绿城房地产集团有限公司

2024年度第三期中期票据募集说明书

发行人：	绿城房地产集团有限公司
注册金额：	15亿元
本期发行金额	基础发行规模为人民币0亿元，发行金额上限为人民币10亿元
发行期限：	3年
担保情况：	无担保
信用评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体信用等级：	AAA
本期中期票据信用等级：	AAA

主承销商兼簿记管理人兼存续期管理机构： 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
东吴证券股份有限公司
中国工商银行股份有限公司
交通银行股份有限公司
中国邮政储蓄银行股份有限公司
中信银行股份有限公司
华夏银行股份有限公司

二零二四年五月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本募集说明书索引内容，投资人可通过规定的信息披露渠道查阅募集说明书、存续期信息披露等文件，相关文件链接已在对应章节进行披露。索引内容也是募集说明书的组成部分，企业、中介机构及相关人员应当对其承担相应的法律责任。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺 1

目录 3

重要提示 6

一、发行人主体提示 6
二、发行条款提示 7
三、投资人保护机制相关提示 7

第一章 释义 11

第二章 风险提示 13

一、中期票据的投资风险 13
二、发行人相关风险 13

第三章 发行条款 24

一、主要发行条款 24
二、本期中期票据的发行安排 25
三、投资者承诺 27

第四章 募集资金运用 28

一、募集资金主要用途 28
二、本期中期票据募集资金的专户监管 28
三、偿债资金来源及保障措施 30
四、发行人承诺 33

第五章 发行人基本情况 35

一、发行人基本情况 35
二、发行人历史沿革及股本变动情况 35
三、发行人股权结构及实际控制人情况 39
四、发行人重要权益投资情况 41
五、发行人内部治理及组织机构设置情况 66
六、发行人员工基本情况 74
七、发行人主营业务情况 77
八、发行人所在行业状况 140
九、发行人行业地位及竞争优势 150

第六章 发行人主要财务状况 154

一、发行人主要财务数据 156
二、发行人报表合并范围变化情况 163
三、发行人资产负债结构及现金流分析 187
四、发行人盈利能力分析 223
五、发行人偿债能力分析 226
六、发行人资产运营效率分析 227

七、发行人有息债务情况 227
八、发行人关联交易情况 233
九、重大或有事项 283
十、资产抵质押及限制用途安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况 284
十一、金融衍生品、大宗商品期货 285
十二、重大理财产品投资 285
十三、海外投资情况 285
十四、直接债务融资计划 285
十五、2021-2024 年 3 月末发行人是否涉及地王、哄抬地价的行为 286
第七章发行人资信状况 287
一、发行人的主体评级情况 287
二、本期债券评级情况 287
三、发行人其他资信情况 288
第九章发行人信用增进情况 293
第十章税项 294
一、缴纳的税项 294
二、声明 295
第十一章主动债务管理 309
一、置换 309
二、同意征集机制 309
第十二章发行人信息披露工作安排 296
一、发行人信息披露机制 296
二、信息披露安排 296
第十三章持有人会议机制 301
一、持有人会议的目的与效力 301
二、会议权限与议案 301
三、会议召集人与召开情形 301
四、会议召集与召开 304
五、会议表决和决议 306
六、其他 307
第十四章投资者保护条款 309
第十五章违约、风险情形及处置 313
一、违约事件 313
二、违约责任 314
三、发行人义务 314
四、发行人应急预案 314
五、风险及违约处置基本原则 315
六、处置措施 315

七、不可抗力 316
八、争议解决机制 316
九、弃权 316
第十六章本期中期票据发行的有关机构 318
第十七章备查文件 322
一、备查文件 322
二、文件查询地址 322
三、网站 323
附录发行人主要财务指标计算公式 324

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示”等有关章节。

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1.经营风险

发行人是一家全国性的房地产开发销售企业，以中国经济发展最发达的省份之一浙江省为主要基地，开发项目遍布浙江省内经济最繁荣的城市，包括杭州市、宁波市、台州市、温州市以及省内的全国经济百强县市。目前，公司已成功拓展至长三角其他重要城市（包括上海、南京、苏州及无锡等）、环渤海经济圈重要城市（包括北京、天津、大连、济南等）以及其他省会城市（西安市、成都市、武汉市、合肥市、广州市、长沙市及乌鲁木齐市等）。近三年，发行人签约销售面积中浙江地区（含杭州）占比分别为 49.84%、44.40%和 37.94%；签约销售金额中浙江地区（含杭州）占比分别为 53.39%、47.61%和 44.76%。浙江地区经济发展较为活跃，居民购买力较强，房地产市场整体较为稳定，发行人房地产业务主要集中在浙江地区，存在受单一房地产市场波动影响较大的风险。

2.财务风险

近三年，公司经营活动产生的现金净流量分别为 572,276.02 万元、1,641,379.66 万元和 2,257,852.65 万元，波动较大。随着未来公司前期投入项目的销售回款，公司的经营性现金流将得到改善，但仍不能排除未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。

3.宏观经济、行业周期的风险

地产行业的长期周期受经济增长、收入水平、城市化进程、人口数量和结构等长期变量的影响，而短期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等相关因素的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都看好，通货膨胀率会随着经济的增长而攀升，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。公司主要收入来源于房地产项目销售，受宏观经济发展周期以及上述影响地产行业的长短期

因素的影响较大，因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

（二）情形提示

发行人近一年以来不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

二、发行条款提示

本期债务融资工具发行采取发行金额动态调整机制，基础发行规模为 0 亿元，发行金额上限为 10 亿元，发行期限为 3 年，具体详见“第三章发行条款”。

三、投资人保护机制相关提示

（一）关于持有人会议相关约定的提示

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构（如有）偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%;发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%;发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可

生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）关于受托管理机制的提示

本期债务融资工具未设置受托管理人。

（三）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（四）关于债券违约、风险情形及处置的提示

1.本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了【5】个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮【5】BP 计算并支付利息。

2.本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

（1）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

①将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

②重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

③发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（2）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

①发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后生效；

②注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

③发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

④发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

⑤发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

3.其他处置措施

无。

（五）关于添加投资人保护条款的提示

本期债务融资工具不设置投资人保护条款。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

“绿城房地产集团/发行人/公司”	指	绿城房地产集团有限公司
“非金融企业债务融资工具”	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
“中期票据”	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的债务融资工具
“本期中期票据”	指	发行人本期发行的“绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据”
“本次发行”	指	本期中期票据的发行
“募集说明书”	指	公司为本次发行而根据有关法律法规制作的《绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据募集说明书》
“申购要约”	指	簿记管理人为本期中期票据的发行而制作的《绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据申购要约》
“发行文件”	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
“人民银行”	指	中国人民银行
“主承销商”	指	中信证券股份有限公司
“联席主承销商、国泰君安/东吴证券/工商银行/交通银行/邮储银行/中信银行/华夏银行”	指	国泰君安证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司
“存续期管理机构”	指	中信证券股份有限公司
“簿记管理人”	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者，本期中期票据发行期间由中信证券股份有限公司担任
“集中簿记建档”	指	发行人、主承销商和联席主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
“承销团”	指	由主承销商、联席主承销商为本期发行根据承销团协议组织的由主承销商、联席主承销商和承销团其他成员组成的承销团
“承销协议”	指	发行人、主承销商和联席主承销商签订的《绿城房地产集团有限公司 2023-2025 年度中期票据承销协议》
“承销团协议”	指	主承销商和联席主承销商与各承销团成员签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议（2013 版）》
“余额包销”	指	本期中期票据的主承销商和联席主承销商按照《绿城房地产集团有限公司 2023-2025 年度中期票据承销协议》的规定，在规定的发行日后，将未售出的中期

		票据全部自行购入的承销方式
“上海清算所”	指	银行间市场清算所股份有限公司
“交易商协会”	指	中国银行间市场交易商协会
“北金所”	指	北京金融资产交易所有限公司
“实名制记账式中期票据”	指	采用上海清算所的中央债券簿记系统以记账方式登记和托管的中期票据
“银行间市场”	指	全国银行间债券市场
“《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》”	指	中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
“法定节假日”	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
“工作日”	指	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
“元”	指	如无特别说明，指人民币元
“律师事务所”	指	浙江天册律师事务所
“中诚信国际”	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
“才智控股”	指	才智控股有限公司（Richwise Holdings Limited）
“绿城中国”	指	绿城中国控股有限公司
“中交集团”	指	中国交通建设集团有限公司
“中交香港”	指	CCCG Holding（HK） Limited，为中交集团的全资附属公司
“九龙仓”	指	九龙仓集团有限公司
“《公司章程》”	指	《绿城房地产集团有限公司章程》
“国务院”	指	中华人民共和国国务院
“财政部”	指	中华人民共和国财政部
“自然资源部”	指	中华人民共和国自然资源部
“住房和城乡建设部、住建部”	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
“香港联交所”	指	香港联合交易所有限公司
“企业会计准则”	指	中国财政部于 2006 年 2 月 16 日及以后期间颁布的《企业会计准则－基本准则》、各项具体会计准则及相关规定
“报告期”、“近三年及一期”	指	2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年 1-3 月
“报告期末”、“近三年及一期末”	指	2021 年末、2022 年末、2023 年末及 2024 年 3 月末

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示

本期中期票据无担保，中期票据的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

一、中期票据的投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据将在银行间市场上进行交易，在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将中期票据变现，存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

本期中期票据不设担保，能否按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期中期票据的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期中期票据按期、足额支付本息。

（四）发行规模动态调整带来的利率风险

本期中期票据在簿记建档过程中采用发行金额动态调整机制。发行人和主承销商将根据申购情况，在商定的发行金额上下区间范围内确定最终实际发行金额。因此，若发行人选择缩量发行，将导致票面利率低于市场预期水平；此外，当市场利率较高时若发行人选择缩量发行，将可能导致潜在投资人流标。

二、发行人相关风险

（一）财务风险

1.资产负债率较高的风险

近三年，公司资产负债率分别为 80.39%、79.11%和 78.32%。公司始终严格执行有纪律的负债率管控，负债率相关指标控制在合理水平，近三年，发行人努力平衡好风险与发展的关系，另外随着项目交付结转，利润逐渐体现，未来发行人将继续做好资产负债率的管理。但若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，较大规模的负债总额和有息负债，将使发行人面临一定的资金压力。

2.经营性现金流波动较大的风险

近三年，公司经营活动产生的现金净流量分别为 572,276.02 万元、1,641,379.66 万元和 2,257,852.65 万元，波动较大。随着未来公司前期投入项目的销售回款，公司的经营性现金流将得到改善，但仍不能排除未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。

3.未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，土地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2023 年末，公司在建及拟建项目较多，具备较强的持续发展后劲，保持充足的项目储备，但也给公司带来了较大的资金支出压力。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动风险。

4.盈利水平下降的风险

近三年，公司营业收入分别为 7,947,746.31 万元、11,973,031.10 万元和 13,098,819.08 万元；公司主营业务毛利率分别为 19.89%、18.52%和 12.16%，其中近三年房地产销售业务的毛利率分别为 19.81%、18.23%和 11.68%。近三年，公司营业利润分别为 681,064.02 万元、1,262,074.73 万元和 960,395.43 万元，公司利润总额分别为 701,718.77 万元、1,263,284.49 万元和 962,647.20 万元，实现净利润分别为 561,697.35 万元、976,019.92 万元和 779,805.10 万元。虽然近三年发行人盈利能力整体保持在较好水平，

但未来受房地产市场波动影响，若公司库存产品销售不畅、销售价格下滑或者成本控制不力，公司盈利水平可能会下降，从而对公司的偿债能力带来不利影响。

5.存货占比较高及跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。近三年，公司存货余额分别为 30,121,936.55 万元、30,194,051.12 万元和 30,009,036.98 万元，占总资产的比例分别为 57.87%、56.50%和 55.90%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。由于公司房地产项目绝大部分盈利情况良好，计提存货跌价准备较小。未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

6.受限资产占比较高风险

公司所有权受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至 2024 年 3 月末，公司受限资产共计 1,487.22 亿元，占总资产比例 26.91%，占比较高。目前发行人经营状况正常，信用资质良好，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成一定程度影响。

7.对外担保风险

截至 2024 年 3 月末，除对客户提供的按揭贷款担保外，公司对外担保的信用风险敞口为 164.03 亿元。截至 2024 年 3 月末，被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。发行人已根据《公司法》、《民法典》及《绿城房地产集团有限公司章程》等有关规定制定了相应的对外担保管理制度，对对外担保行为进行了有效的管理和控制。

8.应交税费余额较大风险

发行人近三年应交税费余额分别为 972,499.24 万元、1,006,053.71 万元和 804,025.09 万元，绝对金额较大。应交税费余额主要由土地增值税及企业所得税构成，主要系发行人开发楼盘实现销售后计提的土地增值税及企业所得税。随着发行人销售的进一步扩张，未来该科目可能持续增长，将对发行人未来的短期偿债能力造成一定的影响。

9.投资性房地产减值的风险

发行人近三年投资性房地产期末余额分别为 563,198.87 万元、739,090.68 万元和 793,042.12 万元。对投资性房地产类资产，发行人每期末会进行相应的减值测试，若发生明显的减值迹象，将对投资性房地产计提减值。若未来随着发行人通过自有资金投资了更多的房地产类资产，将面临投资性房地产价值降低，发行人计提减值的风险。

10.期间费用较高的风险

发行人最近三年期间费用金额分别 636,732.92 万元、656,460.96 万元和 598,411.29 万元，占当期营业收入比例分别为 8.01%、5.48%和 4.57%，公司期间费用主要以销售费用和管理费用为主。其中，销售费用分别为 271,386.21 万元、287,718.37 万元和 266,135.86 万元，管理费用分别为 345,244.46 万元、376,303.51 万元和 355,364.85 万元。近三年，销售费用与管理费用整体较高。若发行人不能通过加强管理进一步控制销售费用和管理费用，可能会面临期间费用较高的风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

11.关联交易风险

近三年，发行人关联交易包括向关联方销售商品、提供劳务、购买商品、担保、提供资金拆借等。2023 年度，发行人合并口径下累计向关联方收取服务费 33,734.49 万元，销售货物 4,152.81 万元，建造劳务费 96,539.06 万元；拆出资金 1,766,987.42 万元，拆入资金 1,373,963.85 万元。虽然发行人关联方往来金额较大，相关款项主要系发行人与下属子公司合作方股东、合营企业、联营企业间发生的资金往来，且发行人均及时充分披露了相关信息。若未来发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

12.少数股东权益及未分配利润占比较高的风险

发行人近三年的未分配利润分别为 2,634,442.20 万元、2,929,349.16 万元和 3,187,898.66 万元，占所有者权益的比重分别为 25.81%、26.24%和 27.39%，发行人近三年的少数股东权益分别为 5,887,498.79 万元、7,035,092.27 万元和 7,580,572.15 万元，占所有者权益的比重分别为 57.68%、63.02%和 65.13%。发行人的未分配利润占比较大，

若发行人未来出现大规模分红，将有可能造成所有者权益降低，因此发行人面临一定风险。

13.盈利依赖投资收益较大的风险

近三年，发行人利润总额分别为 701,718.77 万元、1,263,284.49 万元和 962,647.20 万元，发行人实现投资收益分别为 76,652.48 万元、155,964.51 万元和 326,858.96 万元，占利润总额的比重分别为 10.92%、12.35%和 33.95%，投资收益占利润总额比重较大，若未来投资收益下降，可能会对公司利润总额、净利润产生一定影响。

14.流动性偏低的风险

近三年，发行人流动比率分别为 1.37、1.45 和 1.47，速动比率分别为 0.49、0.52 和 0.54，流动比率和速动比率整体不高，可能会对发行人带来一定影响。

15.其他应收款占比较大及回收风险

近三年末，发行人其他应收款余额分别为 6,541,971.01 万元、7,637,734.71 万元和 7,955,506.25 万元，占同期资产总额的比重分别为 12.57%、14.29%和 14.82%，整体来看，其他应收款占总资产比重较大，主要原因是发行人因业务发展需要，与关联方企业间的资金往来金额较大所致。未来如果发行人无法按时足额回收其他应收款，将有可能会对发行人盈利能力产生不利影响。

16.短期偿债压力较大的风险

近三年末，发行人短期借款分别为 50,212.62 万元、16,222.86 万元和 20,362.55 万元，一年内到期的非流动负债分别为 2,917,420.09 万元、2,160,687.17 万元和 2,744,734.20 万元。虽然发行人保持着较为充裕的货币资金，但是发行人短期内到期的债务规模较大，依然面临一定的短期偿债压力。公司持续做好资金监控及压力测试，以保证让到期债务得到顺利偿还。

17.发行人房地产业务主要集中在浙江地区，受单一房地产市场波动影响较大的风险

发行人是一家全国性的房地产开发销售企业，以中国经济发展最发达的省份之一浙江省为主要基地，开发项目遍布浙江省内经济最繁荣的城市，包括杭州市、宁波市、台州市、温州市以及省内的全国经济百强县市。目前，公司已成功拓展至长三角其他重要

城市（包括上海、南京、苏州及无锡等）、环渤海经济圈重要城市（包括北京、天津、大连、济南等）以及其他省会城市（西安市、成都市、武汉市、合肥市、广州市、长沙市及乌鲁木齐市等）。近三年，发行人签约销售面积中浙江地区（含杭州）占比分别为 49.84%、 44.40%和 37.94%；签约销售金额中浙江地区（含杭州）占比分别为 53.39%、47.61%和 44.76%。浙江地区经济发展较为活跃，居民购买力较强，房地产市场整体较为稳定，发行人房地产业务主要集中在浙江地区，存在受单一房地产市场波动影响较大的风险。

18.项目用地超期开发被回收的风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处理办法》等相关规定，属于政府、政府有关的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若发行人未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

19.合并范围变化频繁风险

为满足项目所在地土地出让招投标相关条件要求，发行人一般会在开发项目所在地成立新的项目公司，待项目完工清算后注销相应的项目公司，为此造成发行人财务报表合并范围变化频繁的风险。

（二）经营风险

1.宏观经济、行业周期的风险

地产行业的长期周期受经济增长、收入水平、城市化进程、人口数量和结构等长期变量的影响，而短期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等相关因素的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都看好，通货膨胀率会随着经济的增长而攀升，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，

房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。公司主要收入来源于房地产项目销售，受宏观经济发展周期以及上述影响地产行业的长短期因素的影响较大，因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

2.土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3.市场竞争风险

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。公司的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得公司的经营策略和财务状况都受到挑战。公司主要的项目开发地如杭州、浙江地区（除杭州）、环渤海地区、江苏及上海等地区的房地产市场环境由于激烈的竞争而发生着巨大的变化，这就要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

4.项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。虽然公司积累了丰富的房地

产开发经验，但是如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。如政府调整用地规划或用地条件，项目开发将面临重大调整甚至中断的风险；如项目用地不能如期完成拆迁甚至拆迁无法进行，项目开发将面临延期的风险。

5.销售风险

房地产开发业务是公司的主营业务。在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。公司也不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。若市场环境发生不利变化，或者公司销售策略出现失误，可能会导致公司因开发项目不能及时出售而面临销售风险。

6.土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

7.跨区域经营过程中的风险

公司目前主营业务在全国范围内较为分散。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

8.工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

9.发行人本级营业收入较低的风险

发行人母公司为投资控股型企业，子公司为具体项目的主要经营主体。近三年，发行人本级营业收入分别为 83,338.47 万元、172,697.38 万元和 169,859.01 万元，占发行人合并报表营业收入的比例较小，投资者可能会面临发行人母公司营业收入较低的风险。

10.部分子公司亏损的风险

发行人子公司数量较多，截至 2024 年 3 月末，部分子公司为亏损状态，将可能给发行人带来财务风险。部分子公司亏损原因主要系项目仍处开发期，商品房交付结转收入较少导致，后续随着收入结转将向好发展。

11.项目建设风险

发行人项目投资金额较大，且项目较多。在项目的建设期间，如出现原材料价格、资金成本、劳动力成本上涨，或者遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故或政府政策、利率政策的改变以及其他不可预见的困难或情况，都有可能导致项目状况偏离预计目标，出现收益下降的风险，从而对项目建设完工造成不利影响。

12.项目安全生产的风险

发行人始终高度重视安全生产工作，确保突发事件得到及时妥善处理，但依然不能排除配套设施不完善、部分设施老化、关键技术创新不足、自然灾害及其他原因导致重大安全事故的可能性。一旦发生重大生产安全事故，则可能给公司的生产经营造成负面影响。

13.项目合规性风险

发行人始终高度重视项目合规工作，确保在建项目均具备合规性，本次募投项目均按照相关管理要求办理了合规性文件，未发现违规行为。但仍然不能排除未来由于各种原因，出现合规性风险。

（三）管理风险

1.公司经营规模较大的风险

近年来，公司总资产规模持续稳步增长，截至 2024 年 3 月末，公司总资产 55,276,043.78 万元，净资产 10,702,056.03 万元；2023 年，公司实现营业收入 1,309.88 亿元。公司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。目前公司已建立较为完善的内部管理体系，日常运营状况良好。但公司不同地区公司的集中统一管理、员工队伍稳定和建设，也对公司的管理能力提出较高要求。若公司未来不能持续保持和提高管理水平和管理效率，充分发挥规模优势，将对公司经营业绩和持续发展造成不利影响。

2.人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任核心管理人员，持续有效的加强人才的培养和储备，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。

3.子公司管理风险

截至 2024 年 3 月末，公司拥有控股子公司 758 家，合营、联营企业 182 家，且公司也将通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。公司子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。虽然公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

4.资产和业务方面存在整合或调整的风险

中交集团成为绿城中国的第一大股东后，未来可能对旗下房地产公司的资产和业务进行统筹规划，进一步明确业务发展战略定位及业务拓展范围。在符合国家行业政策及审批要求的条件下，公司未来可能存在资产整合或业务调整的风险。

（四）政策风险

1.房地产政策风险

公司所处的房地产行业与宏观经济和国民生活紧密相联，与国民经济发展周期呈正相关关系，固定资产投资规模、房地产行业发展、城市化进展等均受到经济周期的影响。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。上述宏观政策直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，以及房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，如果公司不能较好地适应该等政策的变化，则公司的经营发展将可能受到一定影响。

2.环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

3.房屋拆迁及补偿政策变化的风险

发行人积极参与旧城改造项目建设，改善城市面貌及提升居住品质，承担了部分项目的房屋拆迁及回迁安置工作，相关房屋拆迁及回迁补偿方案需由发行人、地方政府及被拆迁方共同协商确定。若房屋拆迁及补偿政策出现变化，将可能会出现项目拆迁及补偿成本上升、项目进度延缓等不利影响，从而影响房地产项目收益水平。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期中期票据具体条款请参见以下条款说明：

债务融资工具名称：	绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据
发行人：	绿城房地产集团有限公司
主承销商兼簿记管理人：	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、东吴证券股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司
存续期管理机构：	中信证券股份有限公司
发行人及下属子公司待偿还债务融资余额：	截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司待偿还债券余额合计268.00亿元，其中一般中期票据余额223.00亿元，公开发行公司债余额45.00亿元
注册通知书文号：	中市协注[2023]MTN14 号
注册金额：	人民币 15 亿元
本期发行金额：	本期中期票据发行采取发行金额动态调整机制，基础发行规模为0亿元，发行金额上限为10亿元
发行期限：	3年
面值：	人民币 100 元
中期票据形式：	本期中期票据采用实名制记账式，投资人认购的本期中期票据在上海清算所开立的持有人账户中托管记载
利率确定方式：	固定利率，根据簿记建档结果确定
发行价格：	面值发行，发行利率通过集中簿记建档、集中配售方式最终确定
票面利率：	本期中期票据采用固定利率方式，按面值发行，票面利率由发行人与主承销商和联席主承销商根据集中簿记建档结果协商一致确定
发行对象：	银行间市场的机构投资者（国家法律法规禁止购买者除外）
托管方式：	采用实名记账方式，投资人认购的本期中期票据在上海清算所开立的托管账户中托管记载
承销方式：	主承销商、联席主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据
发行方式：	本期中期票据由主承销商、联席主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行
簿记建档及簿记管理人：	簿记建档指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式

	确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
最低认购金额：	认购人认购本期中期票据的金额应当是人民币 1,000 万元的整数倍，且不少于人民币 1,000 万元
公告日：	2024 年 5 月 24 日-2024 年 5 月 27 日
发行日：	2024 年 5 月 28 日
缴款日：	2024 年 5 月 29 日
起息日：	2024 年 5 月 29 日
债权债务登记日：	2024 年 5 月 29 日
上市流通日：	2024 年 5 月 30 日
付息日：	在本期中期票据存续期限内，付息日为每年的 5 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
兑付日：	2027 年 5 月 29 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第 1 个工作日）
兑付价格：	按照面值兑付
本息兑付方式：	本期中期票据采用单利按年付息，不计复利，逾期不另计息。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。年度付息款项自付息首日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。
偿付顺序：	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具
计息年度天数：	闰年为 366 天，非闰年为 365 天
担保情况：	无担保
登记和托管：	银行间市场清算所股份有限公司为本期中期票据的登记和托管机构
集中簿记建档系统技术支持机构：	北金所
税务提示：	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担

二、本期中期票据的发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中信证券股份有限公司，簿记建档时间为 2024 年 5 月 28 日 10 时-2024 年 5 月 28 日 18 时。本期中期票据承销团成员须在簿记建档时间内通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交加盖公章的书面《绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据申购要约》，（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。本期中期票据簿记

建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于簿记截止日 18:30。各承销商请详细阅读《申购说明》。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

（二）分销安排

1.认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2.上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1.缴款时间：2024 年 5 月 29 日 17 点前。

2.簿记管理人将在 2024 年 5 月 29 日前通过集中簿记建档系统发送《绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3.合格的承销商应于缴款日 17:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

账户名称：中信证券股份有限公司

账号：中信银行北京瑞城中心支行

开户行：7116810187000000121

大额支付行号：302100011681

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4.本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2024 年 5 月 30 日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

三、投资者承诺

购买本期中期票据的投资者被视为做出以下承诺：

（一）投资人具备识别、判别、承担风险的能力。中期票据的风险由投资人自行承担。

（二）投资者接受发行公告、申购要约和募集说明书对本期中期票据项下权利义务的所有规定并受其约束。

（三）本期中期票据发行完成后，发行人根据日后业务经营的需要并经交易商协会接受注册后，可能继续增发新的中期票据，而无须征得本期中期票据投资者的同意。

（四）一旦本期中期票据发生没有及时或者足额兑付的情况，投资人不得向主承销商和承销团成员要求兑付。

第四章 募集资金运用

一、募集资金主要用途

发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。发行人本次中期票据注册额度为 15 亿元，本期中期票据基础发行规模为 0 亿元，发行金额上限为 10 亿元，拟全部用于置换偿还到期债务融资工具的自有资金，具体明细如下：

序号	债券简称	原募集资金用途	发行期限	发行规模（亿元）	拟使用募集资金偿还本金金额（亿元）	拟使用募集资金偿还利息金额（亿元）	票面利率（%）	起息日	到期日/行权日	主承销商
1	23 绿城地产 MTN001A	用于置换前期偿还已到期债务融资工具的自有资金	1+1 年	5.00	5.00	0.00	3.29	2023-4-27	2024-4-27	中信证券股份有限公司,中国农业银行股份有限公司
2	22 绿城地产 MTN004	5 亿元用于支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力，10 亿元置换用于偿还已到期债务融资工具的自有资金	2+2 年	15.00	5.00	0.00	3.20	2022-5-26	2024-5-26	中信证券股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司
合计		-	-	**20.00**	**10.00**	**0.00**	-	-	-	-

二、本期中期票据募集资金的专户监管

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与北京银行、交通银行、华夏银行、渤海银行及工商银行签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集

资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

募集资金专户信息如下：

账户一：

户名：绿城房地产集团有限公司

开户行：北京银行股份有限公司杭州贴沙河支行

银行账号：20000024850400151306978

中国人民银行支付系统号：313331030086

账户二：

户名：绿城房地产集团有限公司

开户行：交通银行股份有限公司杭州杭大路支行

银行账号：331066140013000994033

中国人民银行支付系统号：301331000115

账户三：

户名：绿城房地产集团有限公司

开户行：华夏银行股份有限公司杭州分行营业部

银行账号：10450000002519455

中国人民银行支付系统号：304331040205

账户四：

户名：绿城房地产集团有限公司

开户行：渤海银行股份有限公司杭州分行营业部

银行账号：2000268284000620

中国人民银行支付系统号：318331000011

账户五：

户名：绿城房地产集团有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司杭州保俶支行

银行账号：1202021519900791825

中国人民银行支付系统号：102331002270

三、偿债资金来源及保障措施

发行人将严格按照本期中期票据发行条款的约定，履行还本付息义务，具体偿债资金来源及偿债保障措施如下：

（一）偿债资金来源

1.较好的盈利能力、现金流量和充裕的存量资金

表：发行人近三年及一期盈利能力及现金流指标

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月/末	2023 年度/末	2022 年度/末	2021 年度/末
营业收入	758,598.25	13,098,819.08	11,973,031.10	7,947,746.31
利润总额	63,485.53	962,647.20	1,263,284.49	701,718.77
净利润	60,780.58	779,805.10	976,019.92	561,697.35
经营性现金流入	3,523,966.99	15,099,801.13	13,632,849.85	15,167,009.09
经营活动现金净流量	-221,965.75	2,257,852.65	1,641,379.66	572,276.02
货币资金余额	6,675,269.06	7,014,146.62	6,781,099.14	6,825,753.06

本期中期票据的偿债资金主要来源于发行人营业收入资金的回笼。公司近三年来经营稳中有升，发展较好。2023 年，公司实现营业收入 13,098,819.08 万元，利润总额 962,647.20 万元，净利润 779,805.10 万元，经营活动现金流入 15,099,801.13 万元，2023 年末货币资金余额 7,014,146.62 万元。2023 年度营业收入、利润总额、经营活动现金流入和 2023 年末货币资金余额均能够覆盖本期中期票据发行额度。公司近三年资产规模

呈逐年上升趋势，盈利水平也逐年增长，表现出了良好的发展态势。此外，公司历年存量货币资金余额较高，均能覆盖本期发行额度。

公司行业地位、行业竞争力及其经营方针决定了经营活动能够创造高额的现金流入。随着公司业务规模的不断增长和新项目的竣工，公司营业收入、净利润、经营性现金流入将会继续增长，将为中期票据的还本付息提供有力保障。

2.较强的外部融资能力和流动资产变现能力

在未来规划方面，公司将围绕投资、财务、销售、产品、服务、人才等重点工作，充分发挥主动性，制定更加高效的战略政策，以谋求更长远的发展。

公司与各大银行等金融机构长期保持良好的合作关系，在银行界拥有优良的信用记录，获得较为充足的授信，间接融资渠道通畅。截至 2024 年 3 月末，绿城集团已获得工商银行、建设银行、中国银行、农业银行、中信银行等主要贷款金融机构授信，合并口径授信总额为 4,000 亿元，其中已使用授信额度 1,268 亿元，未使用授信余额 2,732 亿元。

从近三年的情况看，公司的资产流动性较好，变现能力较强。截至 2024 年 3 月末，公司货币资金 6,675,269.06 万元、应收票据 4,912.53 万元、应收账款 241,226.69 万元、预付款项 63,278.98 万元、其他应收款 8,068,137.62 万元、存货 31,863,989.55 万元，上述流动资产合计高达 46,916,814.43 万元，占公司当期末总资产的 84.88%。若发生不可抗力事件，公司还可以通过变现部分流动资产来保证本期中期票据的及时偿付。

表：公司近三年及一期可变现资产情况表

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
货币资金	6,675,269.06	7,014,146.62	6,781,099.14	6,825,753.06
应收票据	4,912.53	4,268.23	9,468.90	8,961.60
应收账款	241,226.69	224,872.49	185,866.41	182,972.58
预付款项	63,278.98	47,752.41	285,845.13	286,775.26
其他应收款	8,068,137.62	7,955,506.25	7,637,734.71	6,541,971.01
存货	31,863,989.55	30,009,036.98	30,194,051.12	30,121,936.55
合计	**46,916,814.43**	**45,255,582.98**	**45,094,065.41**	**43,968,370.06**

3.稳步、持续的业务增长

2021 年以来，公司主营业务发展态势良好，2023 年实现了营业收入 13,098,819.08 万元，实现利润总额 962,647.20 万元，净利润 779,805.10 万元。2024 年 1-3 月，公司各项业务开展情况正常，项目施工进度稳步进行，新项目获取能力未出现异常变化。稳步、持续的业务增长也为按时归还本期债券本息提供了有力保障。

4.坚实的核心竞争优势

经过 20 余年的发展，公司优异的品质把控和资源整合能力、成熟的产品研发与复制能力不断提升，形成了以“优秀的房产品质量”核心的竞争优势，截至 2024 年 3 月末，绿城连续 20 年荣膺“中国房地产百强企业综合实力 TOP10”，绿城上榜“中国房地产行业领导公司品牌”，总品牌价值达 1,150 亿元。

（二）偿债计划

在对发行本期中期票据的收益和风险作了充分分析的基础上，公司认为，根据发行条款，偿债风险主要体现为到期兑付时给公司带来的财务压力。为了确保本息的正常兑付、维护持有人的合法利益，发行人为本期中期票据的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、加强信息披露、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

1.设立本期中期票据偿付工作小组

自本次发行起，发行人将组成专门工作小组，负责管理本息偿付及相关工作。小组人员包括公司高管、财务资金中心负责人等。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2.加强本期中期票据募集资金使用的监督和管理

发行人将根据内部的财务管理制度，加强对募集资金的管理，保证募集资金的合理使用。财务资金中心定期审查、监督本期中期票据募集资金的使用及还款来源的落实情况，保障到期足额偿付本息。

3.建立本期中期票据偿债的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期中期票据自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。

4.严格执行信息披露工作

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受投资人的监督，防范偿债风险。

四、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障本期中期票据持有人的利益，发行人承诺本期中期票据所募集的资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的正常生产经营活动。发行人承诺将加强募集资金管控，募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途，且募集资金采取专户资金监管模式，严格按照约定用途使用募集资金。本期中期票据发行所募集资金仅用于本章所述用途，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于土地一级开发，不用于土地招拍挂，不用于房建项目中的别墅项目，不用于“地王”相关项目，不用于三四线城市房建项目，不用于合并报表范围外的合联营项目，亦不用于购买理财产品。本次中期票据募集资金拟全部用于本募集说明书载明的用途，发行人将按照募集说明书载明的资金使用计划、通过监管账户受托支付的方式划付资金。

发行人举借本期中期票据募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期

管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

第五章 发行人基本情况

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

注册资本：人民币 100 亿元

实缴资本：人民币 84.03 亿元

成立日期：1995 年 1 月 6 日

统一社会信用代码：913300001429292295

注册地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼

邮政编码：310007

联系人：耿忠强

电话：0571-81998129

传真：0571-87902789

经营范围：房地产开发、经营、管理。

二、发行人历史沿革及股本变动情况

1995 年 1 月 6 日，绿城集团在浙江省杭州市注册成立，其时为一家有限责任公司，设立时的企业名称为“浙江绿城房地产开发有限责任公司”，持有浙江省工商行政管理局颁发的注册号为 14292922-9 的《企业法人营业执照》。设立时的注册资本为 5,000,000 元，股权结构为：浙江广通实业有限公司以货币资金出资 2,500,000 元，占其注册资本的 50%；宁波保税区义格实业投资有限公司（以下简称“宁波义格公司”）以货币资金出资 2,500,000 元，占其注册资本的 50%。根据浙江省审计师事务所于 1994 年 12 月 20 日出具的浙审事验字（94）第 175 号《验资报告》，截至 1994 年 12 月 20 日，公司注册资本已全部缴清。

1996 年 10 月 31 日，经公司股东会决议，浙江广通实业有限公司将其持有的 50% 股权转让给浙江万博电子技术发展有限责任公司（以下简称“浙江万博公司”）。公

司的股权结构调整为：宁波义格公司持有其 50%的股权，浙江万博公司持有其 50%的股权。该等股权转让事项已办理工商变更登记。

1996 年 11 月 11 日，经公司股东会决议，同意将未分配利润 69,521,131.76 元转增股本 4,400 万元（其中宁波保税区义格实业投资有限公司 3,180 万元，浙江万博电子技术发展有限公司 1,220 万元）。本次增资完成后，公司的注册资本增加至 49,000,000 元；同时根据股东双方的协议，其股权结构调整为：宁波义格公司持有其 70%的股权，浙江万博公司持有其 30%的股权。该等增资及股权结构调整事项已办理了工商变更登记。公司本次增资业经浙江省审计师事务所浙审事验字[1996]250 号《验资报告》验证。

1997 年 4 月 16 日，经公司股东会决议，其股东同意将经杭州商标评估中心评估，价值为 15,000,000 元的“丹桂”图形商标作价 2,880,000 元对公司进行增资。本次增资完成后，公司的注册资本增加至人民币 51,880,000 元，股东双方的持股比例不变。该等增资事项已办理工商变更登记。根据浙江审计师事务所出具的浙审事验字[1997]159 号《验资报告》，截至 1997 年 4 月 30 日，公司股东的上述增资已全部缴清。

1998 年 5 月 18 日，经公司股东会决议，宁波义格公司及浙江万博公司分别将其持有的各 15%股权转让给浙江省国际信托投资公司（以下简称“浙江国信公司”）。公司的股权结构调整为:宁波义格公司持有其 55%的股权,浙江国信公司持有其 30%的股权，浙江万博公司持有其 15%的股权。该等股权转让事项已办理工商变更登记。

1999 年 6 月 8 日，浙江国信公司因经营方针调整等原因，与宁波义格公司签署股权转让协议，同意将其持有的公司 30%的股权转让给宁波义格公司。2000 年 6 月 8 日，经公司股东会决议，浙江万博公司将其持有的 15%股权转让给寿柏年。公司的股权结构调整为：宁波义格公司持有其 85%的股权，寿柏年持有其 15%的股权。该等股权转让事项已办理工商变更登记。浙江省国有资产监督管理委员会已于 2005 年 12 月 16 日对浙江国信公司（该公司于 1999 年为浙江省人民政府直属的国有全资企业）的该次股权转让结果予以确认。

2001 年 12 月 7 日，经公司股东会决议，宁波义格公司将其持有的 7.9%股权转让给寿柏年；由浙江绿城控股集团有限公司（以下简称“绿城控股集团”）和寿柏年分别对公司增资 48,000,000 元和 120,000 元,将公司的注册资本增至 100,000,000 元；同时将公司由原名称“浙江绿城房地产开发有限责任公司”变更为“浙江绿城房地产

集团有限公司”，工商注册号变更为 3300001000119 号。本次股权转让、增资完成后，公司的股权结构调整为:绿城控股集团持有其 48%的股权,宁波义格公司持有其 40%的股权，寿柏年持有其 12%的股权。以上股权转让事项已办理工商变更登记。根据浙江正信联合会计师事务所于 2001 年 12 月 7 日出具的正信验字（2001）第 771 号《验资报告》，截至 2001 年 12 月 7 日，公司股东的上述增资款已经缴清。

2002 年 6 月 10 日，经公司股东会决议并经国家工商行政管理总局（国）名称变核内字[2002]第 193 号《企业名称变更核准通知书》核准，公司的公司名称由“浙江绿城房地产集团有限公司”变更为“绿城房地产集团有限公司”。

2004 年 3 月 17 日，经公司股东会决议，宁波义格公司将其持有的 40%股权转让给绿城控股集团。公司的股权结构调整为：绿城控股集团持有其 88%的股权，寿柏年持有其 12%的股权。以上股权转让事项已办理工商变更登记。

2004 年 12 月 26 日，经公司股东会决议，绿城控股集团（其时已更名为“绿城控股集团有限公司”）将其持有的 54%股权转让给宋卫平，将其持有的 27%股权转让给寿柏年，将其持有的 7%股权转让给夏一波。公司的股权结构调整为：宋卫平持有其 54%的股权，寿柏年持有其 39%的股权，夏一波持有其 7%的股权。以上股权转让事项已办理工商变更登记。

2005 年 3 月 10 日，经公司股东会决议，其股东宋卫平、寿柏年和夏一波与才智控股有限公司（以下简称“才智控股”）签署《股权并购协议》，由宋卫平、寿柏年、夏一波分别将其持有的公司 54%、39%、7%的股权全部转让给才智控股。以上股权变更事项，经由浙江省发展和改革委员会浙发改外资[2005]239 号及浙江省对外贸易经济合作厅浙外经贸资发[2005]294 号文批准，获得了浙江省对外贸易经济合作厅颁发的商外资浙府资字[2005]00425 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》；于 2005 年 4 月 25 日取得浙江省工商行政管理局颁发的企独浙总字第 002371 号《企业法人营业执照》。公司企业性质变更为外商独资企业，注册资本为 100,000,000 元，投资总额为 300,000,000 元。

2005 年 10 月，根据才智控股申请，并经浙江省发展和改革委员会于 2005 年 10 月 24 日出具的浙发改外资[2005]986 号文及浙江省对外贸易经济合作厅于 2005 年 11 月 9 日出具的浙外经贸资[2005]178 号文批准，同意将公司的注册资本增加至 500,000,000 元，投资总额增加至 1,100,000,000 元。2005 年 11 月 11 日，公司获得换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，并办理了工商变更登记。根据

浙江东方中汇会计师事务所有限公司出具的东方中汇会验[2006]0093 号《验资报告》，截至 2006 年 1 月 12 日，公司该次新增的注册资本已全部缴清。公司已于 2006 年 2 月 7 日办理相应的工商变更登记，并取得变更后的《营业执照》。

2006 年 10 月，根据才智控股申请，并经浙江省发展和改革委员会于 2006 年 10 月 9 日出具的浙发改外资[2006]729 号文及浙江省对外贸易经济合作厅于 2006 年 10 月 28 日出具的浙外经贸资[2006]483 号文批准，同意公司的注册资本增加至 895,000,000 元，投资总额增加至 1,890,000,000 元。2006 年 10 月 31 日，公司获得换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。根据浙江中汇会计师事务所有限公司出具的浙汇会验[2006]2022 号《验资报告》，截至 2006 年 11 月 24 日，公司本次新增的注册资本已全部缴清。公司已于 2006 年 11 月 30 日办理了相应的工商变更登记，并取得了变更后的《营业执照》。

公司于 2015 年 3 月 31 日取得变更后的注册号为 33000400003272 号的《企业法人营业执照》，于 2016 年 3 月 16 日取得变更后的统一社会信用代码为 913300001429292295。

2017 年 6 月，才智控股对绿城房产集团的注册资本增加至 20 亿元，投资总额增加至 20 亿元。就上述注册资本和投资总额增加事宜，公司已取得杭州市西湖区商务局出具的《外商投资企业变更备案回执》。公司已于 2017 年 6 月 19 日办理了相应的工商变更登记，并取得了变更后的《营业执照》，有效期至 2025 年 4 月 21 日，到期前会进行续期和延长。

2018 年 5 月，才智控股对绿城房产集团的注册资本增加至 40 亿元，投资总额增加至 40 亿元。就上述注册资本和投资总额增加事宜，绿城房产集团已取得杭州市西湖区商务局出具的《外商投资企业变更备案回执》。绿城房产集团已于 2018 年 6 月 5 日办理了相应的工商变更登记，并取得了变更后的《营业执照》。

2019 年 10 月，才智控股对绿城房产集团的注册资本增加至 100 亿元，投资总额增加至 100 亿元。就上述注册资本和投资总额增加事宜，绿城房产集团已取得杭州市西湖区商务局出具的《外商投资企业变更备案回执》。绿城房产集团已于 2019 年 10 月 15 日办理了相应的工商变更登记，并取得了变更后的《营业执照》。

截至本募集说明书签署日，本公司由才智控股有限公司（Richwise Holdings Limited）100%持股，才智控股有限公司为绿城中国控股有限公司全资子公司，公司

无实际控制人。但中交集团在 2015 年审计报告中已将绿城中国纳入合并报表范围，确认为子公司。

三、发行人股权结构及实际控制人情况

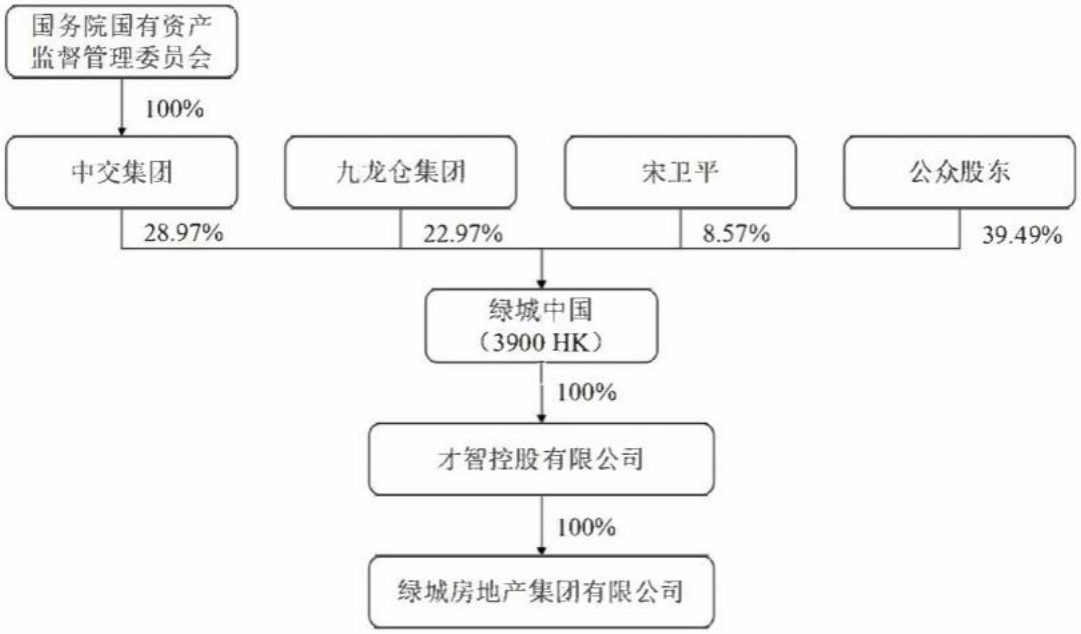
（一）股权结构

发行人由才智控股有限公司 100%控股。

截至 2024 年 3 月末，中交集团通过 CCCG Holding（HK） Limited、CCCG Real Estate Holding Limited 以及 CCCG(HK) Holding Limited（均为中交集团全资附属公司）合计持有绿城中国 28.97%股权，为绿城中国最大股东；九龙仓集团有限公司（以下简称“九龙仓”，00004.HK）通过其全资附属公司 Wharf China Holdings Limited 及 Target Smart 合计持有绿城中国 22.97%股权。

截至 2024 年 3 月末，发行人股权结构图如下：

图：发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人情况

1.控股股东

截至本募集说明书签署日，才智控股有限公司（Richwise Holdings Limited）持有公司 100%股权，为公司控股股东。才智控股 2004 年 11 月 16 日成立于英属维尔京群岛，授权代表人耿忠强，注册资本为 50,000 美元，主营业务为物业投资及物业

发展。才智控股为绿城中国控股有限公司（以下简称“绿城中国”）全资子公司。绿城中国 2005 年 8 月 31 日成立于开曼群岛，于 2006 年 7 月 13 日在香港联交所成功上市（证券代码 3900.HK），注册资本为港币 10 亿元，主营业务为在中国从事优质物业的开发。

截至 2023 年末，绿城中国经审计的合并口径总资产为 5,355.37 亿元，净资产为 1,139.35 亿元，2023 年度营业收入为 1,319.47 亿元，净利润为 31.18 亿元。

2.实际控制人

绿城房地产集团有限公司前身为浙江绿城房地产开发有限责任公司，成立于 1995 年，系由浙江广通实业有限公司和宁波保税区义格实业投资有限公司共同投资组建的有限责任公司，原注册资本 500 万元。经多次增资及股权转让，2005 年 4 月公司由才智控股有限公司（以下简称“才智控股”）100%控股。后经多次增资，截至本募集说明书签署日，公司注册资本 100 亿元，才智控股持有公司 100%股权。

才智控股由绿城中国控股有限公司 100%控股。绿城中国成立于 2005 年 8 月，注册资本 10 亿港元，注册地在开曼群岛，为香港联交所上市公司（股票代码：03900.HK）。2012 年 6 月，九龙仓集团有限公司（以下简称“九龙仓”）入股绿城中国，持有其 24.6%的股权。2014 年 12 月 23 日，宋卫平、Delta（宋卫平的全资附属公司）、寿柏年、Profitwise（寿柏年的全资附属公司）、夏一波、Wisearn（夏一波的全资附属公司）与中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）签署股份买卖协议，中交集团以总价 60.13 亿港元收购宋卫平、夏一波、寿柏年通过各自的全资附属公司 Delta、Wisearn、Profitwise 合计持有的绿城中国 524,851,793 股股份。2015 年 3 月 27 日，上述股份出售已完成交割，交割后宋卫平、寿柏年通过 Delta、Profitwise 合计持有绿城中国全部已发行股份的 18.538%（夏一波不再对绿城中国持有任何股份），中交集团（通过中交香港）持有绿城中国全部已发行股份的 24.287%，九龙仓（通过其全资附属公司 Wharf China Holdings Limited 及 Target Smart）持有绿城中国全部已发行股份的 24.287%，中交集团与九龙仓成为绿城中国的并列第一大股东，且按照相关协议安排，绿城中国以及发行人董事会成员相应变更，但宋卫平、寿柏年、中交集团、九龙仓中的任一方在绿城中国以及发行人董事会的董事委派及表决中均不具备控制地位。2015 年 5 月 18 日，中交集团通过其全资附属公司中交房地产有限公司以每股 11.46 港元增持绿城中国 1 亿股普通股股份（于公告日占绿城中国已发行股本总额约 4.624%），该增持已于 2016 年 6 月完成。2020 年 4 月 26

日，绿城中国以每股 9.5 港币向新湖中宝定向增发 3.23 亿股股份（占绿城中国定向增发后扩大的已发行股本 12.949%），该定向增发事项已于 2020 年 5 月 26 日完成。

截至本募集说明书签署日，发行人无实际控制人。

中交集团是经国务院批准，隶属于国务院国资委的国有独资企业。根据中交集团出具的说明等相关材料，中交集团在 2015 年审计报告中基于绿城中国的 7 名执行董事当中 5 名来自中交集团，已将绿城中国纳入合并报表范围，确认为子公司。截至本募集说明书签署之日，绿城中国总共有 12 名董事，其中 4 名独立董事，2 名非执行董事，6 名执行董事，6 名执行董事当中 4 名来自中交集团。

（三）发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务、业务经营方面的独立性情况

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性，不存在影响公司自主经营能力的情况。

（四）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本募集说明书签署之日，公司的控股股东未有将公司股权进行质押的情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）全资及控股子公司情况

截至 2024 年 3 月末，发行人共拥有 758 家控股子公司，基本情况如下：

表：发行人全资及控股子公司情况表

单位：万元人民币、%

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
1	苏州市港新房地产开发有限公司	常熟	162,600	房地产业	100.00
2	杭州绿银置业有限公司	杭州	2,800	房地产业	32.64
3	浙江绿城房地产营销策划有限公司	杭州	1,000	服务业	100.00
4	杭州绿湾数智科技有限公司	杭州	500	服务业	80.00
5	杭州美好生活公寓管理有限公司	杭州	100	服务业	40.00
6	浙江绿城未来数智科技有限公司	杭州	5,000	服务业	84.40
7	杭州余杭金腾房地产开发有限公司	杭州	10,000	房地产业	85.00
8	杭州临平绿城蓝庭老年颐养公寓	杭州	390	服务业	85.00
9	舟山绿城房地产开发有限公司	舟山	450,000	房地产业	100.00
10	舟山市普陀绿城实业投资有限公司	舟山	250,000	住宿和餐饮业	100.00
11	舟山市普陀绿城房地产开发有限公司	舟山	5,000	房地产业	100.00
12	舟山市定海绿城昭祥房地产开发有限	舟山	5,000	房地产业	77.07

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
	公司				
13	舟山市定海绿城房地产开发有限公司	舟山	5,000	房地产业	77.06
14	江苏绿城百禾文旅产业发展有限公司	盐城	25,000	房地产业	53.46
15	浙江绿城房地产投资有限公司	浙江	2,000,000	投资行业	100.00
16	杭州浙宏投资有限公司	杭州	6,000	投资行业	100.00
17	宁波奉化绿城浙宏房地产开发有限公司	宁波	10,000	房地产业	100.00
18	杭州浙远投资有限公司	杭州	10,000	投资行业	100.00
19	杭州浙宁投资有限公司	杭州	10,000	投资行业	100.00
20	余姚浙明置业有限公司	余姚	10,000	房地产业	100.00
21	杭州浙帆投资有限公司	杭州	47,000	投资行业	97.96
22	杭州绿城浙帆置业有限公司	杭州	47,000	房地产业	97.96
23	杭州浙旭投资有限公司	杭州	88,000	投资行业	100.00
24	杭州浙同投资有限公司	杭州	1,000	投资行业	37.00
25	温州浙同置业有限公司	温州	1,000	房地产业	37.00
26	杭州浙毅投资有限公司	杭州	9,900	投资行业	93.63
27	杭州浙庆投资有限公司	杭州	5,000	投资行业	100.00
28	杭州浙昂投资有限公司	杭州	13,005	投资行业	99.08
29	杭州滨泽投资管理有限公司	杭州	400,000	投资行业	50.53
30	义乌滨盛房地产开发有限公司	义乌	50,000	房地产业	25.77
31	杭州浙策投资有限公司	杭州	5,100	投资行业	98.94
32	杭州致昇投资有限公司	杭州	10,000	投资行业	50.46
33	杭州绿城致昇置业有限公司	杭州	10,000	房地产业	50.46
34	杭州昭淳投资有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
35	杭州臻盛投资有限公司	杭州	3,535	投资行业	100.00
36	杭州浙冠企业管理有限公司	杭州	57,400	投资行业	98.63
37	温州绿城浙冠房地产开发有限公司	温州	57,400	房地产业	98.63
38	杭州浙坤企业管理有限公司	杭州	3,000	投资行业	83.23
39	宁波浙坤置业有限公司	宁波	10,000	房地产业	24.97
40	杭州浙杰企业管理有限公司	杭州	7,110	投资行业	100.00
41	宁波奉化绿城浙杰房地产开发有限公司	奉化	7,000	房地产业	100.00
42	杭州浙真企业管理有限公司	杭州	8,190	投资行业	94.52
43	杭州浙崇企业管理有限公司	杭州	2,280	投资行业	58.08
44	永康翡翠城房地产开发有限公司	永康	10,000	房地产业	11.62
45	杭州浙沁企业管理有限公司	杭州	23,790	投资行业	98.87
46	杭州浙郡企业管理有限公司	杭州	8,500	投资行业	100.00
47	宁波奉化绿城浙郡房地产开发有限公司	奉化	8,500	房地产业	100.00
48	杭州浙鸣企业管理有限公司	杭州	1,250	投资行业	100.00
49	杭州浙潮企业管理有限公司	杭州	6,800	投资行业	85.08
50	杭州浙悦企业管理有限公司	杭州	10,000	投资行业	100.00
51	宁波奉化绿城浙悦房地产开发有限公司	奉化	10,000	房地产业	100.00
52	杭州浙扬企业管理有限公司	杭州	27,000	投资行业	30.12
53	温州浙扬房地产开发有限公司	温州	27,000	房地产业	30.12
54	杭州浙臻企业管理有限公司	杭州	45,224	投资行业	94.65

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
55	杭州浙岚企业管理有限公司	杭州	104,600	投资行业	96.85
56	台州临海绿城浙岚置业有限公司	临海	104,600	房地产业	96.85
57	台州绿珵置业有限公司	台州	150,000	房地产业	62.95
58	杭州浙顺企业管理有限公司	杭州	3,700	投资行业	100.00
59	象山绿城浙顺房地产开发有限公司	象山	3,700	房地产业	100.00
60	杭州浙翔企业管理有限公司	杭州	150,000	投资行业	98.74
61	宁波绿城智翔置业有限公司	宁波	150,000	房地产业	98.74
62	杭州浙麒企业管理有限公司	杭州	6,100	投资行业	85.02
63	永康交投绿城房地产开发有限公司	永康	10,000	房地产业	47.61
64	杭州浙昌企业管理有限公司	杭州	146,900	投资行业	100.00
65	宁波绿城浙昌房地产开发有限公司	宁波	14,500	房地产业	100.00
66	杭州浙谦企业管理有限公司	杭州	23,450	投资行业	100.00
67	杭州浙裕企业管理有限公司	杭州	4,400	投资行业	85.06
68	杭州浙梓企业管理有限公司	杭州	10,000	投资行业	100.00
69	杭州浙畅企业管理有限公司	杭州	16,505	投资行业	85.32
70	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	衢州	10,000	房地产业	56.31
71	杭州浙超企业管理有限公司	杭州	90,000	投资行业	98.66
72	杭州浙洪企业管理有限公司	杭州	98,000	投资行业	95.45
73	杭州浙群企业管理有限公司	杭州	10,800	投资行业	85.26
74	杭州浙威企业管理有限公司	杭州	14,500	投资行业	100.00
75	杭州浙灿企业管理有限公司	杭州	6,630	投资行业	85.98
76	杭州浙轩企业管理有限公司	杭州	13,000	投资行业	43.85
77	义乌绿城绣汇房地产开发有限公司	义乌	13,000	房地产业	43.85
78	杭州浙鹏企业管理有限公司	杭州	10,050	投资行业	85.83
79	杭州浙茂企业管理有限公司	杭州	145,000	投资行业	57.51
80	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	金华	145,000	房地产业	57.51
81	浙江绿璞住房租赁有限公司	杭州	10,000	服务业	100.00
82	杭州浙硕企业管理有限公司	杭州	217,800	投资行业	100.00
83	杭州浙行企业管理有限公司	杭州	120,000	投资行业	54.79
84	杭州浙想企业管理有限公司	杭州	122,500	投资行业	99.78
85	余姚浙顺企业管理有限公司	余姚	13,750	投资行业	94.98
86	温州浙扬企业管理有限公司	温州	9,180	投资行业	88.60
87	杭州浙枫企业管理有限公司	杭州	46,000	投资行业	97.66
88	杭州浙韵企业管理有限公司	杭州	6,600	投资行业	96.03
89	杭州浙佑企业管理有限公司	杭州	43,105	投资行业	99.41
90	杭州浙诗企业管理有限公司	杭州	209,000	投资行业	99.89
91	杭州浙凡企业管理有限公司	杭州	450,000	投资行业	99.84
92	杭州浙亦企业管理有限公司	杭州	48,800	投资行业	95.48
93	杭州浙勋企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
94	杭州浙怡企业管理有限公司	杭州	125,460	投资行业	100.00
95	杭州浙良企业管理有限公司	杭州	75,040	投资行业	100.00
96	杭州浙鹤企业管理有限公司	杭州	30,000	投资行业	100.00
97	宁波绿城浙鹤房地产开发有限公司	宁波	30,000	房地产业	100.00
98	宁波奉化绿城浙仁企业管理有限公司	宁波	10,000	投资行业	100.00
99	北京绿城投资有限公司	北京	1,400,000	投资行业	100.00
100	北京兴业万发房地产开发有限公司	北京	181,000	房地产业	100.00
101	大连拓诚置业有限公司	大连	20,000	房地产业	100.00

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
102	北京御园汇餐饮有限公司	北京	1,000	住宿和餐饮业	100.00
103	北京云溪绿城房地产开发有限公司	北京	1,000	房地产业	100.00
104	沈阳浑南新城建设有限公司	沈阳	800	房地产业	100.00
105	大连沃诚置业有限公司	大连	1,000	房地产业	100.00
106	天津绿城北方置地有限公司	天津	45,000	房地产业	100.00
107	天津中交绿城城市建设发展有限公司	天津	100,000	房地产业	41.00
108	天津瑞致房地产开发有限公司	天津	3,000	房地产业	40.73
109	西安绿城房地产开发建设有限公司	西安	67,456	房地产业	100.00
110	西安绿城岸意房产建设管理有限公司	西安	1,000	房地产业	100.00
111	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	西安	50,000	房地产业	51.00
112	大连平诚房地产开发有限公司	大连	12,780	房地产业	100.00
113	北京荣意房地产开发有限公司	北京	50,000	房地产业	100.00
114	北京恒意房地产开发有限公司	北京	25,000	房地产业	51.00
115	北京致顺房地产开发有限公司	北京	25,000	房地产业	51.00
116	北京同信房地产开发有限公司	北京	1,000	房地产业	86.00
117	西安同信志和置业有限公司	西安	1,000	房地产业	86.00
118	北京同诚置业有限公司	北京	18,000	房地产业	97.99
119	哈尔滨绿城置业有限公司	哈尔滨	2,100	房地产业	100.00
120	哈尔滨茂意置业有限公司	哈尔滨	2,000	房地产业	100.00
121	西北致美绿城置业发展有限公司	西安	10,000	房地产业	100.00
122	北京博诚置业有限公司	北京	380,000	房地产业	50.61
123	北京博意房地产开发有限公司	北京	80,800	房地产业	99.48
124	北京纬诚置业有限公司	北京	48,000	房地产业	85.95
125	北京青茂置业有限公司	北京	120,000	房地产业	39.88
126	北京昱意房地产开发有限公司	北京	100,000	房地产业	99.62
127	北京道诚置业有限公司	北京	2,550	房地产业	86.39
128	北京乾诚置业有限公司	北京	435,100	房地产业	99.65
129	北京晟意房地产开发有限公司	北京	435,100	房地产业	99.65
130	北京朗诚置业有限公司	北京	413,250	房地产业	99.64
131	北京尊意房地产开发有限公司	北京	413,250	房地产业	99.64
132	北京城意房地产开发有限公司	北京	435,000	房地产业	99.66
133	北京通诚房地产开发有限公司	北京	35,000	房地产业	98.50
134	北京廷诚房地产开发有限公司	北京	24,500	房地产业	98.50
135	大连聚诚置业有限公司	大连	4,483	房地产业	87.45
136	浙江启丰实业有限公司	杭州	7,000	投资行业	100.00
137	雄安绿城发展有限公司	雄安	200,000	批发和零售业	100.00
138	石家庄绿高房地产开发有限公司	石家庄	10,000	房地产业	93.41
139	杭州绿城房地产投资有限公司	杭州	67,300	投资行业	100.00
140	杭州绿城东和置业有限公司	杭州	10,000	房地产业	100.00
141	杭州致瑞投资有限公司	杭州	3,300	投资行业	34.80
142	德清绿城致瑞置业有限公司	德清	3,300	房地产业	34.80
143	杭州臻坤投资有限公司	杭州	8,190	投资行业	96.84
144	杭州致实投资有限公司	杭州	10,000	投资行业	100.00
145	杭州绿城滨和置业有限公司	杭州	10,000	房地产业	99.00

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
146	杭州致申投资有限公司	杭州	82,500	投资行业	78.06
147	杭州绿城启兴置业有限公司	杭州	125,000	房地产业	51.52
148	重庆绿城致嘉房地产开发有限公司	重庆	99,875	房地产业	100.00
149	海南绿城高地投资有限公司	海南	6,000	房地产业	51.00
150	陵水黎族自治县蓝湾弗拉幼儿园	海南	5	初等教育	51.00
151	海南绿城蓝湾景观工程有限公司	海南	8,000	建筑业	51.00
152	陵水蓝湾未来领导力学校	海南	5	初等教育	51.00
153	杭州添美投资有限公司	杭州	200,000	投资行业	100.00
154	杭州绿城致臻投资有限公司	杭州	200,000	投资行业	100.00
155	杭州诺臻投资有限公司	杭州	3,000	投资行业	100.00
156	杭州臻全投资有限公司	杭州	1,000	投资行业	100.00
157	杭州致全投资有限公司	杭州	8,500	投资行业	100.00
158	北京绿城中交房地产开发有限公司	北京	10,000	房地产业	85.00
159	杭州臻美投资有限公司	杭州	5,000	投资行业	66.67
160	北京亮马置业有限公司	北京	10,000	房地产业	40.00
161	杭州致淼投资有限公司	杭州	5,000	投资行业	100.00
162	杭州耀衡投资有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
163	义乌绿城交投房地产开发有限公司	义乌	10,000	房地产业	49.00
164	杭州致旌置业有限公司	杭州	26,950	投资行业	96.32
165	南通安洋置业有限公司	南通	38,500	房地产业	67.42
166	无锡绿城和风置业有限公司	无锡	10,000	房地产业	100.00
167	无锡臻鸣企业管理有限公司	无锡	500	投资行业	100.00
168	杭州昭申投资有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
169	杭州大家绿城房地产开发有限公司	杭州	10,000	房地产业	50.00
170	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	新疆	21,108	房地产业	58.00
171	浙江绿城家居发展有限公司	杭州	1,000	建筑业	51.00
172	浙江绿城木业发展有限公司	杭州	2,000	批发和零售业	100.00
173	浙江绿城科技家居有限公司	杭州	1,000	服务业	100.00
174	浙江绿城联合设计有限公司	杭州	1,000	服务业	51.00
175	浙江绿城家科技发展有限公司	杭州	1,000	建筑业	100.00
176	上海启璋实业有限公司	上海	7,500	投资行业	100.00
177	大连绿城房地产开发有限公司	大连	12,000	房地产业	80.00
178	诸暨市越都置业有限公司	诸暨	30,000	房地产业	100.00
179	诸暨绿城商业经营管理有限公司	诸暨	100	服务业	100.00
180	诸暨市越都商业经营管理有限公司	诸暨	100	服务业	100.00
181	绿城杨柳郡房地产有限公司	杭州	20,000	房地产业	100.00
182	浙江杨柳郡投资有限公司	杭州	10,000	投资行业	70.00
183	浙江绿城建筑规划设计管理有限公司	杭州	1,000	服务业	92.90
184	温州绿城浙远房地产开发有限公司	温州	109,000	房地产业	100.00
185	浙江绿九置业有限公司	杭州	10,000	房地产业	50.00
186	杭州致谦投资有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
187	杭州绿城朝阳置业有限公司	杭州	10,000	房地产业	100.00
188	杭州千岛湖绿城度假酒店有限公司	淳安	100	住宿和餐饮业	80.00
189	安徽绿城玫瑰园房地产开发有限公司	合肥	20,000	房地产业	100.00
190	舟山绿城蔚蓝海岸酒店管理有限公司	舟山	11,900	住宿和餐饮	100.00

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
				业	
191	上海国信宝岛置业有限公司	上海	20,000	房地产业	84.00
192	大连绿城置业有限公司	大连	10,000	房地产业	100.00
193	大连信诚置业有限公司	大连	120,000	房地产业	98.99
194	山东绿城投资置业有限公司	山东	400,000	房地产业	100.00
195	杭州哲辉投资有限公司	杭州	20,000	投资行业	100.00
196	济南龙湖泰然房地产开发有限公司	济南	8,000	房地产业	20.00
197	济南泉秀置业有限公司	济南	158,212	房地产业	100.00
198	济南绿泉置业有限公司	济南	158,212	房地产业	100.00
199	济南泉泰置业有限公司	济南	6,700	房地产业	100.00
200	济南泉意置业有限公司	济南	8,300	房地产业	100.00
201	曲阜绿城衍圣文化发展有限公司	曲阜	5,000	服务业	100.00
202	新泰绿城置业有限公司	新泰	9,800	房地产业	70.00
203	青岛合创久晟企业有限责任公司	青岛	7,350	投资行业	100.00
204	青岛合创致臻实业有限责任公司	青岛	8,300	投资行业	100.00
205	青岛合创久嘉实业有限责任公司	青岛	44,800	投资行业	100.00
206	河南绿嘉房地产开发有限公司	郑州	64,000	房地产业	70.00
207	青岛合创拓宏实业有限责任公司	青岛	6,700	投资行业	100.00
208	河南绿正房地产开发有限公司	郑州	100	投资行业	100.00
209	河南绿忠房地产开发有限公司	郑州	100	投资行业	100.00
210	河南绿滨房地产开发有限公司	郑州	100	投资行业	100.00
211	河南绿卫房地产开发有限公司	郑州	100	投资行业	100.00
212	烟台绿投置业有限公司	烟台	6,000	投资行业	92.87
213	青岛绿城华杭置业有限公司	青岛	1,000	投资行业	100.00
214	青岛绿杭置业有限公司	青岛	857	房地产业	94.00
215	青岛绿杭捷高置业有限公司	青岛	26,940	房地产业	100.00
216	青岛合创久诚实业有限责任公司	青岛	17,500	投资行业	97.85
217	杭州臻荣投资有限公司	杭州	35,500	投资行业	100.00
218	杭州绿城东部置业有限公司	杭州	5,000	房地产业	95.50
219	上海东嵘置业有限公司	上海	6,520	房地产业	98.38
220	南通创宇置业有限公司	南通	240,000	房地产业	60.00
221	绿城融资租赁（上海）有限公司	上海	100,000	金融业	70.00
222	绿创产城控股有限公司	杭州	5,000	投资行业	100.00
223	绿城酒店资产管理有限公司	北京	5,000	投资行业	100.00
224	上海东烨置业有限公司	上海	10,000	房地产业	86.82
225	上海绿菁置业有限公司	上海	9,900	投资行业	89.41
226	南通博恒置业有限公司	南通	2,000	房地产业	70.00
227	南通腾聚置业有限公司	南通	12,000	房地产业	59.55
228	上海致韬置业有限公司	上海	1,552	房地产业	63.28
229	上海东衍置业有限公司	上海	12,821	房地产业	95.59
230	杭州绿城亚运村开发有限公司	杭州	70,000	房地产业	80.00
231	南通致旌置业有限公司	南通	20,000	房地产业	61.00
232	南通港新置业有限公司	南通	20,000	房地产业	61.00
233	新疆绿城嘉华房地产开发有限公司	新疆	2,000	房地产业	100.00
234	绿城理想小镇建设集团有限公司	杭州	500,000	投资行业	100.00
235	杭州绿宿置业发展有限公司	杭州	5,000	投资行业	44.59
236	宿迁绿城梨源小镇建设有限公司	宿迁	5,000	房地产业	44.59

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
237	杭州绿熙置业发展有限公司	杭州	13,600	投资行业	69.25
238	杭州茶镇置业开发有限公司	杭州	13,600	房地产业	69.25
239	杭州绿昕置业发展有限公司	杭州	5,000	投资行业	49.13
240	杭州桃李湖滨房地产开发有限公司	杭州	5,000	房地产业	49.13
241	嘉兴绿城嘉禾房地产开发有限公司	嘉兴	80,000	房地产业	99.08
242	湖南绿城理想小镇建设有限公司	长沙	5,100	房地产业	99.56
243	浙江蓝绿茶业发展有限公司	杭州	10,000	批发和零售业	50.78
244	杭州绿慧置业发展有限公司	杭州	17,038	房地产业	98.48
245	杭州绿城绿鑫房地产开发有限公司	杭州	133,038	房地产业	98.48
246	成都绿城川菜小镇实业有限公司	成都	50,000	房地产业	59.16
247	北京沃意房地产开发有限公司	北京	16,500	房地产业	98.11
248	杭州绿樱商业服务有限公司	杭州	5,000	投资行业	100.00
249	杭州绿璇置业发展有限公司	杭州	5,000	投资行业	93.32
250	杭州绿琮置业发展有限公司	杭州	5,000	投资行业	98.26
251	江西道本建设管理有限公司	鹰潭市	3,000	建筑业	67.80
252	杭州绿琥置业发展有限公司	杭州	5,000	投资行业	100.00
253	河南绿城文投投资管理有限公司	开封	7,000	房地产业	49.46
254	开封文投锦隆置业有限公司	开封	7,000	房地产业	49.46
255	杭州绿城祥宸房地产开发有限公司	杭州	11,412	投资行业	99.00
256	杭州绿晖置业发展有限公司	杭州	10,000	投资行业	99.29
257	杭州绿曙置业发展有限公司	杭州	116,000	投资行业	99.45
258	绿城资产管理集团有限公司	杭州	2,000,000	投资行业	100.00
259	浙江绿城商业经营管理有限公司	杭州	1,000	服务业	100.00
260	杭州来栖股权投资有限公司	杭州	2,000	投资行业	100.00
261	济南诚瓴商业运营管理有限公司	济南	1,000	投资行业	100.00
262	上海智尔海信息咨询有限公司	上海	10,000	投资行业	100.00
263	杭州尊蓝酒店管理有限公司	杭州	300	服务业	100.00
264	上海筑小巢企业管理有限公司	上海	100	商务服务业	100.00
265	绿城华南投资发展有限公司	广州	600,000	投资行业	100.00
266	广州绿鼎投资发展有限公司	广州	230,000	投资行业	100.00
267	佛山南海区绿雄房地产开发有限公司	佛山	230,000	房地产业	100.00
268	广州西溪投资发展有限公司	广州	5,700	投资行业	96.72
269	广州华富投资发展有限公司	广州	19,500	投资行业	98.48
270	福州绿祯投资发展有限公司	福州	50,000	投资行业	99.46
271	广州绿弘投资发展有限公司	广州	500	投资行业	100.00
272	福州绿恒投资发展有限公司	广州	10,761	投资行业	94.87
273	福州绿鑫投资发展有限公司	广州	5,000	投资行业	85.00
274	成都绿城巴蜀投资有限公司	成都	350,000	投资行业	100.00
275	武汉双谷房地产有限公司	武汉	5,000	房地产业	80.00
276	成都绿城都会房地产开发有限公司	成都	77,796	房地产业	100.00
277	成都绿恒置业有限公司	成都	1,000	房地产业	99.65
278	成都绿曙置业有限公司	成都	135,000	房地产业	100.00
279	昆明绿臻房地产开发有限公司	昆明	48,500	房地产业	99.34
280	云南绿城致嘉房地产开发有限公司	昆明	10,000	房地产业	100.00
281	眉山市彭山绿锦置业有限公司	眉山	4,500	房地产业	100.00
282	新疆绿城致嘉房地产开发有限公司	乌鲁木齐	94,000	房地产业	100.00

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
283	华中绿城投资发展有限公司	武汉	1,000,000	投资行业	100.00
284	武汉丽景房地产开发有限公司	武汉	5,600	房地产业	100.00
285	武汉百宜房地产开发有限公司	武汉	10,000	房地产业	100.00
286	武汉鸿永房地产开发有限公司	武汉	500	房地产业	100.00
287	武汉华品房地产开发有限公司	武汉	23,100	房地产业	86.21
288	武汉瑞坤房地产开发有限公司	武汉	330,000	房地产业	99.51
289	武汉旭尚房地产开发有限公司	武汉	330,000	房地产业	99.51
290	浙江绿城天台山莲花度假村有限公司	天台	65,100	房地产业	100.00
291	上海绿城泓盛建设发展有限公司	上海	1,000,000	房地产业	100.00
292	上海臻晟置业有限公司	上海	19,000	房地产业	96.62
293	上海弥晟置业有限公司	上海	120,000	投资行业	99.74
294	上海星晟置业有限公司	上海	20,000	投资行业	100.00
295	无锡绿城隆亭置业有限公司	无锡	2,000	房地产业	100.00
296	上海茏庚置业有限公司	上海	43,860	投资行业	100.00
297	苏州御泰房地产开发有限公司	苏州	86,000	房地产业	51.00
298	上海闻晟置业有限公司	上海	8,160	投资行业	95.23
299	徐州绿城尚润置业发展有限公司	徐州	16,000	房地产业	48.57
300	上海驰晟置业有限公司	上海	38,955	投资行业	99.14
301	上海策晟置业有限公司	上海	26,902	投资行业	99.22
302	上海城钦置业有限公司	上海	42,000	投资行业	99.29
303	上海熙晟置业有限公司	上海	16,200	投资行业	97.31
304	南通振驰置业有限公司	南通	26,000	房地产业	68.32
305	上海珀晟置业有限公司	上海	11,691	投资行业	97.11
306	上海骁晟置业有限公司	上海	23,450	投资行业	100.00
307	南通通泰置业有限公司	南通	33,500	房地产业	70.00
308	上海城珏置业有限公司	上海	12,240	投资行业	95.03
309	上海绿松置业有限公司	上海	20,090	房地产业	98.91
310	上海寰晟置业有限公司	上海	112,700	投资行业	99.75
311	上海城牧置业有限公司	上海	2,000	房地产业	82.19
312	广州绿泰投资发展有限公司	广州	3,600	投资行业	100.00
313	苏州绿宸房地产开发有限公司	苏州	3,600	房地产业	100.00
314	上海城霁置业有限公司	上海	8,000	投资行业	97.25
315	上海城煦置业有限公司	上海	34,000	投资行业	99.24
316	安徽汇筑置业有限公司	合肥	100,000	房地产业	33.74
317	上海佑晟置业有限公司	上海	48,800	投资行业	99.14
318	上海城玺置业有限公司	上海	10,500	投资行业	99.00
319	上海珺晟置业有限公司	上海	61,000	投资行业	79.31
320	泰州泰洋置业有限公司	上海	61,000	投资行业	79.31
321	苏州泽晟房地产开发有限公司	上海	59,000	投资行业	99.52
322	苏州泽睿房地产开发有限公司	苏州	800	房地产业	100.00
323	苏州泽驰房地产开发有限公司	苏州	18,000	房地产业	100.00
324	上海致刚置业有限公司	上海	800	投资行业	100.00
325	上海东勋置业有限公司	上海	6,800	投资行业	96.72
326	浙江绿城建筑产业有限公司	杭州	20,000	制造业	100.00
327	成都绿城极爱建筑科技有限公司	成都	2,000	服务业	70.00
328	绿城房屋科技有限公司	杭州	10,000	房地产业	60.00
329	杭州极盈企业管理有限责任公司	杭州	10	投资行业	100.00

