

债券简称：21 绿地 01

债券简称：21 绿地 02

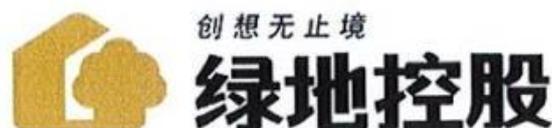
债券代码：175524.SH

债券代码：175525.SH

绿地控股集团有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2022年度)

发行人

绿地控股集团有限公司



(上海市江苏路 502 号 7 楼)

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



(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)

2023 年 6 月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“管理办法”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“执业行为准则”）、《上海证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）、《绿地控股集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）》等相关公开信息披露文件及绿地控股集团有限公司（以下简称“绿地集团”、“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。由本期公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

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。

## 目录

|  |    |
|--|----|
| 第一节 公司债券概况 .....                             | 3  |
| 第二节 公司债券受托管理人履职情况 .....                      | 7  |
| 第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况 .....               | 9  |
| 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 .....            | 13 |
| 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....                   | 15 |
| 第六节 本期债券本息偿付情况 .....                         | 16 |
| 第七节 发行人偿债意愿和能力分析 .....                       | 17 |
| 第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....             | 19 |
| 第九节 债券持有人会议召开情况 .....                        | 20 |
| 第十节 公司债券的信用评级情况 .....                        | 21 |
| 第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....              | 23 |
| 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 ..... | 24 |
| 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 .....        | 27 |
| 第十四节 其他情况 .....                              | 28 |

## 第一节 公司债券概况

### 一、发行人名称

中文名称：绿地控股集团有限公司。

英文名称：Grandjoy Holdings Group Co.,Ltd.

### 二、核准文件及核准规模

经中国证监会（证监许可〔2020〕3144 号）核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 170 亿元的公司债券。

2021 年 1 月 5 日，绿地控股集团有限公司成功发行绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期），本期债券分为两个品种，其中品种一（债券简称“21 绿地 01”）最终发行规模为 10 亿元，期限为 2+1 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二（债券简称“21 绿地 02”）最终发行规模为 16 亿元，期限为 1+1+1 年期，附第 1 年末和第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

### 三、公司债券基本情况

#### （一）绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）

1、发行主体：绿地控股集团有限公司。

2、债券名称：绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称为“21 绿地 01”、债券代码“175524.SH”。

3、发行总额：10.00 亿元。

4、债券余额：9.00 亿元。

5、债券期限：本期债券期限为 2+1 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

6、票面利率：7.00%。发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；发行人将于第 2 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。

7、债券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。

8、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 1 月 7 日。

9、付息日：本期债券付息日期为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 7 日；若投资者在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 1 月 7 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；每次付息款项不另计利息。

10、到期日：本期债券到期日为 2024 年 1 月 7 日；若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 1 月 7 日。

11、付息、兑付方式：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。

12、担保情况：本期债券为无担保债券。

13、上市交易场所：上海证券交易所。

14、公司债券的付息兑付情况：2023 年 1 月 9 日，发行人支付了本期债券从 2022 年 1 月 7 日至 2023 年 1 月 6 日期间的利息。

15、投资者回售权及行权情况：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 2 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；发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人于 2023 年 1 月 5 日发布《绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）2023 年债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额 1.00 亿元，发行人于 2023 年 1 月 9 日兑付本期债券回售部分本金。

16、发行人调整票面利率选择权及行权情况：发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；发行人将于第 2 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。发行人于 2022 年 11 月 24 日发布《绿地控股集

团有限公司关于“21 绿地 01”票面利率不调整的公告》，本期债券第 3 年的票面利率维持第 2 年票面利率水平保持不变。

## （二）绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）

1、发行主体：绿地控股集团有限公司。

2、债券名称：绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称为“21 绿地 02”、债券代码“175525.SH”。

3、发行总额：16.00 亿元。

4、债券余额：8.80 亿元。

5、本期债券期限：本期债券期限为 1+1+1 年，附第 1 年末以及第 2 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

