绿地控股集团有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

（住所：上海市江苏路502号7楼）

（面向合格投资者）

牵头主承销商：海通证券股份有限公司 HAITONG SECURITIES CO., LTD.（住所：上海市广东路689号）

联席主承销商：中信证券股份有限公司 CITIC SECURITIES CO.,LTD（住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2016年1月19日

重要声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各个部分内容。募集说明书全文将在监管部门指定的媒体予以公告。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券上市前，公司最近一期末的净资产为6,931,119.62万元（截至2015年9月30日合并报表中股东权益合计），本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为688,464.79万元（2012年、2013年及2014年合并报表时可归属于母公司股东的净利润平均值），足以支付本期债券一年的利息。截至2015年9月30日，公司母公司资产负债率89.53%，合并口径资产负债率为87.96%。公司在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、本期债券面向合格投资者公开发行。本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程存在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

三、本期债券为无担保债券。经联合信用评级有限公司综合评定，公司的主体信用级别为AAA，本期债券的信用等级为AAA。上述级别分别反映了受评主体知期债券的支付能力和长期债务的偿还能力极强；基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，若因公司自身的相关风险或者市场环境变化等不可控因素影响，公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

四、公司合并口径下2012年度、2013年度和2014年度经营活动产生的现金流量净额分别为301,357.33万元、-53,115.06万元和-5,298.43651万元。公司经营活动产生的现金流量净额近三年波幅较大，主要是因为2013年公司加大了对房地产项目的投入所致。从长远看，大批优质项目的开发和土地储备将会对公司的盈利能力提供较好的保障，但短期内可能会降低公司财务结构的稳健程度，同时可能会提高公司对外融资的依赖程度。

五、2012年末、2013年末和2014年末，公司未分配利润分别为1,639,091.30万元、2,075,201.79万元和2,356,901.73万元，占所有者权益的比例分别为52.47%、49.60%和38.49%。公司未分配利润占比较高，若股东要求分红，公司将面临分红压力，公司所有者权益的结构可能会存在不稳定的风险。如果公司出现分红情况或其他情况，将会对所有者权益结构产生较大的影响。

六、2012年末、2013年末和2014年末，公司合并口径资产负债率分别为67.14%、88.76%和87.97%；剔除预收账款后的资产负债率分别为30.58%、84.87%和84.52%。整体来看公司各期末的资产负债率基本保持稳定，但负债水平较高，如果未来房地产市场出现重大波动或公司融资能力受限，可能会对公司正常经营活动产生不利影响。

七、截至2014年末，公司所有权受到限制的资产账面价值合计17,493,151.46万元，主要系为银行借款设定的抵押资产，包括货币资金、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产等规模较大，如果未来因流动性不足不能按时偿还银行债务，有可能导致受限资产被冻结或处置，将对公司的盈利能力和声誉造成一定不利影响。

八、2015年6月18日，经中国证监会《关于核准上海金丰投资股份有限公司重大资产重组及向上海地产（集团）有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]1226号）批准，金丰投资向绿地集团的全体股东非公开发行人民股票购买其持有的绿地集团股权。截至本募集说明书摘要签署日，本次重大资产重组事项已完成置入资产的过户手续及相关工商变更登记事宜，本次工商变更后，金丰投资（后更名为“绿地控股”）持有绿地集团100%的股份。控股股东的变化可能会对公司管理水平、未来经营能力产生一定影响。

九、公司所处的房地产行业受宏观经济和行业政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。如果公司的营运不能适应不断变动的国内房地产行业新政策及未来政府出台的宏观政策等，公司的营运现金流量、业务前景和业绩等或会受到重大不利影响。

十、受宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。鉴于本期债券期限较长，市场利率的波动将会给投资者投资收益水平带来一定程度的不确定性。

十一、凡通过认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书摘要规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》、《账户及资金监管协议》对本期债券各项权利和义务的约定。

十二、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十三、根据中国证监会相关规定，评级行业惯例以及联合信用评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，联合信用评级将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每年绿地集团经审计的年度财务报告披露日起2个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持有效，如定期跟踪评级报告与上次评级报告存在较大差异，则出具临时跟踪评级报告。

如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，联合信用评级有限公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

在持续跟踪评级报告出具之日后10个交易日内，联合信用评级有限公司应将跟踪评级结果等相关信息抄送监管部门、绿地集团及相关机构。绿地集团须通过上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）将跟踪评级结果及报告予以公布备查，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其网站公布跟踪评级结果及报告的时点。公布的时间，投资者可在上交所网站查询跟踪评级结果及报告。联合信用评级有限公司将在网站（http://www.lianhecreditrating.com.cn）公布跟踪评级结果。

