

债券简称：PR 绿地债（上交所）

债券代码：124776.SH

14 绿地债（银行间）

1480314.IB

绿地控股集团有限公司

Greenland Holding Group

上海市江苏路 502 号 7 楼



2014 年绿地控股集团有限公司公司债券

受托管理事务报告

（2016 年度）

受托管理人



海通证券股份有限公司

HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）

二〇一七年六月

重要声明

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“发行人”、“公司”或“绿地集团”）对外公布的《绿地控股集团有限公司 2016 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。

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

第一章 本期债券概况	4
第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况	6
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	16
第四章 发行人偿债保障措施的执行情况	17
第五章 本期债券利息的偿付情况	18
第六章 债券持有人会议召开情况	19
第七章 本期债券跟踪评级情况	20
第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况	21
第九章 受托管理人职责履行情况	22
第十章 其他情况	23

第一章 本期债券概况

一、核准文件和核准规模

经国家发展和改革委员会“发改财金[2013]1468号”文核准，公司获准公开发行不超过20亿元的债券。

二、发行主体名称

中文名称：绿地控股集团有限公司

英文名称：Greenland Holding Group

三、本期债券的主要条款

1、债券名称：2014 年绿地控股集团有限公司公司债券

2、债券简称及代码：14 绿地债/“124776.SH”和“1480314.IB”

3、发行规模：20 亿元

4、票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

5、债券品种的期限：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。

6、债券利率：6.24%

7、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。

8、付息日：本次债券的付息日为2015年至2020年每年的5月23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）。本次债券从第三个计息年度开始偿还本金，即2017年起至2020年每年的5

月23日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）分别偿还本金5亿元、5亿元、5亿元、和5亿元。

9、兑付日：本期债券的兑付日为2020年5月23日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

10、担保情况：上海绿地海珀置业有限公司以其拥有的“绿地浦晖国际中心的58,580.66平方米房地产权为本期债券提供担保。上述担保物已于2013年8月22日依法办理完成抵押登记手续。登记证明号：黄201303003000。由受托管理人海通证券股份有限公司负责保管。担保物最新情况详见第四章。

11、发行时信用级别：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

12、最新跟踪信用级别及评级机构：根据联合资信评估有限公司2016年6月24日出具的《绿地控股集团有限公司公司债券跟踪评级报告》（联合[2016]1050号），发行人主体长期信用评级由AAA调整为AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级由AAA调整为AA+。

13、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14、登记机构：中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司。

第二章 发行人2016年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称：绿地控股集团有限公司
 英文名称：GreenlandHoldingGroup
 注册资本：1,294,901.028 万元
 注册地址：上海市江苏路 502 号 7 楼
 法定代表人：张玉良
 成立日期：1992 年 07 月 17 日
 联系电话：86-21-23296354
 传真：86-21-53188668-354
 互联网址：www.greenlandsc.com
 电子邮箱：wanghui@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 2016 年度经营情况

(一) 分业务板块的营业收入、营业成本构成情况

表：2016 年营业收入构成、营业成本及毛利率情况

单位：万元

业务类型	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率
一、主营业务					
房地产及相关产业	14,507,653.56	58.70%	11,512,096.04	54.87%	20.65%
建筑及相关产业	7,659,152.56	30.99%	7,299,090.75	34.79%	4.70%
商品销售及相关产业	1,594,302.45	6.45%	1,583,373.03	7.55%	0.69%
能源及相关产业	1,072,625.96	4.34%	1,056,018.89	5.03%	1.55%
汽车及相关产业	1,260,593.09	5.10%	1,165,003.79	5.55%	7.58%
绿化及相关产业	106,796.14	0.43%	90,888.17	0.43%	14.90%
物业及相关产业	73,123.46	0.30%	60,913.23	0.29%	16.70%
酒店及相关产业	175,414.63	0.71%	33,713.45	0.16%	80.78%