6、票面利率：6.50%。本期债券票面利率在存续期内前 1 年固定不变，发行人有权决定在存续期的第 1 年末调整本期债券第 2 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，则第 2 年票面利率仍维持第 1 年的票面利率不变；发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券第 3 年的票面利率；发行人将于第 2 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，则第 3 年票面利率仍维持第 2 年的票面利率不变。

7、债券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。

8、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 1 月 7 日。

9、付息日：本期债券的付息日期为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 7 日；若投资者在存续期的第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年 1 月 7 日；若投资者在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 1 月 7 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；每次付息款项不另计利息。

10、到期日：本期债券的到期日为 2024 年 1 月 7 日；若投资者在第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 1 月 7 日；若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 1 月 7 日。

11、付息、兑付方式：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。

12、担保情况：本期债券为无担保债券。

13、上市交易场所：上海证券交易所。

14、公司债券的付息兑付情况：2023 年 1 月 9 日，发行人支付了本期债券从 2022 年 1 月 7 日至 2023 年 1 月 6 日期间的利息并兑付了回售部分的本金。

15、投资者回售权及行权情况：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 个计息年度付息日和第 2 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；发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人于 2023 年 1 月 5 日发布《绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）2023 年债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额 0.00 亿元。

16、发行人调整票面利率选择权及行权情况：发行人有权决定在存续期的第 1 年末调整本期债券第 2 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，则第 2 年票面利率仍维持第 1 年的票面利率不变；发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券第 3 年的票面利率；发行人将于第 2 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，则第 3 年票面利率仍维持第 2 年的票面利率不变。发行人于 2022 年 11 月 24 日发布《绿地控股集团有限公司关于“21 绿地 02”票面利率不调整的公告》，本期债券第 3 年的票面利率维持第 2 年票面利率水平保持不变。

## 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《管理办法》、《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，发行人出现 1 项重大事项，已披露。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

“21 绿地 01、21 绿地 02” 债券均无增信措施。

### 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，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人本期债券募集资金实际用途与核准用途一致。

发行人“21 绿地 01”、“21 绿地 02” 募集资金实际用途与募集说明书披露用途一致。

### 四、披露受托管理事务报告，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 29 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《绿地控股集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》。于 2022 年 11 月 23 日公告了《关于绿地控股集团有限公司重大事项临时受托管理事务报告》。

报告期内，受托管理人正常履职。受托管理人按照《受托管理协议》、《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“21 绿地 01”、“21 绿地 02”存在触发召开持有人会议的情形，“21 绿地 01”、“21 绿地 02”不涉及召开持有人会议事项。

### 五、督促履约

发行人已于 2022 年 1 月 7 日足额支付了“21 绿地 01”2021 年 1 月 7 日至 2022 年 1 月 6 日期间的利息，支付了“21 绿地 02”2021 年 1 月 7 日至 2022 年 1 月 6 日期间的利息及 7.20 亿元回售部分本金。

发行人已于 2023 年 1 月 9 日足额支付了“21 绿地 01”2022 年 1 月 7 日至 2023 年 1 月 6 日期间的利息及 1.00 亿元回售部分本金，支付了“21 绿地 02”2022 年 1 月 7 日至 2023 年 1 月 6 日期间的利息。

中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、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

