

证券简称：
15 绿地 01
15 绿地 02

证券代码：
136089
136090

绿地控股集团有限公司

公司债券受托管理事务报告

（2015 年度）

绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）

债券受托管理人



（住所：上海市广东路 689 号）

二零一六年六月

重要提示

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）编制本报告的内容及信息均来源于绿地控股集团有限公司（以下简称“绿地集团”、“发行人”或“公司”）对外公布的《绿地控股集团有限公司公司债券 2015 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。海通证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为海通证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，海通证券不承担任何责任。

目 录

重要提示.	1
目录.....	2
第一节 本次债券概况	3
第二节 发行人 2015 年度经营和财务状况	5
第三节 募集资金使用情况	8
第四节 本次债券利息偿付情况	9
第五节 债券持有人会议召开情况	10
第六节 公司债券担保人资信情况	11
第七节 本次债券跟踪评级情况	12
第八节 发行人负责本次债券事务的专人变动情况.....	13
第九节 其他事项	14

第一节 本次债券概况

一、核准文件和核准规模

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

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

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

二、本次公司债券基本情况

绿地控股集团有限公司2015年公司债券（第一期）

1、 债券简称：15 绿地 01；15 绿地 02

2、 债券代码：品种一 136089；品种二 136090

3、 发行日：2015 年 12 月 10 日

4、 到期日：本期债券品种一和品种二的到期日均为2020年12月10日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若品种二投资人行使回售选择权，则品种二回售部分债券的兑付日为2018年12月10日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

5、 债券余额：“15 绿地 01”债券余额 20 亿元；“15 绿地 02”债券余额 80 亿元，共计 100 亿元。

6、 利率：品种一票面利率 3.90%；品种二票面利率 3.80%

7、 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

8、 公司债券上市或转让的交易场所：上海证券交易所

9、 投资者适当性安排：合格投资者

10、 报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券不涉及

11、 相关条款执行情况：本期债券不涉及

12、 信用等级：根据《绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券信用评级分

析报告》，公司主体信用等级为 AAA，本期公司债券信用等级为 AAA。

13、 债券受托管理人：发行人聘请海通证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，2015 年度未发生变更。

第二节 发行人 2015 年度经营和财务状况

一、公司概况

(一) 中文名称：绿地控股集团有限公司

(二) 中文简称：绿地集团

(三) 外文名称：Greenland Holding Group Co., Ltd.

(四) 外文缩写：Greenland Group

(五) 法定代表人：张玉良

(六) 信息披露事务联系人：侯一蕾

联系地址：上海市打浦路 700 号

联系电话：021-23296354

传真：021-53188668-6354

电子邮箱：houyilei@ldjt.com.cn

(七) 公司注册地址：上海市江苏路 502 号 7 楼

(八) 公司办公地址：上海市打浦路 700 号

(九) 公司邮政编码：200023

(十) 公司网址：www.ldjt.com.cn

(十一) 电子信箱：ir@ldjt.com.cn

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

二、发行人 2015 年度经营情况

2015 年度，发行人主营业务收入为 20,725,659.48 万元，房地产及相关行业收入 9,957,733.08 万元，占主营业务收入的 48.49%，2015 年度公司房地产及相关行业收入同比减少 11.23%；建筑及相关行业营业收入为 4,266,262.76 万元，较 2014 年增幅为 70.52%；能源及相关产业 3,364,968.69 万元，较 2014 年大幅下降

67.08%；汽车及相关产业实现营业收入 1,277,779.32 万元，同比增长 80.92%；金融及相关产业实现营业收入 45,723.60 亿元，同比增长 119.30%。

本期发行人营业收入同比下降 5,442,510.29 万元，降幅为 20.80%。营业成本为 17,667,305.60 万元，同比下降 5,175,580.06 万元，降幅为 22.66%。销售费用、管理费用和财务费用合计为 1,386,760.80 万元，同比增长 12.13%。经营活动现金净流量为-2,423,923.72 万元，同比增长 2,874,512.79 万元。