十四、根据公司11月4日发布的《绿地控股集团有限公司关于拟解除对上海云峰（集团）有限公司34%股权的委托管理协议及调整合并报表范围的公告》，由于云峰集团控股权、主导产业一能源产业与公司不再是本公司重点发展的产业领域，经公司股东第八节董事会第三次会议决议通过，同意公司与绿地资产控股解除对云峰集团34%股权的委托管理协议。在相关权委托管理协议正式解除后，云峰集团将不再纳入绿地集团合并报表范围。委托管理关系的变更符合本公司主动收缩能源产业的发展方向，将有利于进一步优化本公司经营结构，改善本公司盈利状况。

十五、因本期债券起息日在2016年1月1日之后，本期债券名称已更新为“绿地控股集团有限公司2016年公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不影响原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力，前述法律文件包括但不限于《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》等。

第一节 发行概况

一、本期债券发行的基本情况

（一）本次发行的核准情况

经中国证监会予签发的“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，公司已公开披露会议并作出决议，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）本期债券基本条款

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、发行规模：本期发行基础发行规模人民币40亿元，可超额配售不超过人民币60亿元。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

4、债券品种和期限：本期债券分设两个品种，其中品种一为5年期固定利率债券，第3年设发行人调整票面利率选择权和投资者回售权，预设基础发行规模为30亿元；品种二为5年期固定利率债券，预设基础发行规模为10亿元。各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终确定，但各品种的最终发行规模总额合计不超过100亿元。

5、债券利率及确定方式：本期债券的票面利率将根据市场询价结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。

6、超额配售选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模40亿元的基础上追加不超过60亿元的发行额度，超额配售选择权在本期债券两个品种之间分配及互拨的额度由发行人和主承销商协商确定。

7、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定是否在存续期的第3个计息年度末调整本期债券第4个和第5个计息年度的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第3个计息年度付息日前的第30个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期第3个计息年度末行使调整票面利率选择权，则本期债券第4个和第5个计息年度票面利率仍维持原有计息年度票面利率不变。

8、投资人回售选择权：对于本期债券品种一，发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度后，投资者有权选择将持有的本期债券全部或部分行使回售权回售给发行人。若投资者行使回售选择权，则本期债券第3个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、回售登记期：对于本期债券品种一，投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于公司通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度之日起5个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、担保方式：本期债券为无担保债券。

11、募集资金专项账户：发行人应在本期债券发行首日前5个交易日于监管银行处开立唯一的募集资金使用专户，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。募集资金使用专户中的资金包括本期债券募集款项及其存入该专项账户期间产生的利息。

12、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级。

13、牵头主承销商、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14、联席主承销商：中信证券股份有限公司。

15、发行方式：本期债券发行方式为网下向合格投资者公开发行。

16、发行对象与配售规则：本期债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者。本期债券配售由主承销商和发行人共同确定。

17、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式承销。

18、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照主管部门的规定进行债券的转让、质押等操作。

19、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。

20、支付金额：本期债券于每个付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额×票面年利率；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

21、发行首日及起息日：本期债券发行首日为2016年1月21日，起息日为本期债券存续期内每年的1月21日。

22、利息登记日：本期债券的利息登记日将按照上交所和登记机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

23、付息日：本期债券品种一利品种二付息日均为2017年至2021年每年的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）；若品种一的投资人行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的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）。

24、兑付登记日：本期债券的兑付登记日将按照上交所和登记机构的相关规定执行。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

25、兑付日：本期债券品种一利品种二兑付日均为2021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；顺延期间兑付款项不另计利息）；若品种一的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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

26、募集资金用途：本期公司债券募集的资金部分用于补充营运资金，部分偿还公司借款。

27、拟上市地：上海证券交易所。

28、上市安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

本期债券在上交所上市前的重要日期安排如下：

发行公告刊登日期：2016年1月19日。
发行首日：2016年1月21日。
预计发行期限：2016年1月21日至2016年1月22日。
网下认购期：2016年1月21日至2016年1月22日。