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
330	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	杭州	5,000	建筑业	70.00
331	杭州绿品检测技术有限公司	杭州	100	服务业	100.00
332	浙江绿城建工集团有限公司	杭州	10,008	建筑业	100.00
333	上海悦楹企业管理有限公司	上海	950	批发业	100.00
334	温州绿城乐居企业管理有限公司	温州	5,000	建筑业	100.00
335	温州绿城乐居项目管理有限公司	温州	4,999	科学研究和技术服务业	85.00
336	上海垣庚置业有限公司	上海	5,000	投资行业	49.21
337	安徽绿镇房地产开发有限公司	合肥	5,000	房地产业	49.21
338	上海煜庚置业有限公司	上海	27,030	投资行业	100.00
339	苏州睿泰房地产开发有限公司	苏州	2,000	房地产业	51.00
340	上海彧誊信息咨询有限公司	上海	100	投资行业	100.00
341	上海致培置业有限公司	上海	800	投资行业	100.00
342	上海东泽置业有限公司	上海	21,000	投资行业	94.77
343	上海致遥置业有限公司	上海	550	投资行业	33.91
344	杭州致盈企业管理有限公司	杭州	100	投资行业	100.00
345	杭州钱江绿星乐居建设管理有限公司	杭州	100	服务业	100.00
346	杭州绿兴工程项目管理有限公司	杭州	100	服务业	100.00
347	丽水绿星乐居建设管理有限公司	丽水	100	服务业	100.00
348	义乌绿城浙欣企业管理有限公司	义乌	1,000	服务业	100.00
349	绿城理想生活服务集团有限公司	杭州	200,000	服务业	100.00
350	绿城理想家房屋科技服务有限公司	杭州	9,000	建筑业	100.00
351	杭州绿城理想生活产城科技有限公司	杭州	5,000	服务业	80.00
352	杭州方氏织造有限公司	杭州	1,000	制造业	53.34
353	浙江绿城理想生活商业运营服务有限公司	杭州	2,000	服务业	40.00
354	宁波绿优商业管理有限公司	宁波	500	服务业	20.40
355	浙江绿城家网络科技有限公司	杭州	1,000	服务业	99.99
356	浙江文澜文化发展有限公司	杭州	600	服务业	70.00
357	新昌绿城置业有限公司	新昌	7,260	房地产业	90.00
358	杭州添惠投资管理有限公司	杭州	38,000	投资行业	100.00
359	青岛绿城华川置业有限公司	青岛	51,776	房地产业	38.63
360	绿城投资管理有限公司	杭州	300,000	投资行业	100.00
361	温州绿景置业有限公司	温州	91,500	房地产业	100.00
362	杭州余杭绿城房地产开发有限公司	杭州	3,000	房地产业	64.00
363	杭州临平绿城蓝庭护理院	杭州	290	服务业	85.00
364	湖南绿城投资置业有限公司	长沙	8,000	房地产业	51.00
365	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	长沙	5,060	房地产业	49.47
366	大连胜鼎文林置业有限公司	大连	120,000	房地产业	98.99
367	杭州千岛湖绿城实业有限公司	杭州	3,000	房地产业	80.00
368	上海华浙外滩置业有限公司	上海	5,000	房地产业	51.00
369	南京天浦置业有限公司	南京	5,000	房地产业	70.00
370	深圳市平宝投资管理有限公司	深圳	2,500	投资行业	100.00
371	海南中油深海养殖科技开发有限公司	海南	10,409	房地产业	51.00
372	绿城建筑科技集团有限公司	杭州	20,000	建筑业	100.00
373	台州吉利嘉苑房地产开发有限公司	台州	4,000	房地产业	55.20

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
374	河南锦江置业有限公司	河南	8,000	房地产业	100.00
375	北京金策国泰投资管理有限公司	北京	1,000	投资行业	51.00
376	杭州绿华投资管理有限公司	杭州	80,000	投资行业	100.00
377	杭州临安金基房地产开发有限公司	杭州	14,000	房地产业	18.00
378	杭州泰旭投资管理有限公司	杭州	10	投资行业	100.00
379	宁波高新区智慧绿城建设有限公司	宁波	15,000	房地产业	54.93
380	绿城恒基（大庆）置业有限公司	大庆	25,000	房地产业	100.00
381	新疆鸿远投资有限公司	新疆	4,250	投资行业	60.00
382	浙江绿城元和旅游开发有限公司	湖州	18,975 万美元	房地产业	89.22
383	浙江绿城元和房地产开发有限公司	安吉	6,000	房地产业	84.15
384	杭州西郊农庄有限公司	杭州	1,000	园林种植	100.00
385	奉化绿城房地产开发有限公司	奉化	10,000	房地产业	80.00
386	宁波轨道交通宁兴置业有限公司	宁波	20,409	房地产业	51.00
387	天津团泊湖裕泰置业有限公司	天津	15,000	房地产业	100.00
388	浙江绿城铭艺木业有限公司	上海	1,000	制造业	60.00
389	宁波泰谷房地产开发有限公司	宁波	50,000	房地产业	100.00
390	浙江绿城极爱科技有限公司	杭州	5,000	建筑业	100.00
391	西安新鸿业投资发展有限公司	西安	20,000	房地产业	86.00
392	西安鸿登城市建设有限公司	西安	10,000	房地产业	86.00
393	安吉腾迅旅游开发有限公司	湖州	80	旅游业	84.15
394	杭州硕栎投资管理有限公司	杭州	10	投资行业	100.00
395	济南东创置业有限公司	济南	30,000	房地产业	50.00
396	西安国际陆港文远置业有限公司	西安	40,000	房地产业	51.00
397	西安国际陆港文广置业有限公司	西安	10,204	房地产业	51.00
398	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	杭州	3,000	房地产业	100.00
399	舟山绿城海盛置业发展有限公司	舟山	10,000	房地产业	100.00
400	德清青城房地产开发有限公司	德清	5,000	房地产业	100.00
401	杭州昌荣商务信息咨询有限公司	杭州	11	投资行业	100.00
402	山东东城置业有限公司	济南	20,000	房地产业	100.00
403	大连金石葡萄酒庄有限公司	大连	27,405	房地产业	58.87
404	大连建中置业有限公司	大连	5,000	房地产业	44.06
405	苏州悦顺房地产开发有限公司	苏州	40,000	房地产业	74.81
406	浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	杭州	10,800	建筑业	51.00
407	大连宝融房地产开发有限公司	大连	34,246	房地产业	97.73
408	乌鲁木齐聚岑实业有限责任公司	乌鲁木齐	9,500	房地产业	100.00
409	湖北远景置业有限公司	武汉	200,000	房地产业	70.00
410	武汉赛达万景房地产开发有限公司	武汉	6,400	房地产业	85.90
411	德清绿城浙梓置业有限公司	德清	10,000	房地产业	100.00
412	杭州绿峰产业发展有限公司	杭州	1,000	商务服务业	80.00
413	浙江拓峰科技股份有限公司	杭州	2,840	研究和试验发展	51.83
414	宁波绿悠商业管理有限公司	宁波	10	商务服务业	20.40
415	南京市美好商业运营有限公司	南京	100	商务服务业	40.00
416	浙江绿城未来智能科技有限公司	杭州	5,000	科技推广和应用服务业	84.40
417	舟山合鸿实业有限公司	舟山	5,000	房地产业	74.65
418	舟山市定海绿城合鸿房地产开发有限	舟山	5,000	房地产业	74.65

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
	公司				
419	天津境意房地产开发有限公司	天津	3,000	房地产业	100.00
420	天津众意房地产开发有限公司	天津	19,700	房地产业	96.60
421	天津致铭房地产开发有限公司	天津	80,000	房地产业	99.64
422	天津嘉诚房地产开发有限公司	天津	150,424	房地产业	95.79
423	天津致远房地产开发有限公司	天津	100,274	房地产业	95.79
424	天津致嘉房地产开发有限公司	天津	3,000	房地产业	96.60
425	天津悦美房地产开发有限公司	天津	134,000	房地产业	87.08
426	西咸新区汇绿景意房地产开发有限公司	西安	1,000	房地产业	40.00
427	西安诚致美房地产开发有限公司	西安	4,700	房地产业	85.06
428	西安茂意房地产开发有限公司	西安	6,300	房地产业	85.60
429	西安复裕房地产开发有限公司	西安	48,000	房地产业	43.66
430	西咸新区诚致朗房地产开发有限公司	西安	46,500	房地产业	98.45
431	西咸新区锦意房地产开发有限公司	西安	207,900	房地产业	50.21
432	西安韶意房地产开发有限公司	西安	1,000	房地产业	100.00
433	西安尊意房地产开发有限公司	西安	2,400	房地产业	96.66
434	天津睿诚房地产开发有限公司	天津	1,000	房地产业	51.66
435	天津骏成发展有限公司	天津	130,000	零售业	51.66
436	长春创诚房地产开发有限公司	长春	1,000,000	房地产业	100.00
437	天津悦诚房地产开发有限公司	天津	80,000	房地产业	99.64
438	天津慕诚房地产开发有限公司	天津	3,000	房地产业	100.00
439	天津精诚房地产开发有限公司	天津	3,000	房地产业	100.00
440	哈尔滨耀诚置业有限公司	哈尔滨	47,200	房地产业	100.00
441	哈尔滨耀意置业有限公司	哈尔滨	47,200	房地产业	100.00
442	大连润诚置业有限公司	大连	13,300	房地产业	90.40
443	大连致和置业有限公司	大连	13,300	房地产业	90.40
444	大连志诚置业有限公司	大连	1,000	房地产业	100.00
445	西安鹏诚房地产开发有限公司	西安	1,000	房地产业	100.00
446	西安品诚房地产开发有限公司	西安	56,300	房地产业	99.31
447	西安品意房地产开发有限公司	西安	1,000	房地产业	99.31
448	西安盈诚房地产开发有限公司	西安	1,000	房地产业	100.00
449	北京恒诚置业有限公司	北京	400,000	房地产业	48.08
450	北京茂诚置业有限公司	北京	1,000	房地产业	99.30
451	北京尊诚置业有限公司	北京	1,000	房地产业	100.00
452	北京景诚置业有限公司	北京	1,000	房地产业	100.00
453	北京晟诚置业有限公司	北京	147,250	房地产业	99.40
454	沈阳荣诚置业有限公司	沈阳	1,000	房地产业	100.00
455	北京宁诚置业有限公司	北京	252,000	房地产业	99.84
456	北京朝意房地产开发有限公司	北京	360,000	房地产业	69.89
457	大连新诚置业有限公司	大连	85,000	房地产业	99.47
458	大连致胜置业有限公司	大连	185,000	房地产业	99.47
459	北京昱诚置业有限公司	北京	7,600	房地产业	97.68
460	大连誉诚置业有限公司	大连	3,800	房地产业	85.10
461	天津致诚房地产开发有限公司	天津	232,500	房地产业	68.29
462	天津融创杰耀置业有限公司	天津	250,000	房地产业	63.51
463	杭州绿城宁欣置业有限公司	杭州	221,000	房地产业	75.28

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
464	杭州星桂置业有限公司	杭州	301,000	房地产业	33.27
465	杭州浙谦置业有限公司	杭州	63,000	房地产业	70.00
466	杭州浙行置业有限公司	杭州	22,300	房地产业	70.00
467	宁波嘉品企业管理有限公司	宁波	46,900	服务业	100.00
468	宁波康慈置业有限公司	慈溪	46,900	房地产业	100.00
469	西安祥诚房地产开发有限公司	西安	400	房地产业	91.37
470	青岛合创绿投投资有限责任公司	青岛	6,000	投资行业	92.87
471	青岛绿臻捷创房地产开发有限公司	青岛	26,940	投资行业	100.00
472	青岛合创绿晟实业有限责任公司	青岛	18,500	房地产业	98.05
473	烟台绿晟置业有限公司	烟台	18,500	房地产业	98.05
474	济宁绿中置业有限公司	济宁	15,000	房地产业	99.44
475	济宁绿意置业有限公司	济宁	7,750	房地产业	98.92
476	青岛绿华置业有限公司	青岛	190,000	房地产业	51.00
477	北海雷英投资有限公司	北海	1,000	投资行业	100.00
478	湖州昌华股权投资合伙企业（有限合伙）	湖州	30,800	投资行业	97.40
479	杭州平宇供应链服务管理有限公司	杭州	400,000	批发业	51.00
480	浙江华域天成科技服务有限公司	杭州	1,000	科技推广和应用服务业	51.00
481	湖州博远股权投资合伙企业（有限合伙）	湖州	71,530	投资业	29.32
482	盐城绿城庆泰置业发展有限公司	盐城	10,000	房地产业	86.82
483	德清绿臻房地产开发有限公司	德清	116,000	房地产业	99.45
484	杭州青泽置业发展有限公司	杭州	5,000	房地产业	100.00
485	杭州青济置业发展有限公司	杭州	5,000	房地产业	100.00
486	杭州蓝绿陶然里健康产业有限公司	杭州	2,365	居民服务业	66.49
487	杭州蓝城宏创投资有限公司	杭州	4,500	投资业	98.06
488	杭州青谷置业发展有限公司	杭州	5,000	房地产业	100.00
489	湖北绿城文旅产业发展有限公司	汉川	20,000	娱乐业	65.00
490	杭州绿济置业发展有限公司	杭州	16,422	房地产业	78.70
491	杭州青悦里商业经营管理有限公司	杭州	50	服务业	100.00
492	杭州诚瓴商业运营管理有限公司	杭州	50	服务业	100.00
493	浙江绿城青悦商业经营管理有限公司	杭州	1,000	服务业	100.00
494	沈阳青悦里商业经营管理有限责任公司	沈阳	100	服务业	100.00
495	大连诚瓴商业运营管理有限责任公司	大连	50	服务业	100.00
496	诚瓴实业（上海）有限公司	上海	1,000	服务业	100.00
497	杭州浙绿酒店管理有限公司	杭州	100	酒店业	100.00
498	德清绿城酒店有限公司	德清	10,000	住宿和餐饮业	100.00
499	台州青悦城商业经营管理有限公司	台州	50	服务业	100.00
500	宁波绿城浙硕置业有限公司	宁波	217,800	房地产业	100.00
501	杭州杭兴企业管理有限公司	杭州	66,000	投资行业	99.62
502	杭州绿城浙兴置业有限公司	杭州	120,000	房地产业	54.79
503	杭州绿城浙韵置业有限公司	杭州	6,600	房地产业	96.03
504	杭州绿城浙佑置业有限公司	杭州	43,100	房地产业	99.41
505	杭州绿城浙诗置业有限公司	杭州	209,000	房地产业	99.89

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
506	宁波绿城浙凡置业有限公司	宁波	450,000	房地产业	99.84
507	丽水浙亦房地产开发有限公司	丽水	48,800	房地产业	95.48
508	永康浙勋房地产开发有限公司	永康	500	房地产业	100.00
509	杭州浙怡置业有限公司	杭州	5,000	房地产业	50.37
510	杭州浙歌企业管理有限公司	杭州	28,200	投资行业	94.05
511	杭州浙咏企业管理有限公司	杭州	95,000	投资行业	96.44
512	杭州浙满企业管理有限公司	杭州	14,000	投资行业	100.00
513	杭州浙熹企业管理有限公司	杭州	7,000	投资行业	95.59
514	杭州浙溪企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	85.00
515	杭州浙昇企业管理有限公司	杭州	392,000	投资行业	96.65
516	杭州浙伟企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
517	杭州浙齐企业管理有限公司	杭州	250,000	投资行业	64.00
518	杭州浙禹企业管理有限公司	杭州	210,000	投资行业	98.98
519	杭州绿城浙禹置业有限公司	杭州	210,000	房地产业	98.98
520	杭州浙丽企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
521	杭州浙纯企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
522	杭州浙析企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
523	杭州浙汐企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
524	杭州浙丹企业管理有限公司	杭州	151,100	投资行业	97.94
525	杭州浙千企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
526	杭州浙茵企业管理有限公司	杭州	3,000	投资行业	100.00
527	杭州浙昊企业管理有限公司	杭州	130,000	投资行业	50.27
528	杭州浙秋企业管理有限公司	杭州	855,000	投资行业	98.80
529	杭州浙秋置业有限公司	杭州	910,000	房地产业	98.80
530	杭州浙振企业管理有限公司	杭州	221,000	投资行业	75.28
531	桐乡绿城大通置业有限公司	桐乡	90,125	房地产业	56.43
532	德清绿城浙咏置业有限公司	德清	95,000	房地产业	96.44
533	金华望山置业有限公司	金华	10,000	房地产业	66.91
534	杭州浙茵置业有限公司	杭州	300,000	房地产业	62.95
535	杭州繁盛商务信息咨询有限公司	杭州	100	商务服务业	100.00
536	温州浙冠企业管理有限公司	温州	40,180	投资行业	98.63
537	杭州杭芷企业管理有限公司	杭州	10,600	投资行业	96.09
538	杭州浙琴企业管理有限公司	杭州	120,000	投资行业	50.67
539	温州绿城浙琴房地产开发有限公司	温州	120,000	房地产业	50.67
540	杭州浙唯企业管理有限公司	杭州	35,000	投资行业	8.50
541	金华浙唯房地产开发有限公司	金华	35,000	房地产业	8.50
542	成都风致朝鸣商贸有限责任公司	成都	2,391	批发业	100.00
543	成都朝鸣意园商贸有限责任公司	成都	1,812	批发业	100.00
544	成都朴诚朝鸣商贸有限责任公司	成都	1,748	批发业	100.00
545	成都雅正朝鸣商贸有限责任公司	成都	1,736	批发业	100.00
546	成都嘉朗朝鸣商贸有限责任公司	成都	1,733	批发业	100.00
547	成都随嘉朝鸣商贸有限责任公司	成都	1,729	批发业	100.00
548	成都朝鸣舒园商贸有限责任公司	成都	1,711	批发业	100.00
549	成都云舒朝鸣商贸有限责任公司	成都	1,680	批发业	100.00
550	成都朴诚朝鸣置业有限公司	成都	100	批发业	100.00
551	成都嘉境朝鸣商贸有限责任公司	成都	70,000	批发业	80.00
552	成都绿晟置业有限公司	成都	62,810	房地产业	99.65

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
553	成都绿逸置业有限公司	成都	5,000	房地产业	100.00
554	昆明润绿置业有限公司	昆明	80,000	房地产业	59.60
555	武汉致仁房地产开发有限公司	武汉	6,400	房地产业	85.90
556	武汉宸瀚置业发展有限公司	武汉	4,000	房地产业	60.35
557	武汉昭祥房地产开发有限公司	武汉	330,000	房地产业	99.51
558	武汉广正房地产开发有限公司	武汉	500	房地产业	100.00
559	武汉润旺房地产开发有限公司	武汉	500	房地产业	100.00
560	武汉臻安房地产开发有限公司	武汉	500	房地产业	100.00
561	长沙瑞宁房地产开发有限公司	长沙	58,900	房地产业	99.08
562	武汉致平房地产开发有限公司	武汉	500	房地产业	100.00
563	长沙祥景房地产开发有限公司	长沙	320,000	房地产业	100.00
564	长沙驰景房地产开发有限公司	长沙	320,000	房地产业	100.00
565	长沙江瀚房地产开发有限公司	长沙	320,000	房地产业	100.00
566	扬州鑫洋置业有限公司	扬州	24,000	房地产业	48.47
567	无锡和璟房地产开发有限公司	无锡	400,000	房地产业	54.30
568	无锡和辉房地产发展有限公司	无锡	58,000	房地产业	48.87
569	江苏海盛地产有限公司	泰州	20,000	房地产业	38.90
570	苏州泽智房地产开发有限公司	苏州	800	房地产业	100.00
571	苏州驰智房地产开发有限公司	苏州	18,000	房地产业	96.93
572	苏州泽贵房地产开发有限公司	苏州	150,000	房地产业	97.00
573	上海绿城申皓城市更新建设有限公司	上海	10,000	房地产业	100.00
574	徐州丰贵置业发展有限公司	徐州	9,380	房地产业	100.00
575	徐州品先置业发展有限公司	徐州	13,621	房地产业	100.00
576	苏州驰贵房地产开发有限公司	苏州	2,500	房地产业	77.30
577	扬州市新邦智能科技有限公司	扬州	20,000	软件和信息技术服务业	32.89
578	徐州普瑞同扬置业发展有限公司	徐州	30,000	房地产业	66.34
579	绿莲雪乐(台州市)游乐园有限公司	台州	100	娱乐业	100.00
580	星助酒店管理（台州市）有限公司	台州	100	商务服务业	100.00
581	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	苏州	10,000	房地产业	57.89
582	苏州融志铭置业有限责任公司	苏州	98,000	房地产业	69.25
583	宁波绿城房地产投资有限公司	宁波	1,000,000	投资行业	100.00
584	宁波甬承企业管理有限公司	宁波	70,000	房地产业	99.50
585	宁波奉化绿城甬承房地产开发有限公司	宁波	70,000	房地产业	99.50
586	宁波甬释企业管理有限公司	宁波	320,000	房地产业	99.88
587	宁波北仑绿城未来社区置业有限公司	宁波	320,000	房地产业	99.88
588	宁波甬尧企业管理有限公司	宁波	22,440	投资行业	98.05
589	宁波绿城甬蛟置业有限公司	宁波	44,000	房地产业	50.01
590	宁波甬勋企业管理有限公司	宁波	9,360	房地产业	100.00
591	宁波甬厦企业管理有限公司	宁波	500	投资行业	100.00
592	宁波甬殷企业管理有限公司	宁波	500	房地产业	100.00
593	宁波甬棠企业管理有限公司	宁波	500	房地产业	100.00
594	宁波甬毅企业管理有限公司	宁波	500	投资行业	100.00
595	宁波甬樟企业管理有限公司	宁波	500	房地产业	100.00
596	宁波甬攀企业管理有限公司	宁波	500	投资行业	100.00
597	宁波甬擎企业管理有限公司	宁波	500	投资行业	100.00

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
598	宁波甬颐企业管理有限公司	宁波	400,000	投资行业	51.00
599	宁波甬琰企业管理有限公司	宁波	400,000	投资行业	51.00
600	宁波甬尉企业管理有限公司	宁波	500	房地产业	100.00
601	宁波甬轩企业管理有限公司	宁波	83,200	投资行业	74.26
602	宁波奉化甬轩房地产开发有限公司	宁波	83,200	房地产业	74.26
603	深圳绿和投资发展有限公司	深圳	500	投资行业	75.00
604	福州福满园置业有限公司	福州	21,100	房地产业	48.38
605	福州祯兴置业有限公司	福州	5,000	房地产业	85.00
606	广州绿耀投资发展有限公司	广州	29,700	投资行业	99.26
607	广州绿盈投资发展有限公司	广州	500	投资行业	100.00
608	福州嘉隆投资发展有限公司	福州	500	投资行业	100.00
609	福州嘉达投资发展有限公司	福州	500	投资行业	100.00
610	杭州杭禹企业管理有限公司	杭州	12,750	投资行业	70.63
611	江苏致翡房地产开发有限公司	太仓	1,000	房地产业	100.00
612	江苏致庭房地产开发有限公司	太仓	14,621	房地产业	92.37
613	江苏致链房地产开发有限公司	太仓	1,000	房地产业	100.00
614	江苏致丽家房地产开发有限公司	太仓	1,000	房地产业	100.00
615	江苏致铨房地产开发有限公司	太仓	1,000	房地产业	100.00
616	江苏致炬房地产开发有限公司	太仓	1,000	房地产业	100.00
617	江西省适蓝农业发展有限公司	鹰潭	500	园林种植	67.80
618	浙江绿创新拓建筑规划设计有限公司	杭州	1,000	建筑设计	92.90
619	浙江绿城匠心建筑设计有限公司	杭州	2,000	建筑设计	51.00
620	杭州绿城浙超置业有限公司	杭州	54,000	房地产业	98.66
621	湖州达旺股权投资合伙企业（有限合伙）	湖州	13,100	投资行业	100.00
622	绿城美好产业发展有限公司	杭州	10,000	商务服务业	100.00
623	杭州绿颂房地产开发有限公司	杭州	23,460	房地产业	84.63
624	青岛绿城深蓝商业管理有限公司	青岛	100	商务服务业	100.00
625	南通道达腾源置业有限公司	南通	75,000	房地产业	58.21
626	杭州诚瓴绿隆企业管理有限公司	杭州	133,500	商务服务业	100.00
627	宁波青悦商业经营管理有限公司	宁波	50	商务服务业	100.00
628	永康锦溪企业管理有限公司	金华	17,400	商务服务业	85.03
629	杭州浙觅企业管理有限公司	杭州	58,500	投资行业	97.08
630	杭州浙灵企业管理有限公司	杭州	45,450	投资行业	99.11
631	杭州浙灵置业有限公司	杭州	90,000	房地产业	50.05
632	杭州浙涛企业管理有限公司	杭州	202,500	投资行业	97.14
633	杭州浙励企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
634	杭州浙岫企业管理有限公司	杭州	285,000	投资行业	98.43
635	杭州绿城浙岫置业有限公司	杭州	285,000	房地产业	98.43
636	杭州浙亲企业管理有限公司	杭州	66,300	投资行业	98.57
637	杭州浙旦企业管理有限公司	杭州	635,000	投资行业	99.04
638	杭州绿城浙旦置业有限公司	杭州	635,000	房地产业	99.04
639	杭州浙晏企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
640	杭州浙典企业管理有限公司	杭州	67,617	投资行业	90.91
641	杭州浙贤企业管理有限公司	杭州	4,900	投资行业	85.00
642	杭州浙庭企业管理有限公司	杭州	204,660	投资行业	48.27
643	杭州浙澄企业管理有限公司	杭州	19,140	投资行业	95.06

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
644	杭州浙宓企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
645	杭州浙栩企业管理有限公司	杭州	57,856	投资行业	96.91
646	杭州浙曼企业管理有限公司	杭州	102,340	投资行业	97.85
647	杭州浙彦企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
648	杭州浙学企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
649	杭州浙应企业管理有限公司	杭州	500	投资行业	100.00
650	温州青悦商业经营管理有限公司	温州	50	商务服务业	100.00
651	金华浙唯企业管理有限公司	金华	3,500	商务服务业	85.00
652	衢州浙志企业管理有限公司	衢州	18,000	商务服务业	85.03
653	杭州欣意企业管理有限公司	杭州	100	投资行业	100.00
654	温州市极创企业管理合伙企业（有限合伙）	温州	595	商务服务业	78.49
655	金华浙严企业管理有限公司	金华	4,350	商务服务业	92.98
656	宁波绿城致美生活科技有限公司	宁波	1,000	科学研究和技术服务业	100.00
657	德清浙然企业管理有限公司	湖州	44,800	投资行业	96.96
658	杭州浙然企业管理有限公司	杭州	56,000	投资行业	77.57
659	德清绿城浙然置业有限公司	湖州	56,000	房地产业	77.57
660	杭州尊蓝赛事运营管理有限公司	杭州	100	投资行业	100.00
661	衢州绿城城投未来社区商业管理有限公司	衢州	25,000	商务服务业	56.31
662	杭州望挚企业管理合伙企业（有限合伙）	杭州	40,240	投资行业	89.71
663	辽宁绿城房地产投资有限公司	大连	500,000	房地产业	100.00
664	济南合创久恒置业有限公司	济南	5,100	房地产业	97.12
665	苏州腾湖房地产开发有限公司	苏州	150,000	房地产业	97.00
666	浙江绿城园林古建工程有限公司	杭州	2,000	建筑业	100.00
667	恒丰永盛 4 号集合资金信托计划	浙江	/	投资行业	25.00
668	恒丰永盛 5 号集合资金信托计划	浙江	/	投资行业	25.00
669	兴越 1 号集合资金信托计划	浙江	/	投资行业	25.00
670	上海宏昌置业有限公司	上海	150,000	房地产业	72.39
671	湖州诚瓴立盈股权投资合伙企业（有限合伙）	湖州	90,100	投资行业	37.45
672	长盈稳健 5 号集合资金信托计划	西藏	/	投资行业	100.00
673	内蒙古绿城城市运营服务有限公司	呼和浩特	1,000	服务业	100.00
674	深圳绿城城市运营服务有限公司	深圳	1,000	服务业	100.00
675	杭州未来城市运营服务有限公司	杭州	1,000	服务业	100.00
676	杭州绿珠产业发展有限公司	杭州	767	商务服务业	80.00
677	内蒙古绿和城市运营服务有限公司	呼和浩特	500	服务业	40.00
678	诸暨绿越酒店管理有限公司	诸暨	50	服务业	100.00
679	杭州致仪企业管理有限公司	杭州	90,000	投资行业	63.10
680	杭州绿璟置业有限公司	杭州	90,000	房地产业	63.10
681	杭州绿城浙典置业有限公司	杭州	68,300	房地产业	90.91
682	杭州绿城鼎昇置业有限公司	杭州	490,000	房地产业	97.32
683	杭州坤贤企业管理有限公司	杭州	90,000	投资行业	99.05
684	杭州浙晏置业有限公司	杭州	90,000	房地产业	99.05
685	天津卓美房地产开发有限公司	天津	3,000	房地产业	85.11

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
686	北京营意房地产开发有限公司	北京	458,000	房地产业	99.67
687	北京昌意房地产开发有限公司	北京	1,000	房地产业	99.40
688	北京兴意房地产开发有限公司	北京	155,000	房地产业	99.43
689	杭州宁佳置业有限公司	杭州	180,000	房地产业	7.53
690	杭州利欣企业管理有限公司	杭州	180,000	商务服务业	7.53
691	浙江绿本建筑工程有限公司	杭州	5,000	建筑业	60.00
692	海南绿城高地实业有限公司	海南	8,000	房地产业	51.00
693	绿城供应链管理（杭州）有限公司	杭州	10,000	供应链管理	100.00
694	青岛绿臻共赢置业有限公司	青岛	15,300	房地产业	98.02
695	恒信共筑 521 号-绿城投资 27 号集合资金信托计划	浙江	/	投资行业	25.00
696	华域天成科技服务（深圳）有限公司	深圳	1,000	软件和信息技术服务业	51.00
697	苏州市卓誉房地产开发有限公司	苏州	79,500	房地产业	99.58
698	苏州博恒房地产开发有限公司	苏州	18,000	房地产业	96.93
699	徐州诚钰科技服务有限公司	徐州	13,621	研究和试验发展	91.81
700	上海政茂置业有限公司	上海	400,000	房地产业	51.00
701	成都绿嘉置业有限公司	成都	70,000	房地产业	80.00
702	成都绿蓉置业有限公司	成都	66,200	房地产业	99.65
703	成都绿维置业有限公司	成都	100	房地产业	100.00
704	杭州绿蔻辉跃置业有限公司	杭州	175,000	房地产业	51.00
705	杭州钦莹翠杰置业有限公司	杭州	175,000	房地产业	51.00
706	海南绿城置业有限公司	海南	8,000	房地产业	100.00
707	杭州绿满置业发展有限公司	杭州	5,000	房地产业	100.00
708	杭州绿歆置业发展有限公司	杭州	5,000	房地产业	100.00
709	杭州绿启置业发展有限公司	杭州	5,000	房地产业	100.00
710	宁波涌坤置业有限公司	宁波	62,887	房地产业	89.41
711	北京禾意房地产开发有限公司	北京	400,000	房地产业	48.08
712	杭州浙彤西站置业有限公司	杭州	107,200	房地产业	70.00
713	杭州致延投资有限公司	杭州	106,500	投资行业	51.45
714	杭州绿城致延城市发展有限公司	杭州	106,500	房地产业	100.00
715	临海绿城浙枫置业有限公司	台州	46,000	房地产业	97.66
716	义乌浙齐房地产开发有限公司	义乌	250,000	房地产业	64.00
717	绍兴绿越房地产开发有限公司	绍兴	151,100	房地产业	97.94
718	余姚绿昊房地产开发有限公司	余姚	130,000	房地产业	50.27
719	浙江兴宇企业管理咨询有限公司	湖州	225,000	商务服务业	87.43
720	浙江诚宇企业咨询管理有限公司	湖州	227,400	商务服务业	43.44
721	杭州浙宇置业有限公司	杭州	227,400	房地产业	43.44
722	杭州昭臻投资有限公司	杭州	5,000	投资行业	85.26
723	杭州绿城银湖置业有限公司	杭州	5,000	房地产业	85.26
724	杭州浙渊企业管理有限公司	杭州	12,400	投资行业	84.20
725	杭州绿城浙渊置业有限公司	杭州	12,400	房地产业	84.20
726	佛山绿康置业有限公司	佛山	500	房地产业	92.63
727	杭州浙易企业管理有限公司	杭州	35,400	投资行业	79.04
728	衢州绿城房地产开发有限公司	衢州	35,400	房地产业	79.04
729	杭州长风盛和企业管理有限公司	杭州	154,020	投资行业	96.91

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
730	杭州长风浙和置业有限公司	杭州	302,000	房地产业	49.42
731	杭州昌宇置业有限公司	杭州	225,000	房地产业	87.43
732	恒丰永盛 8 号集合资金信托计划	浙江	/	投资行业	25.00
733	上海致松置业有限公司	上海	13,000	房地产业	100.00
734	上海致璞置业有限公司	上海	4,000	房地产业	100.00
735	上海绿憬置业有限公司	上海	20,000	房地产业	100.00
736	上海绿宸置业有限公司	上海	2,000	房地产业	100.00
737	上海绿彰置业有限公司	上海	2,000	房地产业	100.00
738	苏州市景誉房地产开发有限公司	苏州	118,000	房地产业	99.76
739	杭州绿城极融科技有限公司	杭州	100	专业技术服务业	100.00
740	徐州丰坤企业管理合伙企业（有限合伙）	徐州	240,100	商务服务业	25.00
741	台州浙怡绿珵置业有限公司	台州	246,000	房地产业	51.00
742	桐乡春澜房地产营销策划有限公司	桐乡	2,000	房地产业	56.43
743	衢州青悦里商业管理有限公司	衢州	15,000	房地产业	56.31
744	浙江报业绿城房地产开发有限公司	杭州	5,000	房地产业	100.00
745	杭州金马房地产有限公司	杭州	5,000 万美元	房地产业	95.00
746	杭州绿城海企有限公司	杭州	26,000	住宿和餐饮业	100.00
747	杭州绿鼎企业管理有限公司	杭州	400,000	商务服务业	51.00
748	杭州绿晓企业管理有限公司	杭州	400,000	商务服务业	51.00
749	杭州绿宇企业管理有限公司	杭州	400,000	商务服务业	51.00
750	杭州绿赫企业管理有限公司	杭州	400,000	商务服务业	51.00
751	西安朗意房地产开发有限公司	西安	200,000	房地产业	51.00
752	西安展意房地产开发有限公司	西安	1,000	房地产业	51.00
753	西安合意房地产开发有限公司	西安	200,000	房地产业	51.00
754	西安慧意房地产开发有限公司	西安	1,000	房地产业	51.00
755	杭州绿缤商业管理有限公司	杭州	5,000	零售业	100.00
756	杭州思创园科技有限公司	杭州	1,493	信息技术	53.20
757	杭州浙皖房地产开发有限公司	杭州	10,000	房地产业	100.00
758	杭州浙徽房地产开发有限公司	杭州	10,000	房地产业	100.00

注：绿城集团上述控股子公司中，持股比例不大于 50%却纳入合并报表的原因如下：

主要是由于持股比例不大于 50%，但表决权比例大于 50%导致，持股比例与表决权比例不一致有以下三种原因：

1、由于间接持股导致持股比例不同于表决权比例

2、由于合作协议另有约定导致持股比例不同于表决权比例

3、由于另行签订一致行动协议导致持股比例不同于表决权比例

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据如下：

本公司持有杭州浙同投资有限公司、杭州浙扬企业管理有限公司、天津中交绿城城市建设发展有限公司、义乌绿城交投房地产开发有限公司、杭州大家绿城房地产开发有限公司、浙江绿九置业有限公司、青岛绿城华川置业有限公司、北京青茂置业有限公司、西咸新区汇绿景意房地产开发有限公司、湖州博远股权投资合伙企业（有限合伙）、上海垣庚置业有限公司、杭州绿宿置业发展有限公司、杭州绿昕置业发展有限公司、杭州浙岫企业管理有限公司以及内蒙古绿和城市运营服务有限公司共 15 家公司 50.00%(含)

以下的表决权，在上述公司董事会中占有多数席位，对该等公司具有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

1.发行人主要子公司情况如下：

（1）西安国际陆港全运村建设开发有限公司

主营房地产开发、经营，注册资本 50,000 万元，法人代表范松松。2023 年末总资产为 1,267,655.67 万元，总负债为 1,174,050.21 万元，所有者权益为 93,605.46 万元，2023 年度营业收入为 13,241.21 万元，净利润为 1,125.48 万元。

（2）海南绿城高地投资有限公司

主营房地产开发、经营，注册资本 6,000 万元，法人代表高德雪。2023 年末总资产为 674,893.17 万元，总负债为 476,902.99 万元，所有者权益为 197,990.18 万元，2023 年度营业收入为 270,874.54 万元，净利润为 50,947.93 万元。

（3）青岛绿城华川置业有限公司

主营房地产开发、经营，注册资本 51,776.46 万元，法人代表姜晗。2023 年末总资产为 634,354.18 万元，总负债为 505,357.91 万元，所有者权益为 128,996.27 万元，2023 年度营业收入为 265,132.91 万元，净利润为 54,233.20 万元。

（4）杭州绿城滨和置业有限公司

主营房地产开发、经营，注册资本 10,000 万元，法人代表叶慧标。2023 年末总资产为 612,876.13 万元，总负债为 599,617.27 万元，所有者权益为 13,258.86 万元，2023 年度营业收入为 1,337.27 万元，净利润为-2,218.13 万元，亏损主要系本期交付规模较小，无法覆盖税费。

（5）北京朝意房地产开发有限公司

主营房地产开发、经营，注册资本 360,000 万元，法人代表陆建强。2023 年末总资产为 1,392,102.31 万元，总负债为 1,047,927.70 万元，所有者权益为 344,174.61 万元，2023 年度营业收入为 0 万元，净利润为-5,342.63 万元，净利润为负原因为 2023 年商品房未交付结转收入，费用较多导致亏损。

（6）北京城意房地产开发有限公司

主营房地产开发、经营，注册资本 435,000 万元，法人代表陆建强。2023 年末总资产为 1,567,216.64 万元，总负债为 1,144,549.81 万元，所有者权益为 422,666.82

万元，2023 年度营业收入为 0.00 万元，净利润为-3,702.31 万元，净利润为负原因为 2023 年商品房未交付结转收入，费用较多导致亏损。

（7）杭州绿城鼎昇置业有限公司

主营房地产开发、经营，注册资本 490,000 万元，法人代表马夏飞。2023 年末总资产为 1,021,536.89 万元，总负债为 708,985.38 万元，所有者权益为 312,551.51 万元，2023 年度营业收入为 0.00 万元，净利润为 512.76 万元。

（8）北京营意房地产开发有限公司

主营房地产开发、经营，注册资本 458,000 万元，法人代表陆建强。2023 年末总资产为 888,713.41 万元，总负债为 439,839.19 万元，所有者权益为 448,874.22 万元，2023 年度营业收入为 0.00 万元，净利润为-3,445.85 万元，净利润为负原因为 2023 年商品房未交付结转收入，费用较多导致亏损。

（9）北京青茂置业有限公司

主营房地产开发、经营，注册资本 120,000 万元，法人代表张兴旺。2023 年末总资产为 271,550.25 万元，总负债为 37,263.08 万元，所有者权益为 234,287.18 万元，2023 年度营业收入为 798,038.23 万元，净利润为 123,670.98 万元。

（10）杭州桃李湖滨房地产开发有限公司

主营房地产开发、经营，注册资本 5,000 万元，法人代表刘圣明。2023 年末总资产为 217,936.28 万元，总负债为 152,180.83 万元，所有者权益为 65,755.45 万元，2023 年度营业收入为 459,818.69 万元，净利润为 75,222.60 万元。

（二）主要参股公司情况

截至 2024 年 3 月末，发行人共拥有 182 家参股公司，基本情况如下：

表：发行人参股公司情况表

单位：万元人民币、%

编号	合营企业或联营企业名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
1	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	嵊州	10,000	房地产业	32.21
2	浙江交投绿城投资有限公司	杭州	8,000	房地产业	50.00
3	浙江绿西房地产集团有限公司	杭州	10,000	房地产业	50.00
4	浙江职业足球俱乐部有限公司	杭州	39,100	文化、体育和娱乐业	50.00
5	南京绿城置业有限公司	南京	150,000	房地产业	41.00
6	上海绿隆房地产开发有限公司	上海	22,000	房地产业	50.00

编号	合营企业或联营企业名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
7	杭州致佑置业有限公司	杭州	83,500	投资行业	59.00
8	徐州新盛绿城置业发展有限公司	徐州	10,000	房地产业	60.00
9	绿城康养集团有限公司	杭州	5,000	服务业	40.00
10	武汉滨江臻毅置业有限公司	武汉	260,000	房地产业	14.00
11	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	重庆	25,000	房地产业	50.00
12	南通新湖置业有限公司	南通	85,000	房地产业	50.00
13	上海复鋆实业发展有限公司	上海	40,000	投资行业	42.60
14	上海复地复融实业发展有限公司	杭州	25,000	投资行业	57.36
15	济南济高东智置业有限公司	杭州	10,000	房地产业	45.00
16	浙江浙能绿城体育文化发展有限公司	宁波	1,000	文化、体育和娱乐业	50.00
17	杭州西投绿城产业运营管理有限公司	杭州	1,000	服务业	48.98
18	杭州浙琨企业管理有限公司	杭州	23,000	投资行业	20.00
19	宁波高新区智新建设开发有限公司	宁波	16,000	房地产业	51.02
20	宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司	宁波	20,408	房地产业	45.00
21	衢州锦西志城房地产有限公司	衢州	100	房地产业	29.77
22	杭州浙协企业管理有限公司	杭州	27,500	投资行业	47.49
23	杭州浙砾企业管理有限公司	杭州	50,040	房地产业	48.00
24	宁波城投绿城开发有限公司	宁波	10,000	房地产业	51.00
25	北京谊诚置业有限公司	北京	1,000	房地产业	33.50
26	北京颖诚置业有限公司	北京	1,000	房地产业	60.00
27	大连中辰永年置业有限公司	大连	1,000	房地产业	41.70
28	天津佳意房地产开发有限公司	天津	5,000	房地产业	33.00
29	天津华厦津典置业有限公司	天津	20,000	房地产业	47.40
30	哈尔滨杨柳郡置业有限公司	哈尔滨	4,500	房地产业	46.00
31	大连大汇商业房地产开发有限公司	大连	1,000	房地产业	52.00
32	北京海开华大置业有限责任公司	北京	2,000	房地产业	39.72
33	西安紫达海置业有限公司	西安	50,115	房地产业	42.53
34	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	13,000	房地产业	35.00
35	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳	7,000	房地产业	35.00
36	杭州绿城交投锦溪置业有限公司	杭州	5,000	房地产业	51.00
37	杭州昭千投资有限公司	杭州	100,000	房地产业	50.00
38	南通启新置业有限公司	启东	155,000	房地产业	50.00
39	南通启阳建设开发有限公司	启东	35,000	房地产业	50.00
40	杭州绿城凤起置业有限公司	杭州	5,000	房地产业	50.00
41	济宁城投绿城置业有限公司	济宁	15,000	房地产业	49.00
42	济南济高东诚置业有限公司	济南	35,000	房地产业	48.93
43	济南安投实业投资有限公司	济南	2,000	房地产业	44.77
44	济宁嘉瑞产业发展有限公司	济宁	60,000	服务业	24.86
45	济宁瑞隆置业有限公司	济宁	31,000	房地产业	24.73
46	青岛城发筑景建设发展有限公司	青岛	2,857	房地产业	28.20
47	青岛海捷置业有限公司	青岛	38,720	房地产业	41.00
48	佛山市顺德区益丰房产有限公司	佛山	15,000	房地产业	50.00
49	杭州茶香投资合伙企业（有限合伙）	杭州	19,390	房地产业	50.29
50	绿城台依湖特色小镇投资开发有限公司	乳山	10,000	房地产业	51.00
51	浙江蓝城江山建设管理有限公司	衢州	30,000	房地产业	33.10

编号	合营企业或联营企业名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
52	广州绿粤投资发展有限公司	广州	976	房地产业	51.25
53	福州绿盛投资有限公司	福州	100,000	房地产业	49.73
54	成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	成都	5,000	房地产业	45.00
55	成都高新铺林置业有限公司	成都	1,111	房地产业	8.62
56	湖北君岚房地产开发有限公司	武汉	5,000	房地产业	50.00
57	上海浙交绿泓商业管理有限责任公司	上海	500	房地产业	50.00
58	徐州锦睿荣置业有限公司	徐州	81,520	房地产业	32.74
59	宜兴建宜房地产开发有限公司	宜兴	105,000	房地产业	39.71
60	徐州美昆房地产发展有限公司	徐州	60,880	房地产业	32.64
61	徐州美屏房地产发展有限公司	徐州	38,850	房地产业	31.54
62	太仓颐泽居置业有限公司	太仓	50,000	房地产业	12.83
63	广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	广州	78,925	房地产业	31.92
64	长沙溪尚房地产开发有限公司	长沙	120,000	房地产业	48.55
65	宁波绿城甬勋置业有限公司	宁波	23,400	房地产业	40.00
66	杭州柏毅企业管理合伙企业（有限合伙）	杭州	75,000	投资行业	0.67
67	马鞍山润园健康产业发展有限公司	马鞍山	4,300	房地产业	36.57
68	杭州浙艺企业管理有限公司	杭州	12,510	投资行业	17.01
69	杭州浙志企业管理有限公司	杭州	32,915	投资行业	46.26
70	杭州浙严企业管理有限公司	杭州	43,500	投资行业	9.30
71	深圳市汇银置业有限公司	深圳	239,500	房地产业	60.00
72	绿城华南（深圳）城市更新有限公司	深圳	10,000	房地产业	40.00
73	深圳绿慧城市更新有限公司	深圳	2,000	房地产业	40.00
74	长沙丽泉房地产开发有限公司	长沙	23,952	房地产业	50.00
75	浙江绿城青坤置业有限公司	杭州	5,000	房地产业	25.00
76	宁波轨道交通绿城置地有限公司	宁波	128,500	房地产业	51.00
77	上海绿城益达投资有限公司	上海	1,000	投资业	40.00
78	杭州余杭绿城九洲房地产开发有限公司	杭州	8,500	房地产业	35.00
79	杭州翡翠城房地产开发有限公司	杭州	5,000	房地产业	45.00
80	浙江西子绿城房地产集团有限公司	杭州	10,000	房地产业	40.00
81	杭州西投绿深实业有限公司	杭州	1,000	房地产业	24.00
82	济南君一绿城置业有限公司	济南	6,000	房地产业	45.00
83	台州浙能绿城置业有限公司	台州	30,000	房地产业	49.00
84	杭州浙能绿城置业有限公司	杭州	1,000	房地产业	49.00
85	山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	莱芜	5,000	房地产业	49.00
86	杭州百大置业有限公司	杭州	196,550	房地产业	30.00
87	杭州紫元绿西房地产有限公司	杭州	10,000	房地产业	33.00
88	绿城现代农业开发有限公司	嵊州	11,765	农业生产	21.25
89	温州绿城发展房地产开发有限公司	温州	20,000	房地产业	40.00
90	大冶有色绿城房地产开发有限公司	大冶	6,000	房地产业	30.00
91	重庆绿华置业发展有限公司	重庆	110,000	房地产业	49.00
92	浙江绿城天台山旅游投资有限公司	杭州	3,000	投资业	30.00
93	无锡融创绿城湖滨置业有限公司	无锡	10,000	房地产业	49.00
94	杭州西投绿城置业有限公司	杭州	5,000	房地产业	48.98

编号	合营企业或联营企业名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
95	绿城颐乐教育投资管理有限公司	杭州	5,000	服务业	40.00
96	杭州地铁武林置业有限公司	杭州	280,000	房地产业	45.00
97	杭州绿城墅园置业有限公司	杭州	1,000	房地产业	30.00
98	上海中瀚置业有限公司	上海	6,106	房地产业	34.61
99	温州绿城家景房地产开发有限公司	温州	200	房地产业	45.00
100	温州绿城房地产开发有限公司	温州	200	房地产业	45.00
101	北京绿城中稷投资管理咨询有限公司	北京	10,000	房地产业	40.00
102	杭州浙朗投资有限公司	杭州	100	房地产业	37.50
103	杭州浙腾投资有限公司	杭州	13,332	房地产业	25.00
104	杭州致淳投资有限公司	杭州	15,300	房地产业	10.01
105	杭州浙善企业管理有限公司	杭州	17,000	房地产业	25.00
106	浙江绿城颐居养老管理有限公司	杭州	1,000	服务业	40.00
107	杭州滨轼企业管理有限公司	杭州	1,000	投资行业	30.90
108	温州万誉置业有限公司	温州	10,000	房地产业	16.50
109	宁波市鄞州智珵企业管理咨询有限公司	宁波	10,100	投资行业	35.00
110	杭州浙达投资有限公司	杭州	90,448	投资行业	47.33
111	杭州杭沁企业管理有限公司	杭州	419,990	投资行业	48.81
112	杭州浙芷企业管理有限公司	杭州	31,700	房地产业	31.71
113	杭州浙加企业管理有限公司	杭州	100,000	房地产业	36.00
114	杭州玺悦置业有限公司	杭州	250,000	房地产业	48.89
115	唐山绿城房地产开发有限公司	唐山	5,000	房地产业	40.00
116	北京合茂置业有限公司	北京	1,960	房地产业	25.00
117	大连致欣置业有限公司	大连	18,000	房地产业	24.50
118	北京致平房地产开发有限公司	北京	190,000	房地产业	42.28
119	北京致兴房地产开发有限公司	北京	200,000	房地产业	49.81
120	沈阳嘉舜置业有限公司	沈阳	46,800	房地产业	30.00
121	西安复华房地产开发有限公司	西安	21,582	房地产业	47.36
122	杭州滨绿房地产开发有限公司	杭州	6,000	房地产业	43.00
123	杭州添智投资有限公司	杭州	500	房地产业	16.70
124	杭州臻茂投资有限公司	杭州	60,000	房地产业	36.00
125	杭州臻禄投资有限公司	杭州	60,000	房地产业	26.50
126	杭州致烁投资有限公司	杭州	20,000	房地产业	26.00
127	杭州诺千投资管理有限公司	杭州	2,000	房地产业	47.00
128	广州绿祎房地产开发有限责任公司	广州	10,000	房地产业	49.63
129	杭州绿城橱柜有限公司	杭州	5,000	制造业	50.00
130	杭州东胜置业有限公司	杭州	20,000	房地产业	3.00
131	安徽绿隽置业有限公司	合肥	5,000	房地产业	49.50
132	青岛合创久铕实业有限责任公司	青岛	12,250	房地产业	15.97
133	青岛绿城华景置业有限公司	青岛	200,000	房地产业	40.00
134	安吉大野酒店管理有限公司	安吉	50	服务业	2.22
135	安吉绿元酒店管理有限公司	安吉	4,850 万美元	服务业	4.55
136	浙江蓝城文化旅游有限公司	杭州	1,000	服务业	40.00
137	绿城台依湖小镇开发有限公司	威海	10,000	房地产业	20.00
138	嵊州越剧小镇文化旅游有限公司	绍兴	1,000	服务业	25.00
139	江西高安巴夫洛生态谷有限公司	宜春	15,152	房地产业	33.42
140	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	湖州	10,000	房地产业	39.12

编号	合营企业或联营企业名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
141	嘉兴蓝城海蓝建设管理有限公司	嘉兴	5,000	房地产业	18.23
142	嘉兴蓝城文化旅游开发有限公司	嘉兴	30,000	房地产业	19.83
143	福州绿榕投资发展有限公司	福州	64,000	房地产业	32.50
144	广州隽威房地产开发有限公司	广州	28,000	房地产业	42.80
145	广州粤成投资发展有限公司	广州	16,500	房地产业	25.00
146	广州同辉投资发展有限公司	广州	449,000	投资行业	48.75
147	成都交投都善成实业有限公司	成都	6,250	房地产业	17.84
148	武汉绿弘房地产开发有限公司	武汉	70,000	房地产业	25.00
149	上海浙铁绿城房地产开发有限公司	上海	3,000	房地产业	37.50
150	安徽舜鸿房地产开发有限公司	合肥	20,000	房地产业	48.31
151	无锡丰翔房地产开发有限公司	无锡	2,500	房地产业	38.75
152	南京聚盛房地产开发有限公司	南京	10,200	房地产业	16.44
153	扬州威盛置业有限公司	扬州	35,000	房地产业	29.70
154	扬州恒洋置业有限公司	扬州	60,000	房地产业	29.51
155	苏州悦贵房地产开发有限公司	苏州	10,000	房地产业	19.33
156	浙江建安工程管理有限公司	杭州	2,000	服务业	46.00
157	上海新湖房地产开发有限公司	上海	20,000	房地产业	34.77
158	重庆瑞进合能房地产开发有限公司	重庆	49,750	房地产业	49.37
159	苏州招恺置业有限公司	苏州	152,200	房地产业	33.93
160	南京银厦健康产业发展有限公司	南京	10,000	服务业	44.13
161	湖州仪阳股权投资合伙企业（有限合伙）	湖州	13,100	投资行业	99.75
162	湖州驭众股权投资合伙企业（有限合伙）	湖州	47,260	投资行业	76.57
163	安徽榆豪新型建材科技有限公司	宣城	3,000	非金属矿物制品业	30.00
164	徐州和著湖山装饰有限公司	徐州	200	建筑设计	32.74
165	杭州凤溪置业有限公司	杭州	37,600	房地产业	0.85
166	安徽盈阁装饰装修有限公司	合肥	4,500	建筑设计	33.74
167	杭州润耀房地产开发有限公司	杭州	140,000	房地产业	46.77
168	杭州金乔置业有限公司	杭州	46,500	房地产业	48.00
169	杭州崇逸置业有限公司	杭州	58,000	房地产业	31.37
170	杭州满园置业有限公司	杭州	120,000	房地产业	68.94
171	浙江绿城房屋服务系统有限公司	杭州	5,000	其他房屋建筑业	42.50
172	海南振茂投资合伙企业（有限合伙）	海南	180,100	投资行业	18.99
173	宁波大榭开发区爱屋投资管理合伙企业（有限合伙）	宁波	1,250	房地产业	50.00
174	宁波甬铸企业管理有限公司	宁波	500	投资行业	5.00
175	信阳市万恒置业有限公司	信阳	5,000	房地产业	20.00
176	杭州交诚供应链管理有限公司	杭州	10,000	工程和技术研究	50.02
177	上海交控绿泓企业管理有限公司	上海	2,000	服务业	37.50
178	嘉兴勋盛股权投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	2,010	投资行业	0.50
179	诚瓴新际产业发展（浙江）有限公司	杭州	10,000	商务服务业	50.00
180	南京绿博城置业有限公司	南京	2,000	房地产业	41.00
181	南京成品家绿科生活家居有限公司	南京	500	建筑设计	30.00

编号	合营企业或联营企业名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
182	上海祯茂置业有限公司	上海	400,000	房地产业	49.00

注：本公司持有杭州致佑置业有限公司、徐州新盛绿城置业发展有限公司、上海复地复融实业发展有限公司、宁波高新区智新建设开发有限公司、宁波城投绿城开发有限公司、北京颖诚置业有限公司、大连大汇商业房地产开发有限公司、杭州绿城交投锦溪置业有限公司、杭州茶香投资合伙企业（有限合伙）、杭州满园置业有限公司、绿城台依湖特色小镇投资开发有限公司、广州绿粤投资发展有限公司、湖州仪阳股权投资合伙企业（有限合伙）、湖州驭众股权投资合伙企业（有限合伙)、深圳市汇银置业有限公司、宁波轨道交通绿城置地有限公司以及杭州交诚供应链管理有限公司共 17 家公司半数以上股东会表决权，但因公司章程约定的重要经营事项，需要一定比例以上股东会和董事表决方可通过，本公司无法控制股东会，本公司委派的董事表决权亦未达到上述比例，故未将上述 17 家公司纳入合并财务报表范围。

1.发行人重要参股公司情况如下：

（1）北京致平房地产开发有限公司

主营房地产开发，注册资本 190,000.00 万元，法人代表陆建强。2023 年末总资产为 304,574.14 万元，总负债为 47,589.68 万元，所有者权益为 256,984.46 万元，2023 年度营业收入为 924,053.79 万元，净利润为 77,540.59 万元。

（2）杭州滨合房地产开发有限公司

主营房地产开发，注册资本 61,000 万元，法人代表李周捷。2023 年末总资产为 164,825.39 万元，总负债为 58,990.36 万元，所有者权益为 105,835.03 万元，2023 年度营业收入为 765,049.02 万元，净利润为 103,196.80 万元。

（3）北京致兴房地产开发有限公司

主营房地产开发，注册资本 200,000 万元，法人代表刘喜涛。2023 年末总资产为 509,962.20 万元，总负债为 252,465.83 万元，所有者权益为 257,496.37 万元，2023 年度营业收入为 757,648.63 万元，净利润为 72,991.32 万元。

（4）青岛海捷置业有限公司

主营房地产开发，注册资本 38,720.00 万元，法人代表刘慧明。2023 年末总资产为 151,235.77 万元，总负债为 78,165.36 万元，所有者权益为 73,070.41 万元，2023 年度营业收入为 222,795.12 万元，净利润为 35,909.01 万元。

（5）杭州绿城交投锦溪置业有限公司

主营房地产开发，注册资本 5,000.00 万元，法人代表叶慧标。2023 年末总资产为 598,636.10 万元，总负债为 559,542.98 万元，所有者权益为 39,093.12 万元，2023 年度营业收入为 382,524.73 万元，净利润为 30,695.15 万元。

五、发行人内部治理及组织机构设置情况

（一）发行人治理结构

根据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规及《绿城房地产集团有限公司章程》（2021 年 4 月 8 日），公司法人治理结构如下：

1.股东

公司为外商独资企业，由才智控股有限公司独资，不设股东会，公司股东可对下列职权作出决定：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会或者监事的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）修改公司章程；

（11）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

（12）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计事务所作出决定。

公司股东对前述职权作出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名置备于公司。

2.董事会

公司设董事会，其成员为 5 人，由非职工代表担任，经股东委派产生。董事会设董事长一人，由董事会选举产生，任期不得超过董事任期，但连选可以连任。董事每届任期三年，董事任期届满，连派可以连任。董事会对股东负责，依法行使以下职权：

（1）召集股东会议，并向股东会报告工作；

（2）执行股东的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）选举和更换董事长。

董事会以召开董事会会议的方式议事，董事因事不能参加，可以书面委托他人参加。非董事经理、监事列席董事会会议，但无表决资格。董事按一人一票行使表决权，董事会每项决议均五分之三以上的董事通过。董事会应当对所议事项的决定形成会议决议，出席会议的董事或代理人应在会议决议上签名，董事有权在该决议上签署保留意见。

3.监事会

公司设监事会，其成员为 3 人，其中：非职工代表 2 人，由股东委派产生；职工代表 1 人，由公司职工代表大会民主选举产生。监事的任期每届三年，监事任期届满，连派（选）可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会对股东负责，依法行使以下职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）提议召开临时股东会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；

（5）向股东会议提出提案；

（6）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（7）选举和更换监事会主席。

监事会以召开监事会会议的方式议事，监事因事不能参加，可以书面委托他人参加。监事按一人一票行使表决权，监事会每项决议均需半数以上的监事通过。

4.经理

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，依法行使以下职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

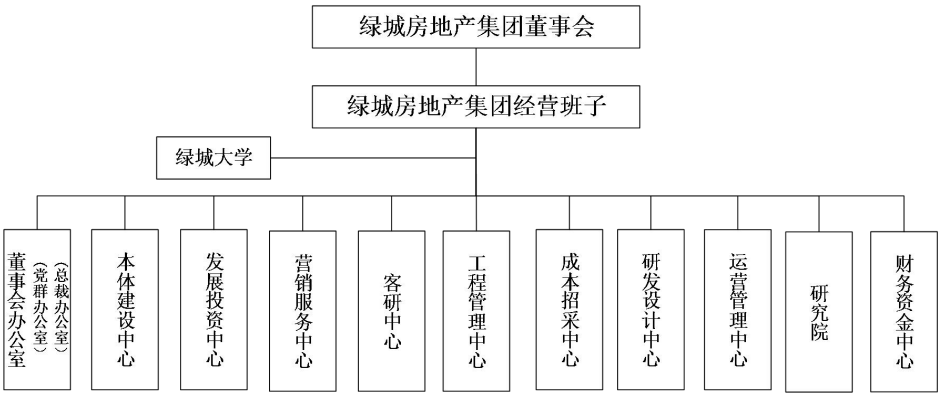
（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）董事会授予的其他职权。

（二）发行人内部机构设置

截至 2024 年 3 月末，公司的组织结构图如下：

图：绿城房地产集团有限公司内部机构设置图



公司内设董事会办公室、本体建设中心、发展投资中心、营销服务中心、客研中心、工程管理中心、成本招采中心、研发设计中心、运营管理中心、研究院、财务资金中心等 11 个部门，小镇事业部、产融事业部、商管事业部等 3 个事业部。

各部门及事业部的主要职能如下：

1、董事会办公室

负责投资者关系、法务管理、风控与审计、党工团（监察）、行政服务（公关事务）、督办考核、品牌文化等职能。

2、本体建设中心

负责组织管理、人才发展、薪酬绩效、人事共享中心等职能。

3、发展投资中心

负责城市研究、投资管理、合并开发、产城融合等职能。

4、营销服务中心

负责营销管理、客户关系、数字营销等职能。

5、客研中心

负责市场和客户研究、项目定位管控等职能。

6、工程管理中心

负责工程管理和精装修工程管理等职能。

7、成本招采中心

负责成本管理、招采管理等职能。

8、研发设计中心

负责产品设计研发（建筑规划设计研究院）、产品设计管理、景观设计工程管理、精装修设计管理等职能。

9、运营管理中心

负责战略规划、计划管理、组织绩效管理、信息化管理、标准化管理等职能。

10、研究院

负责宏观策略研究、地产行业研究、生活服务研究、企业管理研究等职能。

11、财务资金中心

负责预算管理、核算管理、资金管理、税务管理、财务共享中心等职能。

12、小镇事业部

负责规划、指导区域公司开展小镇业务等职能。

13、产融事业部

负责地产金融服务、综合产业服务、股权投资管理等职能。

14、商管事业部

负责酒店、商业、写字楼、长租公寓等商业物业的持有管理等职能。

（三）发行人主要内控制度

1.重大事项决策制度

发行人重大决策程序按照《公司章程》以及公司其他管理制度的规定进行。根据公司章程，公司股东、公司董事会有权决定公司的一切重大问题。有关公司年度经营计划和财务政策、年度财务预决算、年度报表和会计报表、对由总经理代表公司达成的借款、担保和/或其他财务安排的条件和财务限额给予授权、收购其他企业、制定公司重要规章制度、董事会认为事关公司权益的其他重要事项等需经公司股东作出决定或由公司董事会审议通过。

总经理按照《公司章程》依法行使职权。总经理全面负责公司的日常经营管理工作，呈报根据公司章程的规定需由董事会审查通过的开发、营销和财务计划及预算及其实施细节，负责编制公司年度预算、包括公司经营计划，执行公司章程和董事会的决定，对董事会负责。

2.财务管理和会计核算

公司财务管理部分经营计划管理、资金调拨管理、境外信息披露、境内会计核算管理、税务管理、财务本体建设等各个模块工作推进，有效支撑公司战略落地。公司建立了持续的会计人员培训制度。

公司按照相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性和公司自身的房地产经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

3.全面预算管理制度

发行人为加强公司预算管理，优化资源配置，实现预算管理的规范化、程序化和制度化，特制定全面预算管理办法，对业务预算、资本预算、筹资预算以及财务预算进行全面预算，该办法适用于本部及所有下属子公司。集团公司成立预算管理委员会，受董事会领导，是全面预算管理的最高管理机构，统一组织、管理、协调全面预算管理工作；全面预算管理办公室是预算管理委员会的执行机构，在预算管理委员会领导下履行起草预算办法、审查预算方案、指导预算实施等职责；集团下属公司作为预算执行单位，负责本单位的预算编制、执行等工作。

4.资金管理制度

为强化公司现金流管理，确保资金收支平衡，提高资金使用效益，发行人制定了专项资金管理办法，财务资金中心为归口部门，对集团公司及其所属公司资金的计划、筹集、调度、使用和内部结算等实行全面的管理、监督和控制。发行人根据不同的资金种类、资金的来源提出了不同的管理办法，包括货币资金的管理办法，银行账户的管理办法。对集团未来的资金计划，由城市公司执行总经理、所属公司负责人、集团公司相关职能部门负责人相应负责本城市公司、本公司、本部门资金的计划编制与执行分析，集团财务资金中心负责督促所属公司对现金流状况进行事前预算、事中控制和事后分析。根据集团总的资金计划安排，集团财务资金中心统一组织、实施筹资工作，所属公司财务管理部负责具体经办各项目筹资工作。

5.风险控制

公司建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。公司在做好内

部控制的基础上，根据国家对房地产政策的调整、房地产业务发展要求和外部经营环境的变化，针对风险识别和风险评估结果建立综合决策机制，保证重大事项决策的科学性、合理性。

6.信息披露制度

发行人制定了专门的信息披露管理制度，发行人通过临时报告和定期报告的形式，对债券及衍生品种价格产生较大影响、而投资者未得知的重大事件信息，在规定时间内，通过规定的媒体，以规定的方式向社会公众公布，向证券监管部门备案，并定期根据监管机构的要求，在相应的媒体网站披露公司定期报告。为规范公司在发行债券的信息披露行为，发行人制定了《绿城房地产集团有限公司公司信用类债券信息披露管理制度》，对发行各类信用类债券的信息披露标准、未公开信息的传递、审核、披露和保密、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制、对外发布信息的申请、审核、发布流程、责任追究机制等方面进行了具体规范。同时，该制度规定由公司财务资金中心负责公司各类信用类债券信息披露的具体实施。

7.关联交易控制制度

为规范控股子公司的关联交易行为，提高规范运作水平，保护公司和全体股东的合法权益，发行人根据有关法律法规和《绿城房地产集团有限公司章程》，制定了《关联交易管理制度》，该制度确定了关联交易的主体认定范畴、关联交易的定价原则、关联交易的披露原则及关联交易披露的决策程序。该制度确保了关联交易定价的公允性，审批及决策流程合规完整性，并充分发挥独立董事的监督作用，严格履行关联董事回避表决程序，及时履行信息披露义务。

8.对外担保管理制度

为了保护投资者的合法权益，规范绿城房地产集团有限公司担保行为，有效控制公司担保风险，确保公司资产安全，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国证券法》和其他相关法律、法规、规范性文件及《绿城房地产集团有限公司章程》等有关规定制定了相应的对外担保管理制度，约定公司在决定对外担保前，应掌握被担保对象的资信状况，对担保事项的利益和风险进行审慎评估，并约定对外担保事项由股东决议。

9.对人力资源的管理控制

发行人高度重视打造专业、高效的组织和团队，以建立规范化的人力资源管理为切入点，结合自身实际建立了由招聘、培训、考核、激励等组成的人力资源管理机制，明确岗位的任职条件、人员的胜任能力及评价标准、培训措施，建立了关键岗位员工定期轮岗机制，并在考核与激励上推行目标管理，将考核结果与激励措施挂钩，有效调动员工积极性，培养人力资源队伍、健全公司激励约束机制。

10.安全生产制度

发行人制定了严格的安全生产与文明施工管理工作标准，由发行人项目管理部牵头管理在工程项目各个阶段的安全管理工作，这些工作包括且不限于以下几项：项目准备阶段的安全施工环境费用预算工作，施工单位进场阶段对施工单位的安全审核、安全方案编制督促工作，对施工单位安全生产状况检查，施工、竣工过程中的安全文明管理工作，以及安全文明的事故处置工作。

11.突发事件应急管理制度

发行人通过加强内控、完善各项制度中对于应对突发事件条例的管控，形成了决策层和管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，能够有效应对突发事件。同时监事将对公司管理和经营管理开展专项检查，并对管理层离任开展专项审计，健全了企业监督机制。发行人对接绿城中国各项管控措施，实现公司内部一体化管理，在完善的管理体系下，若发生突发事件，如管理层变动等事项，能快速实现股权控制权与管理权利分离，维持公司治理结构的稳定，确保公司治理机制顺利运作，不会对发行人的经营造成不利影响。

12.投融资管理制度

发行人制定了完善的资金管理办法，明确规定了财务资金中心是资金筹集工作的责任部门，对资金筹集的全过程实施进度、成本控制；所属公司负责人是本项目资金筹集工作的第一责任人，所属公司财务部是本项目资金筹集工作的具体经办部门。发行人通过制定详尽的年度资金投融计划，将计划定额分配给所属公司，下属公司根据资金管理办法中的具体细则执行并上报财务资金中心审核通过方可执行。

13.对下属子公司资产、人员、财务的内控制度

发行人高度重视打造专业、高效的组织和团队，规范各子公司组织架构、人员编制、薪酬预算以及管理人员及关键专业技术人员的聘用、晋级、降职，保证子公司人才能够得到科学、合理的培养与发展。

集团公司成立预算管理委员会，受董事会领导，是全面预算管理的最高管理机构，统一组织、管理、协调全面预算管理工作；全面预算管理办公室是预算管理委员会的执行机构，在预算管理委员会领导下履行起草预算办法、审查预算方案、指导预算实施等职责；集团下属公司作为预算执行单位，负责本单位的预算编制、执行等工作。对集团未来的资金计划，由城市公司执行总经理、所属公司负责人、集团公司相关职能部门负责人相应负责本城市公司、本公司、本部门资金的计划编制与执行分析，集团财务资金中心负责督促所属公司对现金流状况进行事前预算、事中控制和事后分析。根据集团总的资金计划安排，集团财务资金中心统一组织、实施筹资工作，所属公司财务管理部负责具体经办各项目筹资工作。

发行人制定了完善的资金管理办法，明确规定了财务资金中心是资金筹集工作的责任部门，对资金筹集的全过程实施进度、成本控制；所属子公司负责人是本项目资金筹集工作的第一责任人，所属子公司财务部是本项目资金筹集工作的具体经办部门。发行人通过制定详尽的年度资金投融计划，将计划定额分配给所属子公司，下属公司根据资金管理办法中的具体细则执行并上报财务资金中心审核通过方可执行。

六、发行人员工基本情况

（一）发行人董事、监事及高管人员

表：公司董事、监事及高管人员基本情况表

职务	姓名	性别	出生年份	现任职务	任职期限
董事会	张亚东	男	1968	董事长	2024 年 4 月-2027 年 4 月
	郭佳峰	男	1965	董事	2024 年 4 月-2027 年 4 月
	耿忠强	男	1972	董事	2024 年 4 月-2027 年 4 月
	肖力	男	1974	董事	2024 年 4 月-2027 年 4 月
	李骏	男	1978	董事	2024 年 4 月-2027 年 4 月
监事会	洪蕾	女	1972	监事会主席	2024 年 4 月-2027 年 4 月
	杨旭英	女	1978	监事	2024 年 4 月-2027 年 4 月
	王胜辉	男	1973	职工监事	2024 年 4 月-2027 年 4 月
经理层	郭佳峰	男	1965	总经理	2024 年 4 月-2027 年 4 月

（二）董事、监事及高级管理人员的任职是否符合《公司法》和《公司章程》的规定

根据《公司法》第一百四十六条规定，有下列情形之一的，不得担任公司的董事、监事、高级管理人员：

1.无民事行为能力或者限制民事行为能力；

2.因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；

3.担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；

4.担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；

5.个人所负数额较大债务到期未清偿。

截至 2024 年 3 月末，发行人董事、监事、高级管理人员不存在上述情况，本公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

（三）发行人董事、监事及高管人员简历

1.董事简历

张亚东，男，1968 年出生，于 2018 年 5 月加入绿城集团，现任绿城中国控股有限公司董事会主席、行政总裁。张先生就读于辽宁大学，大连工业大学，厦门大学；拥有博士学位。张先生曾任大连大汽企业集团总经理助理、副总经理、总经理，大连高新区管委会主任助理、副主任，辽宁省普兰店市市委副书记、市长，大连经济技术开发区党工委副书记、管委会副主任，大连市城建局党委书记、局长，大连市建委党组书记、主任，大连市政府副市长，大连市市委常委、统战部部长，中国城乡建设发展有限公司（为中交集团全资附属公司）董事、总经理。在担任大连市政府副市长期间，张先生负责城市建设与管理工作，分管范围涉及大连市国土资源与房屋局、城乡建设委员会、规划局、城市建设管理局及其他相关城建部门等，在城乡建设和房地产管理方面有丰富的经验。现担任绿城集团董事长、法定代表人。

郭佳峰，中国国籍，男，1965 年生，现任绿城中国控股有限公司执行董事及行政总裁。郭先生于 1981 年毕业于浙江建筑工业学校，主修工业与民用建筑。郭先生拥有超过 32 年的行业经历，在项目开发、工程营造方面具有丰富的经验。郭先生自 2000 年 4 月加入绿城，从 2006 年 7 月至 2015 年 3 月曾担任绿城中国控股有限公司执行董事，并担任绿城房地产集团有限公司执行总经理，主要负责湖南长沙、浙江杭州、浙江舟山、江苏南京、安徽合肥及新疆等地项目的房地产开发工作，其后于 2015 年 4 月至 2019 年 7 月主要经营其个人业务。郭先生于 2019 年 7 月 11 日再获

委任为绿城中国控股有限公司执行董事及执行总裁，于 2020 年 12 月 17 日获委任为绿城中国控股有限公司行政总裁，现担任绿城集团董事、总经理。

耿忠强，男，1972 年生，现任绿城中国控股有限公司执行董事、执行总裁。耿先生就读于长沙理工大学、大连海事大学；拥有财经学学士学位、企业管理学硕士学位；为高级会计师。耿先生自 1995 年 7 月加入中交集团，拥有丰富的经营和管理经验。2012 年至 2015 年任中国房地产开发集团有限公司总会计师、党委委员。2012 年至 2018 年担任北京信发置业投资有限公司董事长。期间 2015 年至 2018 年任中国房地产开发集团有限公司总经理、副董事长、党委副书记。2018 年 9 月至 2019 年 7 月耿先生担任中交地产股份有限公司总裁、党委副书记及中交房地产集团董事、党委委员。耿先生于 2019 年 7 月被委任为绿城中国控股有限公司执行董事、执行总裁；现担任绿城集团董事。

肖力，男，中国国籍，1974 年出生，1996 年毕业于南京建筑工程学院工业与民用建筑专业。曾任浙江华浙实业开发有限公司工程部经理、浙江升华房地产开发有限公司副总经理，2004 年 3 月加入公司，现担任绿城集团董事。

李骏，男，1978 年出生，于 2018 年 4 月 6 日获委任为绿城中国控股有限公司执行董事。李先生于 1999 年 7 月毕业于中国复旦大学，获哲学学士学位。于 2002 年 9 月获英国谢菲尔德大学法学硕士学位。李先生在运营管理方面拥有丰富的经验。于 2008 年 11 月加入本集团，历任绿城集团全资附属公司大连绿城房地产开发有限公司总经理、绿城集团全资附属公司绿城房地产集团有限公司（绿城房产）东北区域、北京区域总经理。自 2017 年 2 月起，担任绿城房产副总经理兼北京区域总经理。李先生于 2018 年 4 月被委任为绿城中国控股有限公司执行董事，现担任绿城集团董事。

2.监事简历

洪蕾，中国国籍，女，1972 年生，现任绿城中国控股有限公司执行董事。洪女士先后毕业于北京航空航天大学和中国政法大学，分别获得法学学士学位和法学硕士学位。洪女士法律事务和管理方面经验丰富，于 1995 年参加工作，曾就职于北京时代律师事务所，英国史密夫律师事务所北京办事处。洪女士亦曾担任中国房地产开发集团公司办公厅法律处副处长，中国住房投资建设公司总法律顾问兼综合办公室主任，中房置业股份有限公司总法律顾问，中国房地产开发集团公司法律部总经理、副总法律顾问，中住地产开发有限公司副总经理，中国交通建设集团有限公司

董事会办公室副主任，中国交通建设集团有限公司暨中国交通建设股份有限公司董事会办公室副主任。洪女士于 2021 年 3 月 22 日获委任为绿城中国控股有限公司执行董事，现担任绿城集团监事会主席。

杨旭英，女，中国国籍，1978 年出生，2003 年毕业于河北经贸大学。曾任荣盛建设集团南京公司财务经理，2008 年加入公司，分别担任过绿城南京公司财务经理，绿城华东公司副总经理，绿城集团融资总监、副总经理、执行总经理。现担任公司监事。

王胜辉，中国国籍，男，1973 年出生，现任绿城中国控股有限公司董事会办公室、总裁办公室副主任，杭州市西湖区第十五届人大代表。王先生先后毕业于中国政法大学和浙江大学，分别获得法学学士学位和法律硕士学位。王先生于 1996 年参加工作，2007 年 7 月加入绿城集团，现担任绿城集团监事。

3.高级管理人员简历

郭佳峰：郭佳峰简历参见“董事简历”部分。

（四）董事、监事及高管境外居留权情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员均无境外居留权。

（五）发行人员工结构

截至 2024 年 3 月末，发行人合并范围员工结构如下：

表：发行人员工情况表

序号	学历	人数	占比（%）	年龄	人数	占比（%）
1	博士	21	0.32	30 岁以下	1417	21.55
2	硕士	1084	16.49	30-45 岁	4733	72.00
3	本科	4520	68.76	45 岁以上	424	6.45
4	大专及以下	949	14.44	-	-	-
合计		**6574**	**100.00**	**-**	**6574**	**100.00**

七、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务总体情况

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。

1.发行人主营业务收入分析

表：发行人 2021-2023 年及 2024 年 1-3 月主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发板块：								
商品房销售	626,408.37	84.79	12,353,068.89	94.55	11,176,920.18	94.15	7,052,761.00	90.00
其中：住宅类地产	601,649.71	81.44	12,133,251.63	92.87	10,817,620.66	91.12	6,918,342.46	88.28
商业类地产	22,425.78	3.04	197,458.26	1.51	229,963.43	1.94	134,418.54	1.72
工业类地产	2,332.88	0.32	22,359.00	0.17	129,336.09	1.09	-	-
商品销售	5,425.60	0.73	23,913.09	0.18	42,693.31	0.36	51,950.99	0.66
其他	106,923.54	14.47	687,517.79	5.26	652,266.84	5.49	731,822.39	9.34
主营业务收入合计	**738,757.51**	**100.00**	**13,064,499.76**	**100.00**	**11,871,880.34**	**100.00**	**7,836,534.38**	**100.00**

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人主营业务收入合计分别为 7,836,534.38 万元、11,871,880.34 万元、13,064,499.76 万元和 738,757.51 万元，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。

商品房销售是该板块最主要的收入来源，2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人商品房销售分别实现营业收入 7,052,761.00 万元、11,176,920.18 万元、12,353,068.89 万元和 626,408.37 万元；对同期主营业务收入的贡献分别为 90.00%、94.15%、94.55%和 84.79%，近三年贡献度呈递增趋势。

发行人业务板块中的“其他收入”主要包括设计及装修收入和酒店运营收入等，2021-2023 年及 2024 年 1-3 月分别为 731,822.39 万元、652,266.84 万元、687,517.79 万元和 106,923.54 万元，占主营业务收入的比例分别为 9.34%、5.49%、5.26%和 14.47%，金额呈逐年上升趋势。近年来，发行人设计及装修业务所提供的高端精装修产品和服务得到客户的高度认可，业务规模持续稳定扩张。

表：发行人 2021-2023 年及 2024 年 1-3 月商品房销售收入区域分布情况

单位：亿元、%

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州地区	2.93	4.68	274.14	22.19	154.60	13.83	154.71	21.94
浙江地区（除杭州）	19.16	30.59	420.45	34.04	437.65	39.16	124.64	17.67
环渤海地区	2.52	4.02	220.69	17.87	126.56	11.32	216.03	30.63
江苏及上海地区	6.01	9.59	66.91	5.42	199.45	17.84	106.86	15.15
其他地区	32.01	51.11	253.11	20.49	199.43	17.84	103.04	14.61
合计	**62.64**	**100.00**	**1,235.31**	**100.00**	**1,117.69**	**100.00**	**705.28**	**100.00**

