

债券代码： 163046.SH 163379.SH 188610.SH 185368.SH 115565.SH

债券简称： 19 绿城 03 20 绿城 04 21 绿城 05 22 绿城 01 23 绿城 03

绿城房地产集团有限公司
公司债券受托管理事务报告（2023 年度）

发行人



绿城房地产集团有限公司

杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 10 楼

受托管理人



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：2024 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《绿城房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关规定和公开信息披露文件及绿城房地产集团有限公司（以下简称“绿城集团”“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告的报告期起止日为2023年1月1日至2023年12月31日。

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中信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

第一节 本期公司债券概况	2
第二节 公司债券受托管理人履职情况	5
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	10
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	15
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	19
第六节 公司债券本息偿付情况	23
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	24
第八节 增信机制偿债保障措施的执行情况及有效性分析	25
第九节 债券持有人会议召开情况	26
第十节 公司债券的信用评级情况	27
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	29
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	30
第十三节 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	31

第一节 本期公司债券概况

一、绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）
债券简称	19 绿城 03
债券代码	163046.SH
起息日	2019 年 11 月 29 日
到期日	2026 年 11 月 29 日
债券余额	5.00
截止报告期末的利率（%）	4.34
还本付息方式	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
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司国泰君安证券股份有限公司中山证券有限责任公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

二、绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种二）
债券简称	20 绿城 04
债券代码	163379.SH
起息日	2020 年 3 月 31 日
到期日	2027 年 3 月 31 日
债券余额	5.00
截止报告期末的利率（%）	3.87
还本付息方式	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
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司国泰君安证券股份有限

	公司中山证券有限责任公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

三、绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）（品种一）

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）（品种一）
债券简称	21 绿城 05
债券代码	188610.SH
起息日	2021 年 8 月 19 日
到期日	2026 年 8 月 19 日
债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	3.34
还本付息方式	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
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司中信建投证券股份有限公司国泰君安证券股份有限公司光大证券股份有限公司西南证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

四、绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
债券简称	22 绿城 01
债券代码	185368.SH
起息日	2022 年 2 月 21 日
到期日	2027 年 2 月 21 日
债券余额	10.00

截止报告期末的利率（%）	3.28
还本付息方式	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
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司光大证券股份有限公司 国泰君安证券股份有限公司广发证券股份有限公司 中信建投证券股份有限公司西南证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

五、绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
债券简称	23 绿城 03
债券代码	115565.SH
起息日	2023 年 7 月 13 日
到期日	2026 年 7 月 13 日
债券余额	15.00
截止报告期末的利率（%）	4.30
还本付息方式	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
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,广发证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	无
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律法规规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况资信状况募集资金使用情况公司债券本息偿付情况偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露及时履行临时信息披露义务。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措归集情况，评估相关风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

“19 绿城 03”“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”均无增信措施。

四、监督债券募集资金专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储划转和使用情况，监督募

集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，债券受托管理人中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况募集资金管理运用情况公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

中信证券于2023年6月30日公告了《绿城房地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告(2022年度)》。

中信证券于2023年1月6日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》。

中信证券于2023年3月15日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》。

中信证券于2023年3月31日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》。

中信证券于2023年4月13日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》。

中信证券于2023年4月28日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》。

中信证券于2023年5月31日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持

证券的进展事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》。

中信证券于 2023 年 6 月 22 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》。

中信证券于 2023 年 7 月 3 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》。

中信证券于 2023 年 7 月 17 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》。

中信证券于 2023 年 8 月 1 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》。

中信证券于 2023 年 8 月 16 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》。

中信证券于 2023 年 8 月 29 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》。

中信证券于 2023 年 9 月 12 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》。

中信证券于 2023 年 9 月 27 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》。

中信证券于 2023 年 10 月 18 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》。

中信证券于 2023 年 10 月 31 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》。

中信证券于 2023 年 11 月 15 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》。

发行人于 2023 年 11 月 22 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 11 月 28 日就此事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》。

中信证券于 2023 年 12 月 13 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》。

中信证券于 2023 年 12 月 27 日就公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》。。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人应按照《绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》《绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券受托管理协议》《绿城房地产集团有限公司公开发行 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》《绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券持有人会议规则》《绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券持有人会议规则》《绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）债券持有人会议规

