

复地（集团）股份有限公司  
公开发行 2016 年公司债券（面向合格投资者）  
（第一期）  
受托管理事务报告  
（2017 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



国泰君安证券股份有限公司  
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2018 年 6 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《复地（集团）股份有限公司公司债券 2017 年年度报告》等相关公开信息披露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国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

# 目录

第一章	本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况 .....	4
第二章	发行人 2017 年度经营情况及财务状况 .....	9
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	14
第四章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况 .....	15
第五章	债券持有人会议召开情况 .....	16
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况 .....	17
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	18
第八章	本期债券的信用评级情况 .....	19
第九章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....	20
第十章	其他事项 .....	26

## 第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

### 一、 发行人名称

中文名称：复地（集团）股份有限公司

英文名称：Shanghai Forte Land Company Limited

### 二、 核准文件和核准规模

本次公司债券已经中国证监会于 2015 年 11 月 4 日签发的“证监许可[2015]2511 号”文件核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，2016 年 3 月 21 日至 3 月 22 日，发行人成功发行 10 亿元 2016 年公司债券（第一期）（简称“16 复地 01”，以下称“本期债券”）。

### 三、 本期债券的主要条款

1、发行主体：复地（集团）股份有限公司。

2、债券名称：复地（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）（简称：16 复地 01）。

3、发行总额：本次债券发行规模为不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），其中本期债券发行规模为人民币 10 亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券的期限为 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。

6、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末上调本期债券后 1 年的票面利率，调整幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中 1 个基点为 0.01%。发行人将于第 2 个付息日前的第 20 个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上

调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券在其存续期限后 1 年的票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第 2 个计息年度的付息日将其持有的全部或部分债券按面值回售给发行人。第 2 个计息年度的付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、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。

9、起息日：本期债券的起息日为 2016 年 3 月 21 日。

10、利息登记日：2017 年至 2019 年每年 3 月 21 日之前的第 1 个工作日为上一个计息年度的利息登记日；若债券持有人行使回售选择权，则 2017 年至 2018 年每年 3 月 21 日之前的第 1 个工作日为上一个计息年度的利息登记日。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（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

11、付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年每年的 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

12、到期日：本期债券的到期日为 2019 年 3 月 21 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2018 年 3 月 21 日。

13、计息期限：本期债券的计息期限为 2016 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2016 年 3 月 21 日至 2018 年 3 月 20 日。

14、兑付登记日：2019 年 3 月 21 日之前的第 3 个工作日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。若债券持有人行使回售选择权，则 2018 年 3 月 21 日之前的第 3 个工作日为本期债券回售部分的本金及其最后一期利息的兑付登

记日。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。

15、兑付日：本期债券的兑付日期为 2019 年 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2018 年 3 月 21 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

16、支付方式：本期债券本息的支付方式按照债券登记机构的相关规定办理。

17、支付金额：本期债券于每年的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与对应的票面年利率的乘积；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。

18、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。

19、担保情况：本期债券无担保。

20、募集资金专项账户：本期债券发行人于监管银行处开设专项资金账户，用于本期债券的募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

21、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。

22、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

23、发行方式：本期债券采取网下面向合格投资者询价配售的方式公开发行。

24、发行对象：本期债券发行对象为合格投资者。

25、配售规则：主承销商按照合格投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照

时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

26、承销方式：本期发行由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。

27、上市交易场所：上海证券交易所。

28、募集资金用途：本期债券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。

#### 四、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2017 年内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

报告期内，国泰君安证券作为受托管理人进行的受托管理工作如下：

##### 1、定期提示

自本期债券发行成功后，为规范募集资金使用和信息披露行为，保护投资者权益，每月以邮件形式向发行人发送提请做好债券存续期信息披露工作的相关函件，要求发行人对中国证监会等监管机构要求、公司债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查。报告期内，国泰君安证券提示发行人披露的重大事项如下：

