



绿城房地产集团有限公司

2026 年度第四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:	人民币80亿元
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15亿元
发行期限:	3年
担保情况:	无担保

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:

北京银行股份有限公司

二零二六年八月

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。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。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。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

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.....	5
一、发行人主体提示.....	5
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.....	10
第二章风险提示.....	12
一、中期票据的投资风险.....	12
二、发行人相关风险.....	12
第三章发行条款.....	23
一、主要发行条款.....	23
二、本期中期票据的发行安排.....	24
三、投资者承诺.....	26
第四章募集资金运用.....	27
一、募集资金主要用途.....	27
二、本期中期票据募集资金的专户监管.....	29
三、偿债资金来源及保障措施.....	30
四、发行人承诺.....	32
第五章发行人基本情况.....	34
一、发行人基本情况.....	34
二、发行人历史沿革及股本变动情况.....	34
三、发行人股权结构及实际控制人情况.....	38
四、发行人重要权益投资情况.....	40
五、发行人内部治理及组织机构设置情况.....	42
六、发行人员工基本情况.....	50
七、发行人主营业务情况.....	53
八、发行人所在行业状况.....	134
九、发行人行业地位及竞争优势.....	146
第六章发行人主要财务状况.....	150
一、发行人主要财务数据.....	151
二、发行人报表合并范围变化情况.....	157
三、发行人资产负债结构及现金流分析.....	171
四、发行人盈利能力分析.....	214
五、发行人偿债能力分析.....	217
六、发行人资产运营效率分析.....	218
七、发行人有息债务情况.....	219
八、发行人关联交易情况.....	227
九、重大或有事项.....	238
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.....	239
十一、金融衍生品、大宗商品期货.....	240
十二、重大理财产品投资.....	240
十三、海外投资情况.....	240
十四、直接债务融资计划.....	241

十五、2022 年-2025 年 3 月末发行人是否涉及地王、哄抬地价的行为	241
第七章发行人资信状况	242
一、发行人主要金融机构授信情况	242
二、发行人债务违约情况	242
三、发行人债务融资工具偿还情况	243
四、其他重大资信情况	247
第八章发行人信用增进情况	249
第九章税项	250
一、缴纳的税项	250
二、声明	251
第十章发行人信息披露工作安排	252
一、发行人信息披露机制	252
二、信息披露安排	252
第十一章持有人会议机制	257
一、持有人会议的目的与效力	257
二、会议权限与议案	257
三、会议召集人与召开情形	257
四、会议召集与召开	260
五、会议表决和决议	262
六、其他	263
第十二章受托管理人机制	265
第十三章主动债务管理	266
一、置换	266
二、同意征集机制	266
第十四章违约、风险情形及处置	270
一、违约事件	270
二、违约责任	271
三、发行人义务	271
四、发行人应急预案	271
五、风险及违约处置基本原则	271
六、处置措施	272
七、不可抗力	273
八、争议解决机制	273
九、弃权	273
第十五章投资者保护条款	274
第十六章本期中期票据发行的有关机构	275
第十七章备查文件	277
一、备查文件	277
二、文件查询地址	277
三、网站	277
附录发行人主要财务指标计算公式	278

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、环渤海经济圈重要城市以及其他省会城市。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 37.94%、43.06%和 45.21%；签约销售金额中浙江地区（含杭州）占比分别为 44.76%、43.48%和 50.34%。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 2,255,736.70 万元、2,816,764.35 万元和 477,503.14 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

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。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。宏观经济形势和政

府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

（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.8 表（股权委托管理）的情形，存在 MQ.7 表（重要事项）情形，具体如下：

2026 年 2 月，发行人监事成员发生变更，委派茹飞英为公司监事，免去杨旭英监事职务；选举胡凯为职工监事，免去王胜辉职工监事职务，已完成工商登记。2026 年 4 月，发行人法定代表人、董事长和总经理发生变更，郭佳峰因退休已辞任公司法定代表人、董事长和总经理职务，耿忠强担任公司法定代表人、董事长和总经理职务，公司董事会成员由 4 人调整至 3 人，已完成工商登记。2026 年 7 月，发行人法定代表人、董事长和总经理发生变更，耿忠强因工作安排已辞任公司法定代表人、董事长和总经理职务，赵晖担任公司法定代表人、董事长和总经理职务，已完成工商登记。2026 年 7 月，公司董事会成员由 3 人调整至 4 人，发行人委派江峰为公司董事，已完成工商登记。发行人上述人员变更对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，变动后公司治理结构仍符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的相关规定。

2026 年 7 月，发行人信息披露事务负责人由耿忠强变更为江峰。发行人上述人员变更对企业信息披露工作无重大不利影响。

2025 年度，发行人营业利润和净利润分别为 388,906.50 万元和 288,220.18 万元，分别较上年同期同比下降 51.07%和 47.42%。2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 477,503.14 万元，较上年同期同比下降 83.05%。2025 年度，发行人营业利润、净利润、经营活动产生的现金流量净额及净资产减少，主要系房地产市场仍处于调整期，且公司为促进长远发展，继续积极推动长库存去化，导致 2025 年度收入结转的毛利率及合联营企业业绩下降所致。截至 2025 年末，发行人净资产为 10,450,167.99 万元，较上年末下降 1,262,619.49 万元，同比降幅 10.78%，主要有两方面原因：一是未分配利润减少 438,976.71 万元，源于向母公司分红安排；二是少数股东权益减少 777,225.39 万元，本期新增合作开发项目较少，叠加存量并表房地产合作项目正常清算，共同推低少数股东权益。

2026 年 1-3 月,发行人净利润为-26,662.63 万元,较上年同期同比下降 148.17%,主要因项目结转规模偏小、整体毛利水平较低,不足以覆盖日常运营费用。后续随着项目结转节奏恢复常态,业绩水平预计将稳步回升。

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 15 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】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十一章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“同意征集机制”实施重组。

（2）【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

（3）【其他】

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 2026 年度第四期中期票据”
“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 2026 年度第四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 2026 年度第四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”	指	北京银行股份有限公司
“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（如有）签订的《绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据承销协议》
“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 2026 年度第四期中期票据承销协议》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	北京市的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
“才智控股”	指	才智控股有限公司（RichwiseHoldingsLimited）
“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	CCCCG 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	2023 年、2024 年、2025 年及 2026 年 1-3 月
“报告期末”、“近三年及一期末”	指	2023 年末、2024 年末及 2025 年末及 2026 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 78.24%、75.87%和 75.38%。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 2,255,736.70 万元、2,816,764.35 万元和 477,503.14 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 2025 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 13,100,251.36 万元、17,536,032.38 万元和 15,111,320.82 万元；公司营业毛利率分别为 12.15%、12.45%和 12.35%，其中近三年商品房销售业务的毛利率分别为 11.67%、12.17%和 12.40%。近三年，公司营业利润分别为 958,465.39 万元、794,876.17 万元和 388,906.50 万元，公司利润总额分别为 960,686.57 万元、790,567.55 万元和 398,495.56 万元，实现净利润分别为 777,844.48 万元、548,149.34 万元和 288,220.18 万元。近三年发行人盈利能力呈现下滑趋势，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进一步下降，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 30,009,953.63 万元、24,384,271.45 万元和 20,778,406.78 万元，占总资产的比例分别为 55.87%、50.24%和 48.96%，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 2026 年 3 月末，公司受限资产共计 1,002.99 亿元，占总资产比例 23.39%，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 2025 年末，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 116.03 亿元。截至 2025 年末，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 804,025.09 万元、800,103.98 万元和 835,456.37 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 793,042.12 万元、793,377.13 万元和 888,980.88 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 598,455.94 万元、616,451.94 万元和 623,181.64 万元，占当期营业收入比例分别为 4.57%、3.52%和 4.12%，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 266,245.21 万元、330,470.89 万元和 302,251.27 万元，管理费用分别为 355,437.50 万元、310,763.52 万元和 265,610.91 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。2025 年度，发行人合并口径下主要累计向关联方收取服务费 28,366.87 万元，销售货物 3,560.00 万元，建造劳务费 28,683.53 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。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 3,196,492.11 万元、3,046,399.47 万元和 2,607,422.76 万元，占所有者权益的比重分别为 27.35%、26.01%和 24.95%，发行人近三年的少数股东权益分别为 7,608,793.83 万元、7,672,539.69 万元和 6,895,314.30 万元，占所有者权益的比重分别为 65.09%、65.51%和 65.98%。发行人的少数股东权益及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.流动性偏低的风险

近三年，发行人流动比率分别为 1.47、1.55 和 1.62，速动比率分别为 0.54、0.67 和 0.69，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。

14.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 7,981,948.57 万元、8,733,036.74 万元和 7,195,486.03 万元，占同期资产总额的比重分别为 14.86%、17.99%和 16.96%，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，将有可能对发行人盈利能力产生不利影响。

15.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 20,362.55 万元、75,788.13 万元和 11,899.99 万元，一年内到期的非流动负债分别为 2,744,734.20 万元、2,184,355.78 万元和 1,616,507.86 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。

16.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、环渤海经济圈重要城市以及其他省会城市。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 37.94%、43.06%和 45.21%；签约销售金额中浙江地区（含杭州）占比分别为 44.76%、43.48%和 50.34%。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。

17.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《闲置土地处置办法》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。

18.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

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。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。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

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。

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

发行人本级主要为经营管理，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 169,859.01 万元、455,866.08 万元和 305,091.57 万元，占公司合并报表营业收入的比例较小，投资者可能会面临公司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 2026 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，无商品房交付结转收入，后续随着商品房交付，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，都有可能对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，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 2026 年 3 月末，公司总资产 42,878,991.47 万元，净资产 10,177,326.44 万元；2025 年，公司实现营业收入 15,111,320.82 万元。公司目前项目主要集中在浙江地区、江苏及上海地区、环渤海地区、珠三角地区等。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

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。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

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 2026 年度第四期中期票据
发行人：	绿城房地产集团有限公司
主承销商兼簿记管理人兼 存续期管理机构：	中信证券股份有限公司
联席主承销商：	北京银行股份有限公司
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[2025]MTN1114 号
注册金额：	人民币 80 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 15 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:	2026 年 8 月 5 日
发行日:	2026 年 8 月 6 日
缴款日:	2026 年 8 月 7 日
起息日:	2026 年 8 月 7 日
债权债务登记日:	2026 年 8 月 7 日
上市流通日:	2026 年 8 月 10 日
付息日:	在本期中期票据存续期限内, 付息日为每年的 8 月 7 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:	2029 年 8 月 7 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
信用评级机构及结果:	无
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 2026 年 8 月 6 日 9 时 00 分-2026 年 8 月 6 日 18 时 00 分。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 2026 年度第四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：2026 年 8 月 7 日 17 时 00 分前。

2.簿记管理人将在 2026 年 8 月 7 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 2026 年度第四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：7116810187000000121

开户行：中信银行北京瑞城中心支行

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（2026 年 8 月 10 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 80 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 15 亿元，其中不超过 7.6765 亿元拟用于置换偿还到期债务融资工具本息的自有资金，不超过 7.3235 亿元用于偿还债务融资工具本息，具体如下：

（1）本期债务融资工具不超过 7.6765 亿元拟用于置换偿还到期债务融资工具本息的自有资金，具体明细如下：

序号	债券简称	发行主体	原募集资金用途	发行期限（年）	发行规模（亿元）	债券余额（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	抵质押情况	是否属于政府一类债务情况
1	23 绿城房产 MTN003	绿城房地产集团有限公司	用于置换前期偿还已到期债务融资工具的自有资金	3	10.00	10.00	7.3075	0.00	4.30	2023-08-07	2026-08-07	-	中国银行，浦发银行，交通银行，北京银行，中国邮政储蓄银行	信用	否
2	25 绿城地产 MTN005	绿城房地产集团有限公司	用于置换偿还到期债务融资工具本金的自有资金	3	10.00	10.00	0.00	0.3690	3.69	2025-07-09	2028-07-09	-	中信证券，中国银河，东吴证券，国泰海通，中信银行，华夏银行，北京银行	信用	否
合计					20.00	20.00	7.3075	0.3690							

绿城房地产集团有限公司 2023 年度第三期中期票据 2026 年 8 月偿付本金金额为 10.00 亿元，本期中期票据募集资金拟使用不超过为 7.3075 亿元募集资金用于置换发行人支付绿城房地产集团有限公司 2023 年度第三期中期票据本金的自有资金。

绿城房地产集团有限公司 2025 年度第五期中期票据 2026 年 7 月付息金额为 0.3690 亿元，本期中期票据募集资金拟使用不超过为 0.3690 亿元募集资金用于置换发行人支付绿城房地产集团有限公司 2025 年度第五期中期票据利息的自有资金。

(2) 本期债务融资工具不超过 7.3235 亿元用于偿还债务融资工具本息，具体明细如下：

序号	债券简称	发行主体	原募集资金用途	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	债券余额 (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	拟使用 募集资金 时间	行权日	主承销商	抵质 押情 况	是否 属于 政府 一类 债务 情况
1	24 绿城地 产 GN001	绿城房地产 集团有限公 司	用于绿色建筑 项目的建设	2	10.00	10.00	6.6565	0.3400	3.40	2024- 08-20	2026- 08-20	2026- 08-20	-	中信证券,中国银河, 东吴证券,中信银行, 华夏银行,邮储银行, 渤海银行	信用	否
2	25 绿城地 产 MTN006	绿城房地产 集团有限公 司	用于置换偿还 到期债务融资 工具本金的自 有资金	3	10.00	10.00	0.00	0.3270	3.27	2025- 08-20	2028- 08-20	2026- 08-20	-	中国银河,交通银行	信用	否
合计					20.00	20.00	6.6565	0.6670								

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，与北京银行股份有限公司杭州分行、浙商银行股份有限公司杭州钱江世纪城小微企业专营支行、中国民生银行股份有限公司杭州分行营业部签署监管协议，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分行

账号：20000024850400211212060

账户二

户名：绿城房地产集团有限公司

开户行：浙商银行股份有限公司杭州钱江世纪城小微企业专营支行

账号：3310011810120100118561

账户三

户名：绿城房地产集团有限公司

开户行：中国民生银行股份有限公司杭州分行营业部

账号：656943818

本期发行，北京银行股份有限公司杭州分行、浙商银行股份有限公司杭州钱江世纪城小微企业专营支行、中国民生银行股份有限公司杭州分行营业部与发行人签订了受托

支付模式的募集资金专项账户监管协议，资金监管协议中明确约定发行人使用募集资金时，所有与该监管账户有关的募集资金划转业务需通过受托支付。

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	2026 年 1-3 月 /3 月末	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
营业收入	457,729.79	15,111,320.82	17,536,032.38	13,100,251.36
利润总额	-37,943.85	398,495.56	790,567.55	960,686.57
净利润	-26,662.63	288,220.18	548,149.34	777,844.48
经营性现金流入	2,051,031.78	12,683,744.79	15,032,610.92	15,098,533.81
经营活动现金净流量	-56,484.06	477,503.14	2,816,764.35	2,255,736.70
货币资金余额	5,455,145.81	5,979,461.96	7,049,024.24	7,014,271.72

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。公司近三年来经营整体稳定。2025 年，公司实现营业收入 15,111,320.82 万元，利润总额 398,495.56 万元，净利润 288,220.18 万元，经营活动现金流入 12,683,744.79 万元，2025 年末货币资金余额 5,979,461.96 万元。2025 年度营业收入、利润总额、经营活动现金流入和 2025 年末货币资金余额均能够覆盖本期中期票据发行额度。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 2025 年末，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，母公司本级及各子公司获得已批复的授信额度¹加总为 1,340.49 亿元，其中已使用额度 880.06 亿元，剩余额度 460.44 亿元。

公司施行较为稳健的财务政策，资产流动性良好。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。截至 2026 年 3 月末，公司流动资产余额为 34,763,009.79 万元，公司流动资产明细构成如下：

表：公司近三年及一期流动资产情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
货币资金	5,455,145.81	5,979,461.96	7,049,024.24	7,014,271.72
应收票据	1,256.01	1,890.33	1,895.10	4,268.23
应收账款	171,394.20	219,231.51	242,520.95	224,598.73
预付款项	68,477.85	58,122.78	63,578.08	47,752.41
其他应收款	7,557,679.24	7,195,486.03	8,733,036.74	7,981,948.57
存货	21,509,056.68	20,778,406.78	24,384,271.45	30,009,953.63
合计	34,763,009.79	34,232,599.39	40,474,326.56	45,282,793.29

3.稳步、持续的业务增长

2023 年以来，公司主营业务发展态势良好，2025 年实现了营业收入 15,111,320.82 万元，实现利润总额 398,495.56 万元，净利润 288,220.18 万元。2026 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 31 年的发展，截至 2025 年末，绿城中国总资产规模近 4,500 亿元，净资产规模近 1,100 亿元，“绿城”品牌价值 1,176 亿元，并连续 22 年荣获“中国房地产百强企业综合实力 TOP10”，连续 14 年荣获“中国房地产顾客满意度领先品牌”，多年荣获“社

¹当前绿城使用授信，系绿城本级及子公司在中交的集团授信额度范围内申请单一授信额度。

会责任感企业”。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”为核心的竞争优势。

（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。

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：赵晖

注册资本：人民币 100 亿元

实缴资本：人民币 92.05 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：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼

邮政编码：310007

联系人：江峰

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，浙江万博电子科技发展有限公司 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

房地产集团有限责任公司”，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责任公司”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

