

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

债券简称：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  
(2024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

债券受托管理人



(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)

2025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绿城房地产集团有限公司（以下简称“绿城房地产”、“发行人”或“公司”）对外披露的《绿城房地产集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 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。

## 目录

第一节 公司债券概况 .....	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况 .....	7
第三节 发行人 2024 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 .....	14
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	16
第六节 公司债券本息偿付情况 .....	18
第七节 发行人偿债意愿和能力分析 .....	19
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	20
第九节 债券持有人会议召开情况 .....	21
第十节 公司债券的信用评级情况 .....	22
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况 .....	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 .....	25

## 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 Company Limited

### 二、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

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
截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率（%）	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、国泰海通证券股份有限公司（原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
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日	不适用

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
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	3.83

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、国泰海通证券股份有限公司（原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
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	<p>票面利率调整选择权：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。</p> <p>2024年7月8日，发行人发布《绿城房地产集团有限公司关于“21 绿城 05”票面利率调整的公告》，本期债券在存续期内前3年（2021年8月19日至2024年8月18日）票面利率为3.34%，在债券存续期内前3年固定不变；在本期债券存续期的第3年末，发行人决定上调本期债券票面利率，即在本期债券存续期后2年（2024年8月19日至2026年8月18日）本期债券票面利率为3.83%。</p> <p>回售选择权：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。</p> <p>2024年8月14日，发行人发布《绿城房地产集团有限公司关于“21 绿城 05”公司债券回售实施结果公告》，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“21 绿城 05”（债券代码：188610.SH）回售有效期登记数量为1,000,000手，回售金额为1,000,000,000.00元。发行人决定对本次回售债券进行转售。经发行人最终确认，本期债券转售金额为1,000,000,000.00元。</p> <p>对投资者权益不存在重大不利影响。</p>
行权日	2024年8月19日

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
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	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、国泰海通证券股份有限公司（原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
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日	不适用

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
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率（%）	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、国泰海通证券股份有限公司（原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）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日	不适用

## 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》（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，持续关注发行人信息披露情况。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，未发现发行人发生可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项。

### 二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://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（2023 年度）》，于 2024 年 1 月 9 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临时受托管理事务报告》，于 2024 年 1 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《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临时受托管理事务报告》，于 2024 年 2 月 7 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临时受托管理事务报告》，于 2024 年 4 月 9 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临时受托管理事务报告》，于 2024 年 5 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临时受托管理事务报告》，于 2024 年 5 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《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临时受托管理事务报告》。

### 三、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。

### 四、持续关注增信措施

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

### 五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。具体情况详见“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”。

### 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 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》《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》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”发行人存在触发召开持有人会议的情形，“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、督促发行人按时履约

报告期内，受托管理人已督促“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”按期足额付息兑付，受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、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 2024 年度经营情况和财务状况

### 一、发行人经营情况

#### 1. 发行人业务情况及经营模式

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、深圳）、安徽地区（合肥）、福州、西安、武汉、成都、海南等多个城市和地区。公司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，公司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。

发行人主营业务收入主要来自于房地产开发板块。房地产企业的开发项目在交付时才进行结转确认为收入，销售与收入确认存在 2-3 年左右的时间差。近三年主营业务收入呈递增趋势，主要系公司商品房交付结转显著增长，带来的营业收入显著增长。

#### 2. 发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的二十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,736 亿元提高至 2024 年的 100,280 亿元，实现了大幅增长。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程演进及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大发展空间。

2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年减少 10.6%。在商品房销售方面，2024 年，全国新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%。

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多支公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

发行人是我国领先的全国性房地产开发企业，是中国知名的住宅物业开发商之一，以优秀的房产品质量占据行业内的领先地位。历经 30 年的发展，绿城已进入包括中国长三角、环渤海经济圈重要城市、北京及其他省会城市在内的 100 多个城市，并取得了持续增长的经营业绩，在国内房地产市场中名列前茅。历经 30 年的发展，绿城中国总资产规模 5,000 亿元，净资产规模超 1,000 亿元，“绿城”品牌价值达 1,188 亿元，并蝉联“中国房地产百强企业综合实力 TOP10”和“中国房地产顾客满意度领先品牌”，多年荣获“社会责任感企业”。