金融及相关产业	48,436.84	0.20%	9.05	0.00%	99.98%
租赁收入	68,103.24	0.28%	81,225.85	0.39%	-19.27%
其他收入	48,434.28	0.20%	64,795.37	0.31%	-33.78%
小 计	26,614,636.20	107.68%	22,947,127.61	109.37%	13.78%
减：内部抵销数	2,107,669.57	8.53%	2,078,494.30	9.91%	1.38%
主营业务合计	24,506,966.63	99.15%	20,868,633.31	99.47%	14.85%
二、其他业务	209,055.08	0.85%	112,027.15	0.53%	46.41%
合计	24,716,021.71	100.00%	20,980,660.46	100.00%	15.11%

(二) 主要经营情况

1、主营业务：2016 年，绿地集团营业收入为 24,716,021.71 万元，其中，房地产及相关产业收入占比 58.70%，是其收入主要来源，非房地产开发业务收入占比 41.30%，非房地产销售收入主要包括建筑及相关产业、商品销售及相关产业、能源及相关产业、汽车及相关产业等业务收入。2016 年营业收入同比 2015 年增长 3,990,362.23 万元，增幅为 19.25%，系房地产项目交付量提升。营业成本同比增长 3,313,354.86 万元，增幅为 18.75%。销售费用、管理费用和财务费用合计为 131,745.58 万元，同比下降 3,312.39 万元，降幅为 2.45%。管理费用主要包括人力成本支出和办公性支出等，公司管理费用在报告期内略有上升，主要系人力成本支出增加所致。

表：2016 年经营情况的变动情况及原因

单位：元

利润表				
项 目	2016 年度	2015 年度	变动幅度	变动超过 30%的原因
一、营业总收入	247,400,154,864.34	207,533,784,901.64	19.21%	/
其中：营业收入	247,160,217,138.69	207,256,594,799.38	19.25%	
二、营业总成本	237,254,786,195.93	203,488,747,415.23	16.59%	
其中：营业成本	209,806,604,608.80	176,673,055,996.43	18.75%	/
营业税金及附加	12,317,296,644.83	11,069,433,221.62	11.27%	/
销售费用	4,806,836,512.48	4,950,683,264.27	-2.91%	/
管理费用	6,069,038,490.57	5,748,749,897.31	5.57%	/
财务费用	2,784,208,233.45	3,168,174,883.57	-12.12%	/
资产减值损失	1,459,016,241.74	1,863,789,819.70	-21.72%	/
加：公允价值变动收益	-791,815,767.64	1,666,781,858.60	-147.51%	主要是以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动收益减少

投资收益	5,977,187,996.07	4,472,892,472.49	33.63%	主要是处置可供出售金融资产取得的投资收益增加
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	389,144,317.25	509,298,759.70	-23.59%	/
三、营业利润	15,330,740,896.84	10,184,711,817.50	50.53%	主要是房地产及相关产业收入增加
加：营业外收入	731,007,979.63	842,652,208.07	-13.25%	/
减：营业外支出	1,619,411,791.91	452,083,349.95	258.21%	主要是盘亏损失和预计未决诉讼损失增加
其中：非流动资产处置净损失	47,416,606.79	7,790,547.43	508.64%	主要是固定资产处置损失增加
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	14,442,337,084.56	10,575,280,675.62	36.57%	主要是营业利润增加
减：所得税费用	5,042,987,442.21	3,190,508,450.69	58.06%	主要是应税收入增加
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,399,349,642.35	7,384,772,224.93	27.28%	/

2、来自非主营业务的重大收益：本期发行人利润构成的重大变化之一源自非主要经营业务，主要为投资收益。其中，本期投资收益为 597,718.80 万元，同比增长 33.63%，主要是处置可供出售金融资产取得的投资收益增加。

