

**绿城房地产集团有限公司**

**公司债券半年度报告**

**(2019年)**

二〇一九年八月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

一、2016年-2018年以及2019年上半年，公司合并口径营业收入分别为248.24亿元、349.65亿元、495.73亿元和99.80亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为34.99亿元、55.55亿元、55.17亿元和32.53亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为16.53亿元、27.46亿元、17.13亿元和13.86亿元。本公司所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但若公司未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本公司已发行公司债券本息的按期兑付。

二、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2016年-2018年末以及2019年6月末，公司合并口径资产负债率分别为82.13%、84.83%、83.94%和82.03%，资产负债率处于较高水平。2016年-2018年以及2019年上半年，公司EBITDA利息保障倍数分别为1.19、1.60、1.12和1.23。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

三、公司最近三年及一期经营活动产生的现金净流量分别为18.35亿元、-138.39亿元、-212.95亿元和3.70亿元。2018年度，公司经营活动产生的现金净流量较上年度变动幅度较大，主要系支付的土地款及支付的各项税金增加较多所致。2019年上半年，由于相较于去年同期销售回笼资金增加，公司经营活动产生的现金净流量由负转正。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏、项目开发进度及库存去化速度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险，可能对公司偿债能力产生不利影响。

四、截至2019年6月末，除对客户提供的按揭贷款担保外，公司对外担保余额为233.70亿元，其中为关联方提供保证担保231.15亿元，为关联方提供质押担保2.55亿元。截至2019年6月末，被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

五、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对公司的经营及发展带来一定的不利影响。

## 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                 | 7  |
| 一、 公司基本信息                       | 7  |
| 二、 信息披露事务负责人                    | 7  |
| 三、 信息披露网址及置备地                   | 7  |
| 四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况        | 8  |
| 五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况        | 8  |
| 六、 中介机构情况                       | 8  |
| 七、 中介机构变更情况                     | 9  |
| 第二节 公司债券事项                      | 9  |
| 一、 债券基本信息                       | 9  |
| 二、 募集资金使用情况                     | 15 |
| 三、 报告期内资信评级情况                   | 19 |
| 四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况 | 20 |
| 五、 报告期内持有人会议召开情况                | 20 |
| 六、 受托管理人履职情况                    | 20 |
| 第三节 业务经营和公司治理情况                 | 21 |
| 一、 公司业务和经营情况                    | 21 |
| 二、 公司本半年度新增重大投资状况               | 23 |
| 三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约           | 23 |
| 四、 公司治理情况                       | 23 |
| 五、 非经营性往来占款或资金拆借                | 23 |
| 第四节 财务情况                        | 24 |
| 一、 财务报告审计情况                     | 24 |
| 二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正         | 24 |
| 三、 主要会计数据和财务指标                  | 24 |
| 四、 资产情况                         | 26 |
| 五、 负债情况                         | 27 |
| 六、 利润及其他损益来源情况                  | 27 |
| 七、 对外担保情况                       | 27 |
| 第五节 重大事项                        | 28 |
| 一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项        | 28 |
| 二、 关于破产相关事项                     | 28 |
| 三、 关于司法机关调查事项                   | 28 |
| 四、 其他重大事项的信息披露                  | 28 |
| 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项             | 28 |
| 一、 发行人为可交换债券发行人                 | 28 |
| 二、 发行人为创新创业公司债券发行人              | 28 |
| 三、 发行人为绿色公司债券发行人                | 29 |
| 四、 发行人为可续期公司债券发行人               | 29 |
| 五、 其他特定品种债券事项                   | 29 |
| 第七节 发行人认为应当披露的其他事项              | 29 |
| 第八节 备查文件目录                      | 30 |
| 财务报表                            | 32 |
| 附件一： 发行人财务报表                    | 32 |
| 担保人财务报表                         | 46 |

## 释义

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| 本公司、公司、发行人、绿城集团         | 指 | 绿城房地产集团有限公司   |
| 投资人、持有人                 | 指 | 就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体                    |
| 本报告、半年度报告               | 指 | 本公司根据有关法律、法规要求，定期披露的《绿城房地产集团有限公司公司债券2019年半年度报告》             |
| 主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券 | 指 | 中信证券股份有限公司  |
| 主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中山证券 | 指 | 中山证券有限责任公司  |
| 审计机构、中汇会计师事务所           | 指 | 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）（转制前称“中汇会计师事务所有限公司”）                        |
| 资信评级机构、评级机构、中诚信证评       | 指 | 中诚信证券评估有限公司   |
| 近三年一期、最近三年及一期           | 指 | 2016年、2017年、2018年和2019年1-6月                                 |
| 《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》  |
| 工作日                     | 指 | 中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）                                 |
| 法定节假日或休息日               | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日） |
| 报告期                     | 指 | 2019年1-6月   |
| 元/万元/亿元                 | 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      | 绿城房地产集团有限公司   |
| 中文简称      | 绿城集团  |
| 外文名称（如有）  | Greentown Real Estate Group Co. Ltd.  |
| 外文缩写（如有）  | Greentown   |
| 法定代表人     | 耿忠强   |
| 注册地址      | 浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼   |
| 办公地址      | 浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼   |
| 办公地址的邮政编码 | 310007  |
| 公司网址      | <a href="http://www.chinagreentown.com/">http://www.chinagreentown.com/</a> |
| 电子信箱      | ir@chinagreentown.com   |

### 二、信息披露事务负责人

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| 姓名                | 周连营                           |
| 在公司所任职务类型         | 董事                            |
| 信息披露事务负责人<br>具体职务 | 董事                            |
| 联系地址              | 杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼        |
| 电话                | 0571-87903921                 |
| 传真                | 0571-87902789                 |
| 电子信箱              | caolisheng@chinagreentown.com |

### 三、信息披露网址及置备地

|                      |   |
|----------------------|---|
| 登载半年度报告的交<br>易场所网站网址 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 半年度报告备置地             | 杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼                                      |

#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：才智控股有限公司

实际控制人姓名/名称：无实际控制人

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无

#### 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

报告期内无董事、监事、高级管理人员的变更情况。2019年7月15日，公司发布《绿城房地产集团有限公司关于公司董事会成员变更的公告》，根据公司股东才智控股有限公司出具的委派董事的决定以及公司董事会出具的董事会决议，免去李永前公司董事、董事长职务，免去李青岸公司董事职务，委派张亚东为公司董事长，委派周连营为公司董事，委派耿忠强为公司董事。

#### 六、中介机构情况

##### （一）公司聘请的会计师事务所

适用 不适用

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| 名称          | 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）        |
| 办公地址        | 杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层 |
| 签字会计师姓名（如有） | 汪轶民、曾凡强                 |

##### （二）受托管理人/债权代理人

|      |  |
|------|--|
| 债券代码 | 122449、122455、122456、143450、150206、150207、150392、150674、155156 |
| 债券简称 | 15绿城01、15绿城02、15绿城03、18绿城01、18绿城03、18绿城04、18绿城05、18绿城11、19绿城01 |
| 名称   | 中信证券股份有限公司   |
| 办公地址 | 北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦  |
| 联系人  | 赵宇驰、潘韦豪、朱雅各、蒋昱辰、厉譞   |
| 联系电话 | 010-60837490、021-20262317                                      |

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 债券代码 | 143650、143779            |
| 债券简称 | 18绿城07、18绿城09            |
| 名称   | 中山证券有限责任公司               |
| 办公地址 | 上海市浦东新区世纪大道210号二十一世纪大厦3层 |
| 联系人  | 张雅婷、陈然                   |
| 联系电话 | 021-50801138ext1106      |

##### （三）资信评级机构

|      |  |
|------|--|
| 债券代码 | 122449、122455、122456、143450、143650、143779、155156 |
|------|--|

|      |  |
|------|--|
| 债券简称 | 15 绿城 01、15 绿城 02、15 绿城 03、18 绿城 01、18 绿城 07、18 绿城 09、19 绿城 01 |
| 名称   | 中诚信证券评估有限公司  |
| 办公地址 | 上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室                                      |