3. 经营业绩

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	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发板块：				
商品房销售	16,707,507.74	95.59	12,353,068.89	94.55
其中：住宅类地产	16,512,083.49	94.47	12,133,251.63	92.87
商业类地产	195,424.26	1.12	197,458.26	1.51
工业类地产	-	-	22,359.00	0.17
商品销售	25,149.27	0.14	23,913.09	0.18
其他	745,623.04	4.27	687,517.79	5.26
主营业务收入合计	17,478,280.05	100.00	13,064,499.76	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	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发板块：				
商品房销售	14,670,280.82	95.66	10,910,224.58	94.86
其中：住宅类地产	14,529,651.07	94.75	10,756,275.96	93.52
商业类地产	140,629.76	0.92	138,540.88	1.20
工业类地产	-	-	15,407.74	0.13
商品销售	23,461.24	0.15	23,326.65	0.20
其他	641,694.78	4.18	567,914.01	4.94
主营业务成本合计	15,335,436.84	100.00	11,501,465.24	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	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发板块：				
商品房销售	2,037,226.92	95.07	1,442,844.31	92.31
毛利率	12.19		11.68	
其中：住宅类地产	1,982,432.42	92.51	1,376,975.67	88.10
毛利率	12.01		11.35	
商业类地产	54,794.50	2.56	58,917.38	3.77
毛利率	28.04		29.84	
工业类地产	-	-	6,951.26	0.44
毛利率	-		31.09	
商品销售	1,688.03	0.08	586.44	0.04
毛利率	6.71		2.45	
其他	103,928.26	4.85	119,603.78	7.65
毛利率	13.94		17.40	
合计	2,142,843.21	100.00	1,563,034.52	100.00

二、发行人 2024 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024 年末	2023 年末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的原因
----	----	---------	---------	---------	---------------

1	总资产	48,520,104.37	53,685,105.35	-9.62	-
2	总负债	36,813,512.05	42,046,145.26	-12.44	-
3	净资产	11,706,592.32	11,638,960.10	0.58	-
4	归属母公司股东的净资产	4,034,052.62	4,058,387.95	-0.60	-
5	资产负债率（%）	75.87	78.32	-3.13	-
6	流动比率	1.55	1.47	5.44	-
7	速动比率	0.67	0.54	24.07	-
8	期末现金及现金等价物余额	6,677,183.98	6,673,939.69	0.05	-

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 （%）	变动比例超过 30%的原因
1	营业收入	17,529,002.63	13,098,819.08	33.82	主要系发行人商品房交付结转显著增长，带来的营业收入显著增长
2	营业成本	15,342,140.00	11,505,987.88	33.34	主要系发行人商品房交付结转规模增长，与营业收入同步增长
3	利润总额	792,935.68	962,647.20	-17.63	-
4	净利润	550,517.47	779,805.10	-29.40	-
5	归属母公司股东的净利润	237,657.25	386,574.12	-38.52	主要系营业成本上升较多
6	息税折旧摊销前利润 （EBITDA）	1,044,454.89	1,231,771.15	-15.19	-
7	经营活动产生的现金流净额	2,818,575.68	2,257,852.65	24.83	-
8	投资活动产生的现金流净额	-404,001.54	-2,011,121.41	79.91	主要系支付其他与投资活动有关的现金减少所致
9	筹资活动产生的现金流净额	-2,413,272.38	38,920.33	-6300.54	主要系偿还债务支付的现金增加所致
10	应收账款周转率	74.93	63.78	17.48	-
11	存货周转率	0.56	0.38	47.37	主要系主营业务成本提高
12	EBITDA全部债务比	0.09	0.10	-10.00	-
13	利息保障倍数	1.70	1.80	-5.56	-
14	EBITDA利息倍数	1.88	1.95	-3.59	-

## 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、报告期内债券募集资金使用情况

报告期内，“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。

### 二、其他需要说明的事项

#### （一）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）

报告期内，20 绿城 04 不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2020 年按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于偿还有息债务，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。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，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