经过多年的发展，公司形成了以浙江省杭州市为主要基地，向全省、全国拓展的区域形态，楼盘遍布浙江省内经济最繁荣的城市，包括杭州市、宁波市、台州市、温州市以及省内的全国经济百强县市。目前，公司已成功拓展至长三角其他重要城市（包括上海、南京、苏州及无锡等）、环渤海经济圈重要城市（包括北京、天津、大连、济南等）以及其他省会城市（西安市、成都市、武汉市、合肥市、广州市、长沙市及乌鲁木齐市等）。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司杭州地区商品房销售收入分别为 154.71 亿元、154.60 亿元、274.14 亿元和 2.93 亿元，占商品房销售收入的比例分别为 21.94%、13.83%、22.19%和 4.68%；2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司浙江地区（除杭州）商品房销售收入分别为 124.64 亿元、437.65 亿元、420.45 亿元和 19.16 亿元，占比分别为 17.67%、39.16%、34.04%和 30.59%。

2.发行人主营业务成本分析

表：发行人 2021-2023 年及 2024 年 1-3 月主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发板块：								
商品房销售	513,617.35	84.25	10,910,224.58	94.86	9,139,415.45	93.85	5,655,476.55	89.31
其中：住宅类地产	498,296.92	81.73	10,756,275.96	93.52	8,913,849.51	91.54	5,555,373.09	87.73
商业类地产	13,498.29	2.21	138,540.88	1.20	137,284.59	1.41	100,103.46	1.58
工业类地产	1,822.13	0.30	15,407.74	0.13	88,281.35	0.91	-	-
商品销售	5,115.52	0.84	23,326.65	0.20	39,854.00	0.41	45,227.21	0.71
其他	90,920.72	14.91	567,914.01	4.94	558,819.57	5.74	631,461.12	9.97
主营业务成本合计	**609,653.59**	**100.00**	**11,501,465.24**	**100.00**	**9,738,089.02**	**100.00**	**6,332,164.88**	**100.00**

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人主营业务成本分别为 6,332,164.88 万元、9,738,089.02 万元、11,501,465.24 万元和 609,653.59 万元，其中商品房销售成本分别为 5,655,476.55 万元、9,139,415.45 万元、10,910,224.58 万元和 513,617.35 万元，占同期主营业务成本的比例分别为 89.31%、93.85%、94.86%和 84.25%。随着公司主

营业务收入的增长，主营业务成本总体呈现增长趋势，趋势与主营业务收入基本一致。

发行人主营业务板块中的其他业务主要由酒店运营和设计及装修等构成；酒店运营业务的成本主要为酒店折旧费、酒店运营人工费及水电费等；设计及装修业务的主要成本为设计及装修工程施工的人工费及材料费。2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，其他收入对应的成本分别为 631,461.12 万元、558,819.57 万元和 567,914.01 万元和 90,920.72 万元，占同期主营业务成本的比例分别为 9.97%、5.74%、4.94%和 14.91%。

3.发行人主营业务毛利润及毛利率分析

表：发行人 2021-2023 年及 2024 年 1-3 月主营业务毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发板块：								
商品房销售	112,791.02	87.36	1,442,844.31	92.31	2,037,504.73	95.49	1,397,284.45	92.88
毛利率	18.01		11.68		18.23		19.81	
其中：住宅类地产	103,352.79	80.05	1,376,975.67	88.10	1,903,771.15	89.22	1,362,969.38	90.60
毛利率	17.18		11.35		17.60		19.70	
商业类地产	8,927.49	6.91	58,917.38	3.77	92,678.85	4.34	34,315.07	2.28
毛利率	39.81		29.84		40.30		25.53	
工业类地产	510.75	0.40	6,951.26	0.44	41,054.74	1.92	-	-
毛利率	21.89		31.09		31.74		-	
商品销售	310.08	0.24	586.44	0.04	2,839.31	0.13	6,723.77	0.45
毛利率	5.72		2.45		6.65		12.94	
其他	16,002.82	12.40	119,603.78	7.65	93,447.28	4.38	100,361.27	6.67
毛利率	14.97		17.40		14.33		13.71	
合计	**129,103.92**	**100.00**	**1,563,034.52**	**100.00**	**2,133,791.32**	**100.00**	**1,504,369.50**	**100.00**

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司主营业务毛利润分别为 1,504,369.50 万元、2,133,791.32 万元、1,563,034.52 万元和 129,103.92 万元，其中商品房销售毛利分别为 1,397,284.45 万元、2,037,504.73 万元、1,442,844.31 万元和 112,791.02 万元，对同期主营业务毛利润的贡献分别为 92.88%、95.49%、92.31%和 87.36%；2021-2023 年及 2024 年 1-3 月商品房销售毛利率分别为 19.81%、18.23%、11.68%和 18.01%。2022 年，发行人商品房销售毛利率较 2021 年变动幅度不大。2023 年，发行人商品房销售毛利率较 2022 年下降幅度较大，一方面是整体市场下行及限价影响、导致售价不及预期，另一方面公司在拿地策略上，聚焦一二线城市、对项目的安全性及抗风险能力要求较高。

（二）主营业务板块经营情况

1.房地产开发板块

房地产开发业务是发行人的核心主营业务。

（1）房地产开发业务合规情况

1）发行人房地产开发资质

发行人及其从事房地产开发的主要子公司均具备从事房地产开发业务的相应资质。

2）信息披露及是否存在重大违法行为

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

3）诚信合法经营情况

①发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

②发行人不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；

③报告期内，发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在故意拖欠土地出让金的行为；

④发行人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等重大争议问题；

⑤发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的严重违法违规的情形；

⑥报告期内，发行人所开发项目均不存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形，不存在超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期满一年仍未动工开发，且被主管国土资源管理部门认定为闲置土地而受到行政处罚的情形；

⑦发行人的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/

竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

⑧发行人在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等方面不存在重大违法违规问题，亦不存在导致对发行人持续经营、偿债能力、融资产生重大不利影响的监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响的事件。

⑨发行人涉及开展土地一级开发、征地拆迁、旧城改造的项目严格按照合法合规要求执行。

4）发行人 2023 年至本募集说明书披露日竞拍土地情况

2023 年至本募集说明书披露日发行人土地竞拍具体情况如下所示：

表：发行人 2023 年至本募集说明书披露日竞拍土地情况表

地块名称	地块所在地	购置土地资金来源	土地面积(平方米)	取得时间	出让金总额(万元)	已缴纳出让金(万元)	后续出让金计划	拟建项目类别	出让金资金来源	是否逾期缴纳土地出让金	募集资金是否变相用于土地拍卖
西安市港务区 83 亩地	西安	自有	55,700	2023/1/16	107,350	107,350	无	住宅	自有	否	否
西安市高新区 35 亩地	西安	自有	23,211	2023/3/24	72,000	72,000	无	住宅	自有	否	否
嘉兴市国商高铁板块庆丰路西侧 83 亩地块	嘉兴	自有	55,349	2023/3/27	110,680	110,680	无	住宅	自有	否	否
余杭组团 79 地块	杭州	自有	43,867	2023/3/29	324,593	324,593	无	住宅	自有	否	否
临平区昌达路与顺意路交汇西北处地块	杭州	自有	23,284	2023/3/29	53,787	53,787	无	住宅	自有	否	否
大连市中山区东港 I10 地块	大连	自有	33,204	2023/3/31	108,219	108,219	无	住宅	自有	否	否
西安市高新区 83 亩地	西安	自有	55,558	2023/4/23	175,000	175,000	无	住宅	自有	否	否
西安市高新区 104 亩地	西安	自有	69,429	2023/4/23	210,800	210,800	无	住宅	自有	否	否
台州临海古城花街地块	台州	自有	25,186	2023/5/5	43,100	43,100	无	住宅	自有	否	否
苏州姑苏平江新城 30 亩	苏州	自有	20,345	2023/5/30	83,566	83,566	无	住宅	自有	否	否
绍兴市上虞区城北 6 号地块	绍兴	自有	65,965	2023/6/2	146,032	146,032	无	住宅、商业	自有	否	否
杭州上城四堡七堡单元 JG1406-26 地块	杭州	自有	45,561	2023/6/9	474,013	474,013	无	住宅	自有	否	否
天津市滨海新区空港一期 06-21 地块	天津	自有	26,459	2023/6/28	49,430	49,430	无	住宅	自有	否	否
宁波余姚子陵路北地块	宁波	自有	37,221	2023/7/6	55,930	55,930	无	住宅	自有	否	否
杭州市余杭区古墩路北良祥路东地块	杭州	自有	56,830	2023/7/18	162,957	162,957	无	住宅	自有	否	否
闵行区梅陇社区 MHP0-0304 单元 02-07-07 地块	上海	自有	51,622	2023/8/1	617,560	617,560	无	住宅	自有	否	否
嘉定区南翔镇 JDC2-0203 单元 13-02、16-01 地块	上海	自有	61,152	2023/8/2	488,623	488,623	无	住宅	自有	否	否
青浦区徐泾镇双联路北侧 36-01 地块	上海	自有	35,225	2023/8/2	285,574	285,574	无	住宅	自有	否	否

地块名称	地块所在地	购置土地资金来源	土地面积(平方米)	取得时间	出让金总额(万元)	已缴纳出让金(万元)	后续出让金计划	拟建项目类别	出让金资金来源	是否逾期缴纳土地出让金	募集资金是否变相用于土地拍卖
北京市大兴区三合庄地块	北京	自有	64,837	2023/8/3	381,800	381,800	无	住宅	自有	否	否
丽水市寿元街与东地路交叉口东北侧地块	丽水	自有	47,615	2023/8/18	69,500	69,500	无	住宅	自有	否	否
余杭区 YH-18 单元 G-19 地块	杭州	自有	39,500	2023/8/22	250,701	250,701	无	住宅	自有	否	否
台州市椒江区原党校地块	台州	自有	69,852	2023/9/25	224,400	224,400	无	住宅	自有	否	否
成都市天府新区中央法务区 37 亩地块	成都	自有	24,482	2023/10/26	62,592	62,592	无	住宅	自有	否	否
海南蓝湾小镇玉兰苑北地块	三亚	自有	53,547	2023/12/11	80,321	80,321	无	住宅	自有	否	否
义乌市稠江街道凤凰山有机更新地块	义乌	自有	110,654	2023/12/11	310,000	310,000	无	住宅、商业	自有	否	否
余杭区未来科技城 YH090903-01 地块杭政储出[2023]167 号	杭州	自有	42,947	2023/12/12	239,390	239,390	无	住宅	自有	否	否
杭州拱墅区石桥单元 XC0804-R21-20 地块	杭州	自有	22,840	2023/12/12	101,614	101,614	无	住宅	自有	否	否
杭州市余杭区西站新城单元 YH08-0601-3 商住地块	杭州	自有	20,432	2023/12/12	103,993	103,993	无	住宅、商业	自有	否	否
杭州市余杭区良渚新城好运街北勾阳路东地块（好运街商住地块）	杭州	自有	84,565	2023/12/12	296,438	296,438	无	住宅、商业	自有	否	否
杭州市拱墅区运河新城 GS1003-01 地块	杭州	自有	35,578	2024/1/5	161,399	161,399	无	住宅	自有	否	否
杭州市萧山区湘北单元 XSCQ3101-03、05 地块	杭州	自有	21,103	2024/1/9	120,769	120,769	无	住宅	自有	否	否
杭州市西湖区双桥单元 XH020203-02 地块	杭州	自有	27,541	2024/1/26	82,851	82,851	无	住宅、商业	自有	否	否

地块名称	地块所在地	购置土地资金来源	土地面积(平方米)	取得时间	出让金总额(万元)	已缴纳出让金(万元)	后续出让金计划	拟建项目类别	出让金资金来源	是否逾期缴纳土地出让金	募集资金是否变相用于土地拍卖
杭州市上城区三里亭单元 JG0904-R21-24 地块	杭州	自有	20,511	2024/2/27	192,863	192,863	无	住宅	自有	否	否
西安市港务区 34 亩地块	西安	自有	22,815	2024/3/6	49,760	49,760	无	住宅	自有	否	否
西安市港务区 65 亩地块	西安	自有	43,281	2024/3/6	76,680	76,680	无	住宅	自有	否	否
苏州市高新区狮山农干校 Z03 地块	苏州	自有	17,852	2024/3/14	82,770	82,770	无	住宅	自有	否	否
苏州市园区双湖苏园土挂（2024）02 号地块	苏州	自有	46,465	2024/3/27	308,171	308,171	无	住宅	自有	否	否
宁波市高新区港隆南地块	宁波	自有	37,577	2024/3/28	173,472	86,736	2024 年 8 月	住宅	自有	否	否
福州市台江区状元小区地块	福州	自有	29,199	2024/3/30	203,100	101,550	2024 年 9 月	住宅	自有	否	否
萧山区世纪城核心区块单元 XSCQ020204-04-01\XSQ020204-04-02 地块	杭州	自有	10,577	2024/4/29	86,655	15,231	2024 年 8 月	住宅	自有	否	否
嘉兴市经开区姚家荡地块	嘉兴	自有	57,690	2024/5/9	72,925	14,585	2024 年 7 月	住宅	自有	否	否
合计			**1,736,629**		**7,301,378**	**6,983,328**					

综上，2023 年至本募集说明书披露日，绿城集团及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在房地产重点调控的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都等十五个城市不存在竞拍“地王”的行为，发行人于 2024 年 3 月 13 日以楼面价 45,455 元/平方米竞得苏州狮山 Z03 号地块，于 2024 年 3 月 27 日以楼

面价 65,022.28 元/平方竞得苏州工业园区双湖低密地块，该两次竞拍的楼面价均为当时苏州地区最高楼面价，但该两个地块的容积率均为 1.02，且地段稀缺，因此该楼面价具有一定的合理性，因此发行人在苏州地区不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的重大违法违规行为。本期中期票据募集资金用途不存在变相用于土地拍卖的情况，绿城集团近期土地竞拍符合国家房地产调控政策的相关要求。

5）涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目具体情况及合规性情况如下表所示：

项目名称	投资规模（万元）	项目获取流程	合规性	拆迁补偿资金来源	项目建设进度	涉及诉讼情况
诸暨市越都置业有限公司诸暨绿城广场十四期	12,177	小股东拿地，绿城集团增资	合规	100%自有资金	竣工交付	无
诸暨市越都置业有限公司诸暨绿城广场十五期	6,551	小股东拿地，绿城集团增资	合规	100%自有资金	竣工交付	无
诸暨市越都置业有限公司诸暨绿城广场十六期	370,863	小股东拿地，绿城集团增资	合规	100%自有资金	竣工交付	无
上海华浙外滩置业有限公司上海黄浦湾五期	361,256	与政府签订拆迁补偿协议	合规	30%自有资金，70%银行贷款	在建	无
上海华浙外滩置业有限公司上海黄浦湾六期	346,805	与政府签订拆迁补偿协议	合规	30%自有资金，70%银行贷款	在建	无

（2）发行人房地产开发的业务运行模式

房地产开发业务模式及流程均类似，项目开发的实施主体均为拥有土地的项目公司，自主开发与联合开发是根据该项目公司是否有股权合作来分类，如项目归属于绿城独资的项目公司，则纳入自主开发范畴，若项目公司是拥有少数股东或合联营企业，则纳入联合开发范畴。

1）房地产开发业务模式

发行人主要采取自主开发和合作开发两种模式经营房地产业务。绿城集团建立了与部分优质企业（主要为房地产企业）的合作开发房地产项目的机制，通过与相关企业开展广泛深入的战略合作，整合资源，优势互补，提高市场份额，分担风险，促进公司均衡发展。在合作开发项目中，绿城集团与合作企业签订合作协议，共同成立合资公司，绿城集团根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议进行合资公司和项目的操盘管理。项目公司设董事会，董事会由各方委派人员组成，制定公司整体运营计划。各合作方按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润。

发行人主要合作方包括华润置地、招商蛇口、中交置业、中国金茂、龙湖地产、保利地产等知名企业，主要合作项目情况如下表所示：

表：截至 2024 年 3 月末发行人主要合作开发房地产项目情况表

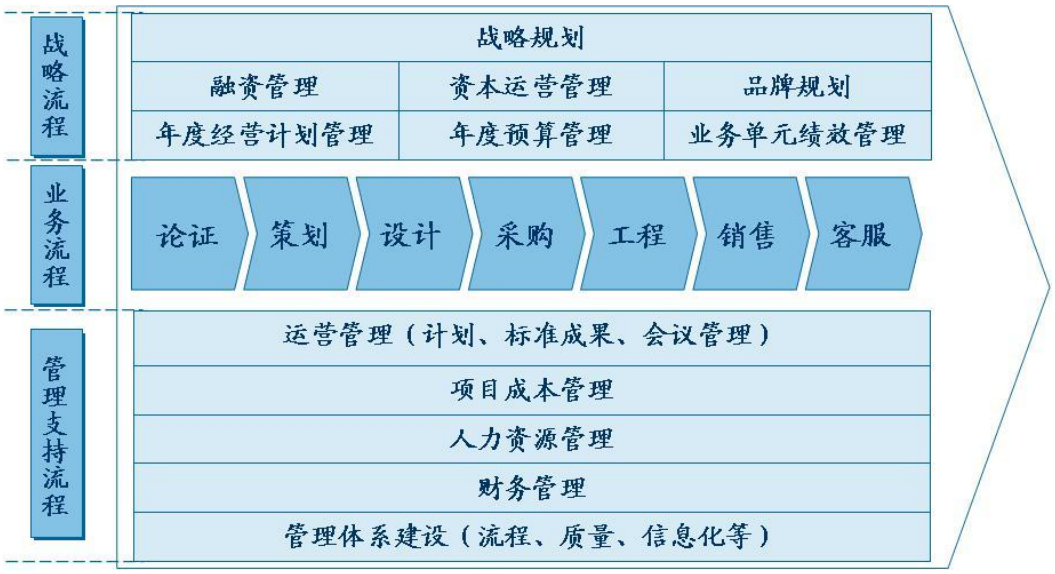
单位：%

合作开发项目名称	项目公司名称	合作方名称	股权比例	是否并表	项目进展
北京水映兰庭	北京致顺房地产开发有限公司	中建一局智地（北京）房地产开发有限公司	51	是	已完工
苏州柳岸晓风	苏州悦顺房地产开发有限公司	招商局地产（苏州）有限公司	75	是	已完工
杭州桂冠东方	杭州绿城亚运村开发有限公司	杭州亚运村建设有限公司	80	是	已完工
金华春熙明月	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	宁波招商高新置业有限公司	57	是	已完工
北京沁园	北京朝意房地产开发有限公司	金茂北方企业管理（天津）有限公司	70	是	在建
成都川菜小镇	成都绿城川菜小镇实业有限公司	四川省农业会展集团有限公司、中交西南投资发展有限公司	59	是	在建
海南蓝湾小镇	海南绿城高地投资有限公司	高地置业有限公司	51	是	在建
宁波高新区智造港	宁波高新区智慧绿城建设有限公司	宁波高新区智慧园开发有限公司	55	是	已完工
宁波奉化区凤悦印湖	宁波奉化甬轩房地产开发有限公司	金茂华东企业管理有限公司	74	是	已完工
杭州潮听明月	杭州浙谦置业有限公司	杭州地铁开发有限公司	70	是	已完工
杭州山澜桂语	杭州绿城浙兴置业有限公司	北京首都开发股份有限公司	55	是	已完工
衢州礼贤未来社区项目	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	衢州市城投置业发展有限公司	56	是	已完工
青岛文澜锦园	青岛绿华置业有限公司	烟台招商局置业有限公司	51	是	在建
上海市浦东新区三林滨江 10 单元项目	上海宏昌置业有限公司	上海地产三林滨江生态建设有限公司	72	是	在建
台州市椒江区开发区板块现代大道北地块	台州绿珵置业有限公司	台州城投置业有限公司	63	是	在建
郑州湖畔雲庐	河南绿嘉房地产开发有限公司	中交（郑州）投资发展有限公司	70	是	已完工
金华望山隐庐	金华望山置业有限公司	金华望山投资管理有限公司	67	是	在建
杭州和颂春风	杭州浙灵置业有限公司	绍兴保泓置业有限公司	51	是	在建
义乌凤起潮鸣	义乌浙齐房地产开发有限公司	义乌市锦桐企业管理咨询有限公司、义乌市双江湖置业有限公司	64	是	在建
杭州云咏明月	杭州浙彤西站置业有限公司	杭州市西站枢纽开发有限公司	70	是	在建
青岛文澜锦园	青岛绿华置业有限公司	烟台招商局置业有限公司	51	是	在建

2）房地产开发业务流程

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。发行人房地产开发简要流程如图所示：

图：发行人房地产开发业务简要流程图



①论证

发行人公司总部设置投资发展中心，密切监测全国各主要城市的土地供应信息，并对 15 个目标城市进行重点关注；各项目公司在各自区域内收集土地供应信息，关注合作开发与项目收购机会，与公司总部形成项目拓展网络。

通过对项目所在地的经济水平研究、政策环境分析、周边资源了解、市场情况调研，统筹考虑战略意图和财务模型，对项目开发的必要性和可行性进行综合研究和论证，最大限度降低投资风险。最终以总裁办公会的形式决策立项，以“招拍挂”或收购方式获取土地。

②策划：

发行人根据项目的获取的价格、经济技术指标和其他综合情况，整体策划项目开发事宜，包括划分项目分期、明确产品定位、编制全景计划、设定开发目标（利润、内部收益率、进度、品质等多维度目标）。

策划工作以项目交底会、项目启动会、全景计划会的方式，循序推进，最终以项目总经理目标责任书的形式予以固化。在此过程，逐步实现项目操盘主导权从公司总部往城市公司、项目公司的转移。

③设计：

发行人总部设置了规划、建筑、景观、精装修、智能化等全专业的设计管理团队,各项目公司也设置设计管理岗位,共同参与每个开发项目的前期设计工作。

根据区域市场内客户需求状况和热销产品分析,明确产品设计思路,组织国际、国内著名的建筑、装饰、园林等设计单位合作进行规划、建筑、精装修、景观等各项方案设计、初步设计和施工图设计,提交相关主管部门审核。

④采购:

发行人公司总部建立信息化的阳光招采平台,面向社会资源公开招标,以合理的标准选择合适的供应商;并与优质的合格供应商形成战略合作,在确保品质的前提下,综合降低采购成本。

项目公司根据项目总体开发计划,合理安排采购计划,实施采购。公司总部还设有独立的内审部门,根据需要不定期对工程招标各环节进行内部审计,从而确保公司采购工作的合理性、经济性和及时性。

⑤施工:

发行人的施工管理,主要由项目公司承担。项目公司设前期管理岗位,规范报建手续,确保合法施工;并设置工程管理部,通过现场工程师、监理工程师及施工单位工程师的协作,做好进度推进、安全生产、文明施工、过程品控和各阶段验收;项目公司还设置成本管理部,以对施工全成本的动态管理,确保目标成本的达成。

公司总部设有产品中心,以技术交底、方案把控、实测实量、品质督导、进度督导等机制,协助项目公司做好施工管理。

⑥销售:

强化市场需求导向,根据项目营销整体方案,明确产品策略、价格、推广策略,规范现场销售服务流程,维护品牌形象。

发行人在获取项目时,即通过对区域市场、竞争格局、客户地图的深入研究,进行营销方案的总体策划。在开盘前,通过进行宣传推广、主动拓客、电商合作等多种方式蓄客,并进行售价测试,综合考虑成本及市场,合理定价。

发行人采取自销模式,于各项目公司组建团队,以标准化的现场销售服务流程,在总部的督导下开展销售。

⑦客服：

发行人始终坚持“顾客满意是衡量品质的唯一标准”，通过项目公司的客服人员、95059 热线坐席、总部营销服务中心人员构成客服网络，即时响应客户的诉求，并与物业管理公司紧密联动。

发行人通过整合资源、推广改进、换位思考，以“全面覆盖、分步推进、重点督导”的原则，逐步升级园区服务体系，提升客户满意度，实现从传统房地产开发商向理想生活综合服务商转型。

3）市场定位

区域定位方面，发行人已形成以杭州、浙江地区为核心，业务辐射全国的开发销售模式。发行人将加大三四线城市已开发房地产项目的去化力度，未来仍以核心城市、核心地块为主要房地产开发目标。

产品定位方面，发行人以普通住宅为主，聚焦包括刚性需求在内的居民普通居住需求并适度开发商用物业。发行人不断坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，坚持推广绿城精品住宅的开发理念，不断提升产品的环保和科技水平。

4）发行人采购模式

公司历来奉行阳光采购的理念，严控材料选购流程。根据采购对象的金额和风险大小，分为三种采购模式：绿城中国战略集中采购（简称“战略集采”）、区域集中采购（简称“区域集采”）、项目分散采购三种，根据物资采购对象及物资金额和风险大小确定。

战略集采由绿城中国产品中心组织实施。战略集采的物资品类根据绿城中国整体招采规划进行年度调整，通过产品的标准化、采购量集中等方式来提高企业采购议价能力，以降低整个供应链总成本、提高项目采购效率与发展绿城中国战略供应商为目的的一种系统性的、以数据分析为基础的采购方法，是企业采购的发展方向与必然趋势。

为规范采购行为，发行人建立了较为全面的采购管理体系，主要包括《材料设备类物资采购管理标准》、《材料设备类战略供方管理标准》、《材料设备类战略集采管理标准》等制度流程。公司限额以上（指投资额在 20 万元（含）以上的工程类（含指定分包工程）、10 万元（含）以上的材料设备类）的招标应

采用工程量清单邀请招标方式确定施工或供货单位。限额以下（指低于上述额度）的招标应采用比价采购、定向议标或直接洽商形式进行，进而从制度源头确保采购的充分竞争和公正、公开。

5）发行人工程款结算模式

发行人根据工程进度情况，核定已完工程产值，按合同约定支付进度款。工程竣工验收后，由承包方提交完整的竣工结算资料。经双方结算对账确认后，发包人保留工程质量保修金及约定的其他保留款项后，付清剩余的工程结算价款。质保期满后，根据合同约定退还质保金。

6）发行人销售模式

在销售模式上，发行人根据项目所处市场环境和特点，绿城品牌深耕区域均采用经纪人自销模式，少量新进城市为扩大销量与流速，会考虑采用中介、分销等方式销售。为规范销售业务流程，提高销售服务满意度，提升销售环节专业化水平，发行人总部统一制定标准并发布了《项目运营手册营销弦之营销策划分弦》等管理规范文件。在管理制度的落实上，通过公司总部品牌营销中心监督管控，每月召开集中营销专题会议，提升营销业务执行能力。同时，发行人通过整体营销信息化建设，提升整体管理水平。目前已使用较成熟的有：销售管理系统、营销费用管理系统、智慧案场系统、绿城云、绿城十等，加强了销售管理、客户维护管理及营销费用管理。

7）发行人收入确认原则

发行人商品房销售收入在下列条件同时满足时确认收入实现：

在商品房已经建造完工，经相关主管部门验收合格并办妥竣工备案手续，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，同时发行人已经根据销售合同的规定将商品房实质交付给客户或已经收回全部房款并取得了销售合同约定的收入确认依据，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品房的销售收入。

（3）经营情况

1）经营概况

近年来，发行人房地产开发业务发展迅速，经济效益显著。2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人房地产开发业务情况如下表所示：

表：发行人 2021-2023 年及 2024 年 1-3 月房地产项目开发情况表

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
新开工面积（万平方米）	**167.41**	**516.22**	**828.18**	**1,697.85**
竣工面积（万平方米）	**200.55**	**1,732.27**	**1,241.14**	**920.71**
签约销售面积（万平方米）	**108.61**	**673.41**	**786.11**	**931.06**
杭州	23.75	140.65	164.22	162.10
浙江地区（除杭州）	18.69	114.85	184.79	301.96
江苏及上海地区	23.59	98.79	82.95	95.45
环渤海地区	14.59	130.48	139.18	140.87
其他地区	27.99	188.65	214.97	230.69
签约销售金额（亿元）	**369.99**	**1,907.02**	**2,118.57**	**2,654.46**
杭州	75.25	567.45	584.64	670.26
浙江地区（除杭州）	44.48	286.09	423.98	746.94
江苏及上海地区	146.40	336.10	290.29	300.42
环渤海地区	33.96	339.62	414.88	477.54
其他地区	69.90	377.76	404.77	459.31
平均售价（元/平方米）	**34,065.31**	**28,318.68**	**26,950.14**	**28,510.09**
杭州	31,687.67	40,346.12	35,600.72	41,348.25
浙江地区（除杭州）	23,798.89	24,910.35	22,944.36	24,736.26
江苏及上海地区	62,067.40	34,020.45	34,995.49	31,474.95
环渤海地区	23,270.74	26,027.92	29,809.35	33,900.00
其他地区	24,969.51	20,024.91	18,829.42	19,910.60

注：上述房地产项目开发情况均为全口径数据。

发行人主要已完工项目截至 2024 年 3 月末已投资 38,164,549.74 万元，主要在建项目截至 2024 年 3 月末已投资 23,283,317.70 万元。

发行人除部分正在与有关政府部门申请办理的许可文件以外，发行人相关项目公司不存在未按房地产开发项目开发进度取得相关立项批文/备案、办理相应的国有建设用地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表从而对本次中期票据发行造成实质影响的情形。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，面对市场波动和持续宏观调控，发行人积极调整自身的战略方向，从积极扩张转变为稳健运营，主动应对房地产市场出现的风险，积极推进项目品质和工作品质的优化、加快销售去化、持续提升客户满意度、降低融资成本、合理储备优质土地等多项有效举措，为发行人的发展赢得了新的转机。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人新开工面积分别为 1,697.85 万平方米、828.18 万平方米、516.22 万平方米和 167.41 万平方米，近三年新开工面积保持较大规模。2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人竣工面积分别为 920.71 万平方米、1,241.14 万平方米、1,732.27 万平方米和 200.55 万平方米，近三年竣工面积维持较高水平。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人房地产签约销售面积分别为 931.06 万平方米、786.11 万平方米、673.41 万平方米和 108.61 万平方米，签约销售金额分别为 2,654.46 亿元、2,118.57 亿元、1,907.02 亿元和 369.99 亿元。2021 年以来，公司及时把握市场机遇，适时调整去化节奏，签约销售面积和签约销售金额较为平稳。

2）经营资质情况

发行人于 2000 年获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2000]013 号），并于 2023 年 9 月获准延长有效期至 2026 年 12 月 31 日。

表:发行人下属主要房地产开发经营主体资质情况

项目公司	公司资质等级	公司资质证书类型	公司资质证书编号
北京城意房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	SJ-A-10308
北京朝意房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	CY-A-X2035
德清绿臻房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0501-2022-2022-0081 号
成都绿晟置业有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	510100D138
成都绿嘉置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	510100AY34247
大连致和置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	2102112021112360762
大连致胜置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	2102112021102060730
德清绿城浙然置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0501-2022-2022-0036 号
佛山南海区绿雄房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰 1310274
海南绿城高地投资有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	房 46902800048
杭州绿城滨和置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2018-2022-0063 号
杭州绿城宁欣置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0048 号

项目公司	公司资质等级	公司资质证书类型	公司资质证书编号
杭州绿城浙旦置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0396 号
杭州绿城浙帆置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	杭房开（钱塘）006 号
杭州绿城浙岫置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0395 号
杭州绿城浙禹置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0394 号
杭州浙秋置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0966 号
杭州浙茵置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0066 号
杭州绿城致延城市发展有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2020-2022-0824 号
河南绿嘉房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	410165592
济南绿泉置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	010220013
江苏绿城百禾文旅产业发展有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	盐城 KF14978
昆明润绿置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	云建房证开字(2022)55 号
南通道达腾源置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	南通 KF15008
青岛绿城华川置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	020220590
苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	苏州 KF16497
上海宏昌置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 02569 号
上海华浙外滩置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 02761 号
宿迁绿城梨源小镇建设有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	宿迁 KF14332
天津骏成发展有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	津滨海建房证【2022】BH3095 号
天津融创杰耀置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	津西青建房证<2021>第 XQ3064 号
天津致铭房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	津西青建房证[2021]第 XQ3072 号
武汉瑞坤房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	武房开[2022]00010 号
新疆绿城致嘉房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	兵房资字〔2023〕310 号
西安品意房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	陕建房【2022】005 号
西安新鸿业投资发展有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	陕建房【2013】754 号
西安品意房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	陕建房【2022】005 号
徐州绿城尚润置业发展有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	徐州 KF14637
浙江绿城元和房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0523-2022-2022-0296 号

项目公司	公司资质等级	公司资质证书类型	公司资质证书编号
舟山市定海绿城合鸿房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0901-2022-2022-0025 号

3）已完工项目情况

表：2021-2023 年及 2024 年 1-3 月发行人主要竣工项目情况

单位：万平方米、万元

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
南通晓风印月	江苏省南通市	南通博恒置业有限公司	合作开发	住宅	2021-10-22	233,296	7.72	7.72	268,363	100%	268,363		已取得“六证”		
南通诚园	江苏省南通市	南通创宇置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2021-12-24	250,000	10.98	10.98	270,493	100%	269,501		已取得“六证”		
南通诚园	江苏省南通市	南通创宇置业有限公司	合作开发	住宅	2022-6-13	160,000	8.54	8.54	213,421	100%	213,082		已取得“六证”		
南通蘭园	江苏省南通市	南通港新置业有限公司	合作开发	住宅	2021-5-24	153,427	7.73	7.73	170,260	100%	170,088		已取得“六证”		
南通海安桂语听澜	江苏省南通市	南通安洋置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2023-4-18	149,529	7.73	6.84	128,807	89%	126,779	剩余商铺及车位去化较慢	已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	预计 2024 年资金全部回笼
苏州逸品澜岸花苑	江苏省苏州市	苏州御泰房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2021-11-30	423,089	15.52	14.61	402,714	94%	397,256		已取得“六证”		
苏州柳岸晓风	江苏省苏州市	苏州悦顺房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2022-6-8	484,557	15.89	15.05	472,530	95%	470,814		已取得“六证”		
无锡诚园	江苏省无锡市	无锡绿城隆亭置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2021-12-14	323,375	14.00	14.00	342,112	100%	339,219		已取得“六证”		
苏州观澜逸品花苑	江苏省苏州市	苏州睿泰房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2022-5-24	222,969	9.89	9.83	227,628	99%	227,122		已取得“六证”		
南通桂语江南	江苏省南通市	南通腾聚置业有限公司	合作开发	住宅	2022-6-1	193,500	7.65	7.65	206,812	100%	206,488		已取得“六证”		
南通湖境和庐	江苏省南通市	南通通泰置业有限公司	合作开发	住宅	2022-6-5	200,000	9.79	8.64	158,202	88%	155,383	叠拼销售难度大	已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	预计 25 年资金全部回笼
南通如东明月江南	江苏省南通市	南通振驰置业有限公司	合作开发	住宅	2022-9-16	180,000	12.43	12.43	183,649	100%	183,360		已取得“六证”		

[1]项目六证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、《商品房预售许可证》；F、竣工验收备案表或竣工验收备案证明书。

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
苏州明月江南	江苏省苏州市	苏州绿宸房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2022-8-31	55,000	3.17	3.17	57,300	100%	55,859		已取得“六证”		
徐州诚园	江苏省徐州市	徐州绿城尚润置业发展有限公司	合作开发	住宅	2022-7-6	182,701	10.23	10.20	194,874	100%	191,067		已取得“六证”		
徐州诚园	江苏省徐州市	徐州绿城尚润置业发展有限公司	合作开发	住宅	2023-2-21	144,441	6.81	6.59	117,804	97%	117,120		已取得“六证”		预计 2024 年资金全部回笼
泰州桂语听澜	江苏省泰州市	泰州泰洋置业有限公司	合作开发	住宅	2022-12-10	185,033	8.83	5.62	117,514	64%	115,019	市场下行	已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	预计 2024 年资金全部回笼
宿迁梨园湾小镇	江苏省宿迁市	宿迁绿城梨源小镇建设有限公司	合作开发	住宅、商业	2022-9-26	80,000	8.10	7.03	86,737	87%	86,575	剩余房源全部为高层、地下车位及商铺，因市场区位原因销售难度大	已取得“六证”	计划 2024 年全部去化	计划 2024 年全部回笼
宿迁梨园湾小镇	江苏省宿迁市	宿迁绿城梨源小镇建设有限公司	合作开发	住宅	2023-9-15	51,262	8.34	1.34	25,725	16%	24,829	高层未开盘，合院因市场原因去化慢	已取得“六证”	预计 2026 年全部去化	计划 2026 年全部回笼
扬州凤鸣云庐	江苏省扬州市	扬州鑫洋置业有限公司	合作开发	住宅	2023-9-30	63,617	2.46	1.62	42,597	66%	41,159	市场下行	已取得“六证”	预计 2025 年全部去化	预计 2025 年资金全部回笼
无锡桂语云间	江苏省无锡市	无锡和辉房地产发展有限公司	合作开发	住宅	2023-12-15	200,000	5.37	3.24	90,934.00	60%	86,645.00	市场下行	已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	预计 25 年资金全部回笼
苏州朗月滨河	江苏省苏州市	苏州市景誉房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2023-12-25	302,786	9.90	6.57	174,664	66%	170,808	市场下行	已取得“六证”	预计 2024 年住宅合同全部去化	预计 25 年资金全部回笼
大连湖畔和庐	辽宁省大连市	大连宝融房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	2021-6-15	72,494	6.66	4.47	50,439	67%	50,305	市场行情一般	已取得“六证”	预计 2026 年全部去化	预计 2026 年资金全部回笼
大连蘭园	辽宁省大连市	大连建中置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2021-9-14	51,790	1.64	1.49	50,592	91%	50,324		已取得“六证”		
大连明月听澜	辽宁省大连市	大连胜鼎文林置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-6-15	130,752	5.03	4.68	96,723	93%	94,372	市场行情一般	已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	预计 2024 年资金全部回笼
北京壹亮马	北京市	北京亮马置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2021-10-29	992,715	13.21	11.23	859,468	85%	855,282	商品房平层几乎清盘，剩余 3 套下	已取得“六证”	计划 2024 年完成剩余商品房去化，商业、	计划 2024 年完成已售部分全部资金回笼

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
												跃及商业、车位、储藏室，去化较慢		仓储、车位整售方案提报股东方审批。	
北京水映兰庭	北京市	北京致顺房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2021-11-1	166,176	7.13	7.13	175,915	100%	175,915		已取得“六证”		
天津诚园（W1 地块）	天津市	天津中交绿城城市建设发展有限公司	合作开发	住宅	2021-10	120,258	3.34	3.34	141,295	100%	141,295		已取得“六证”		
天津诚园（W2+W3 地块）	天津市	天津中交绿城城市建设发展有限公司	合作开发	住宅、商业、办公	2021-12	375,893	15.39	8.19	253,019	53%	191,019	W2 地块已售罄，3#地项目仍在销售中，预计 2028 年全部去化	已取得“六证”	预计 2028 年全部去化	预计 2028 年资金回笼完毕
北京颐和金茂府	北京市	北京青茂置业有限公司	合作开发	住宅	2022-12-13	774,630	8.54	8.54	872,755	100%	872,377		已取得“六证”		
天津诚园	天津市	天津瑞致房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2022-11-29	206,460	5.55	5.55	229,021	100%	227,567		已取得“六证”		
天津水西雲庐	天津市	天津融创杰耀置业有限公司	合作开发	住宅	2023-9-28	276,247	8.46	6.12	205,629	72%	203,467	市场下行	已取得“六证”	预计 2025 年清盘	预计 2026 年资金回笼完毕
北京明月听蘭	北京市	北京通诚房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2023-8-17	233,470	4.29	4.16	229,862	97%	229,599		已取得“六证”	23 年住宅清盘，车位寻求整售，仓储顺销	24 年上半年全部回笼
天津桂语听蘭	天津市	天津骏成发展有限公司	自主开发	住宅	2023-10-17	226,719	12.45	12.43	255,269	100%	254,952		已取得“六证”	24 年住宅、车位清盘	24 年住宅、车位清盘
佛山桂语映月	广东省佛山市	佛山南海区绿雄房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-7-5	371,488.40	12.84	11.81	328,290	92%	325,578		已取得“六证”		
武汉凤起乐鸣	湖北省武汉市	武汉双谷房地产有限公司	合作开发	住宅、商业	2021-12	356,203	12.66	12.66	253,432	100%	252,552		已取得“六证”		预计 2024 年 6 月叠拼资金全部回笼

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
长沙青竹园	湖南省长沙市	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	合作开发	住宅	2021-5-30	53,653	4.00	3.96	89,486	99%	89,107		已取得“六证”		
长沙青竹园	湖南省长沙市	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	合作开发	住宅	2022-12-10	31,275	2.56	0.76	19,117	30%	16,011	市场行情一般，联排的中间户型去化较慢	已取得“六证”	预计 2028 年全部去化	预计 2028 年资金回笼完毕
武汉诚园	湖北省武汉市	武汉赛达万景房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-10-31	126,247	9.68	5.46	65,692	56%	64,240	项目所在地区偏远	已取得“六证”	预计 2025 年全部去化	预计 2025 年资金回笼完毕
武汉桂语朝阳（K3 地块）	湖北省武汉市	湖北远景置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2023-12-14	413,469	23.87	12.34	189,185	52%	184,847	销售不理想	已取得“六证”	预计 2027 年完成全部去化	预计 2027 年完成全部资金回笼
西安全运村	陕西省西安市	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	合作开发	住宅	2021-07	322,123	27.47	27.46	378,569	100%	376,064		已取得“六证”		
西安全运村	陕西省西安市	西安国际陆港文广置业有限公司	合作开发	住宅	2021-09	375,431	30.57	30.25	410,133	99%	408,128		已取得“六证”		
西安全运村	陕西省西安市	西安国际陆港文远置业有限公司	合作开发	住宅	2021-12	296,560	27.30	27.03	330,574	99%	329,248		已取得“六证”		
新疆玉园	新疆乌鲁木齐市	新疆鸿远投资有限公司	合作开发	住宅、商业	2021-01	218,538	19.85	19.11	228,755	96%	218,051		已取得“六证”		
新疆百合公寓	新疆乌鲁木齐市	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业、办公	2022-05	206,919	17.48	16.18	210,250	93%	206,126		已取得“六证”		
西安全运村	陕西省西安市	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	合作开发	住宅	2022-12	166,106	21.50	21.07	256,084	98%	256,062		已取得“六证”		
新疆明月兰庭	新疆乌鲁木齐市	乌鲁木齐聚岑实业有限责任公司	自主开发	住宅、商业	2023-1-16	238,680	23.41	19.08	188,735	82%	188,046	拆迁区域仅有 17#30#参与销售，其他拆迁区域未供货，交付区域商业车位去化缓	已取得“六证”	加快商业车位去化	拆迁区域供货后加速资金回笼

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
												慢			
西安柳岸晓风	陕西省西安市	西安复裕房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2023-5-25	221,241	15.88	15.25	234,984	96%	234,623		已取得“六证”		
西安春风心语	陕西省西安市	西安新鸿业投资发展有限公司	合作开发	住宅、商业	2023-12-31	430,000	37.30	35.77	433,503	96%	432,827		已取得“六证”		
西安桂语云境	陕西省西安市	西咸新区汇绿景意房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2024-1-5	151,056	10.07	3.95	59,369	39%	58,321	空港新城行情下行，购房主力回归主城区	已取得“六证”	使用折扣包形式加速去化	
西安春和印月	陕西省西安市	西安品意房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2023-12-22	421,486	18.63	17.77	349,885	95%	349,450		已取得“六证”		
西安和庐	陕西省西安市	西咸新区锦意房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2023-12-14	364,195	13.30	6.61	162,726	50%	156,835	沣东新城行情下行，购房主力回归主城区	已取得“六证”	使用折扣包形式加速去化	
成都青羊金沙项目	四川省成都市	成都绿城都会房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2021-01	247,109	7.22	6.73	251,520	93%	251,520		已取得“六证”		
重庆晓风印月	重庆市两江新区	重庆绿城致嘉房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2021-12	263,274	14.29	14.11	252,117	99%	251,963		已取得“六证”		
重庆春溪雲庐-111 亩	重庆市两江新区	重庆绿城致嘉房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2021-12	212,130	10.48	10.08	188,584	96%	188,106		已取得“六证”		
重庆春溪雲庐-95 亩	重庆市两江新区	重庆绿城致嘉房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2022-6-6	179,810	8.24	7.67	153,798	93%	152,316		已取得“六证”		
昆明诚园	云南省昆明市	云南绿城致嘉房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	2022-6-13	159,971	9.11	9.02	158,678	99%	158,678		已取得“六证”		
成都川菜小镇	四川省成都市	成都绿城川菜小镇实业有限公司	合作开发	商业	2022-12-23	14,775	0.92	0.55	11,649	59%	9,962	商业性质别墅，总价较高	已取得“六证”	预计 2024-2025 年去化完毕	预计 2025 年底资金全部回笼

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至2024年3月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
成都川菜小镇	四川省成都市	成都绿城川菜小镇实业有限公司	合作开发	商业	2022-11-4	30,308	0.41	0.02	601	5%	387.28	市场及区位原因，取证面积较少	已取得“六证”	预计2024-2025年去化完毕	预计2025年底资金全部回笼
成都川菜小镇	四川省成都市	成都绿城川菜小镇实业有限公司	合作开发	商业	2023-4-15	10,100	0.94	0.25	6,029	26%	4,968	商业性质别墅，总价较高	已取得“六证”	预计2024-2025年去化完毕	预计2025年底资金全部回笼
成都市天府新区万安大石社区地块	四川省成都市	成都绿晟置业有限公司	自主开发	住宅	2023-6-29	105,985	6.24	6.24	121,088	100%	121,088		已取得“六证”		
眉山彭山湖畔雲庐	四川省眉山市	眉山市彭山绿锦置业有限公司	自主开发	住宅	2022-11-24	66,552	6.73	4.99	36,137	74%	35,357	剩余房源为叠拼，去化速度慢	已取得“六证”	预计2024-2025年去化完毕	预计2025年底资金全部回笼
天府新区锦江生态带鹤林村地块	四川省成都市	成都绿逸置业有限公司	自主开发	住宅	2022-11-25	62,648	3.37	3.37	73,350	100%	72,417		已取得“六证”		
成都市武侯区武青路地块	四川省成都市	成都绿曙置业有限公司	自主开发	住宅	2023-3-7	157,851	6.92	6.92	165,226	100%	165,226		已取得“六证”		
德清观云小镇	浙江省湖州市	德清青城房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2021-06	21,264	0.79	0.79	27,055	100%	27,055		已取得“六证”		
德清观云小镇	浙江省湖州市	德清青城房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2021-06	127,563	9.06	9.06	164,301	100%	164,301		已取得“六证”		
德清观云小镇	浙江省湖州市	德清青城房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2021-06	36,567	1.64	1.64	45,380	100%	45,380		已取得“六证”		
德清观云小镇	浙江省湖州市	德清青城房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2021-12	114,995	7.48	7.48	158,252	100%	158,252		已取得“六证”		
德清观云小镇	浙江省湖州市	德清青城房地产开发有限公司	自主开发	商业	2021-11	16,230	-	-	-			自持物业	已取得“五证”		
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	2021-12-25	106,959	6.20	6.20	171,140	100%	171,140		已取得“六证”		
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	商业	2022-9-16	67,318	2.51	1.47	51,157	59%	28,545	商业，去化较慢	已取得“六证”	预计2025年全部去化	预计2026年资金全部回笼
杭州隐庐	浙江省杭州市	杭州绿城绿鑫房地产开发有限公	自主开发	住宅	2021-10-20	198,153	6.19	6.19	212,606	100%	211,483		已取得“六证”		

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
		司													
杭州桃源小镇	浙江省杭州市	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2021-12-10	77,327	2.24	2.24	91,748	100%	91,379		已取得“六证”		
嘉兴留香园	浙江省嘉兴市	嘉兴绿城嘉禾房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2021-10	202,597	8.40	8.40	177,756	100%	177,756		已取得“六证”		
台州天台山莲花小镇冰雪乐园	浙江省台州市	浙江绿城天台山莲花度假村有限公司	自主开发	商业	2021-4-27	26,725	-	-	-		-	自持物业	已取得“五证”	/	/
安吉桃花源	浙江省湖州市	浙江绿城元和房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2021-05	77,421	2.67	2.67	93,092	100%	93,092		已取得“六证”		
安吉桃花源	浙江省湖州市	浙江绿城元和房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2021-11	26,740	0.98	0.98	31,980	100%	31,980		已取得“六证”		
舟山沁园	浙江省舟山市	舟山市定海绿城昭祥房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2021-11-30	262,144	12.79	10.64	228,673	83%	228,499	尾盘项目，房源差，舟山定海区域整体走下行路	已取得“六证”	预计 2025 年全部去化	预计 2025 年资金全部回笼
杭州桃源小镇	浙江省杭州市	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2022-1-26	23,800	0.51	0.51	27,721	100%	27,721		已取得“六证”		
合肥桃李春风	安徽省合肥市	安徽绿镇房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2022-10	157,926	9.93	7.43	128,809	75%	108,559	受整体市场行情影响	已取得“六证”	预计 2026 年全部去化	预计 2026 年资金全部回笼
杭州龙坞茶镇	浙江省杭州市	浙江蓝绿茶业发展有限公司	合作开发	商业	2022-12-31	68,631	1.84	1.84	83,242	100%	82,592		已取得“六证”		剩余 650 万于本年内收回
杭州茗春苑	浙江省杭州市	杭州茶镇置业开发有限公司	合作开发	住宅	2022-12-14	195,733	5.85	5.48	185,794	94%	185,663		已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	新增合同当年资金全部回笼
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	2022-11-9	158,407	7.02	7.02	225,149	100%	225,149		已取得“六证”		

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
临安桃李湖滨	浙江省杭州市	杭州桃李湖滨房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2023-1-18	412,054	16.25	16.23	501,423	100%	501,423		已取得“六证”		
杭州祥符小镇	浙江省杭州市	杭州绿城祥宸房地产开发有限公司	自主开发	商业	2023-3-15	48,856	1.52	1.43	47,066	94%	42,488		已取得“六证”		
德清晓园	浙江省湖州市	德清绿臻房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2023-7-25	208,464	10.98	5.93	104,194	54%	104,158	市场行情影响，去化情况较慢	已取得“六证”	预计 2025 年全部去化	预计 2026 年资金全部回笼
舟山凌波秋月	浙江省舟山市	舟山绿城房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-10-27	159,781	7.55	7.22	167,144	96%	164,343		已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	预计 2024 年资金全部回笼
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	2023-11-17	123,711	7.69	7.52	238,476	98%	235502		已取得“六证”		
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	2023-11-30	107,418	2.32	1.63	108,797	70%	104860	剩余小户型，市场接受度差	已取得“六证”	预计 2025 年全部去化	预计 2026 年资金全部回笼
奉化桂语映月	浙江省宁波市	宁波奉化绿城浙杰房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2021-10	124,311	8.21	8.21	136,732	100%	136,732		已取得“六证”		
奉化桂语朝阳朝华郡	浙江省宁波市	宁波奉化绿城浙悦房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2022-06	167,128	9.34	9.34	180,747	100%	180,747		已取得“六证”		
宁波智慧园	浙江省宁波市	宁波高新区智慧绿城建设有限公司	合作开发	商业	2021-05	9,376	0.73	0.73	10,596	100%	10,596		已取得“六证”		
宁波象山白沙湾玫瑰园	浙江省宁波市	宁波泰谷房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2021-05	40,379	1.82	1.81	56,789	99%	56,516		已取得“六证”		
宁波象山白沙湾玫瑰园	浙江省宁波市	宁波泰谷房地产开发有限公司	自主开发	商业	2022-04	94,988	-		-		-	自持物业	已取得“五证”		
宁波象山白沙湾玫瑰园	浙江省宁波市	宁波泰谷房地产开发有限公司	自主开发	商业	2022-6-30	31,011	2.05	1.89	27,085	92%	27,085		已取得“六证”		
温州市滨江商务区桃花岛片区 T05-18 地块	浙江省温州市	温州绿城浙远房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2021-03	257,680	7.85	7.85	223,048	100%	223,048		已取得“六证”		

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
（温州留香园）															
余姚桂语兰庭	浙江省宁波市	余姚浙明置业有限公司	自主开发	住宅	2021-05	272,550	16.72	16.64	315,540	100%	315,540		已取得“六证”		
诸暨绿城广场	浙江省诸暨市	诸暨市越都置业有限公司	自主开发	住宅	2022-03	12,110	0.82	0.82	12,637	100%	12,637		已取得“六证”		
诸暨绿城广场	浙江省绍兴市	诸暨市越都置业有限公司	自主开发	住宅	2021-11	7,085	0.22	0.22	2,300	100%	2,300		已取得“六证”		
温州凤起玉鸣	浙江省温州市	温州浙同置业有限公司	合作开发	住宅、商业、办公	2022-03	223,133	6.09	6.09	257,052	100%	257,052		已取得“六证”		
温州凤起玉鸣	浙江省温州市	温州浙同置业有限公司	合作开发	住宅	2022-03	180,286	5.55	5.55	228,216	100%	228,216		已取得“六证”		
宁波象山桂语江南	浙江省宁波市	象山绿城浙顺房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	2022-4-26	79,811	5.85	5.85	86,601	100%	86,601		已取得“六证”		
诸暨绿城广场	浙江省诸暨市	诸暨市越都置业有限公司	自主开发	商业	2022-8-9	243,217	4.08	4.08	37,350	100%	33,024		已取得“六证”		
奉化桂语朝阳旭阳郡	浙江省宁波市	宁波奉化绿城浙郡房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2022-9-30	143,588	8.09	8.09	156,069	100%	156,000		已取得“六证”		
宁波高新区智造港工业地块	浙江省宁波市	宁波高新区智慧绿城建设有限公司	合作开发	工业	2022-9-26	155,521	21.20	21.13	169,614	100%	168,669	商办项目，销售较为缓慢	已取得“六证”	预计 2024-2025 年去化完毕	预计 2025 年底资金全部回笼
宁波晓风印月	浙江省宁波市	宁波浙坤置业有限公司	合作开发	住宅	2022-11-15	422,673	11.87	11.87	484,891	100%	482,229		已取得“六证”		
宁波春熙潮鸣	浙江省宁波市	宁波绿城浙鹤房地产开发有限公司	自主开发	住宅	2022-11-22	410,718	8.84	8.84	405,100	100%	405,100		已取得“六证”		
慈溪汀澜鸣翠	浙江省宁波市	宁波康慈置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-3-31	69,346	2.74	2.74	81,767	100%	81,707		已取得“六证”		
宁波春月金沙	浙江省宁波市	宁波绿城浙昌房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-4-20	202,483	7.86	7.65	212,957	97%	211,608		已取得“六证”		

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
宁波春月云锦	浙江省宁波市	宁波绿城智翔置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-4-30	205,831	6.20	5.89	211,243	95%	210,421		已取得“六证”		
临海桂语江南	浙江省台州市	台州临海绿城浙岚置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2022-11-4	117,696	5.16	5.16	123,083	100%	122,275		已取得“六证”		
温州凤起玉鸣	浙江省温州市	温州浙同置业有限公司	合作开发	住宅、商业、办公	2022-12-14	754,625	22.71	22.71	845,922	100%	845,922		已取得“六证”		
温州桂语江南	浙江省温州市	温州浙扬房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	2023-5-31	447,550	17.46	17.11	455,353	98%	454,919		已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	销售陆续回笼
杭州晓风印月	浙江省杭州市	杭州绿城滨和置业有限公司	自主开发	住宅	2021-12	706,092	13.99	13.99	718,450	100%	713,818		已取得“六证”		
杭州桂语朝阳	浙江省杭州市	杭州绿城朝阳置业有限公司	合作开发	住宅	2021-11	618,676	17.73	17.73	614,350	100%	614,350		已取得“六证”		
杭州春月锦庐	浙江省杭州市	杭州绿城致昇置业有限公司	合作开发	住宅	2021-12-29	293,952	5.64	5.64	299,340	100%	299,340		已取得“六证”		
杭州桃李春风	浙江省杭州市	杭州临安金基房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2021-06	75,418	35.36	34.31	796,258	97%	796,258		已取得“六证”		
杭州桂语听澜	浙江省杭州市	杭州绿城启兴置业有限公司	自主开发	住宅	2022-06	292,013	5.76	5.76	257,506	100%	257,506		已取得“六证”		
义乌万家风华	浙江省金华市	义乌滨盛房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	2022-06	673,288	34.04	34.04	950,615	100%	950,615		已取得“六证”		
衢州礼贤未来社区项目（1号地块）-1	浙江省衢州市	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	合作开发	住宅	2022-4-30	184,957	12.20	12.08	135,353	99%	134,926		已取得“六证”		
德清工大诚园	浙江省湖州市	德清绿城致瑞置业有限公司	合作开发	住宅	2022-9-13	125,303	16.55	16.36	132,670	99%	132,670		已取得“六证”		
德清凤栖桃源	浙江省湖州市	德清绿城浙梓置业有限公司	自主开发	住宅	2023-4-30	142,400	5.34	5.34	184,063	100%	184,063		已取得“六证”		
德清晓月澄庐	浙江省湖州市	德清绿城浙咏置业有限公司	自主开发	住宅	2023-4-17	208,484	6.96	4.77	115,223	69%	110,996	行情下行，产品定位定价高，去化缓慢	已取得“六证”	预计 2025 年全部去化	预计 25 年资金回笼

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至2024年3月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
永康桂语听澜	浙江省金华市	永康翡翠城房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2022-10-15	211,811	12.33	12.33	267,366	100%	267,366		已取得“六证”		
义乌晓风印月	浙江省义乌市	义乌绿城绣汇房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	2022-11-28	203,243	6.85	6.84	233,641	100%	233,346		已取得“六证”		
金华春熙明月	浙江省金华市	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	2022-12-15	246,720	10.81	10.81	271,143	100%	270,437		已取得“六证”		
杭州春风金沙	浙江省杭州市	杭州绿城浙帆置业有限公司	自主开发	住宅	2023-03	588,219	16.93	16.45	644,959	97%	644,959		已取得“六证”		
杭州香岸云栖燕庐	浙江省杭州市	杭州绿城浙超置业有限公司	自主开发	住宅	2023-1-18	132,061	3.97	3.97	132,061	100%	132,061		已取得“六证”		
杭州潮听明月	浙江省杭州市	杭州浙谦置业有限公司	合作开发	住宅	2023-4-22	417,042	8.50	8.36	376,471	98%	372,270		已取得“六证”		
杭州沐春明月	浙江省杭州市	杭州浙行置业有限公司	合作开发	住宅	2022-12-29	156,799	4.33	4.23	147,507	98%	146,063		已取得“六证”		
桐乡凤栖春澜	浙江省嘉兴市	桐乡绿城大通置业有限公司	合作开发	住宅	2023-5-20	175,795	4.19	1.85	59,685	44%	56,549	市场下行，销售去化缓慢	已取得“六证”	预计 2025 年清盘	预计 25 年全部回笼
永康桂语云溪	浙江省金华市	永康交投绿城房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2023-3-31	233,383	11.15	11.15	284,158	100%	283,826		已取得“六证”		
福州海棠映月	福建省福州市	福州祯兴置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2023-2-20	75,265	2.90	2.90	80,850	100%	80,850		已取得“六证”		
杭州云栖桃花源	浙江省杭州市	杭州绿城银湖置业有限公司	自主开发	住宅	2021-5-21	432,774	13.79	13.79	434,279	100%	433,859		已取得“六证”		销售陆续回笼
杭州桂语映月	浙江省杭州市	杭州绿城银湖置业有限公司	自主开发	住宅	2022-9-30	197,755	8.39	8.39	180,260	100%	180,243		已取得“六证”		销售陆续回笼
衢州礼贤未来社区项目（1号地块）-2	浙江省衢州市	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	合作开发	住宅	2023-8-31	307,930	15.49	14.24	324,203	92%	323,027		已取得“六证”		
衢州礼贤未来社区项目（2	浙江省衢州市	衢州绿城城投未来社区置业有限	合作开发	住宅	2023-9-30	93,823	5.43	4.86	106,584	90%	106,439	市场下行，销售去化缓	已取得“六证”		

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
号地块）		公司										慢			
温州瑞安蘭园	浙江省温州市	温州绿城浙冠房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-7-11	190,868	6.60	6.06	157,369	92%	156,061		已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	销售陆续回笼
福州文澜明月	福建省福州市	福州福满园置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2023-8-31	119,162	6.72	1.33	23,188	20%	23,188	市场下行，销售去化缓慢	已取得“六证”	预计 2026 年全部去化	销售陆续回笼
杭州江上桂语新月	浙江省杭州市	杭州绿城浙诗置业有限公司	自主开发	住宅	2023-9-8	283,988	11.72	10.51	233,666	90%	231,018	市场下行，销售去化缓慢	已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	销售陆续回笼
杭州山澜桂语	浙江省杭州市	杭州绿城浙兴置业有限公司	合作开发	住宅	2023-9-30	295,727	9.57	8.34	265,525	87%	263,650	市场下行，销售去化缓慢	已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	销售陆续回笼
杭州湖上春风	浙江省杭州市	杭州绿城浙佑置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-9-15	290,044	6.61	6.60	282,732	100%	282,732	很多车位未去化	已取得“六证”	考虑整售方式销售剩余车位	销售陆续回笼
杭州江上臻园	浙江省杭州市	杭州绿城浙渊置业有限公司	自主开发	住宅	2023-8-17	182,780	6.14	6.09	163,867	99%	163,867		已取得“六证”		
衢州兰园	浙江省衢州市	衢州绿城房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-8-18	236,939	9.54	5.47	148,461	57%	145,525	市场下行，销售去化缓慢	已取得“六证”	预计 2025 年全部去化	销售陆续回笼
宁波春熙云境	浙江省宁波市	宁波绿城浙硕置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-8-27	309,621	7.31	7.19	288,418	98%	278,313		已取得“六证”		
宁波春语文澜	浙江省宁波市	宁波绿城甬蛟置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2023-8-31	81,331	2.88	2.77	59,331	96%	59,331		已取得“六证”		
金华翠湖晓园	浙江省金华市	金华浙唯房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2023-9-30	108,796	4.96	4.43	95,893	89%	93,615	市场下行，销售去化缓慢	已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	销售陆续回笼
杭州桂冠东方	浙江省杭州市	杭州绿城亚运村开发有限公司	合作开发	住宅	2022-1-24	1,800,000	37.55	37.54	1,830,509	100%	1,830,484		已取得“六证”		
千岛湖湖畔澄庐	浙江省杭州市	杭州绿城浙韵置业有限公司	自主开发	住宅	2023-8-22	60,750	4.40	3.45	44,283	78%	43,773	市场下行，销售去化缓慢	已取得“六证”	预计 2024 年全部去化	销售陆续回笼

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
宁波高新区智造港商办地块	浙江省宁波市	宁波高新区智慧绿城建设有限公司	合作开发	商业	2023-11	81,868	6.87	6.09	72,065	89%	70,924	商办项目，销售较为缓慢	已取得“六证”	预计 2024-2025 年去化完毕	预计 2025 年底资金全部回笼
宁波滨河鸣翠	浙江省宁波市	宁波绿城浙凡置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-11-24	565,877	14.26	14.14	584,423	99%	583,011		已取得“六证”		
宁波奉化区锦上月鸣	浙江省宁波市	宁波奉化绿城甬承房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-10	136,119	7.12	4	55,164	62%	54,014	市场下行，销售去化缓慢	已取得“六证”	预计 2025 年全部去化	预计 2026 年全部回笼
宁波奉化区凤悦印湖	浙江省宁波市	宁波奉化甬轩房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	2023-10	301,684	12.74	6.01	106,464	47%	102,694	市场下行，销售去化缓慢	已取得“六证”	预计 2029 年全部去化	预计 2029 年全部去化
温州春月江澜	浙江省温州市	温州绿城浙琴房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-12-7	184,880.09	5.95	2.93	79,049	49%	71,586	市场下行，销售去化缓慢	已取得“六证”	目前已申请折扣包，冲刺 2024 年度清盘	后续回款用于归还项目开发贷
杭州江畔锦园（北区）	浙江省杭州市	杭州绿城银湖置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-11-30	101,700	2.99	1.72	40,618	58%	39,101	市场下行，销售去化缓慢	已取得“六证”	续销	销售陆续回笼
杭州江畔锦园（南区）	浙江省杭州市	杭州绿城银湖置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-11-30	192,691	5.48	4.85	125,324	88%	124,293	市场下行，销售去化缓慢	已取得“六证”	续销	销售陆续回笼
杭州滨江襄七房单元 FG08-R21-C18（2）地块	浙江省杭州市	杭州浙怡置业有限公司	合作开发	住宅	2024-2-6	520,130	10.46	10.46	562,325	100%	562,325		已取得“六证”		销售陆续回笼
杭州临平星桥 M-21 地块	浙江省杭州市	杭州星桂置业有限公司	合作开发	住宅	2024-3-27	474,833	19.93	19.60	483,176	98%	483,176		已取得“六证”	尾盘续销	正常回款
杭州市萧山区市北 20 号地块	浙江省杭州市	杭州绿城宁欣置业有限公司	自主开发	住宅	2024-2-5	297,434	8.59	7.71	301,080	90%	300,167		已取得“六证”	预计 2025 年全部去化	预计 2025 年全部回笼
杭州晓月和风	浙江省杭州市	杭州绿城滨和置业有限公司	自主开发	住宅	2024-3-29	417,634	10.83	10.83	457,778	100%	457,778		已取得“六证”		全部回笼
德清春月锦庐	浙江省湖州市	德清绿城浙然置业有限公司	合作开发	住宅	2024-3-12	105,546	4.28	4.28	101,993	100%	100,767		已取得“六证”		后续回款用于归还项目开发贷
玉蘭花园三期	山东省济南市	济南东创置业有限公司	合作开发	住宅	2021-12	172,068	11.78	11.78	238,647	100%	238,647		已取得“六证”		

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
玉蘭花园四期	山东省济南市	济南东创置业有限公司	合作开发	住宅	2021-12	197,989	10.99	10.99	265,273	100%	265,273		已取得“六证”		
济南天宸原著	山东省济南市	济南龙湖泰然房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2021-12-13	51,927	2.93	2.90	58,748	99%	57,620		已取得“六证”		
海棠印月北区	山东省青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2021-09	145,185	9.16	9.10	213,801	99%	213,801		已取得“六证”		
海棠印月南区	山东省青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅	2022-04	110,144	6.50	6.50	152,091	100%	152,091		已取得“六证”		
青岛理想之城	山东省青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅	2022-12	47,548	3.21	3.21	81,922	100%	81,922		已取得“六证”		
青岛理想之城	山东省青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2023-04	64,980	3.25	3.25	111,191	100%	111,191		已取得“六证”		
青岛理想之城	山东省青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2023-06	45,321	2.14	2.14	51,779	100%	51,779		已取得“六证”		
青岛理想之城	山东省青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2023-06	39,163	2.16	2.16	48,541	100%	48,541		已取得“六证”		
青岛理想之城	山东省青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2023-06	46,608	2.50	2.50	62,968	100%	62,347		已取得“六证”		
青岛和锦诚园	山东省青岛市	青岛绿杭捷高置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-6-18	102,123	4.60	4.48	90,793	97%	88,460	市场原因，车位及商业去化缓慢	已取得“六证”	预计 25 年全部去化完毕	除公租房保证金 230 万（按照合同应到 28 年收回）外，其余资金 25 年全部回笼
曲阜诚园	山东省济宁市	曲阜绿城衍圣文化发展有限公司	自主开发	住宅、商业	2021-05	60,703	8.11	8.11	74,018	100%	74,018		已取得“六证”		
绿城新泰玉兰花园	山东省泰安市	新泰绿城置业有限公司	合作开发	住宅	2021-12	361,039	48.15	48.15	377,262	100%	377,262		已取得“六证”		
济南明月风荷	山东省济南市	济南泉意置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2022-7-21	132,082	6.52	5.90	107,592	91%	107,533		已取得“六证”		
济南诚园	山东省济南市	济南泉泰置业有限公司	自主开发	住宅	2022-8-30	110,815	4.78	4.56	106,072	95%	101,954		已取得“六证”		

项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目类型	竣工时间	投资总额	总可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	截至 2024 年 3 月末已完工项目回款情况	未完成销售的原因	六证获取情况[1]	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
郑州湖畔雲庐	河南省郑州市	河南绿嘉房地产开发有限公司	合作开发	住宅	2023-1-20	399,283	9.16	4.47	166,482	49%	158,709	市场行情一般	已取得“六证”	预计 2025 年 12 月全部去化	预计 2025 年 12 月全部回笼完成
烟台春熙海棠	山东省烟台市	烟台绿投置业有限公司	自主开发	住宅、商业	2023-1-1	102,720	5.10	2.41	56,625	47%	54,756	市场原因住宅去化速度较慢，政府配建尚未移交	已取得“六证”	预计 2025 年全部去化	预计 2026 年全部回笼完成
合计	-	-	-	-	-	**38,164,549.74**	**1,643.05**	**1,499.09**	**37,545,818.70**	-	**37,234,515.36**				

注：本章所列项目均系纳入发行人报表范围内项目。

上述项目主要施工方包括中建一局集团第三建筑有限公司、中国建筑第八工程局有限公司、辉迈建设集团有限公司、通州建总集团有限公司、南通八建集团有限公司等。

4）在建项目情况

截至 2024 年 3 月 31 日，发行人主要在建项目计划总投资金额合计 3,330.59 亿元，总建筑面积 1,808.13 万平方米。发行人在建项目均合法合规，拥有房地产开发销售所需的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

截至 2024 年 3 月末，发行人主要在建项目情况如下：

表：截至 2024 年 3 月末发行人主要在建房地产开发项目情况表

单位：万平方米、万元

在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度	开工时间	预计竣工时间
上海黄浦湾	上海市	上海华浙外滩置业有限公司	合作开发	商业	1.36	32,982	31,275	94.83%	2019-7-30	2024-12-31
上海外滩兰庭	上海市	上海华浙外滩置业有限公司	合作开发	住宅	5.44	378,284	120,567	31.87%	2022-11-15	2025-7-20

在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度	开工时间	预计竣工时间
上海外滩兰庭	上海市	上海华浙外滩置业有限公司	合作开发	住宅	4.28	338,349	218,011	64.43%	2022-7-14	2025-7-20
泰州桂语听澜	江苏省泰州市	泰州泰洋置业有限公司	合作开发	住宅	9.34	155,174	135,272	87.17%	2021-3-24	2025-1-31
徐州明月春晓	江苏省徐州市	徐州普瑞同扬置业发展有限公司	合作开发	住宅	7.07	103,781.51	91,980.95	88.63%	2021-11-26	2024-6-10
盐城晓风印月	江苏省盐城市	盐城绿城庆泰置业发展有限公司	自主开发	住宅、商业	18.73	351,976	268,124	76.18%	2021-6-28	2025-6-10
扬州广陵区 GZ278 地块	江苏省扬州市	扬州市新邦智能科技有限公司	合作开发	住宅、商业	4.22	62,221	53,697	86.30%	2022-5-10	2024-6-30
南通市崇川区 R21046 地块	江苏省南通市	南通道达腾源置业有限公司	合作开发	住宅	17.17	265,000	192,514	72.65%	2022-4-29	2024-7-15
盐城桂语江南	江苏省盐城市	江苏绿城百禾文旅产业发展有限公司	合作开发	住宅、商业	95.16	725,421	232,156	32.00%	2021-1-22	2029-3-16
上海市浦东新区三林滨江 10 单元项目	上海市	上海宏昌置业有限公司	合作开发	住宅	10.19	600,000	426,588	71.10%	2022-12-30	2025-4-27
苏州云庐	江苏省苏州市	苏州腾湖房地产开发有限公司	合作开发	住宅	7.35	214,538	183,108	85.35%	2023-2-14	2024-10-29
春月锦园	江苏省苏州市	苏州博恒房地产开发有限公司	自主开发	住宅	6.73	138,172	97,915	70.86%	2023-8-13	2025-9-3
上海绿城沁蘭园	上海市	上海绿宸置业有限公司	自主开发	住宅	19.54	835,120	692,787	82.96%	2023-9-20	2025-12-10
上海绿城留香园	上海市	上海绿憬置业有限公司	自主开发	住宅	22.11	800,000	553,076	69.13%	2023-9-20	2025-11-10
上海绿城春晓园	上海市	上海绿彰置业有限公司	自主开发	住宅	11.42	425,880	294,410	69.13%	2023-9-26	2026-1-9
泰州春晓江南&桃李春风	江苏省泰州市	江苏海盛地产有限公司	合作开发	住宅	17.90	169,849	111,209	65.48%	2021-10-22	2026-5-31
大连湖畔和庐	辽宁省大连市	大连宝融房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	13.35	90,000	64,848	72.05%	2021-3-31	2025-10-31
大连海上明月(A2)	辽宁省大连市	大连致和置业有限公司	自主开发	住宅、商业	9.86	136,660	102,075	74.69%	2021-9-27	2024-5-31
大连海上明月(A3、A4)	辽宁省大连市	大连致胜置业有限公司	自主开发	住宅、商业	15.24	260,933	198,501	76.07%	2021-8-1	2025-10-15

在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度	开工时间	预计竣工时间
哈尔滨群力东项目	黑龙江省哈尔滨市	哈尔滨耀意置业有限公司	自主开发	住宅、商业	12.79	145,953	127,214	87.16%	2021-11-30	2024-6-30
金石滩葡萄酒小镇项目	辽宁省大连市	大连金石葡萄酒庄有限公司	合作开发	商业	16.72	288,223	127,688	44.30%	2020-11-21	2026-11-30
东港 I10 地块	辽宁省大连市	大连胜鼎文林置业有限公司	自主开发	住宅、商业	10.06	215,175	126,839	58.95%	2023-7-11	2025-8-31
北京沁园	北京市	北京朝意房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业、办公	34.18	1,058,041	945,165	89.33%	2021-8-19	2024-5-31
北京晓风印月	北京市	北京营意房地产开发有限公司	自主开发	住宅	13.85	643,101	535,528	83.27%	2022-5-20	2024-9-3
北京桂语听澜	北京市	北京兴意房地产开发有限公司	自主开发	住宅	6.69	236,281	185,895	78.68%	2022-4-25	2024-8-7
石家庄桂语听澜	河北省石家庄市	石家庄绿高房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	25.33	298,052	211,694	71.03%	2020-12-10	2024-7-30
天津桃李春风	天津市	天津团泊湖裕泰置业有限公司	自主开发	住宅	57.29	508,394	330,389	64.99%	2017-12-1	2025-6-30
天津桂语朝阳	天津市	天津致嘉房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	16.65	193,081	137,002	70.96%	2021-7-27	2024-10-30
天津柳岸晓风	天津市	天津致铭房地产开发有限公司	自主开发	住宅	15.70	282,087	235,135	83.36%	2021-8-13	2024-7-30
天津水西雲庐	天津市	天津融创杰耀置业有限公司	合作开发	住宅、商业	18.97	496,488	400,987	80.76%	2022-1-18	2024-9-30
天津凤起悦鸣	天津市	天津致远房地产开发有限公司	自主开发	住宅	7.46	285,313	247,055	86.59%	2021-10-30	2024-9-30
天津市西青区水西 EFT 地块	天津市	天津悦美房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	10.24	232,239	148,835	64.09%	2022-4-12	2024-8-15
天津市西青区水西 EFT 地块	天津市	天津悦美房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	12.18	284,502	174,649	61.39%	2023-3-17	2025-7-31
天津桂语听蘭	天津市	天津卓美房地产开发有限公司	自主开发	住宅	7.56	100,501	56,065	55.79%	2023-7-28	2025-8-31
北京晓月和风	北京市	北京禾意房地产开发有限公司	合作开发	住宅	18.45	601,228	398,471	66.28%	2023-9-27	2025-6-20
北京市石景山区刘娘府地块	北京市	北京城意房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	19.93	664,022	531,870	80.10%	2022-6-29	2024-4-1

在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度	开工时间	预计竣工时间
武汉桂语朝阳（K4 地块）	湖北省武汉市	湖北远景置业有限公司	合作开发	住宅、商业	10.10	136,311	71,620	52.54%	2021-7-8	2024-5-10
武汉桂语朝阳（K5 地块）	湖北省武汉市	湖北远景置业有限公司	合作开发	住宅、商业	13.42	192,328	86,192	44.82%	2023-3-6	2026-5-10
武汉湖畔雲庐	湖北省武汉市	武汉瑞坤房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	23.57	588,824	382,084	64.89%	2021-5-18	2024-9-30
武汉留香园	湖北省武汉市	武汉宸瀚置业发展有限公司	合作开发	住宅、商业	14.24	179,792	111,034	61.76%	2022-6-30	2026-5-30
长沙 048 号南湖地块	湖南省长沙市	长沙江瀚房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	26.53	567,225	349,157	61.56%	2022-6-23	2025-2-28
长沙青竹园	湖南省长沙市	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	合作开发	住宅	3.92	57,730	26,590	46.06%	2021-9-1	2024-10-30
西安全运村（芳华苑）	陕西省西安市	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	合作开发	住宅	24.28	239,395	151,107	63.12%	2021-2-7	2024-10-17
西安全运村（涵碧苑）	陕西省西安市	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	合作开发	住宅	25.22	260,395	150,074	57.63%	2022-9-23	2025-5-30
西安全运村（荷风苑）	陕西省西安市	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	合作开发	住宅	19.25	174,716	106,657	61.05%	2022-4-30	2024-11-15
西安全运村（丹桂苑）	陕西省西安市	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	合作开发	住宅、商业	19.32	229,215	161,034	70.25%	2023-4-27	2025-12-30
西安春风心语	陕西省西安市	西安新鸿业投资发展有限公司	合作开发	住宅、商业	19.72	70,619	64,600	91.48%	2011-7-28	2024-12-30
西安春风心语	陕西省西安市	西安新鸿业投资发展有限公司	合作开发	住宅、商业	7.56	14,218	12,218	85.93%	2021-11-30	2024-12-30
新疆理想之城	新疆乌鲁木齐市	新疆绿城致嘉房地产开发有限公司	自主开发	住宅	64.24	358,294	162,799	45.44%	2021-3-30	2032-8-31
春澜园/西安月映海棠	陕西省西安市	西安新鸿业投资发展有限公司	合作开发	住宅、商业	9.25	150,000	149,224	99.48%	2023-8-20	2025-6-30
锦澜园/西安春熙海棠	陕西省西安市	西安新鸿业投资发展有限公司	合作开发	住宅、商业	20.31	314,108	218,501	69.56%	2023-11-8	2025-8-30
君澜园/西安凤鸣海棠	陕西省西安市	西安新鸿业投资发展有限公司	合作开发	住宅、商业	26.19	407,786	241,439	59.21%	2023-12-18	2025-8-30
成都川菜小镇	四川省成都市	成都绿城川菜小镇实业有限公司	合作开发	商业	1.34	18,864	15,388	81.57%	2021-3-16	2025-4-15

