

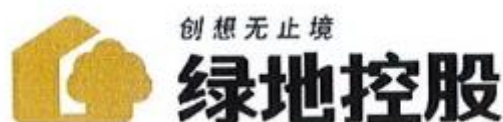
债券简称：H21 绿地 1
债券简称：H21 绿地 2

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
(2023 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)

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)

2024 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（2023 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 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	9
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	12
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	16
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	18
第六节 公司债券本息偿付情况	19
第七节 发行人偿债能力和意愿分析	20
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	22
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	29
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	30
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	31
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	37

第一节 本期公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：绿地控股集团有限公司。

英文名称：Greenland Holding 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）（以下简称“本期债券”），本期债券分为两个品种，其中品种一（债券简称“H21 绿地 1”，原债券简称“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“H21 绿地 2”，原债券简称“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）

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	H21 绿地 1
债券代码	175524.SH
起息日	2021年1月7日
到期日	2027年1月7日
发行规模（亿元）	10.00
债券余额（亿元）	9.00
截止报告期末的利率（%）	7.00

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
偿债计划变动情况	根据本期债券募集说明书约定，“H21 绿地 1”到期日为 2024 年 1 月 7 日，债券期限为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 经 2023 年 12 月 28 日召开的债券持有人会议审议通过，“H21 绿地 1”本金展期 3 年，到期一次还本，兑付日调整为 2027 年 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）。展期期间正常付息，票面利率维持 7.00% 不变，付息日为 2024 年至 2027 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）。 在“H21 绿地 1”兑付日调整期间，发行人可根据自身资金情况、偿债保障措施情况，提前兑付“H21 绿地 1”部分或全部本金及对应期间利息，提前兑付事项无需另行履行持有人会议程序。
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，海通证券股份有限公司，申万宏源证券有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
债券约定的选择权条款	1、回售选择权： 根据本期债券募集说明书约定，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 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。 2、调整票面利率选择权： 根据本期债券募集说明书约定，对于本期债券的品种一，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。
选择权条款的触发或执行情况	1、回售选择权：

	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》，本期债券品种一回售金额 1.00 亿元，发行人于 2023 年 1 月 9 日兑付本期债券品种一回售部分本金。 2、调整票面利率选择权： 发行人于 2022 年 11 月 25 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》，本期债券品种一第 3 年的票面利率维持前 2 年票面利率水平保持不变。
行权日	2023 年 1 月 7 日
增信措施及其变动情况	根据本期债券募集说明书约定，本期债券原无增信措施。 经 2023 年 12 月 28 日召开的债券持有人会议审议通过，本期债券增加如下偿债保障措施： 1、绿地集团及其下属子公司宁波余姚临湾置业有限公司、上海真东置业有限公司、北京绿地京城置业有限公司、上海云峰（集团）警虹经济发展有限公司已于 2023 年 12 月 29 日出具《承诺函》，承诺宁波余姚临湾置业有限公司所持有的“宁波市余姚市临山镇中心商住项目”、下属子公司上海真东置业有限公司所持有的“普陀缤纷城”、下属子公司北京绿地京城置业有限公司所持有的项目“大兴缤纷城”、下属子公司上海云峰（集团）警虹经济发展有限公司所持有的项目“同心路 1-8 栋全栋”销售净回款优先用于“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期公司债券的偿付，即：在“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期债券本息未足额兑付前，前述四个项目通过经营或处置产生的收入扣除必要开支（包括但不限于因项目资产运营发生的正常开支、偿还抵押权人相应的融资贷款本息及相关费用、出售资产而产生的相关交易费用，以及根据相关法律法规、政府主管部门要求或司法判决而发生的其他支出）后的剩余资金（以下简称“净回款资金”）优先用于偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期债券，方式包括：A、偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”的本金和利息；B、向“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”的持有人发起债券回购；C、提前偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”部分或全部本金及对应利息。绿地集团使用净回款资金偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期债券时，按照“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本金存续规模比重进行分配。 2、绿地集团下属子公司绿地金融投资控股集团有限公司（以下简称“绿地金控”）为“H21 绿地 1”

	“H21 绿地 2”提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保，提供保证的范围包括“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本金、利息及其孳息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。截至本报告出具日，绿地集团、绿地金控已完成担保协议的签署。
相关债券条款豁免情况	经 2023 年 12 月 28 日召开的债券持有人会议表决通过，“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”债券条款豁免情况如下：自本次持有人会议通过之日起，在“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”兑付日调整期间，“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”不触发《募集说明书》及《债券受托管理协议》关于违约责任、加速清偿及措施的相关条款约定，不执行相关违约解决机制、救济措施及逾期利息等相关约定，且豁免认定重大不利变化及对债券持有人权益有重大影响事项。