## 七、中介机构变更情况

无

## 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                   | 122449  |
| 2、债券简称                   | 15 绿城 01  |
| 3、债券名称                   | 绿城房地产集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）   |
| 4、发行日                    | 2015 年 8 月 26 日   |
| 5、是否设置回售条款               | 是   |
| 6、报告期末后的最近回售日            | -   |
| 7、到期日                    | 2020 年 8 月 27 日   |
| 8、债券余额                   | 14.33   |
| 9、截至报告期末的票面利率 (%)        | 5.35  |
| 10、还本付息方式                | 每年付息 1 次，到期一次性还本  |
| 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            | 发行人报告期内不涉及付息兑付情况。截至本报告披露日，发行人已于 2019 年 8 月 27 日支付上一期债券利息  |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 本期债券附有发行人票面利率调整权。报告期内无调整票面利率选择权的触发及执行情况。2018 年 8 月 27 日，15 绿城 01 上调票面利率，本期债券后 2 年的票面利率为 5.35%   |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况  | 本期债券附有投资者回售选择权。报告期内无投资者回售选择权的触发及执行情况。2018 年 7 月 16 日至 2018 年 7 月 18 日，15 绿城 01 债券持有人对其所持有的部分或全部债券登记回售，最终 15 绿城 01 回售有效申报数量 1,566,629 手，回售金额 1,566,629,000.00 元。该次回售申报的资金发放日为 2018 年 8 月 27 日，公司于当日发放相关回售资金。该次回售实施完毕后，15 绿城 01 在上海证券交易所上市并交易的数量为 1,433,371 手 |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况  | 无   |
| 17、报告期内可交换债权中的           | 无   |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 交换选择权的触发及执行情况         |   |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况 | 无 |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 1、债券代码                      | 122455  |
| 2、债券简称                      | 15 绿城 02  |
| 3、债券名称                      | 绿城房地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种一）  |
| 4、发行日                       | 2015 年 9 月 15 日   |
| 5、是否设置回售条款                  | 是   |
| 6、报告期末后的最近回售日               | -   |
| 7、到期日                       | 2020 年 9 月 16 日   |
| 8、债券余额                      | 15.08   |
| 9、截至报告期末的票面利率（%）            | 4.91  |
| 10、还本付息方式                   | 每年付息 1 次，到期一次性还本  |
| 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               | 发行人报告期内不涉及付息兑付情况。截至本报告披露日，发行人已于 2018 年 9 月 16 日支付上一期债券利息  |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况    | 本期债券附有发行人票面利率调整权。报告期内无调整票面利率选择权的触发及执行情况。2018 年 9 月 16 日，15 绿城 02 上调票面利率，本期债券后 2 年的票面利率为 4.91%   |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 本期债券附有投资者回售选择权。报告期内无投资者回售选择权的触发及执行情况。2018 年 8 月 6 日至 2018 年 8 月 8 日，15 绿城 02 债券持有人对其所持有的部分或全部债券登记回售，最终 15 绿城 02 回售有效申报数量为 491,865 手，回售金额 491,865,000.00 元。该次回售申报的资金发放日为 2018 年 9 月 17 日，公司将于当日发放相关回售资金。该次回售实施完毕后，15 绿城 02 在上海证券交易所上市并交易的数量为 1,508,135 手 |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 无   |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | 无   |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 无   |

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| 1、债券代码     | 122456                           |
| 2、债券简称     | 15 绿城 03                         |
| 3、债券名称     | 绿城房地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二） |
| 4、发行日      | 2015 年 9 月 15 日                  |
| 5、是否设置回售条款 | 是                                |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 6、报告期末后的最近回售日               | 2020年9月16日   |
| 7、到期日                       | 2022年9月16日   |
| 8、债券余额                      | 20.00  |
| 9、截至报告期末的票面利率(%)            | 5.16   |
| 10、还本付息方式                   | 每年付息1次，到期一次性还本                                     |
| 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               | 发行人报告期内不涉及付息兑付情况。截至本报告披露日，发行人已于2018年9月16日支付上一期债券利息 |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况    | 本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行                   |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行                     |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 无  |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | 无  |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 无  |

|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| 1、债券代码                      | 143450                           |
| 2、债券简称                      | 18绿城01                           |
| 3、债券名称                      | 绿城房地产集团有限公司公开发行2018年公司债券（品种一）    |
| 4、发行日                       | 2018年3月8日                        |
| 5、是否设置回售条款                  | 是                                |
| 6、报告期末后的最近回售日               | 2021年3月12日                       |
| 7、到期日                       | 2023年3月12日                       |
| 8、债券余额                      | 20.00                            |
| 9、截至报告期末的票面利率(%)            | 5.50                             |
| 10、还本付息方式                   | 每年付息1次，到期一次性还本                   |
| 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               | 发行人已于2019年3月12日支付上一期债券利息         |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况    | 本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行 |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 本期债券附有投资者回售选择权相关条款在报告期内未触发及执行    |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 无                                |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | 无                                |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 无                                |

|                             |                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| 1、债券代码                      | 150206                                |
| 2、债券简称                      | 18 绿城 03                              |
| 3、债券名称                      | 绿城房地产集团有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一） |
| 4、发行日                       | 2018 年 4 月 12 日                       |
| 5、是否设置回售条款                  | 是                                     |
| 6、报告期末后的最近回售日               | 2020 年 4 月 13 日                       |
| 7、到期日                       | 2022 年 4 月 13 日                       |
| 8、债券余额                      | 5.00                                  |
| 9、截至报告期末的票面利率 (%)           | 5.70                                  |
| 10、还本付息方式                   | 每年付息 1 次，到期一次性还本                      |
| 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                 | 面向合格机构投资者交易的债券                        |
| 13、报告期内付息兑付情况               | 发行人已于 2019 年 4 月 15 日支付上一期债券利息        |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况    | 本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行      |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行        |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 无                                     |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | 无                                     |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 无                                     |

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| 1、债券代码                   | 150207                                |
| 2、债券简称                   | 18 绿城 04                              |
| 3、债券名称                   | 绿城房地产集团有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种二） |
| 4、发行日                    | 2018 年 4 月 12 日                       |
| 5、是否设置回售条款               | 是                                     |
| 6、报告期末后的最近回售日            | 2021 年 4 月 13 日                       |
| 7、到期日                    | 2023 年 4 月 13 日                       |
| 8、债券余额                   | 25.00                                 |
| 9、截至报告期末的票面利率 (%)        | 5.99                                  |
| 10、还本付息方式                | 每年付息 1 次，到期一次性还本                      |
| 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              | 面向合格机构投资者交易的债券                        |
| 13、报告期内付息兑付情况            | 发行人已于 2019 年 4 月 15 日支付上一期债券利息        |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行      |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况  | 本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行        |
| 16、报告期内发行人赎回选择           | 无                                     |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 权的触发及执行情况                   |   |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | 无 |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 无 |

|                             |                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| 1、债券代码                      | 150392                                |
| 2、债券简称                      | 18 绿城 05                              |
| 3、债券名称                      | 绿城房地产集团有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一） |
| 4、发行日                       | 2018 年 5 月 24 日                       |
| 5、是否设置回售条款                  | 是                                     |
| 6、报告期末后的最近回售日               | 2020 年 5 月 25 日                       |
| 7、到期日                       | 2022 年 5 月 25 日                       |
| 8、债券余额                      | 10.00                                 |
| 9、截至报告期末的票面利率（%）            | 6.00                                  |
| 10、还本付息方式                   | 按年付息，到期一次性还本                          |
| 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                 | 面向合格机构投资者交易的债券                        |
| 13、报告期内付息兑付情况               | 发行人已于 2019 年 5 月 27 日支付上一期债券利息        |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况    | 本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行      |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行        |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 无                                     |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | 无                                     |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 无                                     |

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| 1、债券代码           | 143650                          |
| 2、债券简称           | 18 绿城 07                        |
| 3、债券名称           | 绿城房地产集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期） |
| 4、发行日            | 2018 年 8 月 8 日                  |
| 5、是否设置回售条款       | 是                               |
| 6、报告期末后的最近回售日    | 2021 年 8 月 10 日                 |
| 7、到期日            | 2023 年 8 月 10 日                 |
| 8、债券余额           | 16.50                           |
| 9、截至报告期末的票面利率（%） | 4.73                            |
| 10、还本付息方式        | 按年付息，到期一次性还本                    |
| 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    | 发行人已于 2019 年 8 月 12 日支付上一期债券利   |

|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
|                             | 息                                |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况    | 本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行 |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行   |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 无                                |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | 无                                |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 无                                |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 1、债券代码                      | 143779                                     |
| 2、债券简称                      | 18 绿城 09                                   |
| 3、债券名称                      | 绿城房地产集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）            |
| 4、发行日                       | 2018 年 8 月 31 日                            |
| 5、是否设置回售条款                  | 是  |
| 6、报告期末后的最近回售日               | 2021 年 9 月 4 日                             |
| 7、到期日                       | 2023 年 9 月 4 日                             |
| 8、债券余额                      | 5.00                                       |
| 9、截至报告期末的票面利率（%）            | 4.98                                       |
| 10、还本付息方式                   | 按年付息，到期一次性还本                               |
| 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               | 发行人报告期内不涉及付息兑付情况。本期债券首个付息日为 2019 年 9 月 4 日 |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况    | 本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行           |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行             |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 无  |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | 无  |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 无  |