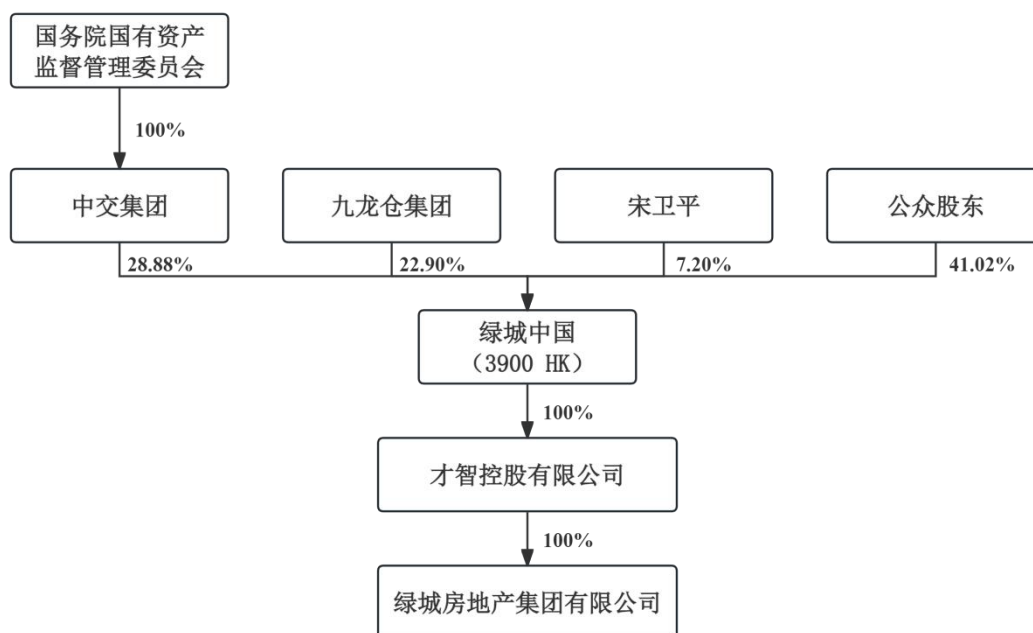
（一）股权结构

发行人由才智控股有限公司 100%控股。

截至 2025 年末，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 28.88% 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 22.90% 股权。

截至 2025 年末，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，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 2025 年末，绿城中国经审计的合并口径总资产为 4,498.61 亿元，净资产为 1,057.14 亿元，2025 年度营业收入为 1,549.66 亿元，净利润为 22.86 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，中交集团在此前年度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 11 名董事，其中 4 名独立董事，2 名非执行董事，5 名执行董事。其中，董事会主席由中交集团赵晖先生担任；5 名执行董事中赵晖先生、耿忠强先生、江峰先生、李骏先生及洪蕾女士均与中交集团有关联。

（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 2026 年 3 月末，发行人共拥有 790 家控股子公司，主要全资及控股子公司基本情况如下：

表：发行人主要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	北京绿城投资有限公司	北京	1,400,000.00	商务服务业	100.00
2	上海华浙外滩置业有限公司	上海	5,000.00	房地产业	51.00
3	绿城建筑科技集团有限公司	杭州	220,000.00	建筑业	100.00
4	山东绿城投资置业有限公司	济南	400,000.00	房地产业	100.00
5	绿城投资管理有限公司	杭州	300,000.00	商务服务业	100.00
6	杭州绿城臻臻城市发展建设有限公司	杭州	483,000.00	建筑业	100.00
7	绿城理想小镇建设集团有限公司	杭州	500,000.00	商务服务业	100.00
8	绿城资产管理集团有限公司	杭州	50,000.00	商务服务业	100.00

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

编号	子公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
9	绿城华南投资发展有限公司	广州	312,000.00	商务服务业	100.00
10	成都绿城巴蜀投资有限公司	成都	350,000.00	商务服务业	100.00
11	浙江绿城房地产投资有限公司	浙江	2,200,000.00	商务服务业	100.00
12	杭州绿城房地产投资有限公司	杭州	67,300.00	商务服务业	100.00
13	上海绿城泓盛建设发展有限公司	上海	1,000,000.00	房地产业	100.00
14	西安新鸿业投资发展有限公司	西安	20,000.00	房地产业	86.00
15	西安鸿登城市建设有限公司	西安	10,000.00	房地产业	86.00
16	苏州市港新房地产开发有限公司	苏州	1,000.00	房地产业	100.00
17	杭州至臻置业发展有限公司	杭州	1,000,000.00	房地产业	100.00
18	西北致美绿城置业发展有限公司	西安	10,000.00	房地产业	100.00
19	义乌浙悦房地产开发有限公司	义乌	125,855.00	房地产业	85.02
20	上海东烨置业有限公司	上海	2,000.00	房地产业	98.39
21	湖北远景置业有限公司	武汉	200,000.00	房地产业	68.57
22	江苏绿城百禾文旅产业发展有限公司	盐城	25,000.00	房地产业	53.46
23	温州绿景置业有限公司	温州	91,500.00	房地产业	100.00
24	杭州绿城浙佑置业有限公司	杭州	208,000.00	房地产业	100.00
25	西安绿和房地产开发有限公司	西安	200,000.00	房地产业	92.59
26	杭州浙咏置业有限公司	杭州	320,000.00	房地产业	34.01
27	广州绿穗房地产开发有限公司	广州	246,000.00	房地产业	38.61
28	杭州浙歌置业有限公司	杭州	248,000.00	房地产业	37.43
29	宁波绿城房地产投资有限公司	宁波	1,000,000.00	商务服务业	100.00
30	杭州浙释城市发展有限公司	杭州	320,000.00	房地产业	85.10
31	长沙江瀚房地产开发有限公司	长沙	320,000.00	房地产业	99.58
32	天津融创杰耀置业有限公司	天津	250,000.00	房地产业	72.81
33	苏州驰湖房地产开发有限公司	苏州	490,000.00	房地产业	100.00
34	杭州绿城浙典置业有限公司	杭州	235,300.00	房地产业	98.07
35	杭州绿城鼎昇置业有限公司	杭州	5,000.00	房地产业	100.00
36	上海绿憬置业有限公司	上海	20,000.00	房地产业	85.00
37	上海绿宸置业有限公司	上海	2,000.00	房地产业	85.02
38	杭州宁佳置业有限公司	杭州	180,000.00	房地产业	8.21
39	北京禾意房地产开发有限公司	北京	400,000.00	房地产业	94.63
40	义乌浙齐房地产开发有限公司	义乌	250,000.00	房地产业	63.15
41	杭州绿城浙旦置业有限公司	杭州	75,000.00	房地产业	89.84
42	宁波绿城浙鹤房地产开发有限公司	宁波	184,000.00	房地产业	100.00
43	福州浙贸置业有限公司	福州	210,000.00	房地产业	98.77
44	深圳市汇银置业有限公司	深圳	239,500.00	房地产业	100.00
45	杭州绿漫置业有限公司	杭州	285,000.00	房地产业	43.53
46	杭州建余房地产开发有限公司	杭州	83,500.00	房地产业	24.48
47	杭州绿英置业有限公司	杭州	236,800.00	房地产业	68.01
48	苏州振驰房地产开发有限公司	苏州	373,000.00	房地产业	55.34
49	上海泉秀置业有限公司	上海	200,000.00	房地产业	100.00
50	慈溪市金慈置业有限公司	宁波	190,000.00	房地产业	57.83

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

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、徐州东烨企业管理合伙企业（有限合伙）以及徐州绿博企业管理合伙企业（有限合伙）共 14 家公司 50.00%(含)以下的表决权，在上述公司董事会中占据多数席位，所持表决权高于董事会决议通过门槛，且董事会拥有公司经营的实质权利，故将其纳入合并财务报表范围。

本公司持有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、宁波轨道交通绿城置地有限公司、宁波高新区智新建设开发有限公司、宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司、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）、绿城台依湖特色小镇投资开发有限公司、马鞍山润园健康产业发展有限公司、广州绿粤投资发展有限公司、杭州交诚供应链管理有限公司、杭州浙志企业管理有限公司以及重庆瑞进合能房地产开发有限公司共 15 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 15 家公司纳入合并财务报表范围。

截至 2026 年 3 月末，发行人合并范围内子公司不存在近一年资产、净资产、营业收入或净利润任一指标占比超过 35%以上的情况，发行人无重要子公司。

（二）主要参股公司情况

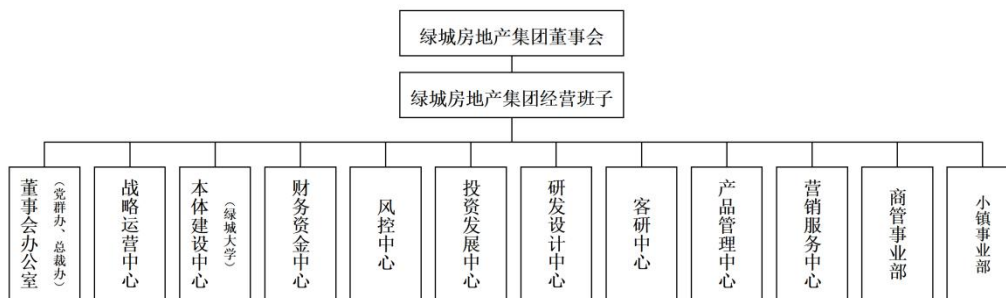
截至 2026 年 3 月末，发行人无重要参股公司。

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

截至 2025 年末，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



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》（2026 年 3 月 31 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，公司股东依法行使以下职权：

- （1）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （2）审议批准董事会的报告；
- （3）审议批准监事会的报告；
- （4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （6）对发行公司债券作出决议；
- （7）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （8）修改公司章程；
- （9）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；
- （10）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决定。

公司股东对前述职权作出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名盖章后置备于公司。

2. 董事会

公司设董事会，其成员为 4 人，由非职工代表担任，经股东委派产生。董事会设董事长 1 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）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）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；

(6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

(7) 决定公司内部管理机构的设置;

(8) 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;

(9) 制定公司的基本管理制度;

(10) 选举和更换董事长;

(11) 公司章程规定或者股东授予的其他职权。

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。董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。董事会决议的表决,应当一人一票。董事会作出决议,应当经全体董事的过半数通过。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录,出席会议的董事应当在会议记录上签名。

3.监事会

公司设监事会,其成员为 3 人,其中:股东代表 2 人,由股东委派产生;职工代表 1 人,由公司职工通过职工代表大会、职工大会或其他民主选举产生。监事会设主席 1 人,由全体监事过半数选举产生。监事任期每届为三年,监事任期届满,连选(派)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、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出解任的建议;

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

(5) 向股东会议提出提案;

(6) 依照《公司法》第一百八十九条的规定,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，监事因故不能出席的，可以书面委托他人代为出席。监事会决议的表决应当一人一票，监事会决议应当经全体监事的过半数通过。监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4.经理

公司设经理 1 人，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。

经理列席董事会会议。

公司内设董事会办公室、战略运营中心、本体建设中心、财务资金中心、风控中心、投资发展中心、研发设计中心、客研中心、产品管理中心、营销服务中心等 10 个部门，商管事业部、小镇事业部等 2 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（党群办、总裁办）

负责公司治理、品牌文化、党群管理、行政管理等职能。

2、战略运营中心

负责行业洞察、战略引领、经营统筹、组织适配等职能。

3、本体建设中心

负责人才支撑、机制匹配、赋能培养、共享提效等职能。

4、财务资金中心

负责战略推动、价值创造、财务风险防范等职能。

5、风控中心

负责风险防控、业法融合、内控保障、防微杜渐等职能。

6、投资发展中心

负责发展研究、拓展管控、决策管理、投后评估等职能。

7、研发设计中心

负责产品引领、品质保障、创新研发、行业洞察等职能。

8、客研中心

负责市场与客户研究、项目价值评估、项目定位、产研产策等职能。

9、产品管理中心

负责全周期工程统筹、技术创新、全价值链成本管控、供应链建设管理等职能。

10、营销服务中心

负责营销管控、数字营销、客户服务等职能。

11、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。

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。

（二）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。

经理按照《公司章程》依法行使职权。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的合理有效运行。

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资计划，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资计划，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

姓名	现任职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
赵晖	董事长、总经理	2026 年 7 月-2029 年 7 月	是	否
肖力	董事	2024 年 4 月-2027 年 4 月	是	否
李骏	董事	2024 年 4 月-2027 年 4 月	是	否
江峰	董事	2026 年 7 月-2029 年 7 月	是	否
洪蕾	监事会主席	2024 年 4 月-2027 年 4 月	是	否

姓名	现任职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
茹飞英	监事	2026 年 2 月-2029 年 2 月	是	否
胡凯	职工监事	2026 年 2 月-2029 年 2 月	是	否

(二) 发行人董事、监事及高管人员简历

1. 董事简历

赵晖先生，59 岁，毕业于清华大学水利水电工程建筑专业，获工学博士学位，是教授级高级工程师，享受国务院政府特殊津贴专家，国家发改委 PPP 专家库专家。赵先生历任交通部第三航务工程局党委常务、副局长，中国交通建设股份有限公司华东区域总部总经理、党工委书记，中交投资有限公司总经理、党委副书记，中交房地产集团有限公司董事长、党委书记兼中交海外房地产有限公司董事长，中国交通建设集团有限公司市场开发总监兼市场开发部总经理。赵先生于 2026 年 7 月 23 日获委任为绿城中国控股有限公司执行董事、董事会主席、行政总裁和授权代表，现任公司董事长、总经理、法定代表人。

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。

江峰先生，49 岁，2001 年毕业于上海海运学院（现上海海事大学），获经济学学士学位，专业为会计学（涉外会计），是正高级会计师。江先生 2001 年 8 月加入中交集团，历任中国交建资金处处长、财务资金部副总经理，中交投资有限公司党委常委、董事、总会计师、总法律顾问，中交集团财务资金部执行总经理、中国交

建财务资金部总经理等管理职务。自 2024 年 8 月起，担任中交财务有限公司党委副书记、董事、总经理。2026 年 7 月 23 日获委任为绿城中国控股有限公司执行董事及执行总裁。现担任公司董事及信息事务披露负责人。

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。

茹飞英，女，中国国籍，1981 年出生，2003 年毕业于浙江大学财务管理专业。2011 年加入绿城集团，现任风控中心副总经理，负责内部审计工作。现担任公司监事。

胡凯，男，中国国籍，1987 年出生，先后毕业于华南理工大学和浙江大学，分别获得法学学士学位和法学硕士学位。2011 年参加工作，曾就职于中国银行浙江省分行，2014 年加入公司，先后任职绿城集团法务经理、法务副总监、法务总监、董事会办公室副总经理、风控中心副总经理。现担任公司监事。

3. 高级管理人员简历

赵晖先生简历参见董事简历。

（三）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。

（四）发行人员工结构

截至 2026 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	11	0.18	30 岁以下	994	16.72
2	硕士	720	12.11	30-45 岁	4416	74.27
3	本科	3519	59.18	45 岁以上	536	9.01
4	大专及以下	1696	28.52	-	-	-
合计	-	5946	100.00	-	5946	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浙江地区、江苏及上海地区、环渤海地区、珠三角地区等。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 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 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	365,046.04	80.32	14,578,246.42	96.75	16,714,368.15	95.59	12,354,500.91	94.56
其中：住宅类地产	358,610.78	78.90	14,398,058.43	95.55	16,518,943.90	94.47	12,134,683.65	92.87
商业类地产	6,435.25	1.42	176,342.96	1.17	195,424.26	1.12	197,458.26	1.51
工业类地产	-	-	3,845.03	0.03	-	-	22,359.00	0.17
商品销售 ²	1,691.32	0.37	34,750.48	0.23	25,149.27	0.14	23,913.09	0.18
其他	87,763.95	19.31	455,636.28	3.02	745,623.04	4.26	687,517.79	5.26
主营业务收入合计	454,501.31	100.00	15,068,633.19	100.00	17,485,140.46	100.00	13,065,931.78	100.00

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人主营业务收入合计分别为 13,065,931.78 万元、17,485,140.46 万元、15,068,633.19 万元和 454,501.31 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。

商品房销售是该板块最主要的收入来源，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人商品房销售分别实现营业收入 12,354,500.91 万元、16,714,368.15 万元、

²商品销售主要为房地产开发业务过程中相关建材的销售。

14,578,246.42 万元和 365,046.04 万元。对同期主营业务收入的贡献分别为 94.56%、95.59%、96.75%和 80.32%，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，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月分别为 687,517.79 万元、745,623.04 万元、455,636.28 万元和 87,763.95 万元，占主营业务收入的比例分别为 5.26%、4.26%、3.02%和 19.31%，金额保持稳定。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。

表：发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月商品房销售收入区域分布情况

单位：亿元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州地区	1.95	5.34	494.74	33.94	695.56	41.62	275.56	22.30
浙江地区（除杭州）	4.05	11.09	219.40	15.05	180.24	10.78	419.18	33.93
环渤海地区	10.88	29.80	162.51	11.15	361.95	21.65	220.69	17.86
江苏及上海地区	2.88	7.88	360.80	24.75	175.52	10.50	66.91	5.42
其他地区	16.75	45.88	220.38	15.12	258.17	15.45	253.11	20.49
合计	36.50	100.00	1,457.82	100.00	1,671.44	100.00	1,235.45	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）。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，公司杭州地区商品房销售收入分别为 275.56 亿元、695.59 亿元、494.74 亿元和 1.95 亿元，占商品房销售收入的比例分别为 22.30%、41.62%、33.94%和 5.34%；2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，公司浙江地区（除杭州）商品房销售收入分别为 419.18 亿元、180.24 亿元、219.40 亿元和 4.05 亿元，占比分别为 33.93%、10.78%、15.05%和 11.09%。

2. 发行人主营业务成本分析

表：发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 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	332,900.60	78.75	12,770,112.75	96.45	14,680,541.93	95.67	10,912,259.09	94.86
其中: 住宅类地产	326,542.15	77.25	12,587,771.19	95.07	14,539,912.17	94.75	10,758,310.47	93.52
商业类地产	6,358.45	1.50	179,762.71	1.36	140,629.76	0.92	138,540.88	1.20
工业类地产	-	-	2,578.84	0.02	-	-	15,407.74	0.13
商品销售	1,625.97	0.38	32,572.18	0.25	23,461.24	0.15	23,326.65	0.20
其他	88,187.55	20.86	437,817.08	3.31	641,694.78	4.18	567,914.01	4.94
主营业务成本合计	422,714.12	100.00	13,240,502.01	100.00	15,345,697.95	100.00	11,503,499.75	100.00

