证券代码:600606　　证券简称:绿地控股

绿地控股股份有限公司
2015年度非公开发行A股股票预案
（修订稿）

二〇一六年一月

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本预案内容真实、准确、完整，并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本次非公开发行A股股票完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次非公开发行A股股票引致的投资风险，由投资者自行负责。

本预案是公司董事会对本次非公开发行A股股票的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行A股股票相关事项的实质性判断、确认、批准或核准，本预案所述本次非公开发行A股股票相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

特别提示

1、本次非公开发行股票相关事项已经获得公司于2015年12月8日召开的第八届董事会第五次会议审议通过。公司于2016年1月22日召开了第八届董事会第七次会议，审议通过了本次非公开发行股票修订相关事项，并编制了《绿地控股股份有限公司非公开发行A股股票预案（修订稿）》等文件。本次非公开发行方案尚需获得公司股东大会的批准和中国证券监督管理委员会的核准。

2、本次非公开发行的发行对象不超过十名特定投资者，发行对象均为符合中国证监会规定的特定投资者，包括境内注册的证券投资基金管理公司管理的证券投资基金、保险机构投资者、信托公司（以其自有资金）、财务公司、证券公司、合格境外机构投资者、自然人及其他合法投资者。特定投资者在公司获得本次发行的核准文件后，由公司和保荐机构根据中国证监会相关规定与发行对象申购报价情况，按照价格优先原则确定。投资者所认购的本次发行的股票自发行结束之日起12个月内不得上市交易或转让。

3、本次非公开发行股票的数量不超过2,077,877,326股，若本公司股票在定价基准日至发行日期间除权的，本次非公开发行股票的数量将作相应调整。在上述范围内，由股东大会授权董事会与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。

4、本次非公开发行的定价基准日为第八届董事会第五次会议决议公告日（2015年12月9日）。本次非公开发行股票发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票均价的90%，即14.51元/股（定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量）。若本公司股票在定价基准日至发行日期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，将对发行价格作相应调整。

5、本次非公开发行募集资金的总额为不超过301.50亿元，扣除发行费用后将全部用于以下项目：

（1）房地产投资项目

单位:亿元

序号	项目名称	投资总额	拟使用募集资金金额
1	武汉绿地国际金融城建设项目	117.97	70.00
2	合肥新都会项目	35.97	20.00
3	合肥紫峰绿地中央广场项目一期	28.81	20.00
合计		182.75	110.00

（2）金融投资项目

单位:亿元

序号	项目名称	拟使用募集资金金额
1	设立投资基金	65.00
2	设立互联网创新金融公司	15.00
3	增资绿地融资租赁有限公司	12.00
4	收购杭州工商信托股权并增资	9.50
合计		101.50

（3）偿还银行贷款

本次募投项目拟用于偿还公司银行贷款的金额为90.00亿元。

如果本次非公开发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，不足部分公司将自筹解决。本次发行募集资金在不改变本次募集资金投资项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入进度和金额进行适当调整。另外，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

6、利润分配和现金分红安排。根据中国证监会、上海证券交易所对于上市公司分红方面的相关规定，公司制定了《绿地控股股份有限公司未来三年股东回报规划（2015-2017年）》，进一步完善了公司利润分配政策，该规划尚需股东大会审议通过。请详见本预案第五节“发行人利润分配情况”。

7、本次非公开发行完成前本公司的滚存未分配利润将在本次非公开发行完成后由新老股东共享。

8、本次发行不会导致公司控股股东和实际控制人发生变化。

释 义

在本预案中，除非文义另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人、本公司、公司、绿地控股	指	绿地控股股份有限公司
本次发行、本次非公开发行	指	绿地控股股份有限公司2015年度非公开发行A股股票
本预案	指	绿地控股股份有限公司2015年度非公开发行A股股票预案（修订稿）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《绿地控股股份有限公司章程》
绿地金控	指	绿地金融投资控股集团有限公司
杭州工商信托	指	杭州工商信托股份有限公司
摩根士丹利	指	Morgan Stanley International Holdings Inc
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
长城资管	指	中国长城资产管理公司
绿地欣业	指	上海绿地欣业资产管理有限公司
董事会	指	绿地控股股份有限公司董事会
股东大会	指	绿地控股股份有限公司股东大会
监事会	指	绿地控股股份有限公司监事会
立信会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
评估师	指	银信资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国九条	指	《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》
优化重组意见	指	《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》
十三五规划	指	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》
定价基准日	指	审议本次发行的董事会决议公告日，即2015年12月9日
元、万元、亿元	指	除特别注明外，均指人民币元、人民币万元、人民币亿元
A股	指	发行人发行的每股面值人民币1元的人民币普通股