则》《绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，未发现“19 绿城 03”“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”存在触发召开持有人会议的情形，“19 绿城 03”“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促发行人按时完成“19 绿城 03”“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”付息兑付工作。受托管理人将持续掌握受托债券还本付息回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

注册名称：绿城房地产集团有限公司

法定代表人：张亚东

设立日期：1995 年 1 月 6 日

注册资本：100 亿元人民币

注册地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼

联系地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼

统一社会信用代码：913300001429292295

邮政编码：310007

二、发行人 2023 年度经营情况

发行人以房地产开发销售为主营业务，目前项目主要集中在杭州浙江地区（除杭州，主要包括宁波温州金华衢州舟山台州湖州等）江苏及上海地区环渤海地区（北京大连山东天津石家庄等）珠三角地区（广州佛山）安徽地区（合肥）福州西安新疆海南等多个城市和地区。发行人同时涉足了装饰业务以及酒店运营方面的投入。

发行人营业收入主要由商品房销售业务，占主营业务收入的比例均在 85% 以上，收入结构相对稳定，其中商业类地产主要为综合体以及配套商业，占比不高，商品销售主要为绿城装饰的材料销售款，其他业务包括设计及装修收入和酒店运营收入等，规模较为稳定。

发行人近两年主营业务收入成本毛利润及毛利率情况如下：

发行人近两年主营业务收入构成情况表

单位：人民币 万元、%

项目	2023 年度	2022 年度
----	---------	---------

	金额	占比	金额	占比
房地产开发板块：				
商品房销售	12,353,068.89	94.55	11,176,920.18	94.15
其中：住宅类地产	12,133,251.63	92.87	10,817,620.66	91.12
商业类地产	197,458.26	1.51	229,963.43	1.94
工业类地产	22,359.00	0.17	129,336.09	1.09
商品销售	23,913.09	0.18	42,693.31	0.36
其他	687,517.79	5.26	652,266.84	5.49
主营业务收入合计	13,064,499.76	100.00	11,871,880.34	100.00

发行人近两年主营业务成本构成情况表

单位：人民币 万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发板块：				
商品房销售	10,910,224.58	94.86	9,139,415.45	93.85
其中：住宅类地产	10,756,275.96	93.52	8,913,849.51	91.54
商业类地产	138,540.88	1.20	137,284.59	1.41
工业类地产	15,407.74	0.13	88,281.35	0.91
商品销售	23,326.65	0.20	39,854.00	0.41
其他	567,914.01	4.94	558,819.57	5.74
主营业务成本合计	11,501,465.24	100.00	9,738,089.02	100.00

发行人近两年主营业务毛利润构成情况表

单位：人民币 万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发板块：				
商品房销售	1,442,844.31	92.31	2,037,504.73	95.49
毛利率	11.68		18.23	
其中：住宅类地产	1,376,975.67	88.10	1,903,771.15	89.22
毛利率	11.35		17.60	
商业类地产	58,917.38	3.77	92,678.85	4.34
毛利率	29.84		40.30	

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
工业类地产	6,951.26	0.44	41,054.74	1.92
毛利率	31.09		31.74	
商品销售	586.44	0.04	2,839.31	0.13
毛利率	2.45		6.65	
其他	119,603.78	7.65	93,447.28	4.38
毛利率	17.40		14.33	
合计	1,563,034.52	100.00	2,133,791.32	100.00

三、发行人 2023 年度财务状况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：人民币 亿元、%

项目	2023 年末	2022 年末	增减率
资产总额	5,368.51	5,344.32	0.45
负债总额	4,204.61	4,228.03	-0.55
归属于母公司股东权益	405.84	412.77	-1.68
股东权益	1,163.90	1,116.28	4.27

截至 2023 年末，发行人资产总额为 5,368.51 亿元，较 2022 年末增长 0.45%；截至 2023 年末，发行人负债总额为 4,204.61 亿元，较 2022 年末下降 0.55%。截至 2023 年末，发行人股东权益为 1,163.90 亿元，较 2022 年末增长 4.27%。