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 20 绿城 04 的募集资金专项账户，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，不涉及从专户转入一般户或其他资金转入专户的情况，募集资金专项账户运作规范。

#### （二）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）

报告期内，21 绿城 05 不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2021 年按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于偿还有息债务，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

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 21 绿城 05 的募集资金专项账户，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，不涉及从专户转入一般户或其他资金转入专户的情况，募集资金专项账户运作规范。

**（三）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）**

报告期内，22 绿城 01 不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2022 年按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于偿还有息债务，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

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 22 绿城 01 的募集资金专项账户，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，不涉及从专户转入一般户或其他资金转入专户的情况，募集资金专项账户运作规范。

**（四）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）**

报告期内，23 绿城 03 不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2023 年按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于偿还有息债务，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024 年 4 月 30 日	绿城房地产集团有限公司公司债券 2023 年年度报告	上海证券交易所
2	2024 年 8 月 30 日	绿城房地产集团有限公司公司债券中期报告(2024 年)	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

### 二、发行人临时报告披露情况

报告期内，未发现发行人发生可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项。

报告期内，发行人其他临时报告的披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024 年 1 月 3 日	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	关联方市场化购买公司债券及资产支持证券
2	2024 年 1 月 17 日	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	关联方市场化购买公司债券及资产支持证券
3	2024 年 1 月 31 日	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	关联方市场化购买公司债券及资产支持证券
4	2024 年 4 月 1 日	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	关联方市场化购买公司债券及资产支持证券
5	2024 年 5 月 8 日	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	关联方市场化购买公司债券及资产支持证券
6	2024 年 5 月 22 日	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	关联方市场化购买公司债券及资产支持证券



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。

## 第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，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。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

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 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）支付存续期第 4 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 2024 年 8 月 19 日足额支付存续期第 3 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 2024 年 2 月 21 日足额支付存续期第 2 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”已于 2024 年 7 月 15 日（2024 年 7 月 13 日为法定及政府指定节假日，则顺延至其后的第 1 个交易日）足额支付存续期第 1 年利息。

## 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，“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”已按期足额兑付利息，未出现债券兑付兑息违约情形，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）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.55	1.47
速动比率	0.67	0.54
资产负债率（%）	75.87	78.32
EBITDA利息倍数	1.88	1.95

从短期指标来看，截至 2024 年末，发行人流动比率为 1.55，较上年末增加 0.08；发行人速动比率为 0.67，较上年末增加 0.13。

从长期指标来看，截至 2024 年末，发行人资产负债率 75.87%，较上年末减少 2.45%。

从利息倍数来看，截至 2024 年末，发行人 EBITDA 利息倍数为 1.88，较上年减少 0.07。

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

“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”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

发行人根据约定设立专项偿债账户，制定《绿城房地产集团有限公司公开发行 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》《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，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“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”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，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，“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

报告期内，绿城房地产集团有限公司公司债券的信用评级机构中诚信国际（以下简称为中诚信国际）。中诚信国际于 2024 年 6 月 6 日披露了《绿城房地产集团有限公司公司债 2024 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”的信用等级为 AAA。

作为“20 绿城 04”“21 绿城 05”“22 绿城 01”“23 绿城 03”的债券受托管理人，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做出独立判断。

## 第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

## 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及受托管理人采取的应对措施。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息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

### 一、其他义务的执行情况

绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)募集说明书中约定：发行人承诺本期发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地、不直接或间接用于普通住宅房地产业务。

绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券(第三期)募集说明书中约定：发行人承诺本期发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，对于拟使用本期债券偿还回售公司债券部分，发行人承诺不对该部分回售债券进行转售；发行人承诺本期债券募集资金不用于购置土地。

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)募集说明书中约定：发行人承诺本期发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，对于拟使用本期债券偿还回售公司债券部分，发行人承诺不对该部分回售债券进行转售；发行人承诺本期债券募集资金不用于购置土地。

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)募集说明书中约定：发行人承诺本期发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，对于拟使用本期债券偿还回售公司债券部分，发行人承诺不对该部分回售债券进行转售发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

### 二、其他事项

无。

（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（2024年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2025 年 6 月 26 日