

2014年绿地控股集团有限公司 公司债券上市公告书



发行人
绿地控股集团有限公司

上市推荐人/联合主承销商



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



国泰君安证券股份有限公司

证券简称：14 绿地债

证券代码：124776

上市时间：2014 年 7 月 15 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：海通证券股份有限公司

国泰君安证券股份有限公司

二零一四年七月

第一节 绪言

重要提示

绿地控股集团有限公司（简称“发行人”或“公司”）董事会成员和高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别的和连带的法律责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AAA。发行人 2013 年 12 月 31 日经审计的所有者权益合计 4,697,132.13 万元，净资产不低于 5 亿元。公司 2011 年、2012 年和 2013 年净利润分别为 622,202.72 万元、672,670.62 万元和 831,066.98 万元，三年平均净利润为 708,646.77 万元，不少于本期债券一年利息（本期债券发行总额为 20 亿元，票面利率为 6.24%，一年的利息金额为 12,480.00 万元）的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

名称：绿地控股集团有限公司

住所：上海市江苏路 502 号 7 楼

法定代表人：张玉良

注册资本：12,949,010,280 元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

互联网网址：<http://www.ldjt.com.cn>

经营范围：实业投资，绿化，仓储，房地产，出租汽车，日用百货，纺织品，物业管理，化工产品（除危险品），建材，五金交电，建筑施工。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

二、发行人基本情况

绿地控股集团有限公司是上海市国有控股特大型企业集团，成立于 1992 年 7 月 17 日。创立 20 多年来，绿地集团始终坚持“绿地，让生活更美好”的企业宗旨，做政府所想，为市场所需，通过产业经营与资本经营并举发展，已形成目前“房地产主业突出，能源、金融等相关产业并举发展”的产业布局。公司在 2013《财富》世界企业 500 强中位列第 359 位，在由中国企业联合会、中国企业家协会发布的 2013 年“中国企业 500 强”中位列第 55 位。

房地产开发经营作为绿地集团的核心主导产业，项目遍及上海、北京、天津等全国 29 个省 80 余座城市，开发规模、产品类型、品质品牌均处于全国领先地位，特别在超高层、大型城市综合体、高铁站

商务区及产业园开发领域遥遥领先，目前建成和在建超高层城市地标建筑达 23 幢，其中 4 幢位列世界高楼前十。

在确保房地产行业领先地位的同时，绿地集团积极发展能源、金融等次支柱产业。其中，能源产业已形成涵盖煤炭生产、加工、储运、分销及石油仓储、运输、销售等在内的完整产业链。目前，发行人在内蒙古、山西拥有多座煤矿，资源总储量近 7 亿吨，年产量超过 1,350 万吨，配送超 5,500 万吨。同时，绿地集团积极打造金融全产业链，与贵州、江西、广西开展全面金融合作，在上海、宁波、重庆、南昌、青岛等中心城市设立一批小额贷款公司，并入股上海农商行、锦州银行、东方证券等多家金融机构。此外，商业运营与酒店产业已成为推动发行人主业发展的强力引擎，商业地产总规模已突破 2,000 万平方米，持有型购物中心面积达 400 万平方米，项目规模、功能定位和商业品质均处于全国领先地位；酒店产业实施自有酒店品牌管理和对外委托管理相结合的双轮驱动模式，目前建成及在建高星级酒店 70 余家，资产规模超 300 亿元。

在资本运作方面，绿地集团成功控股香港联交所上市公司——“绿地香港控股有限公司（00337）”，实现全球资源整合的战略新布局；进行了增资扩股，进一步增强混合所有制企业的活力与竞争力；并将加快整体上市步伐，推动企业更加市场化、公众化、国际化。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司合并资产总计为 36,767,814.18 万元，负债合计为 32,070,682.05 万元，所有者权益合计为 4,697,132.13 万元。2011 年至 2013 年度，公司分别实现营业总收入 14,786,410.11 万元、19,856,151.23 万元和 25,218,185.62 万元，净利润 622,202.72 万元、672,670.62 万元和 831,066.98 万元。

在产业经营方面取得优异成果的同时，绿地集团还具有很强的社会责任感。自成立以来，绿地集团无偿投资 4 亿多元在上海建成诸如陆家嘴中心绿地、外滩滨江绿化带、上海科技馆外环境绿化、上海体育场外环境绿化等一系列城市标志性绿地；出资 2.5 亿元支持上海市举办 2010 年世界博览会，还于 2011 年 1 月 4 日出资 2 亿元设立上海规模最大的企业专项慈善基金之一——“绿地慈善公益基金”；发布“绿地心计划”专属慈善品牌，长效化、全方位地履行企业社会责任；成立上海绿地足球俱乐部，积极支持上海及中国体育事业发展等。成立至今，绿地集团在慈善、公益、拥军、世博等方面累计赞助和捐赠近 10 亿元。绿地集团先后于 2008 年获得了“全国文明单位”，2008 年和 2011 年两度获得了“中华慈善奖”，2011 年获得了“全国五一劳动奖状”等荣誉称号。

三、发行人历史沿革

发行人成立于 1992 年 7 月 17 日，原为“上海市绿地开发总公司”。公司为独立核算、自负盈亏，具有法人地位的全民所有制企业。公司注册资金 2,000 万元人民币，由市农委和市建委下属经济实体共同出资。根据公司章程，市居住区综合开发中心出资 1,000 万元；市农业投资公司出资 900 万元；上海市农口住宅办出资 100 万元。

1997 年 3 月 27 日，发行人改制为有限公司，注册资金为 16,000 万元，上海市中星（集团）公司出资 6,489.785 万元；上海市农业投资总公司出资 1,200 万元；上海市联农股份有限公司出资 600 万元；上海市农口住宅建设办公室出资 4,689.785 万元；上海市绿地（集团）有限公司职工持股会出资 3,020.43 万元。

2012年2月20日，发行人名称由“上海绿地（集团）有限公司”变更为“绿地控股集团有限公司”。

经历次股本变更，截至2014年2月20日，发行人注册资本为人民币1,294,901.03万元。出资者情况如下：

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	376,655.21 万元	29.09%
2	上海市城市建设投资开发总公司	268,842.15 万元	20.76%
3	上海地产（集团）有限公司	258,868.08 万元	19.99%
4	深圳市平安创新资本投资有限公司	129,650.00 万元	10.01%
5	上海中星（集团）有限公司	99,740.62 万元	7.70%
6	上海鼎晖嘉熙股权投资合伙企业（有限合伙）	55,600.00 万元	4.30%
7	宁波汇盛聚智投资合伙企业（有限合伙）	50,000.00 万元	3.86%
8	上海市天宸股份有限公司	29,922.19 万元	2.31%
9	珠海普罗股权投资基金（有限合伙）	13,122.78 万元	1.01%
10	上海国投协力发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	12,500.00 万元	0.97%
合计		1,294,901.03 万元	100.00%

2014年3月18日，上海金丰投资股份有限公司（股票代码：600606）公告重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案¹，主要内容为：1、金丰投资以全部资产及负债与上海地产集团持有的绿地集团等额价值的股权进行置换，拟置出资产由上海地产集团或其指定的第三方主体承接；2、金丰投资向绿地集团全体股东非公开发行A股股票购买其持有的绿地集团股权，其中向上海地产集团购买的股权为其所持

¹ 详见金丰投资于2014年3月18日在上海证券交易所网站公告的《金丰投资重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案》。