(二) 财务数据变动原因分析

单位：人民币 亿元、%

项目	2023 年末	2022 年末	增减率	变动比例超过 30%的原因
交易性金融资产	0.01	0.51	-98.04	本期以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产减少所致
应收票据	0.43	0.95	-54.92	本期商业承兑汇票减少所致
预付款项	4.78	28.58	-83.29	本期预付土地拆迁款减少所致
持有待售资产	11.69	-	-	本期新增资产和股权处置交易，对应变动比例超过 30%的，说明原因
在建工程	1.38	8.16	-83.07	本期部分在建工程转入固定资产所致
使用权资产	5.92	4.45	33.03	本期新增使用权资产所致
无形资产	9.28	6.31	47.13	本期在建工程转入无形资产以及收购增加无形资产所致
持有待售负债	2.77	-	-	本期股权处置交易，对应负债符合持有待售条件，相应列报为持有待售负债

租赁负债	4.84	3.45	40.33	本期新增租赁负债所致
预计负债	1.13	2.19	-48.68	合营联营企业未实现内部交易损益抵消余额减少
其他非流动负债	-	9.43	-100.00	本期绿城购房尾款资产支持专项计划减少所致

(三) 合并利润表主要数据

单位：人民币 亿元、%

项目	2023 年度	2022 年度	增减率
营业收入	1,309.88	1,197.30	9.40
利润总额	96.26	126.33	-23.80
净利润	77.98	97.60	-20.10
归属于母公司所有者的净利润	38.66	35.79	8.01

2023 年度，发行人营业收入为 1,309.88 亿元，较上年同期增长 9.40%，主要系公司商品房销售收入的增长，带来了主营业务收入的增长。

(四) 合并现金流量表主要数据

单位：人民币 亿元、%

项目	2023 年度	2022 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	225.79	164.14	37.56
投资活动产生的现金流量净额	-201.11	-216.38	-7.96
筹资活动产生的现金流量净额	3.89	39.40	-90.12

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 225.79 亿元，较上年增加 37.56%，主要系前期营业收入结转且发行人控股比例有所提高。2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-201.11 亿元，较上年流出同期减少 7.96%。2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 3.89 亿元，较上年流出同期下降 90.12%，主要系当期新开工项目较少、开发贷提款降低，银行借款呈净偿还所致。

(五) 主要财务数据和财务指标

单位：人民币 、%

项目	2023 年末	2022 年末	增减率
资产负债率	78.32	79.11	-1.00
扣除商誉及无形资产后的资产负债率	78.46	79.21	-0.95
流动比率	1.47	1.45	1.38

项目	2023 年末	2022 年末	增减率
速动比率	0.54	0.52	3.85
EBITDA	123.16	154.67	-20.37
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)]	1.95	2.36	-17.37

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、公司债券募集资金情况

(一) 绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

本期债券募集资金总额共计 15.00 亿元。根据发行人 2019 年 11 月 26 日公告的《绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》约定，本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司到期行权的公司债券的本金部分。

(二) 绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）

本期债券募集资金总额共计 15.00 亿元。根据发行人 2020 年 3 月 26 日公告的《绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书》约定，本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司到期行权的公司债券的本金部分。

(三) 绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）

本期债券募集资金总额共计 10.00 亿元。根据发行人 2021 年 8 月 16 日公告的《绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）募集说明书》约定，本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司到期或行权的公司债券。

(四) 绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

本期债券募集资金总额共计 10.00 亿元。根据发行人 2022 年 2 月 16 日公告的《绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定，本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司到期或行权的公司债券。

(五) 绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

本期债券募集资金总额共计 15.00 亿元。根据发行人 2023 年 7 月 10 日公告的《绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)募集说明书》约定, 14.3 亿元拟用于置换发行人已使用自有资金兑付的公司债券的本金部分, 0.7 亿元拟用于补充公司营运资金。

二、公司债券募集资金实际使用情况

“19 绿城 03”、“20 绿城 04”、“21 绿城 05”、“22 绿城 01”募集资金已使用完毕, 报告期内不涉及募集资金使用情况。“19 绿城 03”、“20 绿城 04”、“21 绿城 05”、“22 绿城 01”募集资金用途用于偿还有息债务, 募集资金的使用与募集说明书的相关约定一致, 具体情况如下:

(一) 绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券 (第一期)

截至报告期末, 发行人已经按照《绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券 (第一期) 募集说明书》的约定将“19 绿城 03”募集资金使用完毕, 报告期内不涉及募集资金使用; 本期债券部分募集资金的使用路径存在瑕疵, 但最终用途与募集说明书的相关承诺一致, 募集资金专项账户运作较为规范。中信证券作为本期债券受托管理人, 已提示发行人后续在使用公司债券募集资金过程中加强操作规范性。

(二) 绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券 (第二期)

截至报告期末, 发行人已经按照《绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券 (第二期) 募集说明书》的约定将“20 绿城 04”募集资金使用完毕, 报告期内不涉及募集资金使用; 本期债券部分募集资金的使用路径存在瑕疵, 但最终用途与募集说明书的相关承诺一致, 募集资金专项账户运作较为规范。中信证券作为本期债券受托管理人, 已提示发行人后续在使用公司债券募集资金过程中加强操作规范性。

(三) 绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券 (第三期)

截至报告期末, 发行人已经按照《绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券 (第三期) 募集说明书》的约定将“21 绿城 05”募集资金使用完毕, 报告期内不涉及募集资金使用; 本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承

诺一致，募集资金专项账户运作规范。

(四) 绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

截至报告期末，发行人已经按照《绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》的约定将“22 绿城 01”募集资金使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用；本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

报告期内，“23 绿城 03”涉及募集资金的使用，具体情况如下：

(一) 绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)

截至报告期末，发行人已经按照《绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)募集说明书》的约定将“23 绿城 03”募集资金使用完毕；本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 绿城 03
债券代码	115565.SH
募集资金总额	15.00
约定的募集资金用途	本期债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元），其中 14.3 亿元拟用于置换发行人已使用自有资金兑付的公司债券的本金部分，0.7 亿元拟用于补充公司营运资金
截至报告期末募集资金使用金额	15.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	14.3 亿元用于置换发行人已使用自有资金兑付的公司债券的本金部分，0.7 亿元用于补充公司营运资金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定	是

期报告披露内容一致	
募集资金用于项目建设的,项目的进展情况及运营效益(如有)	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况(如有)	不涉及
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况(如有)	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	运行良好

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求,设立了公司债券募集资金专项账户,用于公司债券募集资金的接收存储划转与本息偿付。报告期内专项账户运行正常,不存在募集资金违规使用情况。

四、公司债券募集资金使用与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查,截至报告期末,发行人已经按照公司债券募集说明书的约定使用募集资金,募集资金使用与发行人2023年年度报告披露的募集资金使用情况一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披披露不及时或者披露信息不准确的情形。

受托管理人正常履职，于 2023 年 6 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《绿城房地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》。

发行人于 2023 年 1 月 6 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 1 月 13 日就此事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 3 月 10 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 3 月 15 日就此事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 3 月 24 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 3 月 31 日就此事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 4 月 10 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 4 月 13 日就此事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 4 月 24 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 4 月 28 日就此事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 5 月 26 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 5 月 31 日就此事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 6 月 15 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 6 月 22 日就此事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 6 月 28 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 7 月 3 日就此事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 7 月 13 日日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 7 月 17 日就此事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 7 月 26 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 8 月 1 日就此事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 8 月 9 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 8 月 16 日就此事项公告了《关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的临时受托管理事务报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 8 月 23 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 8 月 29 日就此事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关

关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 9 月 6 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 9 月 12 日就此事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 9 月 20 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 9 月 27 日就此事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 10 月 11 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 10 月 18 日就此事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 10 月 25 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 10 月 31 日就此事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 11 月 8 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 11 月 15 日就此事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 11 月 22 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 11 月 28 日就此事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 12 月 6 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 12 月 13 日就此事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》，履行了临时受托义务。

发行人于 2023 年 12 月 20 日公告了《绿城房地产集团有限公司关于公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券的进展公告》，中信证券于 2023 年 12 月 27 日就此事项公告了《中信证券股份有限公司关于绿城房地产集团有限公司关联方市场化购买公司债券及资产支持证券进展的受托事务管理事务临时报告》，履行了临时受托义务。