（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）

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	H21 绿地 2
债券代码	175525.SH
起息日	2021 年 1 月 7 日
到期日	2027 年 1 月 7 日
发行规模（亿元）	16.00
债券余额（亿元）	8.80
截止报告期末的利率（%）	6.50
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
偿债计划变动情况	根据本期债券募集说明书约定，“H21 绿地 2”到期日为 2024 年 1 月 7 日，债券期限为 3 年期（附第 1 年末及第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 经 2023 年 12 月 28 日召开的债券持有人会议审议通过，“H21 绿地 2”本金展期 3 年，到期一次还本，兑付日调整为 2027 年 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）。展期期间正常付息，票面利率维持 6.50%不变，付息日为 2024 年至 2027 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）。 在“H21 绿地 2”兑付日调整期间，发行人可根据自身资金情况、偿债保障措施情况，提前兑付“H21 绿地 2”部分或全部本金及对应期间利息，提前兑付事项无需另行履行持有人会议程序。
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，海通证券股份有限公司，申万宏源证券有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
债券约定的选择权条款	1、回售选择权： 根据本期债券募集说明书约定，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 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。 2、调整票面利率选择权： 根据本期债券募集说明书约定，对于本期债券的品种二，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。
选择权条款的触发或执行情况	1、回售选择权： 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》，本期债券品种二回售金额 0 亿元。 2、调整票面利率选择权： 发行人于 2022 年 11 月 25 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》，本期债券品种二第 3 年的票面利率维持第 2 年

	票面利率水平保持不变。
行权日	2023 年 1 月 7 日
增信措施及其变动情况	根据本期债券募集说明书约定，本期债券原无增信措施。 经 2023 年 12 月 28 日召开的债券持有人会议审议通过，本期债券增加如下偿债保障措施： 1、绿地集团及其下属子公司宁波余姚临湾置业有限公司、上海真东置业有限公司、北京绿地京城置业有限公司、上海云峰（集团）警虹经济发展有限公司已于 2023 年 12 月 29 日出具《承诺函》，承诺宁波余姚临湾置业有限公司所持有的“宁波市余姚市临山镇中心商住项目”、下属子公司上海真东置业有限公司所持有的“普陀缤纷城”、下属子公司北京绿地京城置业有限公司所持有的项目“大兴缤纷城”、下属子公司上海云峰（集团）警虹经济发展有限公司所持有的项目“同心路 1-8 栋全栋”销售净回款优先用于“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期公司债券的偿付，即：在“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期债券本息未足额兑付前，前述四个项目通过经营或处置产生的收入扣除必要开支（包括但不限于因项目资产运营发生的正常开支、偿还抵押权人相应的融资贷款本息及相关费用、出售资产而产生的相关交易费用，以及根据相关法律法规、政府主管部门要求或司法判决而发生的其他支出）后的剩余资金（以下简称“净回款资金”）优先用于偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期债券，方式包括：A、偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”的本金和利息；B、向“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”的持有人发起债券回购；C、提前偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”部分或全部本金及对应利息。绿地集团使用净回款资金偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期债券时，按照“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本金存续规模比重进行分配。 2、绿地集团下属子公司绿地金融投资控股集团有限公司（以下简称“绿地金控”）为“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保，提供保证的范围包括“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本金、利息及其孳息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。截至本报告出具日，绿地集团、绿地金控已完成担保协议的签署。
相关债券条款豁免情况	经 2023 年 12 月 28 日召开的债券持有人会议表决通过，“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”债券条款豁免情况

	如下：自本次持有人会议通过之日起，在“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”兑付日调整期间，“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”不触发《募集说明书》及《债券受托管理协议》关于违约责任、加速清偿及措施的相关条款约定，不执行相关违约解决机制、救济措施及逾期利息等相关约定，且豁免认定重大不利变化及对债券持有人权益有重大影响事项。
--	---

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《绿地控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称《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，发行人出现了境内及境外债券展期等重大事项，具体情况详见“第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析”及“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”。受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，包括但不限于督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务、出具临时受托管理报告、召开持有人会议等。

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，评估相关增信措施、风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人存在境内债券展期及增加偿债保障措施等重大事项，详见“第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析”。此外，报告期内

发行人存在境外债评级下调、下属子公司美元债展期、特定债券转让安排、部分债务逾期、重大未决诉讼等事项，详见“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”。

三、持续关注增信措施

“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”原无增信措施。经 2023 年 12 月 28 日召开的债券持有人会议审议通过，“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”增加偿债保障措施，具体变动情况详见“第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析”。

受托管理人持续关注公司债券增信机构绿地金控的资信状况，通过查询公开资料、获取绿地金控定期报告、监测绿地金控重大事项等方式，了解绿地金控财务状况和偿债能力。报告期内，未发现绿地金控偿付能力存在重大不利变化的情况。

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，发行人不涉及募集资金使用或整改的情况。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2023 年 6 月 28 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债券受托管理报告(2022 年度)》，于 2023 年 10 月 10 日就发行人下属子公司境外债展期事项公告了《关于绿地控股集团有限公司下属子公司境外债展期事项的临时受托管理事务报告》，于 2023 年 12 月 29 日就发行人公司债券复牌等事项公告了《关于绿地控股集团有限公司公司债券复牌等事项的临时受托管理事务报告》。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《绿地控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理协议》《绿地控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券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，因发行人拟调整“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本息兑付安排、增加偿债保障措施及豁免相关条款，触发“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”持有人会议召开条件，具体会议召开及决议等情况详见“第九节 债券持有人会议召开情况”。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”按期足额付息、回售兑付，具体情况详见“第六节 公司债券本息偿付情况”。受托管理人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 2023 年度经营情况和财务状况