(1) 于 2017 年 1 月 9 日提示发行人披露法定代表人变更事宜；

(2) 于 2017 年 3 月 14 日提示发行人 16 复地 01 付息事宜、2017 年 11 月 6 日提示发行人 15 复地 01 付息事宜；

(3) 于 2017 年 5 月末提示发行人披露豫园商城收购发行人部分子公司相关事宜；

(4) 于 2017 年 6 月初提示发行人披露新增借款相关事宜；

(5) 于 2017 年 6 月末提示发行人督促评级机构披露跟踪评级报告事宜。

2、提示发行人及时完成年报和报年报的披露工作；

### 3、定期受托管理事务报告

报告期内，受托管理人对发行人的生产经营情况、资信状况、募集资金使用情况等事项进行关注和核查，并于 2016 年 6 月 29 日在上交所披露了《复地（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）受托管理事务报告（2016 年度）》（以下简称“《2016 年受托管理事务报告》”）。

### 4、临时受托管理事务报告

（1）发行人于 2017 年 5 月 26 日在上交所披露了《复地（集团）股份有限公司关于重大事项的提示公告》。受托管理人于 2017 年 6 月 5 日在上交所披露了《复地（集团）股份有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》，说明了相关重大事项情况以及可能产生影响。

（2）发行人于 2017 年 6 月 7 日在上交所披露了《复地（集团）股份有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》。受托管理人于 2017 年 6 月 12 日在上交所披露了《复地（集团）股份有限公司公开发行公司债券之 2017 年度临时受托管理事务报告（二）》，对发行人新增借款情况进行了说明及提示。

除此之外，报告期内未发生需披露临时受托管理事务报告的事项。



## 第二章 发行人 2017 年度经营情况及财务状况

### 一、 发行人基本情况

1、公司名称：复地（集团）股份有限公司

2、英文名称：Shanghai Forte Land Company Limited

3、法定代表人：王基平

4、设立日期：1998 年 8 月 13 日

5、注册资本：人民币 250,415.5034 万元

6、实缴资本：人民币 250,415.5034 万元

7、住所：上海市普陀区曹杨路 510 号 9 楼

8、邮政编码：200010

9、信息披露事务负责人：黄娅萍

10、信息披露事务负责人联系方式：

电话：021-23133902

传真：021-23133911

电子邮箱：huangyaping@fosun.com.cn

11、所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准，发行人属于“房地产开发经营”，行业代码为 K7010

12、经营范围：房地产开发、经营、房地产投资、物业管理及以上相关行业的咨询服务（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）

13、统一社会信用代码：91310000631174736F

### 二、 发行人 2017 年度经营情况

发行人所属行业为房地产行业。房地产经济作为整个宏观经济的一部分，其

走势虽与宏观经济不完全相同，但也像宏观经济一样，受到各种因素的影响，存在明显的周期波动现象。2017年《政府工作报告》指出：要支持居民自住和进城人员购房需求；坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障；加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。未来房地产市场的调控将更加强调“因城施策”，建立房地产市场平稳健康发展的长效机制。在该思路的指导下，各地方城市纷纷出台住宅类地产限购、限贷政策，部分一二线城市采用限价手段抑制房价过快上涨。整体来看，2017年一二线城市住宅类房价上涨放缓。

报告期内，公司实现营业收入200.06亿元，较去年同期上升61.55%，公司主营业务毛利率37.58%，较去年同期提高13.57%，公司主营业务规模及盈利能力均有较高提升。

公司2017年主营业务情况如下：

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产销售	1,865,843.41	1,170,688.41	37.26%	63.16%	50.28%	16.68%
物业管理	58,011.67	47,192.23	18.65%	25.07%	19.78%	23.86%
物业出租	36,899.62	6,710.84	81.81%	8.96%	268.62%	-13.54%
咨询及顾问	601.01	88.63	85.25%	-63.66%	-	-
建筑工程监理	637.30	-	100.00%	100.38%	-	-117.32%
装饰及工程材料销售	-	-	-	-100.00%	-100.00%	-100.00%
<b>主营业务收入小计</b>	<b>1,961,993.01</b>	<b>1,224,680.11</b>	<b>37.58%</b>	<b>60.04%</b>	<b>49.30%</b>	<b>13.57%</b>
零星出租	1,416.28	621.82	56.09%	-55.43%	-81.67%	-930.53%
出售投资性房地产	4,854.35	1,166.33	75.97%	409.75%	50.58%	307.09%
融资租出开发商品	31,543.26	22,730.80	27.94%	307.07%	340.95%	-16.54%
其他	764.31	513.16	32.86%	54.15%	50.78%	4.82%