三、发行人 2016 年度财务状况

(一) 公司主要财务数据和财务指标

表：公司主要财务数据及财务指标

单位：万元

项目	2016年 12月31日	2015年 12月31日	变动比率	变动原因
总资产	73,313,613.55	60,043,607.04	22.10%	/
归属于母公司股东的净资产	5,790,691.27	4,857,575.45	19.21%	/
流动比率	1.46	1.52	-3.95%	/
速动比率	0.40	0.41	-2.44%	/
资产负债率	89.21%	88.79%	0.47%	/
项目	2016 年	2015 年	变动比率	变动原因
营业收入	24,716,021.71	20,725,659.48	19.25%	/
归属于母公司股东的净利润	720,928.83	688,642.67	4.69%	/
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	2,344,092.66	1,847,519.17	26.88%	/
经营活动产生的现金流量净额	-899,276.72	-2,423,923.72	-	/
投资活动产生的现金流量净额	-138,826.24	-1,670,177.95	-	/
筹资活动产生的现金流量净额	2,793,999.56	4,960,297.19	-43.67%	主要是偿还债务支付的现金增加
期末现金及现金等价物余额	5,735,330.22	3,961,701.87	44.77%	主要是经营活动现金流入、投资活动现金流入增加
EBITDA全部债务比	0.08	0.08	0.00%	/
EBITDA利息保障倍数	3.15	2.75	14.55%	/
利息保障倍数	2.94	2.58	13.95%	/
现金利息保障倍数	1.10	-0.43	355.81%	/
贷款偿还率	99.59%	100.00%	0.41%	/
利息偿付率	99.63%	100.00%	0.37%	/

注：1、息税折旧摊销前利润（EBITDA）=利润总额+计入财务费用的利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、资产负债率=负债总额/资产总额

5、EBITDA 全部债务比=EBITDA/（长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债）

6、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）

7、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+资本化的利息支出）

8、现金利息保障倍数=（经营活动现金净流量+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

9、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

10、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

11、上述数据经审计

（二）2016 年末主要资产和现金流的变动情况

表：2016 年主要资产和负债的变动情况及原因

单位：元

资产负债表				
项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	变动幅度	变动超过 30%的原因
货币资金	62,681,626,709.98	43,808,699,110.69	43.08%	主要是银行存款增加
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,870,966,317.96	4,114,476,914.32	66.99%	主要是权益工具投资增加
衍生金融资产	485,828,852.28	-	-	外汇远期合约增加
应收票据	1,069,657,154.75	1,041,114,617.37	2.74%	/
应收账款	25,550,748,436.09	13,326,508,176.70	91.73%	新增子公司致合并范围增加
预付款项	33,873,268,520.14	22,724,059,833.69	49.06%	新增子公司致合并范围增加
应收利息	27,958,494.95	84,053,937.30	-66.74%	主要是贷款及委托贷款利息减少
应收股利	240,205,099.09	1,091,907,999.15	-78.00%	收到联营、合营公司分红
其他应收款	39,832,090,855.05	43,736,086,666.51	-8.93%	/
存货	484,532,879,499.23	397,061,121,206.66	22.03%	/
一年内到期的非流动资产	3,610,068,431.37	6,011,574,039.17	-39.95%	主要是一年内到期的委托贷款减少
其他流动资产	11,999,503,393.67	9,337,610,427.75	28.51%	/
流动资产合计	670,774,801,764.56	542,337,212,929.31	23.68%	/
发放贷款及垫款	271,087,492.00	227,018,069.25	19.41%	/

可供出售金融资产	6,767,541,595.65	5,496,348,686.86	23.13%	/
持有至到期投资	150,070,000.00	427,398,406.58	-64.89%	主要是一年内到期的持有至到期投资计入一年内到期的非流动资产
长期应收款	807,934,518.68	493,444,218.54	63.73%	主要是分期收款提供劳务金额增加
长期股权投资	8,012,144,461.92	7,212,911,376.70	11.08%	/
投资性房地产	22,678,761,902.48	17,760,149,048.17	27.69%	/
固定资产	8,900,026,637.21	11,854,506,703.81	-24.92%	/
在建工程	479,340,800.68	573,336,070.09	-16.39%	/
工程物资	7,887,956.14	53,748.47	14575.68%	主要是专用材料增加
固定资产清理	11,757,136.49	618,614.79	1800.56%	主要是转入固定资产清理的房屋建筑物增加
无形资产	1,291,861,929.98	2,253,051,358.30	-42.66%	主要是土地使用权和特许权减少
商誉	1,060,702,994.37	1,850,326,050.41	-42.67%	主要是处置子公司中国绿地润东汽车集团有限公司
长期待摊费用	1,247,881,575.82	1,491,195,168.73	-16.32%	/
递延所得税资产	6,521,501,605.29	3,973,447,220.85	64.13%	预收房款按税法核定利润增加造成递延所得税资产增加
其他非流动资产	4,152,833,126.17	4,485,052,755.07	-7.41%	/
非流动资产合计	62,361,333,732.88	58,098,857,496.62	7.34%	/
资产总计	733,136,135,497.44	600,436,070,425.93	22.10%	/
短期借款	24,940,330,748.13	25,534,762,053.81	-2.33%	/
拆入资金	250,000,000.00	252,000,000.00	-0.79%	/
衍生金融负债	329,543,442.19	-	-	/
应付票据	2,595,893,540.59	4,003,829,253.78	-35.16%	主要是银行承兑汇票减少
应付账款	119,541,463,166.72	84,662,220,712.20	41.20%	主要是应付及预提工程款增加