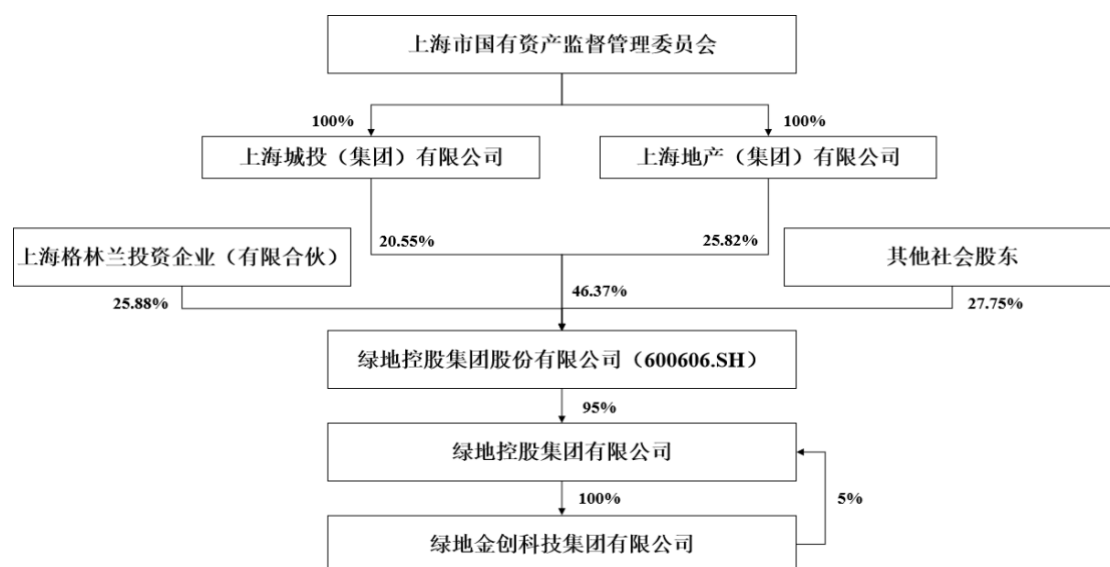
一、发行人基本情况

（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 Co., Ltd.
注册资本	2,264,901.028 万元
实缴资本	2,264,901.028 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	021-63600606, 23296400
传真	021-53188600*6400
邮编	200023
所处行业	房地产业
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（600606.SH），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，2022 年和 2023 年发行人各业务板块收入、成本及毛利率的构成情况如下表所示：

单位：亿元、%

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
房地产及相关产业	1,845.06	1,552.28	15.87	51.22	1,926.49	1,596.87	17.11	44.23
建筑及相关产业	1,456.81	1,381.55	5.17	40.44	2,095.43	1,982.27	5.40	48.11
商品销售及相关产业	128.98	116.49	9.68	3.58	171.77	157.49	8.31	3.94
其他主营业务	269.61	258.02	4.30	7.48	293.58	272.67	7.12	6.74
减：内部抵消	150.65	150.73	-0.06	4.18	198.91	195.17	1.88	4.57
其他业务	52.63	45.59	13.38	1.46	66.83	83.67	-25.19	1.53
合计	3,602.45	3,203.20	11.08	100.00	4,355.20	3,897.80	11.50	100.00

注：本表中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2023 年度，发行人营业收入为 3,602.45 亿元，房地产及相关产业的收入占比达到 51.22%，较 2022 年占比所有上升；建筑及相关产业收入占比为 40.44%，较 2022 年占比所有下降。

报告期内，房地产行业持续低迷，整体下行态势尚未扭转，发行人房地产及相关产业共结转收入 1,845.06 亿元，比上年同期减少 4.23%，毛利率同比下降

1.24 个百分点。基建产业受部分地方政府债务压力加大、上游房地产市场持续低迷等因素影响，经营不及预期，报告期内发行人建筑及相关产业共实现营业收入 1,456.81 亿元，同比下降 30.48%，营业成本同比下降 30.30%。报告期内，发行人商品销售及相关产业实现收入 128.98 亿元，同比减少 24.91%，主要系建材销售规模持续减少所致。此外，报告期内发行人除房地产、建筑及商品销售等相关产业之外的其他主营业务毛利率比上年同期降低 39.59 个百分点，主要系受行业影响公司酒店旅游收入上升、毛利下降所致所致。

三、发行人主要会计数据、财务指标及其变动情况

报告期内，发行人主要财务指标情况如下：

项目	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产（亿元）	11,939.24	13,653.83
总负债（亿元）	10,531.16	12,055.47
所有者权益（亿元）	1,408.08	1,598.36
营业总收入（亿元）	3,603.12	4,359.09
利润总额（亿元）	-60.83	88.80
净利润（亿元）	-110.45	46.99
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-95.80	12.07
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-20.72	274.16
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-6.41	3.14
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-165.66	-463.71
流动比率	1.10	1.08
速动比率	0.48	0.45
资产负债率	88.21%	88.29%
营业毛利率	11.08%	10.50%
合并口径货币资金（亿元）	371.22	597.53
母公司口径货币资金（亿元）	0.48	0.79

2023 年度，发行人资产、负债和营收规模、利润总额和净利润均呈现下降趋势，且 2023 年度出现亏损情况，主要系报告期内受部分地方政府债务压力加大、上游房地产市场持续低迷等因素影响，发行人房地产及建筑板块营收比去年同期减少、部分项目计提存货减值等所致。

