

债券简称：15 绿地 01

债券代码：136089.SH

债券简称：15 绿地 02

债券代码：136090.SH

债券简称：16 绿地 01

债券代码：136176.SH

债券简称：16 绿地 02

债券代码：136179.SH

绿地控股集团有限公司

Greenland Holding Group

上海市江苏路 502 号 7 楼



绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）

绿地控股集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）

受托管理事务报告

（2019 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）

二〇二〇年六月

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公司债券 2019 年年度报告》、《绿地控股集团有限公司公司债券 2019 年年度财务报告及附注》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。

目 录

第一章 本期债券概况	4
第二章 发行人 2019 年度经营和财务状况	7
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	20
第四章 发行人偿债保障措施的执行情况	21
第五章 本期债券利息的偿付情况.....	22
第六章 债券持有人会议召开情况.....	24
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	25
第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况.....	26
第九章 受托管理人职责履行情况.....	27
第十章 其他情况	28

第一章 本期债券概况

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。

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

(一) 绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）

- 1、债券名称：绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）。
- 2、债券简称及代码：品种一简称为“15 绿地 01”，债券代码为“136089.SH”；品种二简称为“15 绿地 02”，债券代码为“136090.SH”。
- 3、发行规模：“15绿地01”发行规模20亿元；“15绿地02”发行规模80亿元，共计100亿元。
- 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、债券品种的期限及规模：本期债券品种一为5年期固定利率，发行规模为20亿元；本期债券品种二为5年期固定利率，债券存续期内第3个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行规模为80亿元。
- 6、债券利率：“15绿地01”票面利率3.90%；“15绿地02”票面利率6.80%。
- 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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。
- 8、付息日：本期债券付息日为2016年至2020年每年的12月10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交易日，顺延期间不另计息；

9、兑付日：本期债券品种一和品种二的兑付日均为2020年12月10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交易日，顺延期间不另计息；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）。

10、担保方式：本次发行的公司债券无担保。

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，本期债券品种一和品种二的信用等级均为AAA。

12、最新跟踪信用级别及评级机构：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。2016年6月8日，联合信用评级有限公司发布《绿地控股集团有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》（联合评字[2016]482号），将发行人的主体信用等级由AAA调整为AA+，本期债券品种一和品种二的信用等级均由AAA调整为AA+。该项评级变化对投资者适当性无影响。根据联合信用评级有限公司2020年6月11日出具的《绿地控股集团有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》（联合[2020]1289号），发行人主体长期信用评级由为AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为AA+。

13、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

(二) 绿地控股集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）

1、债券名称：绿地控股集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）。

2、债券简称及代码：品种一简称为“16 绿地 01”，债券代码为“136176.SH”；品种二简称为“16 绿地 02”，债券代码为“136179.SH”。

3、发行规模：“16绿地01”发行规模90亿元；“16绿地02”发行规模10亿元，共计100亿元。

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、债券品种的期限及规模：本期债券品种一为5年期固定利率，债券存续期内第3个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行规模为90亿元；本期债券品种二为5年期固定利率，发行规模为10亿元。

6、债券利率：“16绿地01”票面利率6.80%；16绿地02”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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

8、付息日：本期债券付息日为2017年至2021年每年的1月21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；

9、兑付日：本期债券品种一和品种二的兑付日均为2021年1月21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；若品种一投资人行使回售选择权，则品种一回售部分债券的兑付日为2019年1月21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）。

10、担保方式：本次发行的公司债券无担保。

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，本期债券品种一和品种二的信用等级均为AAA。

12、最新跟踪信用级别及评级机构：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。2016年6月8日，联合信用评级有限公司发布《绿地控股集团有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》（联合评字[2016]482号），将发行人的主体信用等级由AAA调整为AA+，本期债券品种一和品种二的信用等级均由AAA调整为AA+。该项评级变化对投资者适当性无影响。根据联合信用评级有限公司2020年6月11日出具的《绿地控股集团有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》（联合[2020]1289号），发行人主体长期信用评级由为AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为AA+。

13、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第二章 发行人2019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：Greenland Holding Group