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| 1、债券代码        | 150674                                |
| 2、债券简称        | 18 绿城 11                              |
| 3、债券名称        | 绿城房地产集团有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第三期）（品种二） |
| 4、发行日         | 2018 年 9 月 19 日                       |
| 5、是否设置回售条款    | 是                                     |
| 6、报告期末后的最近回售日 | 2021 年 9 月 21 日                       |
| 7、到期日         | 2023 年 9 月 21 日                       |
| 8、债券余额        | 10.00                                 |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 9、截至报告期末的票面利率 (%)           | 5.70  |
| 10、还本付息方式                   | 按年付息，到期一次性还本                                |
| 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                 | 面向合格机构投资者交易的债券                              |
| 13、报告期内付息兑付情况               | 发行人报告期内不涉及付息兑付情况。本期债券首个付息日为 2019 年 9 月 21 日 |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况    | 本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行            |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行              |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 无   |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | 无   |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 无   |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 1、债券代码                      | 155156                                      |
| 2、债券简称                      | 19 绿城 01                                    |
| 3、债券名称                      | 绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年住房租赁专项公司债券（第一期）       |
| 4、发行日                       | 2019 年 1 月 21 日                             |
| 5、是否设置回售条款                  | 是   |
| 6、报告期末后的最近回售日               | 2022 年 1 月 22 日                             |
| 7、到期日                       | 2024 年 1 月 22 日                             |
| 8、债券余额                      | 5.00  |
| 9、截至报告期末的票面利率 (%)           | 3.98  |
| 10、还本付息方式                   | 按年付息，到期一次性还本                                |
| 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                 | 面向合格机构投资者交易的债券                              |
| 13、报告期内付息兑付情况               | 发行人报告期内不涉及付息兑付情况。本期债券首个付息日为 2020 年 1 月 22 日 |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况    | 本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行            |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行              |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 无   |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | 无   |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 无   |

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122449

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 债券简称                     | 15 绿城 01  |
| 募集资金专项账户运作情况             | 募集资金专项账户运作规范  |
| 募集资金总额                   | 30.00   |
| 募集资金期末余额                 | 0.00  |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序      | 募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款 |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）    | 不适用   |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | 不适用   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122455

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 债券简称                     | 15 绿城 02  |
| 募集资金专项账户运作情况             | 募集资金专项账户运作规范  |
| 募集资金总额                   | 20.00   |
| 募集资金期末余额                 | 0.00  |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序      | 募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款 |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）    | 不适用   |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | 不适用   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122456

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 债券简称                     | 15 绿城 03  |
| 募集资金专项账户运作情况             | 募集资金专项账户运作规范  |
| 募集资金总额                   | 20.00   |
| 募集资金期末余额                 | 0.00  |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序      | 募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款 |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）    | 不适用   |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | 不适用   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143450

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 债券简称                     | 18 绿城 01  |
| 募集资金专项账户运作情况             | 募集资金专项账户运作规范  |
| 募集资金总额                   | 20.00   |
| 募集资金期末余额                 | 0.00  |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序      | 募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款 |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）    | 不适用   |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | 不适用   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150206

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 债券简称                     | 18 绿城 03  |
| 募集资金专项账户运作情况             | 募集资金专项账户运作规范  |
| 募集资金总额                   | 5.00  |
| 募集资金期末余额                 | 0.00  |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序      | 募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款 |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）    | 不适用   |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | 不适用   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150207

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 债券简称                     | 18 绿城 04  |
| 募集资金专项账户运作情况             | 募集资金专项账户运作规范  |
| 募集资金总额                   | 25.00   |
| 募集资金期末余额                 | 0.00  |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序      | 募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款 |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）    | 不适用   |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | 不适用   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150392

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 债券简称                     | 18 绿城 05  |
| 募集资金专项账户运作情况             | 募集资金专项账户运作规范  |
| 募集资金总额                   | 10.00   |
| 募集资金期末余额                 | 0.00  |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序      | 募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款 |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）    | 不适用   |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | 不适用   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143650

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 债券简称                     | 18 绿城 07  |
| 募集资金专项账户运作情况             | 募集资金专项账户运作规范  |
| 募集资金总额                   | 16.50   |
| 募集资金期末余额                 | 0.00  |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序      | 募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款 |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）    | 不适用   |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | 不适用   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143779

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 债券简称                     | 18 绿城 09  |
| 募集资金专项账户运作情况             | 募集资金专项账户运作规范  |
| 募集资金总额                   | 5.00  |
| 募集资金期末余额                 | 0.00  |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序      | 募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款 |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）    | 不适用   |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | 不适用   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150674

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 债券简称                     | 18 绿城 11  |
| 募集资金专项账户运作情况             | 募集资金专项账户运作规范  |
| 募集资金总额                   | 10.00   |
| 募集资金期末余额                 | 0.00  |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序      | 募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款 |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）    | 不适用   |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | 不适用   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155156

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 债券简称                     | 19 绿城 01  |
| 募集资金专项账户运作情况             | 募集资金专项账户运作规范  |
| 募集资金总额                   | 5.00  |
| 募集资金期末余额                 | 0.00  |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序      | 募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款。本期债券募集资金按募集说明书约定根据住房租赁项目建设进度而进行临时补流的均经董事会审议通过，闲置募集资金用于补充流动资金的使用期限未超过 12 个月。 |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）    | 不适用   |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | 不适用   |

### 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     | 122449、122455、122456、143450、143650、143779、155156                        |
| 债券简称     | 15 绿城 01、15 绿城 02、15 绿城 03、18 绿城 01、18 绿城 07、18 绿城 09、19 绿城 01          |
| 评级机构     | 中诚信证券评估有限公司   |
| 评级报告出具时间 | 2019 年 6 月 18 日   |
| 评级结果披露地点 | 上证所网站（ <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> ）和中诚信证 |

|                           |  |
|---------------------------|--|
|                           | 评网站（ <a href="https://www.ccxr.com.cn">https://www.ccxr.com.cn</a> ） |
| 评级结论（主体）                  | AAA  |
| 评级结论（债项）                  | AAA  |
| 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                | 公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，信用风险极低                              |
| 与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有） | 无  |

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

报告期内，上述情况无重大变化。相关偿债计划执行良好。

五、报告期内持有人会议召开情况

无

六、受托管理人履职情况

|                 |  |
|-----------------|--|
| 债券代码            | 122449、122455、122456、143450、150206、150207、150392、150674、155156   |
| 债券简称            | 15绿城01、15绿城02、15绿城03、18绿城01、18绿城03、18绿城04、18绿城05、18绿城11、19绿城01   |
| 受托管理人履行职责情况     | 债券受托管理人中信证券股份有限公司能按债券受托管理协议的要求，勤勉尽责的履行其业务。中信证券股份有限公司已在2019年6月28日出具《绿城房地产集团有限公司公司债券受托管理人报告（2018年度）》。2019年7月22日，中信证券股份有限公司出具了《绿城房地产集团有限公司公司债券受托管理人临时报告》。详细情况敬请投资者关注受托管理人报告 |
| 履行职责时是否存在利益冲突情形 | 否  |

|             |   |
|-------------|---|
| 债券代码        | 143650、143779   |
| 债券简称        | 18绿城07、18绿城09   |
| 受托管理人履行职责情况 | 债券受托管理人中山证券有限责任公司能按债券受托管理协议的要求，勤勉尽责的履行其业务。2019年4月2日，中山证券有限责任公司关于发行人信息披露事务负责人变更的事项分别出具了《中山证券有限责任公司关于绿城房地产集团有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》和《中山证券有限责任公司关于绿城房地产集团有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）临时受托管理事务报告》。2019年7月23日，中山证券有限责任公司关于发行人董事及高级管理人员变更的事项，分别出具了《中山证券有限责任公司关于绿城房地产集团有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》和《中山 |

|                 |   |
|-----------------|---|
|                 | 证券有限责任公司关于绿城房地产集团有限公司公开发行2018年公司债券(第二期)临时受托管理事务报告》。2019年6月28日,中山证券有限责任公司分别出具了《绿城房地产集团有限公司公开发行2018年公司债券(第一期)受托管理事务报告(2018年度)》和《绿城房地产集团有限公司公开发行2018年公司债券(第二期)受托管理事务报告(2018年度)》。详细情况敬请投资者关注受托管理人报告 |
| 履行职责时是否存在利益冲突情形 | 否   |