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月,发行人主营业务成本分别为 11,503,499.75 万元、15,345,697.95 万元、13,240,502.01 万元和 422,714.12 万元,其中商品房销售成本分别为 10,912,259.09 万元、14,680,541.93 万元、12,770,112.75 万元和 332,900.60 万元,占同期主营业务成本的比例分别为 94.86%、95.67%、96.45%和 78.75%。公司主营业务成本变动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。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月,其他收入对应的成本分别为 567,914.01 万元、641,694.78 万元、437,817.08 万元和 88,187.55 万元,占同期主营业务成本的比例分别为 4.94%、4.18%、3.31%和 20.86%。

3.发行人主营业务毛利润及毛利率分析

表: 发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月主营业务毛利润构成情况表

单位: 万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 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	32,145.44	101.13	1,808,133.67	98.91	2,033,826.22	95.06	1,442,241.82	92.31
毛利率	8.81		12.40		12.17		11.67	
其中: 住宅类地产	32,068.63	100.89	1,810,287.24	99.02	1,979,031.73	92.50	1,376,373.18	88.09
毛利率	8.94		12.57		11.98		11.34	
商业类地产	76.80	0.24	-3,419.75	-0.19	54,794.50	2.56	58,917.38	3.77
毛利率	1.19		-1.94		28.04		29.84	
工业类地产	-	-	1,266.19	0.07	-	-	6,951.26	0.44
毛利率	-		32.93		-		31.09	
商品销售	65.35	0.21	2,178.30	0.12	1,688.03	0.08	586.44	0.04

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
毛利率	3.86		6.27		6.71		2.45	
其他	-423.60	-1.33	17,819.20	0.97	103,928.26	4.86	119,603.78	7.65
毛利率	-0.48		3.91		13.94		17.40	
合计	31,787.19	100.00	1,828,131.18	100.00	2,139,442.51	100.00	1,562,432.03	100.00

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，公司主营业务毛利润分别为 1,562,432.03 万元、2,139,442.51 万元、1,828,131.18 万元和 31,787.19 万元，其中商品房销售毛利润分别为 1,442,241.82 万元、2,033,826.22 万元、1,808,133.67 万元和 32,145.44 万元，对同期主营业务毛利润的贡献分别为 92.31%、95.06%、98.91%和 101.13%；2023-2025 年及 2026 年 1-3 月商品房销售毛利率分别为 11.67%、12.17%、12.40%和 8.81%。近三年，发行人商品房销售毛利率变动幅度不大。

（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，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 2025 年至本募集说明书披露日竞拍土地情况

2025 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 2025 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
杭州市余杭区闲林单元 YH120504-02	杭州	自有	99,539	2025/1/3	161,976	161,976	无	住宅	自有	否	否
大连市甘井子区光明家具厂地块	大连	自有	27,400	2025/1/22	25,314	25,314	无	住宅	自有	否	否
杭州市钱塘区下沙单元 QT0102-33 地块	杭州	自有	40,886	2025/1/24	201,291	201,291	无	住宅、商业	自有	否	否
嘉兴海宁学林体育公园东地块	嘉兴	自有	17,553	2025/2/18	31,940	31,940	无	住宅	自有	否	否
苏州园区斜塘大家西地块	苏州	自有	29,683	2025/2/19	142,948	142,948	无	住宅	自有	否	否
成华区塔子山大渡河 26 亩	成都	自有	17,571	2025/2/25	72,040	72,040	无	住宅	自有	否	否
杭州市滨江区浦沿单元 BJ040501-04 地块	杭州	自有	53,109	2025/2/25	229,752	229,752	无	住宅、商业	自有	否	否
金华经济技术开发区西关单元 (JK-02-03-09) 地块	金华	自有	23,827	2025/2/27	57,456	57,456	无	住宅	自有	否	否
杭州西湖区双桥单元 XH020203-06 地块	杭州	自有	31,877	2025/2/28	135,468	135,468	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
杭州萧山世纪城核心单元 010404-23 地块	杭州	自有	23,540	2025/2/28	231,895	231,895	无	住宅	自有	否	否
大连市甘井子区政府北地块	大连	自有	14,586	2025/3/12	15,716	15,716	无	住宅	自有	否	否
之江度假区单元 XH110304-11 地块	杭州	自有	45,964	2025/3/21	203,973	203,973	无	住宅	自有	否	否
苏州园区国际科技园地块	苏州	自有	81,794	2025/3/21	532,436	532,436	无	住宅、商业	自有	否	否
宁波市高新区明昕公园东地块	宁波	自有	25,992	2025/3/24	116,017	116,017	无	住宅	自有	否	否
杭州市上城区四堡七堡单元 JG1402-21(2)地块	杭州	自有	14,547	2025/3/28	153,259	153,259	无	住宅	自有	否	否
瑶海区高地游园地块 (YH202501)	合肥	自有	21,037	2025/3/28	28,242	28,242	无	住宅	自有	否	否
浦东新区北蔡楔形绿地 C09b-01 地块	上海	自有	20,416	2025/3/28	291,590	291,590	无	住宅	自有	否	否
杭州市萧山区蜀山单元 XSCQ2711-01、12 地块	杭州	自有	30,588	2025/4/1	85,527	85,527	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
温岭市 XQ050202 地块	台州	自有	40,196	2025/4/2	81,200	81,200	无	住宅、商业	自有	否	否
嘉兴嘉兴南湖区嘉兴学院北区西地块	嘉兴	自有	45,338	2025/4/10	65,457	65,457	无	住宅	自有	否	否
嘉兴经开区湖境云庐北地块	嘉兴	自有	50,513	2025/4/10	83,368	83,368	无	住宅	自有	否	否
台州市椒江区葭沚街道开发大道以北、学院路以东 JJZ150-1005-01 地块	台州	自有	27,372	2025/4/16	53,940	53,940	无	住宅、商业	自有	否	否
萧山城区市北单元 XS070101-26 地块	杭州	自有	40,354	2025/4/22	311,314	311,314	无	住宅	自有	否	否
西安市港务区奥体 83 亩地块	西安	自有	55,117	2025/5/7	139,320	139,320	无	住宅	自有	否	否
舟山临城 ZS-LC-13-08-02e 地块	舟山市	自有	52,421	2025/5/21	34,598	34,598	无	住宅	自有	否	否
佛山市禅城区卫国西路南侧、金城街西侧地块	佛山	自有	29,960	2025/5/27	78,077	78,077	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
康桥单元 GS120201-07 地块	杭州	自有	26,351	2025/5/29	137,433	137,433	无	住宅	自有	否	否
西安市浐灞国际港奥体体育馆南侧地块	西安	自有	30,847	2025/6/10	90,280	90,280	无	住宅	自有	否	否
西安市未央区龙湖天街西南侧地块	西安	自有	31,025	2025/6/19	52,600	52,600	无	住宅、商业	自有	否	否
西安市高新区陈林村 4#地块	西安	自有	56,324	2025/6/19	176,800	176,800	无	住宅、商业	自有	否	否
南京市玄武区苜蓿园顾家营 2025G32 地块	南京	自有	50,827	2025/6/27	102,200	102,200	无	住宅	自有	否	否
武汉市江岸区新兴街地块 P (2025) 049 号	武汉	自有	18,277	2025/6/30	66,450	66,450	无	住宅	自有	否	否
钱塘区下沙单元 QT010102-32 地块	杭州	自有	25,707	2025/7/15	114,962	114,962	无	商住	自有	否	否
长沙市岳麓区政府 17 号地	长沙	自有	42,587	2025/7/22	99,924	99,924	无	商住	自有	否	否
苏州市工业园区双湖玫瑰园南地块	苏州	自有	70,138	2025/7/23	466,747	466,747	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
义乌市稠城街道铁东路与香山路交叉口南侧地块	金华	自有	22,787	2025/7/25	58,533	58,533	无	住宅	自有	否	否
虹口区北外滩地区 hk315-11 地块	上海	自有	19,441	2025/7/25	647,190	647,190	无	住宅	自有	否	否
广州市番禺区黄沙岛 BC0613035 地块	广州	自有	17,414	2025/10/21	49,680	49,680	无	住宅	自有	否	否
义乌市稠城街道稠州路与县前街交叉口东南侧地块	金华	自有	18,456	2025/11/6	85,800	85,800	无	住宅	自有	否	否
余杭区未来科技城单元 YH090306-11 地	杭州	自有	48,938	2025/11/25	179,848	179,848	无	住宅	自有	否	否
武汉市江岸区球横地块 P (2025) 219 号	武汉	自有	11,343	2025/12/24	39,200	39,200	无	住宅	自有	否	否
鄞州区 YZ09-10-b2 地块 (外国语东)	宁波	自有	40,932	2026/3/9	66,998	66,998	无	住宅	自有	否	否
宁波市鄞州区仇毕未来道地块	宁波	自有	15,999	2026/3/13	46,730	46,730	无	住宅	自有	否	否
上海市青浦区 QPPO-0101 单元 18-05 地块	上海	自有	38,030	2026/3/13	267,496	267,496	无	住宅	自有	否	否
东阳市白云街道小康路以北、东针路以东拟出让地块二地块	金华	自有	41,418	2026/4/9	38,500	38,500	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
临平区乔司单元 LP020403-02-01 地块(乔司新城中心区 E1-2-01 地块)	杭州	自有	27,211	2026/4/10	52,858	52,858	无	住宅	自有	否	否
下沙单元 QT010110-04、11 地块	杭州	自有	19,695	2026/4/28	48,251	24,127	2026 年 8 月	住宅	自有	否	否
萧山区市北单元 XS070101-18、XS070101-19 地块	杭州	自有	32,789	2026/4/30	260,913	130,457	2026 年 10 月	住宅	自有	否	否
杭州未来科技城单元 YH090705-01 地块	杭州	自有	80,183	2026/5/15	388,558	194,279	2026 年 10 月	住宅	自有	否	否
杭州未来科技城单元 YH090705-03 地块	杭州	自有						住宅	自有	否	否
嘉兴 2026 年-014 号地块	嘉兴	自有	41,382	2026/5/21	56,102	56,102	无	住宅	自有	否	否
北京市大兴区三合庄 DX00-0202-0188 地块	北京	自有	21,416	2026/6/2	89,945	89,945	无	住宅	自有	否	否
杭政储出【2026】32 号地块(九堡)	杭州	自有	41,351	2026/6/3	207,430	207,430	无	住宅	自有	否	否
成都市成华区杉板桥 1 号地块	成都	自有	19,259	2026/6/8	73,722	13,100	2026 年 8 月	住宅	自有	否	否
济南市历下区 CBD 政法学院东地块	济南	自有	9,049	2026/6/12	38,597	15,000	2026 年 8 月	商住	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
宁波市镇海区尚志 2#地块	宁波	自有	36,479	2026/6/15	49,273	9,900	2026 年 7 月	住宅	自有	否	否
大连沙河口区马栏燃气储备站地块	大连	自有	20,007	2026/6/25	23,679	4,736	2026 年 11 月	住宅	自有	否	否
宁波市江北区永红 9a 地块	宁波	自有	12,351	2026/6/26	45,837	9,167	2026 年 9 月	住宅	自有	否	否
杭州市余杭区良渚东单元 YH030704-06 地块	杭州	自有	45,887	2026/6/30	152,973	21,795	2026 年 10 月	商住	自有	否	否
福州市台江区鳌峰小区及亚峰新区东区出让地块一	福州	自有	19,107	2026/6/30	83,700	15,280	2026 年 11 月	住宅	自有	否	否
上海市嘉定区 JDC1-1902 单元 F13A-04、F14A-01 地块 (瑞金东地块)	上海	自有	37,825	2026/6/30	206,606	103,303	2026 年 8 月	住宅	自有	否	否
浦东新区 16 号线周浦站周边地区 07-07 地块	上海	自有	15,213	2026/6/30	92,167	46,084	2026 年 8 月	住宅	自有	否	否
温岭市湖畔恒庐西侧地块	台州	自有	29,721	2026/7/3	34,800	7,000	2026 年 8 月	住宅	自有	否	否
常州武进长沟河地块	常州	自有	47,957	2026/7/12	58,766	9,814	2026 年 9 月	住宅	自有	否	否
合计			2,144,903		8,315,661	7,361,861					

综上，2025 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、成都等十六个城市不存在竞拍“地王”的行为。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、旧城改造等主要项目具体情况及合规性情况如下表所示：

项目名称	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	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	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	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	与政府签订拆迁补偿协议	合规	30%自有资金，70%银行贷款	竣工交付	无
上海华浙外滩置业有限公司上海黄浦湾六期	与政府签订拆迁补偿协议	合规	30%自有资金，70%银行贷款	竣工交付	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、越秀地产、保利地产等知名企业，主要合作项目情况如下表所示。截至 2025 年末，主要合作项目的项目公司经营情况正常、资信状况良好。

表：截至 2025 年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
西安安全运村（芳华苑）	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	西安国际陆港文化体育产业有限公司	51	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	67	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	已完工
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
宁波晓风印月	宁波浙坤置业有限公司	杭州翡翠城房地产开发有限公司	56	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	已完工
台州市椒江区开发区板块现代大道北地块	台州绿理置业有限公司	台州城投置业有限公司	64	是	已完工
杭州汀桂里	杭州绿璟置业有限公司	杭州宏璟置业有限公司、宇诚集团股份有限公司	63	是	已完工
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	68	是	已完工

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。

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+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。2023-2025 年及 2026 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 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月房地产项目开发情况表

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
新开工面积（万平方米）	32.83	532.41	442.36	516.22

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
竣工面积（万平方米）	103.37	840.72	1,192.66	1,732.27
签约销售面积（万平方米）	81.79	465.32	589.18	673.41
杭州	15.28	117.26	125.72	140.65
浙江地区（除杭州）	17.87	93.13	128.01	114.85
江苏及上海地区	10.97	62.36	98.39	98.79
环渤海地区	11.71	66.67	90.00	130.48
其他地区	25.96	125.90	147.06	188.65
签约销售金额（亿元）	255.05	1,531.12	1,710.74	1,907.02
杭州	62.32	538.35	416.89	567.45
浙江地区（除杭州）	43.96	232.37	326.90	286.09
江苏及上海地区	62.61	298.92	444.47	336.10
环渤海地区	22.29	194.13	217.08	339.62
其他地区	63.86	267.36	305.40	377.76
平均售价（元/平方米）	31,182.50	32,904.87	29,036.05	28,318.68
杭州	40,797.89	45,911.05	33,159.35	40,346.12
浙江地区（除杭州）	24,595.14	24,951.23	25,536.49	24,910.35
江苏及上海地区	57,076.19	47,932.53	45,174.69	34,020.45
环渤海地区	19,031.15	29,117.24	24,120.27	26,027.92
其他地区	24,599.90	21,236.43	20,768.00	20,024.91

注：上述房地产项目开发情况均为全口径数据。

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公司债券发行造成实质影响的情形。

2023-2025 年及 2026 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，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。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人新开工面积分别为 516.22 万平方米、442.36 万平方米、532.41 万平方米和 32.83 万平方米，近三年新开工面积保持较大规模。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人竣工面积分别为 1,732.27 万平方

米、1,192.66 万平方米、840.72 万平方米和 103.37 万平方米，近三年竣工面积维持较高水平。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人房地产签约销售面积分别为 673.41 万平方米、589.18 万平方米、465.32 万平方米和 81.79 万平方米，签约销售金额分别为 1,907.02 亿元、1,710.74 亿元、1,531.12 亿元和 255.05 亿元。2023 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
上海煜庚置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 03761 号
成都绿嘉置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	510100AY34247
上海东烨置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 03760 号
杭州绿漫置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2024-2024-1491 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
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	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2019-2022-0067 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
杭州建余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 0101-2024-2024-1518 号
杭州绿城浙典置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2023-2023-1127 号
杭州绿城浙佑置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2021-2022-0064 号
金华浙祺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 0701-2025-2025-0642 号
杭州浙歌置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2024-2024-1488 号
杭州浙宥置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2024-2024-1437 号

3) 已完工项目情况

表：2023-2025 年及 2026 年 1-3 月发行人主要竣工项目情况

单位：万元

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
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,公共配套,商办,车位储藏室	100,658.51	100%	100,442.56	-	已取得“六证”	-	-
哈尔滨诚园	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,公共配套,商办,车位储藏室	124,743.42	97%	122,471.37	-	已取得“六证”	-	-
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,公共配套,商办,车位储藏室	111,121.34	93%	110,524.36	-	已取得“六证”	-	-
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,公共配套,商办,车位储藏室	59,506.55	68%	58,463.94	房地产市场下行,销售缓慢	已取得“六证”	预计 2028 年全部去化	预计 2028 年全部去化

³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/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
大连海韵晓风	辽宁省大连市	大连胜鼎文林置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	219,777.10	100%	219,451.58	-	已取得“六证”	-	-
天津水西雲庐 (ABL)	天津市	天津融创杰耀置业有限公司	联合操盘	住宅,公共配套,车位储藏室	262,914.12	100%	262,914.12	-	已取得“六证”	-	-
天津水西雲庐 (ABL)	天津市	天津融创杰耀置业有限公司	联合操盘	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	329,743.70	72%	327,225.14	房地产市场下行,销售缓慢	已取得“六证”	预计 2029 年全部去化	预计 2029 年资金全部回笼
北京明月听蘭	北京市	北京通诚房地产开发有限公司	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	239,835.70	100%	239,456.56	-	已取得“六证”	-	-
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,公共配套,商办,车位储藏室	257,401.91	100%	257,401.91	-	已取得“六证”	-	-
北京沁园	北京市	北京朝意房地产开发有限公司	联合操盘	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	1,107,946.76	100%	1,107,605.43	-	已取得“六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
天津风起悦 鸣	天津市	天津致远房地 产开发有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	252,650.07	87%	249,741.07	房地产市 场下行, 销售缓慢	已取得 “六证”	预计 2026 年 全部去化	预计 2027 年一季度前 全部回笼完成
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,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	252,093.00	100%	251,989.00	-	已取得 “六证”	-	-
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,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	263,601.80	100%	263,601.80	-	已取得 “六证”	-	-
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,公 共配套, 车位储 藏室	467,257.65	74%	460,729.52	分批推售	已取得 “六证”	预计 2028 年 全部去化	预计 2028 年全盘回款
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,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	274,643.91	100%	274,643.91	-	已取得 “六证”	-	-
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,车 位储藏 室	46,160.96	100%	46,160.96	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
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,公共配套,商办,车位储藏室	93,029.23	64%	92,378.31	房地产市场下行,销售缓慢	已取得“六证”	预计 2028 年 7 月全部去化	预计 2028 年 7 月全部去化
北京西山云庐	北京市	北京城意房地产开发有限公司	自主开发	住宅,公共配套,加装包,商办,车位储藏室	721,813.00	98%	716,764.00	-	已取得“六证”	-	-
北京晓月和风	北京市	北京禾意房地产开发有限公司	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	578,301.00	89%	574,819.00	房地产市场下行,销售缓慢	已取得“六证”	预计 2026 年全部去化	预计 2026 年资金全部回笼
天津桂语听蘭二期	天津市	天津卓美房地产开发有限公司	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	112,259.47	100%	112,259.47	-	已取得“六证”	-	-
天津水西雲庐 (EFT)	天津市	天津悦美房地产开发有限公司	联合操盘	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	206,498.85	75%	205,289.68	房地产市场下行,销售缓慢	已取得“六证”	预计 2029 年全部去化	预计 2029 年全部资金回笼
南通桂语朝阳	江苏省南通市	南通通达腾源置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	174,453.03	87%	171,791.67	房地产市场下行,销售缓慢	已取得“六证”	预计 2027 年全部去化	计划 2027 年全部回笼