绿地集团股权在资产置换后的剩余部分。本次资产置换与发行股份购买资产互为条件、同步实施²。

四、发行人股东情况

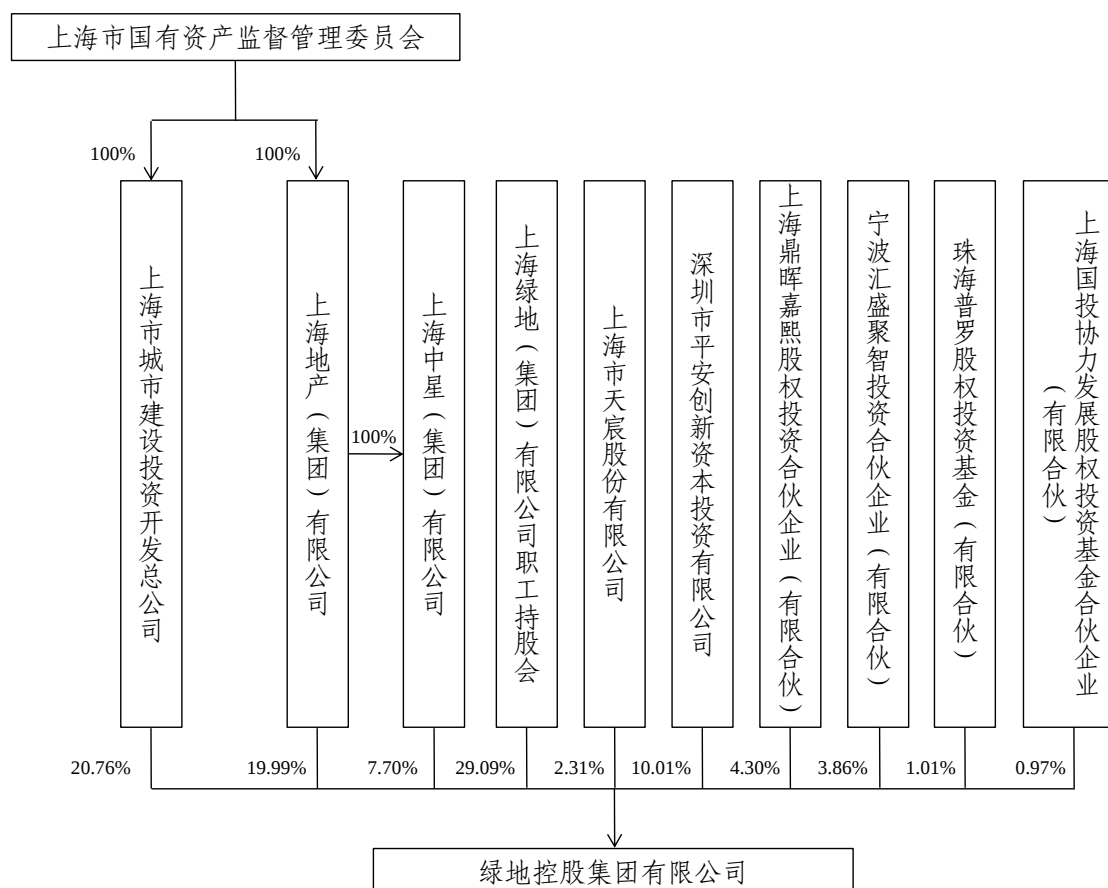
截至 2014 年 4 月 30 日，发行人股东由上海绿地（集团）有限公司职工持股会、上海市城市建设投资开发总公司、上海地产（集团）有限公司、深圳市平安创新资本投资有限公司、上海中星（集团）有限公司、上海鼎晖嘉熙股权投资合伙企业（有限合伙）、宁波汇盛聚智投资合伙企业（有限合伙）、上海市天宸股份有限公司、珠海普罗股权投资基金（有限合伙）、上海国投协力发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）组成，上述股东分别持有发行人 29.09%、20.76%、19.99%、10.01%、7.70%、4.30%、3.86%、2.31%、1.01%、0.97%的股权。

上海市国有资产监督管理委员会通过上海地产（集团）有限公司、上海市城市建设投资开发总公司、上海中星（集团）有限公司合计持有绿地集团 48.45%的股权。

² 截至本期债券募集说明书公告之日，该交易尚未完成。

绿地控股集团有限公司股权结构图

(截至 2014 年 4 月 30 日)



五、发行人在行业中的地位和优势

(一) 行业地位

绿地集团是中国综合性地产领军企业。自 1992 年成立以来，在国内外市场环境不断发生变化和企业竞争日益激烈的形势下，始终保持行业中的领先地位。“绿地”商标也被国家工商总局认定为中国驰名商标。绿地集团在 2013《财富》世界企业 500 强中位列第 359 位，在由中国企业联合会、中国企业家协会发布的 2013 年“中国企业 500 强”中位列第 55 位。绿地集团连续 15 年、绿地建设连续 11 年获“上海市重大工程实事立功竞赛优秀公司”称号。2010 年英国皇家特许建造学

会(CIOB)向绿地集团颁发“CIOB 杰出建设项目管理奖”，这是 CIOB 首次评选中国区杰出建筑项目管理奖。

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

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

建筑施工方面，发行人下属绿地建设具有国家认定的房屋建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、冶炼工程施工总承包、钢结构工程专业承包、建筑装修装饰工程专业承包、炉窑工程专业承包、机电设备安装工程专业承包七个国家一级资质，拥有设计研究院和现代化钢结构生产基地等。绿地建设先后获得国家优质工程金奖、鲁班奖、詹天佑金奖、天府杯金奖、白玉兰奖、全国五一劳动奖状、全国工人先锋号、全国优秀施工企业、全国“安康杯”竞赛优胜单位、全国实施卓越绩效模式先进企业、上海市重大工程建设金杯、上海市质量管理奖等一系列奖项或荣誉称号。同时，发行人旗下另一家建筑企业，绿地建筑于 2000 年 2 月通过 ISO9001: 2000 质量标准体系认证，并拥有国家建设部批准的房屋建筑施工总承包一级资质，以及国家市政公用工程施工总承包二级、建筑装修装饰工程专业承包二级、土石方工程专业承包二级以及地基与基础工程二级资质。总体而言，发行人在建筑施工业方面处于行业领先地位。

酒店及商业运营方面，发行人主要通过旗下子公司绿地酒店进行酒店的运营及管理，另通过旗下子公司绿地商业在全国范围内进行商业地产项目的开发、经营和管理工作。目前，发行人拥有建成及在建高星级酒店 70 余家，资产规模突破 300 亿；管理的商业地产项目已遍布上海、南京、重庆、西安、郑州等 20 个大中型城市，商业地产总规模突破 2,000 万平方米，仅持有型购物中心面积就高达 400 万平方米，项目规模、功能定位和商业品质均处于全国领先地位。

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

（二）竞争优势

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

1、政府支持优势

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

2、土地资源优势

作为以房地产为核心产业的综合性企业集团，绿地集团近两年积极获取土地，在全国拥有较为充足的土地储备，开发规模在全国同类

企业中位居前列。截至 2013 年 12 月底，公司及下属子公司拥有的未开发土地面积约为 1,570.80 万平方米。在当前城市土地资源大量稀缺的环境下，丰富的土地资产为发行人的长远发展提供了坚实的保障。

3、经验资质优势

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

4、多元化经营优势

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

5、品牌优势

公司经过多年的发展，树立了良好的品牌形象。“绿地”品牌相继被上海市工商行政管理局和国家工商总局认定为“上海市著名商标”、“中国驰名商标”，并位列上海市十大“最有影响力的上海服

务商标”之一。公司的产品和业务已被社会广泛认可，具有强大的品牌效应和市场号召力。

六、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）主营业务模式

绿地集团是一家业务多元化的大型集团公司，已形成目前“房地产主业突出，能源、金融等相关产业并举发展”的产业布局，奉行“专业化基础上多元化”的战略指导方针，有力地实现了公司“主业突出、辅业并举”的全面发展战略。

房地产开发经营是绿地集团的核心主导产业之一，项目遍及全国 29 个省市自治区 80 余座城市，开发类型涉及超高层、大型城市综合体、高铁站商务区、住宅、商业地产等各类项目。公司在开发规模、产品类型、品质品牌均处于全国领先地位。2012 年，随着绿地韩国旅游健康城项目开工建设，绿地集团正式开启海外投资发展新征程。2013 年 8 月，绿地集团通过收购香港上市公司盛高置地（控股）有限公司（香港联交所股票编号：0337，收购完成后，盛高置地将更名为绿地香港控股有限公司）60%的股份，成功登陆香港资本市场。绿地香港控股的成立标志着绿地集团拥有了国际化公众公司平台、海外业务发展平台、国内外资源整合平台和创新融资平台，为绿地开拓国际市场、提升全球竞争力、打造世界级企业奠定了坚实基础。目前，绿地集团已成功进入美国、澳大利亚、加拿大、英国、德国、韩国、泰国、马来西亚等四大洲九国十三城。国内外市场拓展齐头并进，将为绿地集团房地产主业的持续发展进一步夯实了基础。

能源板块方面，发行人主要从事能源类产品的贸易。近年来，绿地集团逐步加大了对上游原材料供给的控制，陆续收购了内蒙古、山

西等地的一些露天煤矿，着力编织石油、煤炭的产、运、销 2 个经营产业链。

金融板块方面，发行人将积极打造金融全产业链。目前，绿地集团已与贵州、江西、广西开展全面金融合作，在上海、宁波、重庆、南昌、青岛、贵阳等中心城市设立一批小额贷款公司，并入股上海农村商业银行、锦州银行、东方证券等多家金融机构。

建筑施工方面，发行人充分发挥自身的特长和优势进行建筑产业的拓展，承接国内外各类建筑施工项目，逐步形成了建筑安装、钢结构制造、工程设备加工并举的产业结构。公司的施工领域涉及民用建筑、钢铁、高架、轻轨、公路、汽车，造船，高档玻璃、电力、广电、航空、航天、机械制造、自动控制、医疗卫生、文化、教育、物流、集装箱码头、商业等各个行业。

酒店及商业运营方面，发行人通过旗下子公司绿地商业在全国范围内进行商业地产项目的开发、经营和管理的工作，其中酒店业的开发经营是绿地商业主要发展的业务板块之一。公司主要负责酒店的开发建设，而酒店建成后的日常运营则灵活采用自主经营或委托经营的模式进行。此外，公司商业板块业务还涉及商铺、写字楼、工业厂房、会展中心、休闲娱乐等多个领域的市场研究、工程施工和经营管理服务，遍及全国 10 多个重要城市。

公司汽车销售及服务板块主要业务范围为国内 4S 店汽车销售服务及后续保险理赔、维修服务等，其主要实施主体为上海绿地汽车服务（集团）有限公司。绿地汽车在提供全面的汽车维修保养售后服务之余，针对不同客户的需求，还提出了“管家式一条龙服务”的服务理念，由售前服务（办理汽车上牌、保险、汽车消费贷款），直至售后服务（汽车美容及装潢等全套业务）。

（二）发行人经营状况

近三年来，公司主营业务经营业绩良好，主营业务收入保持快速增长，上升趋势较为明显。公司目前形成了“房地产主业突出，能源、金融等相关产业并举发展”的产业布局，其中房地产业务（含商业地产开发）和能源产业是公司主要的收入及利润贡献点。