第六节 公司债券本息偿付情况

绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）（简称“19 绿城 03”）付息日期为 2019 年至 2026 年每年的 11 月 29 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2024 年每年的 11 月 29 日。截至本报告出具日，“19 绿城 03”已于 2023 年 11 月 29 日支付 2022 年利息。

绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种二）（简称“20 绿城 04”）付息日期为 2021 年至 2027 年每年的 3 月 31 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 3 月 31 日。截至本报告出具日，“20 绿城 04”已于 2023 年 3 月 31 日支付 2022 年利息，已于 2024 年 4 月 1 日（2024 年 3 月 31 日为法定节假日，顺延一个工作日）支付 2023 年利息。

绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）（品种一）（简称“21 绿城 05”）付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 19 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 19 日。截至本报告出具日，“21 绿城 05”已于 2023 年 8 月 19 日足额支付 2022 年利息。

绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“22 绿城 01”）付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 21 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 2 月 21 日。截至本报告出具日，“22 绿城 01”已于 2023 年 2 月 21 日足额支付 2022 年利息，已于 2024 年 2 月 21 日足额支付 2023 年利息。

绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（简称“23 绿城 03”）付息日期为 2024 年至 2026 年每年的 7 月 13 日。截至本报告出具日，“23 绿城 03”不涉及兑付兑息。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已足额支付“19绿城03”“20绿城04”“21绿城05”“22绿城01”债券当期利息。报告期内，“23绿城03”债券公司报告期内不涉及兑息兑付情况。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

	2023 年末/度	2022 年末/度	变动比例
流动比率	1.47	1.45	0.02
速动比率	0.54	0.52	0.02
资产负债率（%）	78.32	79.11	-1.00
EBITDA 利息倍数	1.95	2.36	-0.41

从短期指标来看，截至2023年末，发行人流动比率为1.47，较上年末增加0.02；发行人速动比率为0.54，较上年末增加0.02。

从长期指标来看，截至2023年末，发行人资产负债率78.32%，较上年末减少1.00%。

从利息倍数来看，截至2023年末，发行人EBITDA利息倍数为1.95，较上年减少0.41，偿债能力较好。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

“19 绿城 03”“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”均无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券持有人会议规则》《绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券持有人会议规则》《绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）债券持有人会议规则》《绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）债券持有人会议规则》《绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）债券持有人会议规则》《绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》《绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现“19 绿城 03”“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”存在触发召开持有人会议的情形，“19 绿城 03”“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

2019年11月26日，中诚信证评出具了《绿城房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）信用评级报告》，根据评级报告，经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，“19绿城03”的信用等级为AAA。

2020年3月26日，中诚信国际出具了《绿城房地产集团有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）信用评级报告》，根据评级报告，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，“20绿城04”的信用等级为AAA。

2021年8月16日，中诚信国际出具了《绿城房地产集团有限公司公开发行2021年公司债券（第三期）信用评级报告》，根据评级报告，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，“21绿城05”的信用等级为AAA。

2022年1月13日，中诚信国际出具了《绿城房地产集团有限公司公开发行2022年公司债券（第一期）信用评级报告》，根据评级报告，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，“22绿城01”的信用等级为AAA。

2023年6月13日，中诚信国际出具了《绿城房地产集团有限公司公开发行2023年公司债券（第二期）信用评级报告》，根据评级报告，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，“23绿城03”的信用等级为AAA。

2023年6月14日，中诚信国际出具了《绿城房地产集团有限公司公司债2023年度跟踪评级报告》，根据评级报告，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，“19绿城03”“20绿城04”“21绿城05”“22绿城01”的信用等级为AAA。

根据中国证监会相关规定评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在债券信用级别有效期内或者债券存续期内，持续关注发行人外部经营环境变化经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素，以对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。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信国际网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所媒体或者其他场合公开披露的时间。

作为“19 绿城 03”“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”的受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 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

报告期内，对于“19 绿城 03”“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”募集说明书中约定的募集资金使用相关的承诺、信息披露事务的承诺等，未发现发行人执行承诺情况存在异常。

(本页无正文，为《绿城房地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2024年6月28日