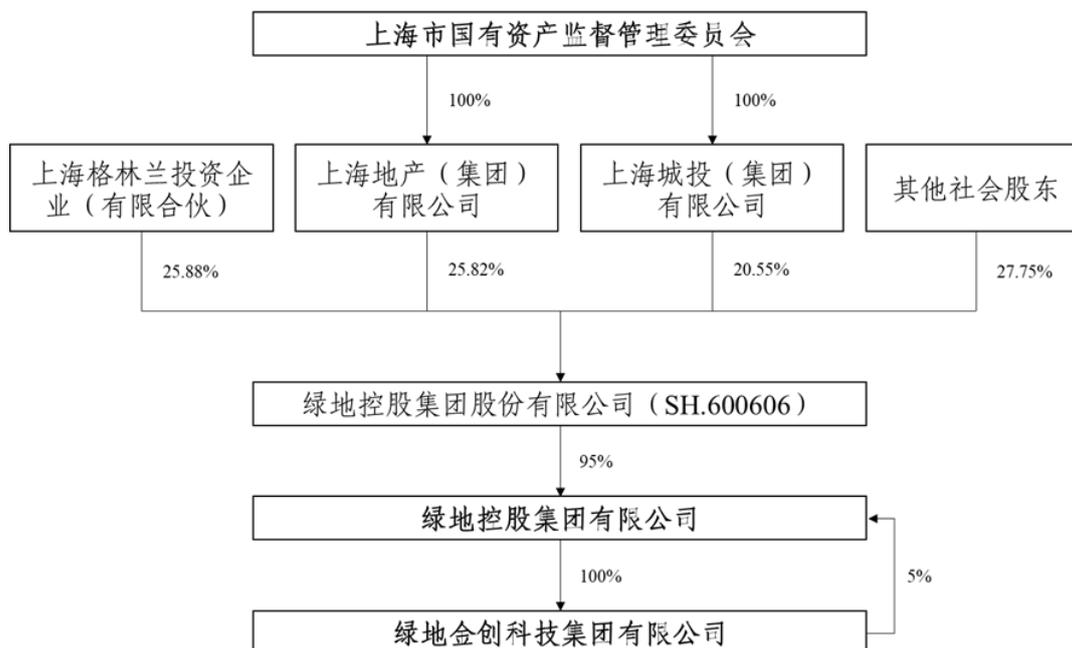
##### （一）基本情况

|                      |   |
|----------------------|---|
| 公司名称                 | 绿地控股集团有限公司  |
| 英文名称                 | Greenland Holding Group Company Limited   |
| 注册资本                 | 2,264,901.03 万元   |
| 实缴资本                 | 2,264,901.03 万元   |
| 统一社会信用代码             | 91310000132206289R  |
| 注册地                  | 上海市江苏路 502 号 7 楼  |
| 法定代表人                | 张玉良   |
| 公司成立时间               | 1992 年 7 月 17 日   |
| 联系电话                 | 021-53188666  |
| 传真                   | 021-53188880  |
| 邮编                   | 200023  |
| 所处行业                 | 房地产行业（K70）  |
| 企业性质                 | 其他有限责任公司  |
| 主要业务所在地              | 全国  |
| 实际控制人                | 无实际控制人  |
| 是否为上市公司（含境外）或上市公司关联方 | 非上市公司，发行人控股股东为上市公司绿地控股集团股份有限公司，持有发行人 95% 股权                                     |
| 经营范围                 | 实业投资，绿化，仓储，房地产，出租汽车，日用百货，纺织品，物业管理，化工产品（除危险品），建材，五金交电，建筑施工。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营） |

##### （二）股权结构

截至本报告出具之日，发行人注册资本为人民币 2,264,901.028 万元，为其其他有限责任公司，上市公司绿地控股集团股份有限公司（以下简称“绿地控股”）

持有发行人 95.00%的股份，为其控股股东，发行人无实际控制人。截至本报告出具之日，发行人股权架构如下：



## 二、发行人经营情况

房地产主业和建筑产业是发行人主要的收入及利润来源，根据发行人定期报告和提供的业务数据，2021 年和 2022 年发行人各业务板块收入的构成情况如下表：

单位：亿元、%

| 业务板块      | 2022 年度         |               | 2021 年度         |               |
|-----------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|           | 金额              | 占比            | 金额              | 占比            |
| 房地产及相关产业  | 1,926.49        | 44.92         | 2,049.54        | 37.92         |
| 建筑及相关产业   | 2,095.43        | 48.86         | 3,114.24        | 57.62         |
| 商品销售及相关产业 | 171.77          | 4.01          | 253.19          | 4.68          |
| 其他收入      | 293.58          | 6.85          | 355.55          | 6.58          |
| 减：内部抵消数   | 198.91          | 4.64          | 367.55          | 6.80          |
| <b>合计</b> | <b>4,288.36</b> | <b>100.00</b> | <b>5,404.97</b> | <b>100.00</b> |

