

绿城房地产集团有限公司
公司债券 2018 半年度报告

二〇一八年八月

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、2015 年-2017 年以及 2018 年上半年，公司合并口径营业收入分别为 225.35 亿元、248.24 亿元、349.65 亿元和 278.43 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 24.35 亿元、34.99 亿元、55.55 亿元和 41.66 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 6.60 亿元、16.53 亿元、27.44 亿元和 20.68 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。2015 年-2018 年 6 月末，公司合并口径资产负债率分别为 80.56%、82.13%、84.76%和 84.94%，资产负债率处于较高水平。2015 年-2018 年 6 月，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.01、1.19、1.60 和 1.83。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 7.24 亿元、18.35 亿元、-138.39 亿元和-96.62 亿元。2017 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，主要系公司业务发展的需要，该年度增加土地储备量，支付的土地款及投标保证金较多所致。2018 年 1-6 月，受公司支付的土地出让金、土地增值税及所得税等税金较多影响，公司经营活动产生的现金净流量持续为负。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、公司最近三年及一期营业收入分别为 225.35 亿元、248.24 亿元、349.65 亿元和 278.43 亿元；主营业务毛利率分别为 22.56%、22.04%、21.41%和 17.68%，其中商品房销售业务的毛利率分别为 20.45%、20.52%、19.63%和 17.23%。近年来，公司主营业务毛利率有所下滑，主要原因一是受宏观调控背景下 2012-2014 年期间项目销售价格受政府调控，销售价格有所降低，同时部分交付项目中含有政府要求配建的安置房，安置房无收入，只有部分成本投入并作为其他住宅的配套成本核算；二是近年来土地价格逐步上升，部分交

付项目土地成本偏高；三是近年来收购子公司时产生的公允价值调整对主营业务成本影响较大。若撇除公允价值调整对主营业务成本的影响，本期主营业务毛利率及商品房销售业毛利率分别为 34.86%、35.37%。2015 年-2017 年及 2018 年上半年度，公司营业利润分别为 10.74 亿元、23.85 亿元、41.53 亿元和 35.93 亿元；公司利润总额分别为 10.54 亿元、23.28 亿元、40.90 亿元和 35.46 亿元，实现净利润分别为 7.94 亿元、20.14 亿元、28.33 亿元和 27.01 亿元，报告期内金额波动较大。未来受房地产市场波动影响，若公司库存产品销售不畅、销售价格下滑或者成本控制不力，公司盈利水平可能会继续下降、从而对公司的偿债能力带来不利影响。

五、截至 2018 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 198.00 亿元，其中为关联方提供保证担保 194.55 亿元，为关联方提供质押担保 3.45 亿元。截至 2018 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。

六、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	7
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
七、 中介机构变更情况	10
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	13
三、 报告期内资信评级情况	16
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	16
五、 报告期内持有人会议召开情况	17
六、 受托管理人履职情况	17
第三节 业务经营和公司治理情况	17
一、 公司业务和经营情况	17
二、 投资状况	19
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	19
四、 公司治理情况	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借	19
第四节 财务情况	20
一、 财务报告审计情况	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	20
三、 主要会计数据和财务指标	20
四、 资产情况	21
五、 负债情况	22
六、 利润及其他损益来源情况	23
七、 对外担保情况	23
第五节 重大事项	24
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	24
二、 关于破产相关事项	24
三、 关于司法机关调查事项	24
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	24
五、 其他重大事项的信息披露	24
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	24
一、 发行人为可交换债券发行人	24
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	24
三、 发行人为绿色公司债券发行人	24
四、 发行人为可续期公司债券发行人	24
五、 其他特定品种债券事项	24
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	24

第八节	备查文件目录.....	25
	附件财务报表.....	27
	合并资产负债表	27
	母公司资产负债表.....	29
	合并利润表.....	31
	母公司利润表.....	32
	合并现金流量表.....	33
	母公司现金流量表.....	35
	合并所有者权益变动表.....	37
	母公司所有者权益变动表.....	40
	担保人财务报表.....	43