在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度	开工时间	预计竣工时间
成都川菜小镇首批次集体建设用（郫集 202105 号地块）	四川省成都市	成都绿城川菜小镇实业有限公司	合作开发	商业	0.30	5,400	1,950	36.12%	2022-2-28	2026-4-30
成都川菜小镇新地块	四川省成都市	成都绿城川菜小镇实业有限公司	合作开发	住宅	11.30	60,000	51,197	85.33%	2022-4-1	2025-3-30
昆明柳岸晓风	云南省昆明市	昆明润绿置业有限公司	合作开发	住宅、商业	22.66	184,966	102,269	55.29%	2022-3-30	2026-7-30
锦海棠	四川省成都市	成都绿嘉置业有限公司	合作开发	住宅	7.29	116,709	76,830	65.83%	2023-12-14	2025-10-30
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	3.41	66,140	25,475	38.52%	2022-12-31	2024-12-15
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	13.86	185,117	19,758	10.67%	2023-8-31	2025-12-31
杭州临安滨湖新区单元 H-R21-01 地块	浙江省杭州市	杭州桃李湖滨房地产开发有限公司	合作开发	住宅	8.10	128,054	97,173	75.88%	2022-2-12	2024-6-30
鹰潭龙虎山小镇	江西省鹰潭市	江西道本建设管理有限公司	合作开发	住宅	6.57	103,943	26,928	25.91%	2021-11-19	2026-7-30
悦山居项目（安吉县灵峰街道 2020-56-1 地块）	浙江省湖州市	浙江绿城元和房地产开发有限公司	合作开发	住宅	8.11	82,208	36,408	44.29%	2021-12-23	2024-10-24
舟山春来晓园	浙江省舟山市	舟山市定海绿城合鸿房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	29.07	274,899	225,214	81.93%	2021-11-15	2024-6-30
苏州吴江科创小镇项目	江苏省苏州市	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	合作开发	住宅	7.41	111,367	96,296	86.47%	2022-4-25	2024-10-15
苏州吴江科创小镇项目	江苏省苏州市	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	合作开发	商业	5.49	27,841	10,196	36.62%	2023-1-9	2026-5-31
杭政储出【2022】77 号地块开发项目	浙江省杭州市	杭州绿颂房地产开发有限公司	自主开发	住宅	14.08	230,729	143,043	62.00%	2022-10-1	2024-11-15
苏州吴江科创小镇项目	江苏省苏州市	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	合作开发	住宅	10.91	166,916	88,253	52.87%	2023-7-27	2026-5-30
杭州云诵桂月轩	浙江省杭州市	杭州绿城绿鑫房地产开发有限公司	自主开发	住宅	13.77	382,106	283,403	74.17%	2023-9-15	2025-9-10
海南海韵晓风	海南省陵水县	海南绿城高地实业有限公司	自主开发	住宅	11.18	183,357	86,017	46.91%	2024-1-15	2025-12-10
海南蓝湾小镇（玉兰苑）	海南省陵水县	海南中油深海养殖科技开发有限公司	自主开发	住宅	0.60	9,212	414	4.49%	2024-3-15	2025-12-10

在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度	开工时间	预计竣工时间
杭州绿汀春晓	浙江省杭州市	浙江绿城元和旅游开发有限公司	自主开发	住宅	17.52	370,245	249,769	67.46%	2024-1-5	2026-5-31
宁波通山未来社区	浙江省宁波市	宁波北仑绿城未来社区置业有限公司	合作开发	住宅、商业	52.32	599,701	540,252	90.09%	2021-11-30	2024-4-30
宁波市镇海区春语云树北地块	浙江省宁波市	宁波绿城智翔置业有限公司	自主开发	住宅、商业	18.18	299,353	245,860	82.13%	2022-5-2	2024-6-11
宁波燕语春风	浙江省宁波市	宁波涌坤置业有限公司	合作开发	住宅	6.47	121,162	81,751	67.47%	2023-5-17	2025-4-21
台州市椒江区开发区板块现代大道北地块	浙江省台州市	台州绿理置业有限公司	合作开发	住宅	21.73	367,253	324,676	88.41%	2022-4-29	2024-5-18
鹿城广场	浙江省温州市	温州绿景置业有限公司	自主开发	商业、办公	39.24	898,605	242,492	26.99%	2022-4-20	2028-1-31
金华望山隐庐	浙江省金华市	金华望山置业有限公司	合作开发	商业	6.51	95,330	34,143	35.82%	2021-11-11	2025-4-30
杭州萧山市北 46 号地块	浙江省杭州市	杭州浙茵置业有限公司	合作开发	住宅	16.32	420,900	383,036	91.00%	2022-2-25	2024-8-20
杭州春知海棠苑	浙江省杭州市	杭州绿城浙禹置业有限公司	自主开发	住宅	14.58	324,219	290,459	89.59%	2022-6-8	2024-11-15
杭州燕语海棠轩	浙江省杭州市	杭州绿城浙岫置业有限公司	合作开发	住宅	19.83	440,292	415,900	94.46%	2022-6-8	2024-11-15
杭州月映海棠园	浙江省杭州市	杭州绿城浙旦置业有限公司	自主开发	住宅	22.14	491,194	438,426	89.26%	2022-6-8	2024-11-15
杭州燕语春风	浙江省杭州市	杭州绿城浙帆置业有限公司	自主开发	住宅	15.40	306,400	227,407	74.22%	2022-7-25	2024-11-30
杭州和颂春风	浙江省杭州市	杭州浙灵置业有限公司	合作开发	住宅	11.04	228,884	202,785	88.60%	2022-7-14	2024-10-30
杭州汀岸芷兰	浙江省杭州市	绿城房地产集团有限公司	自主开发	住宅	9.85	276,592	243,741	88.12%	2022-7-21	2024-10-15
庆隆小河单元 GS0305-R21-01\GS0305-G1-27 地块	浙江省杭州市	杭州浙秋置业有限公司	合作开发	住宅	24.12	960,813	841,696	87.60%	2022-11-4	2025-1-29
未科 79 号地块	浙江省杭州市	杭州绿城浙典置业有限公司	自主开发	住宅	17.07	461,941	387,307	83.84%	2023-4-18	2025-7-31
临平昌达路地块	浙江省杭州市	杭州绿城浙超置业有限公司	合作开发	住宅	7.36	107,821	75,364	69.90%	2023-4-18	2025-5-16

在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度	开工时间	预计竣工时间
杭州紫棠园	浙江省杭州市	杭州长风浙和置业有限公司	合作开发	住宅	17.26	459,000	365,211	79.57%	2023-4-27	2025-6-30
杭州汀桂里	浙江省杭州市	杭州绿璟置业有限公司	合作开发	住宅	8.74	151,098	114,583	75.83%	2023-5-24	2025-10-31
嘉兴晓风印月	浙江省嘉兴市	嘉兴绿城嘉禾房地产开发有限公司	自主开发	住宅	15.96	230,196	133,471	57.98%	2023-5-20	2025-9-15
咏溪云庐	浙江省杭州市	杭州浙宇置业有限公司	合作开发	住宅	18.17	384,040	257,816	67.13%	2023-7-20	2025-5-15
晓风印月府	浙江省绍兴市	绍兴绿越房地产开发有限公司	自主开发	住宅	15.01	279,032	176,467	63.24%	2023-8-31	2025-6-2
芝澜月华轩	浙江省杭州市	杭州绿城鼎昇置业有限公司	自主开发	住宅	14.37	656,703	567,906	86.48%	2023-7-19	2025-11-17
丽澜轩	浙江省杭州市	杭州昌宇置业有限公司	合作开发	住宅	11.03	319,987	264,510	82.66%	2023-7-13	2025-8-15
江澜鸣翠	浙江省台州市	临海绿城浙枫置业有限公司	自主开发	住宅、商业	6.09	84,785	54,612	64.41%	2023-7-6	2025-3-26
余姚映翠晓园	浙江省宁波市	余姚绿昊房地产开发有限公司	合作开发	住宅	9.83	123,470	77,145	62.48%	2023-8-25	2025-5-15
杭州玉海棠里	浙江省杭州市	杭州浙晏置业有限公司	自主开发	住宅	16.12	289,532	193,695	66.90%	2023-8-17	2025-9-30
丽水湖境云庐	浙江省丽水市	丽水浙亦房地产开发有限公司	自主开发	住宅	10.65	134,129	82,101	61.21%	2023-9-28	2025-7-5
杭州萧山市北 50 地块	浙江省杭州市	杭州宁佳置业有限公司	自主开发	住宅	20.06	580,000	358,979	61.89%	2023-10-17	2025-11-20
台州市椒江区原党校地块	浙江省台州市	台州浙怡绿瑾置业有限公司	合作开发	住宅	17.84	451,598	250,237	55.41%	2023-11-1	2025-10-30
义乌凤起潮鸣	浙江省义乌市	义乌浙齐房地产开发有限公司	合作开发	住宅/商业	25.00	537,515	325,368	60.53%	2024-1-1	2026-5-30
杭州溪映明月	浙江省杭州市	杭州浙秋置业有限公司-石桥地块	自主开发	住宅	7.64	160,696	106,444	66.24%	2024-1-12	2025-11-25
杭州云咏明月	浙江省杭州市	杭州浙彤西站置业有限公司	合作开发	住宅、商业	9.98	193,415	112,074	57.94%	2024-1-10	2026-4-30
杭州锦海棠城	浙江省杭州市	杭州绿城浙旦置业有限公司-良渚新城地块	自主开发	住宅	21.83	391,741	228,889	58.43%	2024-2-5	2026-8-31

在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度	开工时间	预计竣工时间
杭州锦海棠城	浙江省杭州市	杭州绿城浙旦置业有限公司-良渚新城地块	自主开发	商业、办公	8.97	142,082	83,017	58.43%	2024-2-5	2026-8-31
杭州市拱墅区运河新城 GS1003-01 地块	浙江省杭州市	杭州浙秋置业有限公司	自主开发	住宅	10.64	239,900	167,786	69.94%	2024-2-4	2026-2-28
杭州市萧山区湘北单元 XSCQ3101-03、05 地块	浙江省杭州市	杭州绿城启兴置业有限公司	合作开发	住宅	8.60	190,111	61,119	32.15%	2024-1-29	2026-4-27
杭州市西湖区双桥单元 XH020203-02 地块	浙江省杭州市	绿城房地产集团有限公司	自主开发	住宅、商业	10.46	163,595	85,519	52.27%	2024-3-1	2026-3-31
杭州市上城区三里亭单元 JG0904-R21-24 地块	浙江省杭州市	杭州绿城致延城市发展有限公司	自主开发	住宅	8.03	255,903	198,774	77.68%	2024-3-28	2026-12-29
星澜湾	安徽省合肥市	安徽汇筑置业有限公司	合作开发	住宅、商业	23.86	341,304	317,804	93.11%	2022-2-23	2024-4-25
郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	河南锦江置业有限公司	自主开发	商业	2.11	20,341	10,653	52.37%	2020-3-1	2025-9-1
青岛理想之城	山东省青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅	2.78	52,522	37,284	70.99%	2022-1-20	2024-8-20
青岛理想之城	山东省青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅	10.64	153,856	100,303	65.19%	2022-1-19	2024-9-20
青岛文澜锦园	山东省青岛市	青岛绿华置业有限公司	合作开发	住宅、商业	10.50	95,121	80,845	84.99%	2021-11-21	2024-4-15
烟台蘭园	山东省烟台市	烟台绿晟置业有限公司	自主开发	住宅、商业	27.86	327,410	251,200	76.72%	2020-11-4	2025-12-31
济南春风心语	山东省济南市	济南绿泉置业有限公司	自主开发	住宅、商业	15.36	230,278	175,302	76.13%	2022-2-21	2024-5-31
合计					**1,808.13**	**33,305,870.45**	**23,283,317.70**	--		-

上述项目主要施工方包括中建一局集团第三建筑有限公司、中国建筑第八工程局有限公司、辉迈建设集团有限公司、通州建总集团有限公司、南通八建集团有限公司等。

表：截至 2024 年 3 月末发行人主要在建房地产开发项目情况（续）

单位：万元

项目名称	投资计划	资金来源	主要项目批文情况

	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
上海黄浦湾	1,707	-	-		1,707	黄计投函（2004）23 号；黄计投函（2004）29 号	沪房地黄字（2014）第 0002742 号；沪房地黄字（2012）第 000297 号	黄环保许管（2007）163 号
上海外滩兰庭	83,309	128,972	45,436		257,717	项目代码:（上海代码：3101017437528282020 1D3101002，国家代码：2020-310101-47-03-008399）	沪房地黄字（2004）第 008055 号	备案号：2020310101000007 21
上海外滩兰庭	36,400	83,938	-		120,338	项目代码:（上海代码：3101017437528282020 1D3101001，国家代码：2020-310101-70-03-008395）	沪（2022）黄字不动产权第 002543 号	备案号：2020310101000007 22
泰州桂语听澜	10,447	5,501	2,526		18,475	泰海发改发[2020]228 号	苏（2020）泰州市不动产权第 0188919 号、苏（2020）泰州市不动产权第 0188917 号、苏（2020）泰州市不动产权第 0192192 号	2020321202000002 91
徐州明月春晓	5189.15	6,611	-	-	11,801	徐云审批备〔2021〕29 号	苏（2021）徐州市不动产权第 0116198 号	无需环评
盐城晓风印月	16,634	24,728	42,491	15,000	68,852	亭行审投资【2021】38 号	苏（2021）盐城市不动产权第 0108474 号	环境影响登记表备案号：2022320902000002 12
扬州广陵区 GZ278 地块	5,177	2,785	562	562	7,962	扬广发改许可（2021）151 号	苏（2021）扬州市不动产权第 0216184 号	无需环评
南通市崇川区 R21046 地块	22,288	50,198	-		72,486	崇川行审备（2022）13 号	苏（2022）南通市不动产权第 0009351 号	2022320602000000 19
盐城桂语江南	22,758	66,125	404,382	20,000	473,264	盐行审投资备〔2020〕68 号，69 号	苏（2020）盐城市不动产权第 0145595 号、苏（2021）盐城市不动产权第 0196874 号	备案号：2020320902000005 08
上海市浦东新区三林滨江 10 单元项目	62,915	61,746	48,751	-	173,412	上海市发展和改革委员会 2210-310115-04-01-586154	沪（2021）浦字不动产权第 111800、111798	无需环评
苏州云庐	12,076	17,973	1,380	-	31,429	苏园行审备〔2022〕1413 号	苏（2023）苏州工业园区不动产权第 0000001 号	无需环评
春月锦园	18,831	6,267	15,159	-	40,257	姑苏行审项投【2023】112 号	苏（2023）苏州市不动产权第 8017725 号	无需环评

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
上海绿城沁蘭园	101,439	32,894	8,000		142,333	上海市发展和改革委员会 2308-310112-04-01-632659	沪（2023）闵字不动产权第 040043	无需环评
上海绿城留香园	77,565	89,874	79,485	246,924	-	上海市发展和改革委员会 2308-310114-04-01-114312	沪（2023）浦字不动产权第 031268、031267	无需环评
上海绿城春晓园	108,517	20,269	2,684		131,470	上海市发展和改革委员会 2308-310118-04-01-383108	沪（2023）青字不动产第 020780 号	备案号：2023310118000009
泰州春晓江南&桃李春风	14,103	28,470	12,457		55,029	泰海行审发[2021]7 号	苏（2021）泰州市不动产权第 0098211 号、苏（2021）泰州市不动产权第 0098213 号	无需环评
大连湖畔和庐	21,687	3,465	-	20,000	5,152	大开经贸【2013】117 号	辽（2018）金普新区不动产权第 01900143 号	无需环评
大连海上明月(A2)	16,417	17,011	1,156		34,584	项目代码：2105-210211-04-01-793814	辽（2021）大连市内四区不动产权第 00901128 号	无需环评
大连海上明月(A3、A4)	13,424	37,583	11,132		62,139	项目代码：2105-210211-04-01-351789	辽（2021）大连市内四区不动产权第 00901123 号；辽（2021）大连市内四区不动产权第 00901116 号	无需环评
哈尔滨群力东项目	7,717	6,796	4,225	-	18,738	项目代码：2108-230102-04-01-185149	黑（2022）哈尔滨市不动产权第 0039502 号	无需环评
金石滩葡萄酒小镇项目	7,485	37,933	33,073		78,491	大金普经发审批字【2018】6 号	辽（2020）金普新区不动产权第 01900051 号	大环评（告）准字【2020】100045 号
东港 I10 地块	50,830	32,506	-		83,336	大中发改备[2023]17 号	辽（2023）大连市内四区不动产权第 00901104 号	无需环评
北京沁园	70,019	29,093	13,764		112,876	京发改（核）[2021]146 号	京规字出[合]字 2021 第 0063 号	无需环评
北京晓风印月	33,611	48,893	25,069		107,573	京朝阳发改（核）〔2022〕9 号	京（2022）朝不动产权第 0033312 号	无需环评
北京桂语听澜	38,357	3,599	8,430		50,386	京技管（核）【2022】2 号	京（2022）开不动产第 0007221 号	无需环评
石家庄桂语听澜	18,142	44,979	23,237	49,000	37,358	石行审投资核字【2020】215 号	冀（2020）石家庄市不动产权第 0063929 号、冀（2020）石家庄市不动产权第 0063928 号	冀石长审（环评）【2020】020 号

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
天津桃李春风	9,727	818	167,460		178,005	津静审投函 2017309 号;津静审投函 2016986 号;	房地证津字第 123051100782 号;房地证津字第 123051100781 号;房地证津字第 123051100780 号	津静审投函 2018101 号;津静审投函 2017857 号;
天津桂语朝阳	14,365	31,293	10,420		56,079	津西审投内备<2021>157 号	津（2021）西青区不动产权第 7137841 号，津（2021）西青区不动产权第 7137839 号。	无需环评
天津柳岸晓风	34,200	12,752	-		46,952	项目代码：2106-120111-89-01-974383	津（2021）西青区不动产权第 7125604 号津（2021）西青区不动产权第 7128135 号津（2021）西青区不动产权第 7125600 号	无需环评
天津水西雲庐	48,219	36,109	11,173		95,501	津西审投内备[2021]160 号	津(2021)西青区不动产权第 7176530 号	无需环评
天津凤起悦鸣	13,361	24,897	-		38,258	南开投资备字【2021】24 号	津（2021）南开区不动产权第 197191 号	无需环评
天津市西青区水西 EFT 地块	18,110	38,748	26,545		83,404	津西审投内备<2021>331 号	津（2022）西青区不动产权第 1029863 号；津（2022）西青区不动产权第 1029859 号；津（2022）西青区不动产权第 1029858 号。	无需环评
天津市西青区水西 EFT 地块	17,697	42,255	49,901		109,853	津西审投内备<2021>331 号	津（2022）西青区不动产权第 1029862 号	无需环评
天津桂语听蘭	13,275	22,103	5,682	-	41,060	2106-120317-89-01-591212	津（2023）保税区不动产权第 0682335 号	无需环评
北京晓月和风	92,159	96,583	-		188,742	京发改（核）【2023】147 号	京 2023 大不动产权第 0034038 号；京 2023 大不动产权第 0034042 号；京 2023 大不动产权第 0034044 号	无需环评
北京市石景山区刘娘府地块	72,765	52,982	6,405	-	132,152	京石景山发改（核）〔2022〕10 号	京（2022）石不动产权第 006176 号	无需环评
武汉桂语朝阳（K4 地块）	-	41,504	23,187	-	64,691	2020-420104-47-03-045285	鄂（2020）武汉市市不动产权第 0001173 号	无需环评
武汉桂语朝阳（K5 地块）	-	85,683	20,453	-	106,136	2102-420104-04-01-979044	鄂（2021）武汉市市不动产权第 0001407 号	无需环评
武汉湖畔雲庐	88,046	105,994	-	-	194,040	2103-420103-04-01-30461	鄂（2021）武汉市江汉不动产	无需环评

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
						3；2103-420103-04-01-316602	权第 0006146 号	
武汉留香园	16,215	33,475	19,068	-	68,758	2111-420102-04-01-212941	鄂（2021）武汉市江岸不动产权第 0079153 号	无需环评
长沙 048 号南湖地块	67,327	126,480	-	-	193,807	天发改备[2021]88 号	湘（2021）长沙市不动产权第 0338608 号	无需环评
长沙青竹园	8,629	3,275	19,237	10,000	21,140	湘发改投资（2012）1364 号	长国用（2014）第 105616 号	长沙市环境保护局关于建设工程环境保护措施审核意见的通知（编号 05-P-84）
西安全运村（芳华苑）	10,466	-	77,822		88,288	西港经发【2020】73 号	陕（2020）西安市不动产权第 0189491 号	备案号：2020610100040000 0092
西安全运村（涵碧苑）	19,392	44,778	46,151		110,321	西港经发【2021】40 号	陕（2022）西安市不动产权第 0262206 号	无需环评
西安全运村（荷风苑）	10,467	39,527	18,065		68,059	西港经发【2021】41 号	陕（2022）西安市不动产权第 0095704 号	无需环评
西安全运村（丹桂苑）	18,209	17,730	32,242		68,181	西港经发【2023】25 号	陕（2023）西安市不动产权第 0245659 号	无需环评
西安春风心语	3,714	1,864	441		6,019	市计投发【2003】548 号	西雁国用（2009）第 483 号	市环发【2007】10 号
西安春风心语	1,000	-	1,000		2,000	市计投发【2003】548 号	西雁国用（2009）第 483 号	市环发【2007】10 号
新疆理想之城	24,671	32,366	38,838	70,000	25,875	十二师行政审批备{2021}6 号	兵 2021 第十二师 0002977	无需环评
春澜园/西安月映海棠	200	576	-	-	776	2304-610161-04-01-183361	陕（2023）西安市不动产权第 0317611 号	无需环评
锦澜园/西安春熙海棠	35,472	50,026	10,109	-	95,607	2307-610161-04-01-827257	陕（2023）西安市不动产权第 0534199 号	无需环评
君澜园/西安凤鸣海棠	69,086	66,451	30,810	-	166,347	2307-610161-04-01-147138	陕（2023）西安市不动产权第 0453005 号	无需环评
成都川菜小镇	2,579	897	-	-	3,476	川投资备【2020-510124-70-03-429859】FGQB-0064 号	川（2020）郫都区不动产权第 0048643 号	202051012400000471

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
成都川菜小镇首批次集体建设用(郫集 202105 号地块)	2,818	632	-	-	3,450	川投资备【2112-510124-04-01-102594】FGQB-0455 号	川（2021）郫都区不动产权第 0051661 号，川（2021）郫都区不动产权第 0051664 号	2022510124000000011
成都川菜小镇新地块	6,686	2,116	-	-	8,802	川投资备【2110-510124-04-01-560520】FGQB-0367 号	川（2022）郫都区不动产权第 0018169 号	2022510124000000021
昆明柳岸晓风	24,220	16,965	41,512	-	82,697	云投资备【2204-530111-04-01-442431】	云（2022）官渡区不动产权第 0291065 号	无需环评
锦海棠	18,874.00	16,463	4,542	18,500	21,379	川投资备【2311-510164-04-01-109879】FGQB-0272 号	川（2024）成天不动产权第 0000684 号	无需环评
海南蓝湾小镇	15,384	9,645	15,636	-	40,665	2209-469028-04-01-980394	019 号地块：陵国用（新）第 13095 号	办理中
海南蓝湾小镇	72,436	74,046	18,877	100,000	65,359	2209-469028-04-01-503008	019 号地块：陵国用（新）第 13095 号	20234690280000018
杭州临安滨湖新区单元 H-R21-01 地块	19,878	11,003	-	-	30,881	2201-330112-04-01-525727	浙（2022）临安区不动产权第 0008980 号	无需环评
鹰潭龙虎山小镇	5,174	13,748	17,125	-	36,046	2104-360697-04-01-582655	赣（2021）鹰潭市不动产权第 0022758 号	备案号：2021360600010000035
悦山居项目（安吉县灵峰街道 2020-56-1 地块）	29,085	11,173	-	-	40,259	2107-330523-04-01-500642	浙（2021）安吉县不动产权第 0022379 号	无需环评
舟山春来晓园	21,802	27,883	-	-	49,685	2111-330902-04-01-539380/2111-330902-04-01-318930	浙（2021）定海区不动产权第 0017662 号/浙（2021）定海区不动产权第 0017663 号	无需环评
苏州吴江科创小镇项目	13,936	1,135	-	-	15,071	吴行审备〔2021〕431 号	苏（2022）苏州市吴江区不动产权第 9003340 号	无需环评
苏州吴江科创小镇项目	7,031	10,614	-	-	17,645	吴行审备〔2021〕431 号	苏（2022）苏州市吴江区不动产权第 9003340 号	无需环评
杭政储出【2022】77 号地块开发项目	45,721	33,459	-	-	79,180	2210-330110-04-01-543008	浙（2022）杭州市不动产权第 0309323 号	备案号：2022330110000000256
苏州吴江科创小镇项目	18,371	42,735	17,557	30,400	48,263	吴行审备〔2021〕431 号	苏（2022）苏州市吴江区不动产权第 9003340 号	无需环评
杭州云诵桂月轩	18,755	36,951	42,996		98,702	2309-330110-04-01-167784	浙（2023）杭州市不动产权第	

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
							0602461 号	
海南海韵晓风	37,852	46,528	12,960	90,000	7,340	2401-469028-04-01-719843	琼（2024）陵水县不动产权第 0004085 号	无需环评
海南蓝湾小镇（玉兰苑）	2,304	3,168	3,326	-	8,798	2312-469028-04-01-714970	陵国用（新）第 13252 号	无需环评
杭州绿汀春晓	38,750	52,722	17,839	-	109,311	2312-330110-04-01-267601	浙（2024）杭州市不动产权第 0054256 号	无需环评
宁波通山未来社区	22,516	36,933	-	-	59,449	2106-330206-04-01-969880	浙（2021）宁波市（北仑）不动产权第 0060077/浙（2021）宁波市（北仑）不动产权第 0060073/浙（2021）宁波市（北仑）不动产权第 0060078	无需环评
宁波市镇海区春语云树北地块	37,018	16,475	-	-	53,493	2202-330294-01-01-472927	浙（2022）宁波市高新不动产权第 0081314 号	无需环评
宁波燕语春风	26,093	13,318	-	-	39,411	2304-330299-01-01-675194	浙（2023）宁波市鄞州不动产权第 0136252 号	无需环评
台州市椒江区开发区板块现代大道北地块	33,120	9,450	-	19,200	23,370	2204-331002-04-01-301764	浙（2022）台州椒江不动产权第 004532 号	备案号：202233100200000028
鹿城广场	31,021	95,377	143,364	109,600	160,162	2112-330302-04-01-995242	浙（2022）温州市不动产权第 0178464 号	暂无
金华望山隐庐	9,129	32,816	16,915	-	58,860	2106-330702-04-01-931479	浙（2021）金华市不动产权第 0049176 号	无需环评
杭州萧山市北 46 号地块	36,100	1,764	-	-	37,864	2112-330109-99-01-852112	浙（2022）萧山区不动产权第 0035463 号	无需环评
杭州春知海棠苑	8,535	6,348	18,877		33,760	2205-330110-04-01-175437	浙（2022）杭州市不动产权第 0162490 号	无需环评
杭州燕语海棠轩	17,505	6,887	-		24,392	2205-330110-04-01-702677	浙（2022）杭州市不动产权第 0162520 号	无需环评
杭州月映海棠园	27,956	2,459	22,353		52,768	2205-330110-04-01-858152	浙（2022）杭州市不动产权第 0141545 号	无需环评
杭州燕语春风	48,238	30,700	-	-	78,938	2206-330114-89-01-961663	浙（2022）杭州市不动产权第 0227578 号	无需环评
杭州和颂春风	16,979	9,121	-	-	26,100	2206-330105-04-01-542466	浙（2022）杭州市不动产权第 0166928 号	无需环评
杭州汀岸芷兰	26,424	3,509	2,918	-	32,851	2207-330106-04-01-34048	浙（2022）杭州市不动产权第	无需环评

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
						3	0210535 号	
庆隆小河单元 GS0305-R21-01\GS0305-G1-27 地块	46,315	72,802	-	-	119,117	2209-330105-04-01-147847	浙（2022）杭州市不动产权第 0295654 号	无需环评
未科 79 号地块	36,272	27,541	10,821	-	74,634	2304-330110-04-01-519814	浙（2023）杭州市不动产权第 0240215 号	无需环评
临平昌达路地块	9,971	22,486	-		32,457	2304-330113-04-01-598532	浙（2023）杭州市不动产权第 0303972 号	无需环评
杭州紫棠园	52,924	40,865	-	-	93,789	2304-330114-89-01-624058	浙（2023）杭州市不动产权第 0331971 号	无
杭州汀桂里	24,786	11,729	-		36,515	2305-330113-04-01-489954	浙（2023）杭州市不动产权第 0392385 号	无
嘉兴晓风印月	22,000	50,000	-	1,500	70,500	2304-330451-04-01-697109	浙（2023）嘉开不动产权第 0014993 号	无
咏溪云庐	47,231	78,993		-	126,224	2306-330110-04-01-907987	浙（2023）杭州市不动产权第 0615996 号	备案号：202333011000000407
晓风印月府	32,508	49,545	20,512	-	102,565	2306-330604-04-01-432115	浙（2023）绍兴市上虞区不动产权 0030511	无需环评
芝澜月华轩	29,784	59,013	-	-	88,797	2306-330102-04-01-789605	浙（2023）杭州市不动产权第 0416935 号	无
丽澜轩	23,436	30,452	-	-	53,888	2306-330102-04-01-786164	浙（2023）杭州市不动产权第 0406478 号	无
江澜鸣翠	8,226	20,301	1,646		30,173	2305-331082-04-01-690683	浙（2023）临海市不动产权第 0052482 号	无
余姚映翠晓园	23,721	22,604	-	-	46,325	2307-330281-04-01-244141	浙（2023）余姚市不动产权第 0064559 号	无
杭州玉海棠里	27,958	34,282	15,123		77,363	2308-330110-04-01-959744	浙（2023）杭州市不动产权第 0616134 号	无需环评
丽水湖境云庐	15,376	33,215	3,437		52,028	2309-331100-04-01-937334	浙（2023）丽水市不动产权第 0050255 号	无需环评
杭州萧山市北 50 地块	60,397	160,624	-	211,900	9,121	2308-330109-99-01-409492	浙(2024）杭州市不动产权第 0099124 号	无需环评
台州市椒江区原党校地块	73,029	128,300	-	-	201,329	2310-331052-04-01-795325	浙（2024）台州椒江不动产权第 0006208 号	备案号：202333100200000200

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
义乌凤起潮鸣	49,547	83,584	79,017	-	212,147	2312-330782-04-01-302189	浙（2024）义乌市不动产权第 0011263 号	无需环评
杭州溪映明月	17,883	22,748	13,621		54,252	2312-330105-04-01-722992	浙（2024）杭州市不动产权第 0034249 号	无需环评
杭州云咏明月	26,884	28,097	26,360	-	81,341	2312-330110-04-01-188401	浙（2024）杭州市不动产权第 0096649 号	无需环评
杭州锦海棠城	27,939	90,981	35,781		154,701	2312-330110-04-01-277718	浙（2024）杭州市不动产权第 0096560 号	无需环评
杭州锦海棠城	10,133	32,998	12,978		56,109	2312-330110-04-01-277718	浙（2024）杭州市不动产权第 0096560 号	无需环评
杭州市拱墅区运河新城 GS1003-01 地块	26,384	24,120	21,610	-	72,114	2401-330105-04-01-631649	浙(2024)杭州市不动产权第 0078917 号	无需环评
杭州市萧山区湘北单元 XSCQ3101-03、05 地块	82,232	46,760	-	65,000	63,992	2401-330109-04-01-521822	浙（2024）杭州市不动产权第 0204985 号	无需环评
杭州市西湖区双桥单元 XH020203-02 地块	16,638	29,977	31,461	63,362	14,714	2402-330106-04-01-254968	浙（2024）杭州市不动产权第 0160452 号	无需环评
杭州市上城区三里亭单元 JG0904-R21-24 地块	31,292	20,898	4,939	57,129	-	2403-330102-04-01-769903	浙（2024）杭州市不动产权第 0173193 号	无需环评
星澜湾	9,355	11,637	2,509	-	23,500	2110-340111-04-01-836584	皖(2021)合肥市不动产权第 11365667 号、11365672 号、11365675 号、11365676 号、11365677 号	无需环评
郑州雁鸣湖玫瑰园	100	3,926	5,662	-	9,688	豫州中牟服【2011】00052	牟国用（2007）第 073 号	牟环然 2011-008
青岛理想之城	15,238	-	-	-	15,238	2109-370213-04-01-680473	鲁 2021 青岛市不动产权第 0079621 号、鲁 2021 青岛市不动产权第 0079625 号、鲁 2021 青岛市不动产权第 0079626 号、	青环审（2012）12 号
青岛理想之城	53,553	-	-	-	53,553	2109-370213-04-01-515140	鲁 2021 青岛市不动产权第 0079617 号、鲁 2021 青岛市不动产权第 0079622 号	青环审（2012）12 号
青岛文澜锦园	11,901	2,375	-	-	14,276	2109-370211-89-01-197730	鲁（2021）青岛市黄岛区不动产权第 0357403 号	无需环评
烟台蘭园	26,624	32,344	6,669	-	65,637	项目代码：2020-370672-70-03-091233	鲁（2020）烟台市开不动产权第 0016984 号	备案号：2020370600020000209

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
济南春风心语	28,630	16,972	-	-	45,602	项目代码：2111-370112-04-01-221479	鲁（2022）济南市不动产第 0030983 号	无需环评
合计	3,294,372.56	3,863,686.65	2,087,348.15	1,198,076.18	8,047,331.18			

注：公司进入预售阶段的在建项目均获得预售证，项目合法合规。

发行人收入确认原则：发行人商品房销售收入在下列条件同时满足时确认收入实现：在商品房已经建造完工，经相关主管部门验收合格并办妥竣工备案手续，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，同时发行人已经根据销售合同的规定将商品房实质交付给客户或已经收回全部房款并取得了销售合同约定的收入确认依据，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品房的销售收入。

发行人工程款结算模式：发行人根据工程进度情况，核定已完工程产值，按合同约定支付进度款。工程竣工验收后，由承包方提交完整的竣工结算资料。经双方结算对账确认后，发包人保留工程质量保修金及约定的其他保留款项后，付清剩余的工程结算价款。质保期满后，根据合同约定退还质保金。

5）拟建项目情况

截至 2024 年 3 月 31 日，发行人主要拟建项目计划总投资金额合计 294.83 亿元，总建筑面积 191.30 万平方米，截至 2024 年 3 月末，发行人主要拟建项目如下：

表：截至 2024 年 3 月末发行人主要拟建项目情况表

单位：万平方米、万元

项目名称	所在地区	功能用途	开发模式	总建筑面积	计划总投资金额	已投资金额	开发主体	预计开工时间	预计竣工时间
苏州市高新区狮山农干校 Z03 地块	苏州	住宅	自主开发	3.81	118,676.00	41,385.00	苏州泽驰房地产开发有限公司	2024-5-15	2026-6-30
苏州市园区双湖苏园土挂（2024）02 号地块	苏州	住宅	自主开发	8.94	434,346.00	154,085.50	苏州市港新房地产开发有限公司	2024-6-6	2026-3-31

项目名称	所在地区	功能用途	开发模式	总建筑面积	计划总投资金额	已投资金额	开发主体	预计开工时间	预计竣工时间
泰州春晓江南&桃李春风	泰州	住宅	合作开发	14.57	138,967.56	54,595.32	江苏海盛地产有限公司	2025-6-30	2028-11-30
长沙青竹园	湖南省长沙市	住宅	合作开发	2.00	20,179	5,407	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	2024-6-20	2027-6-20
长沙青竹园	湖南省长沙市	住宅	合作开发	2.00	21,750	1,800	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	2025-5-15	2027-11-30
长沙青竹园	湖南省长沙市	住宅	合作开发	2.66	24,876	2,401	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	2026-5-18	2028-11-30
西安春风心语	陕西省西安市	住宅、商业	合作开发	51.02	482,653	238,954	西安新鸿业投资发展有限公司	2024-5-20	2025-11-30
西安春风心语	陕西省西安市	住宅、商业	合作开发	7.67	28,370	26,020	西安新鸿业投资发展有限公司	2024-9-20	2025-11-30
西安紫棠苑	陕西省西安市	住宅、商业	自主开发	7.83	99,713	26,386	西安盈诚房地产开发有限公司	2024-4-30	2025-11-29
西安桂月云翠	陕西省西安市	住宅、商业	自主开发	14.60	162,933	40,661	西安鹏诚房地产开发有限公司	2024-5-20	2026-2-28
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	住宅	合作开发	1.88	59,978	3,745	海南绿城高地投资有限公司	2024-4-30	2026-12-31
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	商业	合作开发	3.70	1,352	1,143	海南绿城高地投资有限公司	2025-1-31	2027-6-30
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	住宅	合作开发	2.49	77,707	6,103	海南绿城高地投资有限公司	2024-11-30	2025-6-15
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	住宅	合作开发	2.06	108,192	2,669	海南绿城高地投资有限公司	2025-8-1	2028-6-30
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	商业	合作开发	10.06	176,226	4,479	海南绿城高地投资有限公司	2026-9-30	2028-6-30
开封市龙亭区开封文投项目	河南省开封市	住宅、商业	合作开发	9.53	173,101	67,343	开封文投锦隆置业有限公司	2024-11-1	2027-6-30
宁波市高新区港隆南地块	浙江省宁波市	住宅	自主开发	12.23	299,543	33,900	宁波绿城浙鹤房地产开发有限公司	2024-5-31	2026-6-30
福州市台江区状元地块	福建省福州市	住宅	自主开发	9.60	304,241	35,920	福州浙贸置业有限公司	2024-5-30	2026-3-5
郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	住宅	自主开发	2.06	39,873	3,769	河南锦江置业有限公司	2024-5-10	2026-2-24
郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	住宅	自主开发	6.52	56,680	282	河南锦江置业有限公司	2024-5-10	2026-2-24

项目名称	所在地区	功能用途	开发模式	总建筑面积	计划总投资金额	已投资金额	开发主体	预计开工时间	预计竣工时间
郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	住宅	自主开发	15.85	113,900	549	河南锦江置业有限公司	2024-5-10	2026-2-24
郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	住宅	自主开发	0.22	5,017	817	河南锦江置业有限公司	2024-5-10	2026-2-24
合计				**191.29**	**2,948,273.40**	**752,413.61**	-	-	-

注：上表拟建项目为发行人土地储备项目，已在本章土地储备章节披露资金落实情况。

表：截至 2024 年 3 月末发行人主要拟建房地产开发项目情况（续）

单位：万元

拟建项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
苏州市高新区狮山农干校 Z03 地块	59,620.00	15,656.00	2,014.79	40,000	37,291	已取得	办理中	无需环评
苏州市园区双湖苏园土挂（2024）02 号地块	213,217.00	48,575.00	18,468.50	160,000	120,261	已取得	办理中	无需环评
泰州春晓江南&桃李春风	-	39,100.98	29,066.70	-	68,168	已取得	已取得	无需环评
长沙青竹园	4,571	1,200	-	-	5,771	已取得	已取得	已取得
长沙青竹园	-	5,400	-	-	5,400	已取得	已取得	已取得
长沙青竹园	-	10,155	-	-	10,155	已取得	已取得	已取得
西安春风心语	109,081	114,618	-	100,000	123,699	已取得	已取得	已取得
西安春风心语	500	920	-	-	1,420	办理中	办理中	办理中
西安紫棠苑	44,041	19,258	10,027	50,000	23,327	已取得	办理中	无需环评
西安桂月云翠	59,193	43,662	19,417	90,000	32,272	已取得	办理中	无需环评

拟建项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
海南蓝湾小镇	-	13,517	25,483	-	39,000	办理中	已取得	办理中
海南蓝湾小镇	-	-	-	-	-	办理中	已取得	办理中
海南蓝湾小镇	-	16,755	26,758	-	43,513	办理中	已取得	办理中
海南蓝湾小镇	-	7,218	23,594	-	30,812	办理中	已取得	办理中
海南蓝湾小镇	-	2,948	38,254	-	41,202	办理中	已取得	办理中
开封市龙亭区开封文投项目	45,453	25,465	-	-	70,917	已取得	已取得	办理中
宁波市高新区港隆南地块	203,459	44,170	18,014	145,000	120,643	办理中	办理中	办理中
福州市台江区状元地块	191,034	48,256	25,333	103,000	161,623	已取得	已取得	办理中
郑州雁鸣湖玫瑰园	-	14,172	-	10,000	4,172	已取得	已取得	已取得
郑州雁鸣湖玫瑰园	-	13,815	-	10,000	3,815	已取得	已取得	已取得
郑州雁鸣湖玫瑰园	-	26,377	-	26,000	377	已取得	已取得	已取得
郑州雁鸣湖玫瑰园	-	2,000	-	-	2,000	已取得	已取得	已取得
合计	**930,168.70**	**513,238.60**	**236,430.78**	**734,000.00**	**945,838.08**			

6）土地储备情况

截至 2024 年 3 月 31 日，公司合并报表口径土地储备规划建筑面积为 2,183.94 万平方米，其中杭州地区、浙江（不含杭州）、环渤海地区、江苏及上海和其他地区占比分别为 17.57%、13.48%、18.39%、14.14%和 36.42%。

表：发行人合并报表口径土地储备情况表

单位：万平方米、%

区域	占地面积	规划建筑面积	占比	按权益计算建筑面积	占比
杭州地区	116.77	383.75	17.57	301.86	17.52
浙江地区（除杭州）	93.09	294.50	13.48	250.72	14.55
环渤海地区	199.68	401.57	18.39	338.69	19.66
江苏及上海	123.26	308.82	14.14	209.25	12.15
其他地区	319.46	795.29	36.42	622.08	36.11
合计	**852.26**	**2,183.94**	**100.00**	**1722.60**	**100.00**

截至 2024 年 3 月 31 日，公司的合营和联营企业规划建筑面积为 1,426.73 万平方米，其中杭州地区、浙江（不含杭州）、环渤海地区、上海江苏地区及其他地区占比分别 4.52%、17.08%、15.43%、27.72%和 35.24%。

表：发行人合营联营企业土地储备情况表

单位：万平方米、%

区域	占地面积	规划建筑面积	占比	按权益计算建筑面积	占比
杭州	26.90	64.52	4.52	42.44	7.54
浙江（不含杭州）	131.07	243.75	17.08	82.91	14.74
环渤海地区	77.63	220.16	15.43	81.03	14.40
上海江苏地区	154.27	395.52	27.72	167.73	29.82
其他地区	175.15	502.78	35.24	188.43	33.50
合计	**565.02**	**1,426.73**	**100.00**	**562.54**	**100.00**

表：2021-2023 年及 2024 年 1-3 月发行人新增地块情况

指标	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-3 月
新增土地储备建筑面积（万平方米）	1,750.85	407.69	557.05	95.42
新增项目数（个）	101	27	38	10
新增土地储备地价总额（亿元）	1,303.41	596.05	792.76	145.18
土地储备建筑面积（万平方米）	5,547.74	4,852.38	3,667.15	3,610.67

表：截至 2024 年 3 月末发行人土地储备土地出让金缴纳情况表

单位：万平方米、万元

地块名称	地块所在地	取得时间	拟建项目类别	地块面积	土地出让金	截至 2024 年 3 月末已缴纳出让金	后续出让金计划	后续出让金资金来源
苏州市高新区狮山农干校 Z03 地块	苏州	2024 年 3 月	住宅	1.79	82,770.00	41,385.00	2024 年 4 月	自有
苏州市园区双湖苏园土挂（2024）02 号地块	苏州	2024 年 3 月	住宅	4.65	308,171.00	52,135.00	2024 年 4 月	自有
泰州春晓江南&桃李春风	泰州	2021 年 4 月	住宅	11.09	54,595.32	54,595.32	-	-
长沙青竹园	湖南省长沙市	2004 年 11 月	住宅	5.61	1,800.00	1,800.00	-	-
长沙青竹园	湖南省长沙市	2004 年 11 月	住宅	5.61	1,800.00	1,800.00	-	-
长沙青竹园	湖南省长沙市	2004 年 11 月	住宅	7.49	2,401.00	2,401.00	-	-
西安春风心语	陕西省西安市	2017 年 9 月	住宅、商业	10.29	102,004.00	102,004.00	-	-
西安春风心语	陕西省西安市	2017 年 9 月	住宅、商业	8.00	3,113.00	3,113.00	-	-
西安紫棠苑	陕西省西安市	2024 年 3 月	住宅、商业	2.28	49,760.00	24,880.00	2024 年 4 月	自有

地块名称	地块所在地	取得时间	拟建项目类别	地块面积	土地出让金	截至 2024 年 3 月末已缴纳出让金	后续出让金计划	后续出让金资金来源
西安桂月云翠	陕西省西安市	2024 年 3 月	住宅、商业	4.33	76,680.00	38,340.00	2024 年 4 月	自有
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	2008 年 7 月	住宅	5.69	2,217.78	2,217.78	-	-
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	2008 年 7 月	商业	3.70	1,143.05	1,143.05	-	-
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	2008 年 7 月	住宅	9.67	3,771.03	3,771.03	-	-
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	2008 年 7 月	住宅	5.51	2,148.55	2,148.55	-	-
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	2008 年 7 月	商业	7.07	2,814.58	2,814.58	-	-
开封市龙亭区开封文投项目	河南省开封市	2020 年 11 月	住宅、商业	6.87	51,555.00	51,555.00	-	-
宁波市高新区港隆南地块	浙江省宁波市	2024 年 3 月	住宅	3.76	173,472.00	33,900.00	2024 年 8 月	自有
福州市台江区状元地块	福建省福州市	2024 年 3 月	住宅	2.92	203,100.00	35,920.00	2024 年 9 月	自有
郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	2004 年 6 月	住宅	8.67	5,567.26	334.35	2025 年 12 月	自有
郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	2004 年 6 月	住宅	4.14	4,519.39	159.78	2025 年 12 月	自有
郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	2004 年 6 月	住宅	10.97	9,060.17	423.20	2025 年 12 月	自有
郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	2004 年 6 月	住宅	0.22	142.06	142.06	-	-
合计	**-**	**-**	**-**	**130.33**	**1,142,605.19**	**456,982.70**	**-**	**-**

7）股权转让项目具体情况

报告期内，发行人通过非同一控制下股权转让获取主要项目情况具体如下：

受让时间	城市	项目名称	转让目的	转让形式	定价依据	会计科目变化情况

受让时间	城市	项目名称	转让目的	转让形式	定价依据	会计科目变化情况
2021 年	陕西省西安市	西安柳岸晓风	开发建设	股权转让	根据当地市场情况公允价值	存货增加、应付款项增加
2021 年	陕西省西咸新区	西安桂语云境	开发建设	股权转让	根据当地市场情况公允价值	存货增加、应付款项增加
2021 年	浙江省宁波市	慈溪汀澜鸣翠	开发建设	股权转让	根据当地市场情况公允价值	存货增加、应付款项增加
2022 年	浙江省杭州市	杭州云栖燕庐	开发建设	股权转让	根据当地市场情况公允价值	存货增加、应付款项增加
2023 年	北京	北京晓风印月	开发建设	股权转让	根据当地市场情况公允价值	存货增加、应付款项增加
2023 年	北京	北京桂语听澜	开发建设	股权转让	根据当地市场情况公允价值	存货增加、应付款项增加
2023 年	江苏省苏州市	苏州明月滨河	开发建设	股权转让	根据当地市场情况公允价值	存货增加、应付款项增加
2023 年	江苏省苏州市	苏州朗月滨河	开发建设	股权转让	根据当地市场情况公允价值	存货增加、应付款项增加

2.其他业务

发行人业务板块中的“其他收入”主要为设计及装修收入等，2021-2023 年及 2024 年 1-3 月分别为 731,822.39 万元、652,266.84 万元、687,517.79 万元和 106,923.54 万元，占主营业务收入的比例分别为 9.34%、5.49%、5.26%和 14.47%。2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，其他收入对应的成本分别为 631,461.12 万元、558,819.57 万元、567,914.01 万元和 90,920.72 万元，占同期主营业务成本的比例分别为 9.97%、5.74%、4.94%和 14.91%。近年来，发行人设计及装修业务所提供的高端精装修产品和服务得到客户的高度认可，业务规模较为稳定。发行人设计及装修业务主要由子公司绿城建筑科技集团有限公司（以下简称“绿城建筑科技”）运营。

近年来，凭借着全面的业务资质和优秀的施工能力，公司在全国范围内成功完成了一系列的代表性装饰工程项目，包括：绿城集团总部办公楼、工商银行钱江新城办公楼、广州保利金融大都汇、哈尔滨银行总部大楼、山东高速办公楼、国科大杭州高等研究院、杭州九堡地铁上盖综合体、天津滨海医院、杭州西子湖四季酒店、北京青龙湖国际会展酒店、济南喜来登奥体酒店、杭州武林壹号、蓝色钱江、杭州钱塘印象等一批住宅类经典项目。

（1）盈利模式

绿城建筑科技是一家以室内外建筑装饰为主，融合建筑幕墙、园林古建等为一体的大型综合建筑装饰企业，主要承接中高端住宅精装修，以及高档酒店、医院、商业建筑、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑的设计及施工。绿城建筑科技通过对绿城 20 年来所积累的开发理念、品牌价值、管理团队、研发能力、营造经验、客户资源等进行整合，全方位开展建筑装饰行业的各类业务。上游产品及材料领域涉及木制品、橱柜等业务；中游装饰业务涉及工程代建、室内设计、装饰施工、高端定制和园林古建；下游服务与配套业务中覆盖家居、家具以及配套增值服务，形成了一个互为臂膀、环环相扣、相辅相成的装饰阵营。一方面提高公司承接工程的质量水平，提升公司品牌竞争力，利用公司的品牌和规模优势提高在承接工程中的议价能力；另一方面，公司通过集团子公司直接为公司的施工项目生产装饰配套产品，减少了外购成本并确保了产品质量，从而保证公司获得高于同行业的盈利能力。

（2）主要经营模式

建筑装饰工程设计、施工的承接一般通过邀标、招投标以及战略合作等的方式取得，中标后由公司组建项目团队实施。绿城建筑科技目前主要通过招投标和战略合作方式承接住宅精装修、公共建筑装饰、建筑幕墙、园林建筑等工程设计与施工项目。公司施工业务运行模式为项目部运行制以及配套的项目经营责任考核模式，针对客户的分包装饰施工业务成立项目部，采用项目经理负责制的精细化施工管理模式。

（3）收入确认方法

公司主营业务装饰施工业务和工程设计业务。各项业务具体执行的收入确认方法如下：

1）装饰施工业务

绿城建筑科技从事装饰施工业务主要根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。实际完工进度以第三方签字或者盖章的产值确认单上记载的产值为准。建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2）工程设计业务

绿城建筑科技从事装饰设计业务本质上属于提供劳务取得收入。采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（4）上下游产业链情况

建筑装饰行业的上游行业为石材、板材、金属、玻璃等建筑装饰材料行业。房地产行业、建筑装饰行业的发展带动了建筑装饰材料行业的快速发展，新材料的研发和使用也促进了建筑装饰行业的进步，提高了建筑装饰工程的质量。目前，我国已经成为世界

上装饰材料生产、消费和出口大国。建筑装饰材料价格的波动会对建筑装饰行业产生直接影响，而材料质量的好坏也很大程度上决定了装修质量的优劣。准确计算材料用量、用合理的价格及时地采购合格的材料，是装饰项目管理人员的重要工作之一。

建筑装饰行业的下游为房地产业。近年来，随着国家经济的持续发展和居民收入水平的提升，城市化水平不断提高，固定资产投资快速增长，使得房地产行业保持较高增速，房地产业的快速发展加速了建筑装饰行业的发展，同时建筑装饰行业整体水平提升也促进了房地产消费需求的升级。同时，基于地产调控及宏观经济走势等因素，房地产市场近年来存在一定的波动，对建筑装饰行业的发展也带来一定的不利影响。

（5）产销区域

绿城建筑科技建筑装饰业务覆盖全国市场，标志性精品工程遍布各个区域，目前公司在全国各地设置分公司 11 家，在长三角地区占据了稳定的市场份额。跨区域经营能力是建筑装饰企业能否实现可持续发展和规模化发展的重要标志，近年来，公司始终坚持“立足浙江、面向全国”的战略方针，通过实施本地化人才策略，加大对全国各地市场拓展力度，公司业务范围迅速扩张。

绿城建筑科技以杭州为立足点，向浙江省内其他城市拓展，多年来建立了覆盖全省各市县的业务网络，与国内同类企业相比，公司的区域覆盖优势明显。在长三角地区尤其是浙江范围内拥有较高的美誉度和知名度，已形成了稳定的品牌影响力，同时充分具备跨区域经营能力。杭州市作为 2022 年亚运会举办城市，是继北京、广州之后，中国第三座举办亚运会的城市。杭州市政府 2018 年重点工作提出，要以 2022 年亚运会召开为重要节点，大力推进交通、环境、亚运基础设施建设。上百公里的地铁规划，大量的快速路、学校、综合体，交通教育等配套急需完善，带动了大批体育场馆、会场、酒店、地铁等公共建筑的投资建设，为建筑装饰行业创造了前所未有的市场需求。绿城建筑科技作为浙江本土建筑装饰企业，在浙江市场上拥有服务半径短、响应速度快、服务质量高等特点，同时，浙江省发达的地区经济也给公司各方面业务带来较大的发展机遇。

（6）关键技术工艺

绿城建筑科技积极引进和培养各类专业技术人才、管理人才，以及具有经验丰富的高层管理团队和执行力强的中层管理人员。公司将标准化、规范化的管理作为企业生存

和发展的基础，建立了工程项目精细化管理体系，每个施工标的均按照工程施工流程设置 60 个左右控制节点，每周及每月定期监控项目进度、质量、成本管控等情况，并通过不断精细化的作业分工与组织管理，尽可能减少中间管理环节所带来的利润损失，以提升公司的盈利水平。公司通过精细化管理体系，显著提高了项目管理效率，为公司走向市场化、标准化、集成化、信息化道路提供基本保证。

近年来，绿城建筑科技内部管理制度化、规范化、科学化水平不断提升，各项管理的机制体制更加完善，制定了公司红线管理标准；在项目建设、子公司经营绩效考核、项目管理等各个环节全面制定了工程项目履约风险防控手册、组织绩效管理标准，保障了住宅精装修、公共建筑装饰、建筑幕墙等工程项目的有序运行。

（7）行业地位

对于建筑装饰企业而言，长期积累的市场声誉和丰富的成功项目经验，是其不断开拓市场、获得订单的必要条件。绿城建筑科技集团作为绿城中国全资子公司，传承绿城 29 年来所积累的品牌价值、管理团队和营造经验，不断精研提炼，整合优势，现已拥有建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑装饰工程设计专项甲级等各类资质 17 项，获评全国建筑装饰行业信用评价 AAA 企业、守合同重信用 AAA 企业，通过质量、环境、职业健康、安全等管理体系认证。

截至 2024 年 2 月，公司先后获得各类荣誉 545 项，发明及实用新型授权专利 327 项 ，已发布各类标准 8 项、在编 16 项，建成省级高新技术企业研发中心，获评国家知识产权优势企业、浙江省知识产权示范企业、浙江省科技型中小企业等称号。

根据中国建筑装饰协会的评定，公司自 2016 年入选“中国建筑装饰行业百强企业”，排名不断提升，2023 年位列装饰类第 34 名。公司还获得中国绿色建筑科技领先品牌、浙江省装配式装修示范企业、浙江省建筑产业现代化示范企业、重点纳税企业和守信用企业等荣誉称号，是浙江省建筑装饰行业强优企业；营造项目获得鲁班奖、国家优质工程奖、中国建筑工程装饰奖、浙江省建筑工程“钱江杯”、“西湖杯”装饰优质奖等诸多荣誉。

历经 29 年的发展，绿城中国总资产规模超 5,400 亿元，净资产规模超 1,000 亿元，“绿城”品牌价值达 1,150 亿元，并连续 20 年荣获“中国房地产百强企业综合实力

TOP10”，连续 12 年荣获“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”。

（三）发行人安全生产情况

发行人制定了严格的安全生产与文明施工管理工作标准，由发行人项目管理部牵头管理在工程项目各个阶段的安全管理工作，这些工作包括且不限于以下几项：项目准备阶段的安全施工环境费用预算工作，施工单位进场阶段对施工单位的安全审核、安全方案编制督促工作，对施工单位安全生产状况检查，施工、竣工过程中的安全文明管理工作，以及安全文明的事故处置工作。发行人近三年及一期未发生重大生产事故。

（四）发行人主要在建项目及拟建项目情况

发行人在建、拟建项目主要以住宅业态为主。发行人在建、拟建项目情况见“第五章发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”之“（二）主营业务板块经营情况”之“3、经营情况”之“（4）在建项目情况”、“（5）拟建项目情况”相关部分。

（五）发行人未来发展战略

从长期看，中国城镇化趋势逐步加强，由此产生的大量购房需求将继续为房地产业提供广阔的发展空间。未来公司将围绕投资、财务、销售、产品、服务、人才等重点工作，充分发挥主动性，制定更加高效的战略政策，以谋求更长远的发展。

在投资战略方面，公司将继续坚持“核心城市，核心地块”的投资战略，聚焦长三角、环渤海、大湾区、长江中游、成渝等五大核心城市群，择优拓展一二线城市周边承接产业及人口外溢的优质三四线城市，同时紧盯内地市场变化，结合盈利和流动性的情况，对投资结构做及时微调和变仓。

在产品战略方面，实现产品多元化、坚守品质之路，持续提高产品性价比，丰富产品线，实现产品多元化，拓宽客户面。品质是公司的生命线，公司始终坚守“精致、完美”的产品营造理念，确保产品品质。同时，公司将专注塑造“绿城”品牌，增加品牌的影响力、溢价能力，升级品牌定位，坚定市场信心，提升客户忠诚度。

在资产与服务战略方面，推进轻资产与服务转型。公司也将积极调整资产结构，加大资产流动性，着力提高项目管理服务等轻资产业务比重，通过品牌和管理输出，充分

发挥公司专业开发能力的商业价值。公司将在服务战略上实现重大转型，将加大服务占比高的项目投资，从传统意义上的“房地产开发商”向“理想生活综合服务商”转型，探索和实践中国生活服务行业的服务模式和商业模式，充分利用互联网、微信、云计算和大数据等在线服务手段，与线下服务实体互相融合，升级绿城园区生活服务体系，结合智慧园区的概念，给绿城园区注入更多优质的教育、医疗、文化、养生、养老等全方位软性服务，充分提升绿城房产品的附加值和性价比，提高客户的认可度和满意度。

在财务战略方面，完善财务管控模式，降低财务成本。公司将继续拓宽多元化的融资渠道，提升内部财务及风险管控水平，改善负债结构，降低财务成本。完善财务管控模式方面，在土地取得、规划设计阶段，做好产品研究，平衡好品质与利润的关系；在产品营造阶段，优化成本管控机制、招投标机制和过程监督机制，提高产品营造全过程的成本控制能力。

在人力资源战略方面，优化人员结构，提高团队战斗力。公司将从五个方面优化人员结构，提高公司整体战斗力。第一，进一步明确用人导向，强化人才使用的价值观考察，任用有理想、有责任心、有能力的复合型人才；第二，加强内部员工培训提升，建立年轻基干队伍名单，加大中青年管理人才的提拔任用力度，保持高管团队的活力；第三，优化人才引进结构、人员任用年龄结构、团队组合结构，加速复合型管理人才特别是全面经营管理能力的培养；第四，建立健全稳定又科学的薪酬激励制度，坚持以管理成果、经营业绩为导向的激励淘汰制度；第五，探索、促进绿城与优秀企业集团的优秀人才双向流通机制。

此外，公司将继续加大销售力度、拓宽销售渠道、加快库存去化。公司将坚持战略清晰、管理有效的基本思路，吸收同行销售经验，实施积极灵活的销售和价格策略，针对不同地区、城市和项目特点，采取具体有效的应对措施，加快新推楼盘和现有项目的销售，针对库存量较大、库存时间较长的部分区域，精准制定销售策略和灵活的价格手段，提高产品销售的去化率，努力确保资金回笼，以转化为新的更有市场竞争力的产品。与此同时，做好产品的增值服务，持续提升产品价值的呈现力，提高产品的市场竞争力及客户满意度，加快产品销售。

八、发行人所在行业状况

（一）行业概况

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 2021 年的 147,602 亿元，年均复合增长 16.79%。

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。

（二）行业政策情况

（1）房地产行业主要政策

近年来房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业相关政策主要包括：

表：房地产行业相关政策

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2015 年 1 月	住建部《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）。
2	2015 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。
3	2015 年 11 月	国务院办公厅《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持。
4	2016 年 2 月	人民银行、银监会联合下发《关	对于不实施限购措施的城市，首次买

序号	时间	主要政策	核心内容
		于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%;对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
5	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
6	2016 年 3 月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。
7	2016 年 5 月	国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
8	2016 年 10 月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策
9	2017 年 7 月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性,加快建立长效机制”	长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心，实现房地产市场供需平衡
10	2017 年 7 月	住建部、发改委、财政部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务
11	2017 年 8 月	国土资源部住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，

序号	时间	主要政策	核心内容
			政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市等 13 个城市）。
12	2018 年 2 月	《上海银监局关于规范开展并购贷款业务的通知》	并购贷款投向房地产开发土地并购或房地产开发土地项目公司股权并购的，应按照穿透原则管理，拟并购土地项目应完成在建工程开发投资总额的 25%以上；按照穿透原则评估并购贷款业务的合规性，严格遵守房地产开发大类贷款的监管要求。
13	2018 年 4 月	证监会《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化，优先支持国家政策，鼓励租赁项目开展资产证券化。
14	2018 年 5 月	银保监会《银行业金融机构联合授信管理办法（试行）》	三家以上银行融资余额合计 50 亿以上企业，银行将建立联合授信。预计随着试点铺开，债务规模大、杠杆率高、偿债能力不足的房地产企业银行信贷将受限，多头融资和过度融资将不可持续。
15	2018 年 5 月	发改委、财政部《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》	规范房企境外发债资金投向，主要用于偿还到期债务，避免债务违约，限制投资境内外房地产项目、补充运营资金等。
16	2018 年 7 月	中共中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
17	2018 年 9 月	《住房城乡建设部、中国农业发展银行关于做好利用抵押补充贷款资金支持农村人居环境整治工作的通知》	要求按照抵押补充贷款相关政策规定，优选承贷主体，有效防控风险，为农村人居环境整治提供长期、稳定、低成本的资金支持。
18	2019 年 3 月	全国两会政府工作报告	更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。
19	2019 年 5 月	中国银保监会印发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发【2019】23 号）	针对房地产行业的以下几种行为将被严格监管：未严格审查房地产开发企业资质，违规向四证不全的房地产开发项目提供融资；个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；资金通过影子银行渠道违规流入房地产；并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用

序号	时间	主要政策	核心内容
			于房地产开发；信托公司通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资；直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款等。
20	2020 年 5 月	财政部制定发布了《住宅专项维修资金会计核算办法》	住宅专项维修资金管理试行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则
21	2020 年 5 月	全国人大表决通过了民法典	住宅 70 年期满自动续期，费用按法律缴纳或减免；无偿设立“居住权”；房屋承租人有优先承租权；对物业行业乱象新增物业服务合同给以规范
22	2020 年 9 月	住房和城乡建设部发布《租房租赁条例（征求意见稿）》	在出租与承租、租赁企业、经纪活动、法律责任等方面提出 60 多条规范措施，明确提出严控长租公寓领域“高进低出”“租金贷”等现象
23	2020 年 11 月	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；推动汽车等消费品由购买管理向使用管理转变，促进住房消费健康发展。
24	2020 年 12 月	中央经济工作会议再次重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜。多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。”	解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。同时提到要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。
25	2021 年 3 月	全国两会政府工作报告	保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。
26	2021 年 7 月	国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房

序号	时间	主要政策	核心内容
			的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。
27	2021 年 7 月	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等 8 部门联合印发《住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	持续开展整治规范房地产市场秩序，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。
28	2021 年 9 月	人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会	金融部门要贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。
29	2021 年 12 月	中央政治局会议明确要推进保障性住房建设，促进房地产业健康发展和良性循环	推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
30	2021 年 12 月	中央经济工作会议再次定调“房住不炒”	坚持“房住不炒”，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展
31	2022 年 9 月	“第一支箭”信贷融资	监管部门指示工行、建行等多家大行加大对房地产融资支持；2022 年 11 月“金融支持 16 条”指出，稳定房地产开发贷款投放，鼓励金融机构重点支持优质房地产企业稳健发展
32	2022 年 11 月	“第二支箭”发债融资	交易商协会官网发布消息称会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。“第二支箭”由人民银行再贷款提供资金支持，委托专业机构按照市场化、法治化原则，通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式，支持民营企业发债融资。预计可支持约 2,500 亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容。11 月 9 日，中债信用增进公司发布《关于接收民营企业债券融资

序号	时间	主要政策	核心内容
			支持工具房企增信业务材料的通知》，意向民营房地产企业可提出增信需求
33	2022 年 11 月	“第三支箭”股权融资	证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，恢复上市房企和涉房上市公司再融资，调整完善房地产企业境外市场上市政策，进一步发挥 REITs 作用和私募股权投资基金作用
34	2022 年 11 月	中央层面推出 4,000 亿“保交楼”借款（2,000 亿元“保交楼”专项借款+2,000 亿元“保交楼”免息贷款）	央行表示，2,000 亿元“保交楼”免息贷款支持计划将在 6 家商业银行展开，支持商业银行提供配套资金用于助力“保交楼”，封闭运行、专款专用；11 月 24 日，银保监表示，由国开行、农行等政策性银行推出 2,000 亿元“保交楼”专项借款已基本投放至项目。
35	2022 年 11 月	央行、银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	出台了十六条措施来支持房地产行业，亮点包括对民企国企一视同仁、救项目也救主体、鼓励信托支持合理融资、支持信贷和信托贷款合理展期、开出“免责条款”等。
36	2022 年 11 月	银保监会、住建部和央行联合印发《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》	通知指导商业银行按市场化、法治化原则，向优质房地产企业出具保函置换预售监管资金。通知对于选取房企标准、替换额度、资金用途等方面均作出明确要求，如置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的 30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的 70%；监管评级 4 级及以下或资产规模低于 5,000 亿元的商业银行不得开展此类业务；用保函置换的预售监管资金，需优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等，不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。
37	2022 年 11 月	证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问，决定在股权融资方面调整优化 5 项措施	本次股权融资支持包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、调整完善房地产企业境外市场上市政策、进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用以及积极发挥私募股权投资基金作用 5 个方面，覆盖力度广而全；其中兼并重组募集资金用于存量涉房项目和支付交易对价、补充流动资金、偿还债务等，不能用于拿地拍地、开发新楼盘等；再融资募集资金可用于与

序号	时间	主要政策	核心内容
			“保交楼、保民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等，均利于缓解房企短期资金压力，改善房企资产负债表，避免信用风险进一步扩散
38	2022 年 12 月	中央经济工作会议指出着力扩大国内需求，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费	会议提出要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
39	2023 年 1 月 17 日	住建部会议提出，2023 年工作将整体围绕“增信心、防风险、促转型”的主线	大力支持刚性和改善性住房需求，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险。1 月 18 日，国家发展改革委召开 2023 年 1 月新闻发布会，其中提及稳妥处置化解房地产、金融、地方政府债务等领域风险；支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗文化体育服务等消费，培育线上线下融合等新型消费，着力满足居民个性化、多样化、高品质的消费需求。1 月 28 日国常会再次提及因城施策用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼工作
40	2023 年 2 月	《求是》杂志发表习近平总书记重要文章《当前经济工作的几个重大问题》	防范房地产业引发系统性风险房地产对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响。要正确处理防范系统性风险和道德风险的关系，做好风险应对各项工作，确保房地产市场平稳发展

（2）外商投资房地产企业相关政策

发行人的企业性质为中外合资的房地产企业，相关监管部门出台了一系列政策来规范中外合资的房地产企业在国内开展房地产业务。

2006 年 7 月，建设部、商务部、发改委、中国人民银行、工商总局、外汇管理局联合发布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，对于外商投资房地产市场准入条件，外商投资企业房地产开发经营管理、境外机构和个人购房管理，强化和落实外资房地产监管责任等，提出了明确要求。

2006 年 8 月，商务部办公厅发布了《关于贯彻落实<关于规范房地产市场外资准入和管理的通知>有关问题的通知》，该通知就外商投资房地产企业的类型、外商投资设立房地产企业的投资总额与注册资本比例的要求、批准及注册登记手续、外商投资房地产企业的项目转让，境外投资者对境内房地产企业并购等做了进一步的明确规定。

2007 年 5 月，商务部联合外汇管理局发布《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》，该通知明确规定地方审批部门批准的外商投资房地产企业须经商务部备案，未经备案不得办理资本项目结汇。

2009 年 1 月，国务院总理签署第 546 号国务院令，宣布 1951 年 8 月 8 日由原政务院公布的《城市房地产税暂行条例》自 2009 年 1 月 1 日起废止，明确外商投资企业、外国企业和组织以及外籍个人，依照《中华人民共和国房产税暂行条例》缴纳房产税。

2014 年 6 月，商务部、外汇管理局联合发布了《关于改进外商投资房地产备案工作的有关通知》，该通知明确规定简化外商投资房地产备案程序，商务部备案由纸质材料备案改为电子数据备案和事中事后抽查。

2015 年 9 月，住建部、商务部会同有关部门，发布《关于调整房地产外资准入和管理有关政策的通知》，核心内容涉及四个方面：一是取消外商投资房地产企业注册资本金占投资总额比例的相关限制性规定，明确按现行一般外商投资企业规定来执行。二是取消了对外商投资房地产企业注册资本金未全部缴付的，不得办理境内贷款、境外贷款、外汇结汇的限制性规定。三是取消了境外机构在境内设置的分支机构、代表机构和在境内工作、学习的境外个人在境内购房的限制性规定。四是明确各有关部门要进一步简化程序、提高办事效率、优化和改进外资房地产管理工作。

2015 年 11 月，商务部、国家外汇管理局发布《关于进一步改进外商投资房地产备案工作的通知》（商资函[2015]895 号），进一步简化外商投资房地产企业管理工作，地方各级商务主管部门根据外商投资法律法规和有关规定批准外商投资房地产企业的

设立和变更，并按要求在商务部外商投资综合管理信息系统中填报房地产项目相关信息；取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完成前述工作流程后，可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。

2018 年 5 月，发改委、财政部发布《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》，引导规范房地产企业境外发债资金投向。房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，避免产生债务违约，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等。

（三）行业运行情况

2018 年度，全国商品房销售面积 17.17 亿平方米，同比增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%。2018 年度，全国房屋竣工面积 9.36 亿平方米，同比下降 7.82%。

2019 年度，全国商品房销售面积 17.17 亿平方米，同比下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%。2019 年度，全国房屋竣工面积 9.59 亿平方米，同比增长 2.6%。

2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速同比下降 2.9%。在商品房销售方面，2020 年，全国商品房销售面积 176,086 万平方米，同比增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，同比增长 8.7%；双双刷新历史纪录。

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%。在商品房销售方面，2021 年，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，同比增长 1.9%。

2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年减少 10.0%。在商品房销售方面，2022 年，全国商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%。

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。

（四）行业发展趋势

1.土地供应结构变化改变市场供应格局

土地供应结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

2.资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

3.住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2018 年及 2019 年，我国住房租赁行业快速增长。从机构渗透率看，行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域；从政策端看，中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

九、发行人行业地位及竞争优势

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 27 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 29 年的发展，绿城中国总资产规模超 5,400 亿元，净资产规模超 1,000 亿元，“绿城”品牌价值达 1,150 亿元，并连续 20 年荣获“中国房地产百强企业综合实力 TOP10”，连续 12 年荣获“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”。

公司的核心竞争优势主要体现在领先的企业理念、强大的品质把控和资源整合能力、成熟的产品研发与复制能力、独创的园区生活服务体系、广泛的客户基础和多方位的战略合作等方面。

1、领先的企业理念

公司发扬人文理想主义的企业精神，秉承“真诚、善意、精致、完美”的核心价值观，为城市和历史留下优秀的建筑精品，为社会创造安定、美好、和谐的人居文化，致力于成为中国最具价值的理想生活综合服务商。公司认为，从事房地产开发，必须具有强烈的历史责任感和深切的人文关怀。精品战略是公司文化价值理念的进一步深化和具体体现，“认真”和追求“理想状态”是其内核。成立 20 余年来，公司视品质为信仰，追求人与自然、人与人、人与自我的精神世界的和谐，致力于营造美丽建筑，打造美好生活，创造城市的美丽。

2、强大的品质把控和资源整合能力

成立 20 余年来，公司对产品的品质把控具有成熟经验，主要表现在五大要素上：

（1）执着勤勉的专业团队：公司地产营造团队和服务团队对产品品质执着追求，一以贯之地坚持品质路线；

（2）国际品级的设计大师：公司与世界顶尖的设计团队之间建立紧密合作关系，借助国际设计师的先进理念和国际视野，从源头把控绿城产品的品质高度。美国 KPF 建筑设计事务所、英国 Foster+Partners 建筑设计事务所、法国 PYR 室内设计等等，与公司携手营造了诸多闻名全球的经典建筑；

（3）远超国标的产品标准：公司把“实施精品战略，打造百年精品”作为产品营造的主基调，施工全过程严格实施《工程精细化管理》，形成工程营造、景观施工、精装修三大类、三级别的超国标的产品标准体系，并在行业里率先开启“营造加法”法则；

（4）精益求精的材料选购：构建阳光、高效的物资采供系统，严控材料选购流程，与国内外高端品牌合作，打造绿城第一品级；

（5）严谨完整的督导体系：包括工程管理部现场管控、外聘监理公司第三方督导、严格执行“整改、停工”制度以及客户质量监督小组督导。

在房地产品质先行的基础下，公司擅长整合社会优质资源，积极投入物业服务、社区金融、医疗健康、教育、农业、酒店、进出口贸易等领域，建成了具有鲜明特色的生活服务链，满足业主方方面面的生活需求，致力于从“传统的房地产开发商”向“中国最具价值的理想生活综合服务商”转型，努力推动城市文明进步。

3、成熟的产品研发与复制能力

经过 20 余年发展，公司从对人文理想的认知出发，把人类历史进程中对城市、居住环境、理想人居的理解和意境进行深入思考，充分考虑人文理想、审美艺术、生活情境等传承人类文明发展史的特质，通过全世界范围先进建筑文化、主流建筑文脉的深入学习，加入自身的梳理、学习和改造，逐渐形成“绿城匠造”产品谱系，包含 8 大产品系列、22 个产品品系、22 种产品风格。绿城更多地植入标准化产品系列，提升产品开发速度。

在原有经典产品基础上，公司也在积极创新产品品类，扩展产品覆盖的门类，拉长产品维度，从客户需求出发，贴近市场，引领市场。在新型材料和技术上，加强对 PC 应用、铝模应用、EPS 材料替代、智慧园区、防雾霾体系等研究，并颠覆传统思维，让潜在客户从一开始就参与到项目的创意阶段，致力于提升产品品质及舒适度，如今已将 80、90 后年轻群体扩展为主要目标客群之一。

4、独创的园区生活服务体系

公司园区生活服务体系，是一套以满足人的身体、精神需求为出发点，通过提供包括“健康医疗服务系统”、“文化教育服务系统”、“居家生活服务系统”三大服务系统，及“邻里系列”、“奇妙系列”、“U-young 系列”、“长者系列”、“私享系列”五大特色服务平

台，进而不断持续影响和提升园区业主生活品质的综合全面的服务体系，是园区物业管理的升级换代，更是房产品价值的延展和提升。

园区生活服务体系的建设并结合精品工程的营造，是公司对房产品价值标准及其创造的全新认识。目前，公司已将该体系作为产品价值营造中一项创造性的价值举措，已完全融入于项目开发的全过程，在全国 100 多个不同品类公司项目中得以全面推广和实施。

5、广泛的客户基础

公司自成立以来已形成了广泛的客户基础，遍布全国 100 多个城市，业主群体超 25 万户，近 80 万人。行业分布在贸易、金融、房地产、互联网等等。通过精致的产品品质和以人为本的园区服务，公司赢得了大批忠实“绿粉”。优质的业主资源，也成为公司的一大特色。

6、多方位的战略合作

股权结构上，绿城中国引入战略合作伙伴，成为中国第一个汇集大央企（中国交通建设集团）、品牌港企（九龙仓集团）和国内知名房企（绿城集团）的混合所有制企业，充分发挥好央企的社会责任感、港企的稳健运营、民企的高效执行力，强强联手，致力于打造混合所有制企业的典范。

项目营造上，公司在股东结构、战略合作、代理合作、金融协作、规划设计协作、工程协作、装饰协作以及材料设备协作等方面，与政府、大型国企、大型金融机构和知名海内外企业等单位互惠合作，发挥各方优势资源，全力营造美丽建筑，创造美好生活。

第六章 发行人主要财务状况

发行人 2021 年、2022 年、2023 年财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。发行人 2021 年、2022 年及 2023 年财务报告经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了中汇会审【2022】2664 号、中汇会审【2023】4762 号及中汇会审【2024】3698 号标准无保留意见的审计报告。本募集说明书所引用的 2021-2023 年度/末财务数据均摘自上述经审计的审计报告。发行人 2024 年 1-3 月财务报表未经审计。

财政部于 2018 年 9 月 5 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》（以下简称“《解读》”）。《解读》规定：企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列；企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号，以下简称“2019 年新修订的财务报表格式”）。2019 年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报；补充“研发费用”核算范围，明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

财政部于 2019 年 9 月 19 日发布《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会【2019】16 号，以下简称“2019 年新修订的合并财务报表格式”）。2019 年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外，删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对上述会计政策变更采用追溯调整法，可比期间财务报表已重新表述。

报告期内，绿城集团无会计估计变更事项。

除上述说明的涉及追溯调整的情况外，本募集说明书所引用 2021-2022 年年财务数据引自公司 2022 年、2023 年经审计的合并及母公司财务数据的期初数据，所引用的 2023 年财务数据引自公司 2023 年经审计的合并及母公司财务数据的期末数据。

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15 号文），公司作为尚未执行新金融准则和新收入准则的企业境内非上市公司，对 2021 年度/年末、2022 年度/年末及 2023 年度/年末财务数据及可比会计期间的比较数据按照企业会计准则和《一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则和新收入准则的企业）》的报表项目进行列报。