2021 年和 2022 年发行人主营业务收入分别为 5,404.97 亿元和 4,288.36 亿元，其中房地产及相关产业占比分别为 37.92%和 44.92%，建筑及相关产业占比分别为 57.62%和 48.86%，房地产及相关产业占比上升，建筑及相关产业占比下降。

## 三、发行人主要会计数据和财务指标

| 项目                | 2022 年末/2022 年度 | 2021 年末/2021 年度 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| 总资产（亿元）           | 13,653.22       | 14,726.46       |
| 总负债（亿元）           | 12,054.79       | 13,081.36       |
| 所有者权益（亿元）         | 1,598.44        | 1,645.10        |
| 营业总收入（亿元）         | 4,359.09        | 5,447.56        |
| 利润总额（亿元）          | 88.80           | 180.08          |
| 净利润（亿元）           | 46.76           | 95.18           |
| 归属于母公司所有者的净利润（亿元） | 11.89           | 63.52           |
| 经营活动产生现金流量净额（亿元）  | 274.16          | 622.33          |
| 投资活动产生现金流量净额（亿元）  | 3.14            | 35.52           |
| 筹资活动产生现金流量净额（亿元）  | -463.71         | -902.99         |
| 流动比率              | 1.08            | 1.12            |
| 速动比率              | 0.45            | 0.45            |
| 资产负债率             | 88.29%          | 88.83%          |
| 营业毛利率             | 10.50%          | 11.67%          |
| 货币资金（亿元）          | 597.53          | 826.89          |
| 母公司口径货币资金（亿元）     | 0.79            | 2.30            |

2022 年发行人资产、负债和营收规模、利润总额和净利润呈下降趋势，分别较去年下降 7.29%、7.85%、19.98%、50.69%和 50.87%，其中 2022 年利润总额和净利润下降幅度较大，主要原因包括：（1）受疫情、市场低迷等综合影响，营业收入同比减少；（2）受市场持续下行、加快销售去化、促进资金回笼等因素影响，房地产结转项目毛利率同比下降，同时部分房地产项目按要求计提减值准备；（3）满足利息资本化项目减少，使得计入当前损益的利息支出增加，财务费用相应增加；（4）受市场持续下行、项目结转时点不均衡影响，年内联营合营企业贡献的投资收益同比减少。

现金流方面，2022 年发行人经营活动现金流和投资活动现金流净额呈下降趋势，筹资活动现金流呈持续大额净流出状态。2022 年发行人经营活动现金流下降，主要系业务规模出现下降导致现金流减幅较大所致；2022 年发行人投资活动现金流净额呈下降，主要系收回投资收到的现金比去年同期大幅减少；2022 年发行人筹资活动现金流净流出减少，主要系报告期内，发行人继续推进降负债

工作，但净偿还债务同比有所减少。

## 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、公司债券募集资金拟使用情况

经中国证监会（证监许可〔2020〕3144 号）核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 170 亿元的公司债券。2021 年 1 月 5 日，绿地控股集团有限公司成功发行绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期），本期债券分为两个品种，其中品种一最终发行规模为 10 亿元，品种二最终发行规模为 16 亿元，本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期的公司债券。

### 二、公司债券募集资金实际使用情况

绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）于 2021 年 1 月 5 日采取网下面向合格投资者公开发行的方式按面值平价发行，本期公司债券的发行已经发行人董事会会议和股东决定审议通过。发行价格为 100 元/张，募集资金总额为人民币 26 亿元。截至 2021 年 1 月 7 日，发行人实际收到本期债券募集资金人民币 26 亿元。发行人与受托管理人、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，设立专项账户，严格规范募集资金的存放、使用、支付利息，监督募集资金专项账户的运作。