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 2018 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
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）（改制前称“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	2015 年、2016 年、2017 年和 2018 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	2018 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	李永前
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	http://www.chinagreentown.com/
电子信箱	ir@chinagreentown.com

二、信息披露事务负责人

姓名	曹郢胜
联系地址	杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼
电话	0571-81998129
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易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
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

报告期末控股股东名称：才智控股有限公司

报告期末实际控制人名称：无实际控制人

（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

六、中介机构情况

债券代码：122449、122455、122456

债券简称：15 绿城 01、15 绿城 02、15 绿城 03

（一）会计师事务所

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（如有）	汪轶民、曾凡强

（二）受托管理人

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	姜琪、赵宇驰、王翔驹、姜昊天、蒋昱辰、段亚平
联系电话	010-60833578

（三）资信评级机构

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

债券代码：143450

债券简称：18 绿城 01

（一）会计师事务所

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（如有）	汪轶民、曾凡强、王其超、袁小强

(二) 受托管理人

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	姜琪、赵宇驰、王翔驹、姜昊天、蒋昱辰、段亚平
联系电话	010-60833578

(三) 资信评级机构

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

债券代码：150206、150207

债券简称：18 绿城 03、18 绿城 04

(一) 会计师事务所

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（如有）	汪轶民、曾凡强、王其超、袁小强

(二) 受托管理人

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	姜琪、赵宇驰、王翔驹、姜昊天、蒋昱辰、段亚平
联系电话	010-60833578

债券代码：150392

债券简称：18 绿城 05

(一) 会计师事务所

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（如有）	汪轶民、曾凡强、王其超、袁小强

(二) 受托管理人

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	姜琪、赵宇驰、王翔驹、姜昊天、蒋昱辰、段亚平
联系电话	010-60833578

七、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	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、到期日	2020 年 8 月 27 日
6、债券余额	14.33
7、利率（%）	5.35
8、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、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 8 月 27 日支付上一期债券利息
12、特殊条款的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权、发行人票面利率调整权。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 回售有效申报数量为 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，同时利率调整为 5.35%。

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
6、到期日	2020 年 9 月 16 日
7、债券余额	20
8、利率（%）	4.40
9、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次性还本
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	报告期内未付息，将于 2018 年 9 月 16 日支付上一期债券利息
13、特殊条款的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权、发行人票面利率调整权。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, 同时利率将调整为 4.91%。
--	---

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
6、到期日	2022 年 9 月 16 日
7、债券余额	20.00
8、利率 (%)	5.16
9、还本付息方式	每年付息 1 次, 到期一次性还本
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	报告期内未付息, 将于 2018 年 9 月 16 日支付上一期债券利息
13、特殊条款的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权、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。

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
6、到期日	2023 年 3 月 12 日
7、债券余额	20.00
8、利率 (%)	5.50
9、还本付息方式	按年付息, 到期一次性还本
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	尚未付息, 首个付息日为 2019 年 3 月 12 日。
13、特殊条款的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权、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。

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
6、到期日	2022 年 4 月 13 日
7、债券余额	5.00
8、利率 (%)	5.70
9、还本付息方式	按年付息, 到期一次性还本
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	尚未付息, 首个付息日为 2019 年 4 月 13 日。

13、特殊条款的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权、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。
-----------------	--

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
6、到期日	2022 年 4 月 13 日
7、债券余额	25.00
8、利率 (%)	5.99
9、还本付息方式	按年付息, 到期一次性还本
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	尚未付息, 首个付息日为 2019 年 4 月 13 日。
13、特殊条款的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权、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。

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
6、到期日	2022 年 5 月 25 日
7、债券余额	10.00
8、利率 (%)	6.00
9、还本付息方式	按年付息, 到期一次性还本
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	尚未付息, 首个付息日为 2019 年 5 月 25 日。
13、特殊条款的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权、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。

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	不适用

具体情况（如有）	
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

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
债券简称	15 绿城 01、15 绿城 02、15 绿城 03
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 5 月 11 日
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