其他业务收入小计	38,578.20	25,032.11	35.11%	211.76%	159.08%	60.19%
合计	2,000,571.21	1,249,712.22	37.53%	61.55%	50.57%	13.81%

### 三、 发行人 2017 年度财务状况

#### 1、 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产合计	8,701,648.72	7,595,271.83
负债合计	6,561,758.35	5,856,099.03
少数股东权益	308,237.52	236,827.87
归属于母公司股东的权益合计	1,831,652.86	1,502,344.93

#### 2、 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度
营业收入	2,000,571.21	1,238,324.95
营业利润	418,425.62	217,999.92
利润总额	417,981.92	226,709.52
净利润	283,028.41	157,302.78
归属于母公司股东的净利润	205,159.96	146,517.32

#### 3、 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-44,748.38	496,747.62
投资活动产生的现金流量净额	87,331.42	76,524.78
筹资活动产生的现金流量净额	112,875.67	-372,750.80

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人营业总收入为 200.06 亿，同比增加了 76.22 亿元，变动比例为 61.55%，主要原因是 2017 年完工并交付的物业面积 114.55 万平方米，比 2016 年增加 53.39%，从而导致商品房的销售收入增加了 72.23 亿

元。发行人在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格，与买方签订了销售合同且商品房已移交给买方，发行人不再对该商品房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权时确认商品房的销售收入。同时物业管理收入增加了人民币 1.16 亿元，投资性物业处置收益增加了 0.39 亿元，物业出租收入增加了 0.30 亿元。上述增加在一定程度上由于咨询及顾问收入等业务收入的减少而有所抵减。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人营业总成本为 124.97 亿，同比增加 41.97 亿，变动比例为 50.57%，主要原因是随着营业收入的增加而有所增长，增长幅度低于营业收入的增长幅度主要系 2017 年总体毛利率与去年相比上升 5.38% 所致。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人利润总额为 41.80 亿元，同比增加 19.44 亿元，变动比例为 86.91%，主要原因系相比 2016 年收入增加 76.04 亿元，成本增加 41.97 亿元，税金增加了 11.82 亿。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人净利润为 20.52 亿元，同比增加 12.88 亿元，变动比例为 83.53%，主要原因系相比 2016 年利润总额增加 19.44 亿元，相应所得税费用增加 6.56 亿元所致。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人归属母公司股东的净利润为 20.52 亿元，同比增加 6.10 亿元，变动比例为 42.27%，主要原因系本期净利润增加所致。

2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-4.47 亿元，同比下降了 61.73 亿元，变动比率为 107.82%，主要原因是 2017 年公司拿地支出大幅增加，2017 购买商品、接受劳务支付的现金为 170.24 亿元，相比上年增加 104.41 亿元；同时支付其他与经营活动有关的现金支出为 48.55 亿元，相比上年减少 64.42 亿元，一定程度上抵消了上述增加额的影响。

2017 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为 8.73 亿元，同比增加了 9.60 亿元，变动比率为 1105.75%，主要原因是如下：（1）本年复地集团收回陕西建秦委贷、烟台星颐委贷、德邦创新基金等投资收到的现金约人民币 19.38 亿元，比 2016 年增加 6.09 亿元；（2）本年复地集团投资广发银行理财产品、富春控股、高和德邦等支付的现金约人民币 7.22 亿元，比上年减少 8.11 亿元；（3）本

年复地集团取得德邦创新股利、工商银行股利、红星美凯龙股利等投资收益收到的现金约人民币 2.14 亿元，比上年减少 1.73 亿元；（4）本年复地集团取得礼兴委贷利息、烟台星颐委贷利息等其他投资收益收到的现金约人民币 0.82 亿元，比上年减少 2.34 亿元；（5）本年复地集团构建投资性房地产、固定资产等长期资产支付的现金约人民币 1.15 亿元，比上年增加 0.73 亿元

2017 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 11.29 亿元，同比增加了 46.56 亿元，变动比率为-132.00%，主要原因是如下：（1）2017 年吸收投资收到现金 20.6 亿元，比上年增加 19.92 亿元；（2）2017 年取得借款收到的现金 98.72 亿，比上年增加 11.59 亿元；（3）2017 年偿还债务支付的现金为 113.31 亿元，比上年减少 17.70 亿元；（4）2017 年发行债券收到的现金为 29.91 亿元，比上年减少 9.85 亿元；（5）2017 年分配股利、利润或偿付利息支付的现金为 24.58 亿元，比上年增加 3.67 亿元。