2013 年，发行人房地产板块实现收入 923.06 亿元，占主营业务收入的 36.88%；能源及相关产业板块实现收入 1,209.68 亿元，占主营业务收入的 48.33%；建筑及相关产业板块实现收入 207.55 亿元，占主营业务收入的 8.29%；商业销售及相关产业板块实现收入 243.42 亿元，占主营业务收入的 9.72%；汽车及相关产业板块实现收入 59.25 亿元，占主营业务收入的 2.37%；绿化及相关产业板块实现收入 10.41 亿元，占主营业务收入的 0.42%；物业及相关产业板块实现收入 7.99 亿元，占主营业务收入的 0.32%；酒店及相关产业板块实现收入 10.02 亿元，占主营业务收入的 0.40%；租赁业务板块实现收入 3.65 亿元，占主营业务收入的 0.15%；其他业务收入实现收入 10.96 亿元，占主营业务收入的 0.44%。

2011 年至 2013 年公司各业务板块收入及利润情况

单位：万元

业务分布	2013 年		2012 年		2011 年	
	主营业务收入	主营业务毛利	主营业务收入	主营业务毛利	主营业务收入	主营业务毛利
房地产及相关产业	9,230,621.90	2,448,104.44	6,519,391.24	1,909,320.74	4,835,388.21	1,488,826.25
建筑及相关产业	2,075,472.45	126,130.56	1,922,342.49	142,463.15	1,634,406.44	89,610.05
商品销售及相关产业	2,434,193.13	4,009.16	3,749,620.78	8,110.64	2,255,917.32	32,400.17
能源及相关产业	12,096,828.94	128,721.25	7,478,415.21	115,490.80	5,947,292.09	215,723.97
汽车及相关产业	592,513.58	28,128.53	517,292.22	27,582.94	542,808.98	33,563.17
绿化及相关产业	104,091.24	12,457.85	79,693.80	12,330.12	58,322.44	8,033.62
物业及相关产业	79,900.00	27,834.98	57,499.19	17,802.50	45,054.72	14,506.93
酒店及相关产业	100,220.30	81,917.32	78,024.96	60,132.38	59,696.57	47,467.69
租赁收入	36,450.36	5,630.62	44,412.86	19,332.34	47,700.28	26,049.55
其他收入	109,577.80	32,886.69	68,788.67	39,814.76	59,004.96	29,739.70
减：内部抵消数	1,829,255.06	48,853.29	754,932.71	3,000.00	749,343.61	7,738.64
合计	25,030,614.63	2,846,968.11	19,760,548.71	2,349,380.37	14,736,248.39	1,978,182.47

1、房地产板块

房地产业务作为公司传统的优势核心产业，对发行人目前业绩和可持续发展构成主要支撑。公司在创立初期成功探索出“以房养绿、以绿促房”的城市建设新模式——以房地产经营积累资金，无偿投资城市公共绿化；以公共绿化提升房产价值，同时获得政府的政策性支持，积极参与旧城改造与动迁房建设，推动房地产更好地发展。1997年实施公司化改制后，产权清晰、权责明确的现代企业制度正式建立，公司房地产业务开始得到飞速发展，这一时期是公司逐渐成为上海行业龙头企业的重要积累阶段。从2001年开始，公司开始走向全国，通过产业经营与资本经营并举，大力实施“全国化”战略，不断拓展全国市场。2012年，公司正式启动国际化征程，开始拓展海外市场。目前，绿地集团已成功进入美国、加拿大、澳大利亚、英国、德国、韩国、泰国、马来西亚等四大洲九国十三城，力争成为中国房地产行业的全球化经营领跑者。

2011年至2013年公司房地产业务板块经营情况

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
房屋施工面积（万平方米）	6,509.00	5,200.00	4,232.00
新开工面积（万平方米）	2,914.00	1,455.00	1,887.60
房屋竣工面积（万平方米）	1,443.00	1,060.00	881.40
房屋销售面积（万平方米）	1,629.00	1,179.50	822.50
合同金额（亿元）	1,607.00	1,050.77	761.36

2013年，绿地集团房地产业务面临较为复杂严峻的形势，随着“新国五条”等调控政策的相继实施和房产税扩围等预期，市场走势经历剧烈波动后位于低谷徘徊。而在绿地集团上下的齐心协力和共同推进下，集团房地产市场销售逆势而上，各项销售指标实现较好增长：实现预销售金额 1,607.00 亿元，并回笼资金 1,131.00 亿元，分别增长 52.94%和 39.96%。

从区域结构来看，外省市共实现预销售 1,265.92 亿元，增长 51.28%，占集团房地产预销售金额的 78.78%。上海地区（含昆山）共实现预销售金额 314.08 亿元，同比增长 46.79%，占集团房地产预销售金额的 19.54%。海外共实现预销售额 27.00 亿元，占集团房地产预销售金额的 1.68%。从产品结构来看，住宅产品实现预销售金额 855.85 亿元，较上一年度上升 45.39%，占集团房地产预销售金额的 53.26%。商业办公类产品共实现销售 682.55 亿元，较上一年度增长 80.71%。

绿地集团上下密切配合、抢抓机遇，土地储备取得丰硕成果，建设项目已遍及全国 29 个省市自治区 80 余座城市。2013 年全年新增土地储备 107 幅，土地面积 21,552 亩，土地款总额 874 亿元，可建建筑面积 3,441 万平方米。

2、能源及物流板块

公司能源业务主要经营主体有绿地能源和云峰集团。其中绿地能源的业务主要涵盖石油、煤炭、航运三大分板块，涉及相关能源业务的企业包括：煤炭销售企业 4 家，油品销售企业 3 家，航运企业 2 家，综合企业 1 家，矿业投资企业 1 家，加油站 3 家以及 2 家成员单位。公司拥有 27,000 吨散装煤炭船 2 艘，26,000 吨散装煤炭船 1 艘，拥有 7,000—9,700 吨散装货轮 3 艘，强大的运输能力为公司未来扩大能源业务、组建配送中心奠定了基础。

受制于国家对能源消费结构的调整和“总量控制”的政策影响，2013 年能源产业经济指标降幅明显。其中，云峰集团能源产业板块实现营业收入 606.33 亿元、毛利 5.14 亿元；能源集团实现营业总收入 566.79 亿元、营业利润-9.53 亿元。

近年来，发行人在坚定发展房地产主业的同时，积极优化产业结构，大力发展综合产业，特别是能源产业经过十多年的发展，从以贸

易为主的起步阶段，已转向集生产、加工、储备、运输、销售于一体的强势产业集群。绿地能源与中煤集团、中能源集团加强煤炭贸易合作，在北京、武汉设立办事处，在武汉、丹东建立煤炭中转基地，煤炭和油品贸易、配送渠道不断拓宽。云峰集团已形成煤炭开采、加工、运输、销售一体化与石油化工生产、储存、运输、销售一体化两条较为完整的产业链，正快速成长为全国性的以煤炭、石油、化工、燃气为产品的综合性能源领域的新锐力量。经过多年的发展，能源板块目前已成为发行人的第二支柱产业。

3、建筑板块

绿地集团建筑业务的主要实施主体为公司下属子公司上海绿地建设（集团）有限公司和上海绿地建筑工程有限公司。

绿地建设前身为具有 50 年历史的原宝钢集团旗下“上海宝钢建设有限公司”，是一家拥有深厚技术基础和辉煌历史业绩的大型老牌国有企业，在全国冶金行业建筑施工企业范围内享有盛誉。2004 年，经中央国资委批准，宝钢集团正式在上海联合产权交易所挂牌对宝钢建设股权进行转让，绿地集团作为受让方收购宝钢建设 60% 股权，并于之后正式更名为“上海绿地建设（集团）有限公司”。绿地建设具有建筑行业（建筑工程）甲级设计资质和房屋建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总包、冶炼工程施工总承包、钢结构工程专业承包、建筑装修装饰工程专业承包、炉窑工程专业承包、机电设备安装工程专业承包七个国家住房和城乡建设部认定的一级资质。

绿地建筑主要从事工业与民用建筑工程、室内外建筑装修装饰和市政道路等工程项目建设，2000 年 2 月通过 ISO9001: 2000 质量标准体系论证，并拥有国家建设部批准的房屋建筑施工总承包一级资质，

以及国家市政公用工程施工总承包二级、建筑装修装饰工程专业承包二级、土石方工程专业承包二级以及地基与基础工程二级资质。

2013 年，绿地集团建筑板块实现销售收入 207.55 亿元、毛利润 1.26 亿元。

4、商品销售及相关产业

公司商品销售及相关产业板块为公司以建筑材料相关贸易收入为主的纯贸易收入。2011 年至 2013 年该板块实现收入分别为 2,255,917.32 万元、3,749,620.78 万元和 2,434,193.13 万元。由于建筑材料相关贸易业务毛利率水平较低，公司该板块 2013 年实现毛利 4,009.16 万元，毛利率为 0.16%。

5、汽车销售及服务板块

截至 2013 年末，绿地汽车在全国共拥有 15 个国际著名品牌经营权 25 家 4S 店（包括在建），遍及黑龙江牡丹江市、江西南昌市、湖北武汉市、浙江湖州市、江苏无锡市、江苏太仓市等多个省市。当前代理的品牌分别为：宝马、凯迪拉克、沃尔沃、进口三菱、通用别克、通用雪佛兰、大众斯柯达、广汽本田、东风本田、东风标致、一汽马自达、一汽奔腾、长安马自达、长安铃木等。公司通过逐渐多元化的产品组合培育出多层次市场，有效缓解了各类汽车的季节性因素对销售额所产生的影响，并通过提供丰富的品牌和型号，既可满足不同客户的消费需求，又能有效分散因需求变化带来的经营风险导致的收入波动。