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额大幅减少，主要系业务规模下降导致现金净流入减少所致；发行人投资活动产生的现金流量净额大幅减少，主要系处置长期资产收到的现金同比减少所致；发行人筹资活动产生的现金流量净额大幅减少，主要系偿还债务同比有所减少所致。报告期内，发行人流动比率、速动比率及资产负债率基本保持稳定。

截至 2023 年末，发行人资产负债科目同比变动超过 30%的情况如下：

单位：亿元、%

项目	2023 年末 余额	2022 年 末余额	变动比例	变动原因
货币资金	371.22	597.53	-37.88	期末货币资金减少
交易性金融资产	72.67	114.15	-36.34	出售交易性金融资产
衍生金融资产	0.04	-	-	金融投资业务增加
应收票据	8.54	29.46	-71.00	应收票据到期收回
预付款项	122.23	81.11	50.71	预付工程款增加
持有待售资产	22.70	0.77	2,847.39	因经营需要，由投资性房地产转放存货，等待出售
一年内到期的非流动资产	118.16	15.68	653.47	其他债权投资一年内到期重分类
发放贷款及垫款	10.96	3.01	263.91	金融业务有所增加
债权投资	13.89	5.11	171.79	转入一年内到期的债权投资比上年同期减少
其他债权投资	26.51	136.40	-80.56	重分类至一年内到期的非流动资产
投资性房地产	150.11	225.37	-33.39	部分拟出售投资性房地产转入存货
开发支出	0.02	0.05	-65.79	完成开发转入无形资产
吸收存款及同业存放	18.11	0.91	1,898.08	金融业务有所增加
衍生金融负债	0.00	-	-	金融业务所有增加
应付票据	145.57	251.11	-42.03	应付票据到期兑付
预收款项	5.71	8.90	-35.85	预收租赁款下降
合同负债	2,541.29	3,738.51	-32.02	房地产项目结转使得合同负债减少
持有待售负债	22.38	-	-	持有待售资产转存货待售，其对应的负债转持有待售负债
长期应付款	41.87	112.09	-62.65	重分类至一年内到期的长期应付款
其他非流动负债	144.59	57.97	149.44	非金融机构贷款有所增加

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，“H21 绿地 1”和“H21 绿地 2”的募集资金已经全部使用完毕。报告期内，“H21 绿地 1”和“H21 绿地 2”在报告期内均不涉及募集资金的使用或者用途变更等情况。

“H21 绿地 1”和“H21 绿地 12”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，设立了本期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《绿地控股集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》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

经核查，报告期内，发行人存在境外债分期本金及利息未及时兑付、境外债券展期等重大事项未及时披露的情况。受托管理人在知悉上述情况后，及时督促发行人进行了整改。发行人已于境外债券展期征求事项相关议案获得持有人会议通过后，通过《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》对相关重大事项予以披露，受托管理人已相应公告《关于绿地控股集团有限公司下属子公司境外债展期事项的临时受托管理事务报告》。

此外，经核查，报告期内，发行人存在部分债务逾期等重大事项未及时披露的情况。受托管理人在知悉上述情况后，持续督促发行人进行整改。发行人在《绿地控股集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》中披露截至 2023 年末逾期金额超过 1,000 万元的有息债务情况。

除此之外，未发现发行人存在其他应披未披、披露不及时或者披露信息不准确情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

一、本息偿付情况

发行人已于 2022 年 1 月 7 日足额支付了“H21 绿地 1”2021 年 1 月 7 日至 2022 年 1 月 6 日期间的利息，支付了“H21 绿地 2”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“H21 绿地 1”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“H21 绿地 2”2022 年 1 月 7 日至 2023 年 1 月 6 日期间的利息。

2023 年 12 月 28 日，经“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”债券持有人会议表决通过，本期债券本息兑付安排发生调整，具体会议召开及决议等情况详见“第九节 债券持有人会议召开情况”。

发行人已于 2024 年 1 月 8 日足额支付了“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”2023 年 1 月 7 日至 2024 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《绿地控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券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。

2023 年 12 月 28 日，经“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”债券持有人会议表决通过，本期债券增加偿债保障措施，具体会议召开及决议等情况详见“第九节 债券持有人会议召开情况”。

截至本报告出具日，发行人按照“H21 绿地 1”和“H21 绿地 2”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 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人已于 2024 年 1 月 8 日足额支付了“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”2023 年 1 月 7 日至 2024 年 1 月 6 日期间的利息。报告期内，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

指标（合并口径）	2023 年 12 月 31 日/2023 年度	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
资产负债率（%）	88.21%	88.29%
流动比率	1.10	1.08
速动比率	0.48	0.45
EBITDA 利息倍数	0.55	1.60

从短期指标来看，发行人截至 2023 年末的流动比率、速动比率较截至 2022 年末均有小幅上升，流动资产及速动资产对流动负债的覆盖能力保持稳定，未出现重大不利变化。

从长期指标来看，发行人截至 2023 年末的资产负债率较截至 2022 年末保持稳定，资产结构未出现重大不利变化。

从 EBITDA 利息倍数来看，发行人 2023 年度指标较 2022 年度有较大下滑，主要系受房地产行业下行影响、发行人 2023 年度利润总额及 EBITDA 等盈利指标出现下滑所致。