### 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

##### 1. 业务情况概述

本公司是一家全国性房地产开发企业,经营范围为:房地产开发、经营、管理。目前项目主要集中在杭州、浙江地区(除杭州,主要包括宁波、绍兴、舟山、台州、湖州等)、江苏及上海地区、环渤海地区(北京、大连、山东、天津等)、珠三角地区(广州、佛山等)、成渝地区(重庆、成都等)、陕西、海南、湖北、河南、黑龙江、福建、安徽、湖南、新疆等城市和地区。

##### 2. 经营情况分析

公司各业务板块收入成本情况如下:

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(%) |
| 商品房销售    | 82.89 | 54.99 | 33.67  | 83.06   | 265.17 | 219.48 | 17.23  | 95.24   |
| 商品销售     | 0.63  | 0.51  | 17.99  | 0.63    | 0.31   | 0.24   | 20.90  | 0.11    |
| 主营业务其他收入 | 15.30 | 11.46 | 25.13  | 15.33   | 12.53  | 9.13   | 27.17  | 4.50    |
| 其他业务     | 0.98  | 0.54  | 44.87  | 0.98    | 0.42   | 0.36   | 13.18  | 0.15    |
| 合计       | 99.80 | 67.50 | 32.37  | 100.00  | 278.43 | 229.21 | 17.68  | 100.00  |

商品房销售收入较上年同期变动比例超过30%,主要系2019年上半年商品房交付面积减少所致,去年同期商品房销售收入占比较高的天津全运村、青岛理性之城、上海黄浦湾本期结转商品房销售收入较去年同期减少156.00亿元。商品房销售成本较上年同期变动比例超过30%,主要系去年同期商品房销售成本占比较高的天津全运村、青岛理性之城、上海黄浦湾本期结转商品房销售成本较去年同期大幅减少所致。商品房销售毛利率较去年同期变动比例超过30%,主要系本期商品房销售占比居于前列的济南玉兰花园、海南蓝湾

小镇、杭州桃源小镇等项目市场接受程度较高，销售情况良好，销售毛利率较高所致。

商品销售收入较上年同期变动比例超过 30%，主要系相关业务规模有所增加所致。商品销售成本较上年同期变动比例超过 30%，主要系相关业务规模有所增加所致。

其他业务收入较上年同期变动比例超过 30%，主要系品牌服务费收入的增加所致。其他业务成本较上年同期变动比例超过 30%，主要系投资性房地产规模增加所致。其他业务毛利率较上年同期变动比例超过 30%，主要系品牌服务费收入占比增加且该业务毛利率较高所致。

## （二） 公司未来展望

公司近年来经营状况稳中向好，债务结构合理，融资顺畅，得到资本市场充分认可，为未来转型发展提供了良好条件。公司未来将坚持以“理想生活综合服务商”为发展愿景，进一步深化混合所有制改革；优化组织机构，提高公司经营效率；以人为本，强化保障；持续提升公司运营能力；精准布局，稳健投资；全力拓展公司特色特质，力争早日实现“房产品品质领先者、代建行业领导者、综合产业创新者”的发展目标。

公司还将努力自我提升，做全面发展的优等生——继续落实“双控”举措，降本增效，提高利润率；加大投拓力度，扩充土地储备，提升上半年拿地的均好性；盘活沉淀资产，提高资金效率；加强产品适配性，提高新进城市去化率。

### 1、组织保障，人才聚焦

组织架构保持活力。为紧密契合行业发展趋势，落实发展战略，公司优化调整组织架构，形成重资产板块和轻资产板块“8+3”的架构，其中各城市将实施项目群管理，促进业务整合，提升人均效能；同时在公司原有的七大职能中心外，新成立四大事业部（特色房产事业部、小镇事业部、金融事业部、商管事业部），统筹各级资源，提高运营效能，为实现传统地产开发业务和综合产业有质量的增长保驾护航。

持续完善运营体系。以“中枢神经”的管理为定位，通过全运营周期管控、全业务板块覆盖、全交叉单元联动、动态实时管控，构建并完善数字运营、风控体系、标准体系、协调机制等保障机制，推进大运营体系建设，提升公司整体运营效能。

人才培养助力发展。培养人才和造就优秀员工是公司战略升级与发展的需要，也是“以人为本”人才理念的充分体现。公司将围绕战略目标，加强选人用人，并通过培养综合素质优良、经营能力突出的核心人才，助力员工与企业共同进步。

### 2、坚守特色，持续创新

保持产品业界优势。公司将在“品质为先”的指导思想下，强化创新、全面提升以产品为代表的核心竞争力，以建研中心作为产品“标准化、产业化、科技化、环保化”的重要引擎和试验场，全面覆盖课题研发、成果打样、实验检测、材料采集、专业培训等维度，积极整合内外部优质资源，共同推进新产业、新技术的研发与孵化，促进研发成果真正转化成产能、落地到项目。在保障品质的前提下提升运营周转速度。

全面升级客户服务。公司以“美丽建筑美好生活”作为品牌主张，以园区为载体，以房子和客户为核心服务对象，持续提升客户生活服务品质。公司发布园区生活服务体系 2.0，通过场景化优化服务内容、产品化提升服务效率、数字化打通线上线下体验、商业化运营保证服务持续，全面升级生活服务体系，保持公司服务品质的行业领先优势。

### 3、精准投资，优化土储

优化投资管控，加大赏优罚劣。完善投资管理机制，健全覆盖多业务类型的分级分类管控体系，提高管控效率，加大奖罚力度。

坚持价值投资，优化投资结构。继续深耕五大重点城市群，在一二线核心城市实施“以点扩面、拥核发展”，在优质三四线城市实施“一城一地、流动性补仓”。

加大合作共赢，加强战略协同。继续联动各方资源，加大与战略合作伙伴的合作力度，

形成更大范围的战略联动，扩大公司土地储备。

落地特色特质项目，积极鼓励多元发展。加大对特色特质业务的拓展，逐步构建行业竞争壁垒，增加获取低价项目的机会。

#### 4、重资产板块加强特色开发

重资产板块将继续专注于投资开发，凭借优秀的房产品质占据行业领先地位，不断加快运营周转速度，积极落地特色特质项目，在多个细分市场中突围而出，获取更多成本更低、利润更优的项目，寻求新的业绩增长点。其中，公司将在稳固理想小镇建设的标杆地位的基础上，开拓美丽乡村建设等蓝海市场，成为新型城镇化、乡村振兴战略的坚实推动力量；凭借连续四届全运村的开发及赛事服务经验，积极获取并精心营造更多运动系列项目，为大规模战略性土地储备获取创造机会；基于现有 TOD 物业的成功操作经验，构建行业竞争的技术壁垒，抓住中国轨道交通快速发展带来的机遇，全面推广 TOD 物业开发。

#### 5、轻资产板块坚持围绕主业

公司坚持围绕主业前提下的轻资产业务布局，丰富产品内容，寻求新的增量，以加大轻资产板块对公司盈利的贡献为长远目标。代建管理板块保持行业领先，不断扩大规模效应，提升盈利能力；生活服务板块积极构建客户服务全产业链，孵化房屋 4S 服务、社区商业、养老健康、智慧生活等创新服务产业，支持主业更好发展，同时不断完善颐养服务体系，加快养老产业发展；房屋科技板块承接研发设计、施工、咨询、配套产业等全产业链业务，持续探索新型业务内容，提升营收能力，进一步加强综合产业板块与房地产业务的协同性，形成主业和综合产业的项目支撑、相互促进的格局。

## 二、公司本半年度新增重大投资状况

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：

报告期内，公司与大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性，不存在影响公司自主经营能力的情况。