### **第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况**

#### **一、本期公司债券募集资金情况**

发行人已在上海浦东发展银行股份有限公司长宁支行开设募集资金专项账户，发行人与上海浦东发展银行股份有限公司长宁支行以及本期债券受托管理人国泰君安证券也已按照相关规定签署了本次债券募集资金账户管理协议。

本期债券合计发行人民币 100,000.00 万元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2016 年 3 月 22 日汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人就本期债券募集资金到位情况出具了说明。

#### **二、本期公司债券募集资金实际使用情况**

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

截至 2017 年 12 月 31 日，本期债券募集资金 10 亿元已全部用于偿还金融机构贷款，符合募集说明书的约定以及证监会核准的用途。

#### 第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本期债券采用无担保形式发行。

2017年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

## 第五章 债券持有人会议召开情况

2017 年度，发行人未召开债券持有人会议。



## 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

### 一、本期公司债券本次偿付情况

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2016 年 3 月 21 日。本期公司债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 21 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年每年的 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2019 年 3 月 21 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期公司债券已于 2017 年 3 月 21 日支付一期债券利息。2018 年 3 月 21 日本期债券部分投资人行使了回售权，合计回售规模 9.955 亿元，发行人已如期足额支付回售资金。截至本报告出具日，本期债券余额为 0.045 亿元。

### 二、本期债券偿债保障措施执行情况

2017 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

## 第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据 2015 年 5 月 22 日召开的公司第四届董事会第一一五次会议通过的《关于发行公司债券的议案》、2015 年 8 月 14 日召开的公司第五届董事会第七次会议通过的《关于调整公司公开发行公司债券方案债券期限的议案》、2015 年 6 月 19 日召开的公司 2015 年第二次临时股东大会通过的《关于发行公司债券的议案》和 2015 年 9 月 15 日召开的公司 2015 年第四次临时股东大会通过的《关于调整公司公开发行公司债券方案债券期限的议案》，当公司在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，承诺将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 公司主要责任人不得调离。

2017 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

## 第八章 本期债券的信用评级情况

根据中诚信证券评估有限公司于 2018 年 5 月 17 日出具的《复地（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）跟踪评级报告（2018）》，中诚信证券评估有限公司通过对发行人主体长期信用状况和发行的 2015 年公司债券进行跟踪评级，确定发行人主体长期信用等级为 AAA，较前次的 AA+有所调升，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AAA，较前次的 AA+有所调升。

作为本期公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

## 第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

### 一、对外担保情况

截至 2017 年末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 29.30 亿元，累计未超过报告期末净资产的 30%；发行人对外担保为购买发行人开发产品，应银行要求发行人为业主提供担保而办理按揭贷款。

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

#### （一）江苏盛唐艺术投资有限公司与南京市国土资源局江宁分局之间的仲裁案件

2002 年，发行人的子公司江苏盛唐艺术投资有限公司与南京市国土资源局江宁分局就复地朗香项目分别签署了住宅用地和文化用地的《土地使用权出让合同》各一份，两份合同均约定宗地范围内新建建筑物的建筑容积率为 0.36。南京市人民政府也依据出让合同约定颁发了记载有 0.36 容积率的《国有土地使用权证》。2011 年，南京市国土资源局江宁分局告知江苏盛唐，复地朗香项目的容积率有误，要求通过法律途径解决。江苏盛唐于 2013 年 12 月向南京仲裁委员会提起仲裁，要求确认江苏盛唐持有的 2002 年签订的两份土地合同合法有效，复地朗香的容积率应当为 0.36。

2017 年 2 月 17 日南京仲裁委员会作出(2013)宁裁字第 804-34 号《裁决书》，支持江苏盛唐的仲裁申请，确认容积率记载为“0.36”的两份合同的真实性。然而南京市国土资源局江宁分局不认可裁决书的裁决内容，并向南京市中级人民法院申请撤销该裁决书，后南京市中级人民法院受理此案，案号为（2017）苏 01 民特 113 号。

