

石榴置业集团股份有限公司

（住所：北京市房山区良乡长虹西路翠柳东街1号-952）

2016年面向合格投资者公开发行公司债券 受托管理事务报告 （2017年度）

受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇一八年六月

声明

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）编制本报告的内容及信息均来源于石榴置业集团股份有限公司（以下简称“石榴置业”，“发行人”或“公司”）对外公布的《石榴置业集团股份有限公司 2017 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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投所作的承诺或声明。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，中信建投不承担任何责任。

目录

第一章 债券基本情况	4
第二章 发行人 2017 年度经营及财务情况	11
第三章 发行人募集资金使用情况	16
第四章 债券持有人会议召开情况	18
第五章 债券利息的偿付情况	19
第六章 公司债券信用评级情况	20
第七章 与公司债券相关事务专人的变动情况	21
第八章 其他事项	22

第一章 债券基本情况

一、债券名称

2016年度，石榴置业面向合格投资者公开发行两期公司债券，具体情况如下：

（一）“石榴置业集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”，简称为“16华美01”，债券代码为“112348”。

（二）“石榴置业集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”，简称为“16华美02”，债券代码为“112396”。

二、债券发行总额

（一）16华美01

“16华美01”发行总额为15亿元。

（二）16华美02

“16华美02”发行总额为10亿元。

三、债券发行批准机关及文号

2015年11月20日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2680号文核准，石榴置业获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过15亿元的公司债券。

2016年3月25日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]599号文核准，石榴置业获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过10亿元的公司债券。

四、债券的发行方式及发行对象

（一）发行方式

“16华美01”和“16华美02”均采用仅面向网下合格投资者询价、根据簿

记建档情况进行配售的发行方式。

（二）发行对象

“16华美01”和“16华美02”的发行对象均为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的合格投资者。

五、债券发行的主承销商及承销方式

（一）16华美01

“16华美01”由主承销商中信建投证券股份有限公司组织承销团，采取余额包销的方式承销。

（二）16华美02

“16华美02”由主承销商中信建投证券股份有限公司组织承销团，采取余额包销的方式承销。

六、票面金额及发行价格

“16华美01”和“16华美02”票面金额均为人民币100元，均按照面值发行。

七、债券担保人及担保方式

“16华美01”和“16华美02”均无担保。

八、债券存续期

（一）16华美01

该期债券期限为3年，附第2年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

（二）16华美02

该期债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

九、债券形式

“16华美01”和“16华美02”均为实名制记账式公司债券。投资者认购的该期债券分别在债券登记机构开立的托管账户登记托管。债券发行结束后，各期债券持有人均可按照有关主管机构的规定分别进行债券的转让。

十、还本付息的方式

“16华美01”和“16华美02”均为按年付息、到期一次还本的方式。各期债券的利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期行使回售选择权，则回售部分在年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。各期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计各期债券的持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

十一、起息日

（一）16华美01

“16华美01”起息日为2016年3月14日。

（二）16华美02

“16华美02”起息日为2016年5月26日。

十二、利息登记日

“16华美01”和“16华美02”的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的各期债券持有人，均有权就所持各期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

十三、付息日

（一）16华美01

2017年至2019年间每年的3月14日为该期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）；顺延期间付息款项不另

计利息); 如投资者行使回售选择权, 则其回售部分债券的付息日为2017年至2018年间每年的3月14日(如遇法定节假日或休息日, 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)。

(二) 16华美02

2017年至2021年间每年的5月26日为该期债券上一计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第1个交易日; 顺延期间付息款项不另计利息); 如投资者行使回售选择权, 则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年间每年的5月26日(如遇法定节假日或休息日, 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)。

十四、兑付日

(一) 16华美01

该期债券的兑付日为2019年3月14日(如遇法定节假日或休息日, 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); 如投资者行使回售选择权, 则其回售部分债券的兑付日为2018年3月14日(如遇法定节假日或休息日, 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)。