注：本预案中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节　本次非公开发行股票方案概要

一、公司基本情况

公司名称	绿地控股股份有限公司
英文名称	Greenland Holdings Corporation Limited
法定代表人	张玉良
股票上市交易所	上海证券交易所
股票简称	绿地控股
股票代码	600606
成立日期	1992年7月8日
注册资本	1,216,815.44万元
注册地址	上海市打浦路700号
邮政编码	200023
电话	021-63600606,23296400
传真	021-53188660*6400
公司网址	www.ldjt.com.cn
经营范围	实业投资，房地产开发经营，租赁、置换，住宅及基础设施配套建设，酒店管理，城市轨道交通工程，金融信息服务（不含金融业务），绿化工程，能源领域内的技术服务，汽车销售服务，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

二、本次非公开发行股票的背景和目的

（一）本次非公开发行的背景

1、国民经济运行进入“新常态”，经济结构加速调整

2012年以来，在“稳增长”和“调结构”的指导方针下，中国经济运行逐渐适应“新常态”：经济增长从高速增长转向中高速增长，经济结构不断优化，增长方式从要素驱动、投资驱动转向创新驱动。

在“新常态”下，经济结构调整的步伐进一步加快，产业结构不断升级，传统经济增长引擎作用减弱，消费对经济增长的贡献度逐步提高，战略性新兴产业在国民经济中的话语权不断增强。新型信息化、城镇化等协同推进，以“互联网+”等为代表的新业态和新模式茁壮成长。随着改革红利的释放和市场化程度的提高，国民经济有望保持稳步增长。

2、宏观调控政策逐步放开，房地产市场企稳回暖

从2014年开始，中央宏观调控政策由单一抑制房价转变为促进房地产行业健康稳步发展。行政调控政策相继放松或退出，同时推出房贷、税费等方面的优惠政策，国内各大实施限购政策的城市均逐步放松或取消限购，使得国内一二线主要城市住宅房地产趋于回暖，政府宏观调控更专注于提升百姓住房消费能力，允许市场自发调节，发挥市场在资源配置中的决定作用。

同时，商业地产融合了现代服务业已逐步占据国内房地产市场的重要位置，商业地产逐步从北京、上海等特大型城市向国内各省会城市发展，这为商业地产迎来了良好的机遇，也为国家着力推进新型城镇化建设，促进产业转型升级奠定良好的基础。

3、经济金融改革不断深化，资本市场蓬勃发展

随着中国经济金融改革的不断推进和资本市场的不断发展，更加多元的投资领域将逐步开放，金融投资、国企国资改革、并购重组等相关行业和领域的管制将逐渐放松。

2015年9月，国务院印发《关于深化国有企业改革的指导意见》，鼓励国有资本以多种方式入股非国有企业，以公共服务、高新技术、生态环保、战略性产业为重点领域，对发展潜力巨大，成长性强的非国有企业进行股权投资。同时，国有企业探索以私募股权基金等方式参股非国有企业，成为混合所有制改革的重要创新举措。

国内多层次资本市场体系不断完善，并购重组的交易金额不断上升，私募股权投资基金不断扩张，在“互联网+”的带动影响下，金融、实体经济以及互联网三者不断融合，衍生出各类新业态、新模式，成为当前国内金融经济发展的亮点。

（二）本次非公开发行股票的目的

1、抓住战略机遇，加快形成公司多元化产业布局

根据中国经济“新常态”的长期性、结构性趋势，公司将立足当前、着眼长远，充分发挥产业经营与资本经营的“双轮驱动”作用，进一步优化公司的产业布局。通过本次非公开发行股票募集资金，公司一方面将加快形成以房地产为核心的城市综合开发产业集群，不断巩固和完善超高层、城市商业综合体等特色开发模式，并根据经营环境和市场变化，对产品结构和资源进行优化配置。

另一方面公司将加快金融投资产业集群，抓住中国深化金融改革的契机，加快金融投资业务的发展。公司将充分发挥品牌优势，合理有效的配置资金，同时依托各类主业优势，实现资源共享，围绕投资并购、房地产金融、融资租赁、信托、“互联网+”等业务，迅速扩大业务规模。