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：86-21-53188668-6354

互联网址：www.greenlandsc.com

电子邮箱：ir@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 2019 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：2019 年营业收入构成、营业成本及毛利率情况

单位：亿元

行业名称	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	1,943.26	45.42%	1,407.29	38.91%	27.58%
建筑及相关产业	1,884.86	44.06%	1,803.56	49.87%	4.31%

商品销售及相关产业	472.75	11.05%	456.32	12.62%	3.48%
能源及相关产业	131.95	3.08%	129.17	3.57%	2.11%
汽车及相关产业	75.9	1.77%	73.4	2.03%	3.29%
绿化及相关产业	10.46	0.24%	8.36	0.23%	20.08%
物业及相关产业	7.9	0.18%	6.26	0.17%	20.76%
酒店及相关产业	23.49	0.55%	5.33	0.15%	77.31%
金融及相关产业	3.99	0.09%	-	-	-
租赁收入	13.25	0.31%	19.32	0.53%	-45.81%
其他收入	32.46	0.76%	24.11	0.67%	25.72%
小计	4,600.27	107.53%	3,933.12	108.75%	14.50%
减：内部抵销数	-364.73	-8.53%	-341.26	-9.44%	6.43%
主营业务合计	4,235.53	99.00%	3,591.87	99.32%	15.20%
二、其他业务	42.7	1.00%	24.75	0.68%	42.04%
合计	4,278.23	100.00%	3,616.62	100.00%	15.46%

(二) 主要经营情况

1、主营业务：2019年度，绿地集团营业收入为4,278.23亿元，其中，房地产及相关产业收入占比45.42%，是其收入主要来源，非房地产开发业务收入占比54.58%，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、其他收入等业务收入。2019年度营业收入同比2018年度增长793.50亿元，增幅为22.75%，系房地产项目交付量提升。营业成本同比增长667.29亿元，增幅为22.62%。销售费用、管理费用和财务费用合计为246.41亿元，同比上涨42.21亿元，增幅为20.67%。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。公司销售费用在报告期内上升主要原因为工资、宣传费以及聘请中介机构费用等增加。

表：2019年度经营情况的变动情况及原因

单位：亿元

利润表				
项 目	2019年度	2018年度	变动幅度	重大科目变动超过30%的原因
一、营业总收入	4,280.83	3,487.32	22.75%	/
其中：营业收入	4,278.23	3,484.26	22.79%	/
二、营业总成本	4,021.25	3,250.83	23.70%	/
其中：营业成本	3,616.62	2,949.34	22.62%	/
利息支出	0.05	0.14	-65.42%	/
手续费及佣金支出	0.00022	0.00034	-35.63%	/

税金及附加	148.04	96.54	53.35%	/
销售费用	84.49	73.98	14.21%	/
管理费用	111.05	93.90	18.27%	/
研发费用	10.13	0.62	1527.89%	/
财务费用	50.86	36.32	40.04%	系报告期内有息负债增加
资产减值损失	-30.02	-12.57	138.94%	主要系报告期内商誉减值损失增加所致
加：公允价值变动收益	22.36	-2.78	-903.64%	系报告期内交易性金融资产增加
投资收益	88.64	29.83	197.17%	主要系报告期内取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得增加
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	19.53	9.86	98.09%	/
三、营业利润	320.07	250.80	27.62%	/
加：营业外收入	8.64	8.17	5.69%	/
减：营业外支出	19.32	12.28	57.35%	系报告期内赔偿金、违约金及罚款支出增加
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	309.38	246.70	25.41%	/
减：所得税费用	96.43	82.46	16.93%	/
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	212.96	164.24	29.66%	

2、来自非主营业务的收益：本期发行人利润构成的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 88.64 亿元，同比上升 197.17%，主要是取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得增加所致。