(二) 16华美02

该期债券的兑付日为2021年5月26日(如遇法定节假日或休息日, 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); 如投资者行使回售选择权, 则其回售部分债券的兑付日为2019年5月26日(如遇法定节假日或休息日, 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)。

十五、支付金额

“16华美01”和“16华美02”于每年付息日向各期投资者支付的利息金额均为投资者截至利息登记日收市时所持有的各期债券票面总额与对应的票面利率的乘积; 于兑付日向各期投资者支付的本息金额为各期投资者截至兑付登记日收市时所持有的各期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

十六、债券利率及确定方式

“16华美01”和“16华美02”为固定利率债券。债券票面利率由发行人和主承销商根据市场询价结果协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（一）16华美01

“16华美01”票面利率为6.08%。

（二）16华美02

“16华美02”票面利率为6.99%。

十七、发行人上调票面利率选择权

（一）16华美01

发行人均有权决定是否分别在“16华美01”存续期的第2年末上调债券后1年的票面利率。

发行人将于“16华美01”的第2个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调各期债券的票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使该期债券利率上调权，则该期债券后续期限的票面利率仍维持原有票面利率不变。

（二）16华美02

发行人均有权决定是否在“16华美02”存续期的第3年末上调债券后2年的票面利率。

发行人将于“16华美02”的第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调各期债券的票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使该期债券利率上调权，则该期债券后续期限的票面利率仍维持原有票面利率不变。

十八、投资者回售选择权

（一）16华美01

发行人发出关于是否上调“16华美01”债券票面利率及上调幅度的公告后，各期公司债券的投资者有权选择在上述各期公司债券第2个计息年度的回售登记期内进行登记，将其持有的“16华美01”全部或部分按面值回售给发行人。公司债券的第2个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债权登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（二）16华美02

发行人发出关于是否上调“16华美02”债券票面利率及上调幅度的公告后，公司债券的投资者有权选择在上述各期公司债券第3个计息年度的回售登记期内进行登记，将其持有的“16华美02”全部或部分按面值回售给发行人。公司债券的第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债权登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

十九、投资者回售登记期

“16华美01”和“16华美02”各期债券的投资者拟行使部分或全部回售选择权，须于公司披露是否上调各期债券票面利率以及上调幅度之日起5个交易日内进行登记，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若该期债券的投资者未做登记，则视为放弃回售选择权，继续持有该期债券。

二十、募集资金用途

“16华美01”的募集资金扣除发行费用后，用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

“16华美02”的募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还金融机构借款。

二十一、债券信用等级

（一）发行时信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，石榴置业主体信用等级为AA，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的评估，东方金诚评定“16 华美01”

和“16 华美02”的债项信用等级为AA。

（二）最新跟踪信用级别：根据东方金诚于2018年6月19日出具的《石榴置业集团股份有限公司主体及相关债项2018年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字[2018]066号），维持发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持“16华美01”和“16华美02”债项信用评级为AA。

二十二、债券受托管理人

“16华美01”和“16华美02”的受托管理人均为中信建投证券股份有限公司。

二十三、募集资金的验资确认

（一）“16华美01”

该期债券募集资金总额为人民币15亿元，扣除发行费用后的募集资金净额已于2016年3月15日汇入发行人指定的银行账户。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“大华会验字[2016]第BJ05-0008号”验资报告对募集资金到位情况进行验证确认。

（二）“16华美02”

该期债券募集资金总额为人民币10亿元，扣除发行费用后的募集资金净额已于2016年5月27日和2016年5月30日汇入发行人指定的银行账户。大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“大华会验字[2016]第BJ05-0025号”验资报告对募集资金到位情况进行验证确认。