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
海安桂语听 澜	江苏省南 通市	南通安洋置 业有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	138,329.14	100%	138,091.64	-	已取得 “六证”	-	-
徐州诚园	江苏省徐 州市	徐州绿城尚 润置业有限 公司	联合 操盘	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	129,474.12	100%	129,474.12	-	已取得 “六证”	-	-
宿迁梨园湾 小镇	江苏省宿 迁市	宿迁绿城梨 源小镇有限 公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	46,096.15	59%	45,924.55	部分尚未 开盘	已取得 “六证”	预计 2027 年 全部去化	计划 2027 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	自主 开发	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	52,095.63	100%	51,247.23	-	已取得 “六证”	-	-
无锡桂语云 间	江苏省无 锡市	无锡和辉房 地产有限公 司	联合 操盘	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	145,910.98	100%	145,705.00	-	已取得 “六证”	-	-
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	联合 操盘	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	240,564.97	99%	240,479.98	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
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	自主开发	住宅,公共配套,加装包,车位储藏室	75,279.88	100%	74,819.92	-	已取得“六证”	-	-
扬州凤鸣隐庐	江苏省扬州市	扬州市新邦智能科技有限公司	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	41,970.05	100%	41,866.00	-	已取得“六证”	-	-
上海黄浦湾	上海市	上海华浙外滩置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	560,784.33	100%	545,234.33	-	已取得“六证”	-	-
上海黄浦湾	上海市	上海华浙外滩置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	408,291.22	99%	390,584.34	-	已取得“六证”	-	-
上海前滩百合园	上海市	上海宏昌置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,加装包,车位储藏室	765,821.74	100%	765,821.74	-	已取得“六证”	-	-
苏州春月锦园	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,公共配套,车位储藏室	142,246.00	100%	142,246.00	-	已取得“六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
苏州云庐	江苏省苏州市	苏州腾湖房地产开发有限公司	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	231,163.00	100%	231,163.00	-	已取得“六证”	-	-
上海留香园	上海市	上海绿憬置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	859,828.07	100%	859,828.07	-	已取得“六证”	-	-
上海春晓园	上海市	上海绿彰置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	461,063.96	100%	457,846.89	-	已取得“六证”	-	-
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	独立操盘	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	352,982.76	100%	352,892.71	-	已取得“六证”	-	-
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,公共配套,商办,车位储藏室	104,970.14	100%	104,809.57	-	已取得“六证”	-	-
武汉桂语朝阳	湖北省武汉市	湖北远景置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	271,737.00	86%	270,363.00	房地产市场下行,销售缓慢	已取得“六证”	预计 2027 年全部去化	预计 2027 年完成全部资金回笼

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
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	自主 开发	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	441,114.84	95%	437,975.02	-	已取得 “六证”	-	-
武汉留香园	湖北省武 汉市	武汉宸瀚置业 发展有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	174,739.41	100%	170,521.44	-	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	自主 开发	住宅	51,962.23	52%	48,673.72	房地产市 场下行, 销售缓慢	已取得 “六证”	预计 2028 年 全部去化	预计 2028 年资金回笼 完毕
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,公 共配套, 车位储 藏室	501,429.40	100%	501,429.40	-	已取得 “六证”	-	-
杭州雅庐名 筑	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	公共配 套,加装 包,商 办,车位 储藏室	51,842.95	100%	51,442.95	-	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,公 共配套, 车位储 藏室	163,625.25	96%	163,173.54	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
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(B)	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	174,598.08	100%	174,598.08	-	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	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	241,112.10	100%	240,801.41	-	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	自主开发	住宅,公共配套	130,509.09	90%	127,086.00	-	已取得“六证”	-	-
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,公共配套,商办,车位储藏室	305,945.37	100%	304,498.99	-	已取得“六证”	-	-
临安桃李望湖	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,公共配套,车位储藏室	114,375.96	100%	114,375.96	-	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	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	105,704.00	87%	103,013.00	房地产市场下行,销售缓慢	已取得“六证”	预计 2026 年全部去化	预计 2026 年资金全部回笼
吴江春风湖滨	江苏省苏州市	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	联合操盘	住宅,公共配套,车位储藏室	110,445.63	99%	108,804.49	-	已取得“六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
杭州樾鸣春 晓	浙江省杭 州市	杭州绿颂房 地产有限公 司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	240,544.20	100%	240,544.20	-	已取得 “六证”	-	-
杭州云涌桂 月	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,公 共配套, 车位储 藏室	381,694.11	100%	381,694.11	-	已取得 “六证”	-	-
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,公 共配套, 车位储 藏室	174,470.68	79%	165,559.00	房地产市 场下行, 销售缓慢	已取得 “六证”	预计 2027 年 全部去化	预计 2027 年清盘并全 部回笼
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,公 共配套	-	0%	-	相邻有海 韵晓风在 售,避免 同类竞 争,暂未 主力推盘	已取得 “六证”	预计 2026 年 全部去化	预计 2026 年清盘并全 部回笼
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,公 共配套, 商办,车 位储藏室	228,525.60	95%	228,447.52	-	已取得 “六证”	-	-
西安柳岸晓 风	陕西省西 安市	西安复裕房 地产有限公 司	合作 开发	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏室	237,899.00	97%	236,856.00	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
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	439,145.74	96%	439,145.74	-	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	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	88,292.70	66%	87,038.63	房地产市场下行,销售缓慢	已取得“六证”	调整销售策略,推进去化及回款	预计 2030 年资金回笼完毕
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,公共配套,商办,车位储藏室	359,929.00	97%	359,929.00	-	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,公共配套,商办,车位储藏室	244,366.00	81%	243,003.13	房地产市场下行,销售缓慢	已取得“六证”	调整销售策略,推进去化及回款	预计 2030 年回笼完毕
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,公共配套,商办,车位储藏室	252,774.46	97%	250,436.85	-	已取得“六证”	-	-
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,公共配套,商办,车位储藏室	200,738.14	99%	200,710.42	-	已取得“六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
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,公共配套,商办,车位储藏室	297,949.77	100%	297,949.77	-	已取得“六证”	-	-
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,公共配套,商办,车位储藏室	247,675.27	100%	247,651.90	-	已取得“六证”	-	-
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,公共配套,商办,车位储藏室	143,922.11	100%	143,913.46	-	已取得“六证”	-	-
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,公共配套,商办,车位储藏室	357,088.93	100%	356,975.63	-	已取得“六证”	-	-
西安紫棠苑	陕西省西安市	西安盈诚房地产开发有限公司	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	115,152.98	100%	115,152.98	-	已取得“六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
西安桂月云 翠	陕西省西 安市	西安鹏诚房地 产开发有限公 司	自主 开发	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	170,007.53	99%	166,617.36	-	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	自主 开发	公共配 套,商 办,车 位储藏 室	9,541.36	67%	9,400.36	房地产市 场下行, 销售缓慢	已取得 “六证”	预计 2028 年 全部去化	预计 2028 年底资金全 部回笼
成都桂语麓 境	四川省成 都市	成都绿晟置业 有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	122,191.34	100%	122,191.34	-	已取得 “六证”	-	-
成都锦海棠	四川省成 都市	成都绿嘉置业 有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	115,277.00	100%	113,209.00	-	已取得 “六证”	-	-
成都桂语朝 阳	四川省成 都市	成都绿曙置业 有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	168,659.00	100%	168,659.00	-	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,公 共配套, 加装包, 商办,车 位储藏 室	81,765.62	100%	81,765.62	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	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,公共配套,加装包,商办,车位储藏室	211,250.37	100%	211,250.37	-	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	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	476,746.38	100%	476,746.38	-	已取得“六证”	-	-
德清风栖桃源	浙江省湖州市	德清绿城浙梓置业有限公司	自主开发	住宅	184,062.70	100%	184,062.70	-	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,公共配套,车位储藏室	152,192.15	100%	150,417.34	-	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,公共配套,商办,车位储藏室	671,600.78	99%	671,600.78	-	已取得“六证”	-	-
杭州云栖燕庐	浙江省杭州市	杭州绿城浙超置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	135,410.36	100%	135,410.36	-	已取得“六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
杭州潮听明 月	浙江省杭 州市	杭州浙谦置 业有限公司	联合 操盘	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	380,535.79	100%	379,435.77	-	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	联合 操盘	产业,住 宅,公共 配套,商 办,车位 储藏室	152,620.14	100%	152,492.40	-	已取得 “六证”	-	-
嘉兴桐乡凤 栖春澜	浙江省嘉 兴市	桐乡绿城大通 置业有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	110,656.84	100%	101,801.84	-	已取得 “六证”	-	-
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	自主 开发	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	283,592.87	100%	283,592.87	-	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	自主 开发	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	80,851.00	100%	80,851.00	-	已取得 “六证”	-	-
衢州礼贤未 来社区	浙江省衢 州市	衢州绿城城投 未来社区置 业有限公司	联合 操盘	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	346,309.11	100%	346,158.40	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
衢州礼贤未 来社区	浙江省衢 州市	衢州绿城城投 未来社区置业 有限公司	联合 操盘	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	114,531.02	100%	110,588.10	-	已取得 “六证”	-	-
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	联合 操盘	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	170,225.96	100%	170,225.96	-	已取得 “六证”	-	-
福州文澜明 月	福建省福 州市	福州福满园置 业有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	65,517.33	92%	54,136.54	-	已取得 “六证”	-	-
杭州桂语新 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,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	254,111.86	99%	249,971.84	-	已取得 “六证”	-	-
杭州山澜桂 语	浙江省杭 州市	杭州绿城浙兴 置业有限公司	联合 操盘	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	292,534.55	100%	292,534.55	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
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,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	266,525.63	100%	266,525.63	-	已取得 “六证”	-	-
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,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	165,632.89	100%	165,554.71	-	已取得 “六证”	-	-
衢州蘭园	浙江省衢 州市	衢州绿城房地 产开发有限公 司	自主 开发	产业,住 宅,公共 配套,商 办,车位 储藏室	235,231.98	100%	233,590.78	-	已取得 “六证”	-	-
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,公 共配套, 加装包, 商办,车 位储藏 室	286,994.31	100%	284,684.31	-	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	联合 操盘	住宅,公 共配套, 加装包, 商办,车 位储藏 室	74,549.73	99%	74,548.53	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
金华翠湖晓 园	浙江省金 华市	金华浙唯房 地产有限公 司	自主 开发	产业,住 宅,公共 配套,加 装包,车 位储藏 室	104,590.68	100%	104,590.68	-	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,公 共配套, 车位储 藏室	55,195.94	100%	53,828.00	-	已取得 “六证”	-	-
宁波芯创中 心	浙江省宁 波市	宁波高新区智 慧绿城建设有 限公司	联合 操盘	公共配 套,商 办,车位 储藏室	95,415.77	100%	95,415.77	-	已取得 “六证”	-	-
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,公 共配套, 加装包, 商办,车 位储藏 室	593,209.14	100%	590,147.68	-	已取得 “六证”	-	-
奉化锦上月 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,公 共配套, 加装包, 商办,车 位储藏 室	82,238.25	99%	80,197.84	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	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,公 共配套, 加装包, 商办,车 位储藏 室	135,799.42	100%	135,799.42	-	已取得 “六证”	-	-
杭州江畔锦 园	浙江省杭 州市	杭州绿城银湖 置业有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	66,406.41	100%	66,406.41	-	已取得 “六证”	-	-
杭州江畔锦 园	浙江省杭 州市	杭州绿城银湖 置业有限公司	自主 开发	住宅, 公共配 套,其 他,商 办,车 位储 藏室	139,487.40	100%	139,076.08	-	已取得 “六证”	-	-
杭州晓月映 翠	浙江省杭 州市	杭州浙怡置业 有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	562,324.62	100%	562,324.62	-	已取得 “六证”	-	-
杭州月映星 语	浙江省杭 州市	杭州星桂置业 有限公司	联合 操盘	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	493,921.56	100%	493,881.56	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
杭州沁桂轩	浙江省杭州市	杭州绿城宁欣置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	301,376.43	100%	301,376.43	-	已取得“六证”	-	-
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,公共配套,车位储藏室	457,980.79	100%	457,980.79	-	已取得“六证”	-	-
德清春月锦庐	浙江省湖州市	德清绿城浙然置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	102,250.68	100%	102,102.68	-	已取得“六证”	-	-
宁波春风晴翠	浙江省宁波市	宁波绿城智翔置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,加装包,商办,车位储藏室	315,963.49	100%	314,958.46	-	已取得“六证”	-	-
台州晓风印月	浙江省台州市	台州绿理置业有限公司	联合操盘	住宅,公共配套,车位储藏室	410,815.10	100%	410,815.10	-	已取得“六证”	-	-
杭州月映海棠	浙江省杭州市	杭州绿城浙旦置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	497,189.07	100%	497,189.07	-	已取得“六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
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,公共配套,车位储藏室	302,556.93	100%	302,556.92	-	已取得“六证”	-	-
合肥星澜湾	安徽省合肥市	安徽汇筑置业有限公司	联合操盘	住宅,公共配套,加装包,商办,车位储藏室	363,991.52	100%	363,659.66	-	已取得“六证”	-	-
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	自主开发	住宅,公共配套,加装包,商办,车位储藏室	503,649.00	99%	486,755.00	-	已取得“六证”	-	-
杭州咏桂里	浙江省杭州市	杭州浙茵置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	430,008.83	100%	430,008.83	-	已取得“六证”	-	-
杭州春知海棠	浙江省杭州市	杭州绿城浙禹置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	333,439.26	100%	333,439.26	-	已取得“六证”	-	-
杭州燕语海棠	浙江省杭州市	杭州绿城浙岫置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	443,822.36	100%	443,822.36	-	已取得“六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
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	产业,住宅,公共配套,车位储藏室	340,194.30	100%	340,194.30	-	已取得“六证”	-	-
宁波燕语春风	浙江省宁波市	宁波涌坤置业有限公司	联合操盘	住宅,公共配套,车位储藏室	107,230.93	100%	107,186.93	-	已取得“六证”	-	-
杭州和颂春风	浙江省杭州市	杭州浙灵置业有限公司	联合操盘	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	233,968.24	100%	233,968.24	-	已取得“六证”	-	-
杭州馥香园	浙江省杭州市	杭州浙秋置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	987,593.68	100%	987,370.98	-	已取得“六证”	-	-
杭州汀岸宸风	浙江省杭州市	杭州绿城浙典置业有限公司	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	468,660.44	100%	468,660.44	-	已取得“六证”	-	-
杭州月依星河	浙江省杭州市	杭州绿城浙超置业有限公司	联合操盘	住宅,公共配套,车位储藏室	105,877.40	100%	105,877.40	-	已取得“六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
杭州紫棠园	浙江省杭 州市	杭州长风浙和 置业有限公司	联合 操盘	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	465,851.86	100%	465,758.37	-	已取得 “六证”	-	-
杭州汀桂里	浙江省杭 州市	杭州绿璟置 业有限公司	联合 操盘	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	163,763.14	100%	163,763.14	-	已取得 “六证”	-	-
临海江澜鸣 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,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	81,217.64	98%	79,793.64	-	已取得 “六证”	-	-
杭州咏溪云 庐	浙江省杭 州市	杭州浙宇置 业有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	403,061.21	100%	402,633.21	-	已取得 “六证”	-	-
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,公 共配套, 车位储 藏室	241,931.00	100%	241,319.00	-	已取得 “六证”	-	-
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,公 共配套, 车位储 藏室	154,902.49	100%	154,902.49	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
杭州芝澜月 华	浙江省杭 州市	杭州绿城鼎昇 置业有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	711,942.85	100%	711,692.33	-	已取得 “六证”	-	-
台州凤起潮 鸣	浙江省台 州市	台州浙怡绿理 置业有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	496,960.00	100%	495,272.00	-	已取得 “六证”	-	-
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	联合 操盘	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	142,317.65	100%	142,317.65	-	已取得 “六证”	-	-
杭州丽澜轩	浙江省杭 州市	杭州昌宇置业 有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	332,403.61	100%	332,403.61	-	已取得 “六证”	-	-
杭州熙海棠	浙江省杭 州市	绿城房地产集 团有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位	167,219.29	100%	167,154.29	-	已取得 “六证”	-	-
杭州桂月云 翠	浙江省杭 州市	杭州宁佳置业 有限公司	联合 操盘	住宅, 公共配 套, 车 位储藏 室	549,250.00	100.00%	543,460.00	-	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	联合 操盘	住宅,商 办,车位 储藏室	112,627.71	100%	112,627.71	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
青岛理想之 城	山东省青 岛市	青岛绿城华川 置业有限公司	联合 操盘	住宅,商 办,车位 储藏室	52,433.64	100%	52,433.64	-	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	联合 操盘	住宅,商 办,车位 储藏室	49,088.42	100%	49,088.42	-	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	联合 操盘	住宅,商 办,车位 储藏室	63,276.43	100%	63,276.43	-	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,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	93,245.13	100%	92,321.41	-	已取得 “六证”	-	-
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	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	305,831.25	96%	302,957.83	-	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	联合 操盘	住宅,商 办,车位 储藏室	68,569.30	100%	68,569.30	-	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	联合 操盘	住宅,商 办,车位 储藏室	181,731.16	100%	179,748.16	-	已取得 “六证”	-	-
青岛文澜锦 园	山东省青 岛市	青岛绿华置业 有限公司	联合 操盘	住宅,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	100,521.98	100%	100,521.98	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业 主方	开发 模式	项目类 型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后 续销售安排	在售项目后续资金回 笼计划情况
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,公 共配套, 商办,车 位储藏 室	151,753.00	99%	151,715.00	-	已取得 “六证”	-	-
杭州绿汀春 晓	浙江省杭 州市	浙江绿城元 和旅游有限 公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	379,168.25	100%	379,168.25	-	已取得 “六证”	-	-
苏州逸庐	江苏省苏 州市	苏州泽驰房 地产有限公 司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	140,894.09	100%	140,894.09	-	已取得 “六证”	-	-
苏州玫瑰园	江苏省苏 州市	苏州市港新 地产有限公 司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	510,429.27	100%	510,428.07	-	已取得 “六证”	-	-
杭州宸岸印 月	浙江省杭 州市	杭州浙秋置 业有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	257,357.32	100%	257,236.72	-	已取得 “六证”	-	-
杭州溪映明 月	浙江省杭 州市	杭州浙秋置 业有限公司	自主 开发	住宅,公 共配套, 车位储 藏室	163,220.44	100%	163,220.44	-	已取得 “六证”	-	-
杭州沁百合	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,公 共配套, 车位储 藏室	273,197.00	100%	273,036.81	-	已取得 “六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
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	自主开发	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	659,024.00	99%	647,701.00	-	已取得“六证”	-	-
杭州云咏明月	浙江省杭州市	杭州浙彤西站置业有限公司	联合操盘	住宅,公共配套,商办,车位储藏室	183,230.12	100%	174,704.50	-	已取得“六证”	-	-
上虞晓风印月	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,公共配套,商办,车位储藏室	285,396.54	100%	284,169.54	-	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	自主开发	住宅,公共配套,车位储藏室	365,509.00	83%	353,708.00	房地产市场下行,销售缓慢,旅游度假客户减少	已取得“六证”	预计 2027 年全部去化	预计 2027 年全部去化
安吉天使之城	浙江省安吉县	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	自主开发	合院别墅	35,580.00	66%	34,231.00	房地产市场下行,销售缓慢	已取得“六证”	调整销售策略,推进去化及回款	调整销售策略,推进去化及回款