三、发行人 2019 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：亿元

项目	2019年 12月31日	2018年 12月31日	变动比率	变动超过 30%的原因
总资产	11,469.54	10,380.57	10.49%	/
归属于母公司股东的净资产	807.00	737.63	9.41%	/
流动比率	1.23	1.25	-1.60%	/
速动比率	0.42	0.45	-6.67%	/
资产负债率	88.23%	89.16%	-1.04%	/
项目	2019年	2018年	变动比率	变动超过 30%的原因
营业总收入	4,278.23	3,487.32	22.68%	/
归属于母公司股东的净利润	142.33	118.5	20.11%	/
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	384.80	294.96	30.46%	主要为营业利润增长
经营活动产生的现金流量净额	193.08	386.36	-50.03%	购买商品、接受劳务支付的现金增加，使经营活动产生的现金流出增加
投资活动产生的现金流量净额	-155.19	-107.75	44.03%	投资支付的现金增加，使投资活动产生的现金流出增加
筹资活动产生的现金流量净额	49.87	-233.62	-121.35%	吸收投资、取得借款收到的现金增加，使筹资活动产生的现金流入增加
期末现金及现金等价物余额	786.53	697.01	12.84%	/
EBITDA全部债务比	0.17	0.15	12.99%	/
EBITDA利息保障倍数	2.94	2.88	2.08%	/
利息保障倍数	2.79	2.69	3.72%	/
现金利息保障倍数	2.72	4.34	-37.33%	去年同期经营活动产生的现金流量净额较大
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%	/
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%	/

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）2019 年末主要资产和现金流的变动情况

表：2019 年主要资产和负债的变动情况及原因

单位：亿元

资产负债表				
项 目	2019 年末	2018 年末	变动幅度	重大科目变动超过 30%的原因
货币资金	889.00	810.18	9.73%	/
交易性金融资产	111.06	88.24	25.86%	/
衍生金融资产	0.06	-	-	/
应收票据	16.80	16.24	3.43%	/
应收账款	899.29	604.55	48.75%	新增子公司致合并范围增加及基建板块应收款的增加
应收款项融资	1.55	1.71	-9.29%	/
预付款项	350.90	524.41	-33.09%	/
其他应收款	867.15	977.24	-11.27%	/
其中：应收利息	0.16	0.33	-52.86%	系贷款利息减少所致
应收股利	5.66	2.08	172.45%	系报告期内联营合营公司应收股利增加
存货	6,699.12	5,954.97	12.50%	/
持有待售资产	0.63	-	-	/
一年内到期的非流动资产	37.16	80.36	-53.76%	系报告期内一年内到期的债权投资减少
其他流动资产	271.87	228.05	19.22%	/
流动资产合计	10,144.60	9,285.95	9.25%	/
发放贷款和垫款	4.36	4.41	-1.28%	/
债权投资	33.61	8.79	282.24%	系报告期内一年内到期的债权投资减少

其他债权投资	51.48	25.91	98.70%	系报告期内国际 票据增加
长期应收款	42.02	41.21	1.97%	/
长期股权投资	221.15	186.23	18.75%	/
其他权益工具投资	25.19	37.11	-32.12%	/
其他非流动金融资产	18.10	19.25	-5.98%	/
投资性房地产	157.63	222.84	-29.26%	/
固定资产	419.92	254.09	65.26%	报告期内自营自 用物业增加
在建工程	17.54	16.04	9.37%	/
无形资产	18.94	15.65	21.07%	/
开发支出	0.02	-	-	/
商誉	14.57	19.68	-25.93%	/
长期待摊费用	15.61	18.70	-16.53%	/
递延所得税资产	165.75	142.84	16.04%	/
其他非流动资产	119.05	72.51	64.18%	报告期内委贷及 PPP 项目投入增 加
非流动资产合计	1,324.94	1,085.24	22.09%	/
资产总计	11,469.54	10,371.20	10.59%	/
短期借款	296.85	182.10	63.02%	报告期内抵押借 款增加
拆入资金	-	1.00	-	/
应付票据	111.57	85.23	30.91%	报告期内银行承 兑汇票增加
应付账款	1,996.24	1,655.50	20.58%	/
预收款项	3,811.46	3,382.30	12.69%	/
应付职工薪酬	11.87	8.59	38.12%	随着公司业务开 展,包含工资、奖 金、津贴和补贴 等职工短期薪资 上升所致
应交税费	304.75	203.43	49.81%	报告期内公司土 地增值税增加
其他应付款	752.30	1,053.65	-28.60%	/
其中: 应付利息	-	-	-	/
应付股利	5.27	48.50	-89.13%	报告期内普通股 股利发放降低
一年内到期的非流动负债	868.84	759.34	14.42%	/
其他流动负债	120.77	102.20	18.17%	/
流动负债合计	8,274.65	7,433.35	11.32%	/
长期借款	1,373.03	1,329.69	3.26%	/
应付债券	394.71	422.54	-6.59%	/