南京市中级人民法院认为涉仲裁裁决的合同均约定了有效的仲裁条款，故仲裁委依法有权裁决该合同的相关争议。南京市国土资源局江宁分局提出的有关案涉裁决的合同属于行政协议，仲裁委对该仲裁案没有管辖权的主张，无法律依据，仲裁中，仲裁委依法另未违反相关仲裁规则，且南京市国土资源局江宁分局亦未提供证据证明案涉仲裁庭的组成或仲裁程序违反法定程序，仲裁裁决也未违背社

会公共利益。故南京市中级人民法院依法裁定驳回申请人南京市国土资源局江宁分局要求撤销南京仲裁委员会（2013）宁裁字第 804-34 号裁决的申请。

## （二）子公司海南复地投资有限公司未决诉讼

2017 年 2 月，三亚市国土资源局向三亚鹿回头旅游开发有限公司和海南复地投资有限公司出具了《改变土地用途、增加容积率及延长土地使用年限补交土地出让金缴款通知书》（三土资籍【2017】29 号），并于 2017 年 7 月，作出了《追缴土地出让金决定书》（三土资籍【2017】228 号），责令鹿回头旅游开发和海南复地需缴纳因改变土地用途、增加容积率及延长土地使用年限所导致的出让金人民币 911,579,989.00 元及相关违约利息。该决定经过三亚市人民政府行政复议程序，已被三亚市人民政府作出《行政复议决定书》（三府复决字【2017】487 号）予以维持。于 2017 年 11 月 8 日，海南复地委托海南正益律师事务所提出行政诉讼，请求撤销三亚市国土资源局作出的《追缴土地出让金决定书》（三土资籍【2017】228 号）和三亚市人民政府作出的《行政复议决定书》（三府复决字【2017】487 号）。

海南复地认为其对于土地出让合同无付款义务，主要原因包括：1）2014 年三亚市规划局作出三规建工审（2014）138 号《关于鹿回头半岛 B7-1 地块居住项目 1#-4#住宅楼的工程审批意见》，两块地容积率调整为 2.52。而海南复地于 2015 年 3 月与鹿回头旅游开发签订《在建项目转让协议》及补充协议，受让本次涉案土地及地上建筑物。因此，涉案地块的容积率调整和土地用途的变更，均发生在鹿回头旅游开发转让在建项目给海南复地之前。涉案土地出让合同的相对方是鹿回头旅游开发和三亚市国土资源局，海南复地非土地出让合同主体，涉案土地出让金补缴义务也产生于海南复地与鹿回头旅游开发的转让行为之前，海南复地对于土地出让合同无付款义务；2）海南复地与鹿回头旅游开发签订《在建项目转让协议》及补充协议合法有效，相关转让行为按照最高院的司法解释应得到保护。按照《在建项目转让协议》及补充协议的相关条款：“鹿回头开发同意交割后，应海南复地要求，协调主管政府部门全力配合海南复地将涉案地块用地性质调整为住宅用地，由此需补缴的土地出让金及其他政府规费将有鹿回头旅游开发承担”，且海南复地在合同履行过程中并无过错，因此，海南复地有理由

相信鹿回头开发应该按照其和三亚市国土资源局的约定及时履行所欠付土地出让金的义务。

此外，海南复地委托的海南正益律师事务所出具了《关于海南复地投资有限公司诉三亚市国土局、三亚市人民政府行政撤销一案的法律意见书》，其主要内容及论述大致如下：

(1) 海南复地非涉案地块出让合同的合同主体，三亚市国土资源局确定海南复地为涉案土地出让金缴纳义务主体无事实和法律依据。

(2) 三亚市人民政府作出的《行政复议决定书》（三府复决字【2017】487号），适用法律错误，且在认定海南复地作为涉案土地出让金付款义务人时存在事实认定错误。

综上，海南复地向提出的上述行政诉讼请求，现该案还在审理中。

### **（三）子公司南京复地明珠置业有限公司与宴南都项目 19 户业主合同纠纷案**

南京复地明珠置业有限公司的复地宴南都商品房项目中，众多业主称在购房销售过程中，销售人员要求购买房屋时必须前置捆绑搭售宴南都商品房的地下车位。为此，许多业主签署了《车位使用协议》，并以相对较高的价格购入了车位。后众多业主反映所购入的车位为机械车位，实际价值较《车位使用协议》中的价格差距较大，且机械车位只租不售，无法作物权登记。

