

债券代码:	163046.SH	163379.SH	175307.SH	175626.SH
	175903.SH	188610.SH	185368.SH	138849.SH
债券简称:	19 绿城 03	20 绿城 04	20 绿城 07	21 绿城 01
	21 绿城 03	21 绿城 05	22 绿城 01	23 绿城 01

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



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：2023 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（2022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2022年1月1日至2022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 公司债券概况	2
第二节 公司债券受托管理人履职情况	36
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	40
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	44
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	48
第六节 公司债券本息偿付情况	49
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	52
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	53
第九节 债券持有人会议召开情况	54
第十节 公司债券的信用评级情况	55
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	58
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	59
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	60
第十四节 其他情况	61

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：绿城房地产集团有限公司

英文名称：Greentown Real Estate Group Co. Ltd.

二、公司债券基本信息

(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）

1、本期公司债券核准文件及核准规模

经中国证监会于 2019 年 8 月 8 日签发的“证监许可〔2019〕1471 号”文核准，绿城房地产集团有限公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 45 亿元（含 45 亿元）的公司债券。2019 年 11 月 28 日至 2019 年 11 月 29 日，发行人成功发行绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一简称“19 绿城 02”，债券代码“163045.SH”；品种二简称“19 绿城 03”，债券代码“163046.SH”），品种一发行规模 10 亿元，期限期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二发行规模为 5 亿元，期限为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

截至目前，“19 绿城 03”尚在存续期内。

2、本期债券基本情况

发行主体：绿城房地产集团有限公司。

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）。

债券简称：19 绿城 03（品种二）。

债券代码：163046.SH（品种二）。

票面利率：4.34%（品种二）。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一期限为 5 年，附第 3 年末发行人

调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

发行规模：10.00 亿元（品种一）、5.00 亿元（品种二）。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率通过簿记建档方式确定，品种一在债券存续期限前 3 年保持不变，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率为债券存续期限前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变；品种二在债券存续期限前 5 年保持不变，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率为债券存续期限前 5 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者公开发售，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2019 年 11 月 29 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。

付息日期：本期债券的品种一付息日期为 2020 年至 2024 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 2020 年至 2022 年每年的 11 月 29 日；品种二付息日期为 2020 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 2020 年至 2024 年每年的 11 月 29 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

到期日：本期债券品种一的到期日为 2024 年 11 月 29 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 11 月 29 日；本期债券品种二的到期日为 2026 年 11 月 29 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 11 月 29 日。

兑付债权登记日：本期债券品种一的兑付债权登记日为 2024 年 11 月 29 日之前一个工作日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2022 年 11 月 29 日之前一个工作日。品种二的兑付债权登记日为 2026 年 11 月 29 日之前一个工作日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2024 年 11 月 29 日之前一个工作日。

兑付日期：本期债券品种一的兑付日为 2024 年 11 月 29 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 11 月 29 日；品种二的兑付日为 2026 年 11 月 29 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 11 月 29 日；（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2019 年 11 月 29 日至 2024 年 11 月 28 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 11 月 29 日至 2022 年 11 月 28 日。品种二的计息期限为 2019 年 11 月 29 日至 2026 年 11 月 28 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 11 月 29 日至 2024 年 11 月 28 日。

还本付息方式及支付金额：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。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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

调整票面利率选择权：对于本期债券的品种一，发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。对于本期债券的品种二，发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券的品种一，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。对于本期债券的品种二，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人： 中信证券股份有限公司。

联席主承销商： 国泰君安证券股份有限公司和中山证券有限责任公司。

发行方式： 本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

配售规则： 簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照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申购金额进行累计，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，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式： 本期债券由主承销商及联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足的部分全部由主承销商及联席主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

上市交易场所： 上海证券交易所。

质押式回购： 发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

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公司到期、行权的公司债券的本金部分。

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）绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）