2、做强做优房地产主营业务，进一步增强主业的核心竞争力

在当前和未来，房地产主业仍将是公司整体竞争力的主要源泉。公司拟通过本次非公开发行募集资金，深度聚焦国内外一二线城市、核心地段的房地产开发项目，扩大先发先行的优势。同时，充分利用公司现有优质项目资源，加大项目开发力度，不断提高房地产主业的规划设计、招商运营和综合服务水平，进一步增强公司核心竞争力。

3、加快公司金融产业发展，促进业务协同发展

公司此次非公开发行募集资金，主要以设立投资基金、互联网创新金融公司、增资绿地融资租赁公司等方式加速金融投资产业布局，着力提升资本运作水平，既通过资本并购优化公司财务结构，又通过收购稀缺资源、优质资产和产业载体为企业转型发展提供支撑，进一步优化公司的产业布局，形成可容纳和支撑企业持久发展的开放式业务架构，提升综合竞争力。

4、扩充公司资金实力，优化资本结构

报告期内，公司的资产负债率（合并口径）超过80%，处于行业较高水平。通过本次非公开发行股票募集资金，能够增加公司资金实力，有利于实现公司产业经营与资本并购协调发展。同时，本次发行，将增强公司的净资产规模、运营能力和偿债能力，优化公司的资产结构，减少公司的财务成本并降低财务风险，有利于增强公司未来的持续经营能力。

三、本次非公开发行方案概要

（一）发行股票的种类和面值

本次发行的股票为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

（二）发行方式

本次发行全部采取向特定对象非公开发行的方式。公司将在中国证监会核准的有效期内择机发行。

（三）发行对象及认购方式

本次发行对象为不超过十名的特定投资者。本次发行对象包括证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格投资者及其他符合中国证监会规定的特定投资者等。最终发行对象在公司取得本次非公开发行核准批文后，根据发行对象申报报价的情况，遵照价格优先原则确定。基金管理公司以多个投资账户持有股份的，视为一个发行对象，信托投资公司作为发行对象的只能以自有资金认购。

所有特定对象均以现金方式认购本次发行的股份。

（四）发行数量

本次非公开发行的A股股票数量不超过2,077,877,326股，公司将提请股东大会授权董事会根据《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定及实际认购情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。

若公司股票在本次发行定价基准日至本次发行日期间发生除权等事项，本次发行数量上限将作相应调整。

（五）发行价格和定价原则

本次发行的定价基准日为公司关于本次发行的第八届董事会第五次会议决议公告日（即2015年12月9日）。本次发行的发行价格将不低于定价基准日前20个交易日（不含定价基准日）公司A股股票交易均价的90%（定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日公司股票交易总额/定价基准日前20个交易日公司股票交易总量），即14.51元/股。

具体发行价格将在取得发行核准批文后，根据发行对象申购报价情况，遵循价格优先的原则确定。最终发行价格由董事会根据股东大会的授权与保荐机构（主承销商）协商确定。

若公司股票在本次发行定价基准日至本次发行日期间发生除权、除息事项，本次发行价格将作相应调整。

（六）限售期

根据《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律法规的规定，本次非公开发行完成后，特定投资者认购的股份自上市之日起12个月内不得转让。

（七）上市地点

本次非公开发行的股票于限售期满后，将在上海证券交易所上市交易。

（八）滚存利润的安排

本次非公开发行股票完成后，公司发行前滚存的未分配利润将由发行完成后的新老股东共享。

（九）发行决议有效期

本次非公开发行决议有效期为自股东大会审议通过之日起十二个月内。

四、募集资金投向

本次非公开发行计划募集资金总额不超过301.50亿元，扣除发行承销费用后募集资金净额拟全部用于以下项目：

1、房地产投资项目

单位:亿元

序号	项目名称	投资总额	拟使用募集资金金额
1	武汉绿地国际金融城建设项目	117.97	70.00
2	合肥新都会项目	35.97	20.00
3	合肥紫峰绿地中央广场项目一期	28.81	20.00
合计		182.75	110.00

2、金融投资项目

单位:亿元

序号	项目名称	拟使用募集资金金额
1	设立投资基金	65.00
2	设立互联网创新金融公司	15.00
3	增资绿地融资租赁有限公司	12.00
4	收购杭州工商信托股权并增资	9.50
合计		101.50