第二章 发行人 2017 年度经营及财务情况

一、发行人基本情况

中文名称：石榴置业集团股份有限公司

法定代表人：崔巍

住所：北京市房山区良乡长虹西路翠柳东街1号-952

办公地址：北京市丰台区榴乡路88号石榴中心1号写字楼

邮政编码：100079

有限公司成立时间：2008年12月4日

股份公司成立时间：2016年6月8日

注册资本：人民币154,451.7454 万元

互联网网址：<http://www.16anar.com>

电子信箱：16anarpublic@16anar.com

经营范围：物业管理；建设工程项目管理；销售食品；房地产开发；销售自行开发的商品房；出租办公用房；出租商业用房；房地产信息咨询；企业管理；计算机系统服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外）；基础软件服务；应用软件开发；技术推广；销售建筑材料、五金交电、机械设备、日用品、文化用品、工艺品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、发行人 2017 年度经营情况

发行人主营业务为地产开发、经营与销售，业务已扩展至北京、上海、广东、浙江、江苏、河北、山东等地，开发业务主要分为中高端住宅产品和商办物业。2017 年发行人的主营业务收入主要来自房地产开发与销售。

鉴于长租公寓市场的广阔发展空间和良好的发展前景，发行人利用公司部分土地取得成本较低的商办物业，秉承熊猫公寓的先进理念，在成本控制，户型设计，空间利用和社群运营上不断创新，致力于打造将空间、服务、科技和成长四大理念相互融合的服务式租住社区。目前，发行人以自有产权正在开发（拟开发）的长租公寓项目主要位于北京、上海等一线城市，以满足一线城市年青人的居住需求，为城市青年圆梦。

截至 2017 年 12 月 31 日发行人资产规模 544.38 亿元，与 2016 年相比增长 12.10%，2017 年全年营业收入 92.03 亿元，同比增长 8.73%，发行人资产规模与收入规模逐年稳步上升。

发行人成立至今在市场上获得较高的认可度和知名度，在国内房地产企业中具有较强品牌影响力和竞争力，业已确立中国实力开发商地位。在中国房地产业协会等发布的《2018 年中国房地产开发企业 500 强榜单》中，发行人位列第 76 位，连续五年跻身百强之列；发行人位产品设计方面，V7 荷塘月色荣获第 14 届精瑞奖景观设计单项奖、石榴中心荣获第 14 届精瑞奖双创服务创新奖、K2 百合湾和 K2 玉兰湾入围第八届（2017-2018 年度）中国房地产“广厦奖”等。

三、发行人 2017 年度财务情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年度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。

发行人主要财务数据列示如下：

单位：元

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	同比变动
总资产	54,438,066,428.32	48,563,654,104.99	12.10%
归属于母公司股东的净资产	11,553,629,871.65	10,352,171,051.85	11.61%
项目	2017 年度/末	2016 年度/末	同比变动
营业收入	9,202,688,205.90	8,463,727,670.28	8.73%
归属于母公司股东的净利润	1,201,460,265.98	2,558,737,436.78	-53.04%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	1,798,084,831.01	3,812,017,212.04	-52.83%
经营活动产生的现金流量净额	-6,818,793,821.61	2,954,505,296.53	-330.79%
投资活动产生的现金流量净额	-1,531,553,792.10	-3,640,318,901.09	57.93%
筹资活动产生的现金流量净额	6,665,158,532.41	3,179,137,287.89	109.65%

期末现金及现金等价物余额	4,250,267,345.99	5,935,456,370.71	-28.39%
--------------	------------------	------------------	---------

发行人最近两年主要财务指标列示如下：

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	同比变动
流动比率	1.75	1.95	-10.00%
速动比率	0.46	0.57	-20.09%
资产负债率	78.67%	78.68%	-0.01%
项目	2017 年度/末	2016 年度/末	同比变动
EBITDA 全部债务比	7.08%	22.42%	-68.43%
利息保障倍数	1.11	3.12	-64.42%
EBITDA 利息保障倍数	1.12	3.13	-64.22%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1. 流动比率=流动资产/流动负债；
2. 速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债；
3. 资产负债率=总负债/总资产；
4. EBITDA 全部债务比=息税折旧摊销前利润/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. 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. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
8. 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