单位：万元

	2015 年营业收入	占比	2015 年营业成本	占比	毛利润
主营业务					
房地产及相关产业	9,957,733.08	48.05%	7,540,877.83	42.68%	2,416,855.25
建筑及相关产业	4,266,262.76	20.58%	4,002,579.90	22.66%	263,682.86
商品销售及相关产业	3,417,037.86	16.49%	3,404,320.52	19.27%	12,717.34
能源及相关产业	3,364,968.69	16.24%	3,314,181.28	18.76%	50,787.41
汽车及相关产业	1,277,779.32	6.17%	1,196,422.95	6.77%	81,356.37
绿化及相关产业	100,145.72	0.48%	84,978.45	0.48%	15,167.27
物业及相关产业	62,754.71	0.30%	41,621.31	0.24%	21,133.39
酒店及相关产业	155,810.50	0.75%	30,685.18	0.17%	125,125.33
金融及相关产业	45,723.60	0.22%	4.21	0.00%	45,719.38
租赁收入	54,992.46	0.27%	58,716.31	0.33%	-3,723.85
其他收入	42,217.63	0.20%	47,525.40	0.27%	-5,307.77
减：内部抵销数	-2,208,967.65	-10.66%	-2,155,694.31	-12.20%	
其他业务					
其他业务	189,200.80	0.91%	101,086.57	0.57%	88,114.25
合计	20,725,659.48	100.00%	17,667,305.60	100.00%	3,058,353.89

三、发行人 2015 年度财务状况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的《审计报告》（瑞华审字[2016] 31100020 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。

公司 2014 年度财务报告经瑞华会计师事务所审计，并出具瑞华审字 [2015]31100043 号标准无保留意见的审计报告。发行人主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	变动比率
总资产	60,043,607.04	50,895,866.15	17.97%
归属于母公司股东的净资产	4,857,575.45	4,648,448.58	4.50%

营业收入	20,725,659.48	26,168,169.77	-20.80%
归属于母公司股东的净利润	688,642.67	556,979.36	23.64%
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,847,519.17	1,732,722.34	6.63%
经营活动产生的现金流量净额	-2,423,923.72	-5,298,436.51	-54.25%
投资活动产生的现金流量净额	-1,670,177.95	-222,746.31	649.81%
筹资活动产生的现金流量净额	4,960,297.19	6,163,990.86	-19.53%
期末现金及现金等价物余额	3,961,701.87	3,087,883.87	28.30%
流动比率	1.52	1.43	6.29%
速动比率	0.41	0.38	7.89%
资产负债率	88.79%	87.97%	0.93%
EBITDA 全部债务比	0.08	0.09	-14.98%
利息保障倍数	2.58	2.32	11.07%
现金利息保障倍数	-0.43	-3.74	88.48%
EBITDA 利息保障倍数	2.75	2.46	11.67%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

5、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

6、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出

7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

8、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

9、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 募集资金使用情况

一、绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）

本期债券合计募集人民币 100 亿元，扣除承销费及债券受托管理费后，已于 2015 年 12 月 11 日汇入发行人指定的银行账户。发行人已经出具了募集资金到账确认书。

根据《绿地控股集团有限公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》，本期债券募集资金共 100 亿元，拟使用 20 亿元用于偿还公司债务，剩余部分用于补充公司流动资金。因本期债券的核准和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕，募集资金到账后，本公司将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还有息债务的具体事宜，同时偿还的公司借款不局限于募集说明书列明的债务。

截至本受托管理事务报告出具日，本期债券募集资金中 36.05 亿元用于偿还公司债务，剩余部分用于补充公司流动资金。

第四节 本次债券利息偿付情况

一、绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）付息情况

本期债券品种一“15 绿地 01”和品种二“15 绿地 02”的兑付日均为 2020 年 12 月 10 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若品种二投资人行使回售选择权，则品种二回售部分债券的兑付日为 2018 年 12 月 10 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

截至本报告出具日，绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）尚未开始付息。

第五节 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六节 公司债券担保人资信情况

本次公司债券无担保。

第七节 本次债券跟踪评级情况

根据 2016 年 6 月 8 日联合信用评级有限公司出具的《绿地控股集团有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》（联合 2016[482]号），联合信用评级有限公司将绿地控股集团有限公司的主体长期信用等级为由“AAA”调降为“AA+”，评级展望为“稳定”，同时将“15 绿地 01”、“15 绿地 02”债券信用等级由“AAA”调降为“AA+”。

第八节 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至本报告出具日，发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人未发生变动。

第九节 其他事项

一、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

2015 年度，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

二、报告期内公司破产重整事项

2015 年度，发行人不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

2015 年度，发行人债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、管理人员涉嫌违法犯罪的事项

2015 年度，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的管理人员涉嫌违法犯罪的事项。

五、报告期内其他重大事项

2015 年度，发行人无其他重大事项。

本页无正文，为（绿地控股集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2015 年度））之签字盖章页。



海通证券股份有限公司

2016年6月30日