预收款项	168,804,556,331.31	119,357,842,484.93	41.43%	主要是预收房款增加
应付职工薪酬	548,954,094.92	369,821,463.37	48.44%	主要是应付短期薪酬增加
应交税费	13,217,071,942.04	9,662,326,341.54	36.79%	主要是应付企业所得税增加
应付利息	1,082,623,482.07	845,326,926.80	28.07%	/
应付股利	3,581,625,986.03	5,006,935,115.99	-28.47%	/
其他应付款	54,835,202,473.78	65,316,276,145.55	-16.05%	/
一年内到期的非流动负债	70,597,765,940.02	40,453,593,372.42	74.52%	/
其他流动负债	453,758,631.03	530,304,634.33	-14.43%	/
流动负债合计	460,778,789,778.83	355,995,238,504.72	29.43%	/
长期借款	153,031,768,767.20	141,972,719,683.07	7.79%	/
应付债券	36,458,884,138.39	31,914,137,831.72	14.24%	/
长期应付款	404,690,317.58	44,508,602.56	809.24%	主要是应付融资租赁款增加
专项应付款	46,129,655.08	9,508,468.36	385.14%	主要是应付拆迁补偿款增加
预计负债	356,083,133.90	226,454,999.83	57.24%	主要是因未决诉讼计提的预计负债增加
递延收益	439,658,067.02	495,733,593.26	-11.31%	/
递延所得税负债	841,858,229.36	1,265,383,669.39	-33.47%	非同一控制下企业合并资产评估增值减少造成递延所得税负债减少
其他非流动负债	1,666,528,839.91	1,179,446,120.95	41.30%	主要是预收房款保证金增加
非流动负债合计	193,245,601,148.44	177,107,892,969.14	9.11%	/
负债合计	654,024,390,927.27	533,103,131,473.86	22.68%	/
实收资本	19,649,010,280.00	12,949,010,280.00	51.74%	股东绿地控股集团有限公司向公司增资
其他权益工具	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	0.00%	/
资本公积	8,231,785,315.13	8,257,957,055.86	-0.32%	/
其他综合收益	-1,971,419,164.68	-633,689,712.50	-	/
专项储备	313,868.91	380,749.55	-17.57%	/
盈余公积	3,460,488,699.62	3,253,711,950.27	6.36%	/
未分配利润	26,536,733,668.07	22,748,384,133.02	16.65%	/
归属于母公司所有者权益	57,906,912,667.05	48,575,754,456.20	19.21%	/

合计				
少数股东权益	21,204,831,903.12	18,757,184,495.87	13.05%	/
所有者权益合计	79,111,744,570.17	67,332,938,952.07	17.49%	/
负债和所有者权益总计	733,136,135,497.44	600,436,070,425.93	22.10%	/

截至 2016 年 12 月 31 日，公司的流动资产为 67,077,480.18 万元，同比上浮 23.68%；非流动资产为 6,236,133.37 万元，同比上浮 7.34%；资产总额为 73,313,613.55 万元，较 2015 年年末增加 13,270,006.51 万元。报告期内，公司资产规模保持稳步上升态势，且流动资产与非流动资产结构保持稳定。