长期应付款	17.47	11.11	57.19%	报告期内公司融资租赁款增加
预计负债	2.22	2.01	10.16%	/
递延收益	8.33	9.50	-12.28%	/
递延所得税负债	23.84	26.21	-9.07%	/
其他非流动负债	25.80	12.43	107.59%	主要系报告期内应收款转让增加
非流动负债合计	1,845.38	1,813.49	1.76%	/
负债合计	10,120.03	9,246.84	9.44%	/
实收资本（或股本）	226.49	226.49	0.00%	/
其他权益工具	20.00	20.00	0.00%	/
永续债	20.00	20.00	0.00%	/
资本公积	89.56	89.10	0.51%	/
其他综合收益	-38.93	-28.73	35.48%	/
专项储备	6.47	-	-	/
盈余公积	49.48	44.43	11.38%	/
未分配利润	453.93	378.90	19.80%	/
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	807.00	730.19	10.52%	/
少数股东权益	542.50	394.17	37.63%	/
所有者权益（或股东权益）合计	1,349.50	1,124.36	20.02%	/
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,469.54	10,371.20	10.59%	/

截至2019年12月31日，公司的流动资产为10,144.60亿元，同比上浮9.25%；非流动资产为1,324.94亿元，同比上浮22.09%；资产总额为11,469.54亿元，较2018年年末增加1,098.34亿元，增幅10.59%。

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固定资产的账面价值提高。

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8,274.65亿元，占负债总额的81.77%；2019年末流动负债同比增加主要系预收款项和应付账款增加。非流动负债为1,845.38亿元，较上年增加1.76%。

表：2019年现金流情况的变动情况及原因

单位：元

现金流量表

项 目	2019 年度	2018 年度	变动幅度	重大科目变动超过 30%的原因
经营活动现金流入小计	5,969.75	5,801.89	2.89%	/
经营活动现金流出小计	5,776.67	5,415.53	6.67%	
经营活动产生的现金流量净额	193.08	386.36	-50.03%	报告期内公司购买商品、接受劳务支付的现金增加幅度大
投资活动现金流入小计	863.52	711.71	21.33%	/
投资活动现金流出小计	1,018.71	819.46	24.32%	/
投资活动产生的现金流量净额	-155.19	-107.75	44.04%	报告期内公司投资支付的现金增加
筹资活动现金流入小计	1,869.62	1,394.13	34.11%	报告期内公司收到借款现金
筹资活动现金流出小计	1,819.75	1,627.75	11.80%	/
筹资活动产生的现金流量净额	49.87	-233.62	121.35%	报告期内公司收到借款现金
汇率变动对现金及现金等价物的影响	1.77	1.98	-10.77%	
现金及现金等价物净增加额	89.53	46.97	90.61%	报告期内公司收到借款现金
期末现金及现金等价物余额	786.53	697.01	12.84%	/

现金流量方面,2019 年公司经营活动产生的现金净流入 193.08 亿元,较 2018 年减少-50.03%, 主要系购买商品与劳务以及支付给职工以及为职工支付的现金增加。公司投资活动产生的现金净流出 155.19 亿元,较 2018 年有所增加,主要系 2019 年支付其他与投资活动有关的现金。公司筹资活动产生的现金流量净额为 49.87 亿元,较 2018 年增加了 283.50 亿元,主要系收到其他与筹资活动有关的现金增加以及子公司支付给少数股东的股利、利润减少所致。

