）有限公司	3,000.00	2017.06.12	2019.06.12	否
江苏合发集团有限责任公司	江苏省镇江船厂（集团）有限公司	2,200.00	2018.03.24	2019.03.24	否
江苏合发集团有限责任公司	江苏省镇江船厂（集团）有限公司	1,370.00	2018.05.31	2019.05.07	否
江苏合发集团有限责任公司	江苏省镇江船厂（集团）有限公司	1,500.00	2018.04.12	2019.01.27	否
江苏合发集团有限责任公司	江苏省镇江船厂（集团）有限公司	1,690.00	2017.04.11	2019.04.11	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	4,800.00	2018.01.09	2019.01.07	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	2,200.00	2018.01.09	2019.01.07	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	1,200.00	2018.01.15	2019.01.14	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	4,800.00	2018.01.17	2019.01.17	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	2,195.00	2018.02.09	2019.02.08	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	5,000.00	2018.02.11	2019.02.09	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	4,000.00	2018.04.12	2019.03.22	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	1,000.00	2018.04.25	2019.04.23	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	1,500.00	2018.08.10	2019.04.23	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	2,000.00	2018.05.16	2019.05.15	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	5,000.00	2018.06.12	2019.06.10	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	3,000.00	2018.06.13	2019.06.12	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	2,200.00	2018.08.31	2019.08.30	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	3,708.00	2018.09.14	2019.09.13	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	3,603.00	2018.11.05	2019.11.04	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	8,000.00	2018.09.18	2019.09.17	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	500.00	2018.07.23	2019.01.23	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	300.00	2018.08.02	2019.02.01	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	1,240.00	2018.08.20	2019.02.20	否

天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	1,250.00	2018.08.31	2019.02.28	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	1,000.00	2018.07.18	2019.03.25	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	1,500.00	2018.08.15	2019.04.15	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	3,468.00	2018.08.09	2019.05.29	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	1,200.00	2018.07.24	2019.07.18	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	1,023.20	2018.09.06	2019.01.31	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	80.00	2018.11.05	2019.02.02	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	5,845.41	2016.08.16	2019.02.28	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	5,845.41	2016.11.11	2019.03.01	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	255.61	2018.10.31	2019.06.30	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	3,547.10	2017.01.17	2019.08.30	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	6,340.59	2017.06.19	2020.06.15	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	300.00	2018.02.12	2020.01.25	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	170.77	2018.10.31	2020.06.30	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津三建建筑工程有限公司	1,630.25	2018.07.04	2020.07.31	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津建达房地产开发有限公司	30,000.00	2015.08.18	2019.02.15	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津建达房地产开发有限公司	14,700.00	2017.09.24	2019.08.16	否
天津市建工集团（控股）有限公司	天津建达房地产开发有限公司	19,600.00	2017.09.24	2020.07.24	否

## 第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

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

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

（以下无正文）

（以下无正文，为《绿地控股集团有限公司公司债券 2018 年年度报告》之盖章页）



## 财务报表

附件一： 发行人财务报表

### 合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：绿地控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	81,018,103,773.85	75,372,666,337.33
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,416,539,278.44	7,157,253,756.84
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	63,205,248,021.59	40,366,683,173.76
其中：应收票据	1,794,782,562.31	1,107,701,005.75
应收账款	61,410,465,459.28	39,258,982,168.01
预付款项	52,441,437,089.38	38,641,583,463.68
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	98,278,278,355.09	66,673,511,599.64
其中：应收利息	197,068,240.07	97,111,424.38
应收股利	207,638,706.75	237,705,099.09
买入返售金融资产		
存货	595,496,771,509.77	514,682,713,517.35
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	7,923,606,907.45	3,711,445,950.71
其他流动资产	23,194,874,520.08	17,491,984,384.73
流动资产合计	928,974,859,455.	764,097,842,184