3、偿还银行贷款

本次募投项目拟用于偿还公司银行贷款的金额为90.00亿元。

如果本次非公开发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，不足部分公司将自筹解决。本次发行募集资金在不改变本次募集资金投资项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入进度和金额进行适当调整。另外，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

二、本次募集资金投资项目可行性分析

本次非公开发行计划募集资金总额不超过301.50亿元。扣除发行承销费用后募集资金净额拟全部用于以下项目：

（一）房地产投资项目

1、武汉绿地国际金融城建设项目

（1）项目情况要点

项目名称:武汉绿地国际金融城建设项目

项目总投资:1,179,747.05万元

项目建设主体:武汉绿地滨江置业有限公司

总用地面积:39,185平方米

总建筑面积:691,904平方米

（2）项目基本情况和项目前景

目前，超高层建筑作为现代经济社会建筑业发展的一大主流，是经济发展的标志，它正在不断的改变着城市的经济结构与城市景观，为城市的经济建设、商业繁荣、人口聚集带来生机与活力，一定程度上加速了城市化进程的发展。

本项目位于武昌滨江商务区武昌车辆厂原址，地处城市中心生活区，与汉口百年外滩隔江相望。周边有和平大道、临江大道、中山路等城市交通主干道，处于长江大桥与二桥中间，离过江隧道、中华码头距离较近，未来将有多条地铁通达，商业、商务以及住宅客户的出行极为便利。强大的立体交通网络，为项目带来巨大的商业潜力。

本项目将打造以现代服务业为特色，集商务办公、商业服务、文化娱乐、高档居住为一体的标识性、多元化临江综合发展区。项目建成后将成为毗美浦东陆家嘴、香港维多利亚湾、纽约曼哈顿的武汉未来滨江城市形象集中展示和开发建设的核心区。商务区核心部位将开发建设一栋606米超高层综合体建筑，整个武昌万至华中区域重心将得到转移，必将带来巨大的幅射与影响力。

（3）项目取得资质情况

本项目已取得发改委立项批复、环保局的环评批复、国有土地使用权证、建设用地规划许可证等证照，其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。目前已取得的证照情况如下：

立项批复/备案	武昌发改建字【2012】25号
环评批复	武环管【2011】150号
国有土地使用权证	武国用（2014）第27号
建设用地规划许可证	武规地【2014】022号

注：武昌区发改委于2015年12月出具了关于绿地国际金融城A01-1地块部分事项调整的核准批复。

（4）项目投资估算和资金筹措

项目	金额（万元）
土地费用	201,635.85
前期费用	52,912.59
建安费用	739,311.47
配套工程费用	36,495.03
其他相关费用	149,392.11
合计	1,179,747.05

本项目预计总投资1,179,747.05万元，其中土地成本为201,635.85万元。本项目计划使用募集资金700,000万元，其余资金由公司自筹解决。

（5）项目经济效益评价

本项目预期的各项经济指标良好，具体如下表所示：

项目	指标
销售收入（万元）	1,223,755.43
总投资（万元）	1,179,747.05
利润总额（万元）	257,127.04
销售利润率	21.01%
投资利润率	21.80%

2、合肥绿地新都会项目

（1）项目情况要点

项目名称:合肥绿地新都会项目

项目总投资:359,714.18万元

项目建设主体:绿地集团合肥万峰置业有限公司

总用地面积:226,858平方米

总建筑面积:850,000平方米

（2）项目基本情况和市场前景

项目所在地合肥市肥西县处于合肥经济圈和皖江城市带承接产业转移示范区的核心地带，与合肥滨湖新城、高新区、经开区、科学城和政务文化新区无缝对接，是合肥现代化新兴中心城市建设的重要组成部分。

本项目通过“方兴大道一西，高新区、新桥机场；东，滨湖、巢湖、芜湖”、“金寨路一南，安庆；北，蚌山、包河、市区”、“翡翠路一北，经开区、政务区、市区”三条主干道与合肥其他区域紧密连接，能有效承接合肥市与经开区的辐射。项目南侧紧邻联系合肥市区与肥西县城的唯一交通干道——206国道，项目基地北侧紧邻合肥幸福坝水库，距离翡翠湖风景区3.5公里，形成“远眺翡翠湖，近俯幸福坝”的景观优势，又依托合肥大学城，潜力巨大。