1、本期公司债券核准文件及核准规模

经中国证监会于 2019 年 8 月 8 日签发的“证监许可[2019]1471 号”文核准，绿城房地产集团有限公司获准向合格投资者公开发行人面值总额不超过 45 亿元（含 45 亿元）的公司债券。2020 年 3 月 30 日至 2020 年 3 月 31 日，发行人成功发行绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一简称“20 绿城 03”，债券代码“163378.SH”；品种二简称“20 绿城 04”，债券代码“163379.SH”），品种一发行规模为 10 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二发行规模为 5 亿元，期限为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

截至目前，“20 绿城 04”尚在存续期内。

2、本期债券基本情况

发行主体：绿城房地产集团有限公司。

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）。

债券简称：20 绿城 04（品种二）。

债券代码：163379.SH（品种二）。

票面利率：3.87%（品种二）。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

发行规模：10.00 亿元（品种一）、5.00 亿元（品种二）。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率通过簿记建档方式确定，品种一在债券存续期限前 3 年保持不变，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回

售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率为债券存续期限前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变；品种二在债券存续期限前 5 年保持不变，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率为债券存续期限前 5 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 3 月 31 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第 1 个交易日。

付息日期：本期债券的品种一付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 3 月 31 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 2021 年至 2023 年每年的 3 月 31 日；品种二付息日期为 2021 年至 2027 年每年的 3 月 31 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 2021 年至 2025 年每年的 3 月 31 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

到期日：本期债券品种一的到期日为 2025 年 3 月 31 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 3 月 31 日；本期债券品种二的到

期日为 2027 年 3 月 31 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 3 月 31 日。

兑付债权登记日：本期债券品种一的兑付债权登记日为 2025 年 3 月 31 日之前一个交易日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2023 年 3 月 31 日之前一个交易日。品种二的兑付债权登记日为 2027 年 3 月 31 日之前一个交易日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2025 年 3 月 31 日之前一个交易日。

兑付日期：本期债券品种一的兑付日为 2025 年 3 月 31 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 3 月 31 日；品种二的兑付日为 2027 年 3 月 31 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 3 月 31 日；（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2020 年 3 月 31 日至 2025 年 3 月 30 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 3 月 31 日至 2023 年 3 月 30 日。品种二的计息期限为 2020 年 3 月 31 日至 2027 年 3 月 30 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 3 月 31 日至 2025 年 3 月 30 日。

还本付息方式及支付金额：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。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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

调整票面利率选择权：对于本期债券的品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前

的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。对于本期债券的品种二，发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券的品种一，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。对于本期债券的品种二，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司和中山证券有限责任公司。

发行方式：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照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申购金额进行累计，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，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商及联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足的部分全部由主承销商及联席主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

上市交易场所：上海证券交易所。

质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

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公司到期、行权的公司债券的本金部分。

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。

（三）绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）（品种一）

1、本期公司债券注册文件及注册规模

经中国证监会于 2020 年 7 月签发的“证监许可[2020]1421 号”文同意注册，绿城房地产集团有限公司获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 105 亿元（含 105 亿元）的公司债券。2020 年 10 月 23 日至 2020 年 10 月 27 日，发行人成功发行绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）（品种一简称“20 绿城 07”，债券代码“175307.SH”；品种二简称“20 绿城 08”，债券代码“175308.SH”），品种一发行规模为 9.50 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二全额回拨至品种一。

截至目前，“20 绿城 07”尚在存续期内。

2、本期债券基本情况

发行主体：绿城房地产集团有限公司。

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（第三期）（品种一）。

债券简称：20 绿城 07。

债券代码：175307.SH。

票面利率：3.82%。

债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末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：9.50 亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率通过簿记建档方式确定，在债券存续期限前 3 年保持不变，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率为债券存续期限前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 10 月 27 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第 1 个交易日。

付息日期：本期债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 10 月 27 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 2021 年至 2023 年每年的 10 月 27 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

到期日：本期债券的到期日为 2025 年 10 月 27 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 10 月 27 日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为 2025 年 10 月 27 日之前一个交易日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2023 年 10 月 27 日之前一个交易日。