债券代码	143450
债券简称	18 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	2018 年 5 月 11 日
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，公司债券信用质量极高，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

适用 不适用

六、受托管理人履职情况

债券代码	122449、122455、122456、143450、150206、150207、150392
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
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2018年6月29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(2017年度)》。2018年4月16日、2018年5月16日和2018年6月14日，中信证券股份有限公司分别出具了《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

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) 公司业务情况及未来展望

(一) 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）、安徽、新疆、海南等城市和地区。

(二) 公司发展展望

在投资战略方面，公司将继续坚持“核心城市，核心地段”的投资战略，聚焦“长三角”、“珠三角”、“京津冀”三大城市群，“北上广深”四大都市圈，择优拓展一二线城市周边承接产业及人口外溢的优质三四线城市，同时紧盯内地市场变化，结合盈利和流动性的情况，对投资结构做及时微调 and 变仓。

在产品战略方面，实现产品多元化、坚守品质之路，持续提高产品性价比，丰富产品线，实现产品多元化，拓宽客户面。品质是公司的生命线，公司始终坚守“精致、完美”的产品营造理念，确保产品品质。同时，公司将专注塑造“绿城”品牌，增加品牌的影响力、溢价能力，升级品牌定位，坚定市场信心，提升客户忠诚度。

在资产与服务战略方面，推进轻资产与服务转型。公司也将积极调整资产结构，加大资产流动性，着力提高项目管理服务等轻资产业务比重，通过品牌和管理输出，充分发挥

公司专业开发能力的商业价值。公司将在服务战略上实现重大转型，将加大服务占比高的项目投资，从传统意义上的“房地产开发商”向“理想生活综合服务商”转型，探索和实践中国生活服务行业的服务模式和商业模式，充分利用互联网、微信、云计算和大数据等在线服务手段，与线下服务实体互相融合，升级绿城园区生活服务体系，结合智慧园区的概念，给绿城园区注入更多优质的教育、医疗、文化、养生、养老等全方位软性服务，充分提升绿城房产品的附加价值和性价比，提高客户的认可度和满意度。

在财务战略方面，完善财务管控模式，降低财务成本。公司将继续拓宽多元化的融资渠道，提升内部财务及风险管控水平，改善负债结构，降低财务成本。完善财务管控模式方面，在土地取得、规划设计阶段，做好产品研究，平衡好品质与利润的关系；在产品营造阶段，优化成本管控机制、招投标机制和过程监督机制，提高产品营造全过程的成本控制能力。

在人力资源战略方面，优化人员结构，提高团队战斗力。公司将从五个方面优化人员结构，提高公司整体战斗力。第一，进一步明确用人导向，强化人才使用的价值观考察，任用有理想、有责任心、有能力的复合型人才；第二，加强内部员工培训提升，建立年轻骨干队伍名单，加大中青年管理人才的提拔任用力度，保持高管团队的活力；第三，优化人才引进结构、人员任用年龄结构、团队组合结构，加速复合型管理人才特别是全面经营管理能力的培养；第四，建立健全稳定又科学的薪酬激励制度，坚持以管理成果、经营业绩为导向的激励淘汰制度；第五，探索、促进绿城与优秀企业集团的优秀人才双向流通机制。

此外，公司将继续加大销售力度、拓宽销售渠道、加快库存去化。公司将坚持战略清晰、管理有效的基本思路，吸收同行销售经验，实施积极灵活的销售和价格策略，针对不同地区、城市和项目特点，采取具体有效的应对措施，加快新推楼盘和现有项目的销售，针对库存量较大、库存时间较长的部分区域，精准制定销售策略和灵活的价格手段，提高产品销售的去化率，努力确保资金回笼，以转化为新的更有市场竞争力的产品。与此同时，做好产品的增值服务，持续提升产品价值的呈现力，提高产品的市场竞争力及客户满意度，加快产品销售。