截至本报告出具日，发行人已经按照《绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》的约定使用募集资金，“21 绿地 01”和“21 绿地 02”的募集资金已经全部使用完毕。发行人已在《绿地控股集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）》中披露“21 绿地 01”和“21 绿地 02”募集资金使用情况。

“21 绿地 01”和“21 绿地 02”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、专户运作情况

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次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。

专项账户相关信息如下：

账户名称：绿地控股集团有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海浦江支行

银行账户：31050178480000001294

目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

#### **四、与定期报告披露内容一致性的核查情况**

经核查，发行人募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

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或者披露信息不准确的情形。

## 第六节 本期债券本息偿付情况

### 一、本息偿付情况

发行人已于 2022 年 1 月 7 日足额支付了“21 绿地 01”2021 年 1 月 7 日至 2022 年 1 月 6 日期间的利息，支付了“21 绿地 02”2021 年 1 月 7 日至 2022 年 1 月 6 日期间的利息及 7.20 亿元回售部分本金。

发行人已于 2023 年 1 月 9 日足额支付了“21 绿地 01”2022 年 1 月 7 日至 2023 年 1 月 6 日期间的利息及 1.00 亿元回售部分本金，支付了“21 绿地 02”2022 年 1 月 7 日至 2023 年 1 月 6 日期间的利息。

中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

### 二、本期债券偿债保障措施执行情况

发行人设立专项偿债账户，制定《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。截至本报告出具日，发行人按照“21 绿地 01”和“21 绿地 02”募集说明书的约定，执行了本期债券的相关偿债保障措施。

## 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

发行人已于 2022 年 1 月 7 日足额支付了“21 绿地 01”2021 年 1 月 7 日至 2022 年 1 月 6 日期间的利息，支付了“21 绿地 02”2021 年 1 月 7 日至 2022 年 1 月 6 日期间的利息及 7.20 亿元回售部分本金。

发行人已于 2023 年 1 月 9 日足额支付了“21 绿地 01”2022 年 1 月 7 日至 2023 年 1 月 6 日期间的利息及 1.00 亿元回售部分本金，支付了“21 绿地 02”2022 年 1 月 7 日至 2023 年 1 月 6 日期间的利息。

报告期内，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 年度/末 | 2021 年度/末 |
|---------------|-----------|-----------|
| 资产负债率（%）      | 88.29     | 88.83     |
| 流动比率          | 1.08      | 1.12      |
| 速动比率          | 0.45      | 0.45      |
| EBITDA 利息保障倍数 | 1.60      | 1.94      |

从短期偿债指标来看，2022 年末及 2021 年末，发行人流动比率分别为 1.08、1.12，速动比率分别为 0.45、0.45，最近一年末，发行人流动比率同比减少 3.57%、速动比率保持不变。

从长期偿债指标来看，2022 年末及 2021 年末，发行人资产负债率分别为 88.29%、88.83%，发行人资产负债率处于较高水平。

从 EBITDA 利息倍数来看，2022 年度及 2021 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.60、1.94。

### 三、发行人主要风险

中信证券在开展受托管理工作的过程中持续关注发行人业务经营及偿付能力相关情况，关注到发行人下属子公司美元债进行展期、境外债评级下调等事项，具体事项详见本报告“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”。

## 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

“21 绿地 01”和“21 绿地 02”无增信机制。

### 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《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，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“21 绿地 01”、“21 绿地 02”存在触发召开持有人会议的情形，“21 绿地 01”、“21 绿地 02”不涉及召开持有人会议。

## 第十节 公司债券的信用评级情况

绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）的信用评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为“中诚信国际”）。中诚信国际于 2020 年 12 月 31 日发布了《绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，于 2022 年 6 月 29 日发布了《绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2022）》，根据上述评级报告，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“21 绿地 01”和“21 绿地 02”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，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（[www.ccxi.com.cn](http://www.ccxi.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