兑付日期：本期债券的兑付日为 2025 年 10 月 27 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 10 月 27 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 10 月 27 日至 2025 年 10 月 26 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 10 月 27 日至 2023 年 10 月 26 日。

还本付息方式及支付金额：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。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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

调整票面利率选择权：对于本期债券，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及

调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：对于本期债券，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：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和西南证券股份有限公司。

发行方式：本期债券向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售，本期债券不向股东优先配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照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申购金额进行累计，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，按照等比例的原则进行配售，

同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商及联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足的部分全部由主承销商及联席主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：发行人主体信用等级和本期债券信用等级均为 AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

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公司到期、行权的公司债券的本金部分。

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。

(四) 绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（品种一）

1、本期公司债券注册文件及注册规模

根据发行人 2020 年 3 月 4 日召开的第十三届董事会第 10 次会议审议通过，经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]1421 号），同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 105 亿元（含 105 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

本期债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

2021 年 1 月 11 日至 2021 年 1 月 13 日，绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（品种一）（简称“21 绿城 01”，债券代码“175626.SH”），发行规模为 25.00 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权

及投资者回售选择权。

截至目前，“21 绿城 01”尚在存续期内。

2、本期债券基本情况

发行主体：绿城房地产集团有限公司。

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（第一期）（品种一）。

债券简称：21 绿城 01。

债券代码：175626.SH。

票面利率：3.92%。

债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末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：25.00 亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率通过簿记建档方式确定，在债券存续期限前 3 年保持不变，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率为债券存续期限前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：2021年1月13日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第1个交易日。

付息日期：本期债券的付息日期为2022年至2026年每年的1月13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1月13日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

到期日：本期债券的到期日为2026年1月13日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2024年1月13日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为2026年1月13日之前一个交易日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为2024年1月13日之前一个交易日。

兑付日期：本期债券的兑付日为2026年1月13日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年1月13日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

计息期限：本期债券的计息期限为2021年1月13日至2026年1月12日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年1月13日至2024年1月12日。

还本付息方式及支付金额：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。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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

调整票面利率选择权：对于本期债券，发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：对于本期债券，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：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和西南证券股份有限公司。

发行方式：本期债券向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售，本期债券不向股东优先配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照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

申购金额进行累计，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，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商及联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足的部分全部由主承销商及联席主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：发行人主体信用等级和本期债券信用等级均为 AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

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公司到期、行权的公司债券的本金部分。

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。

（五）绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）（品种一）

1、本期公司债券注册文件及注册规模

根据发行人 2020 年 3 月 4 日召开的第十三届董事会第 10 次会议审议通过，经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]1421 号），同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 105 亿元（含 105 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

本期债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

2021年3月19日至2021年3月23日，绿城房地产集团有限公司公开发行2021年公司债券(第二期)(品种一)(简称“21绿城03”，债券代码“175903.SH”)，发行规模为16.50亿元，期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

截至目前，“21绿城03”尚在存续期内。

2、本期债券基本情况

发行主体：绿城房地产集团有限公司。

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（第二期）（品种一）。

债券简称：21绿城03。

债券代码：175903.SH。

票面利率：4.07%。

债券期限：本期债券期限为5年，附第3年末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：16.50亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率通过簿记建档方式确定，在债券存续期限前3年保持不变，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后2年的票面利率为债券存续期限前3年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后2年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后2年的票面利率仍维持原票面利率不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 3 月 23 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第 1 个交易日。

付息日期：本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 23 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 3 月 23 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

到期日：本期债券的到期日为 2026 年 3 月 23 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 3 月 23 日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为 2026 年 3 月 23 日之前一个交易日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2024 年 3 月 23 日之前一个交易日。

兑付日期：本期债券的兑付日为 2026 年 3 月 23 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 3 月 23 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 3 月 23 日至 2026 年 3 月 22 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 3 月 23 日至 2024 年 3 月 22 日。

还本付息方式及支付金额：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。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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

调整票面利率选择权：对于本期债券，发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：对于本期债券，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：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和西南证券股份有限公司。