流动资产增加主要系绿地集团存货增加。非流动资产短的规模上升则主要来源于投资性房地产的账面价值提高。

负债端方面，发行人继续维持流动负债规模显著高于非流动负债的态势，其中流动负债规模为 46,077,878.98 万元，占负债总额的 70%；2016 年末流动负债同比增加主要系预收款项和应付账款增加。非流动负债则为 19,324,560.11 万元，2016 年末非流动负债的增加主要系长期借款增加。

表：2016 年现金流情况的变动情况及原因

单位：元

现金流量表				
项 目	2016 年度	2015 年度	变动幅度	变动超过 30%的原因
经营活动现金流入小计	399,274,013,285.33	299,782,618,623.48	33.19%	主要是销售商品、提供劳务收到的现金增加
经营活动现金流出小计	408,266,780,491.29	324,021,855,826.49	26.00%	/
经营活动产生的现金流量净额	-8,992,767,205.96	-24,239,237,203.01	-	/
投资活动现金流入小计	41,332,371,056.58	30,326,868,300.94	36.29%	主要是收回投资收到的现金增加
投资活动现金流出小计	42,720,633,482.10	47,028,647,776.03	-9.16%	/
投资活动产生的现金流量净额	-1,388,262,425.52	-16,701,779,475.09	-	/
筹资活动现金流入小计	167,359,050,523.40	166,758,190,850.79	0.36%	/
筹资活动现金流出小计	139,419,054,880.85	117,155,218,941.80	19.00%	/
筹资活动产生的现金流量净额	27,939,995,642.55	49,602,971,908.99	-43.67%	主要是偿还债务支付的现金增加
汇率变动对现金及现金等	177,317,420.46	76,224,820.05	132.62%	汇率变动导致

价物的影响				的现金及现金等价物增加
现金及现金等价物净增加额	17,736,283,431.53	8,738,180,050.94	102.97%	主要是经营活动现金流入、投资活动现金流入增加
期末现金及现金等价物余额	57,353,302,174.54	39,617,018,743.01	44.77%	本期现金及现金等价物增加

现金流量方面，2016 年公司经营活动产生的现金净流出 899,276.72 万元，较 2015 年大幅改善，主要系销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。公司投资活动产生的现金净流出 138,826.24 万元，较 2015 年有所改善，主要系 2016 年公司收回投资收到的现金大幅增加所致。公司筹资活动产生的现金流量净额为 2,793,999.56 万元，较 2015 年多流出了 2,166,297.63 万元，主要系公司偿还债务支付的现金增加所致。

（三）公司本期财务报表被出具非标准审计报告的事项及影响

公司本期财务报表未涉及被出具非标准审计报告的事项及影响。

（四）逾期未偿还债项

截止 2016 年 12 月 31 日，公司子公司绿地辽宁投资建设控股集团有限公司已逾期未偿还的短期借款总额为 6,300.00 万元，已逾期未偿还的长期借款总额为 42,000.00 万元。

（五）受限资产

截至 2016 年 12 月 31 日，公司受限制资产情况如下：

表：截至 2016 年 12 月 31 日发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	532,832.45	存款使用受限
应收账款	237,509.44	借款质押
存货	17,366,169.49	借款质押
固定资产	575,683.15	借款质押
长期股权投资	923,759.48	借款质押
投资性房地产	447,534.04	借款质押
长期应收款	6,800.00	借款质押
合计	20,090,288.06	

（六）其他债券和债务融资工具

截至本报告出具日，发行人除于2014年5月23日发行“14绿地债”、于2015年12月9日发行“15绿地01”与“15绿地02”及于2016年1月20日发行“16绿地01”与“16绿地02”外，公司已发行但尚未兑付其他债券及债务融资工具信息如下：

名称	主体评级	发行额 (亿元)	发行时间	期限 (年)	起息日	兑付日	票面利率
15 绿地 MTN001	AA+	20	2015/9/15	5+N	2015/9/16	2020/9/16	5.300%
14 苏建工 MTN001	AA-	2	2014/7/10	3	2014/7/11	2017/7/11	9.000%