对上述情况，业主称南京市物价局于 2017 年 5 月 31 日向南京明珠下达了【2017】宁价检案 12 号行政处罚决定书，决定书认定：南京明珠在复地宴南都 2 期商品房销售过程中，存在强制要求购房人在购买商品房时以高价位签订机械车位使用权转让协议的行为，责令南京明珠改正，并予以罚款。

汪华等 19 户业主基于上述情况，认为所签署的协议存在重大误解、欺诈胁迫的情形，请求法院判令撤销相应的《车位使用协议》，并返还购买车位的价款。

南京市秦淮区人民法院受理了该批案件，在汪华（19 户业主中的 1 户）与南京明珠的一审中，法院认为双方订立时不存在重大误解之情形，汪华对合同中

约定的车位性质、价格、期限充分了解，且意思表示真实有效；南京明珠虽然因销售商品房时捆绑搭售车位，并被物价部门处罚，但南京明珠在南京市的商品房市场并不具有垄断地位，汪华作为购房者完全可以选择其他开发商的商品房，而汪华仍然与南京明珠订立《车位使用协议》，是基于对房屋及车位的质量、价值、地段、升值空间等方面的综合考虑，故不存在胁迫之情形；关于机械车位价格，应纳入商品房价格整体考虑，汪华是综合考虑之后，接受了该价格，所以不存在显失公平的情形。

综上，南京市秦淮区人民法院出具了（2017）苏 0104 民初 8439 号民事判决书，判决驳回汪华的诉讼请求。后汪华不服一审判决提出上诉。南京市中级人民法院审理了此案件，案号为（2018）苏 01 民终 3102 号，并开庭进行了审理，现该案仍在审理中。其余 18 户具有同样诉求的业主中，徐新案一审判决驳回诉讼请求，现提起上诉；耿涛案一审判决驳回诉讼请求，现提起上诉；其余案件一审中止审理。

#### **（四）南京复地东郡置业有限公司与中国人民解放军第二军医大学合同纠纷案**

重庆润江置业有限公司根据中国人民解放军第二军医大学于 2011 年 1 月 17 日发布的《军用土地使用权竞价转让文件》，通过公开竞价方式取得了南京市栖霞区马群街 2 号地块的使用权，并于 2011 年 3 月 10 日签订了《军用土地使用权转让协议书》。《军用土地使用权转让协议书》约定中国二军大将位于栖霞区马群街道马群街 2 号地块（宗地坐落号为南苏字第 4590H 号，总面积为 229,697.50 平方米）转让给润江置业公司，土地使用权转让价款总额为 28 亿元。同时约定润江置业公司为中国二军大提供原公寓区 246 户住户在转让土地范围内的安置住房。

根据《关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知》的相关规定及《军用土地使用权转让协议书》第六条的约定，润江置业公司与南京市国土资源局于 2011 年 10 月 18 日签订了《国有建设用地使用权出让合同》，就涉案土地使用权出让做了约定。

2011 年 10 月 25 日，南京市国土局批复同意将涉案土地出让合同项下的全

部权利与义务由南京东郡承继。

上述合同签订后，南京东郡全面、适当地履行合同义务，付清了全部 28 亿元的土地使用权转让款。南京东郡依据约定提供的安置房也已于 2014 年 4 月底前全部竣工验收，满足了交付条件。为此，南京东郡与中国二军大于 2014 年 6 月 17 日向原住户发布了《关于原南京军医学院公寓区住户安置住房配售的通知》，中国二军大承诺于 2014 年 10 月 14 日前腾退全部住房，并就原住户提出的问题做出了书面回复。在此基础上，原公寓区内的大部分住户已经签订了《安置协议书》与《配售协议书》，接受安置并已经腾退原住房，并确定腾退的最后期限为 2014 年 11 月 10 日。但事实上，仍有几十户原公寓区内的住户至今拒绝接受安置，继续强占原住房，致使该部分土地（涉及建设用地面积 35,537.6 平方米，对应的土地转让价款为 475,250,000.00 元）无法进行开发建设。虽经南京东郡数次催告，但强占的住户至今仍然不接受安置，该部分土地的项目开发处于停止状态。