（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 (%)
商品房销售	265.17	219.48	17.23	95.24	77.27	60.94	21.14	87.06
商品销售	0.31	0.24	20.90	0.11	0.45	0.40	11.41	0.50
主营业务其他收入	12.53	9.13	27.17	4.50	10.05	7.11	29.20	11.32
其他业务	0.42	0.36	13.18	0.15	0.99	0.27	72.73	1.12
合计	278.43	229.21	17.68	-	88.76	68.72	22.58	-

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：公司属于房地产行业，主要产品收入均为商品房销售收入。

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，说明相关变动的原因。

商品房销售收入较上年同期变动比例超过 30%：主要系本期交付结转的商品房销售面积大幅增加，同时本期交付结转的商品房销售单价也略有提升所致。

商品房销售成本较上年同期变动比例超过 30%：主要系本期交付结转的商品房销售面积大幅增加，相应结转的商品房销售成本同步增加所致。

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：

报告期内，公司与控股股东在业务、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

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. 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

2. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：16.55，占合并口径净资产的比例（%）：4.64，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

（一）上年度财务报告被注册会计师出具非标准审计报告

适用 不适用

（二）公司半年度财务报告审计情况

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	2,365.99	2,098.96	12.72	
2	总负债	2,009.73	1,779.15	12.96	
3	净资产	356.26	319.81	11.40	
4	归属母公司股东的净资产	229.32	211.54	8.41	
5	资产负债率 (%)	84.94	84.76	0.21	
6	有形资产负债率 (%)	85.20	85.06	0.17	
7	流动比率	1.40	1.33	5.26	
8	速动比率	0.51	0.49	4.08	
9	期末现金及现金等价物余额	351.16	238.28	47.37	注 1

注 1：主要系本期融资收到的现金增加及本期收到的关联方资金拆入款增加较多所致。

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	278.43	88.76	213.69	注 1
2	营业成本	229.21	68.72	233.54	注 2
3	利润总额	35.46	21.64	63.86	注 3
4	净利润	27.01	13.85	95.02	注 4
5	扣除非经常性损益后净利润	11.95	0.46	2,497.83	注 5
6	归属母公司股东的净利润	20.68	14.15	46.15	注 6
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	41.66	27.88	49.43	注 7

8	经营活动产生的现金流净额	-96.62	-107.30	-9.95	
9	投资活动产生的现金流净额	-27.72	36.34	-176.28	注 8
10	筹资活动产生的现金流净额	237.32	156.33	51.81	注 9
11	应收账款周转率	40.65	15.93	155.18	注 10
12	存货周转率	0.18	0.09	100.00	注 11
13	EBITDA 全部债务比	0.08	0.06	33.33	注 12
14	利息保障倍数	1.75	1.94	-9.79	
15	现金利息保障倍数	-4.73	-9.09	-47.96	注 13
16	EBITDA 利息倍数	1.83	2.05	-10.73	
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: 主要系本期交付结转的商品房销售收入增加较多所致。

注 2: 主要系本期交付结转的商品房销售收入增加, 相应的商品房销售成本同步增加所致。

注 3: 主要系本期商品房交付结转增加带来的经营利润增加所致。

注 4: 主要系本期商品房交付结转增加带来的经营利润增加所致。

注 5: 主要系本期商品房交付结转增加带来的经营利润增加所致。

注 6: 主要系本期商品房交付结转增加带来的经营利润增加所致。

注 7: 主要系本期商品房交付结转增加带来的经营利润增加所致。

注 8: 主要系本期支付给关联方的资金拆出款项较多所致。

注 9: 主要系本期融资收到的现金增加及收到的关联方资金拆入款增加较多所致。

注 10: 主要系本期营业收入增加较多所致。

注 11: 主要系本期营业成本增加较多所致。

注 12: 主要系本期商品房交付结转增加带来的经营利润增加所致。

注 13: 主要系本期以现金形式支付的利息支出及支付的所得税金额较大所致。

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	391.07	287.18	36.18	注 1
其他应收款	349.34	352.38	-0.86	
存货	1,352.04	1,191.80	13.45	
长期股权投资	89.41	83.65	6.89	
投资性房地产	23.30	23.75	-1.89	