作为“21 绿地 01”和“21 绿地 02”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

2022 年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

## 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

中信证券在开展受托管理工作的过程中持续关注发行人业务经营及偿付能力相关情况，关注到近期发行人下属子公司美元债进行展期征求、境外债评级下调等事项。

### 一、子公司美元债展期相关情况

#### （一）2022 年 5 月份境外债展期

2022 年 5 月 27 日，绿地集团就其下属子公司绿地全球投资有限公司发行的 2022 年 6 月 25 日到期的 5 亿美元境外债券“绿地集团 6.75% N20220625”向债券持有人提出债券条款修订及违约豁免同意征求，方案的主要内容包括：（1）将债券到期的期限延长 1 年至 2023 年 6 月 25 日；（2）在原到期日即 2022 年 6 月 25 日偿还 10% 的本金，并支付当期全部利息；（3）加入发行人赎回权，在到期前任何时间可以部分或全额赎回该债券；（4）对同意本次展期的持有人一次性额外支付同意费 1%。

根据发行人及其子公司在境外发布的公告，本次征求已获足够比例持有人同意，债券条款的修订及违约豁免已生效。

#### （二）2022 年 10 月份境外债展期

2022 年 10 月 31 日，发行人下属子公司绿地全球投资有限公司发布了境外债展期征求公告，对其发行并由绿地集团担保的 9 只境外债券提出展期征求，其中 8 只境外债券拟展期两年，已于 2022 年 6 月展期的 1 只境外债券拟展期一年，展期征求截止日为 2022 年 11 月 22 日。

2022 年 11 月 22 日，绿地全球发布公告，于当日就本次 9 只境外债券展期征求事项召开了持有人会议，9 只境外债券展期征求相关议案获得通过，同意费等相关款项已完成支付，对于展期征求债券的条款修订于 2022 年 11 月 25 日生效，展期征求债券已发生或可能发生的违约或潜在违约已被豁免。

截至本报告出具日，虽然发行人下述子公司境外债展期征求已获持有人投票通过并生效，发行人及下述子公司境外债未发生违约，但上述情况反映了发行人

当前流动性较为紧张，资金压力较大。

## 二、绿地集团境外评级调整情况

2022 年 5 月 12 日，穆迪将发行人的公司家族评级（CFR）从“Ba3”下调至“B2”，评级下调反映了穆迪预期发行人的再融资风险将在未来 6-12 个月内增加，其原因在于合同销售额和经营现金流下降，以及有大量债券即将到期；2022 年 5 月 31 日，穆迪将发行人的公司家族评级（CFR）从“B2”下调至“Caa2”。

2022 年 5 月 23 日，标普宣布将发行人的长期发行人信用评级从“B+”下调至“B-”，并将公司担保的高级无抵押票据长期发行评级从“B”下调至“CCC+”；2022 年 5 月 30 日，标普将绿地控股集团有限公司（Greenland Holding Group Co. Ltd.）的长期发行人信用评级由“B-”下调至“CC”，展望“负面”，并将其未偿高级无抵押票据评级由“CCC+”下调至“C”；2022 年 6 月 22 日，标普将绿地控股集团有限公司（Greenland Holding Group Co. Ltd.）的长期发行人信用评级下调至“SD”；2022 年 6 月 29 日，标普将绿地控股集团有限公司（Greenland Holding Group Co. Ltd.）的长期发行人信用评级上调至“CCC-”，展望“负面”；2022 年 11 月 3 日，标普将绿地集团的长期发行人信用评级由“CCC-”下调至“CC”，展望维持“负面”，并将其担保的高级无抵押票据的发行评级由“CC”下调至“C”；2022 年 11 月 15 日，标普宣布将绿地控股集团有限公司（Greenland Holding Group Co. Ltd.）的长期发行人信用评级从“CC”下调至“SD”；2022 年 12 月 7 日，标普全球评级宣布将绿地控股集团有限公司（Greenland Holding Group Co. Ltd.）的长期发行人信用评级从“SD”上调至“CCC-”，发行人评级展望为“负面”。

绿地集团境内主体评级为 AAA，21 绿地 01、21 绿地 02 债项评级为 AAA，评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司。截至本报告出具日，绿地集团境内主体评级及 21 绿地 01、21 绿地 02 债项评级未发生变化。