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会[2017]9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会[2017]14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号，以下简称“新收入准则”），发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 修订）》（财会[2018]35 号，以下简称“新租赁准则”），发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号，以下简称“新财务报表格式”），发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新财务报表格式中在新金融工具准则下“应收利息”及“应付利息”的相关规定。

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号，以下简称“解释 15 号”），发行人自 2021 年 12 月 30 日起执行其中的“关于资金集中管理相关列报”规定。

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布《企业会计准则解释第 15 号》(财会[2021]35 号，

以下简称“解释 15 号”)，发行人自 2022 年 1 月 1 日起执行其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”及“关于亏损合同的判断”的规定；财政部于 2022 年 11 月 30 日发布《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号，以下简称“解释 16 号”)，发行人自 2022 年 11 月 30 日起执行其中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定。

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》(以下简称“解释 16 号”)，规范了关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。解释 16 号规定对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。发行人自 2023 年 1 月 1 日起执行其中的“递延所得税”规定。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。

一、发行人主要财务数据

（一）发行人 2021-2023 年及 2024 年一季度合并及母公司财务报表

表：发行人 2021-2023 年及 2024 年一季度合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	6,675,269.06	7,014,146.62	6,781,099.14	6,825,753.06
交易性金融资产	-	100.00	5,100.00	-
应收票据	4,912.53	4,268.23	9,468.90	8,961.60
应收账款	241,226.69	224,872.49	185,866.41	182,972.58
应收款项融资	782.15	1,609.71	1,791.00	9,137.86
预付款项	63,278.98	47,752.41	285,845.13	286,775.26
其他应收款	8,068,137.62	7,955,506.25	7,637,734.71	6,541,971.01
存货	31,863,989.55	30,009,036.98	30,194,051.12	30,121,936.55
合同资产	254,281.74	298,161.57	325,207.83	307,189.85

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
持有待售资产	115,860.32	116,948.86	-	713,984.26
一年内到期的非流动资产	29,592.37	-	-	-
其他流动资产	1,972,231.78	1,930,502.27	1,806,243.11	1,758,620.78
流动资产合计	**49,289,562.78**	**47,602,905.40**	**47,232,407.35**	**46,757,302.82**
非流动资产：				
长期应收款	-	30,587.67	30,455.26	-
长期股权投资	3,652,682.80	3,718,413.28	4,022,658.08	3,433,930.51
其他权益工具投资	55,649.58	55,250.66	70,431.52	66,364.85
其他非流动金融资产	8,958.52	10,950.66	12,858.75	12,453.54
投资性房地产	783,618.66	793,042.12	739,090.68	563,198.87
固定资产	654,660.45	665,127.99	564,980.99	520,657.10
在建工程	15,860.02	13,807.40	81,551.05	128,932.04
使用权资产	55,741.78	59,249.16	44,537.31	47,910.22
无形资产	92,067.61	92,813.78	63,083.29	59,784.05
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	18,928.36	18,468.14	18,548.03	14,095.46
递延所得税资产	643,042.15	620,221.75	558,487.68	437,999.53
其他非流动资产	5,271.08	4,267.34	4,071.74	4,656.13
非流动资产合计	**5,986,481.00**	**6,082,199.95**	**6,210,754.38**	**5,289,982.30**
资产总计	**55,276,043.78**	**53,685,105.35**	**53,443,161.73**	**52,047,285.13**
流动负债：				
短期借款	18,293.13	20,362.55	16,222.86	50,212.62
应付票据	21,554.33	20,878.55	29,782.44	16,705.66
应付账款	4,248,707.99	4,633,318.52	4,542,160.93	4,428,059.74
预收款项	4,905.97	4,661.76	3,948.19	2,689.37
合同负债	20,475,362.80	18,253,187.81	17,581,513.05	17,352,204.20
应付职工薪酬	33,438.62	119,848.86	130,976.52	127,358.32
应交税费	476,216.11	804,025.09	1,006,053.71	972,499.24
其他应付款	4,191,724.48	4,093,512.65	5,398,656.33	5,988,749.14
持有待售负债	26,761.43	27,740.15	-	567,412.03
一年内到期的非流动负债	3,053,825.73	2,744,734.20	2,160,687.17	2,917,420.09
其他流动负债	1,887,297.81	1,685,286.05	1,626,728.01	1,603,048.73
流动负债合计	**34,438,088.39**	**32,407,556.19**	**32,496,729.21**	**34,026,359.13**
非流动负债：				
长期借款	8,481,174.44	7,550,314.99	7,146,686.99	5,405,704.73
应付债券	1,322,490.94	1,754,659.30	2,197,961.32	1,695,172.50
租赁负债	48,767.03	48,405.42	34,492.90	35,986.65
预计负债	9,361.14	11,252.55	21,925.20	15,267.25
递延收益	2,447.79	2,448.59	2,067.70	657.50
递延所得税负债	271,658.02	271,508.21	286,227.41	297,962.45
其他非流动负债	-	-	94,257.26	362,667.91
非流动负债合计	**10,135,899.36**	**9,638,589.06**	**9,783,618.78**	**7,813,418.99**
负债合计	**44,573,987.75**	**42,046,145.26**	**42,280,347.98**	**41,839,778.13**

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	840,329.33	840,329.33	840,329.33	839,829.33
其他权益工具	-	-	148,348.24	707,526.30
资本公积	-	-	65,363.66	9,317.32
其他综合收益	-12,693.21	-12,693.21	-1,074.80	-1,074.80
盈余公积金	-	42,853.17	145,405.90	129,967.85
未分配利润	3,197,116.52	3,187,898.66	2,929,349.16	2,634,442.20
归属于母公司所有者权益合计	**4,024,752.65**	**4,058,387.95**	**4,127,721.48**	**4,320,008.21**
少数股东权益	6,677,303.38	7,580,572.15	7,035,092.27	5,887,498.79
所有者权益合计	**10,702,056.03**	**11,638,960.10**	**11,162,813.75**	**10,207,507.00**
负债和所有者权合计	**55,276,043.78**	**53,685,105.35**	**53,443,161.73**	**52,047,285.13**

表：发行人 2021-2023 年及 2024 年一季度合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**758,598.25**	**13,098,819.08**	**11,973,031.10**	**7,947,746.31**
减：营业成本	625,573.69	11,505,987.88	9,756,187.93	6,367,277.68
税金及附加	16,342.80	198,010.73	276,645.75	280,109.34
销售费用	40,674.28	266,135.86	287,718.37	271,386.21
管理费用	60,321.44	355,364.85	376,303.51	345,244.46
研发费用	1,950.11	15,236.31	20,194.64	27,337.72
财务费用	-43,477.58	-38,325.73	-27,755.56	-7,235.47
加：其他收益	693.12	3,889.25	4,334.22	3,904.15
投资收益（损失以“-”号填列）	1,031.06	326,858.96	155,964.51	76,652.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,044.45	271,625.26	150,104.52	49,472.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,123.64	-19,298.62	-22,827.18	-1,171.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,412.96	-147,914.80	-159,506.44	-62,266.01
资产处置收益（损失以“-”号填列）	66.96	451.46	373.17	318.58
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**63,541.25**	**960,395.43**	**1,262,074.73**	**681,064.02**
加：营业外收入	1,792.39	9,098.54	10,062.73	35,422.40
减：营业外支出	1,848.11	6,846.78	8,852.97	14,767.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**63,485.53**	**962,647.20**	**1,263,284.49**	**701,718.77**
减：所得税费用	2,704.95	182,842.09	287,264.57	140,021.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**60,780.58**	**779,805.10**	**976,019.92**	**561,697.35**
归属于母公司所有者的净利润	25,948.86	386,574.12	357,912.76	312,531.41
少数股东损益	34,831.72	393,230.99	618,107.16	249,165.94
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-11,618.41**	**-**	**-2,274.80**
六、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）	**60,780.58**	**768,186.70**	**976,019.92**	**559,422.55**

表：发行人 2021-2023 年及 2024 年一季度合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,371,758.55	14,458,242.42	13,164,123.85	14,826,233.43
收到的税费返还	17,262.62	435,736.94	288,645.82	151,630.48
收到其他与经营活动有关的现金	134,945.82	205,821.77	180,080.18	189,145.18
经营活动现金流入小计	**3,523,966.99**	**15,099,801.13**	**13,632,849.85**	**15,167,009.09**
购买商品、接受劳务支付的现金	3,009,718.20	10,525,638.97	9,866,237.18	12,366,654.70
支付给职工以及为职工支付的现金	166,622.62	396,205.66	443,977.97	391,359.55
支付的各项税费	406,515.44	1,428,595.75	1,233,136.80	1,369,673.74
支付其他与经营活动有关的现金	163,076.48	491,508.10	448,118.25	467,045.09
经营活动现金流出小计	**3,745,932.74**	**12,841,948.48**	**11,991,470.19**	**14,594,733.08**
经营活动产生的现金流量净额	**-221,965.75**	**2,257,852.65**	**1,641,379.66**	**572,276.02**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	8,271.74	144,667.37	135,136.10	14,539.42
取得投资收益收到的现金	11,413.85	409,938.66	128,792.91	25,547.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	167.50	10,266.19	16,549.97	910.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,685.09	31,743.12	55,575.74	16,763.72
收到其他与投资活动有关的现金	204,601.72	1,603,284.80	2,075,322.28	1,737,362.66
投资活动现金流入小计	**230,139.89**	**2,199,900.13**	**2,411,376.99**	**1,795,123.42**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,519.77	143,387.92	198,410.54	107,931.33
投资支付的现金	329.28	551,317.61	949,923.04	1,010,159.32
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	7,993.53	259,150.29
支付其他与投资活动有关的现金	1,185,303.42	3,516,316.02	3,418,886.07	4,561,915.39
投资活动现金流出小计	**1,192,152.47**	**4,211,021.54**	**4,575,213.19**	**5,939,156.33**
投资活动产生的现金流量净额	**-962,012.58**	**-2,011,121.41**	**-2,163,836.20**	**-4,144,032.91**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	251,760.85	2,181,928.17	2,009,444.38	2,717,585.70
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	251,760.85	2,181,928.17	2,009,444.38	2,649,185.70
取得借款收到的现金	2,040,253.43	5,770,611.22	7,353,570.20	6,773,105.15
收到其他与筹资活动有关的现金	731,104.38	851,921.55	1,783,894.51	4,122,657.57
筹资活动现金流入小计	**3,023,118.66**	**8,804,460.94**	**11,146,909.09**	**13,613,348.42**
偿还债务支付的现金	1,217,521.77	5,921,781.93	6,238,423.32	5,916,173.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	174,152.87	856,992.95	751,480.10	669,777.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33,038.96	169,198.88	160,890.79	164,454.99
支付其他与筹资活动有关的现金	800,029.59	1,986,765.73	3,762,979.51	2,346,979.96
筹资活动现金流出小计	**2,191,704.23**	**8,765,540.62**	**10,752,882.93**	**8,932,931.62**
筹资活动产生的现金流量净额	**831,414.43**	**38,920.33**	**394,026.16**	**4,680,416.80**
四、汇率变动对现金及现金等价	**1.17**	**-8.04**	**1,559.19**	**-99.08**

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	**-352,562.73**	**285,643.53**	**-126,871.18**	**1,108,560.82**
加：期初现金及现金等价物余额	6,673,939.69	6,388,296.15	6,515,167.34	5,406,517.37
六、期末现金及现金等价物余额	**6,321,376.95**	**6,673,939.69**	**6,388,296.15**	**6,515,078.19**

表：发行人 2021-2023 年及 2024 年一季度母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	2,457,475.14	2,927,001.51	2,411,274.65	2,562,034.58
交易性金融资产	-	-	5,000.00	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	30.88	11.27	16.95	14.00
应收款项融资	-	-	175.74	4,624.36
预付款项	1,279.75	972.94	1,475.98	405.99
其他应收款	15,822,735.99	14,315,780.52	11,396,989.12	8,341,478.65
存货	341,158.66	246,287.53	220,570.04	3,570.37
持有待售资产	-	-	-	43,864.32
其他流动资产	11,119.96	9,689.34	9,149.54	-
流动资产合计	**18,633,800.37**	**17,499,743.11**	**14,044,652.02**	**10,955,992.29**
非流动资产：				
长期股权投资	12,700,890.45	12,447,164.55	12,289,826.28	11,305,109.22
其他权益工具投资	123,829.83	123,522.55	8,014.74	7,698.03
其他非流动金融资产	5,674.75	6,208.09	7,680.35	8,280.34
投资性房地产	820.16	832.91	883.90	934.90
固定资产	1,679.09	1,794.76	1,806.14	2,202.30
使用权资产	3,946.30	4,505.10	5,384.56	6,231.98
无形资产	11,636.34	11,997.55	9,814.93	8,518.29
长期待摊费用	166.60	211.80	397.70	426.07
递延所得税资产	185,357.66	183,382.29	164,791.07	151,340.85
其他非流动资产	2,120.05	2,274.59	3,962.62	4,101.94
非流动资产合计	**13,036,121.23**	**12,781,894.19**	**12,492,562.31**	**11,494,843.92**
资产总计	**31,669,921.60**	**30,281,637.31**	**26,537,214.32**	**22,450,836.20**
流动负债：				
应付账款	22,790.37	20,128.33	11,097.47	1,283.68
预收款项	47.58	30.22	57.82	5.43
合同负债	277,274.60	277,274.60	138,257.58	74.78
应付职工薪酬	102.61	17,702.39	21,401.09	16,242.85
应交税费	420.11	3,244.67	19,310.20	9,129.80
其他应付款	24,800,565.51	23,092,781.20	19,257,010.49	15,558,399.05
一年内到期的非流动负债	1,408,840.46	1,275,766.84	903,375.64	1,004,655.56
其他流动负债	24,951.72	24,951.72	12,440.19	3.74
流动负债合计	**26,534,992.97**	**24,711,879.97**	**20,362,950.48**	**16,589,794.89**
非流动负债：				
长期借款	185,266.67	179,266.67	104,970.29	-

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付债券	1,376,490.94	1,835,219.30	2,208,091.32	1,660,296.33
租赁负债	1,020.64	1,006.97	2,076.40	2,739.13
预计负债	1,236.36	1,236.36	592.74	782.27
递延所得税负债	-	-	428.10	400.00
其他非流动负债	-	-	94,763.79	362,667.91
非流动负债合计	**1,564,014.60**	**2,016,729.29**	**2,410,922.63**	**2,026,885.64**
负债合计	**28,099,007.57**	**26,728,609.27**	**22,773,873.11**	**18,616,680.53**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	840,329.33	840,329.33	840,329.33	839,829.33
其他权益工具	-	-	149,374.47	707,526.30
资本公积	-	-	-	-
其他综合收益	1,330.57	1,330.57	-300.43	-300.43
盈余公积	211,918.05	211,918.05	211,087.30	160,625.80
未分配利润	2,517,336.08	2,499,450.08	2,562,850.54	2,126,474.68
所有者权益（或股东权益）合计	**3,570,914.03**	**3,553,028.04**	**3,763,341.21**	**3,834,155.67**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**31,669,921.60**	**30,281,637.31**	**26,537,214.32**	**22,450,836.20**

表：发行人 2021-2023 年及 2024 年一季度母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**9,133.00**	**169,859.01**	**172,697.38**	**83,338.47**
减：营业成本	39.39	578.60	3,609.60	10,745.81
税金及附加	113.81	971.26	2,762.89	1,275.37
销售费用	268.85	6,788.99	11,423.57	11,907.67
管理费用	10,375.24	49,203.18	59,951.48	57,159.60
研发费用	113.21	2,355.17	2,560.91	2,695.35
财务费用	6,622.00	212,146.86	152,007.92	100,087.16
加：其他收益	183.63	145.83	308.67	82.12
投资收益（损失以“-”号填列）	24,002.27	216,576.35	622,661.58	381,945.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,757.53	43,784.19	45,207.00	-18,938.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-5,440.03	-33,655.52	-1,060.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-82,991.98	-15,000.00	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3.72	184.61	-4.41	-23.42
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**15,790.11**	**26,289.73**	**514,691.32**	**280,411.20**
加：营业外收入	146.19	2,040.40	350.13	7,414.77
减：营业外支出	25.68	226.96	3,313.24	1,731.27
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**15,910.62**	**28,103.18**	**511,728.21**	**286,094.70**
减：所得税费用	-1,975.37	-19,562.98	-13,422.12	-51,871.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**17,886.00**	**47,666.16**	**525,150.34**	**337,966.11**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**1,631.00**	**-**	**-1,425.00**
六、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）	**17,886.00**	**49,297.16**	**525,150.34**	**336,541.11**

表：发行人 2021-2023 年及 2024 年一季度母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	60,938.67	332,071.50	338,450.20	58,365.64
收到其他与经营活动有关的现金	49,174.01	75,428.84	93,776.19	67,308.68
经营活动现金流入小计	**110,112.68**	**407,500.33**	**432,226.39**	**125,674.32**
购买商品、接受劳务支付的现金	92,220.60	14,789.58	214,949.56	3,504.60
支付给职工以及为职工支付的现金	23,862.29	35,006.27	38,659.27	35,033.54
支付的各项税费	3,550.33	27,732.14	20,020.14	10,939.71
支付其他与经营活动有关的现金	8,092.11	23,636.15	26,603.81	66,880.28
经营活动现金流出小计	**127,725.33**	**101,164.13**	**300,232.78**	**116,358.13**
经营活动产生的现金流量净额	**-17,612.65**	**306,336.20**	**131,993.61**	**9,316.19**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,685.09	421,602.54	157,704.87	102,366.99
取得投资收益收到的现金	2,114.35	335,220.06	875,207.42	47,874.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6.39	-	72.99	112.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	863,076.25	2,545,534.56	3,017,144.26	3,993,672.65
投资活动现金流入小计	870,882.07	3,302,357.16	4,050,129.54	**4,144,026.73**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	795.86	4,722.80	4,208.13	6,168.73
投资支付的现金	179,137.44	804,365.96	1,376,522.44	3,492,800.27
支付其他与投资活动有关的现金	1,468,947.46	5,448,692.47	5,992,541.80	7,640,187.09
投资活动现金流出小计	**1,648,880.76**	**6,257,781.24**	**7,373,272.36**	**11,139,156.09**
投资活动产生的现金流量净额	**-777,998.69**	**-2,955,424.08**	**-3,323,142.82**	**-6,995,129.37**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	500.00	68,400.00
取得借款收到的现金	280,000.00	1,335,430.02	1,832,412.05	1,074,162.36
收到其他与筹资活动有关的现金	2,178,780.37	8,966,655.01	8,288,825.91	8,889,451.29
筹资活动现金流入小计	**2,458,780.37**	**10,302,085.04**	**10,121,737.96**	**10,032,013.66**
偿还债务支付的现金	583,700.00	1,360,900.23	1,555,055.75	792,356.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,214.59	329,435.61	304,660.49	190,916.61
支付其他与筹资活动有关的现金	1,529,982.16	5,356,583.66	5,299,978.24	2,162,448.61
筹资活动现金流出小计	**2,166,896.75**	**7,046,919.50**	**7,159,694.48**	**3,145,721.91**
筹资活动产生的现金流量净额	**291,883.62**	**3,255,165.54**	**2,962,043.49**	**6,886,291.74**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**0.17**	**30.51**	**1,587.19**	**-99.08**
五、现金及现金等价物净增加额	**-503,727.55**	**606,108.17**	**-227,518.54**	**-99,620.52**
加：期初现金及现金等价物余额	2,664,044.85	2,057,936.68	2,285,455.22	2,385,075.74
六、期末现金及现金等价物余额	**2,160,317.30**	**2,664,044.85**	**2,057,936.68**	**2,285,455.22**

二、发行人报表合并范围变化情况

（一）发行人 2021 年报表合并范围变化情况

截至 2021 年末，纳入合并报表的子公司共 824 家，与 2020 年相比，增 363 家，减 26 家，主要变动情况如下表所示：

表：2021 年财务报表合并范围主要变动情况

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
增加	浙江拓峰科技股份有限公司	非同一控制下企业合并
	西咸新区汇绿景意房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
	西安复裕房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
	宁波嘉品企业管理有限公司	非同一控制下企业合并
	宁波康慈置业有限公司	非同一控制下企业合并
	杭州蓝城宏创投资有限公司	非同一控制下企业合并
	浙江绿城青悦商业经营管理有限公司	非同一控制下企业合并
	浙江青悦城商业经营管理有限公司	非同一控制下企业合并
	沈阳青悦里商业经营管理有限责任公司	非同一控制下企业合并
	诸暨青悦城商业经营管理有限公司	非同一控制下企业合并
	诚瓴实业（上海）有限公司	非同一控制下企业合并
	台州青悦城商业经营管理有限公司	非同一控制下企业合并
	杭州繁盛商务信息咨询有限公司	非同一控制下企业合并
	武汉宸瀚置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
	浙江绿创新拓建筑规划设计有限公司	非同一控制下企业合并
	浙江绿城匠心建筑设计有限公司	非同一控制下企业合并
	杭州洪滨商业管理有限公司	非同一控制下企业合并
	蓝瑆建设有限公司	非同一控制下企业合并
	湖州达旺股权投资合伙企业（有限合伙）	非同一控制下企业合并
	烟台绿晟置业有限公司	同一控制下企业合并
	宁波绿悠商业管理有限公司	新设
	北海雷英投资有限公司	新设
	西安诚致美房地产开发有限公司	新设
	江苏海盛地产有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	青岛合创绿晟实业有限责任公司	新设
	福州福满园置业有限公司	新设
	福州祯兴置业有限公司	新设
	杭州浙谦置业有限公司	新设
	杭州浙行置业有限公司	新设
	北京昱诚置业有限公司	新设
	福州嘉合投资发展有限公司	新设
	福州嘉隆投资发展有限公司	新设
	福州嘉达投资发展有限公司	新设
	杭州诚瓠商业运营管理有限公司	新设
	广州绿松投资发展有限公司	新设
	广州绿坤投资发展有限公司	新设
	广州绿霖投资发展有限公司	新设
	广州绿霆投资发展有限公司	新设
	西安茂意房地产开发有限公司	新设
	湖州昌华股权投资合伙企业（有限合伙）	新设
	深圳绿和投资发展有限公司	新设
	西咸新区锦意房地产开发有限公司	新设
	盐城绿城庆泰置业发展有限公司	新设
	杭州绿城浙佑置业有限公司	新设
	浙江绿城未来智能科技有限公司	新设
	杭州青悦里商业经营管理有限公司	新设
	杭州绿城浙兴置业有限公司	新设
	杭州绿城浙超置业有限公司	新设
	杭州绿城浙渊置业有限公司	新设
	杭州绿城浙诗置业有限公司	新设
	宁波绿城浙硕置业有限公司	新设
	杭州绿城浙韵置业有限公司	新设
	苏州泽蔻房地产开发有限公司	新设
	苏州泽璞房地产开发有限公司	新设
	苏州泽乔房地产开发有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	苏州泽清房地产开发有限公司	新设
	苏州泽培房地产开发有限公司	新设
	苏州泽朔房地产开发有限公司	新设
	苏州驰蔻房地产开发有限公司	新设
	苏州驰璞房地产开发有限公司	新设
	苏州泽发房地产开发有限公司	新设
	苏州泽骏房地产开发有限公司	新设
	苏州泽乐房地产开发有限公司	新设
	苏州泽坤房地产开发有限公司	新设
	苏州驰乔房地产开发有限公司	新设
	浙东绿城房地产投资有限公司	新设
	苏州驰清房地产开发有限公司	新设
	苏州驰发房地产开发有限公司	新设
	苏州驰骏房地产开发有限公司	新设
	苏州驰聚房地产开发有限公司	新设
	苏州驰坤房地产开发有限公司	新设
	苏州驰培房地产开发有限公司	新设
	苏州驰朔房地产开发有限公司	新设
	西安韶意房地产开发有限公司	新设
	宁波绿城浙凡置业有限公司	新设
	杭州浙咏企业管理有限公司	新设
	杭州浙满企业管理有限公司	新设
	杭州浙熹企业管理有限公司	新设
	杭州浙汐企业管理有限公司	新设
	杭州浙丹企业管理有限公司	新设
	杭州浙千企业管理有限公司	新设
	杭州浙茵企业管理有限公司	新设
	杭州浙昊企业管理有限公司	新设
	杭州浙秋企业管理有限公司	新设
	杭州浙振企业管理有限公司	新设
	杭州浙琴企业管理有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	杭州浙歌企业管理有限公司	新设
	杭州浙溪企业管理有限公司	新设
	杭州浙昇企业管理有限公司	新设
	杭州浙伟企业管理有限公司	新设
	杭州浙齐企业管理有限公司	新设
	杭州浙禹企业管理有限公司	新设
	杭州浙丽企业管理有限公司	新设
	杭州浙纯企业管理有限公司	新设
	杭州浙然企业管理有限公司	新设
	杭州浙析企业管理有限公司	新设
	杭州浙唯企业管理有限公司	新设
	西安尊意房地产开发有限公司	新设
	沈阳荣诚置业有限公司	新设
	苏州泽盈房地产开发有限公司	新设
	苏州泽旭房地产开发有限公司	新设
	北京尊诚置业有限公司	新设
	北京景诚置业有限公司	新设
	北京晟诚置业有限公司	新设
	苏州泽海房地产开发有限公司	新设
	苏州泽智房地产开发有限公司	新设
	苏州泽顺房地产开发有限公司	新设
	苏州泽贵房地产开发有限公司	新设
	广州绿荷投资发展有限公司	新设
	广州绿威投资发展有限公司	新设
	广州绿合投资发展有限公司	新设
	广州绿捷投资发展有限公司	新设
	广州绿臻投资发展有限公司	新设
	广州绿禾投资发展有限公司	新设
	广州绿胜投资发展有限公司	新设
	广州绿昭投资发展有限公司	新设
	苏州泽诺房地产开发有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	苏州泽永房地产开发有限公司	新设
	苏州泽美房地产开发有限公司	新设
	宁波甬释企业管理有限公司	新设
	宁波甬尧企业管理有限公司	新设
	宁波甬勋企业管理有限公司	新设
	宁波甬厦企业管理有限公司	新设
	宁波甬殷企业管理有限公司	新设
	宁波甬铸企业管理有限公司	新设
	宁波甬棠企业管理有限公司	新设
	宁波甬毅企业管理有限公司	新设
	宁波甬樟企业管理有限公司	新设
	宁波甬攀企业管理有限公司	新设
	宁波甬擎企业管理有限公司	新设
	宁波甬颐企业管理有限公司	新设
	宁波甬琰企业管理有限公司	新设
	宁波甬尉企业管理有限公司	新设
	宁波甬橡企业管理有限公司	新设
	宁波甬轩企业管理有限公司	新设
	广州绿耀投资发展有限公司	新设
	广州绿源投资发展有限公司	新设
	广州绿莹投资发展有限公司	新设
	广州绿盈投资发展有限公司	新设
	广州绿怡投资发展有限公司	新设
	广州绿驰投资发展有限公司	新设
	广州绿涛投资发展有限公司	新设
	广州绿迪投资发展有限公司	新设
	广州绿启投资发展有限公司	新设
	广州绿祥投资发展有限公司	新设
	广州绿鸿投资发展有限公司	新设
	宁波甬承企业管理有限公司	新设
	宁波甬戎企业管理有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	宁波甬柳企业管理有限公司	新设
	宁波甬晗企业管理有限公司	新设
	宁波甬骥企业管理有限公司	新设
	宁波甬孟企业管理有限公司	新设
	宁波甬莱企业管理有限公司	新设
	宁波甬凡企业管理有限公司	新设
	宁波甬槿企业管理有限公司	新设
	宁波甬岸企业管理有限公司	新设
	宁波甬良企业管理有限公司	新设
	广州绿顺投资发展有限公司	新设
	杭州浙绿酒店管理有限公司	新设
	宁波甬麓企业管理有限公司	新设
	武汉绿桢房地产开发有限公司	新设
	苏州驰诺房地产开发有限公司	新设
	苏州驰永房地产开发有限公司	新设
	苏州驰顺房地产开发有限公司	新设
	苏州驰盈房地产开发有限公司	新设
	武汉昭祥房地产开发有限公司	新设
	武汉致平房地产开发有限公司	新设
	苏州驰智房地产开发有限公司	新设
	苏州驰贵房地产开发有限公司	新设
	苏州泽邦房地产开发有限公司	新设
	苏州驰美房地产开发有限公司	新设
	苏州驰海房地产开发有限公司	新设
	苏州驰旭房地产开发有限公司	新设
	重庆致楠房地产信息咨询有限公司	新设
	重庆致柏房地产信息咨询有限公司	新设
	重庆致斌房地产信息咨询有限公司	新设
	天津众意房地产开发有限公司	新设
	苏州驰邦房地产开发有限公司	新设
	天津境意房地产开发有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	北京恒诚置业有限公司	新设
	北京茂诚置业有限公司	新设
	北京宁诚置业有限公司	新设
	重庆致岷房地产信息咨询有限公司	新设
	重庆致恭房地产信息咨询有限公司	新设
	重庆致椿房地产信息咨询有限公司	新设
	天津睿诚房地产开发有限公司	新设
	天津融创杰耀置业有限公司	新设
	杭州青泽置业发展有限公司	新设
	杭州青济置业发展有限公司	新设
	杭州青谷置业发展有限公司	新设
	杭州青嘉置业发展有限公司	新设
	杭州绿济置业发展有限公司	新设
	重庆致敦房地产信息咨询有限公司	新设
	重庆致东房地产信息咨询有限公司	新设
	重庆致畔房地产信息咨询有限公司	新设
	天津致诚房地产开发有限公司	新设
	江苏致翡房地产开发有限公司	新设
	江苏致庭房地产开发有限公司	新设
	江苏致链房地产开发有限公司	新设
	江苏致丽家房地产开发有限公司	新设
	江苏致铨房地产开发有限公司	新设
	江苏致炬房地产开发有限公司	新设
	杭州绿峰产业发展有限公司	新设
	长沙朗润房地产开发有限公司	新设
	长沙瑞宁房地产开发有限公司	新设
	长沙祥景房地产开发有限公司	新设
	安徽汇筑置业有限公司	新设
	西咸新区诚致朗房地产开发有限公司	新设
	长沙驰景房地产开发有限公司	新设
	河南绿善房地产开发有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	河南绿强房地产开发有限公司	新设
	河南绿合房地产开发有限公司	新设
	河南绿真房地产开发有限公司	新设
	长沙浩航房地产开发有限公司	新设
	河南绿实房地产开发有限公司	新设
	天津致铭房地产开发有限公司	新设
	天津致远房地产开发有限公司	新设
	天津致嘉房地产开发有限公司	新设
	长春创诚房地产开发有限公司	新设
	金华望山置业有限公司	新设
	温州浙冠企业管理有限公司	新设
	宁波北仑绿城未来社区置业有限公司	新设
	扬州鑫洋置业有限公司	新设
	武汉致仁房地产开发有限公司	新设
	武汉臻安房地产开发有限公司	新设
	宁波奉化绿城甬承房地产开发有限公司	新设
	宁波奉化甬轩房地产开发有限公司	新设
	大连誉诚置业有限公司	新设
	天津骏成发展有限公司	新设
	武汉润旺房地产开发有限公司	新设
	武汉谦广房地产开发有限公司	新设
	大连致和置业有限公司	新设
	大连致胜置业有限公司	新设
	石家庄绿中房地产开发有限公司	新设
	青岛合创绿投投资有限责任公司	新设
	武汉广正房地产开发有限公司	新设
	徐州鼎尚置业发展有限公司	新设
	桐乡绿城大通置业有限公司	新设
	武汉康丰房地产开发有限公司	新设
	徐州汉悦置业发展有限公司	新设
	徐州荣卓置业发展有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	徐州弘迈置业发展有限公司	新设
	徐州丰贵置业发展有限公司	新设
	徐州品先置业发展有限公司	新设
	徐州东宇置业发展有限公司	新设
	哈尔滨耀诚置业有限公司	新设
	舟山海坤置业有限公司	新设
	舟山海乾置业有限公司	新设
	北京朝意房地产开发有限公司	新设
	宁波德佳置地有限公司	新设
	宁波绿城甬蛟置业有限公司	新设
	江苏海达地产有限公司	新设
	长沙江瀚房地产开发有限公司	新设
	湖州博远股权投资合伙企业（有限合伙）	新设
	徐州普瑞同扬置业发展有限公司	新设
	西安鹏诚房地产开发有限公司	新设
	西安品诚房地产开发有限公司	新设
	西安盈诚房地产开发有限公司	新设
	济宁绿中置业有限公司	新设
	大连润诚置业有限公司	新设
	大连志诚置业有限公司	新设
	西安品意房地产开发有限公司	新设
	大连新诚置业有限公司	新设
	德清绿城浙咏置业有限公司	新设
	天津嘉诚房地产开发有限公司	新设
	天津悦诚房地产开发有限公司	新设
	天津慕诚房地产开发有限公司	新设
	天津精诚房地产开发有限公司	新设
	徐州诚臻企业管理有限公司	新设
	江西省适蓝农业发展有限公司	新设
	哈尔滨耀意置业有限公司	新设
	扬州市新邦智能科技有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	福州嘉丰投资发展有限公司	新设
	金华浙唯房地产开发有限公司	新设
	福州嘉颂投资发展有限公司	新设
	北海智俊投资有限公司	新设
	福州嘉宁投资发展有限公司	新设
	北海亚冠投资有限公司	新设
	温州绿城浙琴房地产开发有限公司	新设
	宁波甬印企业管理有限公司	新设
	宁波甬炫企业管理有限公司	新设
	宁波甬绪企业管理有限公司	新设
	宁波甬彦企业管理有限公司	新设
	宁波甬铮企业管理有限公司	新设
	宁波甬湾企业管理有限公司	新设
	宁波甬梓企业管理有限公司	新设
	宁波甬榭企业管理有限公司	新设
	宁波甬巍企业管理有限公司	新设
	宁波甬昭企业管理有限公司	新设
	长沙锦派置业发展有限公司	新设
	长沙锦沣置业发展有限公司	新设
	长沙锦瀚置业发展有限公司	新设
	无锡和辉房地产发展有限公司	新设
	长沙锦洹置业发展有限公司	新设
	绿莲雪乐（台州市）游乐园有限公司	新设
	星助酒店管理（台州市）有限公司	新设
	宁波甬律企业管理有限公司	新设
	宁波甬萃企业管理有限公司	新设
	宁波甬培企业管理有限公司	新设
	宁波甬牧企业管理有限公司	新设
	宁波甬滔企业管理有限公司	新设
	宁波甬庐企业管理有限公司	新设
	宁波甬鸣企业管理有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	宁波甬梁企业管理有限公司	新设
	宁波甬津企业管理有限公司	新设
	宁波甬柯企业管理有限公司	新设
	宁波甬楚企业管理有限公司	新设
	宁波甬固企业管理有限公司	新设
	宁波甬勉企业管理有限公司	新设
	宁波甬途企业管理有限公司	新设
	宁波甬赐企业管理有限公司	新设
	宁波甬斌企业管理有限公司	新设
	宁波甬颂企业管理有限公司	新设
	宁波甬镕企业管理有限公司	新设
	宁波甬坚企业管理有限公司	新设
	宁波甬贺企业管理有限公司	新设
	杭州杭芷企业管理有限公司	新设
	舟山合鸿实业有限公司	新设
	青岛绿臻捷创房地产开发有限公司	新设
	成都云舒朝鸣商贸有限责任公司	新设
	德清绿臻房地产开发有限公司	新设
	舟山市定海绿城合鸿房地产开发有限公司	新设
	青岛绿华置业有限公司	新设
	成都绿晟置业有限公司	新设
	成都绿逸置业有限公司	新设
	南京市美好商业运营有限公司	新设
	济宁绿意置业有限公司	新设
	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	新设
	天津悦美房地产开发有限公司	新设
	上海绿城申皓城市更新建设有限公司	新设
	恒信共筑 508 号-绿城投资 21 号集合资金信托计划	新设
	杭州杭兴企业管理有限公司	新设
	成都朝鸣意园商贸有限责任公司	新设
	杭州绿城宁欣置业有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	成都风致朝鸣商贸有限责任公司	新设
	沁园 78 号集合资金信托计划	新设
	上海甬绿企业管理有限公司	新设
	成都朴诚朝鸣商贸有限责任公司	新设
	成都雅正朝鸣商贸有限责任公司	新设
	成都嘉朗朝鸣商贸有限责任公司	新设
	成都随嘉朝鸣商贸有限责任公司	新设
	徐州诚鸿企业管理有限公司	新设
	成都凤起意园商贸有限责任公司	新设
	成都朝鸣舒园商贸有限责任公司	新设
	杭州星桂置业有限公司	新设
	湖北绿城文旅产业发展有限公司	新设
	大连诚瓴商业运营管理有限责任公司	新设
	杭州蓝绿陶然里健康产业有限公司	新设
	德清绿城建投企业管理有限公司	新设
	徽园 9 号集合资金信托计划	新设
	无锡和璟房地产开发有限公司	新设
	杭州平宇供应链服务管理有限公司	新设
	西安祥诚房地产开发有限公司	新设
	杭州杭禹企业管理有限公司	新设
	丽水浙亦房地产开发有限公司	新设
	苏州融志铭置业有限责任公司	新设
	永康浙勋房地产开发有限公司	新设
	成都宜嘉朝鸣商贸有限责任公司	新设
	成都嘉境朝鸣商贸有限责任公司	新设
	浙江华域天成科技服务有限公司	新设
	杭州浙怡置业有限公司	新设
	杭州浙茵置业有限公司	新设
	昆明润绿置业有限公司	新设
减少	杭州浙超企业管理有限公司	转让
	杭州浙渊企业管理有限公司	转让

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	河北滔守企业管理咨询有限公司	转让
	北京亚奥国科科技有限公司	转让
	济南泉秀置业有限公司	转让
	河北盛禾房地产开发有限公司	转让
	杭州浙志企业管理有限公司	转让
	杭州浙易企业管理有限公司	转让
	石家庄绿凯房地产开发有限公司	转让
	济南绿泉置业有限公司	转让
	上海致璞置业有限公司	转让
	上海致松置业有限公司	转让
	杭州绿城浙超置业有限公司	转让
	蓝珵建设有限公司	转让
	杭州绿城浙渊置业有限公司	转让
	杭州格诚置业有限公司	注销
	杭州绿九滨闻置业有限公司	注销
	武义绿城置业发展有限公司	注销
	大连橡诚置业有限公司	注销
	沁园 66 号集合资金信托计划	注销
	成都城投绿城建筑科技有限公司	注销
	浙江建德绿城置业有限公司	注销
	温州绿城置业有限公司	注销
	舟山祥和设计咨询有限公司	注销
	诸暨青悦城商业经营管理有限公司	注销
	杭州远洋莱福房地产开发有限公司拱墅分公司	注销

（二）发行人 2022 年报表合并范围变化情况

截至 2022 年末，纳入合并报表的子公司共 731 家，与 2021 年相比，增 63 家，减 156 家，主要变动情况如下表所示：

表：2022 年财务报表合并范围主要变动情况

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
增加	台州绿珵置业有限公司	新设
	北京城意房地产开发有限公司	新设
	上海筑小巢企业管理有限公司	新设
	杭州绿城浙禹置业有限公司	新设
	杭州浙秋置业有限公司	新设
	绿城美好产业发展有限公司	新设
	杭州绿颂房地产开发有限公司	新设
	青岛绿城深蓝商业管理有限公司	新设
	南通道达腾源置业有限公司	新设
	三亚极盈建筑装饰工程有限公司	新设
	杭州诚瓴绿隆企业管理有限公司	新设
	宁波青悦商业经营管理有限公司	新设
	永康锦溪企业管理有限公司	新设
	杭州浙觅企业管理有限公司	新设
	杭州浙灵企业管理有限公司	新设
	杭州浙灵置业有限公司	新设
	杭州浙涛企业管理有限公司	新设
	杭州浙励企业管理有限公司	新设
	杭州浙岫企业管理有限公司	新设
	杭州绿城浙岫置业有限公司	新设
	杭州浙亲企业管理有限公司	新设
	杭州浙旦企业管理有限公司	新设
	杭州绿城浙旦置业有限公司	新设
	杭州浙晏企业管理有限公司	新设
	杭州浙典企业管理有限公司	新设
	杭州浙贤企业管理有限公司	新设
	杭州浙庭企业管理有限公司	新设
	杭州浙澄企业管理有限公司	新设
	杭州浙宓企业管理有限公司	新设
	杭州浙栩企业管理有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	杭州浙曼企业管理有限公司	新设
	杭州浙彦企业管理有限公司	新设
	杭州浙学企业管理有限公司	新设
	杭州浙应企业管理有限公司	新设
	温州青悦商业经营管理有限公司	新设
	金华浙唯企业管理有限公司	新设
	衢州浙志企业管理有限公司	新设
	杭州欣意企业管理有限公司	新设
	温州市极创企业管理合伙企业(有限合伙)	新设
	金华浙严企业管理有限公司	新设
	宁波绿城致美生活科技有限公司	新设
	德清浙然企业管理有限公司	新设
	德清绿城浙然置业有限公司	新设
	杭州尊蓝赛事运营管理有限公司	新设
	衢州绿城城投未来社区商业管理有限公司	新设
	杭州望挚企业管理合伙企业(有限合伙)	新设
	辽宁绿城房地产投资有限公司	新设
	济南合创久恒置业有限公司	新设
	苏州腾湖房地产开发有限公司	新设
	绿城尊享 2 号事务管理类集合资金信托计划	新设
	恒丰永盛 4 号集合资金信托计划	新设
	恒丰永盛 5 号集合资金信托计划	新设
	兴越 1 号集合资金信托计划	新设
	绿城尊享事务管理类集合资金信托计划	新设
	长盈稳健 5 号集合资金信托计划	新设
	杭州浙超企业管理有限公司	非同一控制
	上海宏昌置业有限公司	收购
减少	北京乾诚置业有限公司	被动稀释
	江苏致庭房地产开发有限公司	被动稀释
	杭州浙茵企业管理有限公司	转让

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	宁波甬橡企业管理有限公司	转让
	北京晟诚置业有限公司	被动稀释
	浙江绿城房屋服务系统有限公司	转让
	衢州绿城生活运营服务有限公司	转让
	台州绿城泰业房地产开发有限公司	转让
	杭州浙尧企业管理有限公司	注销
	绿城颐景房地产有限公司	注销
	石家庄诚守企业管理咨询有限公司	注销
	舟山绿城蔚蓝海岸房地产开发有限公司	注销
	杭州绿九启奥置业有限公司	注销
	河南绿定房地产开发有限公司	注销
	济南泉景置业有限公司	注销
	济南泉杭置业有限公司	注销
	济南泉合置业有限公司	注销
	济南泉臻置业有限公司	注销
	济南泉乐置业有限公司	注销
	济南青泉置业有限公司	注销
	烟台三泰房地产开发有限公司	注销
	广州绿晖投资发展有限公司	注销
	无锡臻诚企业管理有限公司	注销
	上海琮晟置业有限公司	注销
	2020 潮涌 1 号集合资金信托计划	注销
	湖州新锦江房地产开发有限公司	注销
	安吉绿城元和农业发展有限公司	注销
	余姚绿润投资有限公司	注销
	余姚绿城房地产开发有限公司	注销
	河南绿实房地产开发有限公司	注销
	河南绿善房地产开发有限公司	注销
	河南绿强房地产开发有限公司	注销
	河南绿合房地产开发有限公司	注销

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	河南绿真房地产开发有限公司	注销
	北海亚冠投资有限公司	注销
	北海智俊投资有限公司	注销
	杭州青嘉置业发展有限公司	注销
	长沙锦洹置业发展有限公司	注销
	长沙锦派置业发展有限公司	注销
	长沙锦沣置业发展有限公司	注销
	长沙锦瀚置业发展有限公司	注销
	浙江青悦城商业经营管理有限公司	注销
	德清绿城建投企业管理有限公司	注销
	成都凤起意园商贸有限责任公司	注销
	重庆致敦房地产信息咨询有限公司	注销
	重庆致东房地产信息咨询有限公司	注销
	重庆致畔房地产信息咨询有限公司	注销
	重庆致岷房地产信息咨询有限公司	注销
	重庆致恭房地产信息咨询有限公司	注销
	重庆致椿房地产信息咨询有限公司	注销
	重庆致楠房地产信息咨询有限公司	注销
	重庆致柏房地产信息咨询有限公司	注销
	重庆致斌房地产信息咨询有限公司	注销
	武汉康丰房地产开发有限公司	注销
	武汉谦广房地产开发有限公司	注销
	长沙浩航房地产开发有限公司	注销
	长沙朗润房地产开发有限公司	注销
	武汉绿桢房地产开发有限公司	注销
	苏州泽邦房地产开发有限公司	注销
	苏州驰邦房地产开发有限公司	注销
	苏州泽诺房地产开发有限公司	注销
	苏州驰诺房地产开发有限公司	注销
	苏州泽永房地产开发有限公司	注销

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	苏州驰永房地产开发有限公司	注销
	苏州泽美房地产开发有限公司	注销
	苏州驰美房地产开发有限公司	注销
	苏州泽海房地产开发有限公司	注销
	苏州驰海房地产开发有限公司	注销
	苏州泽顺房地产开发有限公司	注销
	苏州驰顺房地产开发有限公司	注销
	苏州泽盈房地产开发有限公司	注销
	苏州驰盈房地产开发有限公司	注销
	苏州泽旭房地产开发有限公司	注销
	苏州驰旭房地产开发有限公司	注销
	苏州泽发房地产开发有限公司	注销
	苏州驰发房地产开发有限公司	注销
	苏州泽骏房地产开发有限公司	注销
	苏州驰骏房地产开发有限公司	注销
	苏州泽乐房地产开发有限公司	注销
	苏州驰聚房地产开发有限公司	注销
	苏州驰坤房地产开发有限公司	注销
	苏州泽清房地产开发有限公司	注销
	苏州驰清房地产开发有限公司	注销
	苏州泽培房地产开发有限公司	注销
	苏州驰培房地产开发有限公司	注销
	苏州泽朔房地产开发有限公司	注销
	苏州驰朔房地产开发有限公司	注销
	苏州泽蔻房地产开发有限公司	注销
	苏州驰蔻房地产开发有限公司	注销
	苏州泽璞房地产开发有限公司	注销
	苏州驰璞房地产开发有限公司	注销
	苏州泽乔房地产开发有限公司	注销
	苏州驰乔房地产开发有限公司	注销

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	徐州汉悦置业发展有限公司	注销
	徐州荣卓置业发展有限公司	注销
	徐州东宇置业发展有限公司	注销
	宁波德佳置地有限公司	注销
	上海甬绿企业管理有限公司	注销
	宁波甬印企业管理有限公司	注销
	宁波甬律企业管理有限公司	注销
	宁波甬萃企业管理有限公司	注销
	宁波甬培企业管理有限公司	注销
	宁波甬牧企业管理有限公司	注销
	宁波甬滔企业管理有限公司	注销
	宁波甬庐企业管理有限公司	注销
	宁波甬鸣企业管理有限公司	注销
	宁波甬梁企业管理有限公司	注销
	宁波甬津企业管理有限公司	注销
	宁波甬柯企业管理有限公司	注销
	宁波甬楚企业管理有限公司	注销
	宁波甬固企业管理有限公司	注销
	宁波甬勉企业管理有限公司	注销
	宁波甬途企业管理有限公司	注销
	宁波甬赐企业管理有限公司	注销
	宁波甬斌企业管理有限公司	注销
	宁波甬颂企业管理有限公司	注销
	宁波甬镕企业管理有限公司	注销
	宁波甬坚企业管理有限公司	注销
	宁波甬贺企业管理有限公司	注销
	宁波甬炫企业管理有限公司	注销
	宁波甬绪企业管理有限公司	注销
	宁波甬彦企业管理有限公司	注销
	宁波甬铮企业管理有限公司	注销

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	宁波甬湾企业管理有限公司	注销
	宁波甬梓企业管理有限公司	注销
	宁波甬榭企业管理有限公司	注销
	宁波甬巍企业管理有限公司	注销
	宁波甬昭企业管理有限公司	注销
	福州嘉宁投资发展有限公司	注销
	福州嘉颂投资发展有限公司	注销
	福州嘉丰投资发展有限公司	注销
	广州绿顺投资发展有限公司	注销
	广州绿源投资发展有限公司	注销
	广州绿莹投资发展有限公司	注销
	广州绿怡投资发展有限公司	注销
	广州绿驰投资发展有限公司	注销
	广州绿涛投资发展有限公司	注销
	广州绿启投资发展有限公司	注销
	广州绿祥投资发展有限公司	注销
	广州绿鸿投资发展有限公司	注销
	广州绿荷投资发展有限公司	注销
	广州绿威投资发展有限公司	注销
	广州绿合投资发展有限公司	注销
	广州绿捷投资发展有限公司	注销
	广州绿臻投资发展有限公司	注销
	广州绿禾投资发展有限公司	注销
	广州绿胜投资发展有限公司	注销
	广州绿松投资发展有限公司	注销
	广州绿坤投资发展有限公司	注销
	广州绿霖投资发展有限公司	注销
	广州绿霆投资发展有限公司	注销
	福州嘉合投资发展有限公司	注销
	杭州浙祺企业管理有限公司	注销

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	江苏海达地产有限公司	注销
	石家庄绿中房地产开发有限公司	注销

（三）发行人 2023 年报表合并范围变化情况

截至 2023 年末，纳入合并报表的子公司共 764 家，与 2022 年相比，增 91 家，减 58 家，主要变动情况如下表所示：

表：2023 年财务报表合并范围主要变动情况

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
增加	北京乾诚置业有限公司	非同一控制下企业合并
	北京晟诚置业有限公司	非同一控制下企业合并
	杭州致延投资有限公司	非同一控制下企业合并
	苏州市卓誉房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
	苏州市景誉房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
	杭州昭臻投资有限公司	非同一控制下企业合并
	杭州金马房地产有限公司	同一控制下企业合并
	浙江报业绿城房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
	徐州诚钰科技服务有限公司	同一控制下企业合并
	上海致松置业有限公司	同一控制下企业合并
	上海致璞置业有限公司	同一控制下企业合并
	内蒙古绿城城市运营服务有限公司	新设
	深圳绿城城市运营服务有限公司	新设
	杭州未来城市运营服务有限公司	新设
	杭州绿珠产业发展有限公司	新设
	内蒙古绿和城市运营服务有限公司	新设
	诸暨绿越酒店管理有限公司	新设
	杭州致仪企业管理有限公司	新设
	杭州绿璟置业有限公司	新设
	杭州绿城浙典置业有限公司	新设
	杭州绿城鼎昇置业有限公司	新设

	杭州坤贤企业管理有限公司	新设
	杭州浙晏置业有限公司	新设
	天津卓美房地产开发有限公司	新设
	杭州宁佳置业有限公司	新设
	杭州利欣企业管理有限公司	新设
	浙江绿本建筑工程有限公司	新设
	海南绿城高地实业有限公司	新设
	绿城供应链管理（杭州）有限公司	新设
	青岛绿臻共赢置业有限公司	新设
	恒信共筑 521 号-绿城投资 27 号集合资金信托计划	新设
	华域天成科技服务（深圳）有限公司	新设
	苏州博恒房地产开发有限公司	新设
	上海政茂置业有限公司	新设
	成都绿嘉置业有限公司	新设
	杭州绿蔻辉跃置业有限公司	新设
	杭州钦莹翠杰置业有限公司	新设
	海南绿城置业有限公司	新设
	杭州绿满置业发展有限公司	新设
	杭州绿歆置业发展有限公司	新设
	杭州绿启置业发展有限公司	新设
	宁波涌坤置业有限公司	新设
	北京禾意房地产开发有限公司	新设
	杭州浙彤西站置业有限公司	新设
	临海绿城浙枫置业有限公司	新设
	义乌浙齐房地产开发有限公司	新设
	绍兴绿越房地产开发有限公司	新设
	余姚绿昊房地产开发有限公司	新设
	浙江兴宇企业管理咨询有限公司	新设
	杭州浙宇置业有限公司	新设
	杭州长风盛和企业管理有限公司	新设
	杭州长风浙和置业有限公司	新设

	绿城尊享 3 号事务管理类集合资金信托计划	新设
	绿城尊享 4 号事务管理类集合资金信托计划	新设
	绿城尊享 5 号事务管理类集合资金信托计划	新设
	杭州昌宇置业有限公司	新设
	恒丰永盛 8 号集合资金信托计划	新设
	上海绿憬置业有限公司	新设
	上海绿宸置业有限公司	新设
	上海绿彰置业有限公司	新设
	义乌浙千汇商房地产开发有限公司	新设
	杭州绿城极融科技有限公司	新设
	徐州丰坤企业管理合伙企业(有限合伙)	新设
	台州浙怡绿珲置业有限公司	新设
	桐乡春澜房地产营销策划有限公司	新设
	衢州青悦里商业管理有限公司	新设
	杭州绿鼎企业管理有限公司	新设
	杭州绿晓企业管理有限公司	新设
	杭州绿宇企业管理有限公司	新设
	杭州绿赫企业管理有限公司	新设
	西安朗意房地产开发有限公司	新设
	西安展意房地产开发有限公司	新设
	西安合意房地产开发有限公司	新设
	西安慧意房地产开发有限公司	新设
减少	杭州银嘉房地产开发有限公司	转让
	天津绿城全运村建设开发有限公司	转让
	天津绿城津海房地产开发有限公司	转让
	杭州浙豫企业管理有限公司	转让
	浙江润冠企业管理有限公司	转让
	河北颐城房地产开发有限公司	注销
	临沂绿泉置业有限公司	注销
	杭州绿朴置业发展有限公司	注销
	浙江绿城益丰信息咨询服务有限公司	注销

	浙江宏顺房地产开发有限公司	注销
	苏州泽坤房地产开发有限公司	注销
	徐州诚臻企业管理有限公司	注销
	徐州鼎尚置业发展有限公司	注销
	绍兴绿城金昌置业有限公司	注销
	徐州诚鸿企业管理有限公司	注销
	临海绿城泰业房地产开发有限公司	注销
	新昌绿城佳园房地产开发有限公司	注销
	宁波甬麓企业管理有限公司	注销
	宁波甬戎企业管理有限公司	注销
	宁波甬柳企业管理有限公司	注销
	宁波甬晗企业管理有限公司	注销
	宁波甬骥企业管理有限公司	注销
	宁波甬孟企业管理有限公司	注销
	宁波甬莱企业管理有限公司	注销
	宁波甬凡企业管理有限公司	注销
	宁波甬槿企业管理有限公司	注销
	宁波甬岸企业管理有限公司	注销
	宁波甬良企业管理有限公司	注销
	广州绿欣投资发展有限公司	注销
	广州祥荣投资发展有限公司	注销
	广州绿迪投资发展有限公司	注销
	广州绿昭投资发展有限公司	注销
	嘉兴绿城塘汇房地产开发有限公司	注销
	浙江丽水绿城合景房地产开发有限公司	注销
	沁园 78 号集合资金信托计划	注销
	恒信共筑 508 号-绿城投资 21 号集合资金信托计划	注销
	徽园 9 号集合资金信托计划	注销
	三亚极盈建筑装饰工程有限公司	注销
	绿城建筑科技集团有限公司（原）	注销
	舟山绿城发展置业有限公司	注销

	杭州昭祥投资有限公司	注销
	德清绿城浙潮置业有限公司	注销
	北京新意房地产开发有限公司	注销
	大连和意置业有限公司	注销
	绿城投资 17 号集合资金信托计划	注销
	舟山海坤置业有限公司	注销
	舟山海乾置业有限公司	注销
	徐州弘迈置业发展有限公司	注销
	温州卓著置业有限公司	注销

（四）发行人 2024 年一季度报表合并范围变化情况

截至 2024 年 3 月末，纳入合并报表的子公司共 758 家，与 2023 年末相比，增 4 家，减 10 家，主要变动情况如下表所示：

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
增加	杭州绿缤商业管理有限公司	设立
	杭州思创园科技有限公司	非同一控制下企业合并
	杭州浙皖房地产开发有限公司	设立
	杭州浙徽房地产开发有限公司	设立
减少	嵊州绿城房地产开发有限公司	处置
	福建绿城君旺石业有限公司	注销
	绿城尊享 2 号事务管理类集合资金信托计划	注销
	杭州浙鉴企业管理有限公司	注销
	杭州绿旭企业管理有限公司	注销
	绿城尊享事务管理类集合资金信托计划	注销
	绿城尊享 3 号事务管理类集合资金信托计划	注销
	绿城尊享 4 号事务管理类集合资金信托计划	注销
	绿城尊享 5 号事务管理类集合资金信托计划	注销
	义乌浙千汇商房地产开发有限公司	注销

三、发行人资产负债结构及现金流分析

（一）资产结构分析

表：发行人资产结构分析表

单位：万元、%

资产项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动资产：								
货币资金	6,675,269.06	12.08	7,014,146.62	13.07	6,781,099.14	12.69	6,825,753.06	13.11
交易性金融资产	-	-	100.00	0.00	5,100.00	0.01	-	-
应收票据	4,912.53	0.01	4,268.23	0.01	9,468.90	0.02	8,961.60	0.02
应收账款	241,226.69	0.44	224,872.49	0.42	185,866.41	0.35	182,972.58	0.35
应收款项融资	782.15	0.00	1,609.71	0.00	1,791.00	0.00	9,137.86	0.02
预付款项	63,278.98	0.11	47,752.41	0.09	285,845.13	0.53	286,775.26	0.55
其他应收款	8,068,137.62	14.60	7,955,506.25	14.82	7,637,734.71	14.29	6,541,971.01	12.57
存货	31,863,989.55	57.65	30,009,036.98	55.90	30,194,051.12	56.50	30,121,936.55	57.87
合同资产	254,281.74	0.46	298,161.57	0.56	325,207.83	0.61	307,189.85	0.59
持有待售资产	115,860.32	0.21	116,948.86	0.22	-	-	713,984.26	1.37
一年内到期的非流动资产	29,592.37	0.05	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	1,972,231.78	3.57	1,930,502.27	3.60	1,806,243.11	3.38	1,758,620.78	3.38
流动资产合计	**49,289,562.78**	**89.17**	**47,602,905.40**	**88.67**	**47,232,407.35**	**88.38**	**46,757,302.82**	**89.84**
非流动资产：								
长期应收款	-	-	30,587.67	0.06	30,455.26	0.06	-	-
长期股权投资	3,652,682.80	6.61	3,718,413.28	6.93	4,022,658.08	7.53	3,433,930.51	6.60
其他权益工具投资	55,649.58	0.10	55,250.66	0.10	70,431.52	0.13	66,364.85	0.13
其他非流动金融资产	8,958.52	0.02	10,950.66	0.02	12,858.75	0.02	12,453.54	0.02
投资性房地产	783,618.66	1.42	793,042.12	1.48	739,090.68	1.38	563,198.87	1.08
固定资产	654,660.45	1.18	665,127.99	1.24	564,980.99	1.06	520,657.10	1.00
在建工程	15,860.02	0.03	13,807.40	0.03	81,551.05	0.15	128,932.04	0.25
使用权资产	55,741.78	0.10	59,249.16	0.11	44,537.31	0.08	47,910.22	0.09
无形资产	92,067.61	0.17	92,813.78	0.17	63,083.29	0.12	59,784.05	0.11
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	18,928.36	0.03	18,468.14	0.03	18,548.03	0.03	14,095.46	0.03
递延所得税资产	643,042.15	1.16	620,221.75	1.16	558,487.68	1.05	437,999.53	0.84
其他非流动资产	5,271.08	0.01	4,267.34	0.01	4,071.74	0.01	4,656.13	0.01
非流动资产合计	**5,986,481.00**	**10.83**	**6,082,199.95**	**11.33**	**6,210,754.38**	**11.62**	**5,289,982.30**	**10.16**
资产总计	**55,276,043.78**	**100.00**	**53,685,105.35**	**100.00**	**53,443,161.73**	**100.00**	**52,047,285.13**	**100.00**

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。2021 年-2023 年末及 2024 年 3 月末，公司资产总额分别为 52,047,285.13 万元、53,443,161.73 万元、53,685,105.35 万元和 55,276,043.78 万元。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产

结构呈现流动资产占比较高的特点。2021 年-2023 年末及 2024 年 3 月末，公司流动资产占资产总额的比例分别 89.84%、88.38%、88.67%和 89.17%，流动资产占比保持较高水平。

1.货币资金

发行人货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。发行人财务政策较为稳健，始终保持持有一定规模的货币资金，为其业务的开拓发展和债务本息的偿付提供了有力的资金保障。近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 6,825,753.06 万元、6,781,099.14 万元、7,014,146.62 万元和 6,675,269.06 万元，占同期末资产总额的比重分别为 13.11%、12.69%、13.07%和 12.08%。发行人货币资金以银行存款为主，由房地产销售回款等组成。2022 年末，发行人货币资金余额较 2021 年末减少 0.65%。2023 年末，发行人货币资金余额较 2022 年末增加 3.44%。2024 年 3 月末，发行人货币资金余额较 2023 年末减少 4.83%。总体来看，公司良好的销售回款和多元化的融资渠道为公司提供了充足的资金。2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人货币资金构成如下表所示：

表：2023 年及 2024 年 3 月末发行人货币资金构成表

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末
库存现金	89.01	91.77
银行存款	6,443,806.90	6,796,126.04
其他货币资金	231,373.15	217,928.80
合计	**6,675,269.06**	**7,014,146.62**

截至 2024 年 3 月末，货币资金受限情况：质押、冻结的银行存款为 127,623.97 万元；其他货币资金受限金额为 226,268.14 万元，其中：贷款保证金为 198,894.58 万元，项目监管资本金为 1,960.73 万元，保函保证金为 12,150.40 万元，按揭贷款保证金为 961.65 万元，银行承兑汇票保证金为 8,818.13 万元，其他保证金为 3,482.65 万元。

2.应收账款

发行人应收账款主要系应收工程款。近三年及一期末，发行人应收账款期末净额分别为 182,972.58 万元、185,866.41 万元、224,872.49 万元和 241,226.69 万元，占同期资产总额的比重分别为 0.35%、0.35%、0.42%和 0.44%。2022 年末应收账款期末净额较 2021 年末增加 2,893.83 万元，增幅 1.58%。2023 年末应收账款期末净额较 2022 年末增

加 39,006.08 万元，增幅 20.99%。2024 年 3 月末应收账款期末净额较 2023 年末增加 16,354.19 万元，增幅 7.27%。

3.预付款项

发行人预付款项主要为预付工程款和土地拆迁款等。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人预付款项余额分别为 286,775.26 万元、285,845.13 万元、47,752.41 万元和 63,278.98 万元，占同期资产总额的比重分别为 0.55%、0.53%、0.09%和 0.11%。2022 年末，发行人预付款项较 2021 年末减少 0.32%。2023 年末，发行人预付款项较 2022 年末减少 83.29%，主要系预付土地拆迁款减少所致。2021 年末、2022 年末、2023 年末及 2024 年 3 月末账龄在 2 年以内（含 2 年）的预付款项余额合计占预付款项总额的比例分别为 11.88%、13.00%、85.49%和 85.87%。近三年及一期末，未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提坏账准备。近三年及一期末，发行人预付款项账龄分布如下表所示：

表：2021-2023 年末及 2024 年 3 月末发行人预付款项账龄分布表

单位：万元、%

账龄结构	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含）	50,042.56	79.08	39,230.93	82.15	30,325.18	10.61	31,450.33	10.97
1—2 年（含）	4,292.19	6.78	1,593.67	3.34	6,830.16	2.39	2,609.67	0.91
2—3 年（含）	989.84	1.56	1,367.89	2.86	2,629.94	0.92	182,006.66	63.47
3 年以上	7,954.39	12.57	5,559.93	11.64	246,059.85	86.08	70,708.60	24.66
合计	**63,278.98**	**100.00**	**47,752.41**	**100.00**	**285,845.13**	**100.00**	**286,775.26**	**100.00**

4.其他应收款

发行人其他应收款主要系应收关联方及其他单位的资金往来款、保证金和备用金以及与股权投资相关的应收款项等。根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，发行人近三年及一期末的“应收股利”、“应收利息”均合并至报表项目“其他应收款”。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 6,541,971.01 万元、7,637,734.71 万元、7,955,506.25 万元和 8,068,137.62 万元，占同期末资产总额的比重分别为 12.57%、14.29%、14.82%和 14.60%，整体来看，其他应收款占总资产比重较大，主要原因是发行人因业务发展需要，与关联方企业间的资金往来金

额较大所致。2022 年末较 2021 年末增长 16.75%，主要系与关联方企业间的往来款金额有所增加所致。2023 年末较 2022 年末增长 4.16%。2024 年 3 月末较 2023 年末增长 1.42%。

表：2023 年及 2024 年 3 月末发行人其他应收款坏账准备明细情况表

单位：万元

种类	2024 年 3 月末坏账准备	2023 年末坏账准备
按单项计提坏账准备	244,359.48	244,359.48
按组合计提坏账准备	20,991.96	22,604.96
合计	**265,351.44**	**266,964.43**

2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人其他应收款按组合计提坏账准备明细如下表所示：

表：2023 年末及 2024 年 3 月末发行人其他应收款按组合计提坏账准备明细表

单位：万元

组合	2024 年 3 月末		2023 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
关联方组合	7,284,887.50	3,642.44	7,152,755.54	3,576.38
保证金、备用金组合	236,732.70	1,183.66	258,676.32	1,293.38
账龄组合	246,963.05	16,165.85	239,649.94	17,735.20
合计	**7,768,583.25**	**20,991.95**	**7,651,081.80**	**22,604.96**

2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人其他应收款前五大情况如下表所示：

表：2023 年末发行人其他应收款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	余额	年限	款项性质	占比
金茂投资管理(天津)有限公司	是	292,471.81	1 年以内 52,490.73 万，1-2 年 122,479.26 万，2-3 年 96,331.1 万，3 年以上 21,170.72 万	往来款	3.68
杭州滨江房产集团股份有限公司	是	269,984.80	1 年以内 2,499 万，1-2 年 2,499 万，2-3 年 229,238.5 万，3 年以上 35,748.3 万	往来款	3.39
坤和建设集团股份有限公司	是	253,116.71	1 年以内 152,706.37 万，1-2 年 100,410.34 万	往来款	3.18
宇诚集团股份有限公司	是	251,933.02	1 年以内 239,453.02 万，1-2 年 12,480 万	往来款	3.17
Champion Sincerity Holdings Limited	是	231,845.20	1 年以内	往来款	2.91
合计	-	**1,299,351.53**	-	-	**16.33**

表：2024 年 3 月末发行人其他应收款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	余额	年限	款项性质	占比
青岛绿城华景置业有限公司	是	352,324.43	1 年以内	往来款	4.23
坤和建设集团股份有限公司	是	270,555.36	1 年以内 170,145.02 万，1-2 年 58,410.00 万，2-3 年 42,000.34 万	往来款	3.25
宇诚集团股份有限公司	是	264,813.45	1 年以内 252,153.45 万，1-2 年 12,660.00 万	往来款	3.18
Champion Sincerity Holdings Limited	是	213,945.20	1 年以内	往来款	2.57
杭州滨江房产集团股份有限公司	是	200,884.11	1 年以内 50,479.8 万，2-3 年 150,404.31 万	往来款	2.41
小计	**-**	**1,302,522.54**	**-**	**-**	**15.63**

注：2023年末及2024年3月末绿城集团其他应收款主要为向关联方提供用于房地产项目投资、开发、经营等用途的资金拆借。绿城集团2023年其他应收款前五大客户关联方的资金往来均履行了内部审批程序，符合《绿城房地产集团有限公司资金管理办法（试行）》、《绿城房地产集团有限公司资金支付审批制度》等公司内部规定。

5.存货

发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。其中开发成本是指在建、拟建房地产项目的投入；开发产品是指已完工的房地产项目，开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等，储备土地在开发成本中的土地费用明细项中记账核算。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 30,121,936.55 万元、30,194,051.12 万元、30,009,036.98 万元和 31,863,989.55 万元，占同期资产总额的比重分别为 57.87%、56.50%、55.90%和 57.65%。2022 年发行人存货账面价值 30,194,051.12 万元，较 2021 年增长 72,114.57 万元，增幅 0.24%；2023 年发行人存货账面价值 30,009,036.98 万元，较 2022 年减少 185,014.14 万元，降幅 0.61%；2024 年 3 月末发行人存货账面价值为 31,863,989.55 万元，较 2023 年末增长 1,854,952.57 万元，增幅 6.18%。近年来，发行人存货余额持续稳步增长，这主要由于发行人房地产开发业务规模持续扩大，导致待开发项目、处于开发中的项目产品以及已完成开发待结转的项目产品规模相应增长所致。为

应对市场的变化，公司积极调整自身的战略方向，将坚持重点布局北京、上海、广州、深圳、杭州、天津、南京、重庆、济南等中国一二线重点城市。近一年及一期，绿城集团存货结构如下表所示：

表：2023 年及 2024 年 3 月末发行人存货结构表

单位：万元

项目	2024 年 3 月末			2023 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	28,193,039.13	127,301.82	28,065,737.30	26,682,254.62	134,635.57	26,547,619.05
开发产品	3,772,452.14	106,085.13	3,666,367.01	3,465,017.74	122,525.05	3,342,492.69
库存商品	24,235.94	-	24,235.94	23,116.29	-	23,116.29
低值易耗品	370.95	-	370.95	374.10	-	374.10
合同履约成本	97,576.50	-	97,576.50	88,244.84	-	88,244.84
材料物资及其他	9,701.85	-	9,701.85	7,190.01	-	7,190.01
合计	32,097,376.51	233,386.95	31,863,989.55	**30,266,197.60**	**257,160.62**	**30,009,036.98**

截至 2024 年 3 月末，发行人开发成本较 2023 年末增加了 1,518,118.25 万元，增幅 5.72%，开发产品较上年末增加了 323,874.32 万元，增幅 9.69%，2024 年 3 月末存货较 2023 年末增长 1,854,952.57 万元，增幅 6.18%。2023 年末由于发行人房地产项目绝大部分盈利情况良好，主要针对开发产品中的盐城晓风印月、奉化凤悦印湖、桐乡凤栖春澜分别计提了存货跌价准备 33,015.38 万元、20,690.60 万元 和 10,826.01 万元，上述项目合计计提 64,531.99 万元。以上项目计提跌价准备的原因主要为市场销售价格不及预期，根据发行人的会计政策，存货采用成本与可变现净值孰低计量，当市场售价不及预期导致可变现净值低于成本时，存货计提跌价准备。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末发行人存货跌价准备计提充分，符合房地产行业业务特征及行业惯例。发行人报告期内经营情况稳定，存货跌价损失风险可控，预计不会对发行人盈利能力产生不利影响。截至 2023 年末，发行人开发产品和开发成本明细如下表所示：

表：2023 年末发行人开发产品明细

单位：万元

项目名称	坐落	物业类型	2023 年末
郑州湖畔雲庐	郑州	洋房	160,593.57
北京壹亮马	北京	高层、酒店式公寓	133,403.58
舟山蘭园	舟山	高层、洋房	131,052.76
衢州蘭园	衢州	小高层	125,775.49

项目名称	坐落	物业类型	2023 年末
海南蓝湾小镇	陵水	综合社区	109,306.28
温州春月江澜	温州	多层、别墅、商业	105,103.48
苏州朗月滨河	苏州	高层	97,979.48
嘉兴桐乡凤栖春澜	嘉兴	高层	96,446.24
福州文澜明月	福州	高层	89,626.73
德清晓园	湖州	中高层	87,491.52
天津水西雲庐	天津	多层、别墅	83,830.28
无锡桂语云间	无锡	高层	82,009.52
西安春风心语	西安	高层、商业	81,850.63
德清晓月澄庐	湖州	高层、叠拼	80,259.52
宿迁梨园湾小镇	宿迁	合院、高层、商业街、幼儿园	77,343.08
泰州桂语听澜	泰州	高层	76,881.34
盐城晓风印月	盐城	高层	72,687.50
武汉诚园	武汉	高层	60,022.51
合肥桃李春风	合肥	别墅	56,912.59
大连湖畔和庐	大连	洋房、联排、合院	55,926.59
衢州礼贤未来社区	衢州	小高层	55,815.46
武汉桂语朝阳	武汉	高层、超高层	54,455.39
烟台春熙海棠	烟台	多层	53,258.82
奉化锦上月鸣	宁波	高层、商业	52,680.54
佛山桂语映月	佛山	高层、农贸市场、商业	51,960.02
杭州桂语新月	杭州	高层	46,535.96
大连海上明月 A2	大连	高层、商业	44,691.50
舟山沁园	舟山	高层、多层、商业	41,889.29
西安全运村	西安	高层、洋房	40,955.69
苏州逸品澜岸	苏州	高层	40,477.67
杭州山澜桂语	杭州	高层	35,732.79
长沙青竹园	长沙	多层	35,727.01
诸暨绿城广场	诸暨	高层	35,369.07
上海黄浦湾	上海	高层	33,633.42
南通湖境和庐	南通	小高层、叠拼	32,926.33
武汉凤起乐鸣	武汉	高层	32,001.02
宁波智造港	宁波	高层	29,952.33
烟台蘭园	烟台	高层	28,703.27
新疆百合公寓	乌鲁木齐	高层	28,387.09
眉山湖畔雲庐	眉山	高层、别墅	28,188.84
大连玫瑰园葡萄酒小镇	大连	联排、独栋	26,225.66
杭州潮听明月	杭州	高层	25,313.45
成都川菜小镇	成都	别墅、商业	24,874.08
西安全运村三期	西安	高层、小高层	24,271.46
扬州凤鸣隐庐	扬州	叠墅	24,051.60
新疆明月兰庭	乌鲁木齐	小高层	23,951.68
温州桂语江南	温州	高层	23,879.71

项目名称	坐落	物业类型	2023 年末
重庆春溪雲庐	重庆	高层、别墅	23,055.11
合肥星澜湾	合肥	高层	22,969.36
瑞安蘭园	温州	高层	21,947.02
千岛湖湖畔澄庐	杭州	高层、别墅	20,435.16
西安柳岸晓风	西安	高层	19,105.89
舟山凌波秋月	舟山	高层、多层、别墅	18,245.03
苏州明月滨河	苏州	高层	17,785.20
宁波滨河鸣翠	宁波	高层	17,679.70
金华翠湖晓园	金华	高层	17,553.94
扬州凤鸣云庐	扬州	多层、叠拼、商业	17,391.04
徐州诚园	徐州	高层	16,985.75
北京明月听蘭	北京	多层、高层	16,030.56
重庆晓风印月	重庆	高层、别墅	15,052.07
杭州春风金沙	杭州	高层	14,982.41
大连明月听澜	大连	高层	14,856.92
苏州柳岸晓风	苏州	高层、洋房	14,483.71
杭州沐春明月	杭州	高层	14,420.68
天津柳岸晓风	天津	洋房、大平层	14,296.23
杭州云栖燕庐	杭州	叠墅	13,677.54
成都凤起朝鸣	成都	大平层、独栋、叠拼	13,675.12
宁波春月金沙	宁波	高层、商业	12,390.84
青岛和锦诚园	青岛	高层	12,016.83
宁波春熙云境	宁波	高层、商业	11,905.74
西安全运村一期	西安	高层、多层、商业	11,271.97
大庆御园	大庆	高层、商业	10,732.19
济南明月风荷	济南	高层	10,476.52
温州凤起玉鸣	温州	高层、写字楼、商业	10,348.40
杭州湖上春风	杭州	高层	10,001.50
舟山玫瑰园	舟山	高层	9,958.68
新疆理想之城	乌鲁木齐	高层	9,714.82
海安桂语听澜	南通	小高层	9,603.88
天津桂语听蘭	天津	高层	8,668.73
杭州蓝庭	杭州	高层	8,241.02
杭州雅泸名筑	杭州	写字楼、商业	8,133.63
新疆玉园	乌鲁木齐	高层	7,686.97
龙坞茗春苑	杭州	多层	7,222.27
杭州晓风印月	杭州	高层	6,461.93
舟山春来晓园	舟山	高层	6,459.05
嵊州剡江越园	绍兴	高层	6,351.30
昆明诚园	昆明	高层	6,297.76
佛山桂语兰庭	佛山	高层	6,079.68
北京颐和金茂府	北京	大平层	6,017.98
大连蘭园	大连	多层	5,775.16

项目名称	坐落	物业类型	2023 年末
象山白沙湾玫瑰园	宁波	高层	4,414.60
天津桃李春风	天津	高层、别墅	4,112.38
杭州江上臻园	杭州	高层	4,012.45
义乌桃花源	金华	高层、叠拼	3,560.25
成都桂语朝阳	成都	高层、别墅	3,474.08
如东明月江南	南通	高层	3,383.39
济南诚园	济南	高层	3,308.90
杭州雲栖桃花源	杭州	合院	3,149.57
成都桂语麓境	成都	高层、多层	3,125.21
青岛理想之城	青岛	综合社区	2,942.59
宁波晓风印月	宁波	高层	2,898.37
杭州隐庐	杭州	多层、别墅	2,711.89
奉化桂语映月	宁波	高层、洋房	2,562.66
龙坞商业项目	杭州	多层	2,251.88
南通蘭园	南通	高层、别墅	2,205.40
宁波春熙潮鸣	宁波	洋房	2,200.29
南通桂语江南	南通	高层	1,991.16
杭州桃李春风	杭州	高层、别墅	1,977.31
苏州明月江南	苏州	高层	1,944.86
北京水映兰庭	北京	高层	1,788.20
象山桂语江南	宁波	洋房	1,637.55
德清浙工大诚园	湖州	高层、别墅	1,536.08
宁波春月云锦	宁波	高层、商业	1,469.35
杭州兰桂花园	杭州	高层	1,363.64
奉化桂语朝阳旭阳郡	宁波	高层、洋房	1,189.77
合肥桂花园	合肥	公寓	1,138.73
济南天宸原著	济南	多层、叠拼	1,118.14
郑州雁鸣湖玫瑰园	郑州	高层	1,100.57
临海桂语江南	台州	高层、别墅	1,089.75
北京西山燕庐	北京	高层	1,066.16
金华春熙明月	金华	高层	1,041.09
南通沁园	南通	高层、别墅	1,018.08
杭州春来晓园	杭州	高层	960.74
杭州春月锦庐	杭州	高层	898.36
奉化桂语朝阳朝华郡	宁波	高层	862.61
杭州月桂花园	杭州	高层	639.10
宁波杨柳郡	宁波	高层	584.59
天津诚园	天津	高层、商业、写字楼	246.97
其他			1,183.89
小计			**3,465,017.74**