固定资产	54.65	47.35	15.42
------	-------	-------	-------

注 1：主要系本期商品房预售收到的现金回款增加及融资收到的现金增加较多所致。

(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	473.67	保函保证金
	120,000.43	贷款保证金
	6,660.41	农民工工资保证金
	3,447.20	其他保证金
	541.64	信用证保证金
	266,800.00	质押定期存款
	1,245.89	资金冻结
存货	5,192,187.56	抵押担保
固定资产	309,172.18	抵押担保
投资性房地产	82,142.74	抵押担保
无形资产	7,769.33	抵押担保
在建工程	9,767.89	抵押担保
长期股权投资	116,310.06	质押担保
长期应收款	14,173.39	质押担保
合计	6,130,692.39	

五、负债情况

(一) 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
短期借款	7.93	56.87	-86.06	注 1
应付账款	105.39	103.93	1.40	
预收款项	631.40	624.27	1.14	
应付职工薪酬	1.25	6.41	-80.50	注 2
应交税费	45.95	45.69	0.57	
其他应付款	567.95	467.13	21.58	
一年内到期的非流动负债	124.04	99.59	24.55	
其他流动负债	41.40	0.88	4,604.55	注 3
长期借款	223.12	178.58	24.94	
应付债券	197.31	108.31	82.17	注 4

2. 主要负债变动的的原因

注 1：主要系本期短期借款到期偿还所致。

注 2：主要系 2017 年底计提的职工年终奖金在本期支付所致。

注 3：主要系本期公司新增发行 40 亿元短期融资券所致。

注 4：主要系本期公司新增发行 60 亿元公司债所致。

3. 发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

(二) 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

适用 不适用

(三) 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无。

(四) 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
中国银行	290.00	95.76	194.24
中国农业银行	110.00	45.81	64.19
中国工商银行	100.00	46.80	53.20
中国建设银行	350.00	75.08	274.93
中信银行	200.00	58.75	141.25
招商银行	140.00	20.73	119.27
渤海银行	100.00	40.00	60.00
浙商银行	100.00	28.19	71.81
杭州银行	78.50	56.18	22.32
其他	627.00	153.32	473.68
合计	2,095.50	-	1,474.88

上年末银行授信总额度：1,897 亿元，本报告期末银行授信总额度 2,095.50 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：198.50 亿元

六、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：35.46 亿元

报告期非经常性损益总额：15.22 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

七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：报告期末，公司对外担保余额较期初担保余额减少 167,884.32 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

截至 2018 年 6 月末，公司对外担保被担保方均资信状况良好，担保事项对公司偿债能力无影响。

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、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

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

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）

(本页无正文，为《绿城房地产集团有限公司公司债券 2018 半年度报告》之盖章页)



附件财务报表

合并资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位：绿城房地产集团有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,910,723.27	2,871,779.17
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		
衍生金融资产		
应收票据	636.39	2,304.66
应收账款	75,871.66	61,123.83
预付款项	208,174.14	98,684.59
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		1.45
其他应收款	3,493,354.26	3,523,847.06
买入返售金融资产		
存货	13,520,358.60	11,918,033.71
持有待售资产		120,627.96
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	289,733.13	349,934.80
流动资产合计	21,498,851.45	18,946,337.23
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	23,448.66	23,390.26
持有至到期投资		
长期应收款	25,719.41	1,000.00
长期股权投资	894,106.81	836,476.80
投资性房地产	233,012.50	237,504.08
固定资产	546,497.37	473,534.72
在建工程	9,886.17	59,554.55
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	58,614.30	59,633.83
开发支出		
商誉	12,545.14	12,545.14
长期待摊费用	15,829.21	13,417.73
递延所得税资产	117,279.44	127,889.61