报告期内，发行人营业收入 3,603.12 亿元，同比下滑 17.34%；净利润为-110.45 亿元，近十年来首次出现亏损，主要系发行人受行业影响计提存货跌价损失 127.30 亿元等资产减值损失所致。此外，截至 2023 年末，发行人合并口径存在已逾期有息债务金额约为 47.46 亿元。报告期内，发行人所处房地产及基建行业持续低迷，发行人经营情况符合行业整体情况。发行人一方面根据市场情况动

态调整经营及销售策略，进一步加大去化力度，加速资金回笼；另一方面抓住融资宽松的契机，多方拓宽融资渠道，积极优化负债结构，不断改善流动性。

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，关注到发行人存在特定债券转让安排、部分债务逾期、重大未决诉讼、下属子公司美元债展期、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

“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”原无增信机制。经 2023 年 12 月 28 日召开的债券持有人会议审议通过，“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”增加如下偿债保障措施：

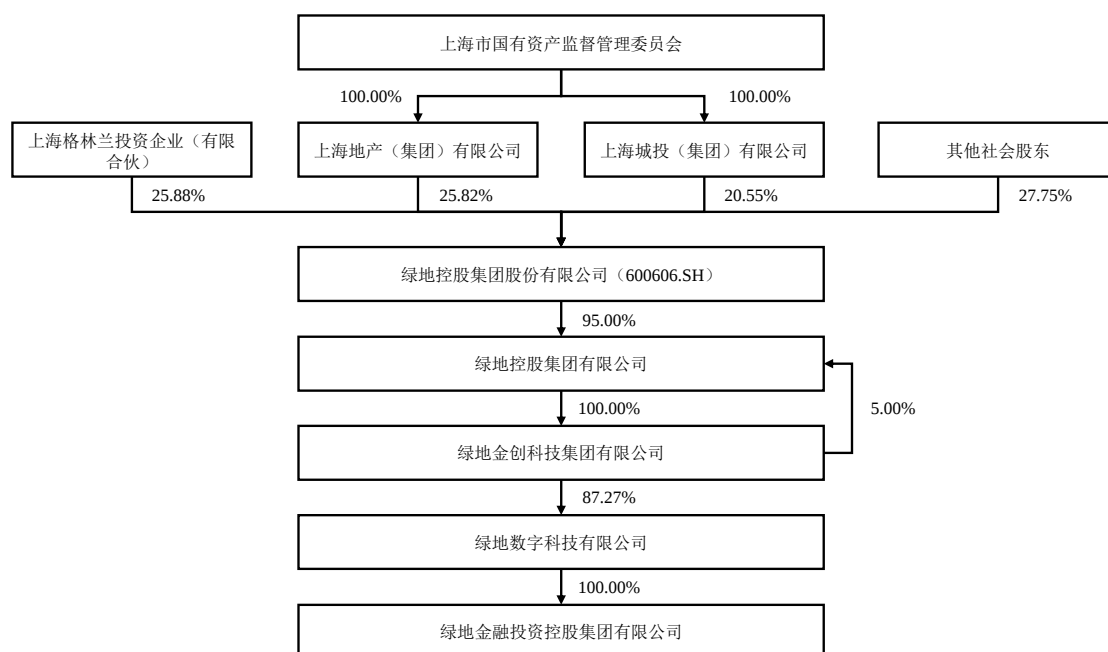
1、绿地集团及其下属子公司宁波余姚临湾置业有限公司、上海真东置业有限公司、北京绿地京城置业有限公司、上海云峰（集团）警虹经济发展有限公司已于 2023 年 12 月 29 日出具《承诺函》，承诺宁波余姚临湾置业有限公司所持有的“宁波市余姚市临山镇中心商住项目”、下属子公司上海真东置业有限公司所持有的“普陀缤纷城”、下属子公司北京绿地京城置业有限公司所持有的项目“大兴缤纷城”、下属子公司上海云峰（集团）警虹经济发展有限公司所持有的项目“同心路 1-8 栋全栋”销售净回款优先用于“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期公司债券的偿付，即：在“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期债券本息未足额兑付前，前述四个项目通过经营或处置产生的收入扣除必要开支（包括但不限于因项目资产运营发生的正常开支、偿还抵押权人相应的融资贷款本息及相关费用、出售资产而产生的相关交易费用，以及根据相关法律法规、政府主管部门要求或司法判决而发生的其他支出）后的剩余资金（以下简称“净回款资金”）优先用于偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期债券，方式包括：A、偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”的本金和利息；B、向“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”的持有人发起债券回购；C、提前偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”部分或全部本金及对应利息。绿地集团使用净回款资金偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期债券时，按照“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本金存续规模比重进行分配。

2、绿地集团下属子公司绿地金控为“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保，提供保证的范围包括“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本金、利息及其孳息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。截至本报告出具日，绿地集团、绿地金控已完成担保协议的签署。

绿地金融投资控股集团有限公司基本情况如下：

公司名称	绿地金融投资控股集团有限公司
注册资本	900,000.00 万元
实缴资本	100,000.00 万元
统一社会信用代码	913100005727101719
注册地	上海市崇明县潘园公路 1800 号 2 号楼 888 室（上海泰和经济开发区）
法定代表人	耿靖
公司成立时间	2011 年 4 月 18 日
所处行业	商务服务业（L72）
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
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，控股股东为上市公司绿地控股集团股份有限公司（600606.SH）
经营范围	金融资产投资，资产管理，投资管理，商务咨询与服务。（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）