截至 2023 年末，发行人开发成本明细如下表所示：

表：2023 年末发行人开发成本明细

单位：万元

项目名称	坐落	物业类型	2023 年末
杭州桂冠东方	杭州	高层	1,517,089.43
西安月映海棠、春熙海棠、凤鸣海棠	西安	高层	1,145,285.48
北京沁园	北京	高层、酒店式公寓	900,811.45
杭州馥香园、溪映明月、宸岸映月	杭州	高层	820,424.06
上海沁蘭园	上海	高层	684,858.77
北京晓风印月	北京	高层	562,635.45
北京西山云庐	北京	叠拼	555,648.59
上海留香园	上海	高层	547,508.55
西安全运村	西安	高层、洋房	536,177.91
上海黄浦湾	上海	高层	531,713.61
杭州芝澜月华	杭州	高层	515,201.39
宁波通山未来社区	宁波	高层	513,479.61
杭州月映海棠、锦海棠	杭州	高层	468,248.75
杭州晓月映翠	杭州	高层	463,168.58
天津水西雲庐	天津	多层、别墅	453,129.28
武汉桂语朝阳	武汉	高层、超高层	442,497.83
前滩百合园	上海	联排别墅、多层	441,404.98
杭州月映星语园	杭州	高层	418,094.22
武汉湖畔雲庐	武汉	高层、别墅、酒店式公寓	411,987.57
北京晓月和风	北京	小高层	410,384.03
长沙凤起麓鸣	长沙	高层、商业	375,491.20
杭州汀岸辰风	杭州	高层	371,702.54
杭州燕语海棠	杭州	高层	361,330.68
西安春和印月	西安	高层	358,868.65
杭州桂月云翠	杭州	高层	358,452.31
杭州咏桂里	杭州	高层	357,518.11
杭州紫棠园	杭州	高层	349,880.49
杭州晓风和月	杭州	高层	343,979.20
水西云庐（EFT 地块）	天津	多层、叠拼、商业	345,055.42
西安和庐	西安	大平层、叠拼	327,187.66
上海春晓园	上海	高层	320,740.83
台州晓风印月	台州	高层	291,064.68
奉化凤悦印湖	宁波	高层、商业	286,481.47
杭州云诵桂月	杭州	高层	275,684.83
杭州沁桂轩	杭州	高层、商业	272,614.00
杭州春知海棠	杭州	高层	268,855.05
盐城桂语江南	盐城	高层、叠拼、合院或 VILLA 底商、办公、独立商业	258,514.61
杭州咏溪云庐	杭州	叠墅	256,782.44
宁波春风晴翠	宁波	高层	253,726.52

项目名称	坐落	物业类型	2023 年末
杭州丽澜轩	杭州	高层	241,628.23
杭州汀岸芷兰	杭州	小高层	241,561.64
杭州江畔锦园	杭州	高层	240,093.36
杭州燕语春风	杭州	高层	237,361.29
天津凤起悦鸣	天津	高层、多层	232,428.85
温州鹿城广场四期	温州	酒店式公寓	224,294.88
石家庄桂语听澜	石家庄	高层	219,316.69
大连海上明月 A3、A4	大连	高层、酒店式公寓	203,532.48
济南春风心语	济南	别墅	198,650.01
北京桂语听澜	北京	高层	194,905.41
杭州玉海棠	杭州	高层	191,879.18
盐城晓风印月	盐城	高层	191,223.15
南通桂语朝阳	南通	多层、小高层	190,841.02
杭州和颂春风	杭州	高层	185,390.81
泰州春晓江南、桃李春风	泰州	高层、别墅	183,773.20
武汉留香园	武汉	高层	177,001.75
吴江春风湖滨	苏州	别墅	175,829.61
上虞晓风印月	绍兴	小高层	175,421.97
烟台蘭园	烟台	高层	174,636.21
北京御园	北京	多层	172,712.16
苏州奥体项目	苏州	多层	165,172.30
天津诚园	天津	高层、商业、写字楼	161,822.37
义乌凤起潮鸣	义乌	多层、高层	155,300.66
杭州樾鸣春晓	杭州	高层	154,794.52
天津桂语朝阳	天津	高层	143,804.41
嘉兴晓风印月	嘉兴	高层	143,012.30
哈尔滨诚园	哈尔滨	高层、叠拼、商业	139,275.95
西安桂语云境	西安	高层、叠拼、商业	137,414.41
大连海韵晓风	大连	高层、多层	135,010.37
泰州桂语听澜	泰州	高层	128,579.50
青岛理想之城	青岛	综合社区	121,753.57
新疆理想之城	乌鲁木齐	高层	119,296.68
天津柳岸晓风	天津	洋房、大平层	118,505.20
西安桂语长安	西安	高层、商业	117,029.25
舟山春来晓园	舟山	高层	116,330.95
台州凤起潮鸣	台州	小高层	114,553.48
杭州汀桂里	杭州	小高层	104,847.78
杭州桃李望湖	杭州	高层、洋房	103,997.43
昆明柳岸晓风	昆明	高层	99,628.24
大连玫瑰园葡萄酒小镇	大连	联排别墅、独栋	94,780.44
苏州春月锦园	苏州	多层、高层	93,534.68
天津桃李春风	天津	高层、别墅	91,928.78

项目名称	坐落	物业类型	2023 年末
徐州明月春晓	徐州	高层	84,579.60
丽水湖境云庐	丽水	联排别墅、高层	80,705.13
宁波燕语春风	宁波	高层	80,281.99
德清春月锦庐	湖州	小高层	78,070.66
开封龙亭区开封文投项目	开封	合院	77,009.76
海南蓝湾小镇	陵水	综合社区	75,063.31
余姚映翠晓园	余姚	小高层	74,892.50
青岛文澜锦园	青岛	高层、商业	72,292.65
杭州月依星河轩	杭州	高层	70,858.54
成都川菜小镇	成都	别墅、商业	63,385.72
宁波春语文澜	宁波	高层、商业	61,122.06
天津桂语听蘭二期	天津	小高层、洋房	59,633.06
临海江澜鸣翠	台州	高层	56,688.51
新疆玉园	乌鲁木齐	高层	48,490.68
大连湖畔和庐	大连	洋房、联排、合院	46,397.74
安吉桃花源	湖州	别墅	42,662.27
海南海韵晓风	陵水	洋房	40,201.44
杭州绿汀春晓	杭州	高层	37,239.04
成都锦海棠	成都	小高层	36,164.77
金华望山隐庐	金华	别墅	35,088.18
济南玉蘭花园	济南	高层、多层、别墅、商业	29,769.94
鹰潭鹤鸣溪谷	鹰潭	合院、小高层	25,496.39
长沙青竹园	长沙	多层	23,005.05
大连海上明月 A2	大连	高层、商业	22,708.75
温州凤起玉鸣	温州	高层、写字楼、商业	22,572.54
扬州凤鸣澄庐	扬州	高层、别墅	21,425.79
新疆明月兰庭	乌鲁木齐	小高层	21,151.77
杭州云咏明月	杭州	高层、商业	20,799.00
郑州雁鸣湖玫瑰园	郑州	高层	17,355.12
大庆御园	大庆	高层、商业	15,070.36
郑州湖畔雲庐	郑州	洋房	11,723.28
合肥星澜湾	合肥	高层	10,917.31
苏州柳岸晓风	苏州	高层、洋房	7,534.06
北京密云项目	北京	别墅	6,229.93
重庆春溪雲庐	重庆	高层、别墅	3,313.81
扬州凤鸣云庐	扬州	多层、叠拼、商业	2,486.01
西安全运村一期	西安	高层、多层、商业	2,312.74
温州桂语江南	温州	高层	1,651.16
佛山桂语映月	佛山	高层、农贸市场、商业	931.61
合肥翡翠湖玫瑰园	合肥	高层	927.30
武汉诚园	武汉	高层	739.35

项目名称	坐落	物业类型	2023 年末
海南玉兰轩	陵水	多层	363.76
天台山莲花小镇	台州	类独栋、排屋	304.72
其他			6,101.86
小计			**26,682,254.62**

6.合同资产

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人合同资产账面价值分别为 307,189.85 万元、325,207.83 万元、298,161.57 万元和 254,281.74 万元，占同期资产总额的比重分别为 0.59%、0.61%、0.56%和 0.46%，整体来看，合同资产占总资产比重较小。截至 2022 年末，公司合同资产较 2021 年末增加 5.87%；截至 2023 年末，公司合同资产较 2022 年末减少 8.32%；截至 2024 年 3 月末，公司合同资产较 2023 年末减少 14.72%。

7.长期股权投资

发行人长期股权投资系其对合营企业、联营企业等的投资。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人长期股权投资余额分别为 3,433,930.51 万元、4,022,658.08 万元、3,718,413.28 万元和 3,652,682.80 万元，占总资产的比例分别为 6.60%、7.53%、6.93%和 6.61%。由于发行人投资模式与策略调整，长期股权投资期末余额略有波动，但整体保持平稳。截至 2022 年末，公司长期股权投资较 2021 年末增长 17.14%，主要系新增对合营、联营企业投资所致；截至 2023 年末，公司长期股权投资较 2022 年末减少 7.56%；截至 2024 年 3 月末，公司长期股权投资较 2023 年末减少 1.77%。

截至 2023 年末，发行人长期股权投资明细如下表所示：

表：发行人长期股权投资明细情况表

单位：万元

被投资单位名称	核算方法	2023 年初数	2023 年末数	减值准备期末余额
（1）合营企业				
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	权益法	3,390.10	4,134.92	-
浙江交投绿城投资有限公司	权益法	22,814.27	19,631.31	-
浙江绿西房地产集团有限公司	权益法	15,968.01	16,026.53	-
浙江职业足球俱乐部有限公司	权益法	19,770.72	1,050.00	31,468.12
南京绿城置业有限公司	权益法	15,761.05	6,506.86	-
上海绿隆房地产开发有限公司	权益法	7,865.03	7,645.51	-
杭州致佑置业有限公司	权益法	10,297.26	2,354.55	-
徐州新盛绿城置业发展有限公司	权益法	11,213.45	12,196.58	-
绿城康养集团有限公司	权益法	586.42	838.93	-

被投资单位名称	核算方法	2023 年初数	2023 年末数	减值准备期末余额
武汉滨江臻毅置业有限公司	权益法	17,891.36	14,765.06	-
重庆绿城致臻房地产开发有限公司	权益法	15,292.34	15,513.91	-
南通新湖置业有限公司	权益法	-	17,901.34	-
上海复鋆实业发展有限公司	权益法	55,659.65	53,152.32	-
上海复地复融实业发展有限公司	权益法	76,454.06	45,892.37	-
济南济高东智置业有限公司	权益法	2,749.02	1,281.85	-
浙江浙能绿城体育文化发展有限公司	权益法	-	21.00	-
杭州西投绿城产业运营管理有限公司	权益法	-	-	-
宁波轨道交通绿城置地有限公司	权益法	-	55,134.36	-
杭州浙琨企业管理有限公司	权益法	7,220.91	7,021.39	-
宁波高新区智新建设开发有限公司	权益法	39,373.80	12,953.22	-
宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司	权益法	14,970.88	16,390.83	-
衢州锦西志城房地产有限公司	权益法	2,488.56	1,080.33	-
杭州浙协企业管理有限公司	权益法	6,115.74	19,329.72	-
杭州浙砾企业管理有限公司	权益法	6,210.50	26,988.42	-
宁波城投绿城开发有限公司	权益法	-	-	-
杭州凤溪置业有限公司	权益法	366.89	396.34	-
北京谊诚置业有限公司	权益法	-	-	-
北京颖诚置业有限公司	权益法	-	-	-
大连中辰永年置业有限公司	权益法	-	8,699.13	-
天津佳意房地产开发有限公司	权益法	36,138.51	2,659.45	-
天津华厦津典置业有限公司	权益法	30,710.94	29,799.07	-
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	权益法	-	-	-
北京乾诚置业有限公司	权益法	237,279.09	-	-
大连大汇商业房地产开发有限公司	权益法	-	10,278.96	-
北京海开华大置业有限责任公司	权益法	-	-	-
西安紫达海置业有限公司	权益法	23,636.88	23,186.94	-
北京营意房地产开发有限公司	权益法	22,666.65	-	-
北京兴意房地产开发有限公司	权益法	7,620.20	-	-
北京晟诚置业有限公司	权益法	72,957.15	-	-
沈阳沈北金谷置业有限公司	权益法	12,601.15	11,047.65	-
沈阳新湖明珠置业有限公司	权益法	12,631.22	11,739.59	-
杭州昭臻投资有限公司	权益法	-	-	-
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	权益法	23,458.19	21,775.91	-
杭州昭千投资有限公司	权益法	11,069.51	-	-
南通启新置业有限公司	权益法	22,134.72	95,716.33	-
南通启阳建设开发有限公司	权益法	14,649.56	29,168.12	-
杭州绿城凤起置业有限公司	权益法	24,108.86	26,286.08	-
济宁城投绿城置业有限公司	权益法	19,111.80	15,626.83	-
济南济高东诚置业有限公司	权益法	39,024.42	18,689.44	-
济南安投实业投资有限公司	权益法	-	5,293.21	-
济宁嘉瑞产业发展有限公司	权益法	14,784.85	14,627.88	-
济宁瑞隆置业有限公司	权益法	7,645.48	7,527.40	-
青岛城发筑景建设发展有限公司	权益法	-	2,756.19	-

被投资单位名称	核算方法	2023 年初数	2023 年末数	减值准备期末余额
青岛海捷置业有限公司	权益法	79,165.83	30,100.78	-
佛山市顺德区益丰房产有限公司	权益法	31,682.73	3,948.39	-
杭州茶香投资合伙企业(有限合伙)	权益法	9,113.87	5,690.18	-
杭州满园置业有限公司	权益法	83,869.46	81,169.67	-
绿城台依湖特色小镇投资开发有限公司	权益法	-	-	-
浙江蓝城江山建设管理有限公司	权益法	18,526.54	18,438.24	-
马鞍山润园健康产业发展有限公司	权益法	2,092.09	1,513.14	-
嘉兴勋盛股权投资合伙企业(有限合伙)	权益法	-	-	-
佛山绿康置业有限公司	权益法	-	-	-
广州绿粤投资发展有限公司	权益法	5,129.13	5,237.91	-
福州绿盛投资有限公司	权益法	43,422.50	76,793.61	-
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	权益法	-	-	-
成都高新栌林置业有限公司	权益法	1,590.49	845.52	-
湖北君岚房地产开发有限公司	权益法	2,006.51	9,298.60	-
长沙溪尚房地产开发有限公司	权益法	54,324.61	53,600.45	-
上海浙交绿泓商业管理有限责任公司	权益法	717.88	210.41	-
宜兴建宜房地产开发有限公司	权益法	40,394.73	39,492.18	-
徐州美屏房地产发展有限公司	权益法	11,383.29	10,810.70	-
太仓颐泽居置业有限公司	权益法	-	-	-
安徽盈阁装饰装修有限公司	权益法	-	117.88	-
宁波绿城甬勋置业有限公司	权益法	2,443.76	2,176.81	-
杭州柏毅企业管理合伙企业(有限合伙)	权益法	500.25	499.98	-
湖州足金股权投资合伙企业(有限合伙)	权益法	-	-	-
诚瓴新际产业发展(浙江)有限公司	权益法	-	5,070.17	-
杭州交诚供应链管理有限公司	权益法	-	5,085.22	-
湖州驭众股权投资合伙企业(有限合伙)	权益法	25,885.83	27,349.23	-
宁波大榭开发区爱屋投资管理合伙企业(有限合伙)	权益法	387.47	349.13	-
湖州仪阳股权投资合伙企业(有限合伙)	权益法	38,911.08	9,019.09	-
杭州浙艺企业管理有限公司	权益法	1,663.29	1,401.22	-
杭州浙渊企业管理有限公司	权益法	624.60	-	-
杭州浙志企业管理有限公司	权益法	15,428.97	21,259.37	-
杭州浙严企业管理有限公司	权益法	4,127.63	4,089.39	-
南京绿博城置业有限公司	权益法	-	92,199.66	-
深圳市汇银置业有限公司	权益法	7,969.48	897.56	-
绿城华南(深圳)城市更新有限公司	权益法	-	-	-
深圳绿慧城市更新有限公司	权益法	-	-	-
长沙丽泉房地产开发有限公司	权益法	10,491.30	9,945.08	-
宁波甬铸企业管理有限公司	权益法	-	16.23	-
（2）联营企业				
浙江绿城青坤置业有限公司	权益法	852.81	3,963.76	-
宁波轨道交通绿城置地有限公司	权益法	32,286.96	-	-
上海绿城益达投资有限公司	权益法	-	-	-
上海新湖房地产开发有限公司	权益法	55,848.92	16,680.44	-

被投资单位名称	核算方法	2023 年初数	2023 年末数	减值准备期末余额
杭州余杭绿城九洲房地产开发有限公司	权益法	2,933.59	2,933.59	-
杭州翡翠城房地产开发有限公司	权益法	140,700.05	55,275.60	-
浙江西子绿城房地产集团有限公司	权益法	5,474.91	5,454.17	-
杭州西投绿深实业有限公司	权益法	-	759.59	-
济南君一绿城置业有限公司	权益法	6,384.97	6,220.17	-
台州浙能绿城置业有限公司	权益法	5,279.80	3,807.22	-
杭州浙能绿城置业有限公司	权益法	16,804.86	2,651.37	-
山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	权益法	-	-	-
杭州百大置业有限公司	权益法	48,414.12	49,058.48	-
杭州赛丽绿城申花置业有限公司	权益法	3,104.77	-	-
济南隆昇全运村酒店管理有限公司	权益法	-	-	-
杭州紫元绿西房地产有限公司	权益法	9,573.96	9,572.67	-
绿城现代农业开发有限公司	权益法	-	-	-
温州绿城发展房地产开发有限公司	权益法	-	-	-
大冶有色绿城房地产开发有限公司	权益法	2,814.14	2,635.33	-
重庆绿华置业发展有限公司	权益法	57,671.02	60,325.87	-
浙江绿城天台山旅游投资有限公司	权益法	-	-	-
无锡融创绿城湖滨置业有限公司	权益法	-	-	-
杭州西投绿城置业有限公司	权益法	2,778.21	3,291.77	-
绿城颐乐教育投资管理有限公司	权益法	969.42	885.91	-
杭州地铁武林置业有限公司	权益法	102,443.32	103,169.87	-
杭州绿城墅园置业有限公司	权益法	5,703.93	5,715.82	-
上海中瀚置业有限公司	权益法	63,301.08	64,669.57	-
温州绿城家景房地产开发有限公司	权益法	9,109.60	9,109.60	-
温州绿城房地产开发有限公司	权益法	26,931.09	26,932.71	-
江苏致庭房地产开发有限公司	权益法	-	-	-
徐州锦睿荣置业有限公司	权益法	24,504.92	23,609.00	-
徐州美昆房地产发展有限公司	权益法	17,684.50	17,175.73	-
广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	权益法	22,890.09	21,914.46	-
浙江绿城房屋服务系统有限公司	权益法	2,195.67	1,978.39	-
北京绿城中稷投资管理咨询有限公司	权益法	77,922.79	90,694.87	-
杭州浙朗投资有限公司	权益法	5,308.85	1,168.95	-
杭州浙腾投资有限公司	权益法	2,653.93	3,493.93	-
杭州致淳投资有限公司	权益法	-	-	-
杭州浙善企业管理有限公司	权益法	3,153.06	-	-
浙江绿城颐居养老管理有限公司	权益法	98.40	93.84	-
杭州滨轼企业管理有限公司	权益法	16,547.91	13,145.30	-
杭州致延投资有限公司	权益法	117,979.97	-	-
温州万誉置业有限公司	权益法	5,813.17	6,455.52	-
宁波市鄞州智珵企业管理咨询有限公司	权益法	7,299.92	-	-
杭州浙达投资有限公司	权益法	54,795.59	55,484.79	-
杭州浙昱企业管理有限公司	权益法	7,043.40	-	-
杭州杭沁企业管理有限公司	权益法	202,100.65	228,468.56	-
杭州浙芷企业管理有限公司	权益法	7,371.68	13,796.55	-

被投资单位名称	核算方法	2023 年初数	2023 年末数	减值准备期末余额
杭州浙加企业管理有限公司	权益法	37,818.46	44,981.68	-
杭州玺悦置业有限公司	权益法	71,877.01	114,607.67	-
杭州润耀房地产开发有限公司	权益法	97,027.32	69,078.78	-
杭州金乔置业有限公司	权益法	22,046.24	21,876.56	-
杭州崇逸置业有限公司	权益法	18,384.47	18,599.50	-
唐山绿城房地产开发有限公司	权益法	-	-	-
北京合茂置业有限公司	权益法	-	5,172.45	-
大连致欣置业有限公司	权益法	2,752.49	4,472.14	-
北京致平房地产开发有限公司	权益法	73,907.55	109,168.80	-
北京致兴房地产开发有限公司	权益法	80,163.03	125,540.36	-
沈阳嘉舜置业有限公司	权益法	-	12,821.86	-
西安复华房地产开发有限公司	权益法	9,773.74	9,067.00	-
杭州滨绿房地产开发有限公司	权益法	69,472.18	17,781.44	-
杭州添智投资有限公司	权益法	25,070.66	25,410.65	-
杭州臻茂投资有限公司	权益法	25,899.90	26,123.92	-
杭州臻禄投资有限公司	权益法	23,701.42	21,358.30	-
杭州致烁投资有限公司	权益法	1,989.90	2,816.70	-
杭州诺千投资管理有限公司	权益法	6,101.89	2,643.29	-
广州绿祎房地产开发有限责任公司	权益法	-	-	-
杭州绿城橱柜有限公司	权益法	1,046.02	738.34	-
杭州东胜置业有限公司	权益法	1,223.94	1,326.52	-
安徽绿隽置业有限公司	权益法	65,499.40	6,942.09	-
南京成品家绿科生活家居有限公司	权益法	-	149.04	-
青岛合创久镒实业有限责任公司	权益法	-	7.29	-
青岛绿城华景置业有限公司	权益法	24,816.57	29,054.47	-
安吉大野酒店管理有限公司	权益法	198.96	189.75	-
安吉绿元酒店管理有限公司	权益法	17,920.07	17,540.29	-
浙江蓝城文化旅游有限公司	权益法	115.94	158.16	-
绿城台依湖小镇开发有限公司	权益法	9.79	9.74	-
嵊州越剧小镇文化旅游有限公司	权益法	-	-	-
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	权益法	-	108,320.88	-
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	权益法	35,078.58	31,758.96	-
嘉兴蓝城海蓝建设管理有限公司	权益法	1,579.72	2,627.76	-
嘉兴蓝城文化旅游开发有限公司	权益法	3,853.31	3,919.66	-
南京银厦健康产业发展有限公司	权益法	5,310.00	5,985.00	-
海南振茂投资合伙企业(有限合伙)	权益法	88,872.27	98,384.82	-
福州绿榕投资发展有限公司	权益法	23,347.03	25,344.44	-
广州隽威房地产开发有限公司	权益法	23,751.28	18,084.97	-
广州粤成投资发展有限公司	权益法	5,669.28	7,965.84	-
广州同辉投资发展有限公司	权益法	232,521.18	230,101.43	-
成都交投都善成实业有限公司	权益法	1,247.38	1,108.20	-
武汉绿弘房地产开发有限公司	权益法	11,886.11	16,531.47	-
上海浙铁绿城房地产开发有限公司	权益法	15,728.14	19,563.96	-
安徽舜鸿房地产开发有限公司	权益法	26,249.20	19,258.44	-

被投资单位名称	核算方法	2023 年初数	2023 年末数	减值准备期末余额
苏州市卓誉房地产开发有限公司	权益法	36,598.49	-	-
无锡丰翔房地产开发有限公司	权益法	6,821.21	10,483.06	-
苏州市景誉房地产开发有限公司	权益法	57,551.05	-	-
南京聚盛房地产开发有限公司	权益法	1,158.55	737.08	-
南京和璟珑玥装饰有限公司	权益法	48.30	-	-
扬州威盛置业有限公司	权益法	14,054.86	9,154.50	-
扬州恒洋置业有限公司	权益法	6,743.17	13,957.38	-
苏州悦贵房地产开发有限公司	权益法	982.60	886.36	-
徐州和著湖山装饰有限公司	权益法	-	-	-
上海交控绿泓企业管理有限公司	权益法	-	750.00	-
上海祯茂置业有限公司	权益法	-	196,000.00	-
浙江建安工程管理有限公司	权益法	1,922.46	-	-
安徽榆豪新型建材科技有限公司	权益法	374.30	360.81	-
重庆瑞进合能房地产开发有限公司	权益法	23,083.48	21,918.13	-
苏州招恺置业有限公司	权益法	70,120.66	67,268.32	-
信阳市万恒置业有限公司	权益法	-	-	-
合计	**-**	**4,022,658.08**	**3,718,413.28**	**31,468.12**

8.其他权益工具投资

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人其他权益工具投资分别为 66,364.85 万元、70,431.52 万元、55,250.66 万元和 55,649.58 万元，占总资产比例分别为 0.13%、0.13%、0.10%和 0.10%。整体来看，其他权益工具投资占总资产比重较小。截至 2022 年末，发行人其他权益工具投资较 2021 年末增加 6.13%。截至 2023 年末，发行人其他权益工具投资较 2022 年末减少 21.55%。截至 2024 年 3 月末，发行人其他权益工具投资较 2023 年末增加 0.72%。

9.投资性房地产

发行人投资性房地产主要为房屋及建筑物、土地使用权。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人投资性房地产余额分别为 563,198.87 万元、739,090.68 万元、793,042.12 万元和 783,618.66 万元，占总资产比例分别为 1.08%、1.38%、1.48%和 1.42%。2022 年末投资性房地产较 2021 年末增加 175,891.81 万元，增幅 31.23%，主要系业务增长所致。2023 年末投资性房地产较 2022 年末增加 53,951.45 万元，增幅 7.30%。截至 2024 年 3 月末，投资性房地产较 2023 年末减少 9,423.46 万元，降幅 1.19%。截至 2023 年末，发行人投资性房地产构成如下表所示：

表：截至 2023 年末发行人投资性房地产构成情况表

单位：万元

项目	2023 年初数	2023 年增加				2023 年减少			2023 年末数
		外购	存货/固定资产/在建工程/无形资产转入	企业合并增加	其他	处置	企业合并减少	其他转出	
(1)账面原值									
房屋及建筑物	560,487.08	3,476.65	3,421.70	19,225.38	128,902.98	114,086.78	7,579.36	-	593,847.66
土地使用权	102,412.84	-	-	10,835.02	25,431.69	-	-	-	138,679.55
在建工程	176,648.64	26,816.34	76,290.67	38,821.37	-	-	-	154,334.67	164,242.35
合计	**839,548.57**	**30,292.99**	**79,712.37**	**68,881.76**	**154,334.67**	**114,086.78**	**7,579.36**	**154,334.67**	**896,769.56**
(2)累计折旧/摊销									
房屋及建筑物	75,216.18	24,282.01	526.72	1,402.46	-	30,097.67	443.10	-	70,886.60
土地使用权	3,417.01	2,147.95	-	853.10	-	-	-	-	6,418.06
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**78,633.19**	**26,429.96**	**526.72**	**2,255.55**	**-**	**30,097.67**	**443.10**	**-**	**77,304.66**
(3)减值准备									
房屋及建筑物	21,824.71	13,729.89	-	-	-	-	-	9,131.81	26,422.79
土地使用权	-	-	-	-	-	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**21,824.71**	**13,729.89**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**9,131.81**	**26,422.79**
(4)账面价值									
房屋及建筑物	463,446.20	-	-	-	-	-	-	-	496,538.28
土地使用权	98,995.83	-	-	-	-	-	-	-	132,261.49
在建工程	176,648.64	-	-	-	-	-	-	-	164,242.35
合计	**739,090.68**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**793,042.12**

10.固定资产

发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子及其他设备和固定资产改良支出等，其中房屋及建筑物主要为发行人自持的酒店及酒店配套设施。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人固定资产余额分别为 520,657.10 万元、564,980.99 万元、665,127.99 万元和 654,660.45 万元，占总资产比例分别为 1.00%、1.06%、

1.24%和 1.18%。近三年及一期末，固定资产余额基本保持稳定。2024 年 3 月末发行人固定资产构成情况如下表所示：

表：2024 年 3 月末发行人固定资产构成情况表

单位：万元

项目	2024 年 3 月末
1）账面原值	
其中：房屋、建筑物	908,294.07
机器设备	11,201.57
运输工具	12,386.99
电子及其他设备	105,689.77
固定资产改良支出	22.94
账面原值合计	**1,037,595.34**
2）累计折旧	
其中：房屋、建筑物	281,155.25
机器设备	5,714.93
运输工具	10,525.52
电子及其他设备	80,156.00
固定资产改良支出	22.94
累计折旧合计	**377,574.63**
3）减值准备	
其中：房屋、建筑物	5,360.26
机器设备	-
运输工具	-
电子及其他设备	-
固定资产改良支出	-
减值准备合计	**5,360.26**
4）账面价值	
其中：房屋、建筑物	621,778.56
机器设备	5,486.64
运输工具	1,861.47
电子及其他设备	25,533.77
固定资产改良支出	-
账面价值合计	**654,660.45**

11.使用权资产

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人使用权资产分别为 47,910.22 万元、44,537.31 万元、59,249.16 万元和 55,741.78 万元，占总资产比例分别为 0.09%、0.08%、0.11%和 0.10%。整体来看，发行人使用权资产占总资产比重较小。截至 2022 年末，发行人使用权资产较 2021 年末减少 7.04%。截至 2023 年末，发行人使用权资产较 2022

年末增加 33.03%，主要系新增使用权资产所致。截至 2024 年 3 月末，发行人使用权资产较 2023 年末减少 5.92%。

12.在建工程

发行人在建工程主要为部分酒店及办公楼工程建设等。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人在建工程余额分别为 128,932.04 万元、81,551.05 万元、13,807.40 万元和 15,860.02 万元，占总资产的比例分别为 0.25%、0.15%、0.03%和 0.03%。2022 年末，发行人在建工程较 2021 年末减少 36.75%，主要系本期在建工程完工后转固定资产所致。2023 年末，发行人在建工程较 2022 年末减少 83.07%，主要系本期诸暨希尔顿酒店完工后转固定资产所致。2024 年 3 月末，发行人在建工程较 2023 年末增加 14.87%。2023 年末，发行人在建工程情况如下表所示：

表：2023 年末发行人在建工程情况

单位：万元、%

工程名称	2023 年末	
	账面余额	占比
其他	13,807.40	100.00
合计	**13,807.40**	**100.00**

13.无形资产

2021-2023 年及 2024 年 3 月末，发行人无形资产分别为 59,784.05 万元、63,083.29 万元、92,813.78 万元和 92,067.61 万元，占资产总额的比重分别为 0.11%、0.12%、0.17%和 0.17%，整体较为稳定，发行人的无形资产主要为土地使用权。

14.递延所得税资产

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人递延所得税资产余额分别为 437,999.53 万元、558,487.68 万元、620,221.75 万元和 643,042.15 万元，占总资产的比例分别为 0.84%、1.05%、1.16%和 1.16%。2022 年末公司递延所得税资产较 2021 年末增加 120,488.15 万元，增幅为 27.51%。2023 年末公司递延所得税资产较 2022 年末增加 61,734.06 万元，增幅为 11.05%。2024 年 3 月末公司递延所得税资产较 2023 年末增加 22,820.40 万元，增幅为 3.68%。

（二）负债结构分析

表：发行人负债结构分析表

单位：万元、%

负债项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动负债：								
短期借款	18,293.13	0.04	20,362.55	0.05	16,222.86	0.04	50,212.62	0.12
应付票据	21,554.33	0.05	20,878.55	0.05	29,782.44	0.07	16,705.66	0.04
应付账款	4,248,707.99	9.53	4,633,318.52	11.02	4,542,160.93	10.74	4,428,059.74	10.58
预收款项	4,905.97	0.01	4,661.76	0.01	3,948.19	0.01	2,689.37	0.01
合同负债	20,475,362.80	45.94	18,253,187.81	43.41	17,581,513.05	41.58	17,352,204.20	41.47
应付职工薪酬	33,438.62	0.08	119,848.86	0.29	130,976.52	0.31	127,358.32	0.30
应交税费	476,216.11	1.07	804,025.09	1.91	1,006,053.71	2.38	972,499.24	2.32
其他应付款	4,191,724.48	9.40	4,093,512.65	9.74	5,398,656.33	12.77	5,988,749.14	14.31
持有待售负债	26,761.43	0.06	27,740.15	0.07	-	-	567,412.03	1.36
一年内到期的非流动负债	3,053,825.73	6.85	2,744,734.20	6.53	2,160,687.17	5.11	2,917,420.09	6.97
其他流动负债	1,887,297.81	4.23	1,685,286.05	4.01	1,626,728.01	3.85	1,603,048.73	3.83
流动负债合计	**34,438,088.39**	**77.26**	**32,407,556.19**	**77.08**	**32,496,729.21**	**76.86**	**34,026,359.13**	**81.33**
非流动负债：								
长期借款	8,481,174.44	19.03	7,550,314.99	17.96	7,146,686.99	16.90	5,405,704.73	12.92
应付债券	1,322,490.94	2.97	1,754,659.30	4.17	2,197,961.32	5.20	1,695,172.50	4.05
租赁负债	48,767.03	0.11	48,405.42	0.12	34,492.90	0.08	35,986.65	0.09
预计负债	9,361.14	0.02	11,252.55	0.03	21,925.20	0.05	15,267.25	0.04
递延收益	2,447.79	0.01	2,448.59	0.01	2,067.70	0.00	657.50	0.00
递延所得税负债	271,658.02	0.61	271,508.21	0.65	286,227.41	0.68	297,962.45	0.71
其他非流动负债	-	-	-	-	94,257.26	0.22	362,667.91	0.87
非流动负债合计	10,135,899.36	22.74	9,638,589.06	22.92	9,783,618.78	23.14	7,813,418.99	18.67
负债合计	**44,573,987.75**	**100.00**	**42,046,145.26**	**100.00**	**42,280,347.98**	**100.00**	**41,839,778.13**	**100.00**

近年来，公司在稳健的财务策略导向下，力求将负债率稳定在合理水平。近三年及一期末，公司负债总额分别为 41,839,778.13 万元、42,280,347.98 万元、42,046,145.26 万元和 44,573,987.75 万元，与资产总额的变动趋势基本保持一致。近年来，公司负债规模持续增长，主要系公司通过银行借款、发行债券等方式进行融资以及合同负债增加所致。

近三年及一期末，公司流动负债合计分别为 34,026,359.13 万元、32,496,729.21 万元、32,407,556.19 万元和 34,438,088.39 万元，占负债总额的比例分别为 81.33%、76.86%、77.08%和 77.26%。总体来看，公司负债结构基本保持稳定。

1.短期借款

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人短期借款余额分别 50,212.62 万元、16,222.86 万元、20,362.55 万元和 18,293.13 万元，占总负债的比例分别为 0.12%、0.04%、0.05%和 0.04%。2022 年末短期借款较 2021 年末减少 33,989.76 万元、降幅 67.69%，主要系偿还短期借款所致。2023 年末短期借款较 2022 年末增加 25.52%。2024 年 3 月末短期借款较 2023 年末减少 2,069.41 万元，降幅为 10.16%。

截至 2024 年 3 月末，发行人短期银行借款均按照贷款合同约定用途使用，不存在短贷长用情况。2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人短期借款结构情况如下表所示：

表：2023 年及 2024 年 3 月末发行人短期借款结构构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 3 月末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	500.00	2.73	500.00	2.46
保证借款	17,793.13	97.27	19,840.00	97.43
未到期应付利息	-	-	22.55	0.11
合计	**18,293.13**	**100**	**20,362.55**	**100**

2.应付账款

发行人应付账款主要为应付的项目工程款以及预提成本、费用等。其中预提成本费用主要包括按权责发生制已实际发生但尚未开票、尚未支付的成本费用等。近三年及一期末，发行人应付账款分别为 4,428,059.74 万元、4,542,160.93 万元、4,633,318.52 万元和 4,248,707.99 万元，占总负债的比例分别为 10.58%、10.74%、11.02%和 9.53%。2022 年末发行人应付账款较 2021 年末增长 2.56%。2023 年末发行人应付账款较 2022 年末增长 2.01%。2024 年 3 月末发行人应付账款较 2023 年末减少 8.30%。

3.预收款项及合同负债

发行人的预收款项及合同负债主要为商品房预售款，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人预收款项及合同负债余额分别为 17,354,893.57 万元、17,585,461.25 万元、18,257,849.57 万元和 20,480,268.76 万元，占总负债的比例分别为 41.48%、41.59%、43.42%和 45.95%。2022 年末、2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人预收款项及合同负债余额较上年末分别增加 230,567.68 万元、672,388.32 万元和 2,222,419.19 万元，主要

是因为绿城集团商品房预售情况良好。2023 年末，发行人预收款项账龄情况如下表所示：

表：2023 年末发行人预收款项账龄情况分布表

单位：万元、%

账龄结构	2023 年末	
	金额	占比
1 年以内（含）	4,381.00	93.98
1-2 年	221.43	4.75
2-3 年	59.33	1.27
合计	**4,661.76**	100.00

截至 2023 年末，发行人合同负债主要构成如下所示：

单位：万元、%

项目	2023 年末	
	金额	占比
预售房款	18,196,296.95	99.69
其他	56,890.86	0.31
合计	**18,253,187.81**	**100.00**

表：2023 年末发行人预售房款情况

单位：万元

项目名称	坐落	2023 年末
杭州桂冠东方	杭州	1,679,312.15
杭州馥香园	杭州	903,534.29
西安全运村	西安	882,106.25
北京沁园	北京	779,289.08
杭州芝澜月华	杭州	649,242.05
上海前滩百合园	上海	619,475.57
杭州晓月映翠	杭州	515,894.14
北京西山云庐	北京	466,957.03
杭州月映海棠	杭州	451,560.02
杭州月映星语园	杭州	438,805.03
杭州汀岸辰风	杭州	424,660.89
杭州晓风印月	杭州	422,861.36
杭州燕语海棠	杭州	406,738.69
杭州咏桂里	杭州	391,425.63
台州晓风印月	台州	375,609.57
上海黄浦湾	上海	360,844.83
西安春和印月	西安	318,666.41
杭州春风金沙	杭州	314,281.54
杭州春知海棠	杭州	305,462.03
杭州丽澜轩	杭州	303,373.63
西安春风心语	西安	280,630.50

项目名称	坐落	2023 年末
杭州汀岸芷兰	杭州	277,199.81
杭州沁桂轩	杭州	274,852.31
上海沁蘭园	上海	266,494.20
宁波通山未来社区	宁波	256,335.37
武汉湖畔雲庐	武汉	244,046.41
杭州紫棠园	杭州	241,035.62
北京晓风印月	北京	236,486.57
宁波春月云锦	宁波	224,793.22
青岛理想之城	青岛	223,655.42
北京桂语听澜	北京	222,477.31
杭州樾鸣春晓	杭州	220,682.75
苏州云庐	苏州	206,113.49
杭州和颂春风	杭州	202,119.93
杭州隐庐	杭州	189,043.52
石家庄桂语听澜	石家庄	188,774.29
杭州咏溪云庐	杭州	168,164.41
上海留香园	上海	166,376.26
海南蓝湾小镇	陵水	152,345.67
杭州江畔锦园	杭州	139,236.56
天津水西雲庐	天津	139,133.33
杭州玉海棠	杭州	135,080.38
天津市西青区水西 EFT 地块	天津	134,697.37
西安和庐	西安	131,336.74
舟山春来晓园	舟山	117,471.50
长沙凤起麓鸣	长沙	112,754.01
上虞晓风印月	绍兴	104,898.53
济南春风心语	济南	95,738.77
德清春月锦庐	湖州	91,403.86
奉化凤悦印湖	宁波	89,005.01
武汉留香园	武汉	87,035.14
天津柳岸晓风	天津	82,932.83
吴江春风湖滨	苏州	80,679.03
嘉兴晓风印月	嘉兴	73,859.15
天津凤起悦鸣	天津	68,239.66
大连明月听澜	大连	61,527.26
杭州汀桂里	杭州	60,967.96
宁波春语文澜	宁波	54,432.76
北京晓月和风	北京	53,413.83
烟台蘭园	烟台	52,108.06
西安桂语云境	西安	50,793.68
青岛文澜锦园	青岛	49,384.48
武汉桂语朝阳	武汉	48,038.55
天津桂语听蘭二期	天津	45,513.56
上海春晓园	上海	44,685.33

项目名称	坐落	2023 年末
苏州春月锦园	苏州	44,663.89
杭州桃李湖滨	杭州	43,996.94
余姚映翠晓园	宁波	41,542.57
南通桂语朝阳	南通	39,999.95
杭州月依星河轩	杭州	36,761.82
长沙青竹园	长沙	31,912.11
天津桂语朝阳	天津	31,324.33
天津桃李春风	天津	29,941.00
宁波燕语春风	宁波	29,023.93
哈尔滨诚园	哈尔滨	26,322.42
合肥星澜湾	合肥	24,941.68
昆明柳岸晓风	昆明	24,462.06
徐州明月春晓	徐州	21,855.94
新疆百合公寓	乌鲁木齐	14,440.96
临海江澜鸣翠	台州	12,762.43
武汉凤起乐鸣	武汉	11,432.85
德清晓月澄庐	湖州	11,416.03
泰州桂语听澜	泰州	10,931.00
佛山桂语映月	佛山	10,212.77
泰州春晓江南、桃李春风	泰州	9,669.99
安吉桃花源	湖州	8,847.88
丽水湖境云庐	丽水	8,765.60
杭州雅泸名筑	杭州	8,203.71
北京明月听蘭	北京	7,473.51
嘉兴桐乡凤栖春澜	嘉兴	7,093.77
鹰潭鹤鸣溪谷	鹰潭	6,897.23
杭州沐春明月	杭州	6,822.83
北京颐和金茂府	北京	6,610.10
郑州湖畔雲庐	郑州	6,596.08
大连海上明月 A2	大连	6,505.63
成都川菜小镇	成都	6,404.51
衢州蘭园	衢州	6,289.29
郑州雁鸣湖玫瑰园	郑州	5,990.70
温州凤起玉鸣	温州	5,739.89
衢州礼贤未来社区	衢州	5,618.89
杭州山澜桂语	杭州	5,395.27
北京壹亮马	北京	5,073.15
宿迁梨园湾小镇	宿迁	4,952.38
苏州朗月滨河	苏州	4,936.62
徐州诚园	徐州	4,557.60
无锡桂语云间	无锡	4,542.13
天津桂语听蘭	天津	4,474.60
宁波智慧园	宁波	4,472.35
嵊州剡江越园	绍兴	4,327.33

项目名称	坐落	2023 年末
杭州潮听明月	杭州	4,234.89
宁波滨河鸣翠	宁波	4,220.13
烟台春熙海棠	烟台	3,765.47
新疆明月兰庭	乌鲁木齐	3,698.96
大庆御园	大庆	3,690.96
大连湖畔和庐	大连	3,568.67
杭州桂语新月	杭州	3,067.25
温州桂语江南	温州	2,510.83
西安柳岸晓风	西安	2,420.65
重庆春溪雲庐	重庆	2,368.88
金华望山隐庐	金华	2,299.83
南通湖境和庐	南通	2,245.64
扬州凤鸣隐庐	扬州	2,222.37
苏州逸品澜岸	苏州	1,900.29
杭州江上臻园	杭州	1,883.31
青岛和锦诚园	青岛	1,831.02
温州春月江澜	温州	1,826.68
眉山湖畔雲庐	眉山	1,790.28
德清晓园	湖州	1,662.56
龙坞商业项目	杭州	1,559.63
新疆理想之城	乌鲁木齐	1,555.21
昆明诚园	昆明	1,526.55
西安全运村三期	西安	1,453.26
宁波春熙云境	宁波	1,398.61
济南诚园	济南	1,246.87
舟山凌波秋月	舟山	1,200.66
宁波春熙潮鸣	宁波	1,164.59
扬州凤鸣云庐	扬州	1,080.53
德清观云小镇	湖州	1,064.76
瑞安蘭园	温州	980.14
武汉诚园	武汉	899.61
海安桂语听澜	南通	874.97
合肥桃李春风	合肥	873.34
千岛湖湖畔澄庐	杭州	807.06
金华翠湖晓园	金华	800.62
宁波春月金沙	宁波	796.42
苏州柳岸晓风	苏州	779.76
奉化锦上月鸣	宁波	756.22
大连玫瑰园葡萄酒小镇	大连	739.52
象山白沙湾玫瑰园	宁波	720.97
大连蘭园	大连	707.67
杭州雲栖桃花源	杭州	666.64
苏州明月江南	苏州	666.38
成都桂语麓境	成都	621.21

项目名称	坐落	2023 年末
无锡诚园	无锡	603.77
如东明月江南	南通	575.06
宁波晓风印月	宁波	563.42
金华春熙明月	金华	509.49
杭州云栖燕庐	杭州	501.76
新疆玉园	乌鲁木齐	498.25
象山桂语江南	宁波	483.91
南通诚园	南通	471.30
福州文澜明月	福州	445.94
南通蘭园	南通	381.06
成都凤起朝鸣	成都	278.20
苏州明月滨河	苏州	270.06
北京西山燕庐	北京	265.65
济南天宸原著	济南	258.88
南通沁园	南通	238.12
杭州春来晓园	杭州	233.90
南通桂语江南	南通	220.83
舟山沁园	舟山	186.06
临海桂语江南	台州	186.03
舟山蘭园	舟山	144.95
成都桂语朝阳	成都	118.44
福州海棠映月	福州	118.19
合肥翡翠湖玫瑰园	合肥	94.33
杭州桃李春风	杭州	72.31
奉化桂语映月	宁波	70.67
重庆晓风印月	重庆	52.06
西安全运村一期	西安	43.06
佛山桂语兰庭	佛山	31.49
杭州湖上春风	杭州	29.63
奉化桂语朝阳旭阳郡	宁波	17.09
宁波杨柳郡	宁波	15.39
成都桂语江澜	成都	14.95
德清凤栖桃源	湖州	13.35
永康桂语云溪	金华	10.72
南通晓风印月	南通	2.61
奉化长汀雲庐	宁波	2.48
常熟明月兰庭	苏州	1.83
龙坞茗春苑	杭州	0.86
杭州桂语映月	杭州	0.45
温州留香园	温州	0.24
奉化桂语朝阳朝华郡	宁波	0.22
德清浙工大诚园	湖州	0.19
其他		1,819.52
小计		**18,196,296.95**

4.其他应付款

发行人其他应付款主要为应付关联方及其他单位的资金往来款、押金保证、应付股利及应付利息等。根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，发行人近三年及一期的“应付股利”、“应付利息”已合并至报表项目“其他应付款”。近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 5,988,749.14 万元、5,398,656.33 万元、4,093,512.65 万元和 4,191,724.48 万元，占负债总额的比重分别为 14.31%、12.77%、9.74%和 9.40%，其他应付款占总负债比重较大。2022 年末，发行人其他应付款余额较上年末减少 590,092.81 万元，降幅 9.85%。2023 年末，发行人其他应付款余额较上年末减少 1,305,143.68 万元，降幅 24.18%。2024 年 3 月末，发行人其他应付款余额较上年末增加 98,211.83 万元，增幅 2.40%。近一年及一期末，发行人前五大其他应付款明细具体如下：

表：2023 年末发行人其他应付款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	余额	年限	款项性质	占比
广州同辉投资发展有限公司	是	202,755.00	1-2 年 158,460 万，2-3 年 44,295 万	关联方借款	4.95
杭州杭沁企业管理有限公司	是	183,546.84	2-3 年	关联方借款	4.48
上海中瀚置业有限公司	是	142,138.65	1 年以内 14,813.77 万，1-2 年 127,324.88 万	关联方借款	3.47
淄博绿城置业有限公司	是	136,415.80	1 年以内 516.45 万，1-2 年 4,588.06 万，2-3 年 59,081.61 万，3 年以上 72,229.68 万	关联方借款	3.33
北京致兴房地产开发有限公司	是	100,000.00	1 年以内 28,222 万，1-2 年 71,778 万	关联方借款	2.44
合计	-	**764,856.29**	-		18.68

表：2024 年 3 月末发行人其他应付款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	余额	年限	款项性质	占比
广州同辉投资发展有限公司	是	202,755.00	2-3 年	关联方借款	4.88
坤和建设集团股份有限公司	是	200,000.00	1 年以内	关联方借款	4.82
杭州杭沁企业管理有限公司	是	183,546.84	2-3 年	关联方借款	4.42
上海中瀚置业有限公司	是	142,520.82	1 年以内 1,537.09 万元，1-2 年 58,041.98 万元，2-3 年 82,941.75 万	关联方借款	3.43

单位名称	是否关联方	余额	年限	款项性质	占比
			元		
淄博绿城置业有限公司	是	133,534.71	1 年以内 503.30 万元，1-2 年 2,565.09 万元，2-3 年 61,082.32 万元，3-4 年 40,115.97 万元，4-5 年 29,268.03 万元	关联方借款	3.22
合计	**-**	**862,357.38**			**20.77**

5.一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的应付债券和一年内到期的长期借款。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 2,917,420.09 万元、2,160,687.17 万元、2,744,734.20 万元和 3,053,825.73 万元，占总负债的比例分别为 6.97%、5.11%、6.53%和 6.85%。2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额较上年末减少 756,732.92 万元，降幅为 25.94%。2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额较上年末增加 584,047.04 万元，增幅为 27.03%。2024 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额较上年末增加 309,091.53 万元，增幅为 11.26%。2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债结构如下表所示：

表：2023 年末及 2024 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债结构表

单位：万元、%

借款类别	2024 年 3 月末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
保证借款	554,252.05	18.15	630,525.40	22.97
抵押借款	644,977.34	21.12	588,625.53	21.45
保证及抵押借款	467,640.05	15.31	265,350.92	9.67
保证及质押借款	9,800.00	0.32	19,000.00	0.69
保证及抵押及质押借款	23,185.00	0.76	685.00	0.02
一年内到期的租赁负债	9,310.68	0.30	11,745.77	0.43
一年内到期的应付债券	1,284,389.54	42.06	1,153,084.36	42.01
一年内到期的应付利息	60,271.06	1.97	75,717.21	2.76
合计	**3,053,825.73**	**100.00**	**2,744,734.20**	**100.00**

6.其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 1,603,048.73 万元、1,626,728.01 万元、1,685,286.05 万元和 1,887,297.81 万元，占负债总额的比重分别为 3.83%、3.85%、

4.01%和 4.23%。2022 年末，发行人其他流动负债余额较上年末增加 23,679.28 万元，增幅 1.48%。2023 年末，发行人其他流动负债余额较上年末增加 58,558.04 万元，增幅 3.60%。2024 年 3 月末，发行人其他流动负债余额较上年末增加 202,011.76 万元，增幅 11.99%。

7.长期借款

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人长期借款余额分别为 5,405,704.73 万元、7,146,686.99 万元、7,550,314.99 万元和 8,481,174.44 万元，占总负债的比例分别为 12.92%、16.90%、17.96%和 19.03%。2022 年末发行人长期借款余额较 2021 年末增加 1,740,982.26 万元，增幅为 32.21%，系新增融资所致。2023 年末发行人长期借款余额较 2022 年末增加 403,628.00 万元，增幅为 5.65%。2024 年 3 月末发行人长期借款余额较 2023 年末增加 930,859.46 万元，增幅为 12.33%。2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人长期借款结构明细如下表所示：

表：2023 年末及 2024 年 3 月末发行人长期借款结构表

单位：万元、%

项目	2024 年 3 月末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	156.00	0.00	156.00	0.00
保证借款	1,695,360.59	19.99	1,968,940.26	26.08
抵押借款	3,081,181.54	36.33	3,371,083.84	44.65
保证及抵押借款	3,443,696.31	40.60	1,987,894.89	26.33
保证及质押借款	39,200.00	0.46	71,250.00	0.94
保证及抵押及质押借款	190,280.00	2.24	49,690.00	0.66
质押借款	31,300.00	0.37	101,300.00	1.34
合计	**8,481,174.44**	**100.00**	**7,550,314.99**	**100.00**

8.应付债券

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人应付债券期末余额分别为 1,695,172.50 万元、2,197,961.32 万元、1,754,659.30 万元和 1,322,490.94 万元，占负债总额的比重分别为 4.05%、5.20%、4.17%和 2.97%。2022 年末，发行人应付债券余额较上年末增加 502,788.82 万元，增幅 29.66%。2021 年末，发行人应付债券余额较上年末减少 443,302.03 万元，降幅 20.17%。2024 年 3 月末，发行人应付债券余额较上年末减少 432,168.36 万元，降幅 24.63%。

9.递延所得税负债

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人递延所得税负债期末余额分别为 297,962.45 万元、286,227.41 万元、271,508.21 万元和 271,658.02 万元，占负债总额的比重分别为 0.71%、0.68%、0.65%和 0.61%，整体较为稳定。

（三）所有者权益分析

表：发行人所有者权益分析表

单位：万元、%

权益项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	840,329.33	7.85	840,329.33	7.22	840,329.33	7.53	839,829.33	8.23
其他权益工具	-	-	-	-	148,348.24	1.33	707,526.30	6.93
资本公积	-	-	-	-	65,363.66	0.59	9,317.32	0.09
其他综合收益	-12,693.21	-0.12	-12,693.21	-0.11	-1,074.80	-0.01	-1,074.80	-0.01
盈余公积	-	-	42,853.17	0.37	145,405.90	1.30	129,967.85	1.27
未分配利润	3,197,116.52	29.87	3,187,898.66	27.39	2,929,349.16	26.24	2,634,442.20	25.81
归属于母公司所有者权益合计	**4,024,752.65**	**37.61**	**4,058,387.95**	**34.87**	**4,127,721.48**	**36.98**	**4,320,008.21**	**42.32**
少数股东权益	6,677,303.38	62.39	7,580,572.15	65.13	7,035,092.27	63.02	5,887,498.79	57.68
所有者权益合计	**10,702,056.03**	**100.00**	**11,638,960.10**	**100.00**	**11,162,813.75**	**100.00**	**10,207,507.00**	**100.00**

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人所有者权益合计分别为 10,207,507.00 万元、11,162,813.75 万元、11,638,960.10 万元和 10,702,056.03 万元。2022 年末发行人所有者权益较上年末增加 955,306.75 万元，增幅 9.36%。2023 年末发行人所有者权益较上年末增加 476,146.35 万元，增幅 4.27%。2024 年 3 月末发行人所有者权益较上年末减少 936,904.07 万元，降幅 8.05%。

1.实收资本

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人实收资本分别 839,829.33 万元、840,329.33 万元、840,329.33 万元和 840,329.33 万元，占所有者权益合计的比重分别为 8.23%、7.53%、7.22%和 7.85%。2022 年末发行人实收资本为 840,329.33 万元，占所有者权益合计的比重为 7.53%，较 2021 年末增加 500.00 万元。

2.其他权益工具

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人其他权益工具余额分别为 707,526.30 万元、148,348.24 万元、0 万元和 0 万元，占所有者权益合计的比重分别为 6.93%、1.33%、0%和 0%。2022 年末，发行人其他权益工具金额较 2021 年末减少 559,178.06 万元，降幅为 79.03%，主要系偿还永续债。2023 年末，发行人其他权益工具金额较 2022 年末减少 148,348.24 万元，降幅为 100%，主要系偿还永续债所致。

3.资本公积

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，绿城集团资本公积余额分别为 9,317.32 万元、65,363.66 万元、0 万元和 0 万元，占所有者权益合计的比重分别为 0.09%、0.59%、0.00%和 0.00%。2022 年末发行人资本公积余额较上年末增加 56,046.34 万元，增幅为 601.53%。2023 年末发行人资本公积余额较上年末减少 65,363.66 万元，降幅为 100%，系同一控制下企业合并在本期完成，将期初追溯调整增加的资本公积转回减少所致。

4. 其他综合收益

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，绿城集团其他综合收益余额分别为-1,074.80 万元、-1,074.80 万元、-12,693.21 万元和-12,693.21 万元，占所有者权益合计的比重分别为-0.01%、-0.01%、-0.11%和-0.12%。2023 年末发行人其他综合收益该科目余额较上年末减少 11,618.41 万元，主要系其他权益工具投资的公允价值变动所致。

5.未分配利润

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 2,634,442.20 万元、2,929,349.16 万元、3,187,898.66 万元和 3,197,116.52 万元，占所有者权益的比重分别为 25.81%、26.24%、27.39%和 29.87%。2022 年末发行人未分配利润账面价值 2,929,349.16 万元，较 2021 年末增长 294,906.96 万元，增幅 11.19%；2023 年末发行人未分配利润账面价值 3,187,898.66 万元，较 2022 年末增长 258,549.50 万元，增幅 8.83%；2024 年 3 月末发行人未分配利润账面价值为 3,197,116.52 万元，较 2023 年末增长 9,217.87 万元，增幅 0.29%。近三年末，发行人未分配利润明细如下表所示：

表：发行人近三年末分配利润明细表

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
上年年末余额	2,904,063.22	2,634,442.20	2,412,590.94

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
加：年初未分配利润调整	25,285.93	43,728.63	10,393.62
调整后本年年初余额	2,929,349.16	2,678,170.83	2,422,984.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	386,574.12	357,912.76	312,531.41
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-9.67	-482.74	-326.74
减：提取法定盈余公积	4,766.62	52,515.03	33,796.61
应付普通股股利	117,000.00	17,959.95	-
永续债利息	6,258.00	36,259.44	67,277.15
期末未分配利润	**3,187,898.66**	**2,929,349.16**	**2,634,442.20**

6.少数股东权益

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人少数股东权益余额分别为 5,887,498.79 万元、7,035,092.27 万元、7,580,572.15 万元和 6,677,303.38 万元，占所有者权益合计的比重分别为 57.68%、63.02%、65.13%和 62.39%。2022 年末，发行人少数股东权益金额较 2021 年末增加 1,147,593.48 万元，增幅为 19.49%。2023 年末，发行人少数股东权益金额较 2022 年末增加 545,479.88 万元，增幅为 7.75%。2024 年 3 月末，发行人少数股东权益金额较 2023 年末减少 903,268.76 万元，降幅为 11.92%。

（四）现金流量分析

表：发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金净流量	**-221,965.75**	**2,257,852.65**	**1,641,379.66**	**572,276.02**
其中：现金流入量	3,523,966.99	15,099,801.13	13,632,849.85	15,167,009.09
现金流出量	3,745,932.74	12,841,948.48	11,991,470.19	14,594,733.08
投资活动现金净流量	**-962,012.58**	**-2,011,121.41**	**-2,163,836.20**	**-4,144,032.91**
其中：现金流入量	230,139.89	2,199,900.13	2,411,376.99	1,795,123.42
现金流出量	1,192,152.47	4,211,021.54	4,575,213.19	5,939,156.33
筹资活动现金净流量	**831,414.43**	**38,920.33**	**394,026.16**	**4,680,416.80**
其中：现金流入量	3,023,118.66	8,804,460.94	11,146,909.09	13,613,348.42
现金流出量	2,191,704.23	8,765,540.62	10,752,882.93	8,932,931.62
现金净增加额	**-352,562.73**	**285,643.53**	**-126,871.18**	**1,108,560.82**

1.经营活动现金流分析

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 572,276.02 万元、1,641,379.66 万元、2,257,852.65 万元和-221,965.75 万元，发行人经营活动产生的现金流入分别为 15,167,009.09 万元、13,632,849.85 万元、15,099,801.13 万

元和 3,523,966.99 万元，同期经营活动产生的现金流出分别为 14,594,733.08 万元、11,991,470.19 万元、12,841,948.48 万元和 3,745,932.74 万元。

2022 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加 1,069,103.64 万元，主要是购买商品、接受劳务支付的现金减少。2023 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2022 年度增加 616,472.99 万元。

2.投资活动现金流分析

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别-4,144,032.91 万元、-2,163,836.20 万元、-2,011,121.41 万元和-962,012.58 万元。其中同期发行人投资活动产生的现金流入分别为 1,795,123.42 万元、2,411,376.99 万元、2,199,900.13 万元和 230,139.89 万元，主要为收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金、收到其他与投资活动有关的现金以及处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额。2022 年，发行人投资活动产生的现金流入较 2021 年同期增加 616,253.57 万元，主要系收到其他与投资活动有关的现金增加所致。2023 年，发行人投资活动产生的现金流入较 2022 年减少 211,476.86 万元，降幅较小。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流出分别为 5,939,156.33 万元、4,575,213.19 万元、4,211,021.54 万元和 1,192,152.47 万元，主要为对外投资、增资、股权收购、委托贷款等的现金支出。2022 年度，发行人投资活动产生的现金流出较 2021 年同期减少 1,363,943.14 万元，主要原因系发行人支付的关联方资金拆出款减少所致。2023 年度，发行人投资活动产生的现金流出较 2022 年同期减少 364,191.65 万元，降幅较小。

3.筹资活动现金流分析

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 13,613,348.42 万元、11,146,909.09 万元、8,804,460.94 万元和 3,023,118.66 万元，主要为取得借款获得的现金以及收到其他与筹资活动有关的现金等；同期发行人筹资活动产生的现金流出分别为 8,932,931.62 万元、10,752,882.93 万元、8,765,540.62 万元和 2,191,704.23 万元，主要为偿还债务本金及支付其他与筹资活动有关的现金等。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 4,680,416.80 万元、394,026.16 万元、38,920.33 万元和 831,414.43 万元，总体表现为现金净流入，发行人正在实施稳健财务策略，致力于将负债率控制在合理水平。2022 年筹资活动产生现金流量净额降幅为 92.11%，主要系支付其他与筹资活动有关的现金增加所致。2023 年筹资活动产生现金流量净额降幅为 90.12%，主要系取得借款收到的现金减少。

四、发行人盈利能力分析

表：盈利能力指标表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	758,598.25	13,098,819.08	11,973,031.10	7,947,746.31
营业成本	625,573.69	11,505,987.88	9,756,187.93	6,367,277.68
销售费用	40,674.28	266,135.86	287,718.37	271,386.21
管理费用	60,321.44	355,364.85	376,303.51	345,244.46
财务费用	-43,477.58	-38,325.73	-27,755.56	-7,235.47
资产减值损失	1,412.96	-147,914.80	-159,506.44	-62,266.01
投资收益	1,031.06	326,858.96	155,964.51	76,652.48
利润总额	63,485.53	962,647.20	1,263,284.49	701,718.77
净利润	60,780.58	779,805.10	976,019.92	561,697.35
主营业务毛利率（%）	17.54	12.16	18.52	19.89
净资产收益率（%）	-	6.84	9.13	6.30
总资产报酬率（%）	-	1.73	2.34	1.97

注：受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，2024 年 1-3 月净资产收益率和总资产报酬率指标均不具有可比意义。

1.营业收入

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 7,947,746.31 万元、11,973,031.10 万元、13,098,819.08 万元和 758,598.25 万元。营业收入结构中，2021-2023 年商品房销售收入占比均在 90%左右，相对稳定。最近三年及一期，发行人商品房销售收入分别为 7,052,761.00 万元、11,176,920.18 万元、12,353,068.89 万元和 626,408.37 万元。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。近三年营业收入整体呈递增趋势，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

发行人营业成本主要由商品房销售成本构成，近三年，营业成本整体呈现上升趋势。2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 6,367,277.68 万元、9,756,187.93 万元、11,505,987.88 万元和 625,573.69 万元。其中，商品房销售成本分别为 5,655,476.55 万元、9,139,415.45 万元、10,910,224.58 万元和 513,617.35 万元。2021-2023 年公司商品房销售成本较上年分别变动 48.57%、53.22%和 17.94%，主要系发行人商品房交付结转显著增长。

3.期间费用

表：2021-2023 年及 2024 年 1-3 月发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	40,674.28	5.36	266,135.86	2.03	287,718.37	2.40	271,386.21	3.41
管理费用	60,321.44	7.95	355,364.85	2.71	376,303.51	3.14	345,244.46	4.34
研发费用	1,950.11	0.26	15,236.31	0.12	20,194.64	0.17	27,337.72	0.34
财务费用	-43,477.58	-5.73	-38,325.73	-0.29	-27,755.56	-0.23	-7,235.47	-0.09
期间费用合计	**59,468.25**	**7.84**	**598,411.29**	**4.57**	**656,460.96**	**5.48**	**636,732.92**	**8.01**

注：表中占比指占营业收入的比重。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 636,732.92 万元、656,460.96 万元、598,411.29 万元和 59,468.25 万元，占同期营业收入的比重分别为 8.01%、5.48%、4.57%和 7.84%。2021-2023 年期间费用比例整体较为稳定。

发行人销售费用主要包括销售代理费、营销推广费、广告费等。2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，销售费用分别为 271,386.21 万元、287,718.37 万元、266,135.86 万元和 40,674.28 万元，占同期营业收入的比重分别为 3.41%、2.40%、2.03%和 5.36%。近三年及一期，销售费用占收入比例整体呈现下降趋势，体现了公司的费用管控体系逐渐加强，并取得成效。

发行人管理费用主要包括职工薪酬及社会保险、税费、摊销折旧费、办公通讯费等。2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人管理费用分别为 345,244.46 万元、376,303.51 万元、355,364.85 万元和 60,321.44 万元，占同期营业收入的比重分别为 4.34%、3.14%、2.71%和 7.95%。近三年管理费用占收入比例整体呈现下降趋势，体现了公司的费用管控体系逐渐加强，并取得成效。

发行人财务费用主要为费用化的利息支出。2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人财务费用分别为-7,235.47 万元、-27,755.56 万元、-38,325.73 万元和-43,477.58 万元，占同期营业收入的比重分别为-0.09%、-0.23%、-0.29%和-5.73%，2022 年发行人财务费用-27,707.26 万元，较 2021 年末减少 20,520.09 万元，降幅 283.60%，主要系利息收入增加所致。

4.资产减值损失

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人资产减值损失分别为-62,266.01 万元、-159,506.44 万元、-147,914.80 万元和 1,412.96 万元。2022 年发行人资产减值损失为-147,914.80 万元，较 2021 年减少 97,240.43 万元，降幅 156.17%，主要系存货跌价损失增加所致；2023 年发行人资产减值损失为-147,914.80 万元，较 2022 年增加 11,591.64 万元，增幅 7.27%；2024 年 1-3 月，发行人资产减值损失为 1,412.96 万元，较 2023 年 1-3 月增加 58.03%。

5.投资收益

发行人投资收益主要为长期股权投资收益。2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人实现投资收益分别为 76,652.48 万元、155,964.51 万元、326,858.96 万元和 1,031.06 万元。2022 年投资收益较 2021 年增长 103.47%，主要系发行人本期权益法核算的长期股权投资收益增长所致。2023 年投资收益较 2022 年增长 109.57%，主要系发行人本期权益法核算的长期股权投资收益增长所致。

6.利润总额、净利润

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人利润总额分别为 701,718.77 万元、1,263,284.49 万元、962,647.20 万元和 63,485.53 万元，实现净利润分别为 561,697.35 万元、976,019.92 万元、779,805.10 万元和 60,780.58 万元。2022 年利润总额和净利润较 2021 年增长 80.03%和 73.76%。2023 年利润总额和净利润较 2022 年减少 23.80%和 20.10%。2024 年 1-3 月，利润总额和净利润较 2023 年同期分别增加 65.30%和 49.37%。

7.盈利能力指标分析

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人主营业务毛利率分别为 19.89%、18.52%、12.16%和 17.54%，近三年及一期发行人房地产销售业务的毛利率分别为 19.81%、18.23%、11.68%和 18.01%。

2021-2023 年，发行人净资产收益率分别为 6.30%、9.13%和 6.84%，总资产报酬率分别为 1.97%、 2.34%和 1.73%。近三年，发行人净资产收益率和总资产报酬率均维持在较高水平。

五、发行人偿债能力分析

表：偿债能力指标表

项目	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
资产负债率	80.64%	78.32%	79.11%	80.39%
流动比率（倍）	1.43	1.47	1.45	1.37
速动比率（倍）	0.51	0.54	0.52	0.49
EBITDA（亿元）	-	123.16	154.67	97.91
EBITDA 利息保障倍数	-	1.95	2.36	1.36

从短期偿债能力指标来看，2021-2023 年及 2024 年 3 月末，发行人流动比率分别为 1.37、1.45、1.47 和 1.43，速动比率分别为 0.49、0.52、0.54 和 0.51，基本保持稳定。由于发行人所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此发行人扣除存货后的速动比率相对较低。

由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。近年来，发行人力求将负债率稳定在合理水平。

从长期偿债能力指标来看，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 80.39%、79.11%、78.32%和 80.64%。公司形成目前的资本结构一方面是由于其房地产行业的特性，预售后形成较大规模的预收款项（非有息负债），收入和成本结转需在交付后（一般销售后 3 年）才能确认，届时才能降低资产和负债规模，增加净资产；另一方面，为了保证业务发展，发行人通过银行贷款、债务融资工具等方式募集开发资金，符合房地产开发行业的一般特点。

公司未来也将在以下几个方面优化债务结构，保持合理健康的财务杠杆水平：一方面，公司将继续强化销售及回款，同时加强工程进度管理，确保及时交付结转，实现高

质量的协调发展和稳健经营；另一方面，公司将严控融资成本及各项费用支出，并将继续保持审慎的拿地策略，补充优质土地储备。

公司将通过上述方式，保障公司整体经营增长的同时，关注维持良好的债务期限结构，确保公司财务杠杆处于健康合理水平，整体财务结构稳健。

2021-2023 年，发行人息税折旧摊销前利润分别为 97.91 亿元、154.67 亿元及 123.16 亿元，变动主要原因与近三年利润总额变动原因一致。2021-2023 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.36 倍、2.36 倍和 1.95 倍，EBITDA 利息保障倍数出现一定程度的波动。总体来看，发行人依然满足偿还各项借款利息的需求。

六、发行人资产运营效率分析

表：资产运营效率指标表

单位：次/年

项目	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
应收账款周转率	-	63.78	64.92	40.75
存货周转率	-	0.38	0.32	0.24

注：受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，2024 年 1-3 月的应收账款周转率、存货周转率指标均不具有可比意义。

由于发行人房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，周转率较高。2021-2023 年，发行人应收账款周转率分别为 40.75 次/年、64.92 次/年和 63.78 次/年，2021-2023 年发行人应收账款主要为应收购房款及应收工程款，规模变动较小，2021-2023 年发行人应收账款周转率大幅上升，主要原因是公司营业收入有所提高所致。

2021-2023 年存货周转率分别为 0.24 次/年、0.32 次/年和 0.38 次/年。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。近三年发行人存货周转率有所提升。

七、发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务余额情况

2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人主要有息债务余额情况如下表所示：

表：2023 年末及 2024 年 3 月末发行人主要有息债务余额情况表

单位：万元、%

项目	2024年3月末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	18,293.13	0.14	20,362.55	0.17
一年内到期的非流动负债	3,044,515.05	23.66	2,732,988.43	22.66
长期借款	8,481,174.44	65.92	7,550,314.99	62.61
应付债券	1,322,490.94	10.28	1,754,659.30	14.55
其他非流动负债中的有息债务	-	-	-	-
合计	**12,866,473.56**	**100.00**	**12,058,325.26**	**100.00**

注 1：主要有息债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+长期应付款中的有息债务+其他非流动负债中的有息债务+其他流动负债中的有息债务

表：2024 年 3 月末发行人主要有息债务担保方式情况表

单位：万元、%

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	其他非流动负债中的有息债务	金额合计	占比
信用	500.00	-	156.00	1,322,490.94	-	1,323,146.94	10.28
抵押借款	-	644,977.34	3,081,181.54	-	-	3,726,158.89	28.96
保证借款	17,793.13	554,252.05	1,695,360.59	-	-	2,267,405.77	17.62
质押借款	-	-	31,300.00	-	-	31,300.00	0.24
保证及质押借款	-	9,800.00	39,200.00	-	-	49,000.00	0.38
保证及抵押借款	-	467,640.05	3,443,696.31	-	-	3,911,336.37	30.40
保证及抵押及质押借款	-	23,185.00	190,280.00	-	-	213,465.00	1.66
一年内到期的应付债券	-	1,284,389.54	-	-	-	1,284,389.54	9.98
一年内到期的应付利息	-	60,271.06	-	-	-	60,271.06	0.47
合计	**18,293.13**	**3,044,515.05**	**8,481,174.44**	**1,322,490.94**	**-**	**12,866,473.56**	**100.00**

截至 2024 年 3 月末，发行人有息债务分类如下表所示：

表：2024 年 3 月末发行人有息债务分类情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比
银行借款	10,196,527.25	79.25
非传统融资	15,153.33	0.12
债券融资	2,654,792.98	20.63
合计	**12,866,473.56**	**100.00**

（二）发行人主要借款明细

截至 2024 年 3 月末，发行人主要短期银行借款明细如下表所示：

表：2024 年 3 月末发行人主要短期银行借款明细

单位：万元、%

企业名称	贷款银行	借款种类	借款起息日	借款到期日	年利率	银行借款
浙江绿城铭艺木业有限公司	杭州联合农村商业银行	保证	2023-05-09	2024-05-08	4.15	1,000.00
浙江绿城铭艺木业有限公司	上海浦东发展银行	保证	2023-08-02	2024-05-27	4.55	1,000.00
浙江绿城木业发展有限公司	杭州银行	保证	2023-04-24	2024-04-20	3.80	1,000.00
浙江绿城木业发展有限公司	上海浦东发展银行	保证	2023-06-28	2024-05-28	3.95	1,000.00
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	中国工商银行	保证	2023-09-19	2024-09-11	3.65	1,000.00
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	中国工商银行	保证	2023-09-20	2024-09-11	3.80	1,000.00
浙江绿城未来数智科技有限公司	上海浦东发展银行	保证	2023-09-28	2024-05-28	4.00	1,000.00
浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	中国工商银行	保证	2023-12-14	2024-12-13	3.50	1,000.00
浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	中国工商银行	保证	2023-12-14	2024-12-13	3.70	1,000.00
浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	中国工商银行	保证	2023-12-14	2024-12-13	3.70	1,000.00
浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	中国工商银行	保证	2023-12-14	2024-12-13	3.90	1,000.00
浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	中国工商银行	保证	2023-12-14	2024-12-13	3.90	1,000.00
浙江绿城木业发展有限公司	华夏银行	保证	2023-12-28	2024-12-28	3.90	1,000.00
浙江绿城未来数智科技有限公司	北京银行	保证	2024-01-29	2025-01-18	3.90	1,000.00
杭州绿樱商业服务有限公司	中国光大银行	保证	2024-03-22	2025-03-21	3.90	1,000.00
合计	-	-		-	-	**15,000.00**

截至 2024 年 3 月末，发行人短期银行借款均按照贷款合同约定用途使用，不存在短贷长用情况。

截至 2024 年 3 月末，发行人主要长期银行借款明细如下表所示：

表：2024 年 3 月末发行人主要长期银行借款明细

单位：万元、%

企业名称	贷款银行	借款种类	借款起息日	借款到期日	年利率	银行借款
上海绿宸置业有限公司	中国银行	担保+抵押	2023-09-20	2026-09-19	2.50	52,812.50
天津致远房地产开发有限公司	中国邮政储蓄银行	抵押	2023-09-13	2025-09-11	3.60	52,630.00
西安新鸿业投资发展有限公司	上海浦东发展银行	保证	2023-11-24	2026-11-24	3.20	52,499.42
北京禾意房地产开发有限公司	中国工商银行	抵押	2023-10-19	2028-10-19	2.60	48,400.00
上海绿憬置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2023-09-21	2026-09-15	2.50	46,170.80
上海绿憬置业有限公司	中国银行	担保+抵押	2023-09-21	2026-09-15	2.50	46,170.80
绿城建筑科技集团有限公司	北京银行	保证	2023-04-26	2025-04-24	3.99	46,000.00
武汉宸瀚置业发展有限公司	中国建设银行	保证	2022-09-09	2025-09-08	3.80	46,000.00

企业名称	贷款银行	借款种类	借款起息日	借款到期日	年利率	银行借款
北京禾意房地产开发有限公司	中国工商银行	抵押	2023-10-19	2028-10-19	2.60	46,000.00
上海绿宸置业有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2023-09-20	2026-09-19	2.50	42,750.00
上海绿宸置业有限公司	中国银行	担保+抵押	2023-10-19	2026-09-15	2.50	41,875.00
上海绿彰置业有限公司	中国农业银行	抵押	2023-09-27	2026-09-14	2.50	40,726.96
西安国际陆港全运村建设开发有限公司	中国邮政储蓄银行	保证	2023-06-02	2026-05-31	3.80	40,000.00
西安新鸿业投资发展有限公司	中国邮政储蓄银行	担保+抵押	2024-03-18	2026-04-21	3.40	40,000.00
绿城房地产集团有限公司	兴业银行	担保+抵押	2024-03-28	2027-03-21	2.75	39,995.00
北京禾意房地产开发有限公司	中国工商银行	抵押	2023-10-19	2028-10-19	2.60	39,600.00
长沙江瀚房地产开发有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2022-07-28	2025-05-26	4.10	38,000.00
上海绿宸置业有限公司	上海浦东发展银行	担保+抵押	2023-09-20	2026-09-19	2.50	36,968.75
上海绿宸置业有限公司	招商银行	担保+抵押	2023-09-20	2026-09-19	2.50	36,968.75
义乌浙齐房地产开发有限公司	平安银行	抵押	2024-02-27	2028-12-31	2.54	36,725.00
北京禾意房地产开发有限公司	中国工商银行	抵押	2023-10-19	2028-10-19	2.60	36,300.00
武汉宸瀚置业发展有限公司	交通银行	保证	2022-09-09	2026-09-08	3.60	36,160.00
杭州绿城浙帆置业有限公司	中国工商银行	担保+抵押	2022-09-29	2025-09-20	3.40	36,000.00
台州浙怡绿瑾置业有限公司	中国银行	担保+抵押	2024-02-23	2026-06-15	2.70	35,880.00
台州浙怡绿瑾置业有限公司	中国银行	担保+抵押	2024-02-23	2026-12-15	2.70	35,880.00
嘉兴绿城嘉禾房地产开发有限公司	中国农业银行	保证	2023-06-25	2026-06-24	2.90	35,000.00
湖北远景置业有限公司	中国建设银行	保证	2021-01-08	2025-12-21	4.21	34,937.50
武汉瑞坤房地产开发有限公司	中国银行	担保+抵押	2021-11-22	2026-10-21	3.80	34,056.70
北京城意房地产开发有限公司	中国银行	抵押	2022-09-06	2027-09-05	3.20	33,994.00
北京城意房地产开发有限公司	中国银行	抵押	2022-09-06	2026-08-21	3.20	33,993.00
北京营意房地产开发有限公司	中国工商银行	保证	2022-05-27	2026-05-25	3.20	33,260.87
北京营意房地产开发有限公司	中国工商银行	保证	2022-05-27	2027-05-04	3.20	33,260.87
北京营意房地产开发有限公司	中国工商银行	保证	2022-05-27	2026-11-25	3.20	33,260.87
湖北远景置业有限公司	兴业银行	保证	2023-06-21	2026-12-20	4.20	33,250.00
济南绿泉置业有限公司	中国工商银行	抵押	2022-06-24	2025-06-16	3.95	33,050.00
上海绿宸置业有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2023-10-19	2026-09-15	2.50	33,000.00
北京营意房地产开发有限公司	中国工商银行	保证	2022-05-27	2025-11-25	3.20	32,717.39
杭州绿城浙帆置业有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2022-10-10	2025-09-20	3.40	31,500.00
绿城房地产集团有限公司	招商银行	质押	2023-01-05	2026-01-05	3.66	31,300.00
义乌浙齐房地产开发有限公司	平安银行	抵押	2024-02-27	2027-12-31	2.54	30,849.00
杭州浙彤西站置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2024-02-26	2027-02-22	2.75	30,675.00
大连胜鼎文林置业有限公司	中国光大银行	担保+抵押	2023-07-19	2025-12-19	2.90	30,240.00
温州绿景置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2022-12-21	2027-11-12	3.70	30,100.00
温州绿景置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2022-12-21	2032-12-10	3.70	30,100.00
宁波绿城智翔置业有限公司	中国建设银行	保证	2022-09-28	2025-05-31	3.45	30,000.00
昆明润绿置业有限公司	平安银行	担保+抵押+质押	2022-09-27	2026-09-07	3.85	29,900.00
北京禾意房地产开发有限公司	中国工商银行	抵押	2023-10-19	2028-10-19	2.60	29,700.00
绍兴绿越房地产开发有限公司	上海浦东发展银行	保证	2023-09-27	2026-09-20	2.50	29,498.82