四、发行人投资性房地产会计政策变更情况

经发行人第一届董事会第十三次会议审议通过了《关于投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》，2017 年发行人对投资性房地产的后续计量模式由成本模式改为公允价值模式。

(1) 变更日期

本次会计政策变更的日期为 2017 年 12 月 31 日。

(2) 本次会计政策的变更原因

发行人对投资性房地产的计量方法为成本计量模式，鉴于发行人所持有的投资性房地产随着其所处区域内的经济发展，区域内房地产价值产生变动，公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值。发行人所持有的投资性房地产所在地有活跃的房地产租赁市场，发行人能够从房地产租赁市

场上取得同类或类似房地产的租赁市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得。

为了更加客观地反映发行人持有的投资性房地产的真实价值，增强发行人财务信息的准确性，根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错》及深圳证券交易所的相关规定，发行人自 2017 年 12 月 31 日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

（3）本次会计政策变更的内容

本次会计政策变更前采用的会计政策：发行人采用成本模式对于投资性房地产进行后续计量，扣除残值（原值的 5%）后采用直线法按 40 年平均摊销。如尚可使用年限低于 40 年则在土地使用权尚可使用年限内平均摊销。

本次会计政策变更后采用的会计政策：发行人对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

（4）本次会计政策变更的影响

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，本次会计政策变更需要对发行人以前年度财务报表进行追溯调整，追溯调整对发行人合并财务报表影响如下：

对合并利润表项目的影响：

单位：元

报表科目	2017 年度	2016 年度
公允价值变动损益	77,309,442.98	2,306,780,537.57
营业成本	-29,427,395.78	-26,300,972.36
所得税费用	26,684,209.69	583,270,377.48
归属于母公司股东的净利润	80,052,629.07	1,749,811,132.45

对合并资产负债表项目的影响：

单位：元

报表科目	2017 年 12 月 31 日累计影响 金额	2016 年 12 月 31 日累计影 响金额
投资性房地产	2,981,689,807.16	2,874,952,968.40
递延所得税负债	745,422,451.79	718,738,242.10
未分配利润	2,236,267,355.36	2,156,214,726.29
归属于母公司股东权益	2,236,267,355.36	2,156,214,726.29

(5) 其他事项说明

发行人于 2017 年 6 月 8 日与北京通盛大邑投资管理有限公司签订股权转让协议，将全资子公司北京山语湖房地产开发有限公司 100.00% 股权转让与该公司，该全资子公司处置前持有投资性房地产。

由于本次会计政策变更日期在转让日之后，已无法对北京山语湖房地产开发有限公司所持有的投资性房地产的公允价值做出测算评估，导致该部分投资性房地产追溯调整累积影响数不切实可行，因此，发行人未对该公司处置前所持有的投资性房地产进行追溯调整。

第三章 发行人募集资金使用情况

一、募集资金使用情况

(一) 16华美01

2016年3月14日，公司发行了北京华美乔戈里实业发展有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(以下简称“16华美01”)，发行规模15亿元，发行期限3年，扣除发行费用后的募集资金用于偿还金融机构借款88,405万元和补充流动资金。

本期公司债券募集资金拟偿还的金融机构借款如下：

单位：万元

序号	金融机构	融资主体	贷款余额	到期时间	拟投入募集资金金额
1	杭州工商信托股份有限公司	涿州京旭通房地产开发有限公司	43,000	2015-10-29	43,000
2	工银瑞信投资管理有限公司	石榴置业	37,220	2015-10-24	37,220
3	中铁信托有限责任公司	石榴置业	8,185	2015-10-02	8,185
	合计		88,405		88,405

上表中所列示的拟偿还的金融机构借款到期时本次募集资金尚未到账，公司/子公司已自筹资金偿还了上述借款。2016年3月15日，募集资金到位后公司已对预先还款的自筹资金进行了置换。