截至本报告出具日，绿地金控股权结构如下：



报告期内，绿地金控主要财务指标情况如下：

项目	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产（亿元）	371.81	349.87
总负债（亿元）	157.47	133.31
所有者权益（亿元）	214.34	216.56

项目	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
营业总收入（亿元）	1.14	6.42
利润总额（亿元）	-2.39	7.78
净利润（亿元）	-3.38	6.45
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-3.00	6.06
经营活动产生现金流量净额（亿元）	3.38	4.59
投资活动产生现金流量净额（亿元）	2.87	-3.21
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-3.10	-6.51
流动比率	1.66	1.67
速动比率	1.66	1.67
资产负债率	42.35%	38.10%

2023 年度，绿地金控营业总收入为 1.14 亿元，同比下降 82.28%，主要系合并报表范围变化所致。2023 年度，绿地金控利润总额为-2.39 亿元，同比下降 129.64%；净利润为-3.38 亿元，同比下降 152.41%，主要系持有股权的企业经营亏损导致权益法核算产生损失所致。截至 2023 年末，绿地金控流动比率、速动比率分别为 1.66、1.66，较 2022 年末保持稳定；资产负债率为 42.35%，较 2022 年末有所上升。报告期内，未发现绿地金控发生对偿债能力产生重大不利影响的事项。

二、偿债保障措施变动情况

经 2023 年 12 月 28 日召开的债券持有人会议审议通过，发行人通过发行人及其下属子公司所持有的四个项目销售净回款优先用于偿付本期债券、发行人下属子公司绿地金控为“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保两类方式为“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”增加偿债保障措施，详见第八节。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人根据约定设立专项偿债账户，制定《绿地控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券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，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，受托管理人按照《绿地控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理协议》《绿地控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券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，持有人会议召开情况如下：

2023 年 12 月 26 日，因发行人拟调整“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本息兑付安排、增加偿债保障措施及豁免相关条款，触发“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”持有人会议召开条件，发行人及中信证券作为召集人于 2023 年 12 月 28 日召开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）、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 年第一次债券持有人会议（以下简称“本次持有人会议”），提请审议《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》《关于调整本期债券本息兑付安排、增加偿债保障措施及豁免相关条款的议案》等议案。经持有人会议审议通过，“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本息兑付安排、偿债保障措施及相关约定发生调整。本次持有人会议形成的决议均为有效决议，对“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”全体持有人具有法律约束力，持有人会议情况详见绿地集团、中信证券于 2023 年 12 月 29 发布的《关于召开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 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开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 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

（一）本息兑付调整情况

1、“H21 绿地 1”本息兑付调整情况

根据《募集说明书》的约定，“H21 绿地 1”到期日为 2024 年 1 月 7 日，债券期限为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

经本次持有人会议审议通过，“H21 绿地 1”本金展期 3 年，到期一次还本，兑付日调整为 2027 年 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)。展期期间正常付息，票面利率维持 7.00%不变，付息日为 2024 年至 2027 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）。

在“H21 绿地 1”兑付日调整期间，绿地集团可根据自身资金情况、偿债保障措施情况，提前兑付“H21 绿地 1”部分或全部本金及对应期间利息，提前兑付事项无需另行履行持有人会议程序。

2、“H21 绿地 2”本息兑付调整情况

根据《募集说明书》的约定，“H21 绿地 2”到期日为 2024 年 1 月 7 日，债券期限为 3 年期（附第 1 年末及第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

经本次持有人会议审议通过，“H21 绿地 2”本金展期 3 年，到期一次还本，兑付日调整为 2027 年 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）。展期期间正常付息，票面利率维持 6.50%不变，付息日为 2024 年至 2027 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）。

在“H21 绿地 2”兑付日调整期间，绿地集团可根据自身资金情况、偿债保障措施情况，提前兑付“H21 绿地 2”部分或全部本金及对应期间利息，提前兑付事项无需另行履行持有人会议程序。

（二）偿债保障措施调整情况

经本次持有人会议审议通过，绿地集团为“H21 绿地 1”及“H21 绿地 2”增加如下偿债保障措施：

1、绿地集团及其下属子公司宁波余姚临湾置业有限公司、上海真东置业有限公司、北京绿地京城置业有限公司、上海云峰（集团）警虹经济发展有限公司已于 2023 年 12 月 29 日出具《承诺函》，承诺宁波余姚临湾置业有限公司所持有的“宁波市余姚市临山镇中心商住项目”、下属子公司上海真东置业有限公司所持有的“普陀缤纷城”、下属子公司北京绿地京城置业有限公司所持有的项目“大兴缤纷城”、下属子公司上海云峰（集团）警虹经济发展有限公司所持有的项目

“同心路 1-8 栋全栋”销售净回款优先用于“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期公司债券的偿付，即：在“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期债券本息未足额兑付前，前述四个项目通过经营或处置产生的收入扣除必要开支（包括但不限于因项目资产运营发生的正常开支、偿还抵押权人相应的融资贷款本息及相关费用、出售资产而产生的相关交易费用，以及根据相关法律法规、政府主管部门要求或司法判决而发生的其他支出）后的剩余资金（以下简称“净回款资金”）优先用于偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期债券，方式包括：A、偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”的本金和利息；B、向“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”的持有人发起债券回购；C、提前偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”部分或全部本金及对应利息。绿地集团使用净回款资金偿付“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”两期债券时，按照“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本金存续规模比重进行分配。