（二）本期债券上市或转让安排

本期债券发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：绿地控股集团有限公司

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

（二）牵头主承销商、债券受托管理人：海通证券股份有限公司

法定代表人：	王开国
住所：	上海市广东路689号
联系地址：	北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦写字楼23层
项目负责人：	李一峰、陆晓静
项目其他成员	翟晗瑜、赵心悦、张翰超、李挺
联系电话：	010-88027267
传真：	010-88027190

（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：	王东明
住所：	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座
联系地址：	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
项目负责人：	杨霞、徐晨晨、姜琪
项目其他成员	赵宇驰、张玺、曲春阳、叶瀚清、段亚平、马丰明、王翔翔、李昶
联系电话：	010-60833561
传真：	010-60833504

（四）律师事务所：上海市锦天城律师事务所

法定代表人：	吴明德
住所：	上海市花园石桥路33号花旗银行大厦14楼
联系地址：	上海市浦海中路283号香港广场28楼
经办律师：	邵鸣、朱玮丽
联系电话：	021-23261876
传真：	021-23261999

（五）会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：	杨剑涛、顾仁荣
住所：	北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层
联系地址：	上海市陆家嘴东路166号18楼
经办会计师：	宋长发、于春波
联系电话：	021-20300000
传真：	021-20300203

（六）资信评级机构：联合信用评级有限公司

法定代表人：	吴金善
住所：	天津市南开区水山公园北道38号爱丽园公寓508
联系地址：	北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦12层
联系人：	刘洪涛、刘畅
联系电话：	010-85172818
传真：	010-85171273

（七）申请上市或转让的证券交易所：上海证券交易所

总经理：	黄红元
联系地址：	上海市浦东南路528号
联系电话：	021-68808888
传真：	021-68804968 邮政编码：200120

（八）本期债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：	高斌
联系地址：	上海市浦东新区陆家嘴166号中国保险大厦3楼
联系电话：	021-68873878
传真：	021-68870064 邮政编码：200120

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至2015年8月5日，海通证券持有绿地控股A股（600606.SH）254,000股，占绿地控股总股本的比例微小（低于1.00%）。

除上述情况外，本公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、资信评级机构及其对本期债券的信用评级情况

公司聘请了联合信用评级有限公司对本公司及本期债券进行评级。根据《绿地控股集团有限公司2016年公司债券（第一期）信用评级分析报告》，本公司主体信用等级为AAA，本次公司债券信用等级为AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

联合信用评定发行人的主体信用等级为AAA，本次公司债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

联合信用将公司主体长期信用等级划分成9级，除AAA级和CCC级以下（不含CCC级）等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。AAA级表示债券债务偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响不大，违约风险极低。

（二）信用评级报告基本观点及报告的主要风险

联合信用对绿地集团的评级反映了作为全国房地产行业龙头企业，公司具有丰富的房地产开发经验，在房地产行业景气度下滑的背景下，营业收入持续稳健增长，资产质量较好；公司业务覆盖全国一二三线城市，土地储备充足，开发规模较大；公司融资较为多元化，除房地产开发外，涉及房地产延伸业务、能源业务、汽车销售业务与金融业务等。同时，联合信用也关注到公司债务规模较大、负债率较高、财务费用规模较大，以及公司在建项目和库存规模相对较大等不利因素。

未来随着公司在建项目的开发完成和实现销售，公司经营规模和盈利水平有望继续提升。联合信用对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用以及本次公司债券偿还能力的综合评估，联合信用认为，本次公司债券到期不能偿还的风险很低。

1、优势

（1）公司是国内房地产行业龙头企业，在土地储备、开发规模和销售收入方面居于国内领先地位。

（2）公司的销售收入多年保持增长，随着公司现有在售项目实现销售，以及在建项目进入销售阶段，公司收入、利润规模有望进一步提升。

（3）公司在住宅、商业地产和海外地产销售开展了新型的销售与经营模式，公司业务有望进一步拓展。

（4）公司成立合资地铁公司为地方政府修建地铁，未来有望以较低成本获得地铁沿线房地产开发土地。

（5）公司业务多元化，有一定的抗风险能力，有助于公司获得稳定的现金流。

2、关注

（1）房地产作为周期性行业受宏观调控等多重因素影响，同时房地产项目开发时间较长，涉及政府审批环节较多，存在一定的行业波动性和政策管理风险。公司作为全国布局的大型房地产企业，受地产市场调整的影响需持续关注。

（2）公司债务规模较大，资产负债率较高，利息负担较重，需关注由此带来的风险。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年绿地集团审计报告出具后2个月内对本期债券进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本期债券相关要素出现重大变化，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，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合评级网站和交易所网站予以公布（交易所网站公布时间不晚于联合评级网站），并同时报送发行人、监管部门等。