此外，公司下属云峰集团亦是上海最早从事汽车服务的企业之一，在上海现有 10 家 4S 店，5 家汽车服务公司和 1 家汽车检测站，可提供仓储、销售、上牌、装潢、保险、维修、租赁、二手车置换、检测等一站式服务。

2013 年，公司汽车销售及服务板块共实现销售收入 59.25 亿元、毛利 2.81 亿元。

6、其他业务板块

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

酒店运营是绿地集团重点发展的产业板块之一，也是绿地集团全面提升房地产主业发展战略的重要组成部分，该板块的主要实施主体为上海绿地酒店投资发展有限公司为主的绿地国际酒店管理集团（以下简称“酒店集团”）。目前建成酒店 21 个（其中自有品牌酒店 3 家），房间总数超过 6,000 间，在建酒店 46 家（其中自有品牌酒店 39 家）。为国内最大酒店物业持有商和管理运营商之一。

金融产业方面，绿地集团控股辽宁盘锦商业银行，投资入股上海农商行、锦州银行、东方证券等多家金融机构，并发起成立了上海奉贤绿地小额贷款股份有限公司，注册资本达 3 亿元，是国内规模最大的小额贷款公司之一。目前，绿地集团已组建成立了绿地金融投资控股集团，积极打造金融全产业链。金融产业是绿地集团重点发展的产业板块之一，有望成为继能源产业之后，公司的次支柱产业。

绿化业务方面，公司旗下上海绿地集团森茂园林有限公司（以下简称“森茂园林”）具有城市园林绿化施工国家一级资质，从成立至今，承建的工程遍布全国 26 个城市。2013 年，公司在绿化业务方面实现营业总收入 10.41 亿元、毛利 1.25 亿元。

（三）公司未来发展规划

2011 年至 2015 年是国家全面实施“十二五”规划的重要历史时期，同时绿地控股集团有限公司制定了五年发展规划。公司坚持以“做

政府所想，为市场所需”为发展理念。总体目标为：成为具有世界级规模和竞争力的全球综合性地产开发运营企业，真正从“中国的绿地”转变为“世界的绿地”。2015年确保业务经营收入超过5,000亿元，跻身世界企业200强，成为一家国内一流、国际知名、实力雄厚、管理科学，以市场为导向，以效率为中心，以先进文化为支撑，跨国界、跨行业经营，在经营理念、管理体系、资源整合、人才建设等方面国际化程度较高，具有世界级规模、运营管理水平、品牌影响力和可持续发展力的大型企业集团。

1、全面扩大房地产主业竞争优势

①全力实现营销业绩再突破、效益再提升，冲刺行业首位；②加强项目储备，夯实发展后劲；③加快构筑平台化模式，提升产业及商业地产运营力；④以产品力提升为核心加强技术保障；⑤抢抓供应、狠抓品质、严抓成本。

2、综合产业聚焦效益、加速转型，以提升效益和竞争力为首要前提，下大力抓商业模式转型升级

①能源产业：提效益、促转型、重管理、控风险；②金融产业：要借势发力，进一步完善投资布局，在业务规模、平台能级和盈利能力上实现质的飞跃，成为集团的重要增长极。推进落实重点业务，完善业务平台、人才配置及奖惩机制；③酒店产业：外塑形象、内增效益，提高行业竞争力，深入推进海外项目；④其他综合产业：建设集团要进一步转型升级，不断提升市场竞争能力。下大力拓展外部市场，着力在承接有重大影响力和较高盈利水平的社会项目上实现新突破。汽车服务集团要以企业改制为契机，进一步激发企业发展动力与活力，优化业务结构，增强盈利能力。

3、海外业务打造标杆、引领行业

发行人将持续拓展与提升海外业务经营，努力使发展与管控并重，深耕优质市场，新辟潜力战场，进一步规范海外业务运作体系，加快充实与历练海外经营团队。

七、发行人面临的风险及对策

一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

（一）与本期债券相关的风险与对策

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个经济周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

2、偿付风险

受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人可能无法按预期从还款来源处获得足够的资金，从而影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易表现。

4、抵押担保风险

本期债券采用资产押担保方式增信，拟用于抵押的房地产权规模较大，若发生发行人完全无法偿还本金的极端情况，抵押资产能否集中变现及变现金额具有一定的不确定性。

（二）与行业相关的风险

1、经济周期风险

发行人是以房地产为主业，建筑、能源、酒店及商业运营、汽车销售及服务等行业为辅的综合性产业集团。发行人旗下各大产业板块的收入及运营收益水平都受到经济周期影响。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，住房、汽车、商旅需求可能同时减少，使发行人的经营效益下降、现金流减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

2、房地产行业风险

房地产开发是发行人的支柱产业，该产业板块受国家宏观政策和经济周期性影响较大。一方面，在房地产行业的上游供给中，土地供应受到国家和地方政府的城市规划、土地利用、环境保护等方面政策的制约，从而导致发行人的成本上升。另一方面，产业和税收政策的变化使处于下游的消费者心理预期产生波动，进而导致发行人的销量发生起伏。与此同时，近年来，国家为抑制房价过快上涨，出台了一系列调控政策。在“国八条”及相关政策的调控下，投机投资性购房需求得到有效抑制，部分房价过高城市出现稳中有降态势，多数城市房价涨幅明显趋缓，甚至出现了回落迹象。国家的政策调控直接影响房地产企业的经营收益。同时，信贷收缩也使得房地产项目的资金成本直线上升。因此，相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

3、能源行业风险

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

（三）与发行人有关的风险

1、经营风险

房地产是发行人的支柱产业。近年来，发行人在该板块投资力度较大，项目数量快速上升，开发规模不断扩大。房地产业务规模的高速扩张，加大了发行人对资金的需求。如果市场供求关系受国家宏观调控影响而发生变化，房地产板块销售风险将有所上升，可能影响发行人的投资收益和经营状况。同时，鉴于以土地及房产为主要构成的存货在公司的资产中占比较高，如果出现销售困难，则会直接导致公司资产流动性的下降。

2、项目建设风险

发行人本次募集资金投资项目属于保障性住房开发项目，经过严格的论证与测算，在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备或劳动力价格上涨，都将对施工成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。

3、财务风险

鉴于发行人所处行业的特殊性，公司资产负债率较高。同时，随着公司业务规模的不断扩张，公司资金支出增多，有息债务规模快速增长，经营活动现金净流量净流入规模较小。如果发行人的外部融资环境、市场状况、行业监管要求、公司经营业绩等因素发生变化，可能对其经营和发展带来不利影响，增加发行人的财务风险。

二、风险对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，公司考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过对利率风险的合理补偿，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散利率风险。

2、偿付风险的对策

本期债券募集资金投资项目已经过发行人详细周密的研究和论证，也获得了有关部门的批准。发行人也将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，保证项目建设的工期，争取早日建成并创造效益，为本期债券足额兑付提供资金保证。另一方面，公司将注重资本结构的管理，将财务杠杆控制在合理水平，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

3、流动性风险的对策

发行人和主承销商将尽力推进本期债券的上市或交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，公司债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

4、抵押担保风险的对策

本期债券用于抵押增信的房地产价值为拟发行总额的 1.5 倍，超额覆盖了本金规模。发行人、抵押人还与抵押权人签订了《资产抵押协议》，约定抵押土地每年评估一次，当发生评估价值低于发行总额的 1.5 倍时，发行人需追加抵押资产。同时，抵押土地由具备证券从业资格的资产评估事务所进行了估价。以上措施有效缓解了未来由于房地产价格下跌或集中变现导致给债券持有人带来的风险。

（二）与发行人行业相关的风险对策

1、经济周期风险的对策

目前，发行人已发展成多产业综合经营的大型企业集团，旗下各行业板块既存在着一定的联动性，也具备一定的互补作用，受经济周期影响的先后次序在很大程度上能够缓解经济波动对公司的冲击。同时，发行人对旗下各板块业务具有较高的掌控力，能够根据经济环境，调整投资、生产节奏，避免在经济低潮期产生投资过量、销售不足的局面。此外，发行人将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度的降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

2、房地产行业风险的对策

针对房地产行业产业政策因素的影响，发行人将对市场做出充分的调查，准确把握市场动向，及时了解消费者心理，做出及时、有效的措施，应对来自产业政策引起的市场供需变化。根据目前国家政策和市场状况，发行人将积极配合国家政策，做政府所想，加大力度承建保障性安居工程。同时发行人以一、二线城市为主要扩张领域，根据市场情况，调整商业、办公和住宅的开发比重。发行人适时而变的应对措施，将大大降低产业政策变化的影响。同时，得益于发行人在

行业中所处的领先地位，发行人在银行方面的议价能力较强，从而能较为有效地控制其房地产项目的融资成本。

3、能源行业风险的对策

针对能源行业自身特性的约束、发行人所处产业链的劣势和新兴能源产业对其的外来冲击，发行人将积极向产业链上游拓展，努力争取更多的资源储备和资源获取权。同时，发行人将随时关注市场动态，高度关注新能源产业的发展，并做出灵活的应对方案、长效的战略方针，适时涉足高新能源产业以拓宽自己在能源产业的经营范围。此外，为应对能源价格波动对发行人盈利空间的影响，发行人已经开始逐步涉及金融领域，通过应用金融工具来对冲能源价格变动的影响。