发行方式：本期债券向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售，本期债券不向股东优先配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照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申购金额进行累计，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，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商及联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足的部分全部由主承销商及联席主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：发行人主体信用等级和本期债券信用等级均为 AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

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公司到期、行权的公司债券的本金部分。

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。

（六）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）

1、本期公司债券注册文件及注册规模

根据发行人 2020 年 3 月 4 日召开的第十三届董事会第 10 次会议审议通过，经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]1421 号），同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 105 亿元（含 105 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

本期债券采取分期发行的方式，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

2021 年 8 月 17 日至 2021 年 8 月 19 日，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”，债券代码“188610.SH”)，发行规模为 10.00 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

截至目前，“21 绿城 05”尚在存续期内。

2、本期债券基本情况

发行主体：绿城房地产集团有限公司。

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。

票面利率：3.34%。

债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末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：10.00 亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率通过簿记建档方式确定，在债券存续期限前 3 年保持不变，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率为债券存续期限前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：2021年8月19日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第1个交易日。

付息日期：本期债券付息日期为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（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

到期日：本期债券的到期日为2026年8月19日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2024年8月19日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为2026年8月19日之前一个交易日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为2024年8月19日之前一个交易日。

兑付日期：本期债券的兑付日为2026年8月19日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年8月19日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

计息期限：本期债券的计息期限为2021年8月19日至2026年8月18日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年8月19日至2024年8月18日。

还本付息方式及支付金额：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。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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金

额为投资者截至兑付债权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。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

调整票面利率选择权：对于本期债券，发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：对于本期债券，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：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和西南证券股份有限公司。

发行方式：本期债券向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债

券配售，本期债券不向股东优先配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照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申购金额进行累计，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，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商及联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足的部分全部由主承销商及联席主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：发行人主体信用等级和本期债券信用等级均为 AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

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公司到期、行权的公司债券的本金部分。

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。

（七）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）

1、本期公司债券注册文件及注册规模

根据发行人 2020 年 3 月 4 日召开的第十三届董事会第 10 次会议审议通过，经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可

[2020]1421 号)，同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 105 亿元（含 105 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

本期债券采取分期发行的方式，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

2021 年 8 月 17 日至 2021 年 8 月 19 日，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”，债券代码“185368.SH”），发行规模为 10.00 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

截至目前，“22 绿城 01”尚在存续期内。

2、本期债券基本情况

发行主体：绿城房地产集团有限公司。

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：22 绿城 01。

债券代码：185368.SH。

票面利率：3.28%。

债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末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：10.00 亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率通过簿记建档方式确定，在债券存续期限前 3 年保持不变，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率为债券存续期限前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：2022 年 2 月 21 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第 1 个交易日。

付息日期：本期债券付息日期为 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（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

到期日：本期债券的到期日为 2027 年 2 月 21 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 2 月 21 日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为 2027 年 2 月 21 日之前一个交易日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2025 年 2 月 21 日之前一个交易日。

兑付日期：本期债券的兑付日为 2027 年 2 月 21 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 2 月 21 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

计息期限：本期债券的计息期限为 2022 年 2 月 21 日至 2027 年 2 月 20 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2022 年 2 月 21 日至 2025 年 2 月 20 日。

还本付息方式及支付金额：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。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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

调整票面利率选择权：对于本期债券，发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：对于本期债券，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：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和广发证券股份有限公司。

发行方式：本期债券向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售，本期债券不向股东优先配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照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申购金额进行累计，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，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商及联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足的部分全部由主承销商及联席主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：发行人主体信用等级和本期债券信用等级均为 AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

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公司到期、行权的公司债券的本金部分。

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。

(八) 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 (第一期)

1、本期公司债券注册文件及注册规模

根据发行人 2022 年 4 月 24 日召开的第 15 届董事会第 1 次会议审议通过、发行人股东 2022 年 4 月 25 日作出的股东决定，经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]1690 号）向专业机构投资者公开发行的不超过 125 亿元（含 125 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