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
余姚臻园	浙江省宁波市	余姚浙纯房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 加装修包, 车位储藏室	97,860.13	100%	97,860.13	-	已取得“六证”	-	-
杭州锦海棠	浙江省杭州市	杭州绿城浙旦置业有限公司	自主开发	产业, 住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	482,401.25	100%	481,865.15	-	已取得“六证”	-	-
杭州玉海棠	浙江省杭州市	杭州浙晏置业有限公司	自主开发	浙江省杭州市余杭区良渚街道古墩路北良详路东地块	285,623.71	85%	285,623.71	剩余未售为政府有偿配建, 目前回购协议审批中	已取得“六证”	回购协议签订后, 按协议进行回购	回购协议签订后, 按协议收取回购款
宁波馥香园	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, 公共配套, 商办, 车位储藏室	295,108.94	97%	294,423.89	-	已取得“六证”	-	-

项目名称	所在区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	已售金额	销售进度	截至 2026 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 ³	在售项目后续销售安排	在售项目后续资金回笼计划情况
杭州湖栖云庐	浙江省杭州市	杭州绿城浙超置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	117,552.88	100%	117,552.88	-	已取得“六证”	-	-
福州芝蘭月华	福建省福州市	福州浙贸置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	246,378.49	81%	244,588.49	房地产市场下行, 销售缓慢	已取得“六证”	预计 2026 年全部去化	预计 2026 年全部去化
合计					42,544,706.66	-	42,317,682.81				

注：本章所列项目均系纳入发行人报表范围内项目。

4) 在建项目情况

截至 2026 年 3 月 31 日，发行人主要在建项目计划总投资金额合计 2,086.48 亿元，累计完成投资金额 1,534.50 亿元。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 2026 年 3 月 31 日，发行人主要在建项目情况如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人主要在建房地产开发项目情况表

单位：万元

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

在建项目名称	区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	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
天津桂月雲翠	天津市滨海新区	天津卓美房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	165,705.00	128,992.81	77.84%	2024/7/19	2026/5/31
泰州桂语听澜	江苏省泰州市	泰州泰洋置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	155,945.50	148,978.82	95.53%	2021/3/24	2026/10/31
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, 公共配套, 商办, 车位储藏室	346,976.18	315,235.46	90.85%	2021/6/28	2026/12/31
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	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	184,188.31	143,349.00	77.83%	2021/10/22	2028/5/31
上海沁香园	上海市	上海煜庚置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	193,601.00	164,797.00	85.12%	2024/9/27	2026/10/9
上海潮鸣东方	上海市徐汇区	上海东烨置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	641,601.08	595,869.44	92.87%	2024/12/5	2026/11/10
无锡逸庐	江苏省无锡市	无锡臻鸣企业管理有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	61,700.00	42,611.63	69.06%	2025/2/19	2026/7/15

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

在建项目名称	区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	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
绿城云庐	江苏省南京市	南京绿钰置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	216,913.35	128,171.46	59.09%	2025/8/8	2027/4/28
上海逸庐	上海市	上海泉秀置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位	409,674.11	328,597.51	80.21%	2025/5/9	2027/2/28
苏州凤起潮鸣	江苏省苏州市	苏州振驰房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 商业, 公共配套, 车位储藏室	823,614.05	601,053.63	72.98%	2025/4/27	2027/3/6
苏州沁百合	江苏省苏州市	苏州致旌置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	244,952.60	172,474.72	70.41%	2025/4/18	2027/5/13
上海潮鸣外滩	上海市	上海绿城泓盛建设发展有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位	848,821.79	691,390.38	81.45%	2025/9/5	2027/10/26
苏州玫瑰园南	江苏省苏州市	苏州驰湖房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位	659,935.27	517,353.63	78.39%	2025/9/26	2027/9/6
南京河西南 G11 项目	江苏省南京市	南京元奥置业有限责任公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位	307,886.00	200,389.00	65.09%	2025/10/22	2027/8/10
广州玉海棠	广东省广州市	广州西溪投资发展有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	103,699.86	78,821.24	76.01%	2024/12/23	2026/10/31

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

在建项目名称	区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	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
广州馥香园	广东省广州市	广州绿穗房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	357,623.46	296,211.96	82.83%	2024/12/17	2026/12/31
锦海棠	广东省佛山市	佛山市绿晟置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	151,034.78	99,189.65	65.67%	2025/6/6	2027/6/25
广州臻园	广东省广州市	广州绿兴房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	103,946.71	56,210.89	54.08%	2025/12/2	2027/6/30
长沙风起麓鸣	湖南省长沙市	长沙江瀚房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	639,944.74	555,667.13	86.83%	2022/6/22	2027/10/30
长沙玉海棠	湖南省长沙市	长沙洋璟房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	179,790.38	144,582.24	80.42%	2024/10/10	2026/7/29
长沙锦海棠	湖南省长沙市	长沙驰景房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	154,722.00	116,380.00	75.22%	2025/2/28	2026/11/15
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	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	118,310.88	85,048.29	71.89%	2021/12/23	2028/7/31

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

在建项目名称	区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	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
吴江春风湖滨	江苏省苏州市	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	联合操盘	公共配套, 商办, 车位储藏室	23,426.06	12,565.08	53.64%	2023/1/9	2029/7/14
吴江春风湖滨	江苏省苏州市	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	联合操盘	住宅, 公共配套, 车位储藏室	168,027.59	142,770.54	84.97%	2023/7/27	2026/11/15
鹰潭鹤鸣溪谷	江西省鹰潭市	江西道本建设管理有限公司	合作开发	住宅	46,888.18	28,958.65	61.76%	2021/11/19	2028/12/31
鹰潭鹤鸣溪谷	江西省鹰潭市	江西道本建设管理有限公司	合作开发	商办	2,851.52	2,724.00	95.53%	2022/10/19	2028/12/31
鹰潭鹤鸣溪谷	江西省鹰潭市	江西道本建设管理有限公司	合作开发	商办	9,772.18	2,241.00	22.93%	2022/10/19	2028/12/31
桂香园	浙江省舟山市	舟山绿城房地产开发有限公司	自主开发	小高层住宅、合院别墅	122,306.64	54,914.14	44.90%	2025/7/14	2027/5/30
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, 公共配套, 商办, 车位储藏室	335,320.16	174,228.81	51.96%	2021/6/16	2026/11/30
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, 公共配套, 商办, 车位储藏室	422,801.00	352,199.00	83.30%	2023/12/18	2026/4/15
西安秋月苑	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, 公共配套, 商办, 车位储藏室	482,653.00	311,251.33	64.49%	2024/6/27	2026/6/30

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

在建项目名称	区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	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
西安熙海棠	陕西省西安市	西安品诚房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	131,416.40	96,532.43	73.46%	2025/2/17	2026/11/15
西安锦海棠	陕西省西安市	西安鸿登城市建设有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商业, 车位储藏室	313,488.05	213,336.61	68.05%	2025/3/6	2026/11/15
西安润百合	陕西省西安市	西安诚致朗房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业、地下车位	251,885.73	169,020.83	67.10%	2025/8/20	2027/5/24
西安绿汀芳菲	陕西省西安市	西安耀诚房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业、地下车位	112,738.26	73,551.89	65.24%	2025/9/4	2027/5/30
西安长安玉华	陕西省西安市	西安绿和房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商业, 车位	393,305.73	203,920.11	51.85%	2025/8/28	2027/7/15
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	17,109.84	15,992.04	93.47%	2021/3/16	2027/9/30
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	3,975.20	2,442.73	61.45%	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	92,017.16	54,201.13	58.90%	2022/4/1	2030/11/30
昆明柳岸晓风	云南省昆明市	昆明润绿置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	174,090.70	153,448.81	88.14%	2022/8/2	2026/9/11

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

在建项目名称	区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	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
成都润百合	四川省成都市	成都丽景房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	58,550.63	44,936.65	76.75%	2025/5/7	2026/10/31
成都润百合	四川省成都市	成都丽景房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	56,765.37	43,569.35	76.75%	2025/5/7	2026/10/31
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, 公共配套, 商办, 车位储藏室	326,654.29	302,745.37	92.68%	2020/11/26	2027/12/31
济南市历下区中央商务区茂岭花苑周边地块	山东省济南市	济南瑞宏置业有限公司	联合操盘	住宅, 商业, 公共配套, 车位储藏室	58,104.00	37,206.73	64.03%	2025/6/19	2027/3/22
温州鹿城广场三四期	浙江省温州市	温州绿景置业有限公司	自主开发	公共配套, 商办, 车位储藏室	838,994.42	386,196.36	46.03%	2022/5/24	2028/1/5
金华望山隐庐	浙江省金华市	金华望山置业有限公司	自主开发	商办	80,617.73	43,252.99	53.65%	2021/10/21	2026/11/30
之江度假区单元 XH110304-11 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, 公共配套, 车位储藏室	317,085.00	245,273.77	77.35%	2025/4/30	2027/2/28
双桥单元 XH020203-06 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, 公共配套, 车位储藏室	215,071.00	168,640.32	78.41%	2025/4/9	2027/3/30

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

在建项目名称	区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	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	浙江省杭州市	杭州绿城浙旦置业有限公司	自主开发	产业, 公共配套, 商办, 车位储藏室	138,461.16	117,446.56	84.82%	2024/2/5	2026/7/30
杭州晓风明月	浙江省杭州市	杭州绿城宁欣置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	123,281.90	113,732.92	92.25%	2024/6/5	2026/5/15
嘉兴湖境云庐	浙江省嘉兴市	嘉兴浙励置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	197,143.61	151,245.00	76.72%	2024/7/9	2026/4/30
合肥咏溪雲庐	安徽省合肥市	安徽绿咏置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 加装包, 车位储藏室	81,980.03	73,724.49	89.93%	2024/9/3	2026/5/31
杭州晓风朗月	浙江省杭州市	杭州浙乾置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	235,645.99	215,943.70	91.64%	2024/7/30	2026/6/15
杭州咏湖云庐	浙江省杭州市	杭州绿漫置业有限公司	联合操盘	住宅, 公共配套, 车位储藏室	462,740.24	384,554.25	83.10%	2024/9/19	2027/3/10
慈溪沁百合	浙江省宁波市	慈溪浙熙房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 加装包, 车位储藏室	148,774.73	114,472.17	76.94%	2024/9/20	2026/6/5

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

在建项目名称	区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	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
合肥锦海棠	安徽省合肥市	安徽绿淝置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	190,342.01	157,524.95	82.76%	2024/11/19	2026/7/28
嘉兴馥香园	浙江省嘉兴市	嘉兴浙晖置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	55,299.34	37,764.00	68.29%	2024/11/1	2026/8/12
杭州晴澜轩	浙江省杭州市	杭州浙凡置业有限公司	联合操盘	住宅, 公共配套, 车位储藏室	203,879.58	186,622.81	91.54%	2024/10/25	2026/8/31
温岭九龙湖项目	浙江省台州市	温岭绿嘉置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	129,035.90	72,290.35	56.02%	2025/2/21	2027/3/20
杭州汀岸印月	浙江省杭州市	杭州浙樾置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	250,983.58	223,077.74	88.88%	2024/11/14	2026/9/30
杭州岸芷丁香	浙江省杭州市	杭州浙宥置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	247,275.66	213,320.87	86.27%	2025/1/3	2026/11/15
杭州溪听晓月	浙江省杭州市	杭州浙承城市发展有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	122,074.58	104,538.98	85.64%	2024/11/15	2026/9/30

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

在建项目名称	区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	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
杭州玉澜月华	浙江省杭州市	杭州绿城致臻城市发展建设有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	443,638.00	406,800.00	91.70%	2024/11/25	2026/11/15
下沙 33 号地块	浙江省杭州市	杭州绿城浙佑置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	322,745.00	262,035.00	81.19%	2025/3/5	2027/3/10
杭州溪径恒庐	浙江省杭州市	杭州绿城浙典置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	347,496.19	228,088.78	65.64%	2025/2/18	2026/12/31
杭州润百合	浙江省杭州市	杭州浙释城市发展有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	260,704.28	240,815.50	92.37%	2024/10/1	2026/9/30
丽香庭	浙江省杭州市	杭州浙歌置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	327,478.00	262,957.44	80.30%	2025/4/16	2027/3/31
杭州月映金沙	浙江省杭州市	杭州绿曙置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	210,074.00	137,217.00	65.32%	2025/9/25	2027/6/15
金华凤鸣汀澜	浙江省金华市	金华浙祺房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	108,116.67	80,449.08	74.41%	2025/4/22	2027/3/4

在建项目名称	区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	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
杭州春来晴翠园	浙江省杭州市	杭州绿英置业有限公司	联合操盘	住宅, 裙房商业、酒店、写字楼、公共配套, 车位储藏室	413,937.00	286,161.32	69.13%	2025/4/24	2027/3/31
嘉兴晓风明月	浙江省嘉兴市	嘉兴浙学置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	153,835.01	85,634.00	55.67%	2025/5/27	2027/3/22
台州臻园	浙江省台州市	台州绿硕房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 车位	111,381.00	75,564.00	67.84%	2025/7/1	2027/3/25
义乌芝澜月华	浙江省金华市	金华浙晨房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业、车位储藏室	117,449.60	74,781.93	63.67%	2025/8/29	2027/5/31
余姚沁香园	浙江省宁波市	余姚市名锐开发建设有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	72,353.95	43,226.89	59.74%	2025/7/20	2027/5/27
合肥市瑶海区高地游园地块	安徽省合肥市	安徽绿臻房地产开发有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	76,273.00	40,114.31	52.59%	2025/6/16	2027/4/22
杭州宸风逸庐	浙江省杭州市	杭州绿城朝阳置业有限公司	自主开发	住宅、公共配套	156,215.00	108,870.88	69.69%	2025/5/23	2027/4/15
宁波凤栖云庐	浙江省宁波市	宁波绿城智翔置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位储藏室	204,595.83	143,305.00	70.04%	2025/7/8	2027/6/20

在建项目名称	区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	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
海宁馥香园	浙江省嘉兴市	嘉兴浙华置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 其他, 车位储藏室	73,661.80	52,834.08	71.73%	2025/3/26	2026/9/26
杭州市上城区四堡七堡单元 JG2402-21 (2) 地块	浙江省杭州市	杭州浙易置业有限公司	联合操盘	住宅, 公共配套, 车位储藏室	214,636.28	176,878.39	82.41%	2025/5/12	2026/11/30
温岭湖畔恒庐	浙江省台州市	温岭绿意置业有限公司	自主开发	住宅, 商办, 车位储藏室	194,950.47	114,300.38	58.63%	2025/5/10	2027/6/15
杭州熙岸晓月	浙江省杭州市	杭州浙群置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位	209,228.00	158,276.00	75.65%	2025/7/23	2027/6/30
慈溪凤起潮鸣	浙江省宁波市	慈溪市金慈置业有限公司	联合操盘	住宅, 商办, 车位储藏室	431,749.00	213,523.80	49.46%	2025/8/6	2027/10/31
晓澜玉华轩	浙江省杭州市	杭州浙咏置业有限公司	自主开发	住宅, 公共配套, 车位	468,238.00	367,450.00	78.48%	2025/6/10	2027/12/15
嘉兴云栖玫瑰园	浙江省嘉兴市	嘉兴浙靛置业有限公司	自主开发	住宅, 商办, 车位储藏室	176,776.00	108,447.00	61.35%	2025/6/1	2027/3/27
杭州新项目 125 地块	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	313,222.00	91,570.00	29.23%	2026/3/27	2027/12/31
重庆春月锦庐	重庆市	重庆瑞进合能房地产开发有限公司	自主开发	住宅、车位	189,082.48	162,393.65	85.89%	2021/9/15	2027/11/30
义乌壹号院东地块	浙江省义乌市	义乌浙筱置业有限公司	自主开发	住宅、商铺、超市、车位	169,716.00	88,502.31	52.15%	2026/3/4	2027/12/31