	65	.04
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	436,586,413.85	348,868,471.25
可供出售金融资产	8,449,890,573.64	7,869,083,871.61
持有至到期投资	507,606,209.14	482,271,658.00
长期应收款	4,120,507,292.67	1,401,200,286.43
长期股权投资	18,624,317,817.34	16,145,346,296.41
投资性房地产	22,283,775,138.27	25,763,333,259.13
固定资产	25,409,162,519.93	13,008,925,842.70
在建工程	1,603,661,809.99	804,921,562.59
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,564,715,507.91	1,417,370,861.28
开发支出		
商誉	1,967,618,540.60	1,371,771,783.04
长期待摊费用	1,869,949,967.31	1,372,081,748.86
递延所得税资产	14,139,584,625.50	10,713,022,101.23
其他非流动资产	8,105,102,831.11	4,647,536,159.23
非流动资产合计	109,082,479,247.26	85,345,733,901.76
资产总计	1,038,057,338,702.91	849,443,576,085.80
<b>流动负债：</b>		
短期借款	18,166,177,592.17	20,446,840,850.19
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金	100,000,000.00	350,000,000.00
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		98,178,277.89
应付票据及应付账款	174,073,353,415.00	139,052,364,771.03

预收款项	338,230,030,380. 28	237,424,008,433 .73
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	859,323,056.14	906,419,152.09
应交税费	20,342,899,368.4 2	16,330,307,797. 18
其他应付款	106,572,002,795. 54	75,564,691,653. 10
其中：应付利息	1,337,035,325.76	1,139,350,194.2 3
应付股利	4,850,071,632.07	5,107,461,449.5 0
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	75,628,105,668.3 6	72,895,555,249. 73
其他流动负债	10,194,021,234.6 7	10,155,071,071. 95
流动负债合计	744,165,913,510. 58	573,223,437,256 .89
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	132,834,847,380. 96	144,150,131,420 .90
应付债券	41,557,153,365.4 6	30,415,184,529. 95
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,111,306,670.84	873,453,357.04
长期应付职工薪酬		
预计负债	201,220,736.68	447,500,870.17
递延收益	949,529,455.25	583,697,725.36
递延所得税负债	2,506,788,396.78	937,432,646.30
其他非流动负债	1,242,731,140.05	1,241,314,530.1 9
非流动负债合计	180,403,577,146. 02	178,648,715,079 .91
负债合计	924,569,490,656. 60	751,872,152,336 .80

<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	22,649,010,280.00	22,649,010,280.00
其他权益工具	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资本公积	8,910,141,234.66	7,837,385,186.16
减：库存股		
其他综合收益	3,105,646,948.29	1,574,744,380.87
专项储备	375,056.83	395,900.53
盈余公积	4,442,563,344.64	3,972,886,539.12
一般风险准备		
未分配利润	38,866,867,104.09	30,786,133,902.55
归属于母公司所有者权益合计	73,763,310,071.93	65,671,067,427.49
少数股东权益	39,724,537,974.38	31,900,356,321.51
所有者权益（或股东权益）合计	113,487,848,046.31	97,571,423,749.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,038,057,338,702.91	849,443,576,085.80

法定代表人：张玉良 主管会计工作负责人：张蕴 会计机构负责人：吴正奎

### 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：绿地控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	6,052,352,005.62	8,716,821,299.58
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	719,707,633.39	1,122,134,428.80
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		