其他非流动资产	224,138.08	198,331.09
非流动资产合计	2,161,077.09	2,043,277.81
资产总计	23,659,928.54	20,989,615.04
流动负债:		
短期借款	79,278.89	568,662.90
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	8,711.01	13,034.57
应付账款	1,053,945.79	1,039,293.59
预收款项	6,314,037.75	6,242,652.31
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	12,506.78	64,060.19
应交税费	459,458.90	456,875.30
应付利息	60,709.50	65,855.23
应付股利	10,000.00	28,719.79
其他应付款	5,679,539.66	4,671,299.54
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		120,515.95
一年内到期的非流动负债	1,240,378.47	995,891.26
其他流动负债	414,026.98	8,773.81
流动负债合计	15,332,593.73	14,275,634.44
非流动负债:		
长期借款	2,231,205.25	1,785,787.10
应付债券	1,973,123.67	1,083,108.62
其中: 优先股		
永续债		
长期应付款	7,636.59	11,590.37
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	441.99	94.00
递延收益		
递延所得税负债	392,994.68	476,103.44
其他非流动负债	159,353.14	159,189.04
非流动负债合计	4,764,755.32	3,515,872.57
负债合计	20,097,349.05	17,791,507.01
所有者权益		
股本	200,000.00	200,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		

资本公积		1,637.65
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	24,977.45	52,275.74
一般风险准备		
未分配利润	2,068,244.88	1,861,442.25
归属于母公司所有者权益合计	2,293,222.33	2,115,355.64
少数股东权益	1,269,357.16	1,082,752.39
所有者权益合计	3,562,579.49	3,198,108.03
负债和所有者权益总计	23,659,928.54	20,989,615.04

母公司资产负债表

2018年6月30日

编制单位：绿城房地产集团有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,485,914.18	692,588.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,187.81	917.78
预付款项	1,841.01	1,382.10
应收利息		
应收股利		13,879.81
其他应收款	6,458,576.25	5,846,053.57
存货	4,361.19	4,450.85
持有待售资产		20,678.30
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	195.58	
流动资产合计	7,952,076.02	6,579,950.68
非流动资产：		
可供出售金融资产	19,279.71	18,711.55
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,343,319.87	1,895,521.60
投资性房地产	1,113.38	1,138.87
固定资产	3,499.40	3,532.87
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,184.87	3,260.38
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	2,194.53	1,914.63
递延所得税资产	38,360.02	38,360.02
其他非流动资产	2,500.00	2,500.00
非流动资产合计	2,413,451.78	1,964,939.92
资产总计	10,365,527.80	8,544,890.60
流动负债：		
短期借款		
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	3,085.85	4,520.67
预收款项	142.17	129.38
应付职工薪酬	2,568.77	17,519.16
应交税费	8,739.33	5,421.99
应付利息	57,248.34	46,679.61
应付股利	10,000.00	10,000.00
其他应付款	5,771,854.90	5,178,408.89
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	354,258.79	645,161.84
其他流动负债	404,606.20	
流动负债合计	6,612,504.35	5,907,841.54
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,973,123.67	1,083,108.62
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	400.00	400.00
其他非流动负债	159,353.13	159,189.05
非流动负债合计	2,132,876.80	1,242,697.67
负债合计	8,745,381.15	7,150,539.21
所有者权益：		
股本	200,000.00	200,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,578.57	4,578.57
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	52,859.79	52,859.79
未分配利润	1,362,708.29	1,136,913.03
所有者权益合计	1,620,146.65	1,394,351.39

负债和所有者权益总计	10,365,527.80	8,544,890.60
------------	---------------	--------------

合并利润表

2018 年 1—6 月

编制单位：绿城房地产集团有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,784,280.47	887,554.06
其中：营业收入	2,784,280.47	887,554.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,597,912.59	897,391.69
其中：营业成本	2,292,074.08	687,163.77
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	169,065.94	76,155.83
销售费用	45,581.56	46,005.72
管理费用	85,946.81	67,521.08
财务费用	4,077.80	10,782.73
资产减值损失	1,166.39	9,762.57
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
投资收益（损失以“—”号填列）	170,978.57	231,654.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,022.17	47,749.14
资产处置收益（损失以“—”号填列）	1,986.20	323.46
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	359,332.64	222,140.16
加：营业外收入	2,338.26	2,294.89
减：营业外支出	7,086.18	8,028.46
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	354,584.72	216,406.59
减：所得税费用	84,456.15	77,900.77
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	270,128.56	138,505.82
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		