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

在建项目名称	区域	开发主体/业主方	开发模式	项目类型	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
武汉市江岸区新兴街地块 P（2025）049 号	湖北省武汉市	武汉旭尚房地产开发有限公司	自主开发	住宅、车位	132,095.29	80,642.34	61.05%	2026/2/5	2027/4/26
武汉市球横地块	湖北省武汉市	武汉鸿永房地产开发有限公司	自主开发	住宅	75,171.35	21,358.20	28.41%	2026/2/6	2027/11/15
长沙悦海棠	湖南省长沙市	长沙洋珺房地产开发有限公司	自主开发	住宅	176,542.55	119,001.06	67.41%	2025/7/21	2027/7/21
合计					20,864,782.98	15,344,953.71	-	-	-

表：截至 2026 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		
	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
天津桂月雲翠	35,253.03	561.12	898.04	-	36,712.19	津保自贸投(2024)94 号	津（2024）保税区不动产权第 0486258 号	无需环评
泰州桂语听澜	1,000.00	5,000.00	966.68	-	6,966.68	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	20203212020000 0291
盐城晓风印月	9,005.25	11,884.03	8,015.04	28,904.32	-	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：20223209020000 0212
泰州春晓江南、桃李春风	4,195.07	12,100.90	12,421.80	-	28,717.77	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

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
上海沁香园	14,159.00	18,245.00	-3,600.00	27,600.00	1,204.00	上海市发展和改革委员会 2408-310109-04-01-828652	沪（2024）虹字不动产权第 011331 号 沪（2024）虹字不动产权第 011332 号 沪（2024）虹字不动产权第 011333 号	无需环评
上海潮鸣东方	26,851.09	31,592.08	-14,168.90	-	44,274.26	310104MA1J49X9620241D3101002	沪(2024)徐字不动产权第 016152 号	无需环评
无锡逸庐	7,885.00	10,783.37	420.00	-	19,088.37	锡经数投备〔2024〕18 号	苏（2025）无锡市不动产权第 000821 号	无需环评
绿城云庐	37,110.74	48,322.18	3,308.97	88,741.89	-	2507-320102-04-05-513937	苏（2025）宁玄不动产权第 0010596 号	无需环评
上海逸庐	45,198.06	25,628.35	7,092.86	-	77,919.27	2504-310115-04-01-275456	沪（2025）浦字不动产权第 050595 号	无需环评
苏州凤起潮鸣	80,812.55	70,969.81	52,905.47	204,687.83	-	2504-320571-89-01-280200	苏（2025）苏州市不动产权第 0000100 号	无需环评
苏州沁百合	34,954.86	29,758.57	4,880.61	69,594.04	-	2503-320571-89-01-867330	苏（2025）苏州工业园区不动产权第 0000092 号	无需环评
上海潮鸣外滩	99,439.11	66,630.86	-8,638.56	157,431.41	-	2507-310109-04-01-555385	沪（2025）虹字不动产权第 010668	无需环评
苏州玫瑰园南	59,631.08	34,886.29	48,064.27	-	142,581.64	2508-320571-89-01-678121	苏(2025) 苏州工业园区不动产权第 0000257 号	无需环评
南京河西南 G11 项目	54,834.00	40,062.00	12,601.00	107,497.00	-	2407-320105-04-01-228120	土地证苏（2025）宁建不动产第 0020286/287/288 号	无需环评
广州玉海棠	8,185.86	13,847.37	2,845.39	-	24,878.62	2412-440113-04-01-131748	粤(2025)广州市号不动产权第 07007950 号	无需环评
广州馥香园	33,370.93	19,765.47	8,275.09	-	61,411.50	2412-440105-04-01-266134	粤(2025)广州市号不动产权第 00023352 号	无需环评
锦海棠	29,905.79	17,981.35	3,957.99	-	51,845.13	2506-440604-04-01-328945	粤（2025）佛禅不动产权第 0069447 号	无需环评

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
广州臻园	22,813.90	21,824.62	3,097.30	3,332.00	44,403.82	2510-440113-04-01-860427	粤(2025)广州市号不动产权第 07124113 号	无需环评
长沙风起麓鸣	23,397.97	28,837.83	18,663.36	-	67,973.03	天发改备[2021]88 号	湘(2021)长沙市不动产权第 0338608 号	无需环评
长沙玉海棠	22,518.93	5,323.20	7,366.01	-	35,208.14	湘新审投备(2024)1172 号	湘(2024)长沙市不动产权第 0375842 号	无需环评
长沙锦海棠	23,828.78	9,849.32	4,663.90	-	38,342.00	湘新审投备(2025)0004 号	湘(2025)长沙市不动产权第 0115470 号	无需环评
安吉桃花源	5,582.37	15,614.88	12,065.33	-	33,262.58	2107-330523-04-01-500642	浙(2021)安吉县不动产权第 0022379 号	无需环评
吴江春风湖滨	1,860.98	4,500.00	4,500.00	-	10,860.98	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
吴江春风湖滨	25,257.04	-	-	-	25,257.04	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
鹰潭鹤鸣溪谷	2,452.11	9,596.59	5,880.83	-	17,929.53	2104-360697-04-01-582655	赣(2023)鹰潭市不动产权第 0014509 号	环评备案号: 2021360600010000035; 尚未取得环评报告
鹰潭鹤鸣溪谷	-	-	127.50	-	127.50	2104-360697-04-01-582655	赣(2023)鹰潭市不动产权第 0014435 号	环评备案号: 2021360600010000035; 尚未取得环评报告
鹰潭鹤鸣溪谷	881.37	1,543.84	1,798.49	-	4,223.70	2104-360697-04-01-582655	赣(2023)鹰潭市不动产权第 0014435 号	环评备案号: 2021360600010000035; 尚未取得环评报告
桂香园	25,129.26	36,913.37	5,349.87	16,000.00	51,392.50	2506-330952-04-01-552660	浙(2025)舟山市不动产权第 0004248 号	无需环评
新疆理想之城	7,675.33	9,485.31	16,684.84	30,000.00	3,845.48	十二师行政审批备{2021}6 号	兵 2021 第十二师 0002977	无需环评

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
西安凤鸣海棠	26,478.00	36,811.00	7,313.00	-	70,602.00	2307-610161-04-01-147138	陕（2023）西安市不动产权第 0453005 号	无需环评
西安秋月苑	44,325.80	34,068.99	14,815.80	-	93,210.59	2018-610161-70-03-069954	陕（2020）西安市不动产权第 0100334 号	备案号:20206101000100000471
西安熙海棠	13,198.70	17,616.74	4,068.53	-	34,883.97	2412-610161-04-01-369686	陕（2025）西安市不动产权第 0028852 号	无需环评
西安锦海棠	35,151.94	64,625.02	374.48	-	100,151.44	2501-610161-04-01-498006	陕（2025）西安市不动产权第 0054614 号	无需环评
西安润百合	26,526.04	40,928.05	12,688.60	-	80,142.69	西港经发【2025】158 号	陕（2025）西安市不动产权第 0336160 号	无需环评
西安绿汀芳菲	13,771.35	16,801.66	2,834.05	-	33,407.06	2506-610112-04-01-138043	陕（2025）西安市不动产权第 0447131 号	无需环评
西安长安玉华	31,782.91	92,445.83	65,156.88	-	189,385.62	2506-610161-04-01-473486	陕（2025）西安市不动产权第 0443676 号	无需环评
成都川菜小镇	-	-	650.61	-	650.61	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
成都川菜小镇首批次集体建设用（郫集 202105 号地块）	-	-	1,532.47	-	1,532.47	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	202251012400000011
成都川菜小镇新地块	9,201.73	4,601.99	3,457.22	-	17,260.94	川投资备【2110-510124-04-01-560520】FGQB-0367 号	川（2022）郫都区不动产权第 0018169 号	202251012400000021
昆明柳岸晓风	11,676.83	3,855.69	5,109.37	-	20,641.89	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

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
成都润百合	11,868.50	1,127.00	618.48	-	13,613.98	川投资备【2502-510108-04-01-198954】FGQB-0093 号	川（2025）成都市不动产权第 0143416 号	无需环评
成都润百合	11,868.50	1,127.00	200.52	-	13,196.02	川投资备【2503-510108-04-01-464593】FGQB-0125 号	川（2025）成都市不动产权第 0143412 号	无需环评
烟台蘭园	15,535.02	3,231.13	2,718.29	-	21,484.44	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
济南市历下区中央商务区茂岭花苑周边地块	7,745.15	10,180.54	2,971.58	-	20,897.27	2501-370102-04-01-243023	鲁（2025）济南市不动产权第 0084217 号	无需环评
温州鹿城广场三四期	60,553.20	125,585.33	91,865.16	1,100.00	276,903.69	2112-330302-04-01-995242	浙（2022）温州市不动产权第 0178464 号	无需环评
金华望山隐庐	7,193.31	18,276.00	11,895.43	-	37,364.74	2106-330702-04-01-931479	浙（2021）金华市不动产权第 0049176 号	无需环评
之江度假区单元 XH110304-11 地块	34,368.53	36,468.82	973.88	-	71,811.23	2504-330106-04-01-907446	浙（2025）杭州市不动产权第 0296746 号	无需环评
双桥单元 XH020203-06 地块	22,222.20	17,367.74	6,840.74	-	46,430.68	2503-330106-04-01-521674	浙（2025）杭州市不动产权第 0278264 号	无需环评
杭州锦海棠	10,571.93	4,459.71	1,868.99	-	16,900.63	2312-330110-04-01-277718	浙（2024）杭州市不动产权第 0096560 号	无需环评
杭州晓风明月	2,171.00	5,000.00	2,377.98	--	9,548.98	2405-330109-04-01-933972	浙（2024）杭州市不动产权第 0473377 号	无需环评
嘉兴湖境云庐	17,664.00	24,900.00	3,334.61	-	45,898.61	2405-330451-04-01-324409	浙（2024）嘉开不动产权第 0011638 号	无需环评
合肥咏溪雲庐	6,544.93	213.93	1,496.68	-	8,255.54	2407-340104-04-01-298020	皖（2024）合肥市不动产权第 1132654 号	无需环评
杭州晓风朗月	5,521.10	1,362.29	12,818.90	-	19,702.29	2407-330108-04-01-374776	浙（2024）杭州市不动产权第 0501318 号	无需环评

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
杭州咏湖云庐	36,644.33	37,051.46	4,490.20	-	78,185.99	2408-330108-04-01-805702	浙（2024）杭州市不动产权第 0614795 号/浙（2024）杭州市不动产权第 0614793 号	无需环评
慈溪沁百合	26,816.26	2,949.27	4,537.03	-	34,302.56	2408-330282-04-01-301518	浙（2024）慈溪市不动产权第 0056289 号	无需环评
合肥锦海棠	16,109.35	16,707.71	-	-	32,817.06	2409-340161-04-01-159983	皖（2024）合肥市不动产权第 8040427 号	无需环评
嘉兴馥香园	3,906.00	10,272.00	2,984.00	-	17,162.00	2409-330411-04-01-178583	浙（2024）嘉秀开不动产权第 0024195 号	无需环评
杭州晴澜轩	9,991.04	7,265.73	-	-	17,256.77	2410-330109-99-01-322661	浙（2024）杭州市不动产权第 0747744 号	无需环评
温岭九龙湖项目	23,484.38	24,678.73	8,582.45	-	56,745.55	2412-331081-04-01-379766	浙（2025）温岭市不动产权第 0019551 号	无需环评
杭州汀岸印月	19,708.72	6,570.60	1,626.52	-	27,905.84	2410-330105-04-01-538387	浙（2024）杭州市不动产权第 0707302 号	无需环评
杭州岸芷丁香	19,249.46	9,469.23	5,236.10		33,954.79	2412-330105-04-01-996306	浙（2025）杭州市不动产权第 0091602 号	无需环评
杭州溪听晓月	8,466.44	8,413.19	-51.79	-	16,827.84	2410-330105-04-01-318205	浙（2024）杭州市不动产权第 0707642 号	无需环评
杭州玉澜月华	24,096.00	19,473.00	-6,731.00	-	36,838.00	2411-330102-04-01-484410	浙（2024）杭州市不动产权第 0714170 号	无需环评
下沙 33 号地块	24,243.00	34,391.00	2,076.00	-	60,710.00	2502-330114-89-01-360974	浙（2025）杭州市不动产权第 0278068 号	无需环评
杭州溪径恒庐	40,280.82	58,070.83	21,055.76	-	119,407.41	2501-330110-04-01-991946	浙（2025）杭州市不动产权第 0141207 号	无需环评
杭州润百合	11,811.91	9,776.87	-1,700.00	-	19,888.78	2409-330105-04-01-146837	浙(2024)杭州市不动产权第 0682755 号	无需
丽香庭	22,440.00	26,686.00	15,394.56	-	64,520.56	2503-330109-04-01-852736	浙（2025）杭州市不动产权第 0335650 号	无需环评

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
杭州月映金沙	30,167.00	32,883.00	9,807.00	-	72,857.00	2508-330114-89-01-909518	浙（2025）杭州市不动产权第 0636962 号	无需环评
金华凤鸣汀澜	22,851.21	3,371.47	1,444.91	-	27,667.59	2503-330751-04-01-584590	浙（2025）金华市不动产权第 0022968 号	无需环评
杭州春来晴翠园	63,169.05	56,752.09	7,854.54	-	127,775.68	2503-330108-04-01-887287	浙（2025）杭州市不动产权第 0278122 号	无需环评
嘉兴晓风明月	19,329.00	38,350.00	10,522.01	-	68,201.01	2504-330402-89-01-711063	浙（2025）嘉南不动产权第 0016510 号	无需环评
台州臻园	18,737.00	15,958.00	1,122.00	-	35,817.00	2504-331002-04-01-189531	浙（2025）台州椒江不动产权第 0030177 号	备案号： 20253310020000 0039
义乌芝澜月华	9,585.70	32,025.08	135.76	-	41,746.54	2508-330782-04-01-266282	浙（2025）义乌市不动产权第 0050249 号	无需环评
余姚沁香园	11,055.30	11,442.11	3,863.01	-	26,360.42	2506-330281-04-01-364290	浙（2025）余姚市不动产权第 0032936 号	无需环评
合肥市瑶海区高地游园地块	10,660.48	13,008.47	8,366.67	-	32,035.62	2504-340102-04-01-245412	皖（2025）合肥市不动产权第 1077989 号	无需环评
杭州宸风逸庐	13,234.12	30,238.10	3,871.90	-	47,344.12	2504-330109-04-01-485820	浙（2025）杭州市不动产权第 0340657 号	无需环评
宁波凤栖云庐	18,204.26	41,748.76	1,337.81	-	61,290.83	2504-330254-04-01-367129	"浙（2025）宁波市高新不动产权第 0130681 号	无需环评
海宁馥香园	10,697.51	8,073.21	2,057.00	-	20,827.72	2503-330481-04-01-882240	浙(2025)海宁市不动产权第 0012556 号	无需环评
杭州市上城区四堡七堡单元 JG2402-21（2）地块	17,851.55	22,372.37	-2,466.03	-	37,757.89	2504-330102-04-01-701821	浙（2025）杭州市不动产权第 0305552 号	无需环评
温岭湖畔恒庐	24,931.95	38,247.77	13,472.27	-	76,651.98	2504-331081-04-01-947841	浙（2025）温岭市不动产权第 0032377 号	无需环评
杭州熙岸晓月	13,133.00	17,284.00	18,150.00	-	48,567.00	2506-330105-04-01-350007	浙（2025）杭州市不动产权第 0532269 号	无需环评

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
慈溪凤起潮鸣	59,155.21	99,512.36	59,557.63	218,225.20	-	2507-330282-04-01-414824	浙（2025）慈溪市不动产权第 0027300 号	无需环评
晓澜玉华轩	61,387.00	34,146.00	5,255.00	-	100,788.00	2505-330109-99-01-447493	浙（2025）杭州市不动产权第 0357882 号	无需环评
嘉兴云栖玫瑰园	23,207.00	36,926.00	8,196.00	-	68,329.00	2504-330451-04-01-497367	浙（2025）嘉开不动产权第 0005946 号	无需环评
杭州新项目 125 地块	124,079.41	50,196.00	47,376.59	120,000.00	101,652.00	2601-330110-04-01-512658	还未取得	审批中
重庆春月锦庐	9,914.98	13,466.82	3,307.03	11,000.00	15,688.83	2105-500112-04-01-477206	渝（2021）渝北区不动产权第 000816593 号/渝（2021）渝北区不动产权第 000816776 号	202150011200000177
义乌壹号院东地块	37,741.99	35,000.00	8,471.70	81,213.69	-	2512-330782-04-01-349167	浙（2026）义乌市不动产权第 0006117 号	无需环评
武汉市江岸区新兴街地块 P（2025）049 号	21,226.42	25,120.38	5,106.15	10,000.00	40,852.95	2507-420102-04-01-444848	鄂（2026）武汉市市不动产权第 0000075 号	无需环评
武汉市球横地块	35,112.73	13,660.41	3,473.01	25,000.00	27,246.15	2601-420102-04-03-467360	鄂（2026）武汉市市不动产权第 0000159 号	无需环评
长沙悦海棠	27,420.63	22,025.28	8,095.58	-	57,541.49	湘新审投备(2025)1206 号	湘（2025）长沙市不动产权第 0305706 号	无需环评
合计	2,139,230.34	2,126,145.46	764,302.79	1,200,327.38	3,825,825.08	-	-	-

注 1：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。

注 2：个别项目的投资计划中包含负数值，主要系未来预计退还土地增值税所致。

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 2026 年 3 月 31 日，发行人主要拟建项目计划总投资金额合计 146.56 亿元，截至 2026 年 3 月末，发行人主要拟建项目如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人主要拟建项目情况表