（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

1. 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 否

截至报告期末，公司非经营性往来占款、资金拆借主要为向实际控制方绿城中国及其他关联方提供用于房地产项目投资、开发、经营等用途的资金拆借，主要构成及形成原因如下：

| 公司名称                          | 与发行人关系     | 占用原因  | 金额（万元）     |
|-------------------------------|------------|---|------------|
| Zest Rich Investments Limited | 受同一最终控制方控制 | 公司的境外子公司提供给绿城中国等关联方用于其下属公司（非发行人合并报表范围内公司）的房地产项目投资、开发、经营等资金支持  | 13,393.82  |
| 沈阳全运村建设有限公司                   | 母公司之合营公司   | 沈阳全运村建设有限公司原为公司的合营公司，2013年下半年通过股权交易转变为母公司之合营公司，由于历史股权关系公司与沈阳全运村建设有限公司之间互有资金支持，截至2017年末沈阳全运村建设有限公司对公司的资金占用为公司为其房地产项目投资、开发、经营等提供的资金支持 | 153,033.41 |

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

是 否

#### 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 未经审计

##### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

##### 三、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：亿元 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 | 2,830.4 | 2,567.7 | 10.23   | -               |

| 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 |
|----|----------------------|----------|----------|----------|------------------|
|    |                      | 4        | 5        |          |                  |
| 2  | 总负债                  | 2,321.93 | 2,155.25 | 7.73     | -                |
| 3  | 净资产                  | 508.51   | 412.50   | 23.28    | -                |
| 4  | 归属母公司股东的净资产          | 339.98   | 257.52   | 32.02    | 注 1              |
| 5  | 资产负债率 (%)            | 82.03    | 83.94    | -2.26    | -                |
| 6  | 扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%) | 82.23    | 84.16    | -2.29    | -                |
| 7  | 流动比率                 | 1.50     | 1.47     | 2.04     | -                |
| 8  | 速动比率                 | 0.56     | 0.52     | 7.69     | -                |
| 9  | 期末现金及现金等价物余额         | 438.29   | 360.17   | 21.69    | -                |

注 1: 主要系本期股东增资以其他权益工具增加所致。

| 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               | 99.80  | 278.43 | -64.16   | 注 2              |
| 2  | 营业成本               | 67.50  | 229.21 | -70.55   | 注 3              |
| 3  | 利润总额               | 24.99  | 35.46  | -29.53   | -                |
| 4  | 净利润                | 19.15  | 27.01  | -29.10   | -                |
| 5  | 扣除非经常性损益后净利润       | 18.40  | 11.95  | 53.97    | 注 4              |
| 6  | 归属母公司股东的净利润        | 13.86  | 20.68  | -32.98   | 注 5              |
| 7  | 息税折旧摊销前利润 (EBITDA) | 32.53  | 41.66  | -21.92   | -                |
| 8  | 经营活动产生的现金流净额       | 3.70   | -96.62 | -103.83  | 注 6              |
| 9  | 投资活动产生的现金流净额       | -35.11 | -27.72 | 26.66    | -                |
| 10 | 筹资活动产生的现金流净额       | 109.53 | 237.32 | -53.85   | 注 7              |
| 11 | 应收账款周转率            | 10.12  | 40.65  | -75.10   | 注 8              |
| 12 | 存货周转率              | 0.04   | 0.18   | -77.78   | 注 9              |
| 13 | EBITDA 全部债务比       | 0.05   | 0.08   | -37.50   | 注 10             |
| 14 | 利息保障倍数             | 1.14   | 1.75   | -34.86   | 注 11             |
| 15 | 现金利息保障倍数           | 1.75   | -4.73  | -137.00  | 注 12             |
| 16 | EBITDA 利息倍数        | 1.23   | 1.83   | -32.79   | 注 13             |
| 17 | 贷款偿还率 (%)          | 100.00 | 100.00 | -        | -                |
| 18 | 利息偿付率 (%)          | 100.00 | 100.00 | -        | -                |

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

- 注 1：主要系本期股东增资以其他权益工具增加所致。
- 注 2：主要系 2019 年上半年商品房交付面积减少，减少了本期营业收入所致。
- 注 3：主要原因是 2019 年上半年营业收入减少，相应营业成本减少。
- 注 4：主要原因是 2018 年上半年收购收益及处置收益较大。
- 注 5：主要原因是 2019 年上半年商品房交付面积减少，导致销售收入减少。
- 注 6：主要系本期销售回款良好，同时控制成本支出所致。
- 注 7：主要系销售资金回笼增多，债券发行、新增借款减少所致。
- 注 8：主要系商品房销售收入较去年同期减少所致。
- 注 9：主要系商品房销售成本较去年同期减少所致。
- 注 10：主要系 2019 年上半年商品房交付面积减少，导致销售收入减少进而导致 EBITDA 减少所致。
- 注 11：主要系 2019 年上半年商品房交付面积减少，导致销售收入减少进而导致息税前利润减少所致。
- 注 12：主要系本期销售回款良好，同时控制成本支出，经营活动产生的现金流净额增加所致。
- 注 13：主要系 2019 年上半年商品房交付面积减少，导致销售收入减少进而导致 EBITDA 减少所致。

## 四、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

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 |
|--------|----------|------------------|---------|------------------|
| 货币资金   | 451.63   | 399.36           | 13.09   | -                |
| 其他应收款  | 407.60   | 342.06           | 19.16   | -                |
| 存货     | 1,629.43 | 1,503.92         | 8.35    | -                |
| 长期股权投资 | 105.96   | 86.93            | 21.89   | -                |
| 投资性房地产 | 35.10    | 35.28            | -0.51   | -                |
| 固定资产   | 56.05    | 55.16            | 1.61    | -                |

### （二）资产受限情况

单位：万元 币种：人民币

| 项目     | 期末账面价值       | 受限原因    |
|--------|--------------|---------|
| 货币资金   | 25,920.00    | 质押的银行存款 |
|        | 92,977.47    | 贷款保证金   |
|        | 1,534.23     | 冻结的银行存款 |
|        | 30,409.79    | 股权转让保证金 |
|        | 8,097.37     | 其他保证金   |
| 存货     | 6,378,212.70 | 抵押担保    |
| 投资性房地产 | 183,953.13   | 抵押担保    |
| 固定资产   | 339,471.58   | 抵押担保    |
| 长期股权投资 | 121,745.80   | 质押担保    |
| 长期应收款  | 57,212.50    | 质押担保    |
| 无形资产   | 142,004.68   | 抵押担保    |
| 合计     | 7,381,539.25 | -       |

## 五、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

| 负债项目        | 本期末余额  | 上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 |
|-------------|--------|------------------|---------|-----------------|
| 短期借款        | 8.58   | 17.03            | -49.62  | 注 1             |
| 应付账款        | 193.73 | 182.88           | 5.93    | -               |
| 预收款项        | 889.85 | 718.20           | 23.90   | -               |
| 应付职工薪酬      | 2.66   | 8.42             | -68.41  | 注 2             |
| 应交税费        | 47.24  | 57.33            | -17.60  | -               |
| 其他应付款       | 441.61 | 475.22           | -7.07   | -               |
| 一年内到期的非流动负债 | 139.53 | 90.48            | 54.21   | 注 3             |
| 其他流动负债      | 1.74   | 40.44            | -95.70  | 注 4             |
| 长期借款        | 366.39 | 274.85           | 33.31   | 注 5             |
| 应付债券        | 174.01 | 228.68           | -23.91  | -               |
| 递延所得税负债     | 40.34  | 45.18            | -10.71  | -               |
| 其他非流动负债     | 15.97  | 15.95            | 0.13    | -               |

注 1：主要系根据偿还计划，部分短期借款偿还所致。

注 2：主要系支付年终奖等因素影响所致。

注 3：主要系一年内到期的应付债券转列所致。

注 4：主要系本期偿还短期应付债券 40 亿所致。

注 5：主要系公司业务规模扩大所致。

### （二）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

是 否

### （三）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

### （四）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

### （五）所获银行授信情况

发行人系由绿城中国通过其全资附属公司才智控股有限公司全资持股的子公司，与绿城房地产集团合作的金融机构统一针对绿城中国进行授信额的审批。截至 2019 年 6 月末，绿城中国已获得工商银行、中信银行、建设银行、中国银行、农业银行等主要贷款金融机构授信，合并口径授信总额为 2,384 亿元，其中已使用授信额度 877 亿元，未使用授信余额 1,507 亿元。

## 六、利润及其他损益来源情况

本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

## 七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：25.50 亿元

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

截至2019年6月末，除对客户提供的按揭贷款担保外，公司对外担保余额为233.70亿元，其中为关联方提供保证担保231.15亿元，为关联方提供质押担保2.55亿元。截至2019年6月末，被担保企业经营正常，公司代偿风险较小，对公司偿债能力无重大不利影响。