本期债券发行人在银行开设募集资金使用专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至2016年12月31日，公司按照募集说明书的规定，使用募集资金置换预先还款的自筹资金88,405万元，剩余募集资金补充公司流动资金，募集资金已使用完毕，2017年度发行人不存在使用募集资金的情况。

(二) 16华美02

2016年5月26日，公司发行了北京华美乔戈里实业发展有限公司2016年

面向合格投资者公开发行人公司债券（第二期）（以下简称“16 华美 02”），发行规模 10 亿元，发行期限 5 年，扣除发行费用后的募集资金全部用于偿还金融机构借款。

本期公司债券募集资金拟偿还的金融机构借款如下：

单位：万元

序号	金融机构	融资主体	贷款余额	到期时间	拟投入募集资金金额
1	兴业银行股份有限公司北京分行	北京蔚蓝海房地产开发有限公司	100,000.00	2016-6-20	100,000.00
合计			100,000.00	-	100,000.00

本期债券发行人在银行开设募集资金使用专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至 2016 年 12 月 31 日，公司按照募集说明书的规定，使用扣除发行费用后的募集资金偿还了兴业银行股份有限公司北京分行的借款，募集资金已使用完毕，2017 年度发行人不存在使用募集资金的情况。

第四章 债券持有人会议召开情况

2017年度，发行人“16华美01”和“16华美02”公司债券未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第五章 债券利息的偿付情况

“16华美01”和“16华美02”均为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（一）16华美01

2017年至2019年间每年的3月14日为该期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2018年间每年的3月14日（如遇法定节假日或休息日，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）。“16华美01”第二个计息年度的利息已于2018年3月14日支付完毕。

（二）16华美02

2017年至2021年间每年的5月26日为该期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年间每年的5月26日（如遇法定节假日或休息日，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）。“16华美02”第二个计息年度的利息已于2018年5月26日支付完毕。

第六章 公司债券信用评级情况

东方金诚于2016年1月29日评定，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，“16华美01”和“16华美02”的债项信用等级为AA。

2016年6月24日，东方金诚出具了《北京华美乔戈里实业发展有限公司主体及“16 华美01”、“16 华美02”2016年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2016】107号），维持发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持“16华美01”和“16华美02”债项信用评级为AA。

2017年6月22日，东方金诚出具了《石榴置业集团股份有限公司主体及相关债项2017年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2017】207号），维持发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持“16华美01”和“16华美02”债项信用评级为AA。

2018年6月15日，东方金诚出具了《石榴置业集团股份有限公司主体及相关债项2018年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字[2018]066号），维持发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持“16华美01”和“16华美02”债项信用评级为AA。

第七章 与公司债券相关事务专人的变动情况

2017年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第八章 其他事项

一、担保情况

发行人属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定，必须为商品房承购人提供阶段性抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，阶段性连带担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证抵押登记手续办妥之日止。截至 2017 年 12 月 31 日，公司及子公司承担上述阶段性担保金额为 496,074.93 万元。

除上述事项外，公司不存在对合并报表范围以外的公司进行担保的事项。公司关于对外担保事项（包括抵押、质押、保证等）有严格的管理规定，不存在违规对外提供担保（包括抵押、质押、保证等）等情形。

二、未决诉讼或仲裁事项

截至 2017 年 12 月 31 日，公司及其子公司不存在的尚未了结的重大诉讼、仲裁案件。

三、债券回售及上调票面利率情况

北京华美乔戈里实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（16 华美 01）期限为 3 年，存续期第 2 年末附发行人上调票面利率选择权。在“16 华美 01”第 2 年末，发行人选择上调票面利率 112 个基点，即“16 华美 01”第三个计息年度票面利率调整为 7.20%。

“16 华美 01”存续期第 2 年末附投资者回售选择权，截至本报告出具日，投资者回售金额 20,827.81 万元，债券余额 129,172.19 万元。

四、相关当事人

2017 年度，“16 华美 01”和“16 华美 02”的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

（本页无正文，为《石榴置业集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2017 年度）》之盖章页）