企业名称	贷款银行	借款种类	借款起息日	借款到期日	年利率	银行借款
衢州绿城房地产开发有限公司	上海浦东发展银行	担保+抵押	2023-06-28	2025-06-20	3.50	29,400.00
杭州绿城浙旦置业有限公司	中国农业银行	抵押	2022-07-15	2025-06-26	3.95	29,370.00
上海绿宸置业有限公司	上海浦东发展银行	担保+抵押	2023-10-19	2026-09-15	2.50	29,312.50
上海绿宸置业有限公司	招商银行	担保+抵押	2023-10-19	2026-09-15	2.50	29,312.50
杭州绿城浙帆置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2022-09-29	2025-09-20	3.40	29,250.00
上海绿憬置业有限公司	中国银行	担保+抵押	2023-10-26	2026-09-15	2.50	28,800.00
北京朝意房地产开发有限公司	中国工商银行	抵押	2021-09-10	2026-08-31	3.50	28,350.00
湖北远景置业有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2021-05-08	2025-05-21	3.80	28,143.86
杭州浙晏置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2023-10-27	2026-10-16	2.80	27,860.00
杭州浙晏置业有限公司	中国银行	担保+抵押	2023-10-30	2026-10-16	2.80	27,860.00
上海绿憬置业有限公司	招商银行	担保+抵押	2023-09-21	2026-09-15	2.50	27,684.40
天津悦美房地产开发有限公司	交通银行	抵押	2023-04-27	2026-04-10	3.20	27,200.00
武汉宸瀚置业发展有限公司	中国银行	保证	2022-09-09	2025-09-08	4.20	27,120.00
杭州浙宇置业有限公司	工商银行	抵押	2023-11-09	2026-10-21	2.80	26,693.16
武汉瑞坤房地产开发有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2021-11-10	2026-10-21	3.80	26,651.45
杭州浙秋置业有限公司	中国建设银行	抵押	2024-01-30	2027-01-12	2.75	25,568.00
杭州浙秋置业有限公司	中国建设银行	抵押	2024-02-23	2027-02-12	2.75	25,455.65
杭州绿城浙旦置业有限公司	中国银行	担保+抵押	2024-02-28	2027-02-21	2.75	25,150.50
温州绿景置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2022-12-29	2027-11-12	3.70	25,000.00
温州绿景置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2022-12-29	2032-12-10	3.70	25,000.00
苏州市景誉房地产开发有限公司	中国工商银行	担保+抵押	2023-06-26	2025-12-01	3.10	25,000.00
绿城房地产集团有限公司	兴业银行	抵押	2022-09-29	2025-09-15	3.40	24,990.00
大连致和置业有限公司	平安银行	担保+抵押	2023-01-13	2026-01-13	4.10	24,740.00
杭州浙宇置业有限公司	中国农业银行	抵押	2023-11-09	2026-10-21	2.80	24,511.63
天津致嘉房地产开发有限公司	交通银行	抵押	2022-07-11	2025-07-05	3.75	24,510.00
泰州泰洋置业有限公司	平安银行	保证	2023-06-19	2026-06-12	3.75	24,420.00
宁波奉化甬轩房地产开发有限公司	北京银行	保证	2024-02-02	2026-11-30	3.70	24,380.00
杭州宁佳置业有限公司	中国农业银行	抵押	2024-02-22	2026-08-14	2.75	24,345.75
绿城房地产集团有限公司	平安银行	担保+抵押	2024-03-28	2027-03-21	2.75	23,997.00
杭州绿城浙旦置业有限公司	中国建设银行	抵押	2022-06-29	2025-06-26	3.95	23,985.50
哈尔滨耀意置业有限公司	兴业银行	质押+担保	2024-03-01	2025-12-31	3.80	23,500.00
武汉瑞坤房地产开发有限公司	交通银行	担保+抵押	2021-11-18	2026-10-21	3.80	23,494.26
杭州桃李湖滨房地产开发有限公司	平安银行	担保+抵押	2023-12-26	2027-12-21	3.50	22,949.00
大连胜鼎文林置业有限公司	中国光大银行	担保+抵押	2023-07-19	2025-06-19	2.90	22,680.00
西安新鸿业投资发展有限公司	交通银行	保证	2023-08-30	2026-02-28	3.55	22,500.00
西安新鸿业投资发展有限公司	交通银行	保证	2023-08-30	2026-08-28	3.55	22,500.00
浙江绿城元和旅游开发有限公司	中国农业银行	抵押	2024-01-31	2027-01-20	2.75	22,372.00
杭州绿城绿鑫房地产开发有限公司	中国工商银行	担保+抵押	2023-10-23	2026-10-12	2.80	21,644.00
上海绿憬置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2023-11-28	2026-09-15	2.50	21,450.00
西安新鸿业投资发展有限公司	北京银行	保证	2023-12-21	2027-06-21	3.20	21,440.00
西安新鸿业投资发展有限公司	北京银行	保证	2023-12-21	2027-12-13	3.20	21,440.00
嘉兴绿城嘉禾房地产开发有限公司	中国银行	保证	2023-06-28	2026-06-27	2.90	21,000.00
临海绿城浙枫置业有限公司	中国银行	担保+抵押	2023-09-12	2026-09-01	2.85	21,000.00

企业名称	贷款银行	借款种类	借款起息日	借款到期日	年利率	银行借款
义乌浙齐房地产开发有限公司	中国银行	抵押	2024-02-27	2028-12-31	2.90	20,960.50
杭州浙彤西站置业有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2024-02-26	2027-02-22	2.75	20,450.00
武汉瑞坤房地产开发有限公司	交通银行	担保+抵押	2021-11-19	2026-10-21	3.80	20,241.39
杭州浙秋置业有限公司	中信银行	抵押	2022-11-29	2025-05-26	3.40	20,111.00
杭州浙秋置业有限公司	中信银行	抵押	2022-11-29	2025-11-17	3.40	20,111.00
桐乡绿城大通置业有限公司	平安银行	担保+抵押	2023-05-26	2026-05-18	3.80	20,060.00
温州绿景置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2023-06-14	2032-12-15	3.70	20,000.00
天津悦美房地产开发有限公司	交通银行	抵押	2023-04-27	2025-10-20	3.20	20,000.00
西安国际陆港全运村建设开发有限公司	交通银行	保证	2023-06-02	2026-06-01	3.80	20,000.00
西安国际陆港全运村建设开发有限公司	中国邮政储蓄银行	保证	2023-06-02	2025-12-01	3.80	20,000.00
苏州市景誉房地产开发有限公司	中国工商银行	担保+抵押	2023-06-26	2025-06-01	3.10	20,000.00
上海绿彰置业有限公司	中国农业银行	抵押	2023-09-28	2026-09-14	2.50	20,000.00
北京禾意房地产开发有限公司	中国工商银行	抵押	2023-10-19	2028-10-19	2.60	20,000.00
合计						**3,132,122.05**

（三）发行人非传统融资情况

截至 2024 年 3 月末，发行人主要非传统融资明细如下表所示：

表：2024 年 3 月末发行人主要非传统融资明细

单位：万元、%

企业名称	贷款方	借款种类	借款起息日	借款到期日	利率	2024 年 3 月末
衢州绿城房地产开发有限公司	杭州工商信托	保证	2022-8-15	2025-8-15	8.00	15,153.33
合计	-	-		-		**15,153.33**

截至本募集说明书签署日，发行人非传统融资不存在夹层融资、明股实债等其他融资情况。

（四）发行人存续期内的债券发行情况

截至本募集说明书签署之日，发行人存续期内的债券发行情况如下表所示：

表：发行人存续期内的债券发行情况

单位：亿元、年、%

证券简称	起息日	发行规模	债券余额	期限	利率	类型
24 绿城房产 MTN002	2024-3-25	10.00	10.00	3	4.25	一般中期票据
24 绿城房产 MTN001	2024-1-23	10.00	10.00	3	4.38	一般中期票据
23 绿城房产 GN002	2023-11-13	8.00	8.00	3	4.50	一般中期票据

23 绿城房产 MTN001（绿色）	2023-9-4	10.00	10.00	3	4.31	一般中期票据
23 绿城房产 MTN003	2023-8-7	10.00	10.00	3	4.30	一般中期票据
23 绿城 03	2023-7-13	15.00	15.00	3	4.30	一般公司债
23 绿城房产 MTN002	2023-5-29	15.00	15.00	3	4.15	一般中期票据
23 绿城地产 MTN001B	2023-4-27	10.00	10.00	2	3.80	一般中期票据
22 绿城地产 MTN006	2022-10-28	15.00	15.00	3	4.80	一般中期票据
22 绿城房产 MTN005	2022-6-17	20.00	20.00	3	3.80	一般中期票据
22 绿城房产 MTN003	2022-4-28	15.00	15.00	3	3.55	一般中期票据
22 绿城房产 MTN004	2022-5-24	15.00	15.00	2+2	3.20	一般中期票据
22 绿城地产 MTN002	2022-3-28	20.00	20.00	3	3.70	一般中期票据
22 绿城 01	2022-2-21	10.00	10.00	3+2	3.28	一般公司债
22 绿城地产 MTN001	2022-1-10	26.00	26.00	3	3.62	一般中期票据
21 绿城房产 MTN002	2021-12-2	20.00	20.00	3	3.68	一般中期票据
21 绿城房产 MTN001	2021-10-20	14.00	14.00	3	3.90	一般中期票据
21 绿城 05	2021-8-19	10.00	10.00	3+2	3.34	一般公司债
20 绿城 04	2020-3-31	5.00	5.00	5+2	3.87	一般公司债
20 绿城房产 MTN001B	2020-2-27	5.00	5.00	5	3.86	一般中期票据
19 绿城 03	2019-11-29	5.00	5.00	5+2	4.34	一般公司债
合计	-	**268.00**	**268.00**	-	-	-

八、发行人关联交易情况

（一）关联方

1.发行人的控股股东

表：发行人的控股股东

关联方名称	注册地址	与本公司关系	直接或间接持有本公司股份（%）
才智控股有限公司	英属维尔京群岛	母公司	100.00
Greentown China Holdings LTD.	开曼群岛	最终控制方	100.00

2.发行人的实际控制人

发行人无实际控制人。

3.发行人的子公司

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”中“四、发行人重要权益投资情况”之“（一）全资及控股子公司情况”相关内容。

4.发行人的合营和联营企业

发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”中“四、发行人重要权益投资情况”之“（二）主要参股公司情况”相关内容。

5.发行人的其他关联方

截至 2023 年末，发行人其他关联方情况如下表所示：

表：发行人其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
大连九龙仓绿城置业有限公司	最终控制方之关联公司
东莞建朋鞋材有限公司	最终控制方之关联公司
海南绿城绿明建设管理有限公司	最终控制方之关联公司
杭州绿城鼎力建设管理有限公司	最终控制方之关联公司
杭州绿城都会建筑设计有限公司	最终控制方之关联公司
杭州绿管新原建筑设计事务所有限公司	最终控制方之关联公司
杭州望云房地产开发有限公司	最终控制方之关联公司
河北中航盈科房地产置业有限公司	最终控制方之关联公司
绿城北方建设管理有限公司	最终控制方之关联公司
绿城创新建设管理有限公司	最终控制方之关联公司
绿城电子商务有限公司	最终控制方之关联公司
绿城景丰房地产建设管理有限公司	最终控制方之关联公司
绿城乐居科技管理(浙江)有限公司	最终控制方之关联公司
绿城绿明建设管理有限公司	最终控制方之关联公司
民航机场建设工程有限公司	最终控制方之关联公司
南昌市政公用城开发有限公司	最终控制方之关联公司
宁波都市房产开发有限公司	最终控制方之关联公司
宁波中心大厦建设发展有限公司	最终控制方之关联公司
山东绿城青和建筑设计有限公司	最终控制方之关联公司
沈阳全运村建设有限公司	最终控制方之关联公司
嵊州绿城建设管理有限公司	最终控制方之关联公司
天津深基工程有限公司	最终控制方之关联公司
温州璟齐企业管理合伙企业(有限合伙)	最终控制方之关联公司
武汉锦秀嘉合置业有限公司	最终控制方之关联公司
武汉锦绣雅和置业有限公司	最终控制方之关联公司
西宁绿城青坤置业有限公司	最终控制方之关联公司
浙江绿城都会建筑规划设计有限公司	最终控制方之关联公司
浙江绿城佳园建设工程管理有限公司	最终控制方之关联公司
浙江绿城景道园林工程有限公司	最终控制方之关联公司
浙江绿城利普建筑设计有限公司	最终控制方之关联公司
浙江绿城珅业房产建设管理有限公司	最终控制方之关联公司
浙江绿城时代建设管理有限公司	最终控制方之关联公司
浙江星链营销策划管理有限公司	最终控制方之关联公司
浙江中合泓美装饰设计有限公司	最终控制方之关联公司
中交地产股份有限公司	最终控制方之关联公司
中交第三航务工程局有限公司	最终控制方之关联公司

关联方名称	与本公司的关系
中交第四公路工程局有限公司	最终控制方之关联公司
中交二公局第五工程有限公司	最终控制方之关联公司
中交二公局东萌工程有限公司	最终控制方之关联公司
中交建筑集团第五工程有限公司	最终控制方之关联公司
中交建筑集团有限公司	最终控制方之关联公司
中交瑞通建筑工程有限公司	最终控制方之关联公司
中交西部建设有限公司	最终控制方之关联公司
中交西南投资发展有限公司	最终控制方之关联公司
中交一公局集团有限公司	最终控制方之关联公司
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	最终控制方之关联公司
中交一航局第二工程有限公司	最终控制方之关联公司
中交置业有限公司	最终控制方之关联公司
中交房地产集团有限公司	最终控制方之股东
安徽置地投资有限公司	子公司之少数股东
北京金世坤泰投资管理有限公司	子公司之少数股东
北京骏德置业有限公司	子公司之少数股东
北京首都开发股份有限公司	子公司之少数股东
北京稳诚置业有限公司	子公司之少数股东
北京中瑞凯华投资管理有限公司	子公司之少数股东
蔡峥	子公司之少数股东
成都惠升企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
成都荣崇企业咨询管理有限公司	子公司之少数股东
成都致盈企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
大都信置业有限公司	子公司之少数股东
大连恒一置业有限公司	子公司之少数股东
大连天港科技集团有限公司	子公司之少数股东
大连天港融汇投资有限公司	子公司之少数股东
德清恒玖置业有限公司	子公司之少数股东
德清中大莫干山生态园开发建设有限公司	子公司之少数股东
德信地产集团有限公司	子公司之少数股东
东海地产股份有限公司	子公司之少数股东
杜平	子公司之少数股东
方昂山	子公司之少数股东
封晓康	子公司之少数股东
福建大广置业有限公司	子公司之少数股东
福建杰领置业有限公司	子公司之少数股东
高地置业有限公司	子公司之少数股东
广州合景控股集团有限公司	子公司之少数股东
广州致顺投资合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
广州致盈投资合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	子公司之少数股东
杭州出版社有限公司	子公司之少数股东
杭州地铁开发有限公司	子公司之少数股东
杭州丰久投资管理有限公司	子公司之少数股东
杭州广盈商务服务有限公司	子公司之少数股东

关联方名称	与本公司的关系
杭州昊天投资管理有限公司	子公司之少数股东
杭州合鸿科技有限公司	子公司之少数股东
杭州宏璟置业有限公司	子公司之少数股东
杭州鸿玺企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
杭州建杭嘉园置业有限公司	子公司之少数股东
杭州金地自在城房地产发展有限公司	子公司之少数股东
杭州坤傲企业管理有限公司	子公司之少数股东
杭州坤航企业管理有限公司	子公司之少数股东
杭州坤山企业管理有限公司	子公司之少数股东
杭州蓝城致盛投资管理有限公司	子公司之少数股东
杭州蓝城致业投资管理有限公司	子公司之少数股东
杭州蓝享企业管理有限公司	子公司之少数股东
杭州蓝亦企业管理有限公司	子公司之少数股东
杭州蓝瑜企业管理有限公司	子公司之少数股东
杭州绿城空调设备维护服务有限公司	子公司之少数股东
杭州绿城星际建设有限公司	子公司之少数股东
杭州绿湾产融科技投资有限公司	子公司之少数股东
杭州荣芳投资管理有限公司	子公司之少数股东
杭州市城建开发集团有限公司	子公司之少数股东
杭州市西站枢纽开发有限公司	子公司之少数股东
杭州西湖房地产集团有限公司	子公司之少数股东
杭州西绿建设管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
杭州亚运村建设有限公司	子公司之少数股东
杭州亿宝投资有限公司	子公司之少数股东
杭州兆景房地产开发有限公司	子公司之少数股东
杭州筑乐美集团有限公司	子公司之少数股东
合肥龙湖锦庐房地产开发有限公司	子公司之少数股东
河南东龙控股集团有限公司	子公司之少数股东
湖北华生房地产开发有限公司	子公司之少数股东
湖州中石房地产开发有限公司	子公司之少数股东
华润深国投信托有限公司	子公司之少数股东
华润置地控股有限公司	子公司之少数股东
黄建海	子公司之少数股东
济南城投置业有限公司	子公司之少数股东
济南东安置业有限公司	子公司之少数股东
济南东拓置业有限公司	子公司之少数股东
济南高新控股集团有限公司	子公司之少数股东
济南华昱置业有限公司	子公司之少数股东
济南龙湖置业有限公司	子公司之少数股东
嘉南(天津)企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
嘉兴宸道投资合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
江苏海湖地产集团有限公司	子公司之少数股东
江苏杰俊置业有限公司	子公司之少数股东
江苏桃李春风文创小镇文旅产业发展有限公司	子公司之少数股东
江苏通携企业管理有限公司	子公司之少数股东

关联方名称	与本公司的关系
江苏通银实业集团有限公司	子公司之少数股东
江苏象屿房地产开发有限公司	子公司之少数股东
江西省欧鹿农业综合开发有限公司	子公司之少数股东
交银国际信托有限公司	子公司之少数股东
金华市新嘉智能科技有限公司	子公司之少数股东
金华望山投资管理有限公司	子公司之少数股东
金茂商业房地产(上海)有限公司	子公司之少数股东
金茂投资管理(天津)有限公司	子公司之少数股东
九龙仓(北京)企业管理有限公司	子公司之少数股东
开封市宋都古城建设投资有限公司	子公司之少数股东
坤和建设集团股份有限公司	子公司之少数股东
昆明德润润江房地产开发有限责任公司	子公司之少数股东
蓝城房产建设管理集团有限公司	子公司之少数股东
蓝城华德置业有限公司	子公司之少数股东
蓝城控股集团有限公司	子公司之少数股东
蓝城控股有限公司	子公司之少数股东
蓝城蓝本建设管理有限公司	子公司之少数股东
李国强	子公司之少数股东
李林华	子公司之少数股东
林书旭	子公司之少数股东
龙润房地产开发(成都)有限公司	子公司之少数股东
绿城佳园投资管理有限公司	子公司之少数股东
美的置业集团有限公司	子公司之少数股东
美好控股集团有限公司	子公司之少数股东
南京美的房地产发展有限公司	子公司之少数股东
南通神辉置业有限公司	子公司之少数股东
南通天扬置业有限公司	子公司之少数股东
南通天一置业有限公司	子公司之少数股东
南洋电缆集团有限公司	子公司之少数股东
宁波大榭开发区品轩投资管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
宁波东部新城开发投资有限公司	子公司之少数股东
宁波轨道交通物产置业有限公司	子公司之少数股东
宁波良盈企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
宁波梅山保税港区蓝邻企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
宁波梦田投资咨询合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
宁波市北仑区现代服务业发展有限公司	子公司之少数股东
宁波市轨道交通集团有限公司	子公司之少数股东
宁波市轨道交通物产置业有限公司	子公司之少数股东
宁波市镇海蛟川投资发展有限公司	子公司之少数股东
宁波盈宇企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
宁波优成商业管理有限公司	子公司之少数股东
宁波宇坤房地产信息咨询有限公司	子公司之少数股东
宁波招商高新置业有限公司	子公司之少数股东
宁波浙发企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东

关联方名称	与本公司的关系
宁波浙展企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
平安不动产有限公司	子公司之少数股东
平安信托有限责任公司	子公司之少数股东
青岛海瑞丰投资管理股份有限公司	子公司之少数股东
青岛合创共赢企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
青岛合创未来投资合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
青岛中海海悦房地产有限公司	子公司之少数股东
衢州市城投置业发展有限公司	子公司之少数股东
全顺集团有限公司	子公司之少数股东
赛丽地产集团有限公司	子公司之少数股东
山东北锐盛装饰工程有限公司	子公司之少数股东
陕西秦通电力集团有限公司	子公司之少数股东
陕西省国际信托股份有限公司	子公司之少数股东
上海昌钰企业发展有限公司	子公司之少数股东
上海地产三林滨江生态建设有限公司	子公司之少数股东
上海复地产业发展集团有限公司	子公司之少数股东
上海复地真文实业发展有限公司	子公司之少数股东
上海国际信托有限公司	子公司之少数股东
上海华浙投资管理(集团)有限公司	子公司之少数股东
上海坤晟置业有限公司	子公司之少数股东
上海茏蔻企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
上海象屿建设有限公司	子公司之少数股东
上海象屿置业有限公司	子公司之少数股东
上海致蔻企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
绍兴保泓置业有限公司	子公司之少数股东
深圳安创投资管理有限公司	子公司之少数股东
深圳联新投资管理有限公司	子公司之少数股东
深圳市创商企业管理有限公司	子公司之少数股东
深圳市华丽商贸物流有限公司	子公司之少数股东
深圳市京杭投资合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
深圳市联仲企业管理有限公司	子公司之少数股东
深圳市盛钧投资管理有限公司	子公司之少数股东
深圳市新绿置业有限公司	子公司之少数股东
深圳星绿置业有限公司	子公司之少数股东
深圳星御置业有限公司	子公司之少数股东
沈建国	子公司之少数股东
嵊州佳园投资管理有限公司	子公司之少数股东
石家庄市兴华房地产开发有限公司	子公司之少数股东
首创置业有限公司	子公司之少数股东
四川省供销投资集团有限公司	子公司之少数股东
苏州汾湖投资集团有限公司	子公司之少数股东
苏州美冠企业管理咨询有限公司	子公司之少数股东
台州城投置业有限公司	子公司之少数股东
台州市开投城市开发有限公司	子公司之少数股东
天津合志企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东

关联方名称	与本公司的关系
天津融创置业有限公司	子公司之少数股东
天津腾茂置业有限公司	子公司之少数股东
天津同识企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
天津致信企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
桐乡豪钧企业管理有限公司	子公司之少数股东
桐乡豪毅企业管理有限公司	子公司之少数股东
万泽实业股份有限公司	子公司之少数股东
温州极景企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
温州极朗企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
温州市梁景置业有限公司	子公司之少数股东
温州熙邦置业有限公司	子公司之少数股东
温州甬发企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
温州甬顺企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
温州臻蔻企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
温州臻硕企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
温州臻桐企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
温州致彤企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
武汉花山生态新城地产有限公司	子公司之少数股东
武汉花山生态新城投资有限公司	子公司之少数股东
武汉嘉益企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
武汉嘉盈企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
武汉君瀚房地产开发有限公司	子公司之少数股东
西安国际陆港投资发展集团有限公司	子公司之少数股东
西安国际陆港文化体育产业有限公司	子公司之少数股东
西安汇盈景益实业有限公司	子公司之少数股东
象屿地产集团有限公司	子公司之少数股东
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	子公司之少数股东
烟台招商局置业有限公司	子公司之少数股东
扬州昌建尊源置业有限公司	子公司之少数股东
杨代宝	子公司之少数股东
义乌市汇商置业有限公司	子公司之少数股东
义乌市锦桐企业管理咨询有限公司	子公司之少数股东
义乌市双江湖置业有限公司	子公司之少数股东
义乌市绣湖置业有限公司	子公司之少数股东
永基(天津)建设工程管理有限公司	子公司之少数股东
宇诚集团股份有限公司	子公司之少数股东
张劲松	子公司之少数股东
招商局地产(北京)有限公司	子公司之少数股东
招商局地产(苏州)有限公司	子公司之少数股东
赵星如	子公司之少数股东
浙江保利城市发展有限公司	子公司之少数股东
浙江保利置业有限公司	子公司之少数股东
浙江大通控股集团有限公司	子公司之少数股东
浙江嘉兴福达建设股份有限公司	子公司之少数股东
浙江金昌房地产集团有限公司	子公司之少数股东

关联方名称	与本公司的关系
浙江坤兴建设集团有限公司	子公司之少数股东
浙江蓝城嘉仁建设管理有限公司	子公司之少数股东
浙江蓝城建设管理集团有限公司	子公司之少数股东
浙江绿城环境工程咨询管理有限公司	子公司之少数股东
浙江绿城建筑设计有限公司	子公司之少数股东
浙江绿城生活服务集团有限公司	子公司之少数股东
浙江省交投地产集团有限公司	子公司之少数股东
浙江省交投控股集团有限公司	子公司之少数股东
浙江拓峰智能装备有限公司	子公司之少数股东
浙江新竹装饰工程有限公司	子公司之少数股东
浙江益丰投资有限公司	子公司之少数股东
浙江银城置业有限公司	子公司之少数股东
浙江银润休闲旅游开发有限公司	子公司之少数股东
浙江中拓合控科技有限公司	子公司之少数股东
致昌(北京)企业管理有限公司	子公司之少数股东
中诚信托有限责任公司	子公司之少数股东
中国川海建设有限公司	子公司之少数股东
中建一局智地(北京)房地产开发有限公司	子公司之少数股东
中交(郑州)投资发展有限公司	子公司之少数股东
中天建设集团有限公司	子公司之少数股东
重庆金展置业有限公司	子公司之少数股东
舟山果园投资有限公司	子公司之少数股东
洲际置地(天津)有限责任公司	子公司之少数股东
珠海华发实业股份有限公司	子公司之少数股东
诸暨市越都投资发展有限公司	子公司之少数股东
祝军	子公司之少数股东
郭佳峰	执行董事
800 Columbia Project Company, LLC	受同一最终控制方控制
Addgenius Enterprises Limited	受同一最终控制方控制
Best Smart Enterprises Limited	受同一最终控制方控制
Champion Sincerity Holdings Limited	受同一最终控制方控制
Cheerco Investment Limited	受同一最终控制方控制
Fordtex(H.K.) Limited	受同一最终控制方控制
Full Top Investment Limited	受同一最终控制方控制
GreenSea International Limited	受同一最终控制方控制
Hoson Investments Limited	受同一最终控制方控制
Hua Yick Investments Limited	受同一最终控制方控制
MAINWIDE(H.K.)LIMITED	受同一最终控制方控制
On Century Investment Limited	受同一最终控制方控制
PACIFIC GOOD(H.K.) LIMITED	受同一最终控制方控制
Skymoon International Limited	受同一最终控制方控制
SPEED FORD LIMITED	受同一最终控制方控制
Zest Rich Investments Limited	受同一最终控制方控制
成都绿城致嘉建设管理有限公司	受同一最终控制方控制
广东绿城建设管理有限公司	受同一最终控制方控制

关联方名称	与本公司的关系
杭州江南绿城乐居建设管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州康居投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州康居信息咨询有限公司	受同一最终控制方控制
杭州绿城江滨建设管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州绿城坤一景观设计咨询有限公司	受同一最终控制方控制
杭州绿欣海河工程项目管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州绿智科技有限公司	受同一最终控制方控制
绿城房地产建设管理集团有限公司	受同一最终控制方控制
绿城建设管理集团有限公司	受同一最终控制方控制
绿城乐居建设管理集团有限公司	受同一最终控制方控制
宁波绿城房地产建设管理有限公司	受同一最终控制方控制
宁波太平洋实业有限公司	受同一最终控制方控制
青岛绿城胶州湾房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
上海绿熙建设管理有限公司	受同一最终控制方控制
温州绿欣企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
温州绿兴工程项目管理有限公司	受同一最终控制方控制
温州睿佳置业有限公司	受同一最终控制方控制
扬州洋港开发投资有限公司	受同一最终控制方控制
扬州洋旌工程管理有限公司	受同一最终控制方控制
淄博绿城置业有限公司	受同一最终控制方控制
北京融贸晟璟置业有限公司	联营企业之子公司
城建中稷(浙江)实业发展有限公司	联营企业之子公司
德清绿城浙朗置业有限公司	联营企业之子公司
福州祯泰置业有限公司	联营企业之子公司
广州绿恒房地产开发有限公司	联营企业之子公司
广州绿嵘房地产开发有限公司	联营企业之子公司
广州绿桢房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州滨合房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州绿城申润置业有限公司	联营企业之子公司
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州绿城浙昱置业有限公司	联营企业之子公司
杭州绿城浙芷置业有限公司	联营企业之子公司
杭州忆锦投资有限公司	联营企业之子公司
杭州昭廉投资有限公司	联营企业之子公司
杭州臻毅投资有限公司	联营企业之子公司
杭州致文投资有限公司	联营企业之子公司
河南绿恒房地产开发有限公司	联营企业之子公司
嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	联营企业之子公司
江西省高安巴夫洛农旅运营有限公司	联营企业之子公司
丽水蓝城农业发展有限公司	联营企业之子公司
绿城商业保理(上海)有限公司	联营企业之子公司
绿品(浙江)房屋服务系统有限公司	联营企业之子公司
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	联营企业之子公司

关联方名称	与本公司的关系
宁波轨道交通绿城宁殷置业有限公司	联营企业之子公司
宁波轨道交通绿城文汇置业有限公司	联营企业之子公司
宁波绿城置地有限公司	联营企业之子公司
宁波浙达置业有限公司	联营企业之子公司
青岛绿城华锦置业有限公司	联营企业之子公司
上海弘安里企业发展有限公司	联营企业之子公司
温岭滨鸿房地产开发有限公司	联营企业之子公司
武汉锦官置业有限公司	联营企业之子公司
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	联营企业之子公司
义乌印悦置业有限公司	联营企业之子公司
余姚金馨房地产发展有限公司	联营企业之子公司
余姚绿城浙善置业有限公司	联营企业之子公司
浙江绿城材料设备有限公司	联营企业之子公司
浙江绿城理想家科技有限公司	联营企业之子公司
舟山市明程房地产开发有限公司	联营企业之子公司
舟山市乾源房地产开发有限公司	联营企业之子公司
舟山市瑞丰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京景西房地产开发有限公司	合营企业之子公司
大连洪裕房地产开发有限公司	合营企业之子公司
佛山杨柳郡房地产开发有限公司	合营企业之子公司
福州绿闽置业有限公司	合营企业之子公司
福州祯瑞置业有限公司	合营企业之子公司
杭州复禹置业有限公司	合营企业之子公司
杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	合营企业之子公司
杭州绿城月映阁酒店管理有限公司	合营企业之子公司
杭州余杭绿城颐居养老服务有限公司	合营企业之子公司
金华浙严房地产开发有限公司	合营企业之子公司
昆明复地房地产开发有限公司	合营企业之子公司
丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	合营企业之子公司
宁波东投创润置业有限公司	合营企业之子公司
宁波轨道交通绿城钱湖置业有限公司	合营企业之子公司
宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	合营企业之子公司
宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	合营企业之子公司
宁波绿城浙砾置业有限公司	合营企业之子公司
宁波甬姚置业有限公司	合营企业之子公司
衢州鹿鸣置业有限公司	合营企业之子公司
西安雅意房地产开发建设有限公司	合营企业之子公司
永康锦溪置业有限公司	合营企业之子公司
余姚浙协置业有限公司	合营企业之子公司
成都浙中大地产有限公司	参股公司
杭州华滋绿城房地产有限公司	参股公司
杭州绿城风华房地产开发有限公司	参股公司
湖州极睿企业管理合伙企业(有限合伙)	参股公司
绿城腾将(北京)投资基金管理有限公司	参股公司
台州绿城能源房地产有限公司	参股公司

关联方名称	与本公司的关系
温州极睿企业管理合伙企业(有限合伙)	参股公司
西安致意企业管理合伙企业(有限合伙)	参股公司
浙江绿城豪捷材料供应有限公司	参股公司

（二）关联交易

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。2023 年末发行人与未纳入合并报表范围的关联方交易情况如下：

1.向关联方销售商品、提供劳务，从关联方购买商品和接受劳务情况

（1）根据发行人与关联企业签订的服务合同，发行人将该等公司纳入服务管理体系，并向其提供特有的、具有房地产行业领先水平的系统化、专业化服务，发行人根据双方约定的比例收取服务费。发行人向关联企业收取的服务费情况如下：

表：2023 年发行人向关联企业收取的服务费情况表

单位：万元

购买方	2023 年	2022 年
绿城房地产建设管理集团有限公司	5,166.81	4,223.31
余姚浙协置业有限公司	3,363.69	-
杭州满园置业有限公司	3,087.10	-
北京致兴房地产开发有限公司	1,650.94	1,415.09
大连洪裕房地产开发有限公司	1,626.43	2,791.54
永康锦溪置业有限公司	1,559.12	2,373.09
宁波浙达置业有限公司	1,415.09	-
杭州润耀房地产开发有限公司	1,226.42	475.45
青岛城发筑景建设发展有限公司	1,199.22	-
广州绿桢房地产开发有限公司	1,193.32	-
青岛绿城华景置业有限公司	1,030.63	-
昆明复地房地产开发有限公司	928.58	-
宁波甬姚置业有限公司	875.59	142.40
宁波高新区智新建设开发有限公司	845.28	840.57
西安雅意房地产开发建设有限公司	801.25	-
宁波绿城甬勋置业有限公司	753.20	929.57
青岛绿城华锦置业有限公司	666.33	1,166.81
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	615.09	1,132.08
宁波轨道交通绿城钱湖置业有限公司	564.71	706.56
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	501.89	-
绿城建设管理集团有限公司	471.70	-
杭州崇逸置业有限公司	388.35	292.83
成都高新栌林置业有限公司	376.91	-
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	343.40	188.68

济南济高东诚置业有限公司	330.71	1,654.62
宁波绿城浙砾置业有限公司	317.20	3,122.16
温州臻桐企业管理合伙企业(有限合伙)	281.74	-
德清绿信置业有限公司	269.61	-
福州祯泰置业有限公司	235.56	-
无锡丰翔房地产开发有限公司	229.07	1,934.77
大连致欣置业有限公司	225.92	-
济宁嘉瑞产业发展有限公司	213.32	-
天津华厦津典置业有限公司	151.86	-
杭州金乔置业有限公司	136.79	-
青岛海捷置业有限公司	127.36	-
徐州美屏房地产发展有限公司	108.12	51.28
温州致彤企业管理合伙企业(有限合伙)	100.22	-
宁波浙发企业管理合伙企业(有限合伙)	91.63	-
杭州西投绿城产业运营管理有限公司	72.46	-
济宁瑞隆置业有限公司	61.06	-
广州绿恒房地产开发有限公司	57.29	35.97
宁波轨道交通绿城宁殷置业有限公司	38.58	1,820.68
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	34.93	1,261.73
丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	-	6,552.83
杭州复禹置业有限公司	-	6,210.59
杭州绿城银湖置业有限公司	-	4,074.53
杭州绿城浙渊置业有限公司	-	3,413.75
北京营意房地产开发有限公司	-	2,698.51
深圳市汇银置业有限公司	-	2,561.42
北京兴意房地产开发有限公司	-	1,951.64
杭州绿城浙芷置业有限公司	-	1,867.92
济宁城投绿城置业有限公司	-	1,756.60
衢州绿城房地产开发有限公司	-	1,450.38
北京致平房地产开发有限公司	-	1,266.37
苏州市卓誉房地产开发有限公司	-	1,201.89
绿城北方建设管理有限公司	-	1,020.75
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	-	900.00
广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	-	634.42
长沙丽泉房地产开发有限公司	-	567.72
福州祯瑞置业有限公司	-	405.33
南通神辉置业有限公司	-	358.49
江苏海湖地产集团有限公司	-	183.96
德信地产集团有限公司	-	157.15
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	-	90.13
江苏杰俊置业有限公司	-	88.33
南京聚盛房地产开发有限公司	-	47.17
宇诚集团股份有限公司	-	35.32
杭州筑乐美集团有限公司	-	30.02
合计	**33,734.49**	**66,084.42**

（2）发行人向关联企业销售货物情况如下：

表：2023 年发行人向关联企业销售货物情况表

单位：万元

购买方	2023 年	2022 年
苏州悦贵房地产开发有限公司	901.96	308.65
杭州绿城橱柜有限公司	658.37	1,639.41
北京合茂置业有限公司	363.19	-
昆明复地房地产开发有限公司	361.07	-
城建中稷(浙江)实业发展有限公司	333.08	-
上海中瀚置业有限公司	292.54	-
绿城电子商务有限公司	271.70	271.92
杭州满园置业有限公司	259.02	-
金华浙严房地产开发有限公司	127.40	-
浙江绿城材料设备有限公司	118.29	271.41
青岛绿城华锦置业有限公司	97.75	-
广州绿祎房地产开发有限责任公司	78.07	-
杭州复禹置业有限公司	73.12	26.59
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	43.22	-
长沙溪尚房地产开发有限公司	32.90	-
长沙丽泉房地产开发有限公司	31.44	-
衢州鹿鸣置业有限公司	26.75	-
杭州绿城浙芷置业有限公司	20.68	-
杭州崇逸置业有限公司	17.70	-
济南安投实业投资有限公司	16.44	23.53
沈阳全运村建设有限公司	15.85	-
浙江绿城房屋服务系统有限公司	12.28	-
杭州望云房地产开发有限公司	-	97.78
杭州绿城银湖置业有限公司	-	56.41
杭州绿城浙渊置业有限公司	-	47.95
广州绿恒房地产开发有限公司	-	46.35
重庆绿城致臻房地产开发有限公司	-	36.81
安徽榆豪新型建材科技有限公司	-	27.24
杭州绿城凤起置业有限公司	-	25.15
福州绿闽置业有限公司	-	23.29
浙江绿城豪捷材料供应有限公司	-	18.20
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	-	17.22
佛山杨柳郡房地产开发有限公司	-	16.56
北京致平房地产开发有限公司	-	15.75
广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	-	14.62
丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	-	13.55
宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	-	12.74
河南绿恒房地产开发有限公司	-	12.26
深圳市汇银置业有限公司	-	11.72
宁波高新区智新建设开发有限公司	-	11.59
重庆绿华置业发展有限公司	-	10.87
杭州西投绿深实业有限公司	-	10.40
合计	**4,152.81**	**3,067.95**

（3）发行人向关联企业提供建造劳务情况如下：

表：2023 年发行人向关联企业提供建造劳务情况表

单位：万元

购买方	2023 年	2022 年
杭州润耀房地产开发有限公司	8,317.22	1,357.39
衢州鹿鸣置业有限公司	7,922.47	-
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	7,520.99	2,077.52
杭州满园置业有限公司	7,079.55	-
杭州复禹置业有限公司	5,995.11	2,006.21
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	5,588.58	3,765.39
杭州地铁武林置业有限公司	3,516.12	-
大连洪裕房地产开发有限公司	3,239.26	4,219.05
昆明复地房地产开发有限公司	3,192.43	824.94
上海中瀚置业有限公司	2,943.62	2,449.00
长沙溪尚房地产开发有限公司	2,935.78	-
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	2,886.45	7,534.95
宁波甬姚置业有限公司	2,813.50	1,319.18
杭州绿城银湖置业有限公司	2,462.37	13,902.66
无锡丰翔房地产开发有限公司	2,347.11	4,478.73
北京致平房地产开发有限公司	2,346.69	1,416.43
济南安投实业投资有限公司	2,117.39	1,059.45
南通新湖置业有限公司	1,744.22	5,750.46
宁波绿城甬勋置业有限公司	1,470.08	808.47
宁波绿城浙砾置业有限公司	1,466.79	8,106.33
宜兴建宜房地产开发有限公司	1,376.32	1,258.92
徐州锦睿荣置业有限公司	1,354.02	1,310.77
济南济高东智置业有限公司	1,201.84	115.81
西安雅意房地产开发建设有限公司	1,198.39	3,683.74
杭州滨绿房地产开发有限公司	1,039.16	-
中天建设集团有限公司	1,009.17	139.56
南通启阳建设开发有限公司	958.97	1,396.21
杭州绿城浙芷置业有限公司	920.07	4,048.91
宁波轨道交通绿城钱湖置业有限公司	906.19	2,450.54
丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	703.38	2,473.87
衢州绿城房地产开发有限公司	634.77	3,392.79
重庆瑞进合能房地产开发有限公司	620.21	104.45
大连致欣置业有限公司	598.27	1,506.24
舟山市明程房地产开发有限公司	573.01	1,137.25
深圳市汇银置业有限公司	521.49	-
青岛绿城华锦置业有限公司	478.90	19.54
济宁城投绿城置业有限公司	444.46	5,979.10
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	432.91	-
北京致兴房地产开发有限公司	409.58	1,889.76
余姚浙协置业有限公司	366.59	3,631.67

购买方	2023 年	2022 年
安徽舜鸿房地产开发有限公司	325.11	1,670.37
宁波浙达置业有限公司	289.46	-
福州祯泰置业有限公司	267.20	706.18
济南济高东诚置业有限公司	265.92	5,365.72
佛山杨柳郡房地产开发有限公司	237.50	2,098.15
杭州市西站枢纽开发有限公司	212.98	-
苏州市景誉房地产开发有限公司	211.65	2,683.61
苏州悦贵房地产开发有限公司	183.49	301.26
安吉绿元酒店管理有限公司	182.52	142.83
杭州绿城致延城市发展有限公司	82.57	16.89
安徽绿隽置业有限公司	82.32	2,488.90
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	76.19	525.22
宁波轨道交通绿城宁般置业有限公司	70.41	5,565.80
武汉锦官置业有限公司	66.47	1,170.70
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	57.48	423.79
上海弘安里企业发展有限公司	45.32	-
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	43.40	-
重庆绿华置业发展有限公司	40.84	91.40
杭州西投绿深实业有限公司	32.40	30.91
杭州绿城浙渊置业有限公司	30.70	182.99
衢州锦西志城房地产有限公司	20.08	2,779.27
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	19.87	763.18
福州绿闽置业有限公司	15.59	52.21
南通启新置业有限公司	15.32	19.43
城建中稷(浙江)实业发展有限公司	10.85	769.69
河南绿恒房地产开发有限公司	-	5,316.72
杭州绿城浙昱置业有限公司	-	3,409.02
沈阳全运村建设有限公司	-	1,647.91
武汉滨江臻毅置业有限公司	-	1,336.18
北京景西房地产开发有限公司	-	1,071.03
南京绿城置业有限公司	-	813.12
青岛绿城华景置业有限公司	-	776.03
北京合茂置业有限公司	-	540.74
杭州绿城凤起置业有限公司	-	485.20
杭州东胜置业有限公司	-	458.46
义乌印悦置业有限公司	-	449.54
杭州绿城申润置业有限公司	-	438.19
德清绿城浙朗置业有限公司	-	416.40
重庆绿城致臻房地产开发有限公司	-	300.12
余姚绿城浙善置业有限公司	-	292.88
温州绿城家景房地产开发有限公司	-	240.07
浙江铁建绿城房地产开发有限公司	-	207.08
杭州翡翠城房地产开发有限公司	-	198.29
徐州美昆房地产发展有限公司	-	179.35
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	-	160.77

购买方	2023 年	2022 年
长沙丽泉房地产开发有限公司	-	144.97
绿城房地产建设管理集团有限公司	-	141.51
杭州金乔置业有限公司	-	124.77
温州绿城房地产开发有限公司	-	104.19
大连九龙仓绿城置业有限公司	-	104.00
徐州美屏房地产发展有限公司	-	80.07
杭州西投绿城置业有限公司	-	73.41
宁波绿城置地有限公司	-	66.11
青岛城发筑景建设发展有限公司	-	63.97
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	-	62.31
杭州凤溪置业有限公司	-	52.93
宁波都市房产开发有限公司	-	50.22
苏州市卓誉房地产开发有限公司	-	48.46
淄博绿城置业有限公司	-	45.82
永康锦溪置业有限公司	-	38.49
金华浙严房地产开发有限公司	-	31.12
南昌市政公用城开发有限公司	-	27.52
济南君一绿城置业有限公司	-	18.24
河北中航盈科房地产置业有限公司	-	15.45
杭州绿城月映阁酒店管理有限公司	-	13.12
台州绿城能源房地产有限公司	-	11.20
大连中辰永年置业有限公司	-	10.23
合计	**96,539.06**	**143,529.00**

（4）发行人向关联企业提供其他服务情况如下：

表：2023 年发行人向关联企业提供其他服务情况表

单位：万元

购买方	2023 年	2022 年
沈阳全运村建设有限公司	1,788.89	1,470.29
广州绿恒房地产开发有限公司	1,576.18	-
台州浙能绿城置业有限公司	1,474.83	-
广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	904.68	-
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	871.16	1,543.76
天津华厦津典置业有限公司	585.49	-
成都荣崇企业咨询管理有限公司	558.78	-
南通启阳建设开发有限公司	377.36	-
绿城房地产建设管理集团有限公司	360.86	117.18
南通神辉置业有限公司	284.78	-
北京融贸晟璟置业有限公司	282.05	207.86
余姚浙协置业有限公司	200.12	94.56
宁波甬姚置业有限公司	165.15	42.97
衢州鹿鸣置业有限公司	152.77	154.57
南京银厦健康产业发展有限公司	148.76	129.90
浙江绿城利普建筑设计有限公司	146.07	300.22

购买方	2023 年	2022 年
济南济高东智置业有限公司	142.62	588.45
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	129.47	36.67
永康锦溪置业有限公司	118.79	26.96
绿城景丰房地产建设管理有限公司	107.29	12.83
浙江绿城房屋服务系统有限公司	106.28	-
浙江绿城理想家科技有限公司	100.34	-
江苏海湖地产集团有限公司	99.06	-
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	92.14	47.18
杭州翡翠城房地产开发有限公司	91.27	85.22
海南绿城绿明建设管理有限公司	88.96	-
宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	85.38	170.38
杭州西投绿深实业有限公司	82.58	44.27
深圳市汇银置业有限公司	81.86	63.20
宁波高新区智新建设开发有限公司	77.03	49.25
宁波绿城浙砾置业有限公司	76.78	25.47
杭州复禹置业有限公司	75.81	28.87
杭州崇逸置业有限公司	72.95	380.26
西宁绿城青坤置业有限公司	59.82	69.62
福州绿闽置业有限公司	59.51	21.80
北京致兴房地产开发有限公司	59.36	23.54
济南安投实业投资有限公司	57.11	68.76
徐州美昆房地产发展有限公司	56.74	253.45
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	52.22	143.41
广东绿城建设管理有限公司	51.89	-
大连洪裕房地产开发有限公司	51.58	276.76
浙江绿城珅业房产建设管理有限公司	44.83	-
江苏杰俊置业有限公司	41.83	-
杭州绿城银湖置业有限公司	41.80	1,339.24
安徽舜鸿房地产开发有限公司	41.63	165.37
800 Columbia Project Company, LLC	40.00	119.09
徐州锦睿荣置业有限公司	39.34	19.81
东莞建朋鞋材有限公司	37.74	-
宁波轨道交通绿城钱湖置业有限公司	37.24	77.58
北京合茂置业有限公司	37.01	546.22
宁波东投创润置业有限公司	36.53	-
城建中稷(浙江)实业发展有限公司	36.14	221.82
舟山市明程房地产开发有限公司	34.58	29.63
青岛绿城华锦置业有限公司	33.51	58.72
南京绿城置业有限公司	33.16	28.20
宁波绿城甬勋置业有限公司	32.45	45.34
义乌印悦置业有限公司	31.98	67.36
大连致欣置业有限公司	31.97	87.73
金华浙严房地产开发有限公司	29.55	22.41
安吉绿元酒店管理有限公司	27.79	24.78
武汉滨江臻毅置业有限公司	27.70	248.50

购买方	2023 年	2022 年
浙江绿城建筑设计有限公司	26.65	243.18
杭州筑乐美集团有限公司	26.12	-
南京聚盛房地产开发有限公司	26.04	-
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	25.70	210.30
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	25.54	-
安徽绿隽置业有限公司	25.27	129.58
西安紫达海置业有限公司	24.03	10.41
昆明复地房地产开发有限公司	22.95	32.59
衢州锦西志城房地产有限公司	21.73	884.80
丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	21.71	85.11
杭州绿城鼎力建设管理有限公司	20.71	-
南通新湖置业有限公司	19.38	12.33
重庆瑞进合能房地产开发有限公司	16.80	-
济南济高东诚置业有限公司	16.51	14.66
扬州恒洋置业有限公司	15.62	43.87
济宁城投绿城置业有限公司	15.25	37.51
大连中辰永年置业有限公司	14.56	22.06
杭州望云房地产开发有限公司	14.15	-
河南绿恒房地产开发有限公司	14.06	101.10
杭州金乔置业有限公司	12.92	-
宜兴建宜房地产开发有限公司	12.91	37.93
杭州满园置业有限公司	12.16	-
佛山杨柳郡房地产开发有限公司	11.59	37.88
成都绿城致嘉建设管理有限公司	11.32	-
无锡丰翔房地产开发有限公司	10.94	227.60
济宁瑞隆置业有限公司	10.79	112.39
成都交投都善成实业有限公司	10.75	11.13
金华望山投资管理有限公司	10.43	-
绿城乐居建设管理集团有限公司	10.19	-
青岛绿城华景置业有限公司	-	1,024.92
德清绿城浙朗置业有限公司	-	385.52
杭州滨绿房地产开发有限公司	-	266.04
宁波绿城置地有限公司	-	219.13
济宁嘉瑞产业发展有限公司	-	177.89
杭州绿城祥宸房地产开发有限公司	-	135.18
浙江建安工程管理有限公司	-	130.44
北京营意房地产开发有限公司	-	86.22
余姚绿城浙善置业有限公司	-	78.55
杭州绿城浙昱置业有限公司	-	66.95
杭州凤溪置业有限公司	-	65.29
杭州绿城浙渊置业有限公司	-	57.92
广州绿祎房地产开发有限责任公司	-	57.26
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	-	53.48
重庆绿华置业发展有限公司	-	50.31
北京兴意房地产开发有限公司	-	46.45

购买方	2023 年	2022 年
杭州绿城致延城市发展有限公司	-	40.08
浙江蓝城江山建设管理有限公司	-	39.16
福州祯泰置业有限公司	-	38.88
杭州润耀房地产开发有限公司	-	33.80
浙江绿城材料设备有限公司	-	31.34
宁波浙达置业有限公司	-	29.20
长沙丽泉房地产开发有限公司	-	28.11
绿城康养集团有限公司	-	25.47
苏州悦贵房地产开发有限公司	-	25.18
宁波轨道交通绿城宁殷置业有限公司	-	24.34
衢州绿城房地产开发有限公司	-	23.80
北京景西房地产开发有限公司	-	17.27
北京致平房地产开发有限公司	-	16.24
徐州美屏房地产发展有限公司	-	13.71
余姚金馨房地产发展有限公司	-	13.03
杭州绿城浙芷置业有限公司	-	11.48
山东绿城青和建筑设计有限公司	-	11.32
青岛城发筑景建设发展有限公司	-	10.48
合计	**13,178.34**	**15,033.07**

（5）发行人向关联企业购买货物情况如下：

表：2023 年发行人向关联企业购买货物情况表

单位：万元

销售方	2023 年	2022 年
绿城电子商务有限公司	73,810.41	28,890.25
杭州绿城橱柜有限公司	2,178.93	-
浙江绿城材料设备有限公司	1,335.49	18.35
安徽榆豪新型建材科技有限公司	185.81	-
沈阳全运村建设有限公司	-	990.57
浙江新竹装饰工程有限公司	-	49.72
丽水蓝城农业发展有限公司	-	26.11
合计	**77,510.63**	**29,975.00**

（6）发行人向关联企业接受劳务情况如下：

表：2023 年发行人向关联企业接受劳务情况表

单位：万元

销售方	2023 年	2022 年
浙江坤兴建设集团有限公司	10,734.07	-
浙江绿城房屋服务系统有限公司	8,907.95	-
杭州绿欣海河工程项目管理有限公司	8,788.85	5,799.98
中交一航局第二工程有限公司	7,145.67	16,131.82
浙江建安工程管理有限公司	2,871.69	670.13
浙江保利城市发展有限公司	2,716.04	-

销售方	2023 年	2022 年
台州城投置业有限公司	2,208.65	580.00
浙江省交投控股集团有限公司	2,075.47	-
济宁城投绿城置业有限公司	1,109.43	-
浙江绿城景道园林工程有限公司	1,089.12	2,699.02
浙江绿城建筑设计有限公司	1,030.41	53.60
宇诚集团股份有限公司	1,000.25	-
陕西秦通电力集团有限公司	978.90	-
浙江绿城利普建筑设计有限公司	625.45	100.12
绿城房地产建设管理集团有限公司	410.33	1,347.37
天津深基工程有限公司	329.27	-
河南东龙控股集团有限公司	309.45	-
杭州蓝享企业管理有限公司	282.74	2,825.71
丽水蓝城农业发展有限公司	255.01	-
青岛海瑞丰投资管理股份有限公司	240.43	774.38
绿城乐居建设管理集团有限公司	212.98	320.61
杭州江南绿城乐居建设管理有限公司	196.70	388.19
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	163.05	-
浙江绿城佳园建设工程管理有限公司	119.37	-
江苏桃李春风文创小镇文旅产业发展有限公司	116.97	-
大连天港融汇投资有限公司	105.68	-
浙江职业足球俱乐部有限公司	101.21	14,575.47
金华望山投资管理有限公司	77.70	-
绿城康养集团有限公司	76.42	-
招商局地产(苏州)有限公司	69.78	291.67
西安国际陆港文化体育产业有限公司	55.20	-
金华市新嘉智能科技有限公司	51.89	-
温州熙邦置业有限公司	51.89	-
蓝城蓝本建设管理有限公司	47.44	128.69
深圳市盛钧投资管理有限公司	47.17	1,064.10
浙江星链营销策划管理有限公司	43.40	-
浙江中合泓美装饰设计有限公司	40.57	-
南通天扬置业有限公司	32.80	-
浙江浙能绿城体育文化发展有限公司	29.79	-
杭州绿管新原建筑设计事务所有限公司	28.30	-
城建中稷(浙江)实业发展有限公司	25.00	70.01
宁波中心大厦建设发展有限公司	24.31	-
坤和建设集团股份有限公司	23.58	-
温州绿城家景房地产开发有限公司	19.28	-
济南隆昇全运村酒店管理有限公司	13.26	-
杭州绿城坤一景观设计咨询有限公司	12.69	-
中交二公局第五工程有限公司	-	54,609.08
中交瑞通建筑工程有限公司	-	7,956.15
民航机场建设工程有限公司	-	4,422.06
中交一公局集团有限公司	-	3,395.74
绿城电子商务有限公司	-	3,174.64

销售方	2023 年	2022 年
中交第三航务工程局有限公司	-	1,027.52
安徽置地投资有限公司	-	811.18
合肥龙湖锦庐房地产开发有限公司	-	763.46
中交二公局东萌工程有限公司	-	366.06
浙江绿城材料设备有限公司	-	267.23
杭州绿城星际建设有限公司	-	237.91
沈阳全运村建设有限公司	-	216.23
德清中大莫干山生态园开发建设有限公司	-	53.43
合计	**54,895.61**	**125,121.51**

(7)本公司向关联企业购买投资性房地产情况如下：

表：2023 年发行人向关联企业购买投资性房地产情况表

单位：万元

销售方	2023 年	2022 年
杭州滨绿房地产开发有限公司	-	114,025.57
合计	**-**	**114,025.57**

2.关联担保情况

（1）发行人为关联方提供保证担保的情况

表：截至 2023 年末发行人为关联方提供保证担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	2023 年金额	备注
本公司	联营企业及其子公司	813,950.11	
本公司	合营企业及其子公司	728,823.45	-
本公司	合营企业及其子公司	346,291.64	同时以被担保方的存货提供抵押担保
本公司	联营企业及其子公司	196,041.04	
本公司	其他关联方	151,843.85	-
合计		**2,236,950.09**	**-**

（2）发行人为关联方提供质押担保的情况

表：截至 2023 年末发行人为关联方提供质押担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	质押权人	质押标的物	账面原值	账面价值
本公司	Greentown China Holdings LTD.	中国农业银行股份有限公司杭州分行	保证金	15,920.00	15,920.00
			保证金	67,050.00	67,050.00
			保证金	23,030.00	23,030.00

担保方	被担保方	质押权人	质押标的物	账面原值	账面价值
			保证金	22,000.00	22,000.00
本公司	Greentown China Holdings LTD.	东亚银行(中国)有限公司杭州分行	定期存单	500.00	500.00
			定期存单	22,750.00	22,750.00
			保证金	406.10	406.10
本公司	Greentown China Holdings LTD.	中信银行股份有限公司杭州玉泉支行	保证金	13,421.00	13,421.00
本公司	Greentown China Holdings LTD.	中国银行股份有限公司浙江省分行	保证金	9,017.00	9,017.00
本公司	Greentown China Holdings LTD.	浙商银行股份有限公司杭州分行	定期存单	73,500.00	73,500.00
合计				**247,594.10**	**247,594.10**

（3）发行人为关联方提供资产抵押担保的情况

表：截至 2023 年末发行人为关联方提供资产抵押担保情况表

单位：万元

抵押人	被担保方	抵押权人	抵押标的物	账面原值	账面价值
本公司	Greentown China Holdings LTD.	农业银行股份有限公司杭州中山支行	兰桂花园 H3 幢办公室	1,345.63	1,345.63
本公司			朝晖路 195 号深蓝广场	1,699.81	832.91
舟山绿城房地产开发有限公司			喜来登酒店	87,019.93	28,977.43
德清绿城酒店有限公司			德清尊蓝山居	13,198.51	10,325.30
舟山市定海绿城房地产开发有限公司			定海区城东街道兰园合计 341 套房产	74,845.39	74,845.39
合计				**178,109.27**	**116,326.66**

3.关联方资金拆借

发行人关联方资金拆借主要包括内保外贷取得的银行借款、与母公司的往来拆借、为与发行人有股权关系的合联营公司提供用于房地产项目投资、开发、经营等用途的资金拆借等。这是由发行人所处的房地产行业特性所决定的。房地产行业的建造销售周期较长，在项目公司建设投入期间，发行人会为其提供用于房地产项目投资、开发、经营等用途的资金支持，形成资金拆出，待项目公司展开预售后会陆续归还。随着项目公司自有资金的增加，在未交付前对股东的预分红会回流公司，形成资金拆入，待项目公司利润分配时予以抵消。同时，由于每个房地产项目均需成立一个法人主体，公司与不同

法人主体之间的资金拆借无法相互抵消，且公司项目较多，故公司其他应收及其他应付款项金额均较大。

发行人与母公司及其他关联方等的资金拆借均履行了公司的内部审批程序，符合《绿城房地产集团有限公司资金管理办法》、《绿城房地产集团有限公司资金支付审批制度》、《关联交易管理制度》等公司的内部规定。此外，由于相关资金需求方的建设运营基本由公司操盘，对于拆出的关联方资金，公司认为风险可控。

根据 2023 年审计报告，发行人其他应付款涉及发行人与项目公司少数股东方的往来借款。根据《绿城房地产集团有限公司资金管理办法（试行）》、《绿城房地产集团有限公司资金支付审批制度》，发行人资金拆入（拆出）应支付（收取）资金占用费。详情如下：

（1）截至 2023 年末，发行人向关联方拆出资金情况：

表：截至 2023 年末发行人向关联方拆出资金情况表

单位：万元

公司名称	2023 年初拆出金额	2023 年末拆出金额	应收取资金占用费
深圳市汇银置业有限公司	165,269.60	99,953.18	10,227.60
大连致欣置业有限公司	122,118.70	134,861.36	8,636.21
广州绿祎房地产开发有限责任公司	120,776.55	14,996.78	6,160.23
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	101,053.04	101,547.27	5,212.65
华润置地控股有限公司	217,182.65	22,197.00	4,369.74
上海弘安里企业发展有限公司	114,382.14	17,930.77	3,654.63
佛山杨柳郡房地产开发有限公司	45,175.58	61,345.61	2,765.97
西安雅意房地产开发建设有限公司	32,715.00	35,452.50	2,737.50
浙江省交投控股集团有限公司	129,037.67	103,760.86	2,690.95
南通天扬置业有限公司	69,952.64	36,818.15	2,667.10
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	89,046.53	7,198.65	2,503.28
蓝城蓝本建设管理有限公司	1,279.31	3,424.37	2,161.62
武汉滨江臻毅置业有限公司	48,248.16	44,651.16	2,020.42
南通启新置业有限公司	103,289.63	33,799.18	1,982.85
南通新湖置业有限公司	71,099.93	41,524.59	1,824.72
招商局地产(苏州)有限公司	41,278.69	48,091.35	1,812.66
杭州地铁武林置业有限公司	73,142.47	100.00	1,626.24
杭州亚运村建设有限公司	37,811.46	42,817.36	1,458.49
余姚浙协置业有限公司	46,410.84	1,441.06	1,454.83
济南济高东智置业有限公司	65,650.94	32,251.57	1,446.52
沈阳新湖明珠置业有限公司	19,199.47	20,599.02	1,399.55
湖北华生房地产开发有限公司	81,983.70	83,704.46	1,320.76

公司名称	2023 年初拆出金额	2023 年末拆出金额	应收取资金占用费
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	7,760.77	11,814.91	1,319.47
南京聚盛房地产开发有限公司	28,450.45	23,765.33	1,314.88
浙江蓝城江山建设管理有限公司	5,107.08	16,136.68	1,136.68
天津华厦津典置业有限公司	121,241.24	125,262.42	1,068.59
杭州西投绿深实业有限公司	13,304.29	14,315.30	1,009.58
马鞍山润园健康产业发展有限公司	11,546.89	12,358.20	811.31
徐州锦睿荣置业有限公司	20,170.66	16,315.40	792.78
重庆瑞进合能房地产开发有限公司	16,335.59	17,709.93	751.24
长沙丽泉房地产开发有限公司	-	3.00	730.01
西安复华房地产开发有限公司	6,931.55	12,919.62	660.68
济宁城投绿城置业有限公司	29,160.15	64,063.21	653.18
苏州悦贵房地产开发有限公司	18,372.86	24,265.14	642.28
广州合景控股集团有限公司	110,080.00	-	633.74
宁波甬姚置业有限公司	1,244.50	18,589.95	615.05
青岛城发筑景建设发展有限公司	16,909.75	6,526.20	566.45
义乌市绣湖置业有限公司	11,298.75	11,859.93	561.19
宁波绿城甬勋置业有限公司	10,881.81	3,822.71	548.86
珠海华发实业股份有限公司	-	-	493.12
衢州市城投置业发展有限公司	15,259.83	7,244.33	484.50
浙江大通控股集团有限公司	12,829.03	13,294.28	465.25
义乌市汇商置业有限公司	8,253.48	8,660.82	407.34
南通启阳建设开发有限公司	19,154.17	18,649.42	402.75
浙江蓝城建设管理集团有限公司	4,012.03	5,826.97	400.02
西安紫达海置业有限公司	714.12	18,018.41	399.29
徐州美屏房地产发展有限公司	16,163.36	-	327.47
佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	7,077.37	8,195.33	288.14
江苏杰俊置业有限公司	-	2,989.00	286.34
福州祯瑞置业有限公司	35,240.41	2,909.41	281.75
蓝城房产建设管理集团有限公司	-	279.83	276.03
徐州美昆房地产发展有限公司	10,537.95	3,871.57	227.95
宁波轨道交通物产置业有限公司	-	-	210.47
北京首都开发股份有限公司	18,656.57	18,852.18	195.61
衢州鹿鸣置业有限公司	-	20,463.38	163.17
大连天港科技集团有限公司	9,107.09	9,262.85	155.76
深圳市京杭投资合伙企业(有限合伙)	-	54,516.10	140.58
宁波甬铸企业管理有限公司	-	-	136.05
高地置业有限公司	44,571.94	52,057.09	127.50
浙江蓝城嘉仁建设管理有限公司	-	121.99	122.58
大连恒一置业有限公司	2,729.39	2,837.45	108.06
全顺集团有限公司	3,158.67	1,170.70	97.03
德清恒玖置业有限公司	3,158.67	1,170.70	97.03
杭州西投绿城产业运营管理有限公司	1,496.44	1,151.03	75.44
福建大广置业有限公司	63.41	-	70.95

公司名称	2023 年初拆出金额	2023 年末拆出金额	应收取资金占用费
桐乡豪毅企业管理有限公司	22,733.70	22,798.41	61.05
深圳安创投资管理有限公司	29,747.02	13,763.13	41.97
杭州合鸿科技有限公司	-	6,496.07	39.86
杭州西绿建设管理合伙企业(有限合伙)	1,264.60	468.28	37.69
杭州蓝亦企业管理有限公司	3,000.00	3,027.17	33.95
温州睿佳置业有限公司	6,683.94	6,707.55	23.60
宁波市镇海蛟川投资发展有限公司	-	-	23.13
深圳星绿置业有限公司	-	-	22.01
太仓颐泽居置业有限公司	1,878.78	893.40	20.62
宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	19,137.30	16,267.36	19.99
安徽榆豪新型建材科技有限公司	-	128.53	17.06
深圳星御置业有限公司	-	9,000.00	15.65
宁波轨道交通绿城文汇置业有限公司	281.00	293.92	12.93
青岛绿城胶州湾房地产开发有限公司	-	14,640.49	12.27
大都信置业有限公司	5,773.33	-	7.81
浙江银润休闲旅游开发有限公司	-	-	5.90
宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	3,770.64	29,019.45	3.80
扬州恒洋置业有限公司	13,430.11	4,685.07	1.96
扬州威盛置业有限公司	15,087.93	15,089.72	1.80
杭州坤山企业管理有限公司	-	-	1.61
浙江坤兴建设集团有限公司	-	3,971.83	0.92
合计	**2,559,873.26**	**1,766,987.42**	**90,796.23**

（2）截至 2023 年末，发行人向关联方拆入资金情况：

表：截至 2023 年末发行人向关联方拆入资金情况表

单位：万元

公司名称	2023 年初拆入金额	2023 年末拆入金额	应支付资金占用费
青岛绿城华景置业有限公司	508.69	3,911.20	14,160.56
杭州翡翠城房地产开发有限公司	178,075.50	80,369.53	7,069.90
浙江绿城材料设备有限公司	60,856.96	58,575.19	6,887.99
宁波绿城浙砾置业有限公司	69,411.77	19,170.29	4,905.35
杭州润耀房地产开发有限公司	119,989.73	81,686.93	4,141.60
宇诚集团股份有限公司	-	245.58	3,799.30
江苏海湖地产集团有限公司	50,423.27	69,407.52	3,369.25
城建中稷(浙江)实业发展有限公司	32,562.67	74,121.07	2,481.33
宜兴建宜房地产开发有限公司	-	1,520.00	2,326.11
重庆绿华置业发展有限公司	46,938.77	49,063.39	2,124.62
上海新湖房地产开发有限公司	161,476.78	75,761.87	1,785.08
杭州柏毅企业管理合伙企业(有限合伙)	-	22,875.30	1,611.81
苏州市卓誉房地产开发有限公司	38,632.85	-	1,591.58
开封市宋都古城建设投资有限公司	19,689.32	21,615.24	1,525.92

公司名称	2023 年初拆入金额	2023 年末拆入金额	应支付资金占用费
上海中瀚置业有限公司	127,054.61	142,138.65	1,513.77
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	65,884.74	14,444.14	1,408.74
上海浙铁绿城房地产开发有限公司	-	19,109.01	1,246.63
江苏桃李春风文创小镇文旅产业发展有限公司	17,301.35	18,501.35	1,200.00
宁波都市房产开发有限公司	255.04	820.00	1,046.89
舟山市明程房地产开发有限公司	48,014.04	21,153.70	842.80
苏州市景誉房地产开发有限公司	26,380.84	-	750.09
中交(郑州)投资发展有限公司	-	9,663.75	709.38
北京致兴房地产开发有限公司	81,753.00	100,000.00	662.75
上海地产三林滨江生态建设有限公司	36,541.09	-	640.99
沈阳沈北金谷置业有限公司	14,846.71	13,820.13	600.85
淄博绿城置业有限公司	159,583.77	136,415.80	516.45
杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	12,493.77	14,493.56	489.87
大连洪裕房地产开发有限公司	52,151.91	90.53	476.41
杭州满园置业有限公司	14,489.83	17,030.86	472.52
安徽舜鸿房地产开发有限公司	9.66	37.03	458.36
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	28,737.49	1,080.94	451.71
青岛绿城华锦置业有限公司	726.74	27,175.91	448.04
金华市新嘉智能科技有限公司	6,656.40	7,128.37	420.08
嘉兴蓝城文化旅游开发有限公司	4,407.36	4,454.37	380.01
郭佳峰	36,042.64	2,737.99	330.10
金华望山投资管理有限公司	4,976.84	7,055.87	279.03
万泽实业股份有限公司	32,934.40	35,628.93	277.38
宁波招商高新置业有限公司	-	-	241.80
苏州汾湖投资集团有限公司	7,640.17	83.46	232.04
金华浙严房地产开发有限公司	4,389.82	4,305.38	215.42
安徽绿隽置业有限公司	69,043.88	21,923.25	175.89
丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	9,104.68	7,740.36	172.37
宁波轨道交通绿城钱湖置业有限公司	41,437.27	39,317.37	164.34
绿城商业保理(上海)有限公司	2,000.00	2,025.26	147.21
宁波浙达置业有限公司	46,683.10	30,027.79	144.69
嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	1,778.48	1,061.44	132.95
衢州锦西志城房地产有限公司	6,963.21	865.88	127.28
徐州新盛绿城置业发展有限公司	12,208.78	10,692.80	122.80
杭州兆景房地产开发有限公司	-	-	109.77
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	3,056.84	4.13	102.06
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	-	23,186.81	98.88
宁波高新区智新建设开发有限公司	47,239.48	9,612.74	98.53
宁波轨道交通绿城宁殷置业有限公司	29,831.10	24,041.06	88.03
昆明德润润江房地产开发有限责任公司	-	-	86.00
余姚绿城浙善置业有限公司	2,164.28	19,619.03	85.83
杭州凤溪置业有限公司	1,428.99	514.84	69.07
东海地产股份有限公司	-	-	54.45

公司名称	2023 年初拆入金额	2023 年末拆入金额	应支付资金占用费
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	12,737.07	14,766.07	53.35
北京融贸晟璟置业有限公司	-	-	47.45
江苏通银实业集团有限公司	9,998.92	10,045.99	47.06
舟山市瑞丰房地产开发有限公司	17,880.90	-	34.37
舟山市乾源房地产开发有限公司	21,498.26	-	30.40
上海华浙投资管理(集团)有限公司	-	-	23.56
河南绿恒房地产开发有限公司	14,891.18	2,583.06	21.93
宁波优成商业管理有限公司	-	157.71	5.81
台州浙能绿城置业有限公司	-	21.16	2.82
宁波轨道交通绿城置地有限公司	-	64.25	1.45
合计	**1,911,784.98**	**1,373,963.85**	**76,340.89**

4.其他关联交易

（1）结算中心利息

2023 年度，发行人向关联方支付存放于发行人结算中心的存款利息情况：

表：2023 年发行人向关联方支付存款利息情况表

单位：万元

公司名称	金额
深圳市汇银置业有限公司	1,390.32
杭州满园置业有限公司	349.36
徐州新盛绿城置业发展有限公司	328.58
安吉绿元酒店管理有限公司	271.43
大连洪裕房地产开发有限公司	250.46
舟山市明程房地产开发有限公司	197.69
城建中稷(浙江)实业发展有限公司	156.48
青岛绿城胶州湾房地产开发有限公司	101.39
沈阳全运村建设有限公司	100.03
杭州复禹置业有限公司	77.87
河南绿恒房地产开发有限公司	75.83
宁波绿城置地有限公司	60.82
舟山市瑞丰房地产开发有限公司	55.26
青岛绿城华锦置业有限公司	54.33
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	54.13
湖北君岚房地产开发有限公司	52.34
舟山市乾源房地产开发有限公司	49.04
淄博绿城置业有限公司	48.46
北京兴意房地产开发有限公司	47.19
青岛绿城华景置业有限公司	38.76
大连致欣置业有限公司	31.59
浙江蓝城江山建设管理有限公司	29.96
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	29.77

公司名称	金额
北京营意房地产开发有限公司	29.16
杭州绿城银湖置业有限公司	26.49
昆明复地房地产开发有限公司	24.37
余姚绿城浙善置业有限公司	23.79
西安雅意房地产开发建设有限公司	21.89
重庆瑞进合能房地产开发有限公司	18.97
杭州绿城浙渊置业有限公司	10.46
马鞍山润园健康产业发展有限公司	5.98
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	5.65
佛山绿康置业有限公司	4.95
南京绿城置业有限公司	4.42
衢州绿城房地产开发有限公司	3.14
山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	2.59
江西省高安巴夫洛农旅运营有限公司	0.57
杭州绿城橱柜有限公司	0.27
浙江建安工程管理有限公司	0.17
浙江绿城材料设备有限公司	0.14
南通启新置业有限公司	0.12
青岛合创久镒实业有限责任公司	0.09
绿城商业保理(上海)有限公司	0.06
南通新湖置业有限公司	0.00
武汉锦官置业有限公司	0.00
绿城台依湖小镇开发有限公司	0.00
合计	**4,034.36**

（三）关联方应收应付款项

1.应收关联方款项

发行人与关联方间存在正常的资金往来。2023 年末，发行人应收关联方款项余额情况如下表所示：

表：发行人 2023 年度应收关联方款项余额情况表

单位：万元

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
（1）应收账款	哈尔滨杨柳郡置业有限公司	3,271.56	32.72	18.70	0.19
	杭州润耀房地产开发有限公司	3,065.74	30.66	380.52	3.81
	杭州滨绿房地产开发有限公司	2,266.61	22.67	1,218.04	12.18
	杭州复禹置业有限公司	2,000.07	20.00	357.95	3.58
	宁波绿城浙砾置业有限公司	1,647.64	16.48	2,439.30	24.39
	济宁城投绿城置业有限公司	1,575.60	15.76	1,970.90	19.71
	杭州绿城凤起置业有限公司	1,559.83	15.60	1,565.50	15.65

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	杭州绿城浙芷置业有限公司	1,444.93	14.45	-	-
	杭州绿城橱柜有限公司	1,351.81	13.52	2,037.40	20.37
	宁波奉化浙加房地产开发有限公司	1,296.01	12.96	1,468.76	14.69
	北京致平房地产开发有限公司	1,287.35	12.87	247.23	2.47
	河南绿恒房地产开发有限公司	1,212.96	12.13	1,950.33	19.50
	沈阳全运村建设有限公司	1,204.76	12.05	1,120.81	11.21
	杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	1,128.14	11.28	126.00	1.26
	济南安投实业投资有限公司	1,104.08	11.04	92.71	0.93
	济南济高东诚置业有限公司	953.48	9.53	1,671.19	16.71
	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	913.04	9.13	363.09	3.63
	西安雅意房地产开发建设有限公司	903.04	9.03	176.26	1.76
	安徽舜鸿房地产开发有限公司	896.55	8.97	509.46	5.09
	大连致欣置业有限公司	894.96	8.95	62.99	0.63
	大连洪裕房地产开发有限公司	820.89	8.21	138.87	1.39
	温州绿兴工程项目管理有限公司	817.94	8.18	1,115.25	11.15
	无锡丰翔房地产开发有限公司	817.10	8.17	591.01	5.91
	杭州绿城交投锦溪置业有限公司	769.75	7.70	882.93	8.83
	徐州锦睿荣置业有限公司	756.21	7.56	649.21	6.49
	南通新湖置业有限公司	725.84	7.26	529.54	5.30
	衢州鹿鸣置业有限公司	711.57	7.12	157.16	1.57
	宁波轨道交通绿城钱湖置业有限公司	653.47	6.53	135.90	1.36
	福州绿闽置业有限公司	649.53	6.50	667.19	6.67
	南京绿城置业有限公司	610.54	6.11	260.54	2.61
	衢州锦西志城房地产有限公司	608.41	6.08	48.18	0.48
	宁波浙达置业有限公司	604.25	6.04	235.85	2.36
	宜兴建宜房地产开发有限公司	600.91	6.01	371.46	3.71
	昆明复地房地产开发有限公司	599.70	6.00	1,144.80	11.45
	宁波绿城置地有限公司	579.29	5.79	2,711.36	27.11
	安徽绿隽置业有限公司	562.20	5.62	457.35	4.57
	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	546.37	5.46	600.45	6.00
	余姚浙协置业有限公司	542.55	5.43	393.90	3.94
	城建中稷(浙江)实业发展有限公司	501.29	5.01	60.54	0.61
	宁波甬姚置业有限公司	484.30	4.84	127.62	1.28
	福州祯泰置业有限公司	483.71	4.84	212.08	2.12