## 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

### 二、关于破产相关事项

适用 不适用

### 三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

### 四、其他重大事项的信息披露

公司承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

#### （一） 法规要求披露的事项

| 重大事项明细        | 披露网址                       | 临时公告披露日期  | 最新进展 | 对公司经营情况和偿债能力的影响             |
|---------------|----------------------------|-----------|------|-----------------------------|
| 变更公司债券信息披露负责人 | 上海证券交易所网站及其非公开发行公司债券信息披露系统 | 2019-3-28 | 不适用  | 不会对公司的生产经营、财务状况及偿债能力构成重大影响。 |
| 公司董事会成员变更     | 上海证券交易所网站及其非公开发行公司债券信息披露系统 | 2019-7-15 | 不适用  | 不会对公司的生产经营、财务状况及偿债能力构成重大影响。 |

#### （二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

## 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

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 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（如有）；

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为《绿城房地产集团有限公司公司债券半年度报告（2019年）》盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2019年06月30日

编制单位：绿城房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目                     | 2019年6月30日         | 2018年12月31日        |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                    |                    |
| 货币资金                   | 45,163,352,863.94  | 39,936,186,858.39  |
| 结算备付金                  |                    |                    |
| 拆出资金                   |                    |                    |
| 交易性金融资产                |                    |                    |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                    |                    |
| 衍生金融资产                 |                    |                    |
| 应收票据                   | 37,642,740.80      | 70,272,000.81      |
| 应收账款                   | 991,969,233.80     | 981,103,158.74     |
| 应收款项融资                 |                    |                    |
| 预付款项                   | 1,544,655,938.83   | 1,451,234,639.56   |
| 应收保费                   |                    |                    |
| 应收分保账款                 |                    |                    |
| 应收分保合同准备金              |                    |                    |
| 其他应收款                  | 40,759,917,228.26  | 34,205,862,785.88  |
| 其中：应收利息                |                    |                    |
| 应收股利                   |                    |                    |
| 买入返售金融资产               |                    |                    |
| 存货                     | 162,942,783,491.24 | 150,392,113,216.01 |
| 合同资产                   |                    |                    |
| 持有待售资产                 |                    |                    |
| 一年内到期的非流动资产            | 110,724,515.39     | 99,241,488.24      |
| 其他流动资产                 | 7,544,122,993.07   | 5,991,532,712.61   |
| 流动资产合计                 | 259,095,169,005.33 | 233,127,546,860.24 |
| <b>非流动资产：</b>          |                    |                    |
| 发放贷款和垫款                |                    |                    |
| 债权投资                   |                    |                    |
| 可供出售金融资产               | 221,683,586.35     | 232,391,563.40     |
| 其他债权投资                 |                    |                    |
| 持有至到期投资                |                    |                    |
| 长期应收款                  | 1,087,479,337.60   | 133,412,385.41     |
| 长期股权投资                 | 10,596,234,019.43  | 8,693,379,682.79   |

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| 其他权益工具投资               |                    |                    |
| 其他非流动金融资产              |                    |                    |
| 投资性房地产                 | 3,510,329,238.02   | 3,528,151,732.89   |
| 固定资产                   | 5,604,541,207.14   | 5,516,161,604.79   |
| 在建工程                   | 168,710,420.88     | 51,753,286.99      |
| 生产性生物资产                |                    |                    |
| 油气资产                   |                    |                    |
| 使用权资产                  |                    |                    |
| 无形资产                   | 669,902,645.31     | 667,982,510.34     |
| 开发支出                   |                    |                    |
| 商誉                     | 7,905,240.96       | 7,905,240.96       |
| 长期待摊费用                 | 169,808,629.75     | 192,394,091.87     |
| 递延所得税资产                | 1,883,039,810.26   | 1,856,622,044.26   |
| 其他非流动资产                | 29,016,666.70      | 2,767,266,666.68   |
| 非流动资产合计                | 23,948,650,802.40  | 23,647,420,810.38  |
| 资产总计                   | 283,043,819,807.73 | 256,774,967,670.62 |
| <b>流动负债：</b>           |                    |                    |
| 短期借款                   | 857,700,000.00     | 1,702,950,000.00   |
| 向中央银行借款                |                    |                    |
| 拆入资金                   |                    |                    |
| 交易性金融负债                |                    |                    |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                    |                    |
| 衍生金融负债                 |                    |                    |
| 应付票据                   | 13,571,349.08      | 44,000,000.00      |
| 应付账款                   | 19,372,853,769.27  | 18,287,516,225.84  |
| 预收款项                   | 88,985,212,634.58  | 71,819,936,920.48  |
| 卖出回购金融资产款              |                    |                    |
| 吸收存款及同业存放              |                    |                    |
| 代理买卖证券款                |                    |                    |
| 代理承销证券款                |                    |                    |
| 应付职工薪酬                 | 265,630,147.95     | 841,577,028.01     |
| 应交税费                   | 4,723,766,973.39   | 5,733,333,724.87   |
| 其他应付款                  | 44,160,797,594.55  | 47,521,742,891.53  |
| 其中：应付利息                | 652,919,992.43     | 1,005,250,743.87   |
| 应付股利                   | 148,484,320.00     | 130,000,000.00     |
| 应付手续费及佣金               |                    |                    |
| 应付分保账款                 |                    |                    |
| 合同负债                   |                    |                    |
| 持有待售负债                 |                    |                    |
| 一年内到期的非流动负债            | 13,953,132,736.15  | 9,047,569,676.17   |
| 其他流动负债                 | 173,944,048.72     | 4,043,930,868.11   |

|                      |                    |                    |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| 流动负债合计               | 172,506,609,253.69 | 159,042,557,335.01 |
| <b>非流动负债:</b>        |                    |                    |
| 保险合同准备金              |                    |                    |
| 长期借款                 | 36,638,504,614.19  | 27,485,455,992.74  |
| 应付债券                 | 17,400,613,958.12  | 22,868,376,765.24  |
| 其中: 优先股              |                    |                    |
| 永续债                  |                    |                    |
| 租赁负债                 |                    |                    |
| 长期应付款                |                    |                    |
| 长期应付职工薪酬             |                    |                    |
| 预计负债                 | 17,346,449.49      | 14,938,176.08      |
| 递延收益                 |                    |                    |
| 递延所得税负债              | 4,033,575,510.29   | 4,518,273,453.05   |
| 其他非流动负债              | 1,596,827,899.87   | 1,595,195,962.54   |
| 非流动负债合计              | 59,686,868,431.96  | 56,482,240,349.65  |
| 负债合计                 | 232,193,477,685.65 | 215,524,797,684.66 |
| <b>所有者权益(或股东权益):</b> |                    |                    |
| 实收资本(或股本)            | 3,747,720,000.00   | 2,000,000,000.00   |
| 其他权益工具               | 8,476,000,000.00   | 3,389,700,000.00   |
| 其中: 优先股              |                    |                    |
| 永续债                  |                    |                    |
| 资本公积                 | 26,685,455.74      |                    |
| 减: 库存股               |                    |                    |
| 其他综合收益               |                    |                    |
| 专项储备                 |                    |                    |
| 盈余公积                 | 805,100,196.04     | 805,100,196.04     |
| 一般风险准备               |                    |                    |
| 未分配利润                | 20,942,986,637.45  | 19,557,125,552.95  |
| 归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计 | 33,998,492,289.23  | 25,751,925,748.99  |
| 少数股东权益               | 16,851,849,832.85  | 15,498,244,236.97  |
| 所有者权益(或股东权益)合计       | 50,850,342,122.08  | 41,250,169,985.96  |
| 负债和所有者权益(或股东权益)总计    | 283,043,819,807.73 | 256,774,967,670.62 |