本期债券采取分期发行的方式，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

2023 年 3 月 23 日至 2023 年 3 月 24 日，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(第一期)（简称“23 绿城 01”，债券代码“138849.SH”），发行规模为 10.00 亿元，期限为 2 年期，附第 1 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

截至目前，“23 绿城 01”尚在存续期内。

2、本期债券基本情况

发行主体：绿城房地产集团有限公司。

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（第一期）。

债券简称：23 绿城 01。

债券代码：138849.SH。

票面利率：4.00%。

债券期限：本期债券期限为 2 年，附第 1 年末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：10.00 亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将由发行人与主承销商根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 1 年

未决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：2023 年 3 月 24 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第 1 个交易日。

付息日期：本期债券付息日期为 2024 年至 2025 年每年的 3 月 24 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 2024 年 3 月 24 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

到期日：本期债券的到期日为 2025 年 3 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 3 月 24 日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为 2025 年 3 月 24 日之前一个交易日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2024 年 3 月 24 日之前一个交易日。

兑付日期：本期债券的兑付日期为 2025 年 3 月 24 日；若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2024 年 3 月 24 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

计息期限：本期债券的计息期限为 2023 年 3 月 24 日至 2025 年 3 月 24 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2023 年 3 月 24 日至 2024 年 3 月 24 日。

还本付息方式及支付金额：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。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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

调整票面利率选择权：对于本期债券，发行人有权决定在存续期的第 1 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；发行人将于第 1 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 1 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：对于本期债券，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：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、平安证券股份有限公司、广发证券股份有限公司。

发行方式：本期债券向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售，本期债券不向股东优先配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照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申购金额进行累计，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，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商及联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足的部分全部由主承销商及联席主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：发行人主体信用等级和本期债券信用等级均为 AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后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。

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。

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，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人发生了1项重大事项，已按时披露。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人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。

二、持续关注增信措施

“19 绿城 03”、“20 绿城 04”、“20 绿城 07”、“21 绿城 01”、“21 绿城 03”、“21 绿城 05”、“22 绿城 01”、“23 绿城 01”均无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、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规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准/注册用途合法合规使用募集资金。发行人上述各期公司债券募集资金实际用途与核准/注册用途一致。

四、披露受托管理事务报告

截至本报告出具日，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。

截至本报告出具日，受托管理人正常履职，于 2022 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（2021 年度）》。

发行人于 2022 年 11 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公告》，中信证券于 2022 年 11 月 29 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的临时受托管理事务报告》。

发行人于 2022 年 12 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 2022 年 12 月 14 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》。

发行人于 2022 年 12 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 2022 年 12 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》。

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》。

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》。

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》。

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》。

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》。

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》。

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》。

五、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》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”、“20 绿城 07”、“21 绿城 01”、“21 绿城 03”、“22 绿城 01”、“23 绿城 01”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”、“20 绿城 07”、“21 绿城 01”、“21 绿城 03”、“22 绿城 01”、“23 绿城 01”不涉及召开持有人会议事项。

六、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”、“20 绿城 07”、“21 绿城 01”、“21 绿城 03”付息工作。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 2022 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

所属行业：房地产

经营范围：房地产开发、经营、管理

二、发行人 2022 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。其中酒店运营方面，以经典优雅的设计风格和高品质的服务理念，结合国际酒店管理公司的运作，为顾客提供全方位高品质服务。

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。

发行人近三年主营业务收入、成本、毛利润及毛利率情况如下：

发行人近三年主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发板块：						
商品房销售	11,176,920.18	94.15	7,052,761.00	90.00	5,088,322.62	88.78
其中：住宅类地产	10,817,620.66	91.12	6,918,342.46	88.28	4,872,486.09	85.02
商业类地产	229,963.43	1.94	134,418.54	1.72	215,836.52	3.77
工业类地产	129,336.09	1.09	-	-	-	-
商品销售	42,693.31	0.36	51,950.99	0.66	38,870.19	0.68
其他	652,266.84	5.49	731,822.39	9.34	603,957.64	10.54
主营业务收入合计	11,871,880.34	100.00	7,836,534.38	100.00	5,731,150.44	100.00