为此，南京东郡认为：

第一，中国二军大应当履行公寓区内全部住户的腾退义务，以净地方式交付全部土地。虽然为了加快涉案土地的项目进程，双方于 2011 年 11 月 22 日签订了《交地确认书》，但事实上，至本案起诉之日，待交土地上尚有部分原住户强占房屋、拒绝腾退。正如中国二军大在多份文件中主张或者自认的，涉案地块公寓区内的 246 户住房属于军产，只能由中国二军大负责该部分房产的全部腾退义务，南京东郡仅是提供安置房及负责相应的配售工作。

第二，中国二军大的行为已经构成违约并应承担违约责任。鉴于中国二军大应当履行腾退义务的最终截止日为 2014 年 11 月 10 日，而至今中国二军大尚未履行完毕全部腾退义务，已经构成迟延履行违约。据此，南京东郡请求法院判令中国二军大立即完成对未交付土地上剩余住户的腾退工作，以“净地标准”向南京东郡交付尚未交付的土地。同时请求法院判令中国二军大赔偿因其违约而给南京东郡造成的实际投入资金成本损失。

南京市栖霞区人民法院受理了此案，案号为 2015 栖霞民初字第 315 号，诉讼过程中中国二军大提出管辖权异议，被法院驳回，由南京市栖霞区人民法院继



续审理。2016年6月28日，南京市栖霞区人民法院出具民事裁定书，法院认为《军用土地使用权转让协议书》由润江置业公司与中国二军大签署，而后润江置业公司与南京东郡，并未就协议全部权利义务的转让形成书面意见，南京东郡不能取代润江置业公司在《军用土地使用权转让协议书》的主体资格，所以作为案件的诉讼主体资格不适格，并驳回了南京东郡的起诉。

后南京东郡不服主体资格不适格的裁定，向南京市中级人民法院提起上诉，案号为（2016）苏01民终7389号，经南京市中级人民法院裁定，认为南京东郡符合原告起诉的条件，并撤销了2015栖霞民初字第315号民事裁定，并指令南京市栖霞区人民法院审理该案。此后，南京市栖霞区人民法院作出（2016）苏0113民初6137号民事判决，判决中国二军大将位于南京市栖霞区涉案地块尚未腾退的住房腾空后，以净地标准交付给南京东郡，并未支持要求中国二军大赔偿因其违约而给南京东郡造成的实际投入资金成本损失的诉请。因南京东郡与中国二军大均不服判决，上诉至南京市中级人民法院。2017年10月9日，南京市中级人民法院认为（2016）苏0113民初6137号民事判决认定的事实不清，撤销了该判决，并发回南京市栖霞区人民法院重审，现由南京市栖霞区人民法院重审中。

截至本报告出具日，除上述案件外，发行人及其重要子公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。国泰君安证券作为本期债券受托管理人将同发行人持续跟进仲裁进展，做好充分信息披露。

### 三、 相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

## 第十章 其他事项

本期债券在报告期内，发行人发生以下重大事项：

1、发行人报告期内累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十

发行人已于 2016 年 6 月 7 日于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）发布《复地（集团）股份有限公司关于当年累计新增借款的公告》。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人经审计净资产金额为 173.92 亿元，借款余额为 239.89 亿元。截至 2017 年 5 月 31 日，发行人借款余额为 279.90 亿元，累计新增借款金额为 40.01 亿元，累计新增借款金额占上年末净资产比例为 23.01%。发行人当年累计新增借款余额增加较多，主要是由于为满足正常经营活动资金的需求，发行人发行公司债券和新增金融机构借款所致。

2、豫园股份重大资产重组涉及发行人子公司的情况

发行人实际控制人郭广昌控制的上海豫园旅游商城股份有限公司（以下简称“豫园商城”，股票代码：600655）于 2017 年 5 月 25 日披露《发行股份购买资产暨关联交易预案》（以下简称“预案”），公告显示豫园商城重大资产重组涉及的标的资产包括发行人下属子公司或联营公司。本次重大事项若按预案的方案完成后，豫园商城将作为子公司纳入发行人合并报表范围，并且上述标的资产仍将作为发行人的下属公司或联营公司。

截至本报告出具日，该重大资产重组方案已经获得证监会审批通过，目前处于准备股权交割阶段。本次重大资产重组预计不会对发行人经营情况及偿债能力产生重大不利影响。

（本页无正文，为《复地（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券  
（面向合格投资者）（第一期）受托管理事务报告（2017 年度）》签章页



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2018 年 6 月 28 日