法定代表人: 耿忠强 主管会计工作负责人: 周连营 会计机构负责人: 陈红伟

**母公司资产负债表**

2019年06月30日

编制单位: 绿城房地产集团有限公司

单位: 元 币种: 人民币

| 项目                     | 2019年6月30日        | 2018年12月31日       |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                   |                   |
| 货币资金                   | 18,732,674,507.93 | 17,482,380,466.10 |
| 交易性金融资产                |                   |                   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                   |                   |
| 衍生金融资产                 |                   |                   |
| 应收票据                   |                   |                   |
| 应收账款                   | 2,895,051.00      | 10,691,000.00     |
| 应收款项融资                 |                   |                   |
| 预付款项                   | 21,517,602.72     | 23,165,035.29     |
| 其他应收款                  | 63,271,509,380.88 | 61,284,238,690.12 |
| 其中：应收利息                |                   |                   |
| 应收股利                   |                   |                   |
| 存货                     | 43,611,850.64     | 43,611,850.64     |
| 合同资产                   |                   |                   |
| 持有待售资产                 |                   |                   |
| 一年内到期的非流动资产            |                   |                   |
| 其他流动资产                 |                   | 12,670,655.57     |
| 流动资产合计                 | 82,072,208,393.17 | 78,856,757,697.72 |
| <b>非流动资产：</b>          |                   |                   |
| 债权投资                   |                   |                   |
| 可供出售金融资产               | 181,297,139.35    | 185,297,139.35    |
| 其他债权投资                 |                   |                   |
| 持有至到期投资                |                   |                   |
| 长期应收款                  |                   |                   |
| 长期股权投资                 | 31,797,946,572.03 | 28,422,107,966.41 |
| 其他权益工具投资               |                   |                   |
| 其他非流动金融资产              |                   |                   |
| 投资性房地产                 | 10,623,823.65     | 10,878,795.45     |
| 固定资产                   | 31,521,133.75     | 34,559,184.84     |
| 在建工程                   |                   |                   |
| 生产性生物资产                |                   |                   |
| 油气资产                   |                   |                   |
| 使用权资产                  |                   |                   |
| 无形资产                   | 38,908,621.18     | 33,475,212.82     |
| 开发支出                   |                   |                   |
| 商誉                     |                   |                   |
| 长期待摊费用                 | 14,991,435.84     | 17,039,574.55     |
| 递延所得税资产                | 484,483,431.18    | 527,417,272.35    |
| 其他非流动资产                | 7,500,000.00      | 2,719,500,000.00  |
| 非流动资产合计                | 32,567,272,156.98 | 31,950,275,145.77 |

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| 资产总计                   | 114,639,480,550.15 | 110,807,032,843.49 |
| <b>流动负债：</b>           |                    |                    |
| 短期借款                   |                    |                    |
| 交易性金融负债                |                    |                    |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                    |                    |
| 衍生金融负债                 |                    |                    |
| 应付票据                   |                    |                    |
| 应付账款                   | 12,624,896.20      | 38,955,712.15      |
| 预收款项                   | 899,800.00         | 785,235.00         |
| 合同负债                   |                    |                    |
| 应付职工薪酬                 | 77,262,451.40      | 165,593,593.48     |
| 应交税费                   | 98,983,787.95      | 3,788,056.63       |
| 其他应付款                  | 59,435,605,442.23  | 60,014,702,472.35  |
| 其中：应付利息                | 612,389,050.24     | 885,791,890.08     |
| 应付股利                   | 100,000,000.00     | 100,000,000.00     |
| 持有待售负债                 |                    |                    |
| 一年内到期的非流动负债            | 5,989,383,301.49   |                    |
| 其他流动负债                 |                    | 3,998,222,442.80   |
| 流动负债合计                 | 65,614,759,679.27  | 64,222,047,512.41  |
| <b>非流动负债：</b>          |                    |                    |
| 长期借款                   |                    |                    |
| 应付债券                   | 17,400,613,958.12  | 22,868,376,765.24  |
| 其中：优先股                 |                    |                    |
| 永续债                    |                    |                    |
| 租赁负债                   |                    |                    |
| 长期应付款                  |                    |                    |
| 长期应付职工薪酬               |                    |                    |
| 预计负债                   |                    |                    |
| 递延收益                   |                    |                    |
| 递延所得税负债                | 4,000,000.00       | 4,000,000.00       |
| 其他非流动负债                | 1,596,827,899.87   | 1,595,195,962.54   |
| 非流动负债合计                | 19,001,441,857.99  | 24,467,572,727.78  |
| 负债合计                   | 84,616,201,537.26  | 88,689,620,240.19  |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>   |                    |                    |
| 实收资本（或股本）              | 3,747,720,000.00   | 2,000,000,000.00   |
| 其他权益工具                 | 8,476,000,000.00   | 3,389,700,000.00   |
| 其中：优先股                 |                    |                    |
| 永续债                    |                    |                    |
| 资本公积                   | 45,785,652.39      | 45,785,652.39      |
| 减：库存股                  |                    |                    |
| 其他综合收益                 |                    |                    |

|                   |                    |                    |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| 专项储备              |                    |                    |
| 盈余公积              | 1,007,017,812.31   | 1,007,017,812.31   |
| 未分配利润             | 16,746,755,548.19  | 15,674,909,138.60  |
| 所有者权益（或股东权益）合计    | 30,023,279,012.89  | 22,117,412,603.30  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 114,639,480,550.15 | 110,807,032,843.49 |

法定代表人：耿忠强 主管会计工作负责人：周连营 会计机构负责人：陈红伟

**合并利润表**  
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

| 项目                            | 2019年半年度         | 2018年半年度          |
|-------------------------------|------------------|-------------------|
| 一、营业总收入                       | 9,979,987,363.08 | 27,842,804,667.01 |
| 其中：营业收入                       | 9,979,987,363.08 | 27,842,804,667.01 |
| 利息收入                          |                  |                   |
| 已赚保费                          |                  |                   |
| 手续费及佣金收入                      |                  |                   |
| 二、营业总成本                       | 8,069,373,360.38 | 25,967,461,949.56 |
| 其中：营业成本                       | 6,749,694,034.32 | 22,920,740,834.80 |
| 利息支出                          |                  |                   |
| 手续费及佣金支出                      |                  |                   |
| 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                         | 500,614,560.68   | 1,690,659,421.51  |
| 销售费用                          | 618,708,485.47   | 455,815,571.33    |
| 管理费用                          | 826,755,526.70   | 822,376,587.79    |
| 研发费用                          | 48,116,634.68    | 37,091,535.44     |
| 财务费用                          | -674,515,881.47  | 40,777,998.69     |
| 其中：利息费用                       | 537,373,791.05   | 436,958,545.60    |
| 利息收入                          | 1,239,378,455.93 | 457,934,264.31    |
| 加：其他收益                        | 7,241,305.36     |                   |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | 567,512,267.77   | 1,709,785,667.28  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            | 434,131,516.30   | 160,221,729.37    |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |                  |                   |

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）            |                  |                  |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）         |                  |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）        |                  |                  |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）          |                  |                  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）          | 55,348,238.06    | -11,663,930.53   |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）          | 671,733.36       | 19,861,964.70    |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）          | 2,541,387,547.25 | 3,593,326,418.90 |
| 加：营业外收入                    | 108,753,083.41   | 23,382,598.54    |
| 减：营业外支出                    | 150,974,841.78   | 70,861,825.12    |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）        | 2,499,165,788.88 | 3,545,847,192.32 |
| 减：所得税费用                    | 584,396,607.86   | 844,561,542.44   |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）          | 1,914,769,181.02 | 2,701,285,649.88 |
| （一）按经营持续性分类                |                  |                  |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      | 1,914,769,181.02 | 2,701,285,649.88 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |                  |                  |
| （二）按所有权归属分类                |                  |                  |
| 1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） | 1,385,861,084.50 | 2,068,026,289.38 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）       | 528,908,096.52   | 633,259,360.50   |
| 六、其他综合收益的税后净额              |                  |                  |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额       |                  |                  |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益         |                  |                  |
| 1.重新计量设定受益计划变动额            |                  |                  |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益         |                  |                  |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动           |                  |                  |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动           |                  |                  |
| （二）将重分类进损益的其他综             |                  |                  |

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 合收益                       |                  |                  |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益         |                  |                  |
| 2.其他债权投资公允价值变动            |                  |                  |
| 3.可供出售金融资产公允价值变动损益        |                  |                  |
| 4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额      |                  |                  |
| 5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益   |                  |                  |
| 6.其他债权投资信用减值准备            |                  |                  |
| 7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分） |                  |                  |
| 8.外币财务报表折算差额              |                  |                  |
| 9.其他                      |                  |                  |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额       |                  |                  |
| 七、综合收益总额                  | 1,914,769,181.02 | 2,701,285,649.88 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额          | 1,385,861,084.50 | 2,068,026,289.38 |
| 归属于少数股东的综合收益总额            | 528,908,096.52   | 633,259,360.50   |
| 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：不适用 元，上期被合并方实现的净利润为：不适用 元。