项目主要为住宅项目，由高层住宅、地下车库、配套商业以及幼儿园、菜场等社区配套组成，总用地面积约22.69万平方米。项目重点突出绿地品牌、地块价值、产品价值，并围绕地段升值和产品舒适性进行重点宣传，未来计划打造肥西区域级商业中心，为本项目及周边的居住、商务、学习提供必要的生活及商务配套，以中高档餐饮及社区服务等满足日常生活消费及商务需求；同时打造主题性的休息娱乐业态满足特定人群，改善区域主题业态氛围不集中的市场局面。

（3）项目取得资质情况

本项目已取得发改委立项批复、环保局的环评批复、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等证照，具体情况如下：

立项批复/备案	发改备【2014】2号
环评批复	环建审【2014】154号
国有土地使用权证	肥西国用（2014）第4261号、肥西国用（2014）第2621号
建设用地规划许可证	地字第34012232014000034号
建设工程规划许可证	340122201410119、340122201410120、340122201410121、340122201410122、340122201410087、340122201410088、340122201410089、340122201410090、340122201410091、340122201410204、340122201410255、340122201410256、340122201510024、340122201510026。
施工许可证	340122140302002S01、340123140302002S02、340123140302002S03、340123140302002S06、340123140302002S09、340123140302002S10

（4）项目投资估算和资金筹措

项目	金额（万元）
前期征地费用	57,526.88
勘测设计和前期工程费	12,445.89
建筑建安工程	217,578.40
基础设施配套工程	28,039.90
其他相关费用	44,123.11
项目总投资	359,714.18

本项目预计总投资359,714.18万元，计划使用募集资金200,000万元，其余资金由公司自筹解决。

（5）项目经济效益评价

本项目各项经济指标良好，具体如下表所示：

项目	指标
销售收入（万元）	444,341.95
总投资（万元）	359,714.18
利润总额（万元）	61,685.27
销售利润率	13.88%
投资利润率	17.15%

3、合肥紫峰绿地中央广场项目一期

（1）项目情况要点

项目名称:合肥紫峰绿地中央广场项目一期

项目总投资:28,809.81万元

项目建设主体:绿地集团合肥紫峰置业有限公司

总用地面积:56,959.30平方米

总建筑面积:441,985.55平方米

（2）项目基本情况和市场前景

合肥作为安徽省政治、经济、文化、信息、金融和商贸中心，国家级皖江城市带承接产业转移示范区的核心城市，经济发展水平不断提升，高端写字楼市场正处于增长的黄金时期。

本项目的地块位于合肥市包河区，东至庐州大道，南至高铁南广场，西至高铁北广场东站，北至龙川路，交通便利。项目紧邻合肥高铁南站，高铁南站建成通车后，将成为华东区的重要交通枢纽，高铁、地铁、快速公交等多种交通方式直达中心城区、政务新区和滨湖新区等城市主要区域，并形成2小时高铁交通圈：45分钟抵达南京，2小时抵达上海、杭州、武汉等城市。地理位置较为优越，项目前景广阔。

本项目由甲级办公楼、SOHO办公楼、周边商业配套、以及客运站和运管中心楼等配套组成，总建筑面积441,985.55平方米。项目整体定位意在打造安徽文化之窗——“徽空间”，将安徽地方特色的文化产品进行集中展示，构建安徽文化产品平台，并以文化为魂，构建文化消费全新体验空间，实现徽文化的复兴和传承。随着合肥市中心受地块限制后续开发体量减少，本项目作为未来合肥西南板块的主要商务广场，将成为合肥市的新兴商务区中心重要组成部分。

（3）项目取得资质情况

本项目已取得发改委立项批复、环保局的环评批复、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等证照。

项目	发改备【2013】406号
环评批复	环建审【2015】37号
国有土地使用权证	合国用（2015）第233号、合国用（2015）第274号
建设用地规划许可证	地字第340111201400005号、地字第340111201500009号
建设工程规划许可证	合规建民许2015585号、合规建民许2015586号、合规建民许2015587号
施工许可证	340111141124015S01

（4）项目投资估算及资金筹措

项目	合计金额（万元）
前期征地费用	44,701.22
勘测设计和前期工程费	10,174.38
建筑建安工程	175,715.13
基础设施配套工程	21,342.65
其他相关费用	36,150.34
项目总投资	288,083.72