预付款项	198,263,079.03	199,513,079.03
其他应收款	243,455,471,016.18	264,648,233,394.96
其中：应收利息		
应收股利	32,759,188,236.84	28,561,202,225.72
存货	33,246,179.33	33,246,179.33
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	407,980.88	170,997.63
流动资产合计	250,459,447,894.43	274,720,119,379.33
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	108,924,983.06	172,039,737.94
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	91,272,693,342.57	85,006,051,999.37
投资性房地产	185,016,285.44	189,814,353.26
固定资产	400,983,531.51	412,537,425.80
在建工程	4,459,322.37	4,459,322.37
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	4,047,378.53	5,872,747.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	648,251,227.11	649,165,789.20
其他非流动资产	53,000,000.00	
非流动资产合计	92,677,376,070.59	86,439,941,375.55
资产总计	343,136,823,965.02	361,160,060,754.88
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,650,000,000.00	5,580,000,000.00
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		
应付票据及应付账款	99,690,424.99	100,207,337.90
预收款项	125,974,669.03	126,104,669.03
应付职工薪酬	205,210.72	372,833.51
应交税费	133,360,966.83	175,782,619.68
其他应付款	275,414,811,492.03	288,049,717,407.96
其中：应付利息	418,672,963.99	449,074,976.27

应付股利	4,609,371,809.69	4,905,347,531.90
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,869,682,000.00	10,049,158,299.96
其他流动负债		
流动负债合计	282,293,724,763.60	304,081,343,098.04
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	5,422,760,000.00	7,647,960,000.00
应付债券	17,444,217,467.90	12,948,382,367.86
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	50,000,000.00	50,000,000.00
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	22,916,977,467.90	20,731,113,473.55
负债合计	305,210,702,231.50	324,812,456,571.59
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	22,649,010,280.00	22,649,010,280.00
其他权益工具	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资本公积	7,608,915,798.92	7,627,231,517.97
减：库存股		
其他综合收益	-6,001,297.98	-12,066,512.07
专项储备		
盈余公积	4,442,563,344.64	3,972,886,539.12
未分配利润	1,231,633,607.94	110,542,358.27
所有者权益（或股东权益）合计	37,926,121,733.52	36,347,604,183.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	343,136,823,965.02	361,160,060,754.88

法定代表人：张玉良 主管会计工作负责人：张蕴 会计机构负责人：吴正奎

### 合并利润表

2018年1—12月

编制单位：绿地控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	348,732,404,180.	290,418,222,831.

	80	72
其中：营业收入	348,426,457,458.58	290,174,152,035.60
利息收入	298,604,140.55	236,377,096.86
已赚保费		
手续费及佣金收入	7,342,581.67	7,693,699.26
二、营业总成本	326,339,599,500.96	274,263,946,961.76
其中：营业成本	294,933,518,510.56	248,551,086,513.20
利息支出	13,582,770.86	11,781,729.19
手续费及佣金支出	34,307.70	23,723.32
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		
税金及附加	9,653,843,040.04	9,160,760,903.56
销售费用	7,398,256,077.65	5,966,892,689.11
管理费用	9,389,953,246.53	7,432,922,706.02
研发费用	62,217,199.70	8,757,210.17
财务费用	3,631,829,386.38	1,153,132,347.69
其中：利息费用	2,906,015,596.60	2,796,476,914.99
利息收入	789,131,438.60	644,321,483.34
资产减值损失	1,256,546,795.50	1,978,589,139.50
加：其他收益	71,083,459.99	38,410,705.73
投资收益（损失以“－”号填列）	2,982,747,703.44	4,196,617,828.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	985,927,006.72	1,266,549,925.77
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-278,232,162.01	-315,586,579.41
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-87,951,273.06	6,176,510.69
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	25,080,452,408.20	20,079,894,335.39
加：营业外收入	817,046,850.29	615,069,293.02
减：营业外支出	1,227,746,813.46	1,116,116,964.16
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	24,669,752,445.03	19,578,846,664.25
减：所得税费用	8,246,075,651.65	5,689,282,354.57