发行人近三年主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发板块：						
商品房销售	9,139,415.45	93.85	5,655,476.55	89.31	3,806,731.59	87.23
其中：住宅类地产	8,913,849.51	91.54	5,555,373.09	87.73	3,589,726.83	82.25
商业类地产	137,284.59	1.41	100,103.46	1.58	217,004.76	4.97
工业类地产	88,281.35	0.91				
商品销售	39,854.00	0.41	45,227.21	0.71	34,862.65	0.80
其他	558,819.57	5.74	631,461.12	9.97	522,568.84	11.97
主营业务成本合计	9,738,089.02	100.00	6,332,164.88	100.00	4,364,163.08	100.00

发行人近三年主营业务毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发板块：						

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	2,037,504.73	95.49	1,397,284.45	92.88	1,281,591.03	93.75
毛利率	18.23		19.81		25.19	
其中：住宅类地 产	1,903,771.15	89.22	1,362,969.38	90.60	1,282,759.27	93.84
毛利率	17.60		19.70		26.33	
商业类地 产	92,678.85	4.34	34,315.07	2.28	-1,168.23	-0.09
毛利率	40.30		25.53		-0.54	
工业类地 产	41,054.74	1.92	-	-	-	-
毛利率	31.74		-		-	
商品销售	2,839.31	0.13	6,723.77	0.45	4,007.53	0.29
毛利率	6.65		12.94		10.31	
其他	93,447.28	4.38	100,361.27	6.67	81,388.80	5.95
毛利率	14.33		13.71		13.47	
合计	2,133,791.32	100.00	1,504,369.50	100.00	1,366,987.37	100.00

三、发行人 2022 年度财务状况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：亿元、%

项目	2022 年末	2021 年末	增减率
资产总额	5,343.45	5,204.73	2.67
负债总额	4,236.41	4,183.98	1.25
归属于母公司股东权益	403.71	432.00	-6.55
股东权益	1,107.03	1,020.75	8.45

截至 2022 年末，发行人资产总额为 5,343.45 亿元，较 2021 年末增长 2.67%；截至 2022 年末，发行人负债总额为 4,236.41 亿元，较 2021 年末增长 1.25%。发行人资产总额和负债总额均同比增长，主要系公司业务的快速发展，企业规模扩张所致。截至 2022 年末，发行人股东权益为 1,107.03 亿元，较 2021 年末增长 8.45%，主要原因是公司实收资本增加，未分配利润增加，以及少数股东权益增加。

(二) 合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2022 年度	2021 年度	增减率
营业收入	1,197.29	794.77	50.65

项目	2022 年度	2021 年度	增减率
利润总额	126.38	70.17	80.11
净利润	97.65	56.17	73.85
归属于母公司所有者的净利润	35.84	31.25	14.69

2022 年度，发行人营业收入为 1,197.29 亿元，较上年同期增长 50.65%，主要系公司商品房销售收入的稳步增长，带来了主营业务收入的增长。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

项目	2022 年度	2021 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	166.42	57.23	190.79
投资活动产生的现金流量净额	-216.20	-414.40	-47.83
筹资活动产生的现金流量净额	36.93	468.04	-92.11

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 166.42 亿元，较上年增加 190.79%，主要是由于购买商品、接受劳务支付的现金减少。2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-216.20 亿元，较上年流出同期增加 47.83%，主要系收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金增加所致。2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 36.93 亿元，较上年流出同期下降 92.11%，主要系收到其他与筹资活动有关的现金减少与支付其他与筹资活动有关的现金增加所致。

（四）主要财务数据和财务指标

单位：亿元、%

项目	2022 年末	2021 年末	增减率
资产负债率	79.28	80.39	-1.38
扣除商誉及无形资产后的资产负债率	79.38	80.48	-1.37
流动比率	1.45	1.37	5.84
速动比率	0.52	0.49	6.12
EBITDA	154.67	97.91	57.97
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)]	2.36	1.36	73.53