本项目预计总投资288,083.72万元，计划使用募集资金200,000万元，其余资金由公司自筹解决。

（5）项目经济效益评价

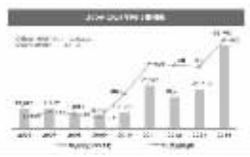
本项目各项经济指标良好，具体如下表所示：

项目	指标
销售收入（万元）	457,296.55
总投资（万元）	288,083.72
利润总额（万元）	87,532.41
销售利润率	19.14%
投资利润率	30.38%

（二）金融投资项目

1、设立投资基金

近年来随着社会经济的快速发展、国家政策支持以及金融体系的不断完善，我国股权投资行业发展迅速，行业规模不断扩大，在金融体系中发挥着重要作用。2014年，国务院相继发布《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》和《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》。受益于新“国九条”明确构建多层次资本市场、鼓励大力发展股权投资行业的政策支持以及“优化重组意见”鼓励各类金融投资主体通过设立股权基金及并购基金等形式参与兼并重组，社会资本及中外合作基金相继设立，极大地促进了股权投资市场的募集积极性。



数据来源:清科研究中心，《中国股权投资市场2014年市场全年回顾》，2015年2月

根据清科研究中心数据，2014年全年私募股权投资市场共计完成943起投资案例，投资金额共计537.57亿美元，投资金额同比增长119.60%。随着新一轮国企混改的推行，并购市场的持续繁荣，股权投资市场发展前景日益广阔。

（1）与中金公司设立投资基金

A.项目基本情况

随着国家支持政策的推出、新兴投资领域的蓬勃发展，中国股权投资行业呈现机遇与挑战并存的格局。公司主动适应主营业务各板块的竞争与挑战，围绕自身的竞争优势，形成“大基建、大金融、大消费”的战略转型布局，加大了战略新业务及转型产业的投入。在此背景下，公司敏锐抓住这一特殊机会的投资机遇，与中国国际金融股份有限公司开展深入合作，成立股权投资基金。

公司此次与中金公司合作成立的投资基金将以“国企改革、并购重组”为主题，投资项目类型包括pre-IPO，中概股回归国内A股市场、分拆上市及并购重组等。

B.项目发展前景及必要性

①抓住“新常态”经济发展中的整合契机

2014年以来，经济形势下行趋势明显，经济结构调整、经济体制优化将成为趋势。产能过剩突现我国结构性矛盾以及金融资金分布不合理，不能满足新经济下的社会资本的运作要求。在国家经济转型的背景下，随着国家“走出去”战略的推广及实施，以及国务院出台的《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》等促进兼并重组重大利好政策的鼓励，中国已经迎来成长为全球第二大并购市场。根据国内清科研究中心统计，2014年中国并购市场共完成交易1,929起，较2013年的1,232起增长56.6%；披露金额的并购案例涉及交易额共1,184.90亿美元，同比增长27.1%。国内龙头企业推动行业整合、推进国际化并购等需要专业资金的支持，并购型投资将迎来重大的发展机遇。

②把握国有企业混合所有制改革的机遇

新一轮国企改革为股权投资行业提供了新的市场和机遇。新一轮国企改革是经济发展市场化的必然趋势，在减少政府行政干预的同时，运用良好的制度激励企业发展，让市场在资源配中发挥主导作用。2014年以来，全国各地纷纷出台国资改革细则和安排。在混合所有制的大前提下，通过与战略投资者合作将成为改革的主要手段，民营资本可借此契机进入国有企业，既有助于提升国有企业竞争力，又能让政府移出空间扶持重点产业，有助于转型升级发展。

C.项目整体介绍

本项目的基金采用有限合伙制，目标规模拟定为150亿元，由绿地金控下属公司与中金公司下属公司共同设立合资公司作为基金的管理人，基金出资采取分批出资形式。同时，绿地金控下属公司作为有限合伙人认缴50亿元出资额。基金投资期为4年，退出期为2年。本次拟以募集资金投入50亿元，不足部分的资金由公司自筹解决。