三、公司的资信状况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至2015年9月30日，公司获得主要贷款银行的授信额度为2,629.80亿元，已使用额度为1,138.00亿元，未使用额度为1,491.80亿元。

（二）近三年与主要客户业务往来履约情况

公司在近三年与主要客户发生的业务往来中，未曾有严重违约情况。

（三）本次发行后的累计人民币公司债券余额及占比

本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，本公司的累计人民币公司债券余额不超过220亿元，占本公司2015年9月30日合并报表中所有者权益的比例不超过31.84%，未超过本公司最近一期末净资产的40%。

（四）公司最近三年及一期有关财务指标

1、合并报表口径

表2-1 公司近三年一期有关财务指标

财务指标	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率	1.53	1.43	1.42	1.30
速动比率	0.46	0.38	0.36	0.34
资产负债率（%）	87.96%	87.97%	88.76%	87.14%
利息保障倍数	-	4.23	5.26	5.49
贷款偿还率（%）	100%	100%	100%	100%
利息偿付率（%）	100%	100%	100%	100%

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=总负债/总资产
（4）利息保障倍数=（利润总额+利息费用）/利息费用
（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

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
实缴资本	1,294,901.028万元
组织机构代码证	13220628-9
住所	上海市江苏路502号7楼
法定代表人	张玉良
设立日期	1992年7月17日
信息事务负责人	侯一蕾
联系电话	021-23296354
传真	021-53188668-6354
邮编	200023
所属行业	房地产行业(K70)
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）
主营业务	房地产开发、房地产延伸产业（包括建筑建设、酒店等业务）、能源及相关资源、汽车销售及服务，以及金融等产业。

二、发行历史沿革

（一）公司设立情况及重大变更事项

公司系由上海中星（集团）公司、上海市农业投资总公司、上海市联农股份有限公司、上海市农口住宅建设办公室、职工持股会于1997年3月共同发起经改制设立的有限责任公司，其前身为1992年7月17日成立的上海绿地开发总公司。

1、1992年7月上海市绿地开发总公司设立

1992年6月24日，上海市农业委员会、上海市建设委员会出具《关于同意建立上海市绿地总公司的批复》（沪农委[1992]第139号），同意设立上海市绿地总公司，注册资本为2,000万元。

1992年7月11日，中国人民建设银行上海第五支行出具《验资证明书》及《验资报告》，确认上海绿地总公司注册资本总额为2,000万元。

1992年7月16日，上海市农业委员会出具《关于上海市绿地总公司更名为上海市绿地开发总公司的证明》，确认上海市绿地总公司更名为上海市绿地开发总公司。

1992年7月17日，上海市绿地开发总公司取得上海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

2、1997年3月改制

1996年12月26日，上海市绿地开发总公司出具《关于要求将上海市绿地开发总公司更名为上海市绿地（集团）有限公司建立上海市绿地集团的请示》（沪绿地字[96]第108号），请求更名为“上海市绿地（集团）有限公司”（以下简称“上海绿地”），改制后的净资产为16,000万元。

1996年12月27日，上海市农业委员会和上海市建设委员会出具《关于同意上海市绿地开发总公司更名为上海市绿地集团有限公司及建立上海市绿地集团的批复》（沪农委[96]第177号），同意上海市绿地开发总公司更名并确认其注册资本为16,000万元。

1997年3月14日，上海市农业委员会和上海市建设委员会出具《关于同意上海市绿地集团有限公司设立职工持股会的批复》（沪农委[97]第40号），同意设立职工持股会，向职工集资人民币3,020.43万元。

1997年3月21日，上海万隆审计事务所出具《验资报告》（沪审字验字[1997]第18号），确认截至1997年3月21日，上海绿地实收注册资本为16,000万元。

本次股权转让完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	6,489.79	40.56%
2	上海市农业投资总公司	1,200.00	7.5%
3	上海市联农股份有限公司	600.00	3.75%
4	上海市农口住宅办	4,689.79	29.31%
5	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	3,020.43	18.88%
	合计	16,000.00	100%

3、1998年11月增资

1998年8月18日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本947.8004万元，注册资本增加至16,947.8004万元。