单位：万元

项目名称	所在地区	功能用途	开发模式	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	江苏省泰州市	住宅，公共配套，车位储藏室	自主开发	166,824.42	54,595.32	江苏海盛地产有限公司	2028/8/31	2030/10/31
上海悦海棠苑	上海市青浦区	住宅	自主开发	437,631.46	133,751.04	上海致祐置业有限公司	2026/4/29	2028/4/30
长沙青竹园	湖南省长沙市	住宅	自主开发	22,034.00	1,846.21	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	2028/7/1	2030/9/30
长沙青竹园	湖南省长沙市	住宅	自主开发	21,014.00	1,846.21	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	2028/7/1	2030/9/30

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

项目名称	所在地区	功能用途	开发模式	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
长沙青竹园	湖南省长沙市	住宅	自主开发	27,918.31	2,461.61	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	2028/7/1	2030/9/30
武汉湖畔雲庐	湖北省武汉市	商业	自主开发	49,455.47	36,980.25	武汉瑞坤房地产开发有限公司	2026/3/31	2029/3/31
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	住宅	自主开发	46,106.00	2,408.00	海南绿城高地投资有限公司	2026/6/30	2027/9/30
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	住宅, 车位储藏室	自主开发	83,549.83	4,324.05	海南绿城高地投资有限公司	2027/8/31	2029/9/30
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	住宅, 车位储藏室	自主开发	69,739.20	2,258.29	海南绿城高地投资有限公司	2028/9/30	2030/9/30
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	商办, 车位储藏室	自主开发	192,396.69	7,478.94	海南绿城高地投资有限公司	2027/9/30	2030/5/31
开封龙亭	河南省开封市	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	自主开发	69,222.20	68,339.15	开封文投锦隆置业有限公司	2030/12/31	2035/12/31
鹰潭鹤鸣溪谷	江西省鹰潭市	住宅	合作开发	14,635.01	1,861.96	江西道本建设管理有限公司	2028/12/31	2030/10/21
鹰潭鹤鸣溪谷	江西省鹰潭市	商办	合作开发	10,197.37	1,036.24	江西道本建设管理有限公司	2028/12/31	2030/10/21
鹰潭鹤鸣溪谷	江西省鹰潭市	产业	合作开发	2,158.24	250.51	江西道本建设管理有限公司	2028/12/31	2029/1/31
鹰潭鹤鸣溪谷	江西省鹰潭市	住宅	合作开发	11,093.07	1,433.08	江西道本建设管理有限公司	2028/12/31	2030/10/21

绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

项目名称	所在地区	功能用途	开发模式	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
宁波鄞州区仇毕未来道西地块	浙江省宁波市	住宅、车位	自主开发	96,666.00	9,346.07	宁波绿城浙凡置业有限公司	2026/5/22	2028/7/19
宁波鄞州区外国语东地块	浙江省宁波市	住宅、车位	自主开发	144,962.00	14,400.00	宁波绿城浙凡置业有限公司	2026/5/22	2028/5/31
合计				1,465,603.27	344,616.93	-	-	-

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。发行人大部分土地储备项目已缴纳土地出让金，均为运用自有资金缴纳，未完全缴纳土地出让金项目会根据项目进度，运用自有资金缴纳，符合国家房地产政策的规定。

表：截至 2026 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		
	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
泰州春晓江南、桃李春风	-	-	61,556.99	-	61,556.99	已取得	已取得	无需环评
上海悦海棠苑	196,389.82	72,387.08	28,435.40	265,000.00	32,212.30	已取得	已取得	办理中
长沙青竹园	-	-	2,000.00	-	2,000.00	已取得	已取得	已取得
长沙青竹园	-	-	2,000.00	-	2,000.00	已取得	已取得	已取得
长沙青竹园	-	-	2,000.00	-	2,000.00	已取得	已取得	已取得
武汉湖畔雲庐	-	8,593.48	2,754.08	10,000.00	1,347.56	已取得	已取得	无需环评
海南蓝湾小镇	-	9,221.20	18,442.40	-	27,663.60	办理中	已取得	办理中
海南蓝湾小镇	-	-	16,709.97	-	16,709.97	办理中	已取得	办理中
海南蓝湾小镇	-	-	13,947.84	-	13,947.84	办理中	已取得	办理中

拟建项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 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	-	-	38,479.34	-	38,479.34	办理中	已取得	办理中
开封龙亭	483.13	309.97	89.96	-	883.05	已取得	已取得	办理中
鹰潭鹤鸣溪谷	-	-	980.31	-	980.31	已取得	已取得	未取得
鹰潭鹤鸣溪谷	-	2,954.59	2,728.51	-	5,683.10	已取得	已取得	未取得
鹰潭鹤鸣溪谷	-	-	34.40	-	34.40	已取得	已取得	未取得
鹰潭鹤鸣溪谷	-	-	-	-	-	已取得	已取得	未取得
宁波鄞州区仇毕未来道 西地块	49,412.93	10,656.00	27,251.00	53,000.00	34,319.93	已取得	未取得	无需环评
宁波鄞州区外国语东地 块	66,597.00	30,989.00	32,976.00	85,000.00	45,562.00	已取得	未取得	无需环评
合计	312,882.87	135,111.32	250,386.201	413,000.00	285,380.39	-	-	-

6) 土地储备情况

截至 2026 年 3 月 31 日，公司合并报表口径土地储备规划建筑面积为 1,346.49 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 16.48%、18.33%、9.44%、21.06%和 34.69%。

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	78.68	221.93	16.48	131.23	12.75

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
浙江地区（除杭州）	105.72	246.80	18.33	209.46	20.35
环渤海地区	87.89	127.13	9.44	114.28	11.10
江苏及上海	118.66	283.56	21.06	190.41	18.50
其他地区	210.93	467.06	34.69	384.01	37.30
合计	601.88	1,346.49	100.00	1,029.39	100.00

截至 2026 年 3 月 31 日，公司的合营和联营企业规划建筑面积为 925.10 万平方米，其中杭州地区、浙江（不含杭州）、环渤海地区、江苏及上海地区和其他地区占比分别 5.91%、13.40%、14.99%、26.55%和 39.14%。

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
杭州地区	15.57	54.63	5.91	31.86	8.93
浙江地区（除杭州）	69.68	124.01	13.40	42.39	11.89
环渤海地区	56.16	138.71	14.99	49.64	13.92
江苏及上海	103.81	245.64	26.55	118.87	33.33
其他地区	142.78	362.11	39.14	113.90	31.93
合计	388.00	925.10	100.00	356.67	100.00

表：2023-2025 年及 2026 年 1-3 月发行人新增地块情况

指标	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
新增土地储备建筑面积（万平方米）	557.05	418.01	499.24	29.96
新增项目数（个）	38	42	50	3
新增土地储备地价总额（亿元）	792.76	601.21	737.88	38.12
土地储备建筑面积（万平方米）	3,667.15	2,698.28	2,344.99	2,271.59

注：上述数据均为全口径

表：截至 2026 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 2026 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
泰州春晓江南、桃李春风	江苏省泰州市	2021 年 4 月	住宅，公共配套，车位储藏室	8.87	51,461.56	51,461.56	-	-
上海悦海棠苑	上海市青浦区	2026 年 3 月	住宅	3.80	267,496.00	133,748.00	2026 年 4 月	自有
长沙青竹园	湖南省长沙市	2004 年 11 月	住宅	5.61	1,846.21	1,846.21	-	-
长沙青竹园	湖南省长沙市	2004 年 11 月	住宅	5.61	1,846.21	1,846.21	-	-
长沙青竹园	湖南省长沙市	2004 年 11 月	住宅	7.49	2,461.61	2,461.61	-	-
武汉湖畔雲庐	湖北省武汉市	2021 年 3 月	商业	1.41	28,174.78	28,174.78	-	-
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	住宅，车位储藏室	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，车位储藏室	5.51	2,148.55	2,148.55	-	-

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 2026 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
海南蓝湾小镇	海南省陵水县	2008 年 7 月	商办, 车位储藏室	7.07	2,814.58	2,814.58	-	-
开封龙亭	河南省开封市	2020 年 11 月	住宅, 公共配套, 商办, 车位储藏室	6.87	51,555.00	51,555.00	-	-
鹰潭鹤鸣溪谷	江西省鹰潭市	2021 年 2 月	住宅	2.36	1,374.00	1,374.00	-	-
鹰潭鹤鸣溪谷	江西省鹰潭市	2021 年 2 月	商办	1.74	1,028.00	1,028.00	-	-
鹰潭鹤鸣溪谷	江西省鹰潭市	2021 年 2 月	产业	0.37	211.81	211.81	-	-
鹰潭鹤鸣溪谷	江西省鹰潭市	2021 年 2 月	住宅	1.82	1,060.00	1,060.00	-	-
宁波鄞州区仇毕未来道西地块	浙江省宁波市	2026 年 3 月	住宅、车位	1.60	46,730.37	9,346.07	2026 年 5 月	自有
宁波鄞州区外国语东地块	浙江省宁波市	2026 年 3 月	住宅、车位	4.09	66,997.50	13,400.00	2026 年 5 月	自有
合计	-	-	-	79.58	533,194.98	308,465.19	-	-

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
2023 年	北京市	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	北京市	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
2024 年	广东省深圳市	深圳桂语兰庭	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

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
2024 年	浙江省湖州市	安吉天使之城	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
2025 年	浙江省宁波市余姚市	余姚沁香园	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
2025 年	江苏省南京市	南京凤起潮鸣	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，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月分别为 687,517.79 万元、745,623.04 万元、455,636.28 万元和 87,763.95 万元，占主营业务收入的比例分别为 5.26%、4.26%、3.02%和 19.31%。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，其他收入对应的成本分别为 567,914.01 万元、641,694.78 万元、437,817.08 万元和 88,187.55 万元，占同期主营业务成本的比例分别为 4.94%、4.18%、3.31%和 20.86%。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、国家高新技术企业，连续多次入选中国建筑装饰行业百强。绿城建筑科技集团起源于 2005 年成立的绿城房地产集团精装修管理部，传承绿城品质、管理团队和营造经验，聚焦室内设计、精装修施工、装配式装修等全过程装饰装修服务，为客户提供一站式装修整体解决方案。绿城建筑科技集团建成省级高新技术企业研发中心，具备建筑装饰工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、古建筑工程专业承包一级等多项资质，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。

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。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。

（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生产管理工作，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“1. 房地产开发板块”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，建立年轻骨干队伍名单，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。过去的二十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,736 亿元提高至 2025 年的 82,788 亿元。

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。

(二) 行业政策情况

1. 房地产行业主要政策

近年来房地产业发展迅速，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《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买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。

序号	时间	主要政策	核心内容
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，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）。

序号	时间	主要政策	核心内容
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 亿元以上企业，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。

序号	时间	主要政策	核心内容
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。

序号	时间	主要政策	核心内容
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。

序号	时间	主要政策	核心内容
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，银保监会表示，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。

序号	时间	主要政策	核心内容
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“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。

序号	时间	主要政策	核心内容
39	2023 年 1 月	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。
41	2023 年 3 月	2023 年政府工作报告	（1）有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展；（2）加强住房保障体系建设，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。
42	2023 年 7 月	中共中央政治局 7 月 24 日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。	会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。

序号	时间	主要政策	核心内容
43	2023 年 8 月	《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》	(1) 自 2023 年 9 月 25 日起, 存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请, 由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定; (2) 自 2023 年 9 月 25 日起, 存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请, 协商变更合同约定的利率水平。
44	2024 年 3 月	国务院常务会议召开, 会议听取关于优化房地产政策促进房地产市场平稳健康发展有关情况的汇报	会议明确, 要进一步优化房地产政策, 持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作, 进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效, 系统谋划相关支持政策, 有效激发潜在需求, 加大高品质住房供给, 促进房地产市场平稳健康发展。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化, 加快完善“市场+保障”的住房供应体系, 改革商品房相关基础性制度, 着力构建房地产发展新模式。
45	2024 年 7 月	《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》	加快建立租购并举的住房制度, 加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给, 满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权, 因城施策, 允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。
46	2024 年 11 月 7 日	《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》	促进房地产市场止跌回稳, 对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量, 支持盘活存量闲置土地。
47	2024 年 11 月 13 日	《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》	涉及个人住房交易契税以及取消普通住宅和非普通住宅标准后相关土地增值税、增值税政策方面的调整。

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

2023 年,全国房地产开发投资 110,913 亿元,同比减少 9.6%。在商品房销售方面,2023 年,全国新建商品房销售面积 111,735 万平方米,同比下降 8.5%。

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

2025 年,全国房地产开发投资 82,788 亿元,同比减少 17.2% (按可比口径计算)。在商品房销售方面,2025 年,全国新建商品房销售面积 88,101 万平方米,同比下降 8.7%。

2025 年,房地产市场仍处于深度调整期,供需两端分化加剧,政策持续优化着力托底,推动行业向新发展模式平稳过渡。但市场整体复苏动能仍偏弱,新房规模持续缩量,年内各季度累计销售降幅逐步扩大;房地产开发投资连续四年下降,2025 年降幅进一步扩大,住宅新开工面积延续下滑;新房和二手房价格持续走低,下半年走弱趋势加剧;融资持续承压,房企开发到位资金继续缩量,企业持续降杠杆。整体而言,市场信心的全面恢复仍需时间。

(四) 行业发展趋势

展望 2026 年,房地产市场仍将处于“筑底中转型”的关键阶段,预期市场将缓慢筑底,供需关系再平衡,结构更趋分化;政策方面,从“应急需求刺激”转向“系统性制度重构”,构建房地产发展新模式;竞争方面,市场份额和优质资源加速向头部企业集中,行业竞争从“资源驱动”转向“能力驱动”。同时,房地产作为国民经济支柱行业的定位不变,制度重构也将为绿城这样的品质房企带来更多的发展机会。

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。

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，是中国领先的优质房产品开发及生活服务综合供应商，以优质的产品品质、独特的建筑美学、以人为本的服务保持行业引领地位。发行人始终坚持“品质为先”的理念，先后引入九龙仓集团、中交集团作为战略性股东，以打造“Top10 中的全品质标杆”为核心目标，布局重资产、轻资产、“绿城+”三大板块。历经 30 余年的发展，绿城中国总资产规模约 4500 亿元，净资产规模超 1000 亿元，“绿城”品牌价值 1176 亿元，并蝉联“中国房地产百强企业综合实力 Top10”和“中国房地产顾客满意度领先品牌”，多年获评“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 30 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 30 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 30 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，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 2023 年、2024 年、2025 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 2023 年、2024 年及 2025 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【2024】3698 号、中汇会审【2025】6597 号及中汇会审【2026】7429 号标准无保留意见的审计报告。本募集说明书所引用的 2023-2025 年度/末财务数据均摘自上述经审计的审计报告。发行人 2026 年 1-3 月财务报表未经审计。

报告期内,绿城集团无会计估计变更事项。

本募集说明书所引用 2023 年财务数据引自公司 2024 年经审计的合并及母公司财务数据的期初数据,所引用的 2024 年财务数据引自公司 2025 年经审计的合并及母公司财务数据的期初数据,所引用的 2025 年财务数据引自公司 2025 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 2023 年度/年末、2024 年度/年末及 2025 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 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。

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布《企业会计准则解释第 17 号》(财会[2023]21 号,以下简称“解释 17 号”),本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行其中的“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”及“关于售后租回交易的会计处理”的相关规定。

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布《企业会计准则解释第 18 号》(财会[2024]24 号,以下简称“解释 18 号”),本公司自 2024 年 12 月 6 日起执行其中的“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的相关规定。

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 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月合并及母公司财务报表

表: 发行人 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末合并资产负债表

单位: 万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产:				
货币资金	5,455,145.81	5,979,461.96	7,049,024.24	7,014,271.72
交易性金融资产	36,618.69	36,618.69	36,207.50	100.00
应收票据	1,256.01	1,890.33	1,895.10	4,268.23
应收账款	171,394.20	219,231.51	242,520.95	224,598.73
应收款项融资	1,968.72	1,432.76	1,244.26	1,609.71
预付款项	68,477.85	58,122.78	63,578.08	47,752.41
其他应收款	7,557,679.24	7,195,486.03	8,733,036.74	7,981,948.57
存货	21,509,056.68	20,778,406.78	24,384,271.45	30,009,953.63
合同资产	179,976.12	184,311.06	299,553.54	297,728.61
持有待售资产	-	-	5,504.59	116,948.86
一年内到期的非流动资产	27,456.69	39,242.23	30,728.02	-
其他流动资产	1,742,620.19	1,650,522.93	1,838,951.55	1,930,767.94
流动资产合计	36,751,650.21	36,144,727.07	42,686,516.04	47,629,948.42
非流动资产:				
长期应收款	-	-	-	30,587.67
长期股权投资	3,257,719.20	3,361,070.58	3,341,280.21	3,718,413.28
其他权益工具投资	36,935.25	36,879.14	41,271.47	55,250.66
其他非流动金融资产	1,054.49	3,454.49	5,315.54	10,950.66
投资性房地产	823,397.76	888,980.88	793,377.13	793,042.12
固定资产	586,785.75	603,617.20	648,325.61	665,155.64
在建工程	140,134.09	135,673.62	24,034.07	13,807.40