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 2020 年公司债券（第三期）

本期债券募集资金总额共计 9.50 亿元。根据发行人 2020 年 10 月 22 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公开发行 2021 年公司债券（第一期）

本期债券募集资金总额共计 25.00 亿元。根据发行人 2021 年 1 月 8 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公开发行 2021 年公司债券（第二期）

本期债券募集资金总额共计 16.50 亿元。根据发行人 2021 年 3 月 18 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或行权的公司债券。

（六）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。

（七）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。

（八）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（第一期）

本期债券募集资金总额共计 10.00 亿元。根据发行人 2023 年 3 月 21 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置换发行人已使用自有资金兑付的公司债券的本金部分。

二、公司债券募集资金实际使用情况

（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）

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；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 03”和“20 绿城 04”募

集资金使用完毕；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 2020 年公司债券（第三期）

本期债券用于偿还公司于 2021 年 3 月回售的“18 绿城 01”的本金部分，截至本受托管理事务报告出具日，“18 绿城 01”已完成回售工作，发行人已按照募集说明书约定将“20 绿城 07”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。

（四）绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 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 2021 年公司债券（第一期）募集说明书》的约定将“21 绿城 01”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。

（五）绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 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 2021 年公司债券（第二期）募集说明书》的约定将“21 绿城 03”募集资金使用完毕；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。

（六）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；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。

（七）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；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。

(八) 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(第一期)

截至本报告出具日，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(第一期)募集说明书》的约定将“23 绿城 01”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。

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。目前专项账户运行正常，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 2022 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，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

绿城房地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）（简称“15 绿城 03”）付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 9 月 16 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 2016 年至 2018 年每年的 9 月 16 日。截至本报告出具日，“15 绿城 03”已于 2022 年 9 月 16 日支付 2021 年利息并提前摘牌。

绿城房地产集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（品种一）（简称“18 绿城 01”）付息日期为 2018 年至 2023 年每年的 3 月 12 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 2018 年至 2021 年每年的 3 月 12 日。截至本报告出具日，“18 绿城 01”已于 2022 年 3 月 14 日（2022 年 3 月 12 日为法定节假日，顺延一个工作日）支付 2021 年利息，已于 2023 年 3 月 13 日（2022 年 3 月 12 日为法定节假日，顺延一个工作日）支付 2022 年利息并提前摘牌。

绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年住房租赁专项公司债券（第一期）（简称“19 绿城 01”）的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 1 月 22 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 2020 年至 2022 年每年的 1 月 22 日。截至本报告出具日，“19 绿城 01”已于 2022 年 1 月 24 日（2022 年 1 月 22 日为法定节假日，顺延一个工作日）支付 2021 年利息并提前摘牌。

绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）（简称“19 绿城 02”）的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 11 月 29 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 2020 年至 2022 年每年的 11 月 29 日。截至本报告出具日，“19 绿城 02”已于 2022 年 11 月 29 日支付 2021 年利息并提前摘牌。

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”）的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 11 月 29 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 2020 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 2022 年 11 月 29 日支付 2021 年利

息。

绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）（简称“20 绿城 01”）付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 3 月 6 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 2023 年每年的 3 月 6 日。截至本报告出具日，“20 绿城 01”已于 2022 年 3 月 7 日（2022 年 3 月 6 日为法定节假日，顺延一个工作日）支付 2021 年利息，已于 2023 年 3 月 6 日支付 2022 年利息并提前摘牌。

绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）（简称“20 绿城 03”）付息日期为 2021 年至 2025 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 2023 年每年的 3 月 31 日。截至本报告出具日，“20 绿城 03”已于 2022 年 3 月 31 日支付 2021 年利息，已于 2023 年 3 月 31 日支付 2022 年利息并提前摘牌。