(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

无。

(五) 受限资产

截至 2019 年 12 月 31 日，公司受限制资产情况如下：

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人受限资产情况

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	102.47	期末银行存款中使用受限制的金额为 50.87 亿元，其他货币资金中使用受限制的金额为 51.60 亿元
交易性金融资产	19.43	用于借款抵押质押
应收账款	22.84	用于借款抵押质押
存货	2,112.27	用于借款抵押质押
长期股权投资	131.71	用于借款抵押质押
其他权益工具投资	1.41	用于借款抵押质押
投资性房地产	17.43	用于借款抵押质押
固定资产	184.32	用于借款抵押质押
无形资产	0.57	用于借款抵押质押
合计	2,592.46	

（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“PR 绿地债/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%

（七）担保情况

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：277,642.82 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：1,020,143.58 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：1,297,786.40 万元

（八）银行授信及偿还贷款

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
------	--------	-------	------

主要贷款银行授	4,135	1,796	2,339
合计	4,135	-	2,339

上年末银行授信总额度：3,166 亿元，本报告期末银行授信总额度 4,135 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：969 亿元

（九）会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正

1. 主要会计政策变更说明

（1）会计政策变更及依据

（a）财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于发行人管理金融资产的商业模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产三个类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。在新金融工具准则下，发行人具体会计政策见审计报告附注四、（十）（十一）。

（b）财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

（c）财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整，对于 2019 年 1 月 1 日至施行日之间发生的非货币性资产交换，要求根据修订后的准则进行调整。

(d) 财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了修订后的《企业会计准则第 12 号——债务重组》，修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整，对于 2019 年 1 月 1 日至施行日之间发生的债务重组，要求根据修订后的准则进行调整。

发行人于 2019 年 1 月 1 日起执行上述修订后的准则和财务报表格式，对会计政策相关内容进行调整。

(2) 会计政策变更的影响

(a) 执行新金融工具准则的影响

合并报表项目	2018 年 12 月 31 日	影响金额	2019 年 1 月 1 日
资产：			
交易性金融资产		8,824,496,804.17	8,824,496,804.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,416,539,278.44	-7,416,539,278.44	
应收票据	1,794,782,562.31	-170,542,185.17	1,624,240,377.14
应收账款	61,410,465,459.28	-955,611,534.14	60,454,853,925.14
应收款项融资		170,542,185.17	170,542,185.17
其他应收款	98,278,278,355.09	-553,958,771.40	97,724,319,583.69
其中：应收利息（注 1）	197,068,240.07	-164,065,541.25	33,002,698.82
一年内到期的非流动资产	7,923,606,907.45	112,102,392.20	8,035,709,299.65
其他流动资产	23,194,874,520.08	-390,198,080.00	22,804,676,440.08
发放贷款及垫款	436,586,413.85	4,607,379.76	441,193,793.61
债权投资		879,278,379.61	879,278,379.61
可供出售金融资产	8,449,890,573.64	-8,449,890,573.64	
其他债权投资		2,590,672,026.54	2,590,672,026.54
持有到期投资	507,606,209.14	-507,606,209.14	
长期股权投资	18,624,317,817.34	-1,458,409.41	18,622,859,407.93
其他权益工具投资		3,710,830,194.62	3,710,830,194.62
其他非流动金融资产		1,925,429,333.09	1,925,429,333.09
递延所得税资产	14,139,584,625.50	143,926,521.03	14,283,511,146.53
其他非流动资产	8,105,102,831.11	-853,859,570.68	7,251,243,260.43
负债：（注 2）			
递延所得税负债	2,506,788,396.78	114,532,972.29	2,621,321,369.07

股东权益：			
其他综合收益	-3,105,646,948.29	232,511,922.33	-2,873,135,025.96
未分配利润	38,866,867,104.09	-977,267,999.30	37,889,599,104.79
少数股东权益	39,724,537,974.38	-307,556,291.15	39,416,981,683.23

注 1：其他应收款中应收利息调整是根据财会【2019】6 号规定，将不属于已到期可收取但于资产负债表日尚未收到利息的部分，调整至相关金融资产账面余额中所致。对应科目主要是一年内到期的非流动资产（债权投资）。