1998年11月9日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	6,489.79	38.29%
2	上海市农业投资总公司	1,200.00	7.08%
3	上海市联农股份有限公司	600.00	3.54%
4	上海市农口住宅办	4,689.79	27.67%
5	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	3,968.23	23.41%
	合计	16,947.80	100%

4、1999年12月增资

1999年2月18日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本7,936,477元，注册资本增加至177,414,481元。

1999年11月30日，上海万隆审计事务所出具《验资报告》（万业字(1999)第532号），确认截至1999年11月30日，上海绿地注册资本增加至177,414,481元。

1999年12月23日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	6,489.79	36.58%
2	上海市农业投资总公司	1,200.00	6.76%
3	上海市联农股份有限公司	600.00	3.38%
4	上海市农口住宅办	4,689.79	26.44%
5	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	4,761.88	26.84%
	合计	17,741.45	100%

5、1999年12月股权转让

1999年10月18日，上海绿地召开股东会会议，审议同意上海市农业投资总公司将其持有的上海绿地股权转让给职工持股会。

1999年11月5日，上海市农业投资总公司与职工持股会就前述股权转让事宜签订《股权转让协议书》，约定上海市农业投资总公司将所持上海绿地股权转让给职工持股会。

本次股权转让完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	6,489.79	36.58%
2	上海市天宸股份有限公司	600.00	3.38%
3	上海市农口住宅办	4,689.79	26.44%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	5,961.88	33.60%
	合计	17,741.45	100%

6、2000年9月增资

2000年2月18日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本11,923,757元，注册资本增加至189,338,238元。

2000年8月28日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》（万会业字(2000)第647号），确认截至2000年8月28日，上海绿地注册资本增加至189,338,238元。

2000年10月10日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	6,489.79	34.28%
2	上海市天宸股份有限公司	600.00	3.17%
3	上海市农口住宅办	4,689.79	24.77%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	7,154.25	37.78%
	合计	18,933.82	100%

7、2001年5月增资

2000年12月24日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本46,099,401元，注册资本增加至235,437,639元。

2001年3月13日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》（万会业字(2001)第449号），确认截至2001年3月13日，上海绿地注册资本增加至235,437,639元。

2001年5月17日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	6,489.79	27.56%
2	上海市天宸股份有限公司	600.00	2.55%
3	上海市农口住宅办	4,689.79	19.92%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	11,764.19	49.97%
	合计	23,543.76	100%

8、2002年9月增资

2002年2月5日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本11,764,194元，注册资本增加至258,981,403元。

2002年8月6日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》（万会业字(2002)第1138号），确认截至2002年8月5日，上海绿地注册资本增加至258,981,403元。

2002年9月28日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	7,138.76	27.56%
2	上海市天宸股份有限公司	660.00	2.55%
3	上海市农口住宅建设办公室	5,158.76	19.92%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	12,940.61	49.97%
	合计	25,898.14	100%

9、2003年5月增资

2003年4月25日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本111,362,003元，注册资本增加至370,343,406元。

2003年5月20日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》（万会业字(2003)第827号），确认截至2003年5月19日，上海绿地注册资本增加至370,343,406元。

2003年5月28日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	8,578.64	23.16%
2	上海市天宸股份有限公司	943.80	2.55%
3	上海市农口住宅建设办公室	5,747.24	15.52%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	21,764.66	58.77%
	合计	37,034.34	100%

10、2004年6月增资

2004年1月8日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本37,034,241元，注册资本增加至407,377,747元。

2004年5月13日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》（万会业字(2004)第1115号），确认上海绿地注册资本增加至407,377,747元。

2004年6月10日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	9,436.50	23.16%
2	上海市天宸股份有限公司	1,038.18	2.55%
3	上海市农口住宅建设办公室	6,321.96	15.52%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	23,941.13	58.77%
	合计	40,737.77	100%

11、2006年4月增资

2005年6月17日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本61,106,762元，注册资本增加至468,484,409元。

2005年6月14日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》（万会业字(2005)第1550号），确认截至2005年6月14日，上海绿地注册资本增加至468,484,409元。

2006年4月26日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	10,851.98	23.16%
2	上海市天宸股份有限公司	1,193.91	2.55%
3	上海市农口住宅建设办公室	7,270.26	15.52%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	27,532.30	58.77%
	合计	46,848.44	100%

12、2006年7月增资

2006年1月12日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本117,121,102元，注册资本增加至585,605,511元。

2006年6月28日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》（万会业字(2006)第2337号），确认截至2006年6月28日，上海绿地注册资本增加至585,605,511元