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 2022 年 3 月 31 日支付 2021 年利息，已于 2023 年 3 月 31 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（第三期）（品种一）（简称“20 绿城 07”）付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 10 月 27 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 2023 年每年的 10 月 27 日。报告期内，“20 绿城 07”已于 2022 年 10 月 27 日支付 2021 年利息。

绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（品种一）（简称“21 绿城 01”）付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 13 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 1 月 13 日。截至本报告出具日，“21 绿城 01”已于 2022 年 1 月 13 日支付 2021 年利息，已于 2023 年 1 月 13 日支付 2022 年利息。

绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）（品种一）（简

称“21 绿城 03”)付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 23 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 3 月 23 日。截至本报告出具日,“21 绿城 03”已于 2022 年 3 月 23 日支付 2021 年利息,已于 2023 年 3 月 23 日支付 2022 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 2022 年 8 月 19 日足额支付 2021 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 2021 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(第一期)(简称“23 绿城 01”)付息日期为 2024 年至 2025 年每年的 3 月 24 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 2024 年的 3 月 24 日。截至本报告出具日,“23 绿城 01”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

截至本报告出具日，发行人已按期足额付息或开展回售；发行人未出现兑付兑息违约的情况，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

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	变动比例 (%)
流动比率	1.45	1.37	5.84
速动比率	0.52	0.49	6.12
资产负债率 (%)	79.28	80.39	-1.38
EBITDA 利息倍数	2.36	1.36	73.53

从短期指标来看，截至2022年末，发行人流动比率为1.45，较上年末增加5.84%；发行人速动比率为0.52，较上年末增加6.12%。

从长期指标来看，截至2022年末，发行人资产负债率79.28%，较上年末减少1.38%。

从利息倍数来看，截至2022年末，发行人EBITDA利息倍数为2.36，较上年增加73.53%，偿债能力较好。

截至本受托管理事务报告出具日，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”、“20 绿城 07”、“21 绿城 01”、“21 绿城 03”、“21 绿城 05”、“22 绿城 01”、“23 绿城 01” 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”、“20 绿城 07”、“21 绿城 01”、“21 绿城 03”、“21 绿城 05”、“22 绿城 01”、“23 绿城 01”存在触发召开持有人会议的情形，“19 绿城 03”、“20 绿城 04”、“20 绿城 07”、“21 绿城 01”、“21 绿城 03”、“21 绿城 05”、“22 绿城 01”、“23 绿城 01”不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

一、发行人历史评级情况

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。

2020年10月22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，“20绿城07”的信用等级为AAA。

2021年1月8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，“21绿城01”的信用等级为AAA。

2021年3月18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，“21绿城03”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3月14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（第一期）信用评级报告》，根据评级报告，经中诚信国际综合

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”、“20 绿城 07”、“21 绿城 01”、“21 绿城 03”、“21 绿城 05”、“22 绿城 01”、“23 绿城 01”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，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

第十四节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 205.53 亿元。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2022 年末，发行人不存在重大未决诉讼及仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，发行人公司债券的受托管理人、会计师事务所、资信评级机构均未发生变动。

四、重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

五、其他重大事项

2022 年 11 月 23 日，发行人发布了《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公告》，中信证券作为受托管理人就该事项于 2022 年 11 月 29 日发布了《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的临时受托管理事务报告》，履行了临时受托义务。

2022 年 12 月 8 日，发行人发布了《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》，中信证券作为受托管理人就该事项于 2022 年 12 月 14 日发布了《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》，履行了临时受托义务。

2022 年 12 月 22 日，发行人发布了《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》，中信证券作为受托管理人就该事项于 2022 年 12 月 28 日发布了《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》，履行了临时受托义务。

除上述事项外，发行人报告期内未发生《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》列示的可能影响发行人偿债能力的重大事项。

中信证券特此提请全体债券持有人关注发行人公告所述事项的进展情况，并请投资者对相关事项做出独立判断。针对发行人重大事项，中信证券将根据《债券受托管理协议》出具受托管理事务报告。

(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 (2022年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2023年6月30日