（三）与发行人有关的风险对策

1、经营风险的对策

房地产板块经营方面，发行人对其所开发的地产项目具有较强的掌控力，能够根据市场情况，适当调整开发进度，尽可能避免公司资产流动性的下降。此外，为避免行业单一性造成的经营风险，发行人近年来还积极拓展、扶持其他产业板块业务的发展，并取得了较好的经营业绩。此外，发行人将不断强化内部管理和控制机制，制定科学、高效、谨慎的产业战略方针，集中管理、统筹安排，合理配置资源，提高资金使用效益。预测未来国家政策和市场需求发展态势，把握国家政策导向，适应市场调整节奏。发行人还将进一步拓展融资渠道，提高融资的灵活性，满足业务扩张的资金需求。

2、项目建设风险的对策

发行人将认真执行工程建设计划，严格控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程保时保质完成以及项目投入资金的合理使用。本期债券募集资金投资项目的

设计和建设均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。项目实施过程中，发行人将严格按照国家有关法律法规要求，健全质量保证体系，保障各项目如期保质竣工并投入运营。

3、财务风险的对策

公司将不断完善财务制度，建立严格的内部控制制度，资金使用的授权、职责分离和审批制度，保证资金的安全。在资金的使用和投资上，公司有严格的控制制度，所有投资的重大项目都经过严格的可能性论证和内部审批程序，尽量保证投资项目具有较为良好的市场前景和较高的投资回报率，确保资金高效使用。同时公司积极拓展融资渠道，通过发行债券等方式向资本市场筹集成本低、期限长的资金，以期改善公司负债及资本结构，并降低融资成本。

具体业务操作层面，公司将提高所开发的房地产项目建设周期的可控性，根据市场需求情况，对项目建设资金的投入节奏做出调整，从而改善资产负债率偏高的状况。同时，公司将大力发展酒店、能源、汽车等产业规模，以平衡公司的经营活动的现金流。

第三节 本期债券发行概况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2013〕1468 号文件批准公开发行。

一、发行人：绿地控股集团有限公司。

二、债券名称：2014 年绿地控股集团有限公司公司债券（简称“14 绿地债”）。

三、发行总额：人民币 20 亿元。

四、债券期限：本期债券为 6 年期，采用提前偿还方式，从第三个计息年度开始偿还本金，第三、第四、第五、第六个计息年度末分别按照发行总额的 25%、25%、25%和 25%比例偿还本金。

五、票面利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定，Shibor 基准利率为公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率的算术平均数 5.00%（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）；基本利差上限为 1.40%，即簿记建档利率上限为 6.40%。根据簿记建档结果，本期债券的最终基本利差为 1.24%，最终票面利率为 6.24%，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式。通过承销团成员设置的发行网点发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管；通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

七、发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，采用

通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所发行相结合的发行方式。

八、发行范围和对象：

（1）通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券：在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（2）通过上海证券交易所发行的债券：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2014 年 5 月 22 日。

十一、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第一日，即 2014 年 5 月 23 日。

十二、发行期限：3 个工作日，自发行首日至 2014 年 5 月 27 日。

十三、起息日：自 2014 年 5 月 23 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 5 月 23 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券自 2014 年 5 月 23 日至 2020 年 5 月 22 日。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第三个计息年度开始偿还本金，第三、第四、第五及第六个计息年度末分别偿还本金 5 亿元、5 亿元、5 亿元和 5 亿元。本期债券存续期后四年利息随本金的兑付一起支付，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

十六、付息日：2015 年至 2020 年每年的 5 月 23 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工

作日）。

十七、兑付日：本期债券的兑付日为自 2017 年起至 2020 年每年的 5 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为海通证券股份有限公司和国泰君安证券股份有限公司，分销商为宏源证券股份有限公司、民生证券股份有限公司和恒泰证券股份有限公司。

二十一、债券担保：上海绿地海珀置业有限公司以其拥有的“绿地浦晖国际中心”（又名“绿地海外滩中心”）中的 58,580.66 平方米房地产权（《上海市房地产权证》沪房地黄字（2012）第 050940 号，《上海市房地产权证》沪房地卢字（2011）第 001545 号）为本期债券提供担保。经上海众华资产评估有限公司评估，抵押资产的总价值为 360,254.12 万元，为本期债券发行总额的 1.80 倍。当发行人未按时偿付当期本息，经债券持有人会议表决通过，债券受托管理人可启动抵押资产处置方案，以加速清偿本期债券。

二十二、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AAA 级，发行人长期主体信用级别为 AAA 级。

二十三、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四节 债券的上市及托管

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2014 年 7 月 15 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“14 绿地债”、证券代码“124776”。

经上海证券交易所同意，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司上海公司的相关规定执行。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的证券登记证明，本期公司债券已在该机构完成登记托管。

第五节 发行人主要财务状况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）已依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2011 年至 2013 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（瑞华审字[2014]31100060 号）。本部分所引用的财务数据均来源于上述审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的会计报表、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人近三年财务数据及财务指标

发行人 2011 年至 2013 年经审计的主要财务数据

单位：人民币万元

项 目	2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
资产总计	36,767,814.18	23,874,217.36	18,769,121.35
其中：流动资产合计	33,014,628.17	20,654,291.19	16,265,930.28
负债合计	32,070,682.05	20,740,789.72	16,253,629.09
其中：流动负债合计	23,186,438.13	15,794,908.33	11,928,725.24
归属于母公司所有者权益	3,293,773.65	2,515,663.94	1,857,516.22
主营业务收入	25,030,614.63	19,760,548.71	14,736,248.39
利润总额	1,203,492.64	985,902.77	859,227.81
净利润	831,066.98	672,670.62	622,202.72
归属于母公司所有者的净利润	818,511.34	687,642.92	561,669.46
经营活动产生的现金流量净额	-3,515,052.74	301,357.33	92,388.27
投资活动产生的现金流量净额	-473,360.53	-351,027.73	-412,258.86
筹资活动产生的现金流量净额	4,328,159.28	695,676.05	627,590.02
现金及现金等价物净增加额	336,973.86	646,001.12	307,693.06

发行人 2011 年至 2013 年的主要财务指标

项 目	2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
流动比率	1.42	1.31	1.36
速动比率	0.35	0.32	0.30

利息保障倍数	5.43	5.49	6.13
资产负债率	87.22%	86.88%	86.60%
主营业务利润率	11.37%	11.89%	13.42%
总资产报酬率	3.60%	4.13%	4.14%
净资产收益率	28.18%	31.45%	30.24%
存货周转率（次/年）	1.10	1.23	1.00
净资产周转率（次/年）	6.44	7.03	5.88
总资产周转率（次/年）	0.83	0.93	0.79

注：上述财务数据计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计
- 2、速动比率=（流动资产合计-存货）/流动负债合计
- 3、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/计入财务费用的利息支出
- 4、资产负债率=负债合计/资产总计×100%
- 5、主营业务利润率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%
- 6、总资产报酬率=（净利润+财务费用）/资产总计平均余额×100%
（其中 2011 年资产总计按照期末余额计算）
- 7、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益合计平均余额×100%
（其中 2011 年归属于母公司所有者权益合计按照期末余额计算）
- 8、存货周转率=营业成本/平均存货余额
（其中 2011 年存货按照期末余额计算）
- 9、净资产周转率=营业总收入/平均所有者权益合计余额
（其中 2011 年所有者权益合计按照期末余额计算）
- 10、总资产周转率=营业总收入/平均资产总计余额
（其中 2011 年资产总计按照期末余额计算）

二、发行人财务分析

（一）资产负债结构分析

发行人 2011 年至 2013 年主要资产负债结构及指标

项 目	2013 年		2012 年		2011 年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
流动资产合计	33,014,628.17	89.79%	20,654,291.19	86.51%	16,265,930.28	86.66%

其中：货币资金	2,834,325.95	7.71%	2,271,036.39	9.51%	1,479,233.79	7.88%
非流动资产合计	3,753,186.01	10.21%	3,219,926.17	13.49%	2,503,191.07	13.34%
其中：投资性房地产	1,049,614.16	2.85%	920,962.46	3.86%	650,790.38	3.47%
其中：商誉	154,127.59	0.42%	149,435.26	0.63%	134,720.14	0.72%
资产总计	36,767,814.18	100.00%	23,874,217.36	100.00%	18,769,121.35	100.00%
流动负债合计	23,186,438.13	72.30%	15,794,908.33	76.15%	11,928,725.24	73.39%
非流动负债合计	8,884,243.92	27.70%	4,945,881.39	23.85%	4,324,903.85	26.61%
负债合计	32,070,682.05	100.00%	20,740,789.72	100.00%	16,253,629.09	100.00%
归属于母公司所有者权益合计	3,293,773.65	70.12%	2,515,663.94	80.28%	1,857,516.22	73.84%
所有者权益合计	4,697,132.13	100.00%	3,133,427.64	100.00%	2,515,492.26	100.00%
资产负债率	87.22%		86.88%		86.60%	

2011 年末至 2013 年末，发行人资产总计分别为 18,769,121.35 万元、23,874,217.36 万元和 36,767,814.18 万元，呈现出较快的增长趋势，主要是因为报告期内，随着发行人房地产业务全国性布局的不断推进，公司房地产项目开发面积、竣工面积及销售面积逐年快速递增所致。近三年，公司房地产项目年度新开工面积分别为 1,888 万平方米、1,455 万平方米和 2,914 万平方米；年度完成销售面积分别为 823 万平方米、1,180 万平方米和 1,629 万平方米。