（七）担保情况

截止 2016 年 12 月 31 日，公司对外担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
上海海外联合投资股份有限公司	22,511.95	2006 年 6 月 13 日	2017 年 6 月 13 日
上海海外联合投资股份有限公司	2,025.00	2014 年 8 月 27 日	2017 年 6 月 15 日
上海海外联合投资股份有限公司	811.00	2014 年 8 月 27 日	2017 年 7 月 15 日
上海海外联合投资股份有限公司	4,085.00	2016 年 12 月 30 日	2018 年 10 月 26 日
华源集团	5,000.00	2004 年 3 月 19 日	2005 年 11 月 01 日

除上述担保外，截至报告期末，公司子公司江苏省建筑工程集团有限公司累计为江苏省镇江船厂（集团）有限公司进行了 24,118.92 万元的担保。

（八）银行授信及偿还贷款

公司在各大银行的资信情况良好，与国家开发银行和国内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。截至 2016 年 12 月 31 日，本公司已获得多家银行共计 2,710 亿元的授信额度，尚有 1,054 亿元额度未使用。

（九）会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正

无。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况

经国家发展和改革委员会“发改财金[2013]1468号”文核准，公司获准公开发行不超过20亿元的债券。本次债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入发行人指定的银行账户。

根据募集说明书相关内容约定，本次债券募集资金共 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。

二、本期债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

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

第四章 发行人偿债保障措施的执行情况

1、用于本期债券担保的抵押资产及抵押资产登记手续办理情况

发行人以上海绿地海珀置业有限公司以其拥有的“绿地浦晖国际中心的 58,580.66 平方米房地产权为本期债券提供抵押担保，上述房地产权已于 2013 年 8 月 22 日依法办理完成抵押登记手续。登记证明号：黄 201303003000。

2、抵押资产现状

2016 年 5 月 23 日，上海众华资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，采取市场比较法和收益法相结合的评估方法，根据评估对象的实际情况，对上述抵押资产进行了评估，并出具了资产评估报告（沪众评报字（2016）第 89 号）。抵押资产的具体评估情况如下表所示：

2016 年 4 月 30 日抵押资产评估情况表

土地使用证编号	评估价值 (万元)	评估报告号
沪房地黄字（2012）第 050940 号、 沪房地卢字（2011）第 001545 号	361,000.00	沪众评报字（2016）第 89 号
合计	361,000.00	

抵押比率（抵押资产的价值与本期债券未偿还本息合计的比率）为 1.93 倍，符合相关协议及募集说明书的约定。

第五章 本期债券利息的偿付情况

本次债券的付息日为2015年至2020年每年的5月23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）。本次债券从第三个计息年度开始偿还本金，即2017年起至2020年每年的5月23日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）分别偿还本金5亿元、5亿元、5亿元、和5亿元，每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

发行人已于2015年5月23日、2016年5月23日及2017年5月23日分别支付第一、第二与第三计息年度的利息各1.248亿元，并于2017年5月23日偿还本金5亿元。发行人不存在应付未付利息的情况。

截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

第六章 债券持有人会议召开情况

本报告期内，本期债券发行人未出现触发持有人会议的事项。

第七章 本期债券跟踪评级情况

在本期公司债券的存续期内，联合信用评级有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。根据联合资信评估有限公司2016年6月24日出具的《绿地控股集团有限公司公司债券跟踪评级报告》（联合[2016]1050号），发行人主体长期信用评级由AAA调整为AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级由AAA调整为AA+。该项评级变化对投资者适当性无影响。

最新一期跟踪评级报告预计将在2017年6月底前于上海证券交易所网站和联合资信评估有限公司披露。

第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第九章 受托管理人职责履行情况

报告期内，海通证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和本期债券《受托管理协议》等约定，对企业有关情况进行了跟进和督导，履行了受托管理工作职责。

第十章 其他情况

一、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

公司没有正在进行的或未决的会对公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且亦不存在任何潜在的可能涉及影响债券按期偿付的重大诉讼、仲裁或行政程序。