法定代表人：耿忠强 主管会计工作负责人：周连营 会计机构负责人：陈红伟

**母公司利润表**  
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 2019年半年度         | 2018年半年度         |
|---------|------------------|------------------|
| 一、营业收入  | 73,905,884.08    | 53,826,244.81    |
| 减：营业成本  | 16,106,965.26    | 25,390,680.71    |
| 税金及附加   | 1,454,306.73     | 1,429,454.98     |
| 销售费用    | 57,402,868.22    | 57,196,529.86    |
| 管理费用    | 100,689,040.43   | 151,500,289.42   |
| 研发费用    | 1,099,440.58     |                  |
| 财务费用    | -563,911,445.12  | -17,123,022.73   |
| 其中：利息费用 | 1,247,140,491.37 | 1,126,647,984.30 |
| 利息收入    | 1,825,661,067.83 | 1,492,448,884.91 |
| 加：其他收益  | 4,652,695.45     |                  |

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | 746,099,747.03   | 2,471,947,624.37 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            | 86,585,937.68    | -16,475,353.17   |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |                  |                  |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |                  |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           |                  |                  |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             |                  |                  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             | -4,934,320.75    | -104,255.21      |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             | 534,777.76       |                  |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）             | 1,207,417,607.47 | 2,307,275,681.73 |
| 加：营业外收入                       | 906,119.26       | 2,820,891.39     |
| 减：营业外支出                       | 1,087,784.88     | 1,214,778.13     |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           | 1,207,235,941.85 | 2,308,881,794.99 |
| 减：所得税费用                       | 135,389,532.26   | 50,929,135.09    |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）             | 1,071,846,409.59 | 2,257,952,659.90 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        | 1,071,846,409.59 | 2,257,952,659.90 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |                  |                  |
| 五、其他综合收益的税后净额                 |                  |                  |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益            |                  |                  |
| 1.重新计量设定受益计划变动额               |                  |                  |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益            |                  |                  |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动              |                  |                  |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动              |                  |                  |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益             |                  |                  |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益             |                  |                  |
| 2.其他债权投资公允价值变动                |                  |                  |

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 3.可供出售金融资产公允价值变动损益        |                  |                  |
| 4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额      |                  |                  |
| 5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益   |                  |                  |
| 6.其他债权投资信用减值准备            |                  |                  |
| 7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分） |                  |                  |
| 8.外币财务报表折算差额              |                  |                  |
| 9.其他                      |                  |                  |
| 六、综合收益总额                  | 1,071,846,409.59 | 2,257,952,659.90 |
| 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：耿忠强 主管会计工作负责人：周连营 会计机构负责人：陈红伟

**合并现金流量表**  
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 2019年半年度          | 2018年半年度          |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <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        | 29,322,447,232.00 | 23,892,133,519.17 |
| 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          |                   |                   |
| 收取利息、手续费及佣金的现金        |                   |                   |
| 拆入资金净增加额              |                   |                   |
| 回购业务资金净增加额            |                   |                   |
| 代理买卖证券收到的现金净额         |                   |                   |
| 收到的税费返还               | 10,843,623.95     | 148,179,610.76    |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 2,270,226,253.12  | 1,542,231,230.11  |
| 经营活动现金流入小计            | 31,603,517,109.07 | 25,582,544,360.04 |

|                           |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 21,774,253,663.09 | 26,779,991,840.35 |
| 客户贷款及垫款净增加额               |                   |                   |
| 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            |                   |                   |
| 为交易目的而持有的金融资产净增加额         |                   |                   |
| 拆出资金净增加额                  |                   |                   |
| 支付利息、手续费及佣金的现金            |                   |                   |
| 支付保单红利的现金                 |                   |                   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 1,246,839,260.28  | 995,259,885.97    |
| 支付的各项税费                   | 4,407,136,132.99  | 5,672,359,588.86  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 3,805,073,704.36  | 1,797,002,579.58  |
| 经营活动现金流出小计                | 31,233,302,760.72 | 35,244,613,894.76 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 370,214,348.35    | -9,662,069,534.72 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 | 47,180,004.26     | 535,010,000.00    |
| 取得投资收益收到的现金               | 23,577,007.79     | 59,690,917.56     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 490,955.71        | 2,332,363.09      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 137,739,214.09    | 413,377,785.55    |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 4,912,315,236.64  | 3,328,063,771.20  |
| 投资活动现金流入小计                | 5,121,302,418.49  | 4,338,474,837.40  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 83,236,436.93     | 994,385,491.75    |
| 投资支付的现金                   | 2,265,570,692.80  | 354,860,000.00    |
| 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       |                   |                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 6,283,695,112.22  | 5,761,041,922.13  |
| 投资活动现金流出小计                | 8,632,502,241.95  | 7,110,287,413.88  |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -3,511,199,823.46 | -2,771,812,576.48 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                   |

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 吸收投资收到的现金           | 7,934,653,500.00  | 610,000,000.00    |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 1,099,833,500.00  | 610,000,000.00    |
| 取得借款收到的现金           | 15,534,466,300.00 | 19,234,360,000.00 |
| 发行债券收到的现金           | 496,500,000.00    | 9,963,500,000.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金      | 12,000,375,131.22 | 22,840,543,984.94 |
| 筹资活动现金流入小计          | 35,965,994,931.22 | 52,648,403,984.94 |
| 偿还债务支付的现金           | 11,308,337,845.71 | 12,354,785,790.14 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   | 2,830,076,865.29  | 1,463,074,128.51  |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 124,540,098.81    | 143,976,467.57    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金      | 10,874,802,144.11 | 15,098,450,721.77 |
| 筹资活动现金流出小计          | 25,013,216,855.11 | 28,916,310,640.42 |
| 筹资活动产生的现金流量净额       | 10,952,778,076.11 | 23,732,093,344.52 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响  | -184,696.23       | -10,492,768.80    |
| 五、现金及现金等价物净增加额      | 7,811,607,904.77  | 11,287,718,464.52 |
| 加：期初现金及现金等价物余额      | 36,017,356,346.76 | 23,827,821,754.20 |
| 六、期末现金及现金等价物余额      | 43,828,964,251.53 | 35,115,540,218.72 |

法定代表人：耿忠强 主管会计工作负责人：周连营 会计机构负责人：陈红伟

#### 母公司现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 2019年半年度       | 2018年半年度       |
|-----------------------|----------------|----------------|
| <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        | 18,582,017.36  | 6,545,084.11   |
| 收到的税费返还               |                |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 714,503,356.05 | 763,289,958.86 |
| 经营活动现金流入小计            | 733,085,373.41 | 769,835,042.97 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 15,093,639.52  | 10,484,065.93  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 150,825,658.06 | 182,265,612.99 |
| 支付的各项税费               | 4,106,160.53   | 16,266,382.71  |

|                           |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 472,769,796.99    | 367,067,699.30    |
| 经营活动现金流出小计                | 642,795,255.10    | 576,083,760.93    |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 90,290,118.31     | 193,751,282.04    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 |                   | 495,010,000.00    |
| 取得投资收益收到的现金               | 101,364,112.17    | 200,724,688.89    |
| 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       | 12,000,000.00     |                   |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 19,053,545,840.12 | 15,898,770,573.03 |
| 投资活动现金流入小计                | 19,166,909,952.29 | 16,594,505,261.92 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 12,597,276.28     | 15,550,066.58     |
| 投资支付的现金                   | 2,996,037,300.40  | 3,516,500,000.00  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                   |                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 16,991,797,151.02 | 22,624,692,715.83 |
| 投资活动现金流出小计                | 20,000,431,727.70 | 26,156,742,782.41 |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -833,521,775.41   | -9,562,237,520.49 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 | 6,834,820,000.00  |                   |
| 取得借款收到的现金                 |                   |                   |
| 发行债券收到的现金                 | 496,500,000.00    | 9,963,500,000.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 9,908,752,567.10  | 16,355,395,229.41 |
| 筹资活动现金流入小计                | 17,240,072,567.10 | 26,318,895,229.41 |
| 偿还债务支付的现金                 | 4,000,000,000.00  |                   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 1,286,482,348.24  | 493,377,043.38    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 8,119,614,277.32  | 9,447,455,241.03  |
| 筹资活动现金流出小计                | 13,406,096,625.56 | 9,940,832,284.41  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 3,833,975,941.54  | 16,378,062,945.00 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | -184,569.11       | -7,037,631.52     |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 3,090,559,715.33  | 7,002,539,075.03  |
| 加：期初现金及现金等价物余             | 14,980,234,804.30 | 4,727,865,252.53  |

|                |                   |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 额              |                   |                   |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 18,070,794,519.63 | 11,730,404,327.56 |

法定代表人：耿忠强 主管会计工作负责人：周连营 会计机构负责人：陈红伟

## 担保人财务报表

适用 不适用