注 2：负债类科目(除递延所得税负债)调整依据与应收利息一致，将其他应付款里应付利息中不属于已到期应支付但于资产负债表日尚未支付利息部分，调整至相关金融负债账面价值。对应科目主要是短期借款、长期借款、应付债券等。

母公司报表项目	2018 年 12 月 31 日	影响金额	2019 年 1 月 1 日
资产：			
交易性金融资产		719,707,633.39	719,707,633.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融	719,707,633.39	-719,707,633.39	
资产			
应收账款	243,455,471,016.18		243,455,471,016.18
其他应收款		108,924,983.06	108,924,983.06
其他权益工具投资	108,924,983.06	-108,924,983.06	
可供出售金融资产		53,000,000.00	53,000,000.00
其他非流动金融资产	53,000,000.00	-53,000,000.00	
其他非流动资产			
权益：	-6,001,297.98	-34,671,977.22	-40,673,275.20
其他综合收益	1,231,633,607.94	34,671,977.22	1,266,305,585.16

发行人根据新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年期初留存收益或其他综合收益。

(b) 执行修订后财务报表格式的影响

根据财务报表格式的要求，除执行上述新金融工具准则产生的列报变化以外，发行人将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。发行人相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

2. 重要税收优惠及批文

发行人本期无应披露的会计估计变更事项。

3. 前期会计差错更正

发行人本期无应披露的重要前期差错更正事项。

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

经中国证监会签发的“证监许可[2015]2658号”文核准，于2015年12月10日公开发行人民币100亿元公司债券，于2016年1月21日公开发行人民币100亿元公司债券。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。

根据发行人募集说明书相关内容约定，本次债券募集资金拟部分用于补充营运资金、部分偿还公司借款。

二、本期债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

（一）绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）

截至2016年12月31日，本期债券募集资金已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金使用情况。

（二）绿地控股集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）

截至2016年12月31日，本期债券募集资金已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金使用情况。

第四章 发行人偿债保障措施的执行情况

发行人偿债意愿和能力分析：本期债券为无担保债券。报告期内公司债券增信机制、偿债计划、其他偿债保障措施未发生变更。

第五章 本期债券利息的偿付情况

(一) 绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）

“15绿地01”的付息日为2016年至2020年每年的12月10日；“15绿地02”的付息日为2016年至2020年每年的12月10日，若投资者在“15绿地02”存续期的第4个计息年度末行使投资者回售选择权，则其回售的“15绿地02”部分债券的兑付日为2019年12月10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。

截至本报告出具之日，发行人于2016年12月12日和2017年12月11日分别支付绿地控股集团有限公司2015年公司债券（第一期）自2015年12月10日至2016年12月9日期间的利息（因2016年12月10日为休息日，故顺延至其后的第一个交易日）和自2016年12月10日至2017年12月9日期间的利息（因2017年12月10日为休息日，故顺延至其后的第一个交易日）和2017年12月10日至2018年12月10日期间的利息以及于2019年12月10日偿还2018年12月10日至2019年12月9日的利息。

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。

(二) 绿地控股集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）

“16绿地01”的付息日为2017年至2021年每年的1月21日，若投资者在“16绿地02”存续期的第3个计息年度末行使投资者回售选择权，则其回售的“16绿地02”部分债券的兑付日为2020年1月21日；“16绿地02”的付息日为2017年至2021年每年的1月21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。

截至本报告出具之日，发行人于2017年1月23日、2018年1月22日、2019年1月22日和2020年1月22日分别支付绿地控股集团有限公司2016年公司债券（第一期）自2016年1月21日至2017年1月20日期间的利息（因2017年1月21日为休息日，故顺延至其后的第一个交易日）、自2017年1月21日至2018年1月20日期间的利息（因2018年1月21日为节假日，故顺延至其后的第一个交易日）、自2018年1月21日至2019年1月20日期间的利息（因2017年1月21日为休息日，故顺延至其后的第一个交易日）和2019年1月21日至2020年1月20日的利息。

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

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券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