2、绿地集团下属子公司绿地金控为“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保，提供保证的范围包括“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本金、利息及其孳息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。截至本报告出具日，绿地集团、绿地金控已完成担保协议的签署。

（三）“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”相关债券条款豁免情况

经持有人会议表决通过，“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”债券条款豁免情况如下：自本次持有人会议通过之日起，在“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”兑付日调整期间，“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”不触发《募集说明书》及《债券受托管理协议》关于违约责任、加速清偿及措施的相关条款约定，不执行相关违约解决机制、救济措施及逾期利息等相关约定，且豁免认定重大不利变化及对债券持有人权益有重大影响事项。

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）》，于 2023 年 6 月 28 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（2023）》。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”（现简称“H21 绿地 1”）和“21 绿地 02”（现简称“H21 绿地 2”）信用等级为 AAA。

根据中诚信国际于 2024 年 6 月 12 日发布的《中诚信国际关于终止绿地控股集团有限公司主体和相关债项信用评级的公告》（信评委公告[2024]204 号），绿地集团决定终止中诚信国际对其主体及‘H21 绿地 1’和‘H21 绿地 2’债项的评级工作，未来将不再提供评级所需资料，并已向中诚信国际发送《评级机构终止合作告知函》。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，自 2024 年 6 月 12 日起，中诚信国际终止对绿地集团主体信用评级及‘H21 绿地 1’和‘H21 绿地 2’的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。发行人已于 2024 年 6 月 13 日就相关事项披露了《绿地控股集团有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》，中信证券已于 2024 年 6 月 14 日就相关事项披露了《关于绿地控股集团有限公司终止主体及相关债券债项评级的临时受托管理事务报告》。

作为“H21 绿地 1”和“H21 绿地 2”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

2023 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，关注到报告期内发行人存在境外债评级下调、下属子公司美元债展期、特定债券转让安排、部分债务逾期、重大未决诉讼等事项。

一、绿地集团境外评级调整情况

2023年7月28日，穆迪（MOODY'S）将发行人的公司家族评级（CFR）从“Caa2”下调至“Ca”，评级展望仍为“负面”。同时，穆迪将绿地全球投资有限公司（Greenland Global Investment Limited，简称“绿地全球”）中期票据计划的有支持高级无抵押债务评级从(P)Caa3 下调至(P)C，绿地全球高级无抵押票据的有支持高级无抵押债务评级从 Caa3 下调至 C。

二、子公司美元债展期相关情况

2023年9月4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支境外债券提出展期征求，拟展期期限为四年，展期投票截止日为2023年9月22日。涉及存量美元债券总余额为31.6亿美元，具体票据信息如下：

票据信息	债券代码
24年到期的6.75%美元票据	GRNLGLBN2206
24年到期的5.6%美元票据	GRNLGLBN2211
24年到期的6.25%美元票据	GRNLGLBN2212
25年到期的5.9%美元票据	GRNLGLBN2302
25年到期的6.125%美元票据	GRNLGLBN2304
25年到期的6.75%美元票据	GRNLGLBN2309
26年到期的6.75%美元票据	GRNLGLBN2403
26年到期的5.875%美元票据	GRNLGLBN2407
27年到期的7.25%美元票据	GRNLGLBN2501

绿地全球上述境外展期详细方案、时间安排具体参见绿地全球发布的公告：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0904/2023090404004.pdf>。

2023 年 9 月 26 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已于 2023 年 9 月 29 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/2023/0927/2023092700287.pdf>。

对于在早鸟期每个已发出同意指令并签署重组协议以支持相关特别决议的票据持有人，按照每 1000 美元的票据本金支付 1 美元的同意费，在投票期（早鸟期以外）每个已发出同意指令并签署重组协议以支持相关特别决议的票据持有人按照每 1000 美元票据本金支付 0.5 美元同意费。发行人已于 2023 年 9 月 29 日支付同意费。

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。

三、特定债券转让安排

2023 年 12 月 21 日，发行人披露了《绿地控股集团有限公司关于公司债券停牌及后续转让安排的公告》。因重大事项存在不确定，为维护债券投资者权益，根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》，发行人申请“21 绿地 01”（转让方式调整后现简称“H21 绿地 1”）和“21 绿地 02”（转让方式调整后现简称“H21 绿地 2”）自 2023 年 12 月 22 日起停牌。同时根据上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》（以下简称“《通知》”）相关规定，公司申请“21 绿地 01”（现简称“H21 绿地 1”）和“21 绿地 02”（现简称“H21 绿地 2”）自 2023 年 12 月 26 日起按照《通知》有关规定进行后续转让并继续停牌。

2023 年 12 月 29 日，发行人披露了《绿地控股集团有限公司关于公司债券复牌的公告》。鉴于绿地集团调整“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本息兑付安排、

增加偿债保障措施及豁免相关条款事项已经持有人会议审议通过，且已完成承诺函出具及担保协议签署工作，绿地集团向上海证券交易所申请“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”自 2024 年 1 月 2 日开市起复牌，复牌后将继续按照上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》有关规定进行后续转让，具体如下：