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. 归属于母公司所有者的净利润	206,802.63	141,547.74
2. 少数股东损益	63,325.94	-3,041.92
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）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金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		
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	270,128.56	138,505.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	206,802.63	141,547.74
归属于少数股东的综合收益总额	63,325.94	-3,041.92
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

母公司利润表

2018 年 1—6 月

编制单位：绿城房地产集团有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	5,382.62	11,056.17
减：营业成本	2,539.07	6,175.54
税金及附加	142.95	81.60
销售费用	5,719.65	1,967.89
管理费用	15,150.03	15,171.24
财务费用	-1,712.30	4,154.55
资产减值损失	10.43	1,392.82
加：公允价值变动收益（损失以“—”		

号填列)		
投资收益 (损失以“—”号填列)	247,194.76	87,054.04
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-1,647.54	15,467.26
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		-16.02
其他收益		
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	230,727.57	69,150.54
加:营业外收入	282.09	134.01
减:营业外支出	121.48	6.10
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	230,888.18	69,278.45
减:所得税费用	5,092.91	6,389.43
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	225,795.27	62,889.02
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
2.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)以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金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	225,795.27	62,889.02
七、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

合并现金流量表

2018年1—6月

编制单位:绿城房地产集团有限公司

单位:万元币种:人民币审计类型:未经审计

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	2,389,213.35	1,821,059.45

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		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	14,817.96	-
收到其他与经营活动有关的现金	154,223.12	137,902.93
经营活动现金流入小计	2,558,254.44	1,958,962.37
购买商品、接受劳务支付的现金	2,677,999.18	2,294,127.42
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		
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	99,525.99	96,178.98
支付的各项税费	567,235.96	295,398.20
支付其他与经营活动有关的现金	179,700.26	346,249.28
经营活动现金流出小计	3,524,461.39	3,031,953.87
经营活动产生的现金流量净额	-966,206.95	-1,072,991.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	53,501.00	51,258.08
取得投资收益收到的现金	5,969.09	43,628.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	233.24	1,455.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	41,337.78	11,318.81
收到其他与投资活动有关的现金	332,806.38	1,890,646.44
投资活动现金流入小计	433,847.48	1,998,307.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	99,438.55	3,101.02
投资支付的现金	35,486.00	86,527.00
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		3,345.11
支付其他与投资活动有关的现金	576,104.19	1,541,980.56
投资活动现金流出小计	711,028.74	1,634,953.69
投资活动产生的现金流量净额	-277,181.26	363,353.94
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	61,000.00	33,600.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	61,000.00	33,600.00
取得借款收到的现金	1,923,436.00	1,685,586.64

发行债券收到的现金	996,350.00	744,900.66
收到其他与筹资活动有关的现金	2,284,054.40	1,483,903.68
筹资活动现金流入小计	5,264,840.40	3,947,990.98
偿还债务支付的现金	1,235,478.58	1,299,945.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	146,307.41	148,406.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	14,397.65	48,900.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,509,845.07	936,325.65
筹资活动现金流出小计	2,891,631.06	2,384,677.75
筹资活动产生的现金流量净额	2,373,209.33	1,563,313.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,049.28	-624.90
五、现金及现金等价物净增加额	1,128,771.85	853,050.77
加：期初现金及现金等价物余额	2,382,782.18	1,944,201.76
六、期末现金及现金等价物余额	3,511,554.02	2,797,252.52