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,423,676,793.3 8	13,889,564,309.6 8
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	16,423,676,793.3 8	13,889,564,309.6 8
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 少数股东损益	4,573,742,707.51	4,505,629,462.69
2. 归属于母公司股东的净利润	11,849,934,085.8 7	9,383,934,846.99
六、其他综合收益的税后净额	- 1,512,250,248.96	364,783,724.02
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	- 1,530,902,567.42	396,674,783.81
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	- 1,530,902,567.42	396,674,783.81
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	8,787,077.09	-8,593,878.17
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-253,482,406.27	-165,109,173.82
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	- 1,286,207,238.24	570,377,835.80
6. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	18,652,318.46	-31,891,059.79
七、综合收益总额	14,911,426,544.4 2	14,254,348,033.7 0
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,319,031,518.4 5	9,780,609,630.80
归属于少数股东的综合收益总额	4,592,395,025.97	4,473,738,402.90
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：

16,423,676,793.38 元，上期被合并方实现的净利润为：

13,889,564,309.68 元。

法定代表人：张玉良 主管会计工作负责人：张蕴 会计机构负责人：吴正奎

### 母公司利润表

2018年1—12月

编制单位：绿地控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	172,277,297.87	281,093,624.45
减：营业成本	4,798,067.82	5,277,911.56
税金及附加	15,715,590.46	7,565,526.65
销售费用	3,332,176.92	2,788,634.87
管理费用	97,993,548.01	86,007,084.48
研发费用		
财务费用	1,645,234,053.41	1,950,653,332.69
其中：利息费用	1,656,264,637.06	2,041,802,444.24
利息收入	74,119,120.46	173,212,004.51
资产减值损失	-3,658,248.35	737,742,713.46
加：其他收益	163,248.60	57,702.85
投资收益（损失以“-”号填列）	6,733,177,872.71	7,322,472,222.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	243,354,182.62	207,261,579.46
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-532,004,569.25	-126,414,096.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,610,198,661.66	4,687,174,250.22
加：营业外收入	3,468,645.60	27,207,616.39
减：营业外支出	755,795.67	1,129,341.63
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,612,911,511.59	4,713,252,524.98
减：所得税费用	-83,856,543.60	-410,725,869.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,696,768,055.19	5,123,978,394.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,696,768,055.19	5,123,978,394.95

(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额	6,065,214.09	-11,195,926.38
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	6,065,214.09	-11,195,926.38
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	6,065,214.09	-11,195,926.38
2. 可供出售金融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	4,702,833,269.28	5,112,782,468.57
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：张玉良 主管会计工作负责人：张蕴 会计机构负责人：吴正奎

### 合并现金流量表

2018年1—12月

编制单位:绿地控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	419,025,168,949.18	357,710,816,123.92
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		

收到再保险业务现金净额		
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	327,820,515.71	251,380,733.65
拆入资金净增加额		100,000,000.00
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	41,964,539.17	84,344,815.56
收到其他与经营活动有关的现金	160,794,236,470.33	95,497,915,129.05
经营活动现金流入小计	580,189,190,474.39	453,644,456,802.18
购买商品、接受劳务支付的现金	319,342,545,479.99	258,230,380,216.08
客户贷款及垫款净增加额	228,466,854.54	93,205,807.13
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	13,614,630.12	18,214,625.12
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	11,757,733,929.07	7,878,877,105.49
支付的各项税费	33,670,994,991.71	28,159,447,041.55
支付其他与经营活动有关的现金	176,540,087,393.14	104,275,834,910.39
经营活动现金流出小计	541,553,443,278.57	398,655,959,705.76
经营活动产生的现金流量净额	38,635,747,195.82	54,988,497,096.42
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	44,465,700,870.88	42,079,523,068.96
取得投资收益收到的现金	794,747,665.75	1,041,651,691.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	200,144,202.73	113,557,784.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,999,573,701.04	1,785,630,116.24
收到其他与投资活动有关的现金	23,710,835,229.89	16,055,795,428.87