在绿地控股集团有限公司2015年公司债券（第一期）与绿地控股集团有限公司2016年公司债券（第一期）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。2016年6月8日，联合信用评级有限公司发布《绿地控股集团有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》（联合评字[2016]482号），将发行人的主体信用等级由AAA调整为AA+，“15绿地01”、“15绿地02”、“16绿地01”、“16绿地02”的信用等级均由AAA调整为AA+。该项评级变化对投资者适当性无影响。根据联合资信评估有限公司2020年6月11日出具的《绿地控股集团有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》（联合[2020]1289号），发行人主体长期信用评级为AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为AA+。

第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况

发行人原聘请的2019年度审计机构为瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) (“瑞华”)。根据发行人业务发展和未来审计需要,经综合考虑,发行人拟改聘大信会计师事务所(特殊普通合伙) (“大信”)为公司财务报告审计机构。公司已于2020年4月29日出具《绿地控股集团有限公司会计师事务所变更公告》,海通证券已出具《绿地控股集团有限公司公司债券2020年度第一次受托管理事务临时报告》。

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，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式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

发行人于 2019 年 4 月 29 日出具《绿地控股集团有限公司涉及重大诉讼（仲裁）的公告》，海通证券出具了《绿地控股集团有限公司公司债券 2019 年度第一次受托管理事务临时报告》；

发行人于 2020 年 4 月 29 日出具《绿地控股集团有限公司涉及重大诉讼（仲裁）的公告》，海通证券出具了《绿地控股集团有限公司公司债券 2020 年度第一次受托管理事务临时报告》。公司涉及重大诉讼（仲裁）公告具体如下：

单位：万元 币种：人民币

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
绿地集团芜湖置业有限公司诉芜湖镜湖建设投资有限公司建设工程施工合同纠纷案件	截至报告之日，本案件正在审理过程中。	7,800	否	不影响	2020 年 4 月 29 日
袁青木诉绿地地产集团徐州新城置业有限公司、上海云峰建设有限公司建设工程施工合同纠纷案	截至报告之日，本案件正在审理过程中	5,239.62	否	不影响	2020 年 4 月 29 日
钟永明诉绿地地产集团徐州新城置业有限公司、上海云峰建设有限公司建设工程施工合同纠纷案	截至报告之日，本案件正在审理过程中。	19,977.30	否	不影响	2020 年 4 月 29 日

黑龙江省鸿晖建筑工程有限公司诉绿地集团哈尔滨绿洋置业有限公司施工合同纠纷案	截至报告之日， 该案还在重审过程中。	11,342.40	否	不影响	2020年4月29日
平安银行股份有限公司上海分行与辽宁绿地能源煤业有限公司、绿地能源集团有限公司、东港市辽东实业(集团)有限公司金融借款合同纠纷案	截至报告之日， 该案正在二审审理之中。	9,441.18	否	不影响	2020年4月29日
沈阳尊荣置业发展有限公司诉沈阳辰宇建设集团有限责任公司施工合同纠纷案件	截至报告之日， 该案还在二审审理之中。一审判决支付1000万元。	18,927.12	否	不影响	2020年4月29日
张新文、芦小明诉长沙市建筑工程有限责任公司、长沙绿地星城置业有限公司施工合同纠纷案	截至报告之日， 长沙市仲裁委就管辖权异议正在裁决过程中。	22,000.86	否	不影响	2020年4月29日
中铁上海工程局集团第一工程有限公司诉上海绿地建设(集团)有限公司工程合同纠纷案	截至报告之日， 该案还在审理之中。	11,242.49	否	不影响	2020年4月29日