发行人资产的主要构成为流动资产，2011 年至 2013 年，流动资产所占比例分别为 86.66%、86.51%和 89.79%，维持在较高水平。公司的流动资产主要是由货币资金、预付款项和存货构成。总体上看，发行人的流动资产呈现出增加的趋势。其中存货的增加占主要部分，主要是因为 2011 年至 2013 年公司房地产开发项目较多，开发成本和开发产品计入存货所致。与此同时，公司房地产销售规模也不断扩大，因此货币资金也呈现出较快的增长趋势。发行人的非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、长期股权投资、无形资产和商誉构成，其

中固定资产和长期股权投资在报告期内变化较大。2011年至2013年，发行人的固定资产的规模分别为551,713.09万元、531,403.21万元和732,883.92万元，2012年和2013年较上一年度分别减少20,309.88万元和增加201,480.71万元，其原因主要是发行人2013年新开发的房地产项目较多，项目自用结转固定资产的数额较大。2011年至2013年，发行人合并口径的长期股权投资分别为310,800.66万元、399,068.58万元和575,879.29万元，2012年和2013年较上一年度分别增长88,267.92万元和176,810.72万元，其增长的原因主要是发行人近年加大了对投资力度。报告期内，绿地集团陆续投资、增资了上海吉盛伟邦绿地国际家具村市场经营管理有限公司、北京智地顺达房地产开发有限公司、上海万九绿合置业有限公司、海南天源利丰实业有限公司、江苏华东有色投资控股有限公司、上海瀛通绿地置业发展有限公司等企业。

报告期内，随着公司房地产业务规模的快速扩大，公司的负债规模也出现了较快的增长，公司的负债主要由应付账款、长期借款、其他应付款和预收款项等科目构成。截至2013年末，公司应付账款5,227,156.93万元，较2012年末增长了1,992,344.41万元，增幅达61.59%，主要由于公司2013年开发项目工程应付款增加所导。截至2013年末，公司长期借款达8,200,695.55万元，较2012年末增长了3,360,213.37万元，增幅达69.42%，主要是为支持公司各板块业务规模的扩大，公司加大了筹资力度，这体现了公司良好的信用和强大的外部融资能力。截至2013年末，公司其他应付款达3,655,928.71万元，较2012年末增长了2,523,782.65万元，增幅达222.92%，主要是公司2013年所收到的购房意向金，以及往来款大幅增加所致。截至2013年末，公司预收款项达9,570,813.52万元，较2012年末增长了1,353,291.31万元，增幅达16.47%，主要是因为随着公司房地产及相

关产业板块业务规模的扩大，房地产销售收入的增长导致公司房屋预售收入的增长，这体现了公司良好的销售能力及现金获取能力。据此，虽然 2011 年末至 2013 年末，公司资产负债率分别为 86.60%、86.88% 和 87.22%，呈现高位徘徊的态势，但是这与公司下属的房地产板块的运营模式及行业特性相符。同时，房地产项目开发周期普遍较长，根据建设部出台的《城市商品房预售管理办法》，目前房屋销售实行预售制，即在房屋尚未竣工交付时便可与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用。公司资产负债表上的“预收款项”主要对应的是这部分预收房款，并非需用现金进行偿付的实质性债务。若不考虑预收款项的影响，发行人近三年的资产负债率分别为 78.62%、79.99%和 82.73%。因此，公司的债务压力要低于资产负债率指标所示。

所有者权益方面，在公司良好的经营业绩和适当的财务杠杆的协同作用下，近年来也出现了较快的增长趋势。截至 2013 年末，公司所有者权益合计为 4,697,132.13 万元，其中归属于母公司所有者权益合计为 3,293,773.65 万元，较上一年末的增幅分别为 49.90%和 30.93%。

（二）盈利能力分析

发行人 2011 年至 2013 年主要盈利能力指标

单位：人民币万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
营业总收入	25,218,185.62	19,856,151.23	14,786,410.11
其中：主营业务收入	25,030,614.63	19,760,548.71	14,736,248.39
毛利润	984,102.15	905,785.25	808,180.90
其中：主营业务毛利	2,846,968.11	2,349,380.37	1,978,182.47
营业利润	1,044,137.31	954,477.48	836,421.41
利润总额	1,203,492.64	985,902.77	859,227.81
净利润	831,066.98	672,670.62	622,202.72
归属于母公司所有者的净利润	818,511.34	687,642.92	561,669.46

主营业务利润率	11.37%	11.89%	13.42%
净资产收益率	28.18%	31.45%	30.24%

注：毛利润=营业总收入-营业总成本

主营业务毛利=主营业务收入-主营业务成本

发行人 2011 年至 2013 年分别实现营业总收入 14,786,410.11 万元、19,856,151.23 万元和 25,218,185.62 万元，2012 年度和 2013 年度营业总收入增长率分别为 34.29%和 27.00%，其中房地产及相关产业板块和能源及相关产业板块的收入占主要部分。公司在 2013 年营业收入的大幅增长主要是因为公司除商品销售及相关产业版块外的各主营业务板块均出现了较快的业绩增长，尤其是房地产及相关产业、能源及相关产业板块业务规模快速扩大，2013 年房地产及相关产业板块收入总额为 9,230,621.90 万元，较上年增长 41.59%；同期能源及相关产业板块收入 12,096,828.94 万元，较上年增长 61.76%。公司近三年的主营业务利润率分别为 13.42%、11.89%和 11.37%，出现了一定程度的下降，这主要是因为公司能源及相关产业的收入在公司主营业务收入中的占比逐年上升，但该板块的毛利率较其它主营业务而言相对较低。随着公司能源及相关产业板块业务的市场占有率的不断提升，该板块的业务模式将从原先的以下游运输、销售为主的区域零售服务模式逐步向涵盖上游生产、加工的全产业链模式发展，届时该板块的利润将会有所提高。

在营业收入、营业利润快速增长的同时，发行人的净利润也保持了良好增长的态势，2011 年度至 2013 年度，公司净利润分别为 622,202.72 万元、672,670.62 万元和 831,066.98 万元，2012 年度和 2013 年度公司净利润增长率分别为 8.11%和 23.55%。公司净利润的增加主要来自房地产及相关产业的利润增加。发行人最近三年净资产收益率分别为 30.24%、31.45%和 28.18%，保持在较高水平，体现了公司强大的盈利能力和资本运作能力。

（三）营运能力分析

发行人 2011 年至 2013 年主要营运能力指标

项目	2013 年	2012 年	2011 年
存货周转率（次/年）	1.10	1.23	1.00
净资产周转率（次/年）	6.44	7.03	5.88
总资产周转率（次/年）	0.83	0.93	0.79

房地产行业是发行人的支柱产业，业务的特殊性决定了发行人存货占总资产的比重较大，但在发行人较高的品牌知名度、市场认可度等有利因素的作用下，发行人所开发的房地产项目销售情况良好，获取收入能力很强，报告期内，公司各项营运能力指标始终处于较好的水平。与此同时，随着发行人产业结构优化调整，经营范围多样化发展，其营运能力得以进一步提高。2011 至 2013 年度，公司的存货周转率分别为 1.00、1.23 和 1.10，净资产周转率分别为 5.88、7.03 和 6.44，总资产周转率分别为 0.79、0.93 和 0.83，在报告期内呈现出一定的波动，但整体处于正常水平。

（四）偿债能力分析

发行人 2011 年至 2013 年主要偿债能力指标

单位：人民币万元

项 目		2013 年	2012 年	2011 年
流动资产合计		33,014,628.17	20,654,291.19	16,265,930.28
资产总计		36,767,814.18	23,874,217.36	18,769,121.35
流动负债合计		23,186,438.13	15,794,908.33	11,928,725.24
其中：预收款项		9,570,813.52	8,217,522.21	7,001,824.45
负债合计		32,070,682.05	20,740,789.72	16,253,629.09
所有者权益合计		4,697,132.13	3,133,427.64	2,515,492.26
短期偿债指标	流动比率	1.42	1.31	1.36
	速动比率	0.35	0.32	0.30
	利息保障倍数	5.43	5.49	6.13
长期偿债指标	资产负债率	87.22%	86.88%	86.60%

截至 2013 年底，公司的资产总计为 36,767,814.18 万元，所有者权益合计达 4,697,132.13 万元。公司资产以流动资产为主，2013 年末，公司流动资产合计 33,014,628.17 万元，占总资产的 89.79%，体现了发行人资产的较好的流动性。相比之下，公司流动负债占负债合计的比重较低，2013 年末为 72.30%，其中又以收益性负债预收款项为主。总体而言，公司合理的资产及负债结构，可确保公司从容面对各项债务的到期偿付。公司偿债压力可控，偿付压力较小。

短期偿债能力方面，2011 年末至 2013 年末，发行人的流动比率分别为 1.36、1.31 和 1.42，速动比率分别为 0.30、0.32 和 0.35，利息保障倍数分别为 6.13、5.49 和 5.43，在报告期内呈现出一定的波动，但总体保持在较为合理的水平。报告期内，公司速动比率表现一般，但考虑到公司流动负债中预收款项主要是购房者预先支付的用于购买存货中的房地产开发项目的款项，公司实际短期偿债能力应优于指标所示。此外，受债务规模扩张导致利息支出大幅增长影响，公司利息保障倍数在报告期内呈现出下降的趋势。