（2）与长城资管设立投资基金

A.项目基本情况

绿地金控与中国长城资产管理公司基于“优势互补，平等互利”的原则，互为优先考虑的战略合作伙伴，在资产经营管理、房地产项目融资、项目投资领域达成战略合作。

绿地金控此次与长城资管合作成立的投资基金将以“不良资产、产业投资”为主题，投资项目类型包括不良资产的投资、并购重组及产业投资等领域。

B.项目发展前景及必要性

①中国经济转型升级，金融资产管理公司新的机遇

2015年11月4日，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》发布，“十三五”规划建议首次提出“提高金融服务实体经济效率”的概念，以化解金融风险为使命的金融资产管理公司过去5年在防范化解系统性金融风险、支持服务实体经济方面发挥了独特作用，新常态下经济结构调整为金融资产管理公司带来了众多业务机遇。新常态下的经济发展需要“盘活存量”，特别是通过对不良资产收购运作，对问题企业救助重组等手段，对经济存量中的“错配资源”进行梳理整合，提高经济发展“转速”。

长城资管与绿地金控意在不良房地产资产处置、重组以及运营等方面开展深度合作，长城资管将利用其在不良资产整合领域拥有的资源和经验，对收购、重组后的优质不良房地产项目进行再开发后推向市场，盘活房地产领域存量资产。

②经济的结构性调整推动投资市场的发展

2015年以来，中国经济仍处于深度调整阶段，结构调整和再工业化或成中国经济复苏的主导力量。在中国经济发展步入“新常态”的背景下，在经济筑底、改革加速、流动性宽松的背景下，投资市场将迎来新机遇。随着国务院坚决实行简政放权政策，鼓励创新创业，中国股权投资市场也逐步进入国家改革的重点领域。在此背景下，适应新常态下的产业逐步向集约化、智能化以及“互联网+”等方向发展，先进制造业、TMT产业、大健康产业、大农产业等将面临巨大的投资机会，公司与长城资管合作成立欣业基金旨在投资布局中孵化、收购重组等不良资产的发展机遇。

C.项目整体介绍

本项目产业并购基金采用有限合伙的形式，总规模约60亿元人民币。产业基金以母子基金形式发起设立，主要投向不良资产、并购重组项目、产业投资等领域。

由绿地金控与长城资管旗下子公司共同发起成立上海绿地欣业资产管理有限公司作为普通合伙人（同时也是基金管理人），由绿地欣业设立一只产业并购基金作为母基金，母基金的有限合伙人为绿地金控及其他投资人。母基金首期募集规模约人民币15亿元。母基金根据具体项目投资需要设立一系列产业并购子基金，子基金由绿地欣业担任普通合伙人和基金管理人，子基金有限合伙人为母基金及绿地金控及其他投资人。

基金存续期限暂定为五年，基金存续期届满经全体合伙人同意可延长期限。

本次拟以募集资金投资15亿元，其余资金由公司自筹解决。

2、设立互联网创新金融公司

（1）项目基本情况

本项目作为绿地集团旗下战略性金融产业平台，依托互联网技术实现传统金融业务与服务的转型升级，积极开发基于互联网技术的创新金融产品，着力打造线上综合互联网金融服务平台，目标将其建设成为国内一流的一站式综合金融服务平台。

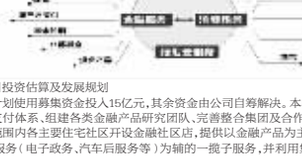
本项目的互联网平台以网站和APP为入口，实现财富管理、交易平台、积分管理三大功能，打造基金销售、网络借贷、消费金融、众筹融资四大核心业务，并率先服务于房地产、汽车、旅游休闲等产业，以打造金融行业的“云平台”。由此绿地控股将全面进军互联网金融领域，对接并服务于旗下多元产业，不仅实现传统金融业务与服务的转型升级，同时将多元产业的资源优势、平台优势、协同优势最大化。

（2）项目发展前景及必要性

本项目意在构建一个链接绿地控股旗下所有产业服务能力的绿地云平台，借助绿地云平台为客户提供消费和金融两大服务。未来规划是通过互联网技术实现绿地云服务平台，构建绿地互联网消费空间。在云服务的平台上为公司的高净值客户提供一系列的金融服务和多元化消费场景。

同时，本项目的互联网云平台计划进一步拓展服务空间，结合现有的金融服务，逐步开展酒店预定、房产销售、汽车销售及售后服务、旅游休闲、商品消费等各类消费应用场景；金融服务板块，主要涉及投资产品、融资产品、第三方支付、征信、众筹、基金销售、资产管理等各类金融服务。