威海纹石宝滩房地产开发有限责任公司诉本溪华夏房地产综合开发有限责任公司违约纠纷案	截至报告之日， 该案还在二审 审理之中。一审 已判决支付 1757.5 万元	6,403.25	否	不影响	2020 年 4 月 29 日
天津天房鼎信建设发展有限公司诉天津市建工工程总承包有限公司、天津市建筑构件工程有限公司等侵权责任纠纷案件	截至报告之日， 该案还在一审 审理之中。	8,368.65	否	不影响	2020 年 4 月 29 日
威海经济技术开发区长峰房地产开发有限公司诉本溪华夏房地产综合开发有限责任公司、任美萍合资、合作合同纠纷案件	截至报告之日， 该案还在一审 审理之中。	5,634.00	否	不影响	2020 年 4 月 29 日
湖北中骏建设有限公司诉武汉申智成置业有限公司建设工程施工合同纠纷案件	截至报告之日， 该案还在一审 审理之中。	6,851.93	否	不影响	2020 年 4 月 29 日
上海铭源投资管理有限公司诉绿地集团扬州铭源置业有限公司、上海市绿地东部房地产开发有限公司、绿地集团常熟置	截至报告之日， 该案还在一审 审理之中。	14,000.00	否	不影响	2020 年 4 月 29 日

业有限公司股权盈余分配案件					
浦项置业（北京）有限公司诉绿地控股集团有限公司合同纠纷案件	截至报告之日，该案还在仲裁裁决之中。	6,721.57	否	不影响	2020年4月29日
北京中装华港建筑科技展览有限公司诉绿地集团北京京坤置业有限公司商品房预售合同纠纷案件	截至报告之日，该案还在审理之中。	10,307.93	否	不影响	2020年4月29日
中天建设集团有限公司诉河南绿地中原置业发展有限公司、上海绿地建设（集团）有限公司建设工程施工合同纠纷案件	截至报告之日，该案还在审理之中。	6,483.67	否	不影响	2020年4月29日
成都建工第六建筑工程有限公司诉绿地集团成都蜀峰房地产开发有限公司、上海绿地建设（集团）有限公司建设工程施工合同纠纷案件	截至报告之日，该案还在审理之中。	6,215.19	否	不影响	2020年4月29日
上海上实国际贸易（集团）有限公司诉绿地能源集团有限公司保证合同纠纷案件	截至报告之日，该案还在审理之中。	17,200.12	否	不影响	2020年4月29日

成都建工第二建筑工程有限公司诉南充绿地申川置业有限公司建设工程施工合同纠纷案件	截至报告之日， 该案还在审理之中。	7,760.95	否	不影响	2020年4月29日
成都建工第六建筑工程有限公司诉南充绿地申川置业有限公司建设工程施工合同纠纷案件	截至报告之日， 该案还在审理之中。	6,165.87	否	不影响	2020年4月29日
广东宇胜置地集团有限公司诉河南老街坊置业有限公司股权转让纠纷案件	截至报告之日， 该案还在审理之中。	11,179.35	否	不影响	2020年4月29日
东亚联合控股(集团)有限公司诉开封绿地置业有限公司、河南老街坊置业有限公司建设工程合同纠纷案件	截至报告之日， 该案还在审理之中。	8,782.93	否	不影响	2020年4月29日
哈尔滨长城建筑集团股份有限公司第四分公司诉绿地集团哈尔滨绿洋置业有限公司建设工程施工合同纠纷案件	截至报告之日， 该案还在审理之中。	5,636.58	否	不影响	2020年4月29日

沈阳新天地供热有限公司诉沈阳绿地置业有限公司建设工程合同纠纷案件	截至报告之日， 该案还在审理之中。	5,634.78	否	不影响	2020年4月29日
西安碧江置业有限公司诉绿地集团西安盛都置业有限公司、绿地集团西安置业有限公司合资合作开发房地产纠纷案件	截至报告之日， 该案还在审理之中。	27,456.50	否	不影响	2020年4月29日
李银锋、蒋佰明诉浙江港海建设集团有限公司、绿地集团苏州高新置业有限公司建设工程施工合同纠纷案件	截至报告之日， 该案还在审理之中。	5,400	否	不影响	2020年4月29日
上海大田供应链发展有限公司诉上海良玉贸易发展有限公司民间借贷争议案件	截至报告之日， 该案还在仲裁裁决之中。	6,544.10	否	不影响	2020年4月29日

（本页无正文，为《绿地控股集团有限公司2015年公司债券（第一期）、绿地控股集团有限公司2016年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2019年度）》之盖章页）

债券受托管理人：海通证券股份有限公司



2020年6月30日