长期偿债能力方面，2011 年末至 2013 年末，发行人资产负债率分别为 86.60%、86.88%和 87.22%，始终处于较高水平。虽然现阶段公司资产负债率处于较高水平，但公司良好的销售能力和稳健的付息债务结构为公司债务的偿还提供了较强保障。销售方面，截至 2013 年底，公司收益性负债——预收款项为 9,570,813.52 万元，占负债合计的 29.84%。考虑到公司计入存货的房地产开发项目与预收账款之间的对应关系，公司的实际债务压力应小于资产负债率指标所示。付息债务结构方面，截至 2013 年底，公司的付息债务合计 12,480,370.63 万元，占负债总额的 38.92%，主要用于支持公司房地产项目的开发，其中长期借款合计 8,200,695.55 万元，占付息债务总额的 65.71%。鉴于公司房地产项目的开发周期基本在 1 到 3 年左右，且开发模式为滚动开发，

公司付息债务的期限结构与公司的房地产业务周期匹配程度较高，很大程度上缓解了公司的偿债压力。

发行人 2011 年至 2013 年付息债务结构

项 目	2013 年		2012 年		2011 年	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
短期借款	2,407,419.11	19.29%	1,509,114.02	20.35%	1,192,342.29	19.80%
拆入资金	25,000.00	0.20%	25,000.00	0.34%	14,920.00	0.25%
一年内到期的非流动负债	1,194,796.54	9.57%	912,832.56	12.31%	508,549.77	8.45%
其他流动负债	120,000.00	0.96%	130,000.00	1.75%	-	0.00%
长期借款	8,200,695.55	65.71%	4,840,482.18	65.26%	4,305,139.00	71.50%
应付债券	532,459.43	4.27%	-	0.00%	-	0.00%
付息债务合计	12,480,370.63	100.00%	7,417,428.76	100.00%	6,020,951.06	100.00%

此外，公司对所开发的房地产项目建设周期具有较高的可控性，能根据市场需求情况，对项目建设资金的投入节奏做出调整。在房地产市场较为冷淡的情况下，公司可以通过放缓新开工项目的建设节奏，加快在售项目的竣工交付来改善公司的资产负债率。同时，公司境内外直接和间接融资渠道畅通，综合融资能力良好，能够支持各项债务的按时足额偿还。综上所述，发行人具备较强的长期偿债能力。

（五）现金流量分析

发行人 2011 年至 2013 年现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
经营活动现金流入小计	38,109,124.30	29,574,700.99	21,464,329.18
经营活动现金流出小计	41,624,177.04	29,273,343.66	21,371,940.91
经营活动产生的现金流量净额	-3,515,052.74	301,357.33	92,388.27
投资活动现金流入小计	355,868.67	137,448.22	296,345.94
投资活动现金流出小计	829,229.20	488,475.96	708,604.80
投资活动产生的现金流量净额	-473,360.53	-351,027.73	-412,258.86
筹资活动现金流入小计	10,453,926.39	5,228,924.85	4,549,005.34

筹资活动现金流出小计	6,125,767.10	4,533,248.79	3,921,415.32
筹资活动产生的现金流量净额	4,328,159.28	695,676.05	627,590.02
现金及现金等价物净增加额	336,973.86	646,001.12	307,693.06

2011年至2013年，公司合并范围内货币资金逐年递增，现金及现金等价物净增加额分别为307,693.06万元、646,001.12万元和336,973.86万元，这主要是因为报告期内发行人为了配合旗下各项业务板块的快速发展，扩大了融资规模。

从公司经营活动产生的现金流来看，公司在报告期内处于快速的业务扩张期。2011年和2012年，公司经营活动产生的现金流量净额呈现出持续的净流入状态，净流入规模较小，分别为92,388.27万元和301,357.33万元；2013年，随着公司迈向全球化经营的步伐明显加快，众多新增项目在报告期内的陆续开工，公司经营活动产生的现金流量净额转为净流出状态，为-3,515,052.74万元。2011年至2013年，公司年度房地产项目新开工面积分别为1,888万平方米、1,455万平方米和2,914万平方米，施工面积分别为4,232万平方米、5,200万平方米和6,509万平方米。随着公司所开发项目的陆续完工交付，以及在宏观调控背景下开发进度的适度放缓，公司经营活动产生的现金流状况将会进一步改善。

2011年至2013年，投资活动产生的现金流量净额分别-412,258.86万元、-351,027.73万元和-473,360.53万元，呈现为净流出状态，在报告期内波动上升，其主要原因是：一、公司对参股公司的股权投资增多；二、公司子公司云峰集团在能源行业投入较大，并投资了江苏华东有色投资控股有限公司。在上述投资活动的影响下，2011年至2013年，公司投资活动现金流出小计分别为708,604.80万元、488,475.96万元和829,229.20万元。

2011年至2013年，公司筹资活动现金流量一直为净流入，分别为627,590.02万元、695,676.05万元和4,328,159.28万元，总体上与公司

生产活动及投资活动对资金的需求相匹配。公司在 2013 年筹资活动产生的现金流量净额较 2012 年增长了 3,632,483.23 万元，主要是扩大了对外融资规模，通过直接和间接融资方式扩充了公司的债务资本规模。总体而言，在间接融资方面，公司与合作银行一直保持着较好的业务关系，能够持续稳定地获得银行的贷款来满足经营、投资需求；在直接融资方面，公司积极开展短期融资券、非公开定向债务融资工具、境外人民币债券和境外外币债券等业务，综合看来公司具有较强的融资能力。

综上所述，报告期内，发行人处于业务快速扩张期，大量的房地产项目开发投资虽然在一定程度上影响了发行人目前的经营性现金流量指标，但为其将来的发展奠定了坚实的基础，将会在未来为企业带来持续稳定的现金流入。

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

一、本期债券偿付风险

在本期债券的存续期内，受国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

二、本期债券偿债计划及偿债保障措施

（一）本期债券的偿债计划

1、偿债计划概况

绿地控股集团有限公司在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付进行了可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。同时，公司还制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

2、偿债计划的人员安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调，为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排。

3、偿债计划的财务安排

本期债券发行完成后，发行人每年将按照约定的付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作，并建立专户进行管理，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。针对公司未来

的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用，公司将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

4、聘请债券受托管理人，制定债券持有人会议规则

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人与海通证券签署了《债券受托管理协议》，制定《债券持有人会议规则》。根据《债券受托管理协议》的约定，海通证券作为本期债券的受托管理人，代理债券持有人行使权力，具体如下：1、代理债券持有人持续监督公司资信状况和募集资金使用情况；2、代理债券持有人持续关注担保资产的担保能力，并按照《资产抵押协议》要求和/或协助发行人完成担保资产的追加、置换和释放；3、按照《债券持有人会议规则》，召集债券持有人会议并执行债券持有人会议决议；4、为债券持有人与公司的沟通、谈判及诉讼提供协助；5、发布债券受托管理事务报告。

5、聘请了账户及资金监管人，设置了专项偿债账户

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请中国银行股份有限公司上海市黄浦支行作为本期债券账户及资金监管人，发行人在账户及资金监管人处开立募集资金使用专户和偿债资金专户，与账户及资金监管人签署了《账户及资金监管协议》，委托账户及资金监管人对上述账户进行监管。其中募集资金使用专户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。当偿债资金专户内的资金不足以偿还当前应偿付资金时，账户及资金监管人有义务禁止公司自行支配偿债账户的资金。

（二）本期债券的偿债保障措施

发行人主营业务突出，财务状况良好，盈利能力较强，且公司信

誉度高，银企关系融洽，具有较强的偿债能力。在本期债券存续期内，发行人将通过以下偿债保障措施确保本期债券本息的按时、足额偿付：

1、发行人良好的盈利能力和偿债能力

公司近几年营业收入和净利润保持良好的增长的态势，2011年至2013年公司营业总收入分别为14,786,410.11万元、19,856,151.23万元、25,218,185.62万元，净利润分别为622,202.72万元、672,670.62万元、831,066.98万元，近三年平均净利润为708,646.77万元，足以支付本期债券一年的利息。公司良好的盈利能力将为偿还债券本息提供切实保障。

2、良好的募集资金投向

本期债券募集资金为20亿元，将全部用于上海市保障性住房建设项目，包括嘉定城北大型居住社区经济适用房项目（以下简称“城北项目”），大型居住社区江桥基地C-2地块经济适用房项目（以下简称“江桥项目”）和绿地经济适用房南翔基地建设项目（以下简称“南翔项目”）。上述项目不仅对于解决上海市居民住房困难具有重要意义，还具有一定的投资回报。

根据《上海市经济适用住房管理试行办法》第十二条（价格管理），经济适用住房建设项目结算价格以保本微利为原则。经济适用住房销售基准价格和浮动幅度以经济适用住房建设项目结算价格为基础，兼顾相邻区域、地段内经济适用住房项目价格平衡等因素，由组织出售经济适用住房的区（县）住房保障机构拟订。经区（县）价格主管部门会同房屋管理部门审核后，报区（县）政府批准，并报市价格主管部门和市住房保障房屋管理局备案。同时，根据《上海市经济适用住房管理试行办法》第二章经济适用住房的建设中第十三条（收购）的规定，经房屋所有权初始登记后满一年尚未出售的经济适用住房，按照项目协议书约定由住房保障机构收购，继续用于经济适用住房的供