本项目将重点打造金融类和消费类两种产品。金融产品主要以固定收益类产品为主，权益类产品、另类投资产品和非标债权类产品为辅，满足客户流动性、高收益性、复杂多样性等个性化需求。消费场景类产品是为了补充客户多元化的需求而设计，与绿地控股下属的房地产、汽车、酒店旅游等业务板块进行充分合作，为客户提供一站式、高品质的综合金融服务。



（3）项目投资估算及发展规划

本项目计划使用募集资金投入15亿元，其余资金由公司自筹解决。本项目计划在未来3年内，建立第三方支付体系、组建各类金融产品研究团队、完善整合集团及合作伙伴的相关资源，同时计划在全国范围内各主要住宅社区开设金融社区店，提供以金融产品为主（财富产品、保险产品等）、非金融服务（电子政务、汽车后服务等）为辅的一揽子服务，并利用集团优势实现全方位立体化的覆盖。

3、增资绿地融资租赁有限公司

（1）项目基本情况

上市公司下属的绿地融资租赁有限公司为绿地控股“大金融”产业布局的重要组成部分之一，成立于2014年11月，注册在上海浦东自贸区，注册资本金1亿美元。

该公司依托上市公司的产业优势和泛金融平台，为客户提供多元化的产品和金融解决方案，包括融资租赁、短融、保理、财务顾问、经营性租赁、兼并收购咨询、资产证券化咨询等，是未来绿地控股下属拥有重要金融业务资质的成员，助力绿地控股建设泛金融平台。

（2）项目发展前景及必要性

2015年8月26日中国国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，加快融资租赁和金融租赁行业发展。同年10月12日浦东新区召开“融资租赁行业发展大会”，正式发布《若干意见》涉及四方面15条，提出了一系列支持融资租赁企业在浦东集聚发展的政策措施。这些政策足以反映政府大力支持融资租赁行业发展的态度。

在我国金融业改革不断深化的背景下，融资租赁行业的总体规模不断提升，截至2014年年底，融资租赁企业总数超过2,000家，保持快速增长。目前我国融资租赁市场的渗透率（当前需求/潜在市场需求）远远低于欧美发达国家的水平，更是与传统金融行业相距甚远。

在新常态经济条件下，租赁行业的发展将必定保持持续快速发展的态势：一是产业结构转型升级将释放巨大的融资租赁需求；二是城镇化、工业化为融资租赁业提供发展空间；三是金融改革的进一步深化为租赁企业拓宽了融资渠道，包括互联网金融也为融资租赁公司搭建起融资平台。

（3）项目投资估算及发展规划

本次拟使用募集资金12亿元增资绿地融资租赁有限公司，后续投入由公司自筹解决。本项目未来重点在教育行业、高端装备制造领域、医疗制药领域、环保能源领域等方面进行融资租赁业务的开发。

4、收购杭州工商信托股权并增资

自2011年4月成立以来，立足于“大金融+大资管”的核心目标，基于打造“大金融”控股平台的战略考虑，绿地金控未来计划涉足保险、信托、证券、银行等金融领域，形成“资金+资管”的金融产业链，为绿地控股的金融业务实现跨越式发展搭建平台，并为公司提供持续、稳健的盈利能力。

本项目通过绿地金控具体实施，根据双方签署的股份转让协议，由绿地金控受让杭州工商信托第二大股东摩根士丹利所持有的14,925万股股份，占比11.05%，协议对价为8.024亿元，再由绿地金控对杭州工商信托增资14,925万元。本次股权转让及增资完成后，绿地金控将合计持有杭州工商信托29,850万股股份，占比19.90%。

2015年12月31日，中国银监会浙江监管局出具浙银监复[2015]688号批复，同意本次杭州工商信托股权的转让及增资事项。目前已完成相关工商变更手续。

本项目完成后，绿地金控将进入金融信托业务领域，并嫁接绿地集团在资金、地产、品牌等方面的优势，进一步做大做强杭州工商信托的规模，实现股东利益的最大化。

（1）标的资产基本情况

A、杭州工商信托基本信息

项目	内容
成立日期:	2011年2月22日
住所:	杭州市祥园路33号3楼322室
注册资本:	3,000万元人民币
法定代表人:	李晓强
企业性质:	一人有限责任公司（内资法人独资）
经营范围:	资产管理，投资管理，企业管理，商务咨询，实业投资

B、对外担保情况

截至本预案公告日，杭州工商信托不存在对外担保情形。

C、主要