## 三、中信证券采取的应对措施

中信证券作为受托管理人，持续通过多种形式了解发行人对“21 绿地 01”、“21 绿地 02”偿付计划，督促其尽快确定偿付安排，落实兑付资金，加强与投资者的沟通，做好舆情管理等工作。持续督促发行人，如发生对债券偿付能力产

生重大影响的事项，须及时进行信息披露；如涉及持有人会议决议事项，须及时按要求开展相关工作。

### 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，发行人不涉及公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

## 第十四节 其他情况

### 一、其他可能影响发行人偿债能力的事项

发行人于 2022 年 11 月 24 日发布了《绿地控股集团有限公司关于公司债券存续期间重大事项的公告》，主要披露了发行人下属子公司绿地全球投资有限公司境外债展期的相关情况。基本情况如下：

#### （一）重大事项

2022 年 10 月 31 日，发行人下属子公司绿地全球投资有限公司（以下简称“绿地全球”）对其发行并由绿地集团担保的 9 只境外债券提出展期征求，其中 8 只境外债券拟展期两年，已于 2022 年 6 月展期的 1 只境外债券拟展期一年，展期投票截止日为 2022 年 11 月 18 日。涉及存量美元债券总余额为 32.41 亿美元，具体票据信息如下。

| 票据信息               | 债券代码           |
|--------------------|----------------|
| 22 年到期的 5.6%美元票据   | GRNL GLB N2211 |
| 22 年到期的 6.25%美元票据  | GRNL GLB N2212 |
| 23 年到期的 5.9%美元票据   | GRNL GLB N2302 |
| 23 年到期的 6.125%美元票据 | GRNL GLB N2304 |
| 23 年到期的 6.75%美元票据  | GRNL GLB N2206 |
| 23 年到期的 6.75%美元票据  | GRNL GLB N2309 |
| 24 年到期的 6.75%美元票据  | GRNL GLB N2403 |
| 24 年到期的 5.875%美元票据 | GRNL GLBB 2407 |
| 25 年到期的 7.25%美元票据  | GRNL GLB N2501 |

绿地全球上述境外债展期详细方案、时间安排具体参见绿地全球发布的公告：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1031/2022103100705.pdf>。

2022 年 11 月 22 日，绿地全球就 9 只境外债券展期征求事项召开了持有人会议，9 只境外债券展期征求相关议案获得通过。在根据展期征求方案完成包括同意费等相关款项支付后，对于展期征求债券的条款修订将于 2022 年 11 月 25 日生效。具体情况参见绿地全球发布的公告：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1122/2022112200531.pdf>。

对于在早鸟期每个已发出同意指令以支持相关特别决议的票据持有人将按

照每 1,000 美元的票据本金支付 5 美元的同意费，在投票期每个已发出同意指令以支持相关特别决议的票据持有人将按照每 1,000 美元的票据本金支付 2.5 美元的同意费，公司将在 2022 年 11 月 25 日支付同意费。

## （二）重大事项的影响

绿地集团本次下属子公司境外债展期征求方案获得通过，在完成同意费等相关款项支付工作后，绿地集团本次下属子公司境外债期限显著拉长，短期偿付压力得到一定缓解。

短期内发行人将全力保交付、稳经营及维护境内融资，从而保障发行人所有利益相关方的权益。同时在不影响交付和正常营运的前提下，发行人将全面推进降本节支，严控费用支出。长期来看，为保障债务顺利偿还，发行人将多管齐下狠抓现金流及资金统筹。一是全力以赴做好企业增收节支工作，加强房地产、基建等核心产业现金流管理，加速销售去化、按揭回笼、回款清收。二是加大力度推进境内外存量物业处置，加快资金回笼。三是继续与金融机构保持良好合作，保持融资渠道通畅。四是有序安排债务兑付兑息工作，全力协调各方，积极主动地管理有息债务。

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《绿地控股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