应。

经《关于制订第一批经济适用住房供应项目单套销售价格的通知》（沪住保障〔2011〕51号）核定，江桥项目的销售基准价格为 6,850 元/平方米，根据项目规划测算，项目完工后可实现经济适用房及配套商业销售收入合计 75,610.28 万元，足以覆盖项目投资；南翔项目的销售基准价格为 7,000 元/平方米，根据项目规划测算，项目完工后可实现经济适用房销售收入 68,886.60 万元，足以覆盖项目投资；城北项目由于开工时间较晚，目前销售价格尚未确定，但根据公司与上海市嘉定区人民政府及上海市住房保障和房屋管理局共同签订的《嘉定城北大型居住社区项目建设意向书》，项目的销售基本价格将依据上海市经济适用住房价格管理有关规定，在综合考虑建设、财务、管理成本和税费基础上确定。

由此可见，本期债券募集资金投向的保障性住房项目投资收益有保障，销售风险也较小，在一定程度上为本期债券本息偿付提供了良好的保障。

3、丰富的可变现及抵押资产

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人及其下属子公司拥有未开发土地 216 宗，均已获得土地权证，且均为出让用地，使用权面积合计 1,570.80 万平方米，入账价值合计 441.89 亿元。上述土地资产中，126 宗土地尚未用于抵押，使用权面积合计 927.60 万平方米，入账价值合计 311.80 亿元。这不仅为发行人的长远发展提供了坚实的保障，必要时发行人可以变现土地资产，为本期债券的还本付息提供支持。

此外，截至 2013 年 12 月 31 日，公司拥有对外长期股权投资 575,879.29 万元，其中包括上海新华发行集团有限公司、东方证券股份有限公司、锦州银行股份有限公司、上海农村商业银行股份有限公司等优质企业的股份，帐面价值分别为 76,689.14 万元、19,618.48 万

元、37,500.00 万元、20,000.00 万元。上述公司的股份具有较强的可变现能力，是本期债券本息偿付的另一有力保障。

为了进一步保障本期债券的本息兑付，发行人子公司上海绿地海珀置业有限公司以其拥有的“绿地浦晖国际中心”中的 58,580.66 平方米房地产权为本期债券提供担保。该抵押资产的评估总价值为 360,254.12 万元。

4、与银行的良好合作关系也将增强发行人的偿债能力

发行人经营管理规范，财务状况健康，拥有良好的信用等级，近三年在各家合作银行贷款还本付息方面无违约记录，与各大商业银行建立了良好的合作关系，具备较强的间接融资能力。截至 2013 年底，各大银行给予发行人的综合授信额度为 1,305.00 亿元，截至 2013 年底尚有 695 亿元的授信额度余额。发行人良好的资信状况和强大的融资能力为本期债券还本付息提供了有力的应急保障。

综上所述，公司制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据有关要求，联合资信将在本期债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

绿地控股集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料（含交易结构中涉及的其他有关各方的相关资料，以及抵质押资产价值评估资料）。绿地控股集团有限公司、交易结构中其他有关各方、抵质押资产如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，绿地控股集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注绿地控股集团有限公司和交易结构中其他有关各方经营管理状况及相关信息，以及抵质押资产变化情况，如发现绿地控股集团有限公司、交易结构中其他有关各方、抵质押资产出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如绿地控股集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权撤销信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送绿地控股集团有限公司、主管部门、交易机构等。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人最近三年不存在违法和重大违规的行为。

第九节 募集资金的运用

本期债券募集资金为 20 亿元，将全部用于上海市保障性住房建设项目，其中 16 亿元用于嘉定城北大型居住社区经济适用房项目，2.5 亿元用于大型居住社区江桥基地 C-2 地块经济适用房项目，1.5 亿元用于绿地经济适用房南翔基地建设项目。

第十节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书签署之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十一节 有关当事人

一、发行人：绿地控股集团有限公司

住所：江苏路 502 号 7 楼
法定代表人：张玉良
联系人：徐跃华、侯一蕾
联系地址：上海市打浦路 700 号绿地总部大厦
联系电话：021-23296351、021-23296354
传真：021-53188668-6354
邮政编码：200023

二、承销团

（一）联合主承销商：

1、海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号
法定代表人：王开国
联系人：伍敏、吴斌、胡天一、陈宇、赵烈、陆晓静、胡承昊
联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层
联系电话：010-88027899、010-88027189
传真：010-88027190
邮政编码：100044

2、国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路 618 号
法定代表人：万建华
联系人：胡玮瑛、时光、武磊、秦立欢

联系地址： 上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 层
联系电话： 021-38676666
传真： 021-50688712
邮政编码： 200120

(二) 分销商

1、宏源证券股份有限公司

住所： 新疆乌鲁木齐文艺路 233 号宏源大厦
法定代表人： 冯戎
联系人： 刘松坡
联系地址： 北京市西城区太平桥大街 19 号
联系电话： 010-88085136
传真： 010-88085135
邮政编码： 100033

2、民生证券股份有限公司

住所： 北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A
座 16 层—18 层
法定代表人： 余政
联系人： 吉爱玲
联系地址： 北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A
座 16 层
联系电话： 010-85127601
传真： 010-85127929
邮政编码： 100005

3、恒泰证券股份有限公司

住所： 内蒙古呼和浩特市新城区新华东街 111 号
法定代表人： 庞介民

联系人：汪夏如
联系地址：广东省深圳市福田区福华一路中心商务大厦 22 楼
联系电话：0755-82033481
传真：0755-82032850
邮政编码：518048

三、托管人：

1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦
法定代表人：吕世蕴
联系人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街 10 号
联系电话：010-88170745、010-88170731
传真：010-66061875
邮政编码：100032

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号
负责人：高斌
联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦
联系电话：021-68870172
传真：021-38874800
邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦
总经理：黄红元

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、债券受托管理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：王开国

联系人：伍敏、吴斌

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027899、010-88027189

传真：010-88027190

邮政编码：100044

六、监管人：中国银行股份有限公司上海市黄浦支行

住所：上海市黄浦区中山南路 328 号

法定代表人：刘文

联系人：陈寅宇

联系地址：上海市黄浦区中山南路 328 号

联系电话：021-63326060 转 6333

传真：021-63326806

邮政编码：200010

七、审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

执行事务合伙人：杨剑涛，顾仁荣

伙人：

联系人： 宋长发、于春波
联系地址： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦
18 层
联系电话： 021-20300000
传真： 021-20300203
邮政编码： 200120

八、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所： 北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层
法定代表人： 王少波
联系人： 李洁、刘秀秀、于芷崧
联系地址： 北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层
联系电话： 010-85679696
传真： 010-85679228
邮政编码： 100022

九、发行人律师：上海市锦天城律师事务所

住所： 上海市花园石桥路 33 号花旗集团大厦 14 楼
负责人： 吴明德
联系人： 邵鸣、高沂
联系地址： 上海淮海中路 283 号香港广场 28 楼
联系电话： 021-23261873
传真： 021-23261873
邮政编码： 200021

十、资产评估机构：上海众华资产评估有限公司

住所： 南丹路 80 号 29 幢 1305-1308 室
法定代表人： 郭康玺

联系人：左英浩、钱进
联系地址：上海市徐汇区南丹路 80 号天文大厦 13 层
联系电话：021-64699887
传真：021-64287001
邮政编码：200030

十一、抵押人：上海绿地海珀置业有限公司

住所：上海市黄浦区龙华东路 810 号
法定代表人：吴卫东
联系人：许金贵
联系地址：上海市闵行区莲花南路 1500 弄 19 号 9 楼
联系电话：021-33580898
传真：021-33580169
邮政编码：201108

第十二节 备查文件

一、备查文件:

- (一) 国家有关部门对本期债券发行的批准文件;
- (二) 《2014 年绿地控股集团有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 《2014 年绿地控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》;
- (四) 发行人 2011 年至 2013 年经审计的财务报告;
- (五) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (六) 锦天城律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (七) 本期债券受托管理协议;
- (八) 本期债券持有人会议规则;
- (九) 本期债券账户及资金监管协议;
- (十) 本期债券资产抵押协议。

二、查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件:

1、发行人: 绿地控股集团有限公司

联系地址 上海市打浦路 700 号绿地总部大厦

联系人: 徐跃华、侯一蕾

联系电话: 021-23296351、021-23296354

传真: 021-53188668-6354

邮政编码: 200023

2、联合主承销商:

(1) 海通证券股份有限公司

联系地址: 北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系人： 伍敏、吴斌、胡天一、陈宇、赵烈、陆晓静、胡承昊

联系电话： 010-88027899、010-88027189

传真： 010-88027190

邮政编码： 100044

(2) 国泰君安证券股份有限公司

联系地址： 上海市银城中路 168 号 29 楼

联系人： 胡玮瑛、时光、武磊、秦立欢

联系电话： 021-38676132

传真： 021-50688712

邮政编码： 200120

(二) 投资者还可以在 本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展与改革委员会

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2014 年绿地控股集团有限公司公司债券募集说明书》及《2014 年绿地控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》的一部分。

(三) 如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《2014年绿地控股集团有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)



(本页无正文，为《2014年绿地控股集团有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)



海通证券股份有限公司

2014年7月14日

(本页无正文，为《2014 年绿地控股集团有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

国泰君安证券股份有限公司



2014 年 7 月 14 日