根据北京市住房和城乡建设委员会网站 2017 年 5 月 22 日《绿地集团无证售房被重罚》中“绿地集团北京京纬置业有限公司因存在无证售房行为，涉嫌违规宣传“商改住”，将面临资质降级、暂停网签、暂停拿地资格、暂停银行授信的重罚。5 月 20 日，市区住建执法部门依法对密云区绿地朗山产业园商业办公项目进行了查处，该项目存在未取得《北京市商品房预售许可证》却擅自预售商品房的行为。依据《商品房销售管理办法》，北京市住建委处以该项目开发商绿地集团北京京纬置业有限公司 173 万元罚款，对开发商开发资质进行降级，并责令其限期整改，整改期间作出暂停网签、暂停拿地资格、以及暂停银行授信的处理。”

根据上海市规划和国土资源管理局网站 2017 年 5 月 18 日《本市近期商业办公项目清理整顿典型案例》中“一、闵行区绿地峰尚汇项目：上海通盈置业有限公司开发建设的闵行区绿地峰尚汇项目，出让合同约定土地用途为商办，规划批准为商业办公建筑，2016 年 9 月通过规划竣工验收。项目已全部交房，建设单位竣工规划验收后，在二次装修中存在违规插层、分隔厨卫的违法建设行为。立案查处后，经闵行区规土局责令整改，建设单位与部分购房人解除了购房合同，并对违法建设进行了部分整改。因未完全整改，闵行区规土局对上海通盈置业有限公司处以没收违法收入 2968 万元、罚款 56 万元的行政处罚。”上述金额共计 3024 万元，占绿地集团 2016 年末经审计的归属母公司股东的净资产 579.07 亿的 0.05%。

受托管理人将密切关注上述事项的后续进展。

二、破产重整事项

截至本报告出具日，绿地集团并未发生向法院申请重整、和解或破产清算等事项。

三、管理层涉嫌违法犯罪的事项

截至本报告出具日，公司及其控股股东、实际控制人并无涉嫌犯罪被司法机关立案调查，或公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施等事项。

四、关注类事项

2017 年 4 月 28 日，联合信用评级有限公司出具的《联合信用评级有限公司关于绿地控股集团股份有限公司投资入股重新协信远创事业有限公司的关注公告》2016 年 11 月，绿地控股与重庆协信远创房地产开发有限公司的母公司汉威重庆房地产开发（香港）有限公司签署协议，绿地拟通过股权转让及增资的方式最终持有协信远创 40% 股权，交易价格确定为 49.666 亿元。股权转让、增资及重组完成后，绿地控股和汉威公司将并列为协信远创第一大股东。托管理人将密切关注上述情况的后续进展。

根据《绿地控股集团有限公司公司债券 2016 年年度报告》，截止 2016 年 12 月 31 日，公司子公司绿地辽宁投资建设控股集团有限公司已逾期未偿还的短期借款总额为 6,300 万元，已逾期未偿还的长期借款总额为 4.2 亿元。2016 年度报告中所披露的逾期债务金额共计 4.83 亿，占绿地集团 2016 年末经审计的归属母公司股东的净资产 579.07 亿的 0.83%，对公司正常经营和偿债能力构成重大不利影响的可能性较低。截至本报告出具日，上述长期借款中针对中信信托逾期贷款 2 亿已于 2017 年 4 月结清。受托管理人将密切关注公司与逾期债务相关各方沟通解决进度。

五、其他重大事项

2016 年度，绿地控股集团有限公司及其子公司当年累计新增借款金额超过发行人合并口径下 2015 年末经审计净资产 6,733,293.90 万元的 60%。根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求，受托管理人出具受托管理事务临时报告，发行人对上述事项做出公告。

根据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发行人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”、“16 绿地 01”和“16 绿地 02”债券信用等级由“AAA”调降为“AA+”。根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求，受托管理人出具受托管理事务临时报告，发行人对上述事项做出公告。

除上述事项外，截至本报告出具日，绿地集团未发生《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条及《绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》所列示的重大事项。

（本页无正文，为《2014年绿地控股集团有限公司公司债券受托管理事务报告
（2016年度）》之盖章页）



债券受托管理人：海通证券股份有限公司

2017 年 6 月 15 日