投资活动现金流入小计	71,171,001,670.29	61,076,158,089.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,692,964,253.29	2,601,111,060.05
投资支付的现金	44,723,472,783.10	50,184,618,711.40
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,075,373,766.65	5,543,655,158.19
支付其他与投资活动有关的现金	25,453,743,594.97	17,271,050,758.10
投资活动现金流出小计	81,945,554,398.01	75,600,435,687.74
投资活动产生的现金流量净额	-10,774,552,727.72	-14,524,277,598.20
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	3,950,627,528.32	7,654,050,038.86
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,950,627,528.32	4,654,050,038.86
取得借款收到的现金	110,539,379,997.47	114,158,771,158.81
发行债券收到的现金	17,605,722,883.73	8,530,758,157.51
收到其他与筹资活动有关的现金	7,317,289,873.09	1,883,669,237.69
筹资活动现金流入小计	139,413,020,282.61	132,227,248,592.87
偿还债务支付的现金	142,802,441,908.62	141,052,400,264.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,206,634,993.37	20,130,214,993.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,774,718,691.76	668,131,222.99
支付其他与筹资活动有关的现金	3,766,369,065.34	3,700,132,276.46
筹资活动现金流出小计	162,775,445,967.33	164,882,747,534.12
筹资活动产生的现金流量净额	-23,362,425,684.72	-32,655,498,941.25
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	198,031,671.54	-158,198,023.09
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	4,696,800,454.92	7,650,522,533.88
加：期初现金及现金等价物余额	65,003,824,708.42	57,353,302,174.54
<b>六、期末现金及现金等价物余</b>	69,700,625,163.34	65,003,824,708.42

额		
---	--	--

法定代表人：张玉良 主管会计工作负责人：张蕴 会计机构负责人：吴正奎

### 母公司现金流量表

2018年1—12月

编制单位：绿地控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还	3,501,248.60	
收到其他与经营活动有关的现金	171,053,588,211.69	176,407,491,523.50
经营活动现金流入小计	171,057,089,460.29	176,407,491,523.50
购买商品、接受劳务支付的现金	3,427,195.78	41,140,954.19
支付给职工以及为职工支付的现金	2,909,952.65	4,024,091.38
支付的各项税费	61,974,674.64	14,671,261.79
支付其他与经营活动有关的现金	162,199,871,254.11	161,911,274,956.88
经营活动现金流出小计	162,268,183,077.18	161,971,111,264.24
经营活动产生的现金流量净额	8,788,906,383.11	14,436,380,259.26
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	472,005,401.78	1,533,241,685.37
取得投资收益收到的现金	846,817,335.29	280,474,699.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	846,817,335.29	280,474,699.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,318,822,738.07	1,813,716,385.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,129,182.86	1,951,441.37
投资支付的现金	3,946,568,477.57	10,251,725,338.47
取得子公司及其他营业单位	3,946,568,477.57	10,251,725,338.47

支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,948,697,660.43	10,253,676,779.84
投资活动产生的现金流量净额	-2,629,874,922.36	-8,439,960,394.72
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		3,000,000,000.00
取得借款收到的现金	2,517,000,000.00	10,887,077,019.86
发行债券收到的现金	2,517,000,000.00	10,887,077,019.86
收到其他与筹资活动有关的现金	20,060,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,537,060,000.00	13,887,077,019.86
偿还债务支付的现金	9,383,222,000.00	23,104,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,898,284,710.36	5,227,513,774.42
支付其他与筹资活动有关的现金	12,440,000.00	1,181,896,000.00
筹资活动现金流出小计	11,293,946,710.36	29,513,409,774.42
筹资活动产生的现金流量净额	-8,756,886,710.36	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-8,756,886,710.36	-1,538.99
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-2,597,855,249.61	-9,629,914,429.01
加：期初现金及现金等价物余额	7,475,931,255.23	17,105,845,684.24
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	4,878,076,005.62	7,475,931,255.23

法定代表人：张玉良 主管会计工作负责人：张蕴 会计机构负责人：吴正奎

## 担保人财务报表

适用 不适用