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	473.86	4.74	1,620.48	16.20
	北京景西房地产开发有限公司	465.95	4.66	688.79	6.89
	余姚绿城浙善置业有限公司	439.50	4.39	615.66	6.16
	苏州悦贵房地产开发有限公司	434.93	4.35	46.80	0.47
	宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	424.68	4.25	761.65	7.62
	宁波绿城甬勋置业有限公司	403.58	4.04	60.31	0.60
	济南济高东智置业有限公司	379.97	3.80	38.79	0.39
	青岛绿城华景置业有限公司	359.29	3.59	916.26	9.16
	舟山市明程房地产开发有限公司	355.40	3.55	170.82	1.71
	台州浙能绿城置业有限公司	349.17	3.49	32.29	0.32
	杭州绿城望溪房地产开发有限公司	340.95	3.41	568.10	5.68
	武汉锦官置业有限公司	334.64	3.35	357.15	3.57
	浙江绿城房屋服务系统有限公司	304.15	3.04	339.82	3.40
	成都浙中大地产有限公司	294.75	2.95	541.94	5.42
	浙江绿城材料设备有限公司	225.40	2.25	176.06	1.76
	浙江蓝城江山建设管理有限公司	205.12	2.05	71.50	0.71
	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	182.40	1.82	33.60	0.34
	徐州美昆房地产发展有限公司	182.29	1.82	163.97	1.64
	武汉滨江臻毅置业有限公司	180.51	1.81	-	-
	重庆瑞进合能房地产开发有限公司	158.65	1.59	46.16	0.46
	绿城电子商务有限公司	152.35	1.52	108.19	1.08
	温州绿欣企业管理有限公司	151.61	1.52	93.15	0.93
	青岛绿城华锦置业有限公司	150.26	1.50	-	-
	南通启新置业有限公司	149.36	1.49	-	-
	济南君一绿城置业有限公司	149.28	1.49	149.28	1.49
	义乌绿城汇商房地产开发有限公司	139.53	1.40	235.90	2.36
	金华浙严房地产开发有限公司	133.52	1.34	28.61	0.29
	杭州绿城申润置业有限公司	129.82	1.30	197.80	1.98
	大连九龙仓绿城置业有限公司	108.67	1.09	12.50	0.13
	上海中瀚置业有限公司	101.90	1.02	259.72	2.60
	宁波轨道交通绿城宁殷置业有限公司	95.97	0.96	549.20	5.49
	杭州满园置业有限公司	73.67	0.74	-	-
	永康锦溪置业有限公司	69.80	0.70	77.30	0.77
	南昌市政公用城开发有限公司	51.56	0.52	70.81	0.71

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆绿华置业发展有限公司	49.34	0.49	124.20	1.24
	青岛绿城胶州湾房地产开发有限公司	42.81	0.43	-	-
	广州绿桢房地产开发有限公司	36.59	0.37	89.55	0.90
	杭州紫元绿西房地产有限公司	34.66	0.35	34.66	0.35
	浙江绿城建筑设计有限公司	30.00	0.30	30.00	0.30
	安徽榆豪新型建材科技有限公司	28.87	0.29	34.46	0.34
	安吉绿元酒店管理有限公司	27.39	0.27	36.27	0.36
	深圳市汇银置业有限公司	26.95	0.27	15.00	0.15
	淄博绿城置业有限公司	26.37	0.26	-	-
	宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	26.31	0.26	87.08	0.87
	杭州崇逸置业有限公司	25.12	0.25	12.01	0.12
	北京致兴房地产开发有限公司	24.32	0.24	159.11	1.59
	杭州绿城鼎力建设管理有限公司	20.69	0.21	-	-
	宁波都市房产开发有限公司	20.41	0.20	-	-
	天津华厦津典置业有限公司	19.41	0.19	21.17	0.21
	杭州华滋绿城房地产有限公司	18.11	0.18	-	-
	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	15.68	0.16	-	-
	杭州翡翠城房地产开发有限公司	14.88	0.15	-	-
	上海浙铁绿城房地产开发有限公司	14.24	0.14	14.24	0.14
	长沙丽泉房地产开发有限公司	14.20	0.14	19.92	0.20
	余姚金馨房地产发展有限公司	13.81	0.14	13.81	0.14
	中交地产股份有限公司	13.50	0.14	-	-
	绿城房地产建设管理集团有限公司	12.44	0.12	-	-
	佛山市顺德区益丰房产有限公司	11.84	0.12	11.84	0.12
	德清绿城浙朗置业有限公司	11.81	0.12	30.12	0.30
	杭州西投绿城置业有限公司	11.19	0.11	16.00	0.16
	青岛城发筑景建设发展有限公司	10.92	0.11	-	-
	宁波高新区智新建设开发有限公司	10.14	0.10	-	-
	杭州绿城银湖置业有限公司	-	-	4,940.02	49.40
	杭州绿城浙昱置业有限公司	-	-	775.34	7.75
	佛山绿康置业有限公司	-	-	331.40	3.31
	南通启阳建设开发有限公司	-	-	228.61	2.29
	浙江绿城利普建筑设计有限公	-	-	202.29	2.02

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	司				
	杭州绿城浙渊置业有限公司	-	-	143.34	1.43
	苏州市景誉房地产开发有限公司	-	-	126.50	1.27
	南京银厦健康产业发展有限公司	-	-	110.16	1.10
	杭州绿城致延城市发展有限公司	-	-	92.28	0.92
	中天建设集团有限公司	-	-	89.37	0.89
	北京营意房地产开发有限公司	-	-	50.00	0.50
	广州绿祎房地产开发有限责任公司	-	-	43.43	0.43
	义乌印悦置业有限公司	-	-	42.19	0.42
	广州绿恒房地产开发有限公司	-	-	39.03	0.39
	中交建筑集团有限公司	-	-	30.97	0.31
	杭州望云房地产开发有限公司	-	-	26.91	0.27
	扬州恒洋置业有限公司	-	-	23.89	0.24
	衢州绿城房地产开发有限公司	-	-	22.30	0.22
	杭州金乔置业有限公司	-	-	19.79	0.20
	成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	-	-	16.87	0.17
	大连中辰永年置业有限公司	-	-	14.48	0.14
	成都交投都善成实业有限公司	-	-	13.19	0.13
	苏州市卓誉房地产开发有限公司	-	-	12.33	0.12
	舟山市乾源房地产开发有限公司	-	-	12.24	0.12
（2）预付款项	绿城电子商务有限公司	1,819.74	-	1,042.78	-
	中交瑞通建筑工程有限公司	149.32	-	-	-
	浙江绿城建筑设计有限公司	49.00	-	49.00	-
	杭州绿城橱柜有限公司	47.85	-	-	-
	浙江绿城房屋服务系统有限公司	-	-	196.48	-
	绿城乐居建设管理集团有限公司	-	-	94.34	-
（3）应收股利	无锡丰翔房地产开发有限公司	3,990.00	-	-	-
	杭州绿城橱柜有限公司	142.73	-	-	-
	浙江建安工程管理有限公司	14.14	-	-	-
	温州万誉置业有限公司	-	-	3,586.47	-
（4）其他应收款	金茂投资管理(天津)有限公司	292,471.81	146.24	217,315.78	108.66
	杭州滨江房产集团股份有限公司	269,984.80	134.99	271,985.80	135.99
	坤和建设集团股份有限公司	253,116.71	126.56	104,712.62	52.36
	宇诚集团股份有限公司	251,933.02	125.97	17,559.03	8.78

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	Champion Sincerity Holdings Limited	231,845.20	115.92	246,666.00	123.33
	陕西省国际信托股份有限公司	224,292.20	112.15	142,446.17	71.22
	深圳市华丽商贸物流有限公司	196,000.00	98.00	-	-
	北京稳诚置业有限公司	196,000.00	98.00	-	-
	杭州坤傲企业管理有限公司	190,969.06	95.48	-	-
	Greentown China Holdings LTD.	172,153.25	86.08	169,226.35	84.61
	苏州美冠企业管理咨询有限公司	158,460.00	79.23	158,460.00	79.23
	交银国际信托有限公司	154,585.04	77.29	81,000.00	40.50
	大连致欣置业有限公司	134,861.36	67.43	122,118.70	61.06
	天津华厦津典置业有限公司	125,262.42	62.63	121,241.24	60.62
	北京景西房地产开发有限公司	108,668.98	11,374.89	10,343.98	5.17
	沈阳全运村建设有限公司	107,783.77	80,300.00	103,809.87	80,309.60
	上海国际信托有限公司	107,405.74	53.70	2,873.87	1.44
	温州臻桐企业管理合伙企业(有限合伙)	105,083.68	52.54	54,087.24	27.04
	浙江省交投控股集团有限公司	103,760.86	51.88	129,037.67	64.52
	哈尔滨杨柳郡置业有限公司	101,547.27	3,654.59	101,053.04	50.53
	杭州西湖房地产集团有限公司	100,612.01	50.31	104,712.62	52.36
	深圳市汇银置业有限公司	99,953.18	49.98	165,269.60	82.63
	陕西秦通电力集团有限公司	98,000.00	49.00	-	-
	山东北锐盛装饰工程有限公司	98,000.00	49.00	-	-
	烟台招商局置业有限公司	96,031.65	48.02	97,991.65	49.00
	大连洪裕房地产开发有限公司	89,408.97	44.70	-	-
	青岛绿城华景置业有限公司	86,666.65	43.33	91,577.63	0.24
	杭州浙善企业管理有限公司	85,536.06	42.77	-	-
	湖北华生房地产开发有限公司	83,704.46	41.85	81,983.70	40.99
	台州城投置业有限公司	83,378.64	41.69	21,096.47	10.55
	西安国际陆港文化体育产业有限公司	80,103.03	40.05	48,253.03	24.13
	台州浙能绿城置业有限公司	69,783.88	34.89	70,394.25	35.20
	义乌印悦置业有限公司	68,011.10	34.01	-	-
	北京骏德置业有限公司	66,590.00	7,579.37	66,590.00	33.30
	宁波市轨道交通物产置业有限公司	64,661.27	32.33	75,706.26	37.85
	济宁城投绿城置业有限公司	64,063.21	32.03	29,160.15	14.58
	深圳联新投资管理有限公司	61,535.00	30.77	60,240.00	30.12
	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	61,345.61	30.67	45,175.58	22.59
	杭州致淳投资有限公司	60,004.20	30.00	60,004.20	30.00
	宁波宇坤房地产信息咨询有限公司	57,722.00	28.86	-	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市京杭投资合伙企业(有限合伙)	54,516.10	27.26	-	-
	宁波招商高新置业有限公司	52,819.59	26.41	56,058.59	28.03
	高地置业有限公司	52,057.09	26.03	44,571.94	22.29
	深圳市盛钧投资管理有限公司	51,435.90	25.72	54,435.90	27.22
	南京绿博城置业有限公司	50,475.98	25.24	-	-
	杭州金地自在城房地产发展有限公司	49,490.00	24.75	2,450.00	1.23
	招商局地产(苏州)有限公司	48,091.35	24.05	41,278.69	20.64
	绍兴保泓置业有限公司	47,532.38	23.77	12,875.94	6.44
	昆明德润润江房地产开发有限责任公司	46,392.86	23.20	45,001.50	22.50
	武汉滨江臻毅置业有限公司	44,651.16	22.33	48,248.16	24.12
	东海地产股份有限公司	44,057.15	22.03	13,619.15	6.81
	杭州亚运村建设有限公司	42,817.36	21.41	37,811.46	18.91
	南通新湖置业有限公司	41,524.59	20.76	71,099.93	7,000.00
	深圳市新绿置业有限公司	41,328.58	20.66	31,215.04	15.61
	安徽置地投资有限公司	40,120.00	20.06	39,844.91	19.92
	天津腾茂置业有限公司	-	-	38,301.82	19.15
	合肥龙湖锦庐房地产开发有限公司	37,760.00	18.88	37,501.09	18.75
	南通天扬置业有限公司	36,818.15	18.41	69,952.64	34.98
	温州绿城发展房地产开发有限公司	36,489.84	36,304.09	36,489.84	36,304.09
	温州市梁景置业有限公司	36,000.00	18.00	40,500.00	20.25
	西安雅意房地产开发建设有限公司	35,452.50	17.73	32,715.00	16.36
	上海复地产业发展集团有限公司	34,420.00	17.21	23,520.00	11.76
	南通启新置业有限公司	33,799.18	16.90	103,289.63	51.64
	济南高新控股集团有限公司	33,000.00	16.50	73,000.00	36.50
	济南东安置业有限公司	32,959.94	16.48	55,989.94	27.99
	武汉君瀚房地产开发有限公司	32,298.48	16.15	32,298.48	16.15
	济南济高东智置业有限公司	32,251.57	16.13	65,650.94	32.83
	成都交投都善成实业有限公司	31,923.05	15.96	31,132.50	15.57
	城建中稷(浙江)实业发展有限公司	31,111.20	15.56	26,612.83	13.31
	山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	29,071.02	29,071.02	26,374.95	26,374.95
	杭州忆锦投资有限公司	29,062.20	14.53	29,062.20	14.53
	宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	29,019.45	14.51	3,770.64	1.89
	蓝城华德置业有限公司	27,000.00	13.50	-	-
	上海交控绿泓企业管理有限公	26,842.48	13.42	-	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	司				
	青岛海捷置业有限公司	26,561.60	13.28	-	-
	温州致彤企业管理合伙企业(有限合伙)	25,216.80	12.61	9,852.71	4.93
	杭州柏毅企业管理合伙企业(有限合伙)	24,947.27	12.47	43.40	0.02
	中建一局智地(北京)房地产开发有限公司	24,663.78	12.33	23,138.23	11.57
	龙润房地产开发(成都)有限公司	24,617.40	12.31	-	-
	苏州悦贵房地产开发有限公司	24,265.14	12.13	18,372.86	9.19
	成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	23,811.37	23,811.37	23,811.37	23,811.37
	南京聚盛房地产开发有限公司	23,765.33	11.88	28,450.45	14.23
	桐乡豪毅企业管理有限公司	22,798.41	11.40	22,733.70	11.37
	宁波浙发企业管理合伙企业(有限合伙)	22,689.55	11.34	21,961.28	10.98
	华润置地控股有限公司	22,197.00	11.10	217,182.65	108.59
	上海华浙投资管理(集团)有限公司	21,647.17	10.82	6,675.17	3.34
	杭州蓝城致业投资管理有限公司	21,050.00	10.53	21,050.00	10.53
	沈阳新湖明珠置业有限公司	20,599.02	10.30	19,199.47	9.60
	衢州鹿鸣置业有限公司	20,463.38	10.23	-	-
	赵星如	20,345.59	10.17	20,425.39	10.21
	浙江建安工程管理有限公司	19,700.62	9.85	19,558.03	9.78
	北京首都开发股份有限公司	18,852.18	9.43	18,656.57	9.33
	南通启阳建设开发有限公司	18,649.42	9.32	19,154.17	9.58
	宁波甬姚置业有限公司	18,589.95	9.29	1,244.50	0.62
	西安紫达海置业有限公司	18,018.41	9.01	714.12	0.36
	上海弘安里企业发展有限公司	17,930.77	8.97	114,382.14	57.19
	重庆瑞进合能房地产开发有限公司	17,709.93	8.85	16,335.59	8.17
	西安汇盈景益实业有限公司	17,655.00	8.83	17,655.00	8.83
	杭州绿城交投锦溪置业有限公司	16,566.36	8.28	-	-
	徐州锦睿荣置业有限公司	16,315.40	8.16	20,170.66	10.09
	宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	16,267.36	8.13	19,137.30	9.57
	杭州蓝享企业管理有限公司	16,175.39	8.09	16,204.87	8.10
	宁波梦田投资咨询合伙企业(有限合伙)	16,161.00	8.08	22,608.45	11.30
	浙江蓝城江山建设管理有限公司	16,136.68	8.07	5,107.08	2.55

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	桐乡豪钧企业管理有限公司	15,955.55	7.98	15,916.92	7.96
	福州绿闽置业有限公司	15,128.12	7.56	15,127.42	7.56
	扬州威盛置业有限公司	15,089.72	7.54	15,087.93	7.54
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	15,000.00	7.50	-	-
	广州绿祎房地产开发有限责任公司	14,996.78	7.50	120,776.55	60.39
	青岛绿城胶州湾房地产开发有限公司	14,640.49	7.32	-	-
	杭州西投绿深实业有限公司	14,315.30	7.16	13,304.29	6.65
	上海复地真文实业发展有限公司	14,024.00	7.01	14,024.00	7.01
	深圳安创投资管理有限公司	13,763.13	6.88	29,747.02	14.87
	杭州宏璟置业有限公司	13,500.00	6.75	-	-
	舟山果园投资有限公司	13,490.83	6.75	2,607.99	1.30
	Zest Rich Investments Limited	13,393.82	6.70	13,393.82	6.70
	浙江大通控股集团有限公司	13,294.28	6.65	12,829.03	6.41
	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	13,246.81	6.62	-	-
	唐山绿城房地产开发有限公司	13,160.21	160.21	13,160.21	13,160.21
	西安复华房地产开发有限公司	12,919.62	6.46	6,931.55	3.47
	马鞍山润园健康产业发展有限公司	12,358.20	6.18	11,546.89	5.77
	杭州建杭嘉园置业有限公司	12,045.00	6.02	13,200.00	6.60
	义乌市绣湖置业有限公司	11,859.93	5.93	11,298.75	5.65
	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	11,814.91	5.91	7,760.77	3.88
	湖州中石房地产开发有限公司	11,000.00	5.50	-	-
	杭州浙达投资有限公司	10,618.00	5.31	11,778.00	5.89
	杭州市城建开发集团有限公司	9,827.74	4.91	9,827.74	4.91
	黄建海	9,402.00	4.70	9,402.00	4.70
	大连天港科技集团有限公司	9,262.85	4.63	9,107.09	4.55
	Addgenius Enterprises Limited	9,016.20	4.51	9,016.20	4.51
	江苏通携企业管理有限公司	9,000.00	4.50	9,000.00	4.50
	深圳星御置业有限公司	9,000.00	4.50	-	-
	义乌市汇商置业有限公司	8,660.82	4.33	8,253.48	4.13
	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	8,195.33	4.10	7,077.37	3.54
	宁波高新区智新建设开发有限公司	8,000.61	4.00	-	-
	美好控股集团有限公司	7,810.00	3.91	7,810.00	3.91
	杭州昊天投资管理有限公司	7,660.00	3.83	7,660.00	3.83
	宁波太平洋实业有限公司	7,511.68	3.76	10,330.51	5.17

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	安徽绿雋置业有限公司	7,476.59	3.74	-	-
	武汉花山生态新城投资有限公司	7,449.56	3.72	-	-
	北京绿城中稷投资管理咨询有限公司	7,259.27	3.63	7,259.27	3.63
	衢州市城投置业发展有限公司	7,244.33	3.62	15,259.83	7.63
	江西高安巴夫洛生态谷有限公司	7,198.65	3.60	89,046.53	44.52
	温州睿佳置业有限公司	6,707.55	3.35	6,683.94	3.34
	青岛城发筑景建设发展有限公司	6,526.20	3.26	16,909.75	8.45
	杭州合鸿科技有限公司	6,496.07	3.25	-	-
	苏州招恺置业有限公司	6,460.56	3.23	6,019.56	3.01
	台州市开投城市开发有限公司	6,232.00	3.12	-	-
	嵊州佳园投资管理有限公司	6,194.12	3.10	6,172.58	3.09
	浙江蓝城建设管理集团有限公司	5,826.97	2.91	4,012.03	2.01
	杭州蓝瑜企业管理有限公司	5,700.00	2.85	5,700.00	2.85
	绿城房地产建设管理集团有限公司	5,272.46	2.64	-	-
	青岛合创久镒实业有限责任公司	5,250.30	2.63	5,250.30	2.63
	杭州杭沁企业管理有限公司	5,104.06	2.55	-	-
	上海致蔻企业管理合伙企业(有限合伙)	4,937.19	2.47	3,827.04	1.91
	杭州蓝城致盛投资管理有限公司	4,900.00	2.45	4,900.00	2.45
	杭州鸿玺企业管理合伙企业(有限合伙)	4,777.40	2.39	4,777.40	2.39
	杭州浙能绿城置业有限公司	4,710.68	2.36	-	-
	扬州恒洋置业有限公司	4,685.07	2.34	13,430.11	6.72
	浙江绿城材料设备有限公司	4,664.89	2.33	-	-
	天津同识企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	4,459.41	2.23	4,158.23	2.08
	嘉南(天津)企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	4,456.50	2.23	-	-
	无锡融创绿城湖滨置业有限公司	4,403.85	2.20	4,403.85	2.20
	青岛中海海悦房地产有限公司	4,376.84	2.19	4,376.84	2.19
	济南龙湖置业有限公司	3,977.48	1.99	3,486.30	1.74
	杭州臻禄投资有限公司	3,975.00	1.99	-	-
	浙江坤兴建设集团有限公司	3,971.83	1.99	-	-
	徐州美昆房地产发展有限公司	3,871.57	1.94	10,537.95	5.27
	宁波绿城甬勋置业有限公司	3,822.71	1.91	10,881.81	5.44

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	温州璟齐企业管理合伙企业(有限合伙)	3,721.77	1.86	-	-
	美的置业集团有限公司	3,720.92	1.86	13,946.52	6.97
	宁波绿城置地有限公司	3,568.63	1.78	-	-
	蓝城蓝本建设管理有限公司	3,424.37	1.71	1,279.31	0.64
	宁波梅山保税港区蓝邻企业管理合伙企业(有限合伙)	3,360.00	1.68	3,360.00	1.68
	杭州亿宝投资有限公司	3,320.00	1.66	1,960.00	0.98
	李林华	3,298.82	1.65	1,498.82	0.75
	济南华昱置业有限公司	3,154.54	1.58	2,779.54	1.39
	杭州蓝亦企业管理有限公司	3,027.17	1.51	3,000.00	1.50
	河南绿恒房地产开发有限公司	2,990.17	1.50	-	-
	江苏杰俊置业有限公司	2,989.00	1.49	-	-
	杭州致佑置业有限公司	2,950.10	1.48	2,950.10	1.48
	福州祯瑞置业有限公司	2,909.41	1.45	35,240.41	17.62
	大连恒一置业有限公司	2,837.45	1.42	2,729.39	1.36
	南洋电缆集团有限公司	2,576.00	1.29	2,576.00	1.29
	济南安投实业投资有限公司	2,271.59	1.14	7,304.05	3.65
	绿城佳园投资管理有限公司	2,000.00	1.00	2,000.00	1.00
	浙江职业足球俱乐部有限公司	2,000.00	1.00	-	-
	广州绿粤投资发展有限公司	1,960.00	0.98	1,960.00	0.98
	宁波盈宇企业管理合伙企业(有限合伙)	1,904.57	0.95	769.72	0.38
	浙江绿城天台山旅游投资有限公司	1,892.49	0.95	1,892.49	0.95
	永康锦溪置业有限公司	1,673.78	0.84	23.80	0.01
	绿城康养集团有限公司	1,672.75	0.84	311.13	0.16
	济宁瑞隆置业有限公司	1,645.11	0.82	-	-
	杭州浙腾投资有限公司	1,617.25	0.81	-	-
	中交置业有限公司	1,500.00	0.75	-	-
	温州甬发企业管理合伙企业(有限合伙)	1,480.15	0.74	231.77	0.12
	余姚浙协置业有限公司	1,441.06	0.72	46,410.84	23.21
	宁波良盈企业管理合伙企业(有限合伙)	1,265.02	0.63	1,348.27	0.67
	李国强	1,200.00	0.60	1,200.00	0.60
	沈建国	1,200.00	0.60	1,200.00	0.60
	德清恒玖置业有限公司	1,170.70	0.59	3,158.67	1.58
	全顺集团有限公司	1,170.70	0.59	3,158.67	1.58
	杭州西投绿城产业运营管理有限公司	1,151.03	0.58	1,496.44	0.75
	宁波轨道交通绿城置地有限公司	1,000.00	0.50	937.20	0.47

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	温州绿城家景房地产开发有限公司	985.63	0.49	-	-
	上海昌钰企业发展有限公司	907.54	0.45	5,486.09	2.74
	宁波浙达置业有限公司	900.00	0.45	-	-
	太仓颐泽居置业有限公司	893.40	0.45	1,878.78	0.94
	宁波奉化浙加房地产开发有限公司	833.15	0.42	1,493.74	0.75
	温州臻蔻企业管理合伙企业(有限合伙)	803.89	0.40	-	-
	永基(天津)建设工程管理有限公司	800.00	0.40	800.00	0.40
	天津致信企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	770.09	0.39	447.29	0.22
	杭州荣芳投资管理有限公司	760.00	0.38	980.00	0.49
	宁波浙展企业管理合伙企业(有限合伙)	757.30	0.38	2,664.56	1.33
	上海绿隆房地产开发有限公司	671.01	0.34	-	-
	广州致盈投资合伙企业(有限合伙)	652.06	0.33	105.06	0.05
	西安致意企业管理合伙企业(有限合伙)	640.26	0.32	-	-
	杭州丰久投资管理有限公司	600.00	0.30	420.00	0.21
	南通天一置业有限公司	594.37	0.30	1,207.79	0.60
	湖州仪阳股权投资合伙企业(有限合伙)	561.31	0.28	-	-
	浙江绿城建筑设计有限公司	528.15	0.26	-	-
	Fordtex(H.K.)Limited	524.39	0.26	524.39	0.26
	青岛合创未来投资合伙企业(有限合伙)	522.13	0.26	285.09	0.14
	温州极朗企业管理合伙企业(有限合伙)	490.00	0.25	490.00	0.25
	杭州绿城橱柜有限公司	476.38	0.24	76.72	0.04
	杭州西绿建设管理合伙企业(有限合伙)	468.28	0.23	1,264.60	0.63
	福建杰领置业有限公司	436.24	0.22	-	-
	温州臻硕企业管理合伙企业(有限合伙)	400.73	0.20	-	-
	丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	363.12	0.18	-	-
	武汉嘉盈企业管理合伙企业(有限合伙)	347.58	0.17	183.22	0.09
	湖州极睿企业管理合伙企业(有限合伙)	343.00	0.17	-	-
	成都致盈企业管理合伙企业	316.34	0.16	-	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	(有限合伙)				
	温州极景企业管理合伙企业(有限合伙)	302.40	0.15	-	-
	宁波轨道交通绿城文汇置业有限公司	293.92	0.15	281.00	0.14
	蓝城房产建设管理集团有限公司	279.83	0.14	-	-
	上海中瀚置业有限公司	270.27	0.14	-	-
	成都高新栌林置业有限公司	263.29	0.13	741.98	0.37
	成都惠升企业管理合伙企业(有限合伙)	252.98	0.13	825.88	0.41
	浙江新竹装饰工程有限公司	237.62	0.12	-	-
	OnCentury Investment Limited	206.37	0.10	206.37	0.10
	成都绿城致嘉建设管理有限公司	206.27	0.10	206.25	0.10
	扬州洋港开发投资有限公司	188.11	15.21	-	-
	福州祯泰置业有限公司	181.38	0.09	-	-
	杭州浙志企业管理有限公司	163.70	0.08	163.70	0.08
	北京致平房地产开发有限公司	130.23	0.07	-	-
	安徽榆豪新型建材科技有限公司	128.53	0.06	-	-
	浙江蓝城嘉仁建设管理有限公司	121.99	0.06	-	-
	浙江绿城房屋服务系统有限公司	114.89	0.06	-	-
	杭州绿城风华房地产开发有限公司	112.81	0.06	112.81	0.06
	安吉绿元酒店管理有限公司	111.75	0.06	-	-
	杭州地铁武林置业有限公司	100.00	0.05	73,142.47	36.57
	杭州望云房地产开发有限公司	100.00	0.05	104.25	0.05
	南京绿城置业有限公司	83.65	0.04	124,928.39	62.46
	Skymoon International Limited	68.64	0.03	68.64	0.03
	深圳市联仲企业管理有限公司	49.00	0.02	-	-
	MAINWIDE(H.K.)LIMITED	47.46	0.02	47.46	0.02
	余姚绿城浙善置业有限公司	47.30	0.02	31,949.88	15.97
	宁波轨道交通绿城钱湖置业有限公司	43.00	0.02	-	-
	Cheerco Investment Limited	41.38	0.02	41.38	0.02
	武汉锦官置业有限公司	39.86	0.02	-	-
	佛山市顺德区益丰房产有限公司	39.55	0.02	-	-
	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	37.20	0.02	-	-
	杭州复禹置业有限公司	31.30	0.02	-	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	29.35	0.01	-	-
	济南济高东诚置业有限公司	25.74	0.01	-	-
	中交房地产集团有限公司	22.04	0.01	-	-
	无锡丰翔房地产开发有限公司	20.94	0.01	1,216.20	0.61
	绿城北方建设管理有限公司	18.49	-	-	-
	青岛绿城华锦置业有限公司	18.20	-	3,040.58	1.52
	大连中辰永年置业有限公司	17.13	-	-	-
	昆明复地房地产开发有限公司	16.07	-	57,074.13	28.54
	福州绿盛投资有限公司	15.00	-	15.00	-
	沈阳嘉舜置业有限公司	14.20	-	5,474.58	2.74
	舟山市乾源房地产开发有限公司	12.24	-	-	-
	温州甬顺企业管理合伙企业(有限合伙)	10.00	-	10.00	-
	中航信托股份有限公司	-	-	251,413.14	125.71
	平安信托有限责任公司	-	-	159,863.72	79.93
	广州合景控股集团有限公司	-	-	110,080.00	55.04
	深圳市创商企业管理有限公司	-	-	87,710.00	43.86
	中诚信托有限责任公司	-	-	75,522.62	37.76
	华润深国投信托有限公司	-	-	49,545.69	24.77
	重庆金展置业有限公司	-	-	44,590.00	22.30
	佛山绿康置业有限公司	-	-	40,488.20	11,464.07
	西安国际陆港投资发展集团有限公司	-	-	34,020.33	17.01
	上海浙铁绿城房地产开发有限公司	-	-	26,716.82	13.36
	德信地产集团有限公司	-	-	22,402.51	11.20
	宁波东部新城开发投资有限公司	-	-	20,000.00	10.00
	徐州美屏房地产发展有限公司	-	-	16,163.36	8.08
	杭州兆景房地产开发有限公司	-	-	14,816.36	7.41
	郭佳峰	-	-	13,640.44	6.82
	宁波市北仑区现代服务业发展有限公司	-	-	12,037.94	6.02
	湖州足金股权投资合伙企业(有限合伙)	-	-	11,600.00	5.80
	杭州绿城浙渊置业有限公司	-	-	11,579.01	5.79
	北京融贸晟璟置业有限公司	-	-	10,259.94	5.13
	济南隆昇全运村酒店管理有限公司	-	-	8,181.00	4.09
	浙江金昌房地产集团有限公司	-	-	7,410.75	3.71
	杭州浙砾企业管理有限公司	-	-	7,160.90	3.58

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	大都信置业有限公司	-	-	5,773.33	2.89
	江苏象屿房地产开发有限公司	-	-	2,216.95	1.11
	宁波东投创润置业有限公司	-	-	1,107.05	0.55
	杭州绿城申润置业有限公司	-	-	910.60	0.46
	嘉兴宸道投资合伙企业(有限合伙)	-	-	900.00	0.45
	宜兴建宜房地产开发有限公司	-	-	811.66	0.41
	中交(郑州)投资发展有限公司	-	-	806.13	0.40
	浙江益丰投资有限公司	-	-	510.00	510.00
	杭州地铁开发有限公司	-	-	200.00	0.10
	广州致顺投资合伙企业(有限合伙)	-	-	186.00	0.09
	浙江中拓合控科技有限公司	-	-	71.48	0.04
	800 Columbia Project Company, LLC	-	-	68.51	0.03
	福建大广置业有限公司	-	-	63.41	0.03
	北京乾诚置业有限公司	-	-	54.50	0.03
	方昂山	-	-	44.23	0.02
	杭州致延投资有限公司	-	-	30.20	0.02
（5）长期应收款	沈阳全运村建设有限公司	30,896.64	308.97	30,755.26	300.00

2.应付关联方款项

2023 年度，发行人应付关联方款项余额情况如下表所示：

表：2023 年度发行人应付关联方款项余额情况表

单位：万元

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
（1）应付票据	杭州绿城橱柜有限公司	10.00	-
	安徽榆豪新型建材科技有限公司	-	37.13
（2）应付账款	中交二公局第五工程有限公司	21,075.71	26,797.04
	浙江坤兴建设集团有限公司	15,252.85	-
	绿城电子商务有限公司	14,410.02	15,295.78
	绿城商业保理(上海)有限公司	11,627.47	165.17
	中交一航局第二工程有限公司	7,087.46	3,747.87
	民航机场建设工程有限公司	4,111.79	-
	中交一公局集团有限公司	3,634.30	5,111.57
	浙江绿城材料设备有限公司	3,519.83	5,336.49
	中国川海建设有限公司	2,994.85	4,109.15
	杭州绿城星际建设有限公司	2,721.89	-
	陕西秦通电力集团有限公司	2,707.01	-

	浙江新竹装饰工程有限公司	2,033.92	530.28
	浙江绿城房屋服务系统有限公司	1,640.60	1,856.64
	中交第三航务工程局有限公司	914.15	429.23
	中交二公局东萌工程有限公司	807.35	95.53
	浙江建安工程管理有限公司	745.63	396.41
	浙江绿城景道园林工程有限公司	683.95	908.14
	山东北锐盛装饰工程有限公司	438.98	-
	浙江绿城利普建筑设计有限公司	228.03	-
	招商局地产(北京)有限公司	200.00	-
	杭州金地自在城房地产发展有限公司	199.62	-
	杭州浙能绿城置业有限公司	141.67	141.67
	浙江绿城建筑设计有限公司	124.60	557.99
	浙江绿城环境工程咨询管理有限公司	105.96	-
	中交置业有限公司	90.00	-
	浙江绿城生活服务集团有限公司	88.45	100.63
	杭州绿城交投锦溪置业有限公司	77.50	40.00
	杭州绿城橱柜有限公司	54.32	57.69
	安徽榆豪新型建材科技有限公司	50.36	50.11
	蓝城蓝本建设管理有限公司	47.44	-
	绿城康养集团有限公司	39.62	-
	杭州绿管新原建筑设计事务所有限公司	19.81	-
	江西省欧鹿农业综合开发有限公司	17.01	-
	浙江绿城豪捷材料供应有限公司	12.79	12.79
	沈阳全运村建设有限公司	-	1,050.00
	中交瑞通建筑工程有限公司	-	509.91
	温州绿欣企业管理有限公司	-	378.96
	杭州绿城银湖置业有限公司	-	52.50
	浙江绿城佳园建设工程管理有限公司	-	12.20
（3）应付股利	才智控股有限公司	28,097.84	10,000.00
	Full Top Investment Limited	17,000.00	-
	杨代宝	66.81	66.81
	浙江绿城生活服务集团有限公司	44.56	44.56
	宁波大榭开发区品轩投资管理合伙企业(有限合伙)	32.06	32.06
	蔡峥	17.82	17.82
	杜平	5.94	5.94
	祝军	5.94	5.94
	杭州筑乐美集团有限公司	-	1,757.38
（4）其他应	广州同辉投资发展有限公司	202,755.00	202,755.00

付款	杭州杭沁企业管理有限公司	183,546.84	183,546.84
	上海中瀚置业有限公司	142,138.65	127,054.61
	淄博绿城置业有限公司	136,415.80	159,583.77
	北京致兴房地产开发有限公司	100,000.00	81,753.00
	杭州润耀房地产开发有限公司	81,686.93	119,989.73
	杭州翡翠城房地产开发有限公司	80,369.53	178,075.50
	Hua Yick Investments Limited	79,252.72	75,952.94
	上海新湖房地产开发有限公司	75,761.87	161,476.78
	城建中稷(浙江)实业发展有限公司	74,121.07	32,562.67
	杭州复禹置业有限公司	70,092.85	213,715.25
	江苏海湖地产集团有限公司	69,407.52	50,423.27
	浙江绿城材料设备有限公司	58,575.19	60,856.96
	重庆绿华置业发展有限公司	49,063.39	46,938.77
	温州臻硕企业管理合伙企业(有限合伙)	47,769.21	1,588.63
	安吉绿元酒店管理有限公司	46,593.62	41,261.00
	Best Smart Enterprises Limited	45,087.85	38,479.36
	北京致平房地产开发有限公司	43,140.34	43,091.11
	广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	42,050.25	41,060.25
	宁波轨道交通绿城钱湖置业有限公司	39,317.37	41,437.27
	万泽实业股份有限公司	35,628.93	32,934.40
	温州绿城家景房地产开发有限公司	33,241.84	31,436.93
	武汉君瀚房地产开发有限公司	32,298.48	32,298.48
	舟山果园投资有限公司	32,199.77	-
	杭州金乔置业有限公司	31,850.60	-
	才智控股有限公司	30,405.70	30,287.19
	宁波浙达置业有限公司	30,027.79	46,683.10
	湖北华生房地产开发有限公司	29,960.00	29,960.00
	宁波绿城置地有限公司	29,028.91	25,369.35
	南京绿城置业有限公司	27,896.14	-
	青岛绿城华锦置业有限公司	27,175.91	726.74
	致昌(北京)企业管理有限公司	26,461.32	28,789.52
	济南东拓置业有限公司	26,000.00	26,000.00
	杭州绿智科技有限公司	25,638.08	53,144.08
	湖州驭众股权投资合伙企业(有限合伙)	25,508.19	7,609.86
	温州绿城房地产开发有限公司	24,691.27	24,691.27
	宁波轨道交通绿城宁殷置业有限公司	24,041.06	29,831.10
	宁波奉化浙加房地产开发有限公司	23,186.81	-
	杭州地铁开发有限公司	23,004.00	-

	杭州柏毅企业管理合伙企业(有限合伙)	22,875.30	-
	安徽绿隽置业有限公司	21,923.25	69,043.88
	开封市宋都古城建设投资有限公司	21,615.24	19,689.32
	杭州绿城望溪房地产开发有限公司	21,600.00	16,654.76
	舟山市明程房地产开发有限公司	21,153.70	48,014.04
	南通神辉置业有限公司	20,886.42	19,850.54
	广州绿恒房地产开发有限公司	20,772.99	20,746.62
	杭州添智投资有限公司	19,788.20	19,788.20
	余姚绿城浙善置业有限公司	19,619.03	2,164.28
	宁波绿城浙砾置业有限公司	19,170.29	69,411.77
	杭州崇逸置业有限公司	19,140.00	10,415.25
	上海浙铁绿城房地产开发有限公司	19,109.01	-
	金茂商业房地产(上海)有限公司	18,750.67	18,750.67
	江苏桃李春风文创小镇文旅产业发展有限公司	18,501.35	17,301.35
	天津融创置业有限公司	17,559.36	22,555.56
	西安汇盈景益实业有限公司	17,055.00	17,055.00
	杭州满园置业有限公司	17,030.86	14,489.83
	杭州滨合房地产开发有限公司	16,972.40	34,710.00
	上海国际信托有限公司	16,764.68	-
	济南济高东诚置业有限公司	16,114.24	38,937.27
	北京绿城中稷投资管理咨询有限公司	16,000.00	-
	宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	14,766.07	12,737.07
	广州绿桢房地产开发有限公司	14,680.40	20,672.40
	杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	14,493.56	12,493.77
	杭州绿城交投锦溪置业有限公司	14,444.14	65,884.74
	沈阳沈北金谷置业有限公司	13,820.13	14,846.71
	武汉花山生态新城地产有限公司	13,788.08	13,788.08
	杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	13,584.35	8,994.67
	浙江绿西房地产集团有限公司	13,513.87	13,513.87
	济宁城投绿城置业有限公司	12,599.05	-
	温岭滨鸿房地产开发有限公司	11,885.36	15,845.36
	福州祯泰置业有限公司	11,451.08	13,179.39
	昆明复地房地产开发有限公司	11,277.95	756.93
	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	11,195.02	9,657.82
	徐州新盛绿城置业发展有限公司	10,692.80	12,208.78
	浙江蓝城江山建设管理有限公司	10,431.91	11.17
	武汉绿弘房地产开发有限公司	10,054.25	75.25
	江苏通银实业集团有限公司	10,045.99	9,998.92
	济南君一绿城置业有限公司	10,013.30	10,913.30

	长沙溪尚房地产开发有限公司	9,718.74	61,175.54
	中交(郑州)投资发展有限公司	9,663.75	-
	宁波高新区智新建设开发有限公司	9,612.74	47,239.48
	中交置业有限公司	8,974.47	8,857.58
	浙江西子绿城房地产集团有限公司	8,759.64	8,759.64
	沈阳嘉舜置业有限公司	8,579.62	-
	招商局地产(北京)有限公司	8,440.07	9,404.47
	海南振茂投资合伙企业(有限合伙)	8,422.94	-
	四川省供销投资集团有限公司	8,000.00	-
	绿城电子商务有限公司	7,867.67	5,661.58
	丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	7,740.36	9,104.68
	上海象屿置业有限公司	7,686.22	-
	杭州滨绿房地产开发有限公司	7,528.96	62,693.96
	金华市新嘉智能科技有限公司	7,128.37	6,656.40
	深圳市新绿置业有限公司	7,078.99	-
	金华望山投资管理有限公司	7,055.87	4,976.84
	温州万誉置业有限公司	3,322.57	6,909.04
	温州臻蔻企业管理合伙企业(有限合伙)	6,622.19	2,091.72
	宁波浙发企业管理合伙企业(有限合伙)	6,477.96	4,796.64
	象屿地产集团有限公司	6,449.05	2,310.64
	沈阳全运村建设有限公司	6,386.02	6,023.61
	杭州市西站枢纽开发有限公司	6,239.70	-
	杭州康居信息咨询有限公司	6,199.81	51,477.56
	北京合茂置业有限公司	6,000.00	5,421.01
	杭州紫元绿西房地产有限公司	5,848.89	5,848.89
	湖北君岚房地产开发有限公司	5,544.57	4,652.68
	深圳市创商企业管理有限公司	5,390.00	-
	西安雅意房地产开发建设有限公司	5,308.23	345.05
	济宁嘉瑞产业发展有限公司	5,201.88	8,401.88
	GreenSea International Limited	5,106.12	5,106.62
	杭州浙能绿城置业有限公司	4,796.46	18,761.46
	嘉兴蓝城文化旅游开发有限公司	4,454.37	4,407.36
	首创置业有限公司	4,417.03	5,382.01
	大连致欣置业有限公司	4,414.57	2,892.26
	金华浙严房地产开发有限公司	4,305.38	4,389.82
	北京中瑞凯华投资管理有限公司	4,214.29	4,063.34
	大连九龙仓绿城置业有限公司	4,001.33	4,003.44
	青岛绿城华景置业有限公司	3,911.20	508.69
	北京金世坤泰投资管理有限公司	3,893.96	3,893.96
	重庆瑞进合能房地产开发有限公司	3,639.07	57.39

	宁波市镇海蛟川投资发展有限公司	3,456.11	3,479.24
	杭州绿城凤起置业有限公司	3,429.02	3,429.02
	诸暨市越都投资发展有限公司	3,359.28	3,359.28
	徐州美屏房地产发展有限公司	3,313.17	-
	浙江保利置业有限公司	3,160.43	-
	绿城房地产建设管理集团有限公司	3,116.60	2,637.07
	Hoson Investments Limited	2,968.47	2,968.47
	大连中辰永年置业有限公司	2,950.56	490.00
	郭佳峰	2,737.99	36,042.64
	温州臻桐企业管理合伙企业(有限合伙)	2,710.84	7,738.50
	中交二公局第五工程有限公司	2,645.02	-
	长沙丽泉房地产开发有限公司	2,594.80	8,707.84
	河南绿恒房地产开发有限公司	2,583.06	14,891.18
	杭州绿城浙芷置业有限公司	2,516.91	24,841.62
	宁波浙展企业管理合伙企业(有限合伙)	2,165.63	-
	深圳市汇银置业有限公司	2,107.87	26,340.01
	绿城商业保理(上海)有限公司	2,025.26	2,000.00
	上海茏蔻企业管理合伙企业(有限合伙)	2,012.21	362.51
	广州绿嵘房地产开发有限公司	2,002.80	2,002.80
	石家庄市兴华房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00
	嘉兴勋盛股权投资合伙企业(有限合伙)	1,933.59	-
	济南安投实业投资有限公司	1,864.30	-
	温州致彤企业管理合伙企业(有限合伙)	1,747.15	5,674.49
	天津佳意房地产开发有限公司	1,650.00	30,245.38
	浙江绿城生活服务集团有限公司	1,642.87	1,460.82
	天津同识企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	1,582.96	3,895.39
	浙江坤兴建设集团有限公司	1,562.44	-
	浙江绿城建筑设计有限公司	1,555.00	1,549.00
	宜兴建宜房地产开发有限公司	1,520.00	-
	扬州威盛置业有限公司	1,500.00	-
	中建一局智地(北京)房地产开发有限公司	1,470.00	-
	杭州诺千投资管理有限公司	1,405.40	5,635.40
	武汉锦官置业有限公司	1,379.70	22,439.28
	杭州西投绿城置业有限公司	1,321.86	1,312.24
	南京银厦健康产业发展有限公司	1,306.88	622.50
	佛山市顺德区益丰房产有限公司	1,300.00	24,960.45

	新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	1,288.63	1,288.63
	杭州绿城橱柜有限公司	1,248.40	-
	杭州东胜置业有限公司	1,168.72	1,188.11
	宁波甬铸企业管理有限公司	1,098.19	-
	浙江绿城佳园建设工程管理有限公司	1,091.95	1,091.95
	义乌绿城汇商房地产开发有限公司	1,080.94	28,737.49
	浙江绿城房屋服务系统有限公司	1,075.33	842.39
	嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	1,061.44	1,778.48
	中交西部建设有限公司	1,020.00	-
	大连天港融汇投资有限公司	1,000.00	1,000.00
	杭州绿湾产融科技投资有限公司	923.19	923.19
	江西高安巴夫洛生态谷有限公司	907.28	1,770.89
	陕西秦通电力集团有限公司	880.39	-
	衢州锦西志城房地产有限公司	865.88	6,963.21
	宁波都市房产开发有限公司	820.00	255.04
	上海绿隆房地产开发有限公司	800.00	128.99
	浙江新竹装饰工程有限公司	797.67	602.59
	上海致蔻企业管理合伙企业(有限合伙)	782.46	317.66
	天津合志企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	678.27	503.00
	大冶有色绿城房地产开发有限公司	656.85	656.85
	杭州昭廉投资有限公司	599.00	-
	成都惠升企业管理合伙企业(有限合伙)	587.99	701.69
	广州隽威房地产开发有限公司	539.28	-
	杭州浙朗投资有限公司	520.07	6,777.65
	杭州凤溪置业有限公司	514.84	1,428.99
	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	511.54	780.36
	青岛合创共赢企业管理合伙企业(有限合伙)	478.07	445.79
	苏州招恺置业有限公司	441.00	-
	义乌市锦桐企业管理咨询有限公司	400.00	-
	浙江绿城环境工程咨询管理有限公司	397.53	-
	武汉嘉益企业管理合伙企业(有限合伙)	395.00	395.00
	武汉嘉盈企业管理合伙企业(有限合伙)	361.56	596.37
	宁波良盈企业管理合伙企业(有限合伙)	337.68	346.25

	徐州和著湖山装饰有限公司	330.00	330.00
	义乌市双江湖置业有限公司	320.00	-
	青岛合创未来投资合伙企业(有限合伙)	319.91	293.81
	浙江绿城景道园林工程有限公司	319.31	253.62
	杭州出版社有限公司	313.08	-
	青岛绿城胶州湾房地产开发有限公司	311.73	20,919.55
	福建杰领置业有限公司	301.87	-
	杭州蓝享企业管理有限公司	270.97	-
	马鞍山润园健康产业发展有限公司	269.94	1,543.81
	平安不动产有限公司	266.00	266.00
	金茂投资管理(天津)有限公司	263.48	-
	宇诚集团股份有限公司	245.58	-
	江西省高安巴夫洛农旅运营有限公司	235.97	-
	温州熙邦置业有限公司	228.30	176.41
	杭州地铁武林置业有限公司	222.47	-
	杭州茶香投资合伙企业(有限合伙)	221.47	216.47
	中交瑞通建筑工程有限公司	200.00	200.00
	九龙仓(北京)企业管理有限公司	188.68	188.68
	杭州丰久投资管理有限公司	180.00	-
	绿城康养集团有限公司	165.93	-
	宁波优成商业管理有限公司	157.71	-
	成都致盈企业管理合伙企业(有限合伙)	155.83	177.94
	浙江建安工程管理有限公司	147.60	4.24
	杭州浙腾投资有限公司	130.81	13,953.88
	蔡峥	123.28	85.11
	广州致盈投资合伙企业(有限合伙)	111.15	321.55
	山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	100.95	97.26
	温州甬顺企业管理合伙企业(有限合伙)	99.25	-
	封晓康	95.12	95.12
	大连洪裕房地产开发有限公司	90.53	52,151.91
	苏州汾湖投资集团有限公司	83.46	7,640.17
	杭州西投绿城产业运营管理有限公司	80.05	-
	杭州臻毅投资有限公司	78.98	78.98
	宁波盈宇企业管理合伙企业(有限合伙)	75.46	533.71
	杭州筑乐美集团有限公司	67.50	140.19

	深圳星绿置业有限公司	64.39	-
	杭州坤航企业管理有限公司	64.39	-
	宁波轨道交通绿城置地有限公司	64.25	-
	Full Top Investment Limited	56.58	-
	杭州绿城江滨建设管理有限公司	55.43	55.43
	宁波东投创润置业有限公司	55.22	-
	中天建设集团有限公司	54.30	2,099.16
	深圳联新投资管理有限公司	50.00	-
	安徽舜鸿房地产开发有限公司	37.03	9.66
	美的置业集团有限公司	29.61	-
	江苏象屿房地产开发有限公司	25.31	-
	宁波中心大厦建设发展有限公司	21.43	-
	台州浙能绿城置业有限公司	21.16	-
	哈尔滨杨柳郡置业有限公司	20.01	-
	绿城景丰房地产建设管理有限公司	20.00	20.00
	赛丽地产集团有限公司	17.55	17.55
	丽水蓝城农业发展有限公司	15.88	-
	浙江绿城豪捷材料供应有限公司	15.41	15.41
	杨代宝	12.17	51.09
	济南济高东智置业有限公司	11.85	-
	温州甬发企业管理合伙企业(有限合伙)	-	50.05
	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	-	3,056.84
	衢州鹿鸣置业有限公司	-	3,530.00
	蓝城控股有限公司	-	16,650.00
	中国川海建设有限公司	-	80.00
	杭州绿城致延城市发展有限公司	-	121,104.91
	杭州绿城银湖置业有限公司	-	38,801.21
	苏州市卓誉房地产开发有限公司	-	38,632.85
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	-	36,541.09
	湖州仪阳股权投资合伙企业(有限合伙)	-	30,138.69
	苏州市景誉房地产开发有限公司	-	26,380.84
	青岛海捷置业有限公司	-	26,000.00
	舟山市乾源房地产开发有限公司	-	21,498.26
	舟山市瑞丰房地产开发有限公司	-	17,880.90
	杭州绿城浙昱置业有限公司	-	16,720.94
	蓝城控股集团有限公司	-	16,650.50
	北京兴意房地产开发有限公司	-	13,466.79
	SPEED FORD LIMITED	-	13,200.00
	南京美的房地产发展有限公司	-	13,018.15
	杭州广盈商务服务有限公司	-	11,760.00

	北京营意房地产开发有限公司	-	9,349.02
	余姚金馨房地产发展有限公司	-	5,985.00
	扬州昌建尊源置业有限公司	-	5,252.46
	杭州赛丽绿城申花置业有限公司	-	4,973.88
	杭州合鸿科技有限公司	-	4,494.84
	浙江交投绿城投资有限公司	-	3,250.00
	杭州绿城浙渊置业有限公司	-	2,307.42
	衢州绿城房地产开发有限公司	-	1,509.88
	佛山绿康置业有限公司	-	1,442.69
	济宁瑞隆置业有限公司	-	1,026.14
	中交西南投资发展有限公司	-	1,020.00
	祝军	-	599.95
	江苏杰俊置业有限公司	-	286.34
	杭州江南绿城乐居建设管理有限公司	-	205.74
	洲际置地(天津)有限责任公司	-	159.13
	中交一公局集团有限公司	-	46.60
	浙江绿城时代建设管理有限公司	-	24.00

九、重大或有事项

（一）对外担保

截至 2023 年末，发行人及其合并范围内子公司为合并范围以外关联方提供的财务担保合约的信用风险敞口为 1,942,211.51 万元。

发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限一般为自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税证等房产登记手续止。截至 2023 年 12 月 31 日，发行人为商品房承购人提供的按揭担保为 3,206,128.78 万元，风险程度低。

截至本募集说明书签署之日，以上对外担保无重大不利变化。

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在对发行人持续经营、偿债能力、融资构成重大不利影响的重大[2]未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

（三）重大承诺事项

[2]此处重大诉讼/仲裁系指发行人或其合并报表范围内子公司作为重大诉讼/仲裁的被告，单笔涉案金额占上年末净资产 10%的诉讼/仲裁。

截至本募集说明书签署之日，发行人无构成重大不利影响的承诺及其他或有事项。

（四）其他或有事项

发行人无其他构成重大不利影响的重组事项、生产事故、人事变动等。

十、资产抵质押及限制用途安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至 2024 年 3 月末，发行人及其下属子公司存在以下资产抵、质押等权利受限的事项：

表：发行人抵质押资产、限制用途资产情况表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	127,623.97	质押冻结的银行存款
	198,894.58	贷款保证金
	12,150.40	保函保证金
	961.65	按揭贷款保证金
	8,818.13	银行承兑汇票保证金
	1,960.73	项目监管资本金
	3,482.65	其他保证金
小计	**353,892.11**	
存货	13,780,773.10	抵押担保
投资性房地产	330,791.91	抵押担保
固定资产	318,989.98	抵押担保
其他权益工具投资	37,700.00	抵押担保
无形资产	50,025.89	抵押担保
合计	**14,872,172.99**	

主要受限资产具体情况如下：

分类	项目	资产所属公司	账面价值（万元）	受限原因	抵押权人	期限
存货	杭州馥香园	杭州浙秋置业有限公司	700,038.00	抵押担保	农业银行、工商银行、中信银行、中国银行、邮储银行、交通银行	2022.11-2025.11
存货	上海绿城沁蘭园	上海绿宸置业有限公司	617,560.00	抵押担保	浦发银行、招商银行、农业银行、中国银行	2023.09-2026.09
存货	上海绿城留香园	上海绿憬置业有限公司	488,623.00	抵押担保	中信银行、浦发银行、招商银行、建设银行、中国银行、中信银行	2023.09-2026.09
存	杭州芝	杭州绿城鼎昇	474,013.00	抵押	建设银行、上海银行、工商银行、	2023.07-2026.07

分类	项目	资产所属公司	账面价值（万元）	受限原因	抵押权人	期限
货	澜月华轩	置业有限公司		担保	农业银行、中国银行、中信银行	
存货	天津水西云庐	天津融创杰耀置业有限公司	454,988.00	抵押担保	工商银行、民生银行	2021.12-2024.10
存货	北京西山云庐	北京城意房地产开发有限公司	417,859.08	抵押担保	中国银行	2022.08-2027.10
存货	北京沁园	北京朝意房地产开发有限公司	400,990.00	抵押担保	工商银行	2021.09-2026.08
存货	北京晓月和风	北京禾意房地产开发有限公司	386,785.54	抵押担保	工商银行	2023.10-2028.10
存货	杭州桂月云翠	杭州宁佳置业有限公司	346,861.00	抵押担保	农业银行、中国银行、中信银行、交通银行、华夏银行	2024.02-2027.02
存货	杭州汀岸辰风里	杭州绿城浙典置业有限公司	324,593.00	抵押担保	建设银行、交通银行、农业银行、招商银行、工商银行、中国银行	2023.05-2026.05
合计			**4,612,310.62**	-	-	-

截至 2024 年 3 月末，除上述披露的受限资产之外，发行人及其合并范围内子公司无应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

十一、金融衍生品、大宗商品期货

截至本募集说明书签署之日，发行人没有重大金融衍生品情况。

十二、重大理财产品投资

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大理财产品投资情况。

十三、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大海外投资情况。

十四、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，发行人正在申报或已获批准拟发行的债券情况如下表所示：

表：发行人正在申报或已获批准拟发行的债券情况表

单位：亿元

编号	债券名称	承销商/管理人	品种	拟发行金额	项目状态
1	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	中信证券、国泰君安、华泰联合、中金公司、平安证券、广发证券	小公募	125.00	已发行 25 亿元
2	绿城房地产集团有限公司 2022 年度第七期中期票据	银河证券、浙商银行	中期票据	20.00	已发行 10 亿元
3	绿城房地产集团有限公司 2022 年度第九期中期票据	国泰君安、中国银行	中期票据	15.00	已发行 10 亿元
4	绿城房地产集团有限公司 2022 年度第十期中期票据	工商银行、北京银行	中期票据	15.00	已获批
5	绿城房地产集团有限公司 2022 年度第十二期中期票据	中国银行、浦发银行	中期票据	15.00	已发行 10 亿元
6	绿城房地产集团有限公司 2022 年度第十三期中期票据	中信银行、农业银行	中期票据	15.00	已发行 10 亿元
7	绿城房地产集团有限公司 2023 年度第一期绿色中期票据	银河证券、建设银行	绿色中期票据	20.00	已发行 8 亿元
8	绿城房地产集团有限公司 2023 年度第二期绿色中期票据	邮储银行、招商银行	绿色中期票据	15.00	已获批

十五、2021-2024 年 3 月末发行人是否涉及地王、哄抬地价的行为

截至 2024 年 3 月末发行人本部及子公司不涉及当地城乡建设委员会的重大警告或者处罚的情况。

2021 年-2024 年 3 月末，发行人及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在房地产重点调控的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都等十五个城市不存在竞拍“地王”的行为，发行人于 2024 年 3 月 13 日以楼面价 45,455 元/平方米竞得苏州狮山 Z03 号地块，于 2024 年 3 月 27 日以楼面价 65,022.28 元/平方竞得苏州工业园区双湖低密地块，该两次竞拍的楼面价均为当时苏州地区最高楼面价，但该两个地块的容积率均为 1.02，且地段稀缺，因此该楼面价具有一定的合理性，因此发行人在苏州地区不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的重大违法违规行为。

第七章发行人资信状况

一、发行人的主体评级情况

发行人近三年主体评级情况如下：

表：近三年公司债务融资主体评级情况

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
主体评级	2023-07-31	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2022-08-10	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2021-09-14	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2021-07-26	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2021-06-16	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2021-02-26	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020-12-21	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020-09-03	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020-05-11	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020-04-02	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020-03-03	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020-02-21	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020-02-12	AAA	稳定	维持	中诚信证评	长期信用评级

本期债券主体评级使用《2023 年度绿城房地产集团有限公司信用评级报告》主体评级相关信息。上述情况已与评级机构进行确认。

二、本期债券评级情况

（一）评级主要观点

根据《绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据信用评级报告》，本期中期票据信用级别为 AAA。

中诚信国际肯定了绿城房地产集团有限公司作为绿城中国控股有限公司房地产开发运营的主要平台，得到绿城中国第一大股东中国交通建设集团有限公司的有力支持，公司很强的品牌知名度及产品打造能力，短期内供货仍集中在市场表现较好的主力销售城市等正面因素对公司业务发展及信用水平具有的良好支撑作用。同时，中诚信国际关注到房地产行业风险，合联营企业往来款以及对关联方担保规模较大、高效运营开发模式对投资拿地的能力提出更高要求等因素可能对其经营及整体信用状况造成的影响。

评级关注事项如下：

1、房地产行业供求关系发生重大变化，部分区域存量项目存在一定去化压力；

2、合联营企业往来款以及对关联方担保规模较大，合作项目及关联方经营情况或对其信用状况产生影响；

3、高效运营开发模式对投资拿地的能力提出更高要求。

（二）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期票据的存续期内对其每年进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期票据的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

三、发行人其他资信情况

（一）发行人主要金融机构授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2024 年 3 月末，绿城集团已获得工商银行、建设银行、中国银行、农业银行等主要贷款金融机构授信，合并口径授信总额为 4,000 亿元，其中已使用授信额度 1,268 亿元，未使用授信余额 2,732 亿元。

（二）发行人债务违约情况

发行人近三年及一期借款能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

（三）发行人债务融资工具偿还情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及主要子公司报告期内境内外已发行的债务融资工具均按时偿付，不存在已延迟或未支付本息的情况。

截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司发行债券情况如下：

表：截至募集说明书签署之日发行人及其下属子公司发行债券情况

单位：亿元、年、%

证券简称	起息日	发行规模	债券余额	期限	利率	类型	兑付情况
24 绿城房产 MTN002	2024-03-25	10.00	10.00	3	4.25	一般中期票据	未兑付
24 绿城房产 MTN001	2024-01-23	10.00	10.00	3	4.38	一般中期票据	未兑付
23 绿城房产 GN002	2023-11-13	8.00	8.00	3	4.50	一般中期票据	未兑付
23 绿城房产 MTN001（绿色）	2023-09-04	10.00	10.00	3	4.31	一般中期票据	未兑付
23 绿城房产 MTN003	2023-08-07	10.00	10.00	3	4.30	一般中期票据	未兑付
23 绿城 03	2023-07-13	15.00	15.00	3	4.30	一般公司债	未兑付
23 绿城房产 MTN002	2023-05-29	15.00	15.00	3	4.15	一般中期票据	未兑付
23 绿城地产 MTN001A	2023-04-27	5.00	0.00	1+1	3.29	一般中期票据	已兑付
23 绿城地产 MTN001B	2023-04-27	10.00	10.00	2	3.80	一般中期票据	未兑付
23 绿城 01	2023-03-24	10.00	0.00	2	4.00	一般公司债	已兑付
22 绿城地产 MTN006	2022-10-28	15.00	15.00	3	4.80	一般中期票据	未兑付
22 绿城房产 MTN005	2022-06-17	20.00	20.00	3	3.80	一般中期票据	未兑付
22 绿城房产 MTN004	2022-05-24	15.00	15.00	2+2	3.20	一般中期票据	未兑付
22 绿城房产 MTN003	2022-04-28	15.00	15.00	3	3.55	一般中期票据	未兑付
22 绿城地产 MTN002	2022-03-28	20.00	20.00	3	3.70	一般中期票据	未兑付
绿城 22 次	2022-03-02	0.50	0.00	1.90	-	证监会主管 ABS	已兑付
绿城 22 优	2022-03-02	9.50	0.00	1.90	3.48	证监会主管 ABS	已兑付
22 绿城 01	2022-02-21	10.00	10.00	3+2	3.28	一般公司债	未兑付
22 绿城地产 MTN001	2022-01-10	26.00	26.00	3	3.62	一般中期票据	未兑付
21 绿城房产 MTN002	2021-12-2	20.00	20.00	3	3.68	一般中期票据	未兑付
21 绿城房产 MTN001	2021-10-20	14.00	14.00	3	3.90	一般中期票据	未兑付
21 绿城 05	2021-08-19	10.00	10.00	3+2	3.34	一般公司债	未兑付

证券简称	起息日	发行规模	债券余额	期限	利率	类型	兑付情况
绿城 21 次	2021-07-08	0.92	0.00	1.99	-	证监会主管 ABS	已兑付
绿城 21 优	2021-07-08	17.36	0.00	1.99	3.80	证监会主管 ABS	已兑付
21 绿城地产 PRN001	2021-03-25	5.00	0.00	2+2+2+3+3+3	4.30	项目收益票据	已兑付
21 绿城 03	2021-03-23	16.50	0.00	3+2	4.07	一般公司债	已兑付
21 绿城 01	2021-01-13	25.00	0.00	3+2	3.92	一般公司债	已兑付
20 绿城 1B	2020-10-29	7.40	0.00	18.02	4.40	证监会主管 ABS	已兑付
20 绿城 1A	2020-10-29	1.60	0.00	18.02	4.20	证监会主管 ABS	已兑付
20 绿城 1C	2020-10-29	0.48	0.00	18.02	-	证监会主管 ABS	已兑付
20 绿城 07	2020-10-27	9.50	0.00	3+2	3.82	一般公司债	已兑付
绿城 20 优	2020-06-17	19.00	0.00	3.00	3.90	证监会主管 ABS	已兑付
绿城 20 次	2020-06-17	1.00	0.00	3.00	-	证监会主管 ABS	已兑付
20 绿城房产 MTN003	2020-04-28	15.00	0.00	3+N	4.20	一般中期票据	已兑付
20 绿城 04	2020-03-31	5.00	5.00	5+2	3.87	一般公司债	未兑付
20 绿城 03	2020-03-31	10.00	0.00	3+2	3.26	一般公司债	已兑付
20 绿城房产 MTN002	2020-03-16	10.00	0.00	3	3.27	一般中期票据	已兑付
20 绿城 01	2020-03-06	14.30	0.00	3+2	3.19	一般公司债	已兑付
20 绿城房产 MTN001B	2020-02-27	5.00	5.00	5	3.86	一般中期票据	未兑付
20 绿城房产 MTN001A	2020-02-27	15.00	0.00	3	3.30	一般中期票据	已兑付
19 绿城 04	2019-12-11	5.00	0.00	2	3.61	一般公司债	已兑付
19 绿城 03	2019-11-29	5.00	5.00	5+2	4.34	一般公司债	未兑付
19 绿城 02	2019-11-29	10.00	0.00	3+2	3.78	一般公司债	已兑付

证券简称	起息日	发行规模	债券余额	期限	利率	类型	兑付情况
19 绿城房产 MTN003	2019-10-16	5.00	0.00	3	3.84	一般中期票据	已兑付
19 绿城房产 MTN002	2019-04-24	26.00	0.00	3+N	5.6	一般中期票据	已兑付
19 绿城 B	2019-03-14	0.01	0.00	17.88	-	证监会主管 ABS	已兑付
PR 绿城 A	2019-03-14	15.91	0.00	14.57	5.14	证监会主管 ABS	已兑付
19 绿城房产 MTN001	2019-01-29	20.00	0.00	3+N	5.59	一般中期票据	已兑付
19 绿城 01	2019-01-22	5.00	0.00	3+2	3.98	一般公司债	已兑付
18 绿城房产 MTN003	2018-12-03	20.00	0.00	3+N	5.89	一般中期票据	已兑付
18 绿城房产 MTN002	2018-10-26	14.00	0.00	3+N	6.20	一般中期票据	已兑付
18 绿城 11	2018-09-21	10.00	0.00	3+2	5.70	私募债	已兑付
18 绿城 09	2018-09-04	5.00	0.00	3+2	4.98	一般公司债	已兑付
18 绿城 07	2018-08-10	16.50	0.00	3+2	3.35	一般公司债	已兑付
18 绿城 05	2018-05-25	10.00	0.00	2+2	3.9	私募债	已兑付
18 绿城房产 CP004	2018-05-17	10.00	0.00	365D	5.08	一般短期融资券	已兑付
18 绿城房产 CP003	2018-04-26	10.00	0.00	365D	4.97	一般短期融资券	已兑付
18 绿城 04	2018-04-13	25.00	0.00	3+2	5.99	私募债	已兑付
18 绿城 03	2018-04-13	5.00	0.00	2+2	3.90	私募债	已兑付
18 绿城房产 CP001	2018-03-19	10.00	0.00	365D	5.42	一般短期融资券	已兑付
18 绿城房产 CP002	2018-03-19	10.00	0.00	365D	5.42	一般短期融资券	已兑付
18 绿城 01	2018-03-12	20.00	0.00	3+2	3.60	一般公司债	已兑付
17 绿城房产 MTN004	2017-08-08	14.00	0.00	5	5.30	一般中期票据	已兑付
绿城次级	2017-07-21	1.00	0.00	3.00	-	证监会主管 ABS	已兑付
绿城优先	2017-07-21	15.00	0.00	3.00	5.29	证监会主管 ABS	已兑付
17 绿城房产	2017-06-13	25.00	0.00	3	5.47	一般中	已兑付

证券简称	起息日	发行规模	债券余额	期限	利率	类型	兑付情况
MTN003						期票据	
17 绿城房产 MTN002	2017-04-21	20.00	0.00	3	5.19	一般中期票据	已兑付
17 绿城房产 MTN001	2017-03-06	30.00	0.00	5	5.50	一般中期票据	已兑付
15 绿城 03	2015-09-16	20.00	0.00	5+2	3.80	一般公司债	已兑付
15 绿城 02	2015-09-16	20.00	0.00	3+2	4.91	一般公司债	已兑付
15 绿城 01	2015-08-27	30.00	0.00	3+2	5.35	一般公司债	已兑付
20 绿装 01	2020-9-28	3.50	0.00	3+2	4.40	私募债	已兑付
合计	**-**	**891.98**	**268.00**	**-**	**-**	**-**	**-**

第八章发行人信用增进情况

本期中期票据无信用增进措施。

第九章税项

一、缴纳的税项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，公司建议投资者应就有关事项咨询财税顾问，本公司不承担由此产生的任何责任。

本期中期票据投资者所应缴纳的税项与债务融资工具各项支付不构成抵扣。

（一）增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税[2016]36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《金融业增值税收政策指引》，纳人从事的有价证券务应以卖出根据《金融业增值税收政策指引》，纳人从事的有价证券务应以卖出价减去买入后的余额作为销售，缴纳增值税。

（二）所得税

根据 2008 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期中期票据持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期中期票据利息收入和转让本期中期票据取得的收入缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当

缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对中期票据在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的上述税项不与中期票据的各项支出构成抵销。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

第十章发行人信息披露工作安排

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，公司将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》等文件对于信息披露管理制度的相关规定，通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所等信息披露服务平台向全国银行间债券市场披露下列有关信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行人信息披露机制

发行人制定了专门的信息披露管理制度，发行人通过临时报告和定期报告的形式，对债券及衍生品种价格产生较大影响、而投资者未得知的重大事件信息，在规定时间内，通过规定的媒体，以规定的方式向社会公众公布，向证券监管部门备案，并定期根据监管机构的要求，在相应的媒体网站披露公司定期报告。为规范公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露行为，发行人制定了《绿城房地产集团有限公司公司信用类债券信息披露管理制度》，对发行公司债券、非金融企业债务融资工具和其他信用类债券的信息披露原则、债券信息披露的负责人、管理部门及管理职责、债券信息披露内容和要求、债券信息披露流程、集团公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员在债券信息披露中的职责、未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任、子公司债券信息披露、档案管理、责任与处罚等方面进行了具体规范。同时，该制度规定由集团公司财务资金中心负责公司银行间债券市场信息披露的具体实施。

二、信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期中期票据存续期间各类财务报表、审计报告、可能影响本期中期票据投资者实现其中期票据兑付的重大事项以及本期中期票据本息兑付相关的披露工作。

发行人信息披露事务负责人相关情况如下：

姓名：耿忠强

职务：董事

联系地址：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼

电话：0571-81998129

传真：0571-87902789

电子信箱：gengzq@chinagreentown.com

（一）中期票据发行前的信息披露

公司在本期中期票据发行日 2 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

1、绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据募集说明书；

2、浙江天册律师事务所出具的关于绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据法律意见书；

3、经中汇会计师事务所注册会计师审计的公司近三个会计年度的资产负债表、利润表、现金流量表及审计报告全文，公司 2024 年一季度未经审计的财务报表；

4、绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据发行方案及承诺函；

5、2023 年度绿城房地产集团有限公司信用评级报告

6、绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据信用评级报告；

7、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）中期票据存续期内定期信息披露

债务融资工具存续期内，发行人将按以下要求披露定期报告：

1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

上述信息的披露时间应不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

（三）中期票据存续期内重大事项的信息披露

存续期内，发行人发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构（如有）；

4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级（如有）发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人在出现以下情形之日后 2 个工作日内，将履行上述重大事项的信息披露义务：

1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

3、董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；

4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；

5、完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人将在出现该情形之日后 2 个工作日内履行重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的，发行人将在进展或变化发生之日后 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

（四）本息兑付的信息披露

发行人应当至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

（五）其他事项安排

本期中期票据存续期间内定期信息披露、发生可能影响偿债能力的重大事项时向市场披露的信息以及本息兑付信息披露，披露时间应当不晚于发行人在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

如果在本期中期票据存续期内有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息披露安排作出相应调整。

第十一章持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）（如有）、受托管理人（如有）产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议（如有）及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】（☑存续期管理机构/□受托管理人/□其他___/___）

为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：中信证券股份有限公司

联络人姓名：赵宇驰、厉譞、姜昊天、朱雅各、李依亭

联系方式：010-60837490

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

邮箱：zhuyage@citics.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1.发行人；

2.增进机构（如有）；

3.受托管理人（如有）；

4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1.发行人未按照约定按期[3]足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2.发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3.发行人、增进机构（如有）或受托管理人（如有）书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4.单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

[3]债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人（如有）、发行人或增进机构（如有）书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构（如有）偿付能力发生重大不利变化；

2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；

4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；

5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；

6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8.发行人进行重大债务重组；

9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

发行人披露上述事项的，披露之日起15个工作日内无人提议或提议的投资人未满足10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人（如有）、发行人或增进机构（如有）认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人（如有）、发行人或增进机构（如有）认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至 zhuyage@citics.com 或寄送至朱雅各 15810698223 北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构（如有）发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构（如有）等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构（如有）、受托管理人（如有）等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构（如有）、受托管理人（如有）、单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标

题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议**债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日**。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。**

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构（如有）等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人（如有）不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

（☑经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。）

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，（☑并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过后），合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，

召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1.发行人或承继方控股股东、实际控制人；

2.发行人或承继方合并范围内子公司；

3.本期债务融资工具承继方、增进机构（如有）；

4.其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案（☑和其他议案）的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构（如有）、受托管理人（如有）或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、

保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构（如有）、受托管理人（如有）等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十二章主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持

有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同

意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十三章违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

1.1【宽限期条款】发行人在上述情形发生之后有【5】个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮【5】BP 计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等，同时下一计息期（如有）起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在；

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议（如有）约定授权受托管理人（如有）代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

（三）其他处置措施

无。

七、不可抗力

（一）不可抗力是指债务融资工具发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2、国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；

3、社会异常事件如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或联席主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或联席主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法

对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十四章投资者保护条款

无。

第十五章本期中期票据发行的有关机构

发行人：	绿城房地产集团有限公司 住所：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼 法定代表人：张亚东 联系人：耿忠强 电话：0571-81998129 传真：0571-87902789 邮编：310000
主承销商兼簿记管理人：	中信证券股份有限公司 住所：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 法定代表人：张佑君 联系人：赵宇驰、厉譞、姜昊天、朱雅各、李依亭 电话：010-60837490 传真：010-60833504 邮政编码：100026
联席主承销商：	国泰君安证券股份有限公司 住所：上海市静安区新闸路博华广场 33 楼 法定代表人：朱健 联系人：张睿、王海红、李祎宇 电话：021-38677395、021-38032116 传真：021-50688712 邮政编码：200120
	东吴证券股份有限公司 住所：苏州工业园区星阳街 5 号 法定代表人：范力 联系人：胡俊华、唐燕、张厶也 电话：0512-62938803 传真：0512-62938665 邮政编码：215101
	中国工商银行股份有限公司 住所：北京市西城区复兴门内大街 55 号 法定代表人：廖林 联系人：王思源 电话：010-81013642 传真：010-66105674 邮政编码：100140
	交通银行股份有限公司 住所：上海市陆家嘴环路 333 号金砖大厦 法定代表人：任德奇 联系人：伊文韬 电话：021-38873262 传真：021-58408070 邮政编码：200120
	中国邮政储蓄银行股份有限公司 住所：北京市西城区金融大街 3 号 法定代表人：刘建军

	联系人：杨荔浔 电话：010-68857479 传真：010-68858004 邮政编码：100808
	中信银行股份有限公司 住所：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 法定代表人：方合英 联系人：张天逸 电话：010-66635908 传真：010-65559220 邮政编码：100020
	华夏银行股份有限公司 住所：北京市东城区建国门内大街 22 号 法定代表人：李民吉 联系人：仇杰 电话：010-85237549 传真：010-85238384 邮政编码：100005
存续期管理机构：	中信证券股份有限公司 住所：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 法定代表人：张佑君 联系人：赵宇驰、姜昊天、朱雅各、李依亭 电话：010-60837490 传真：010-60833504 邮政编码：100026
公司法律顾问：	浙江天册律师事务所 住所：杭州市杭大路一号黄龙世纪广场 A 座 11 楼 负责人：章靖忠 联系人：李晓 电话：0571-87901805 传真：0571-87901819 邮编：310000
审计机构：	中汇会计师事务所（特殊普通合伙） 住所：杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室 执行事务合伙人：余强 联系人：曾凡强 电话：0571-88879064 传真：0571-88879064 邮编：310000
托管人：	银行间市场清算所股份有限公司 住所：上海市黄浦区北京东路 2 号 法定代表人：马贱阳 联系人：发行岗 联系电话：021-23198888 传真：021-23198866 邮政编码：200010
集中簿记建档系统技术支持机构：	北京金融资产交易所有限公司 住所：北京市西城区金融大街乙 17 号楼 2 层 0201、3 层 0301、4 层 0401

	法定代表人：郭允 联系人：发行部 电话：010-57896722、010-57896516 传真：010-57896726 邮政编码：100032

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十六章备查文件

一、备查文件

（一）关于绿城房地产集团有限公司发行中期票据的注册通知书；

（二）关于本次发行中期票据的股东决定；

（三）《绿城房地产集团有限公司章程》；

（四）绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据募集说明书；

（五）浙江天册律师事务所出具的法律意见书；

（六）绿城房地产集团有限公司 2021-2023 年经审计的合并及母公司财务报告、2024 年一季度合并及母公司财务报表；

（七）2023 年度绿城房地产集团有限公司信用评级报告；

（八）绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据信用评级报告；

（九）中国银行间市场交易商协会要求的其他披露文件。

二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或簿记管理人。

绿城房地产集团有限公司

联系地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼

法定代表人：张亚东

联系人：耿忠强

电话：0571-81998129

传真：0571-87902789

邮编：310000

中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：赵宇驰、姜昊天、朱雅各、李依亭

电话：010-60837490

传真：010-60833504

邮政编码：100026

三、网站

投资者可通过中国货币网（http://www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（http://www.shclearing.com）下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录发行人主要财务指标计算公式

1．主营业务毛利率（%）	＝	（1－主营业务成本/主营业务收入净额）×100%
2．净资产收益率（%）	＝	净利润/年初末平均净资产×100%
3．总资产报酬率（%）	＝	EBIT/年初末平均资产总额×100%
4．应收账款周转率	＝	营业收入/年初末平均应收账款
5．存货周转率	＝	主营业务成本/年初末平均存货
6．EBIT	＝	利润总额＋列入财务费用的利息支出
7．EBITDA	＝	EBIT＋折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）
8．资产负债率（%）	＝	负债总额/资产总额×100%
9．流动比率	＝	流动资产/流动负债
10．速动比率	＝	（流动资产-存货）/流动负债
11．EBIT 利息保障倍数（倍）	＝	EBIT/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）
12．EBITDA 利息保障倍数（倍）	＝	EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）
13.净负债率	＝	（有息债务+应付票据-货币资金)/所有者权益合计×100%
14.短期债务	＝	短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债中的有息债务+其他债务调整项
15.现金短债比	＝	货币资金/短期债务
16.剔除预收款后的资产负债率	＝	（负债总额-预收款项-合同负债）/（资产总额-预收款项-合同负债）×100%

（此页无正文，为《绿城房地产集团有限公司2024年度第三期中期票据募集说明书》盖章页）

绿城房地产集团有限公司

2024年5月21日