（一）本期债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。

（二）本期债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。

（三）本期债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。

（四）本期债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

四、部分债务逾期情况

截至 2023 年末，发行人合并报表范围内已逾期有息债务金额约为 47.46 亿元，其中逾期金额超过 1,000 万元的有息债务情况如下：

单位：亿元

债务名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	截至 2023 年末未偿还余额	处置进展及未来处置计划
短期借款	非金融企业	3.8	本息均逾期	3.8	沟通解决方案中
短期借款	银行	0.49	本息均逾期	0.49	已结清
长期借款	银行	0.95	本金逾期	0.95	已结清
长期借款	银行	2.53	本息均逾期	2.53	分批还款方案
长期借款	银行	1.48	本息均逾期	1.48	重组及置换方案沟通中
长期借款	银行	2.45	本息均逾期	2.45	分批还款方案
长期借款	非银行金融机构	0.46	本息均逾期	0.46	沟通解决方案中
长期借款	银行	0.82	本息均逾期	0.82	分批还款方案

债务名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	截至 2023 年末未偿还余额	处置进展及未来处置计划
长期借款	银行	0.5	本息均逾期	0.5	沟通解决方案中
长期借款	银行	0.61	本息均逾期	0.61	分批还款方案
长期借款	银行	4.25	本息均逾期	4.25	贷款重组方案沟通中
长期借款	银行	0.26	本金逾期	0.26	贷款重组方案落实中
长期借款	银行	1.85	本息均逾期	1.85	双方已协商一致
长期借款	非银行金融机构	20.25	本息均逾期	20.25	贷款重组方案沟通中
长期借款	银行	1.45	本息均逾期	1.45	贷款重组方案沟通中
长期借款	银行	2.89	本息均逾期	2.89	贷款重组方案沟通中
长期借款	非银行金融机构	0.76	本息均逾期	0.76	双方已协商一致
长期借款	银行	1.19	本息均逾期	1.19	已结清
长期借款	非银行金融机构	0.12	本息均逾期	0.12	双方已协商一致

五、重大未决诉讼情况

截至 2023 年末，发行人尚存在的重大未决诉讼情况如下：

单位：万元

诉讼主体	被告主体	案件	目前进展	金额
A 公司	发行人及发行人之子公司	施工合同	一审已判决,和解中	133,564.00
B 公司	发行人及发行人之子公司	损害债权人利益纠纷	二审阶段	117,555.00
A 银行	发行人及其他单位（非公司下属公司）	证券虚假陈述侵权纠纷	一审阶段	80,000.00
A 信托	发行人之子公司	借款合同	二审阶段	73,961.00
C 单位	发行人之子公司	合同纠纷	二审阶段	67,801.60
D 公司	发行人之子公司	施工合同	二审阶段	59,529.00
E 公司	发行人及发行人之子公司	股权转让	一审阶段	49,377.00
F 公司	发行人之子公司	股份纠纷	二审阶段	48,020.00
B 银行	发行人之子公司	借款合同	一审阶段	44,800.00
G 公司	发行人之子公司	合同纠纷	二审阶段	44,745.13

诉讼主体	被告主体	案件	目前进展	金额
H 公司	发行人之子公司	项目代建合同	一审阶段,已提起反诉	42,633.00
I 单位	发行人之子公司	借款合同	一审阶段	38,000.00
J 公司	发行人之子公司	合同纠纷	二审阶段	33,978.00
K 单位	发行人之子公司	合同	二审阶段	30,000.00
C 银行	发行人及发行人之子公司	借款合同	一审阶段,目前双方已达成调解	28,301.00
L 公司	发行人之子公司	施工合同	一审阶段,已提起反诉	26,800.00
M 公司	发行人及发行人之子公司	施工合同	一审阶段	25,339.00
N 公司	发行人之子公司	民间借贷	一审阶段	21,406.49
O 公司	发行人之子公司	资产收购	一审已判决,上诉过程中	20,000.00
P 公司等	发行人之子公司	股权转让	一审阶段	19,486.00
Q 公司	发行人之子公司	合同纠纷	二审阶段	19,423.00
D 银行	发行人之子公司	借款合同	二审已开庭,经沟通已与原告达成和解意向	18,525.00
R 公司	发行人之子公司	施工合同	司法鉴定中	17,483.00
A 个人	发行人之子公司	施工合同	一审阶段	17,195.00
E 银行	发行人之子公司	借款合同	一审阶段	16,845.70
F 银行	发行人之子公司	借款合同	一审阶段	15,664.00
S 公司	发行人之子公司	施工合同	一审阶段	15,588.00
G 银行	发行人之子公司	借款合同	一审阶段	14,405.23
T 公司	发行人之子公司	施工合同	仲裁中	13,279.00
U 公司	发行人之子公司	施工合同	一审阶段	13,066.00
V 公司	发行人之子公司	施工合同	一审阶段	13,030.00
W 公司	发行人及发行人之子公司	施工合同	二审阶段	12,461.00
B 个人	发行人之子公司	施工合同	一审阶段	11,650.00
C 个人	发行人之子公司	施工合同	一审阶段	11,588.00
X 公司	发行人之子公司	股权转让合同	二审阶段	11,499.00
H 银行	发行人之子公司	借款合同	二审阶段	11,400.00
Y 公司	发行人之子公司	施工合同	二审已上诉	10,400.00
Z 公司	发行人之子公司	施工合同	一审阶段	10,283.83

六、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“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”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。

（本页以下无正文）

(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（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 26 日