母公司现金流量表

2018年1—6月

编制单位：绿城房地产集团有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

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	654.51	5,310.30
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	76,329.00	54,616.34
经营活动现金流入小计	76,983.50	59,926.64
购买商品、接受劳务支付的现金	1,048.41	2,393.14
支付给职工以及为职工支付的现金	18,226.56	22,616.76
支付的各项税费	1,626.64	892.55
支付其他与经营活动有关的现金	36,706.77	40,181.41
经营活动现金流出小计	57,608.38	66,083.86
经营活动产生的现金流量净额	19,375.13	-6,157.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	49,501.00	51,216.00
取得投资收益收到的现金	20,072.47	103,002.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		83.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,157.12
收到其他与投资活动有关的现金	1,589,877.06	2,471,745.48
投资活动现金流入小计	1,659,450.53	2,628,204.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,555.01	631.11
投资支付的现金	351,650.00	82,950.00
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	2,262,469.27	2,716,507.30

投资活动现金流出小计	2,615,674.28	2,800,088.41
投资活动产生的现金流量净额	-956,223.75	-171,884.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	996,350.00	744,900.66
收到其他与筹资活动有关的现金	1,635,539.52	1,199,378.10
筹资活动现金流入小计	2,631,889.52	1,944,278.76
偿还债务支付的现金		100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,337.70	22,275.45
支付其他与筹资活动有关的现金	944,745.52	1,012,040.51
筹资活动现金流出小计	994,083.23	1,134,315.96
筹资活动产生的现金流量净额	1,637,806.29	809,962.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-703.76	-569.28
五、现金及现金等价物净增加额	700,253.91	631,352.28
加：期初现金及现金等价物余额	472,786.53	746,743.10
六、期末现金及现金等价物余额	1,173,040.43	1,378,095.38

合并所有者权益变动表

2018年1—6月

编制单位：绿城房地产集团有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	200,000.00				1,637.65				52,275.74		1,861,442.25	1,082,752.39	3,198,108.03
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	200,000.00				1,637.65				52,275.74		1,861,442.25	1,082,752.39	3,198,108.03
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-				-		206,802.63	186,604.77	364,471.46
(一) 综合收益总额											206,802.63	63,325.94	270,128.56
(二) 所有者投入和减少资本												90,346.00	90,346.00
1. 股东投入的普通股												90,346.00	90,346.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配												-	-

												55,638.56	55,638.56
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-	-
4. 其他												55,638.56	55,638.56
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					-								
					1,637.65							27,298.28	88,571.40
四、本期期末余额	200,000.00											24,977.45	2,068,244.88
												1,269,357.16	3,562,579.49

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	89,500.00				76,183.27					45,537.25		1,586,540.30	743,206.35	2,540,967.17

加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	89,500.00			76,183.27				45,537.25	1,586,540.30	743,206.35	2,540,967.17	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				-63,860.03					141,547.74	44,004.10	121,691.81	
(一) 综合收益总额									141,547.74	-3,041.92	138,505.82	
(二) 所有者投入和减少资本										56,109.60	56,109.60	
1. 股东投入的普通股										54,180.00	54,180.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他										1,929.60	1,929.60	
(三) 利润分配										-9,063.57	-9,063.57	
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有(或股东)的分配										-9,063.57	-9,063.57	
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												

(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他					- 63,860. 03							- 63,860.03
四、本期期末余额	89,500. 00				12,323. 24			45,537. 25		1,728,0 88.04	787,210.4 5	2,662,658 .98

母公司所有者权益变动表

2018年1—6月

编制单位：绿城房地产集团有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	200,000.00				4,578.57				52,859.79		1,136,913.03	1,394,351.39
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	200,000.00				4,578.57				52,859.79		1,136,913.03	1,394,351.39
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											225,795.27	225,795.27
(一) 综合收益总额											225,795.27	225,795.27
(二) 所有者投入和减少 资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者 投入资本												
3. 股份支付计入所有者 权益的金额												

4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	200,000.00				4,578.57				52,859.79		1,362,708.29	1,620,146.65

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	89,500.00							46,121.31		1,076,266.65	1,211,887.96	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	89,500.00							46,121.31		1,076,266.65	1,211,887.96	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					6,819.47					62,889.02	69,708.49	

(一) 综合收益总额											62,889.02	62,889.02
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他					6,819.47							6,819.47
四、本期期末余额	89,500.00				6,819.47				46,121.31		1,139,155.67	1,281,596.45

担保人财务报表

适用 不适用