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
使用权资产	31,208.03	30,789.71	47,882.91	59,249.16
无形资产	90,432.61	92,499.13	100,461.27	92,813.78
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	26,467.57	24,696.28	23,596.82	18,468.14
递延所得税资产	1,111,577.22	1,095,478.81	806,907.65	620,224.19
其他非流动资产	21,629.29	20,609.69	16,883.16	4,267.34
非流动资产合计	6,127,341.26	6,293,749.52	5,849,335.83	6,082,230.05
资产总计	42,878,991.47	42,438,476.60	48,535,851.87	53,712,178.46
流动负债:				
短期借款	23,897.81	11,899.99	75,788.13	20,362.55
应付票据	19,993.55	29,762.02	34,750.94	20,878.55
应付账款	3,693,097.99	4,201,711.38	4,677,943.18	4,634,189.83
预收款项	6,128.74	6,498.05	6,233.17	4,661.76
合同负债	12,059,782.46	10,703,125.70	14,606,770.87	18,253,495.61
应付职工薪酬	12,229.20	61,918.78	70,759.27	119,848.86
应交税费	556,333.89	835,456.37	800,103.98	804,025.09
其他应付款	3,542,493.42	3,869,190.98	3,676,450.57	4,069,556.81
持有待售负债	-	-	-	27,740.15
一年内到期的非流动负债	2,232,655.62	1,616,507.86	2,184,355.78	2,744,734.20
其他流动负债	1,136,032.85	1,013,075.65	1,360,846.47	1,685,313.75
流动负债合计	23,282,645.53	22,349,146.78	27,494,002.37	32,384,807.16
非流动负债:				
长期借款	7,996,313.57	8,072,071.67	7,596,688.19	7,550,314.99
应付债券	1,282,237.20	1,440,122.78	1,438,146.22	1,754,659.30
租赁负债	31,423.73	30,468.84	44,803.74	48,405.42
预计负债	12,867.62	12,823.07	9,397.22	11,252.55
递延收益	2,416.30	2,426.01	2,360.27	2,448.59
递延所得税负债	93,761.08	81,249.46	237,666.38	271,508.21
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	9,419,019.50	9,639,161.83	9,329,062.02	9,638,589.06
负债合计	32,701,665.03	31,988,308.61	36,823,064.38	42,023,396.23
所有者权益（或股东权益）:				
实收资本（或股本）	920,465.65	920,465.65	920,465.65	840,329.33
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	-	-	12,250.00	13,007.00
其他综合收益	-26,766.24	-26,766.24	-23,783.09	-12,693.21
盈余公积	53,731.51	53,731.51	84,915.75	42,853.17
未分配利润	2,520,437.17	2,607,422.76	3,046,399.47	3,196,492.11
归属于母公司所有者权益合计	3,467,868.09	3,554,853.69	4,040,247.79	4,079,988.40
少数股东权益	6,709,458.34	6,895,314.30	7,672,539.69	7,608,793.83
所有者权益合计	10,177,326.44	10,450,167.99	11,712,787.48	11,688,782.24
负债和所有者权益合计	42,878,991.47	42,438,476.60	48,535,851.87	53,712,178.46

表：发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	457,729.79	15,111,320.82	17,536,032.38	13,100,251.36
减：营业成本	424,325.89	13,244,866.00	15,352,401.11	11,508,022.40
税金及附加	1,338.91	221,576.58	281,290.59	199,296.23
销售费用	37,211.22	302,251.27	330,470.89	266,245.21
管理费用	29,229.31	265,610.91	310,763.52	355,437.50
研发费用	1,719.10	15,278.35	26,844.17	15,236.33
财务费用	13,382.16	40,041.11	-51,626.64	-38,463.11
加：其他收益	495.10	10,905.79	12,960.18	3,891.53
投资收益（损失以“-”号填列）	7,922.09	-157,911.79	-22,825.53	326,858.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	571.82	-157,056.46	-46,360.59	271,625.26
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	411.19	36,207.50	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-494.68	-218,182.87	-122,940.63	-19,298.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-600.57	-276,166.71	-394,940.23	-147,914.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-12.19	8,154.29	526.13	451.71
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-42,167.04	388,906.50	794,876.17	958,465.39
加：营业外收入	8,641.04	14,909.87	9,388.98	9,098.54
减：营业外支出	4,417.85	5,320.81	13,697.60	6,877.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-37,943.85	398,495.56	790,567.55	960,686.57
减：所得税费用	-11,281.22	110,275.38	242,418.21	182,842.09
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-26,662.63	288,220.18	548,149.34	777,844.48
归属于母公司所有者的净利润	-36,985.60	95,155.37	235,289.12	385,724.05
少数股东损益	10,322.96	193,064.81	312,860.22	392,120.43
五、其他综合收益的税后净额	-	-2,983.15	-11,089.88	-11,618.41
六、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）	-26,662.63	285,237.03	537,059.46	766,226.08

表：发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	1,974,895.25	12,345,245.77	14,566,949.44	14,456,680.28
收到的税费返还	10,528.00	253,038.55	336,064.86	435,921.74
收到其他与经营活动有关的现金	65,608.52	85,460.47	129,596.62	205,931.78
经营活动现金流入小计	2,051,031.78	12,683,744.79	15,032,610.92	15,098,533.81
购买商品、接受劳务支付的现金	1,478,174.84	10,530,622.70	10,012,201.30	10,537,246.07
支付给职工以及为职工支付的现金	134,556.16	223,558.03	367,176.49	396,285.80
支付的各项税费	333,057.31	1,140,139.80	1,355,471.28	1,417,352.41
支付其他与经营活动有关的现金	161,727.52	311,921.11	480,997.50	491,912.83
经营活动现金流出小计	2,107,515.83	12,206,241.65	12,215,846.57	12,842,797.11

经营活动产生的现金流量净额	-56,484.06	477,503.14	2,816,764.35	2,255,736.70
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	33,793.96	122,016.77	321,727.85	144,667.37
取得投资收益收到的现金	1,742.84	72,251.13	211,978.54	409,938.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,893.85	19,786.42	35,357.54	10,272.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	59,203.02	31,743.12
收到其他与投资活动有关的现金	79,379.11	373,310.78	1,889,598.39	1,605,445.70
投资活动现金流入小计	122,809.75	587,365.10	2,517,865.35	2,202,066.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,493.89	71,046.90	153,938.64	143,387.92
投资支付的现金	60,094.93	510,978.37	126,240.09	551,317.61
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	39,020.49	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	738,226.65	1,827,780.11	2,641,901.67	3,516,236.57
投资活动现金流出小计	808,815.47	2,448,825.87	2,922,080.40	4,210,942.10
投资活动产生的现金流量净额	-686,005.72	-1,861,460.78	-404,215.05	-2,008,875.15
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	85,241.00	1,426,016.56	1,419,562.82	2,181,928.17
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	85,241.00	1,426,016.56	1,339,426.50	2,181,928.17
取得借款收到的现金	721,256.35	7,031,460.24	6,384,369.20	5,770,611.22
收到其他与筹资活动有关的现金	146,461.76	1,558,733.00	710,280.41	851,811.98
筹资活动现金流入小计	952,959.11	10,016,209.80	8,514,212.43	8,804,351.38
偿还债务支付的现金	355,184.02	7,427,404.40	7,427,554.72	5,921,781.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	135,904.59	940,479.21	1,095,754.38	856,992.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,489.66	72,429.64	352,797.70	169,198.88
支付其他与筹资活动有关的现金	238,744.57	1,362,903.22	2,402,547.08	1,986,765.73
筹资活动现金流出小计	729,833.18	9,730,786.83	10,925,856.18	8,765,540.62
筹资活动产生的现金流量净额	223,125.93	285,422.97	-2,411,643.75	38,810.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-17.32	2.43	1,817.42	-8.04
五、现金及现金等价物净增加额	-519,381.16	-1,098,532.25	2,722.96	285,664.27
加：期初现金及现金等价物余额	5,578,861.48	6,677,393.73	6,674,670.76	6,388,400.52
六、期末现金及现金等价物余额	5,059,480.32	5,578,861.48	6,677,393.73	6,674,064.79

表：发行人 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产:				
货币资金	1,818,664.64	2,442,551.03	2,950,549.15	2,927,001.51
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	22.79	21.74	1,490.30	11.27
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	1,351.49	620.54	911.39	972.94
其他应收款	15,590,673.65	16,021,292.38	16,271,766.86	14,315,780.52

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
存货	419,207.40	398,657.59	113,817.20	246,287.53
持有待售资产	-	-	-	-
其他流动资产	12,480.14	8,598.79	4,355.43	9,689.34
流动资产合计	17,842,400.11	18,871,742.08	19,342,890.33	17,499,743.11
非流动资产:				
长期股权投资	12,454,187.08	12,633,031.72	11,700,650.27	12,447,164.55
其他权益工具投资	122,867.73	122,867.73	122,531.21	123,522.55
其他非流动金融资产	-	2,400.00	4,111.05	6,208.09
投资性房地产	3,586.76	3,640.66	3,266.27	832.91
固定资产	1,450.10	1,531.44	1,579.27	1,794.76
使用权资产	2,625.74	3,069.13	2,921.89	4,505.10
无形资产	9,657.33	10,794.16	13,752.74	11,997.55
长期待摊费用	-	-	6.42	211.80
递延所得税资产	178,701.89	177,881.72	138,037.40	183,382.29
其他非流动资产	5,146.42	4,391.50	1,744.10	2,274.59
非流动资产合计	12,778,223.07	12,959,608.06	11,988,600.62	12,781,894.19
资产总计	30,620,623.17	31,831,350.14	31,331,490.94	30,281,637.31
流动负债:				
应付账款	40,631.55	34,957.54	28,106.23	20,128.33
预收款项	15.91	44.55	91.68	30.22
合同负债	287,072.19	244,489.99	141,354.20	277,274.60
应付职工薪酬	690.40	8,164.33	8,394.27	17,702.39
应交税费	2,238.60	11,102.95	4,204.86	3,244.67
其他应付款	23,315,521.23	24,714,285.59	23,884,090.64	23,092,781.20
一年内到期的非流动负债	1,394,401.38	1,043,091.23	1,318,891.47	1,275,766.84
其他流动负债	25,836.60	22,628.96	12,718.89	24,951.72
流动负债合计	25,066,407.87	26,078,765.14	25,397,852.24	24,711,879.97
非流动负债:				
长期借款	243,558.70	243,558.70	75,992.00	179,266.67
应付债券	1,346,311.74	1,495,277.42	1,475,953.80	1,835,219.30
租赁负债	463.96	825.89	927.28	1,006.97
预计负债	6,179.19	6,179.19	1,313.02	1,236.36
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,596,513.59	1,745,841.20	1,554,186.10	2,016,729.29
负债合计	26,662,921.46	27,824,606.34	26,952,038.34	26,728,609.27
所有者权益（或股东权益）:				
实收资本（或股本）	920,465.65	920,465.65	920,465.65	840,329.33
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
其他综合收益	353.13	353.13	277.70	1,330.57
盈余公积	329,213.35	329,213.35	300,730.43	211,918.05

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
未分配利润	2,707,669.59	2,756,711.67	3,157,978.82	2,499,450.08
所有者权益(或股东权益)合计	3,957,701.72	4,006,743.80	4,379,452.60	3,553,028.04
负债和所有者权益(或股东权益)总计	30,620,623.17	31,831,350.14	31,331,490.94	30,281,637.31

表：发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	1,532.29	305,091.57	455,866.08	169,859.01
减：营业成本	95.06	128,482.55	245,288.36	578.60
税金及附加	-159.76	2,762.55	2,979.25	971.26
销售费用	865.56	11,747.65	7,145.99	6,788.99
管理费用	7,164.64	46,347.18	50,741.01	49,203.18
研发费用	35.47	820.39	1,833.19	2,355.17
财务费用	2,317.13	-3,388.07	57,964.09	212,146.86
加：其他收益	83.83	859.37	183.63	145.83
投资收益（损失以“-”号填列）	8,749.25	246,800.25	1,100,418.81	216,576.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,382.38	-39,985.89	56,228.79	43,784.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-93,339.52	-104,625.06	-5,440.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-177,817.97	-	-82,991.98
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	17.51	31.72	184.61
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	47.26	94,838.95	1,085,923.30	26,289.73
加：营业外收入	107.51	958.53	265.04	2,040.40
减：营业外支出	17.02	724.54	268.71	226.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	137.75	95,072.94	1,085,919.63	28,103.18
减：所得税费用	-820.17	-37,882.51	45,695.85	-19,562.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	957.92	132,955.44	1,040,223.79	47,666.16
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-1,052.87	1,631.00
六、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）	957.92	132,955.44	1,039,170.92	49,297.16

表：发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	104,005.98	441,142.77	344,902.90	332,071.50
收到的税费返还	-	-	8,357.35	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,248.01	39,609.39	58,346.90	75,428.84
经营活动现金流入小计	114,253.99	480,752.16	411,607.15	407,500.33
购买商品、接受劳务支付的现金	13,887.64	413,341.76	126,624.11	14,789.58
支付给职工以及为职工支付的现金	14,498.48	23,738.66	37,643.06	35,006.27

支付的各项税费	10,112.05	18,752.55	20,553.80	27,732.14
支付其他与经营活动有关的现金	7,881.97	34,551.73	23,084.24	23,636.15
经营活动现金流出小计	46,380.13	490,384.70	207,905.20	101,164.13
经营活动产生的现金流量净额	67,873.86	-9,632.54	203,701.95	306,336.20
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	144,161.93	485,487.14	2,885,492.72	421,602.54
取得投资收益收到的现金	190.92	305,686.90	1,002,004.44	335,220.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.90	20.84	107.31	-
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	294,051.98	4,070,539.85	3,145,088.20	2,545,534.56
投资活动现金流入小计	438,407.72	4,861,734.73	7,032,692.67	3,302,357.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,149.02	5,751.25	6,024.13	4,722.80
投资支付的现金	38,500.00	1,632,224.34	2,058,693.12	804,365.96
支付其他与投资活动有关的现金	751,083.11	3,769,620.20	4,854,786.71	5,448,692.47
投资活动现金流出小计	790,732.13	5,407,595.78	6,919,503.95	6,257,781.24
投资活动产生的现金流量净额	-352,324.40	-545,861.05	113,188.72	-2,955,424.08
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金		-	80,136.32	-
取得借款收到的现金	200,000.00	1,253,106.58	878,357.24	1,335,430.02
收到其他与筹资活动有关的现金	1,203,405.45	8,441,721.13	8,417,611.87	8,966,655.01
筹资活动现金流入小计	1,403,405.45	9,694,827.70	9,376,105.44	10,302,085.04
偿还债务支付的现金	-	1,335,469.32	1,292,678.00	1,360,900.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,737.65	627,883.85	427,881.64	329,435.61
支付其他与筹资活动有关的现金	1,647,694.69	7,690,954.48	8,006,584.44	5,356,583.66
筹资活动现金流出小计	1,729,432.34	9,654,307.65	9,727,144.08	7,046,919.50
筹资活动产生的现金流量净额	-326,026.89	40,520.06	-351,038.64	3,255,165.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-18.88	-25.44	2,126.78	30.51
五、现金及现金等价物净增加额	-610,496.31	-514,998.97	-32,021.20	606,108.17
加: 期初现金及现金等价物余额	2,117,024.68	2,632,023.65	2,664,044.85	2,057,936.68
六、期末现金及现金等价物余额	1,506,528.37	2,117,024.68	2,632,023.65	2,664,044.85

二、发行人报表合并范围变化情况

(一) 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
杭州绿麓辉跃置业有限公司	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
	台州浙怡绿理置业有限公司	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
	宁波甬瑾企业管理有限公司	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

（二）发行人 2024 年报表合并范围变化情况

截至 2024 年末，纳入合并报表的子公司共 784 家，与 2023 年末相比，增 80 家，减 60 家，主要变动情况如下表所示：

表：2024 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	深圳市汇银置业有限公司	非同一控制下企业合并
	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
	浙江绿城理想家科技有限公司	非同一控制下企业合并
	浙江拓源建筑工程有限公司	非同一控制下企业合并
	杭州致淳投资有限公司	同一控制下企业合并
	杭州致文投资有限公司	同一控制下企业合并
	宁波绿城置地有限公司	同一控制下企业合并
	杭州浙英企业管理有限公司	新设
	杭州浙柒企业管理有限公司	新设
	济南绿益企业咨询有限公司	新设
	济南合创众益置业开发有限公司	新设
	杭州浙臻城市发展有限公司	新设
	安徽绿淝置业有限公司	新设
	安徽浙铭企业管理有限公司	新设
	南京绿滨置业有限公司	新设
	杭州浙雄置业有限公司	新设
	杭州浙唐置业有限公司	新设
	杭州浙熠置业有限公司	新设
	杭州浙麟置业有限公司	新设
	杭州浙筵置业有限公司	新设
	苏州腾聚房地产开发有限公司	新设
	徐州绿博企业管理合伙企业（有限合伙）	新设
	西安瑞致房地产开发有限公司	新设
	西安欣意房地产开发有限公司	新设
	西安致意房地产开发有限公司	新设

	北京功意房地产开发有限公司	新设
	杭州欧昇企业管理有限公司	新设
	杭州绿瓴科技合伙企业（有限合伙）	新设
	杭州智俊供应链服务管理有限公司	新设
	诸暨尊绿企业管理咨询有限公司	新设
	杭州浙致城市发展有限公司	新设
	杭州浙箐企业管理有限公司	新设
	杭州浙乾置业有限公司	新设
	杭州浙宥置业有限公司	新设
	余姚浙纯房地产开发有限公司	新设
	嘉兴浙励置业有限公司	新设
	长沙瀚洋房地产开发有限公司	新设
	长沙洋璟房地产开发有限公司	新设
	杭州浙乔企业管理有限公司	新设
	杭州浙鄞置业有限公司	新设
	杭州浙桐置业有限公司	新设
	杭州浙钧置业有限公司	新设
	杭州浙珩置业有限公司	新设
	嘉兴浙华置业有限公司	新设
	北京澜诚置业有限公司	新设
	西安明意房地产开发有限公司	新设
	西安致盈财金企业管理合伙企业（有限合伙）	新设
	西安祥意房地产开发有限公司	新设
	西安致盈房地产开发有限公司	新设
	杭州绿缤商业管理有限公司	新设
	杭州浙皖房地产开发有限公司	新设
	杭州浙徽房地产开发有限公司	新设
	福州浙贸置业有限公司	新设
	杭州浙童企业管理有限公司	新设
	杭州浙稳企业管理有限公司	新设
	杭州浙熙企业管理有限公司	新设

	杭州浙兆企业管理有限公司	新设
	杭州浙羽企业管理有限公司	新设
	杭州翰辰房地产开发有限公司	新设
	福州浙贸企业管理有限公司	新设
	慈溪浙熙房地产开发有限公司	新设
	杭州绿漫置业有限公司	新设
	杭州绿杭城市发展有限公司	新设
	杭州浙靓企业管理有限公司	新设
	杭州绿哲置业有限公司	新设
	义乌浙翔企业管理有限公司	新设
	杭州浙殿企业管理有限公司	新设
	杭州浙绣企业管理有限公司	新设
	杭州浙瑟企业管理有限公司	新设
	杭州浙峥企业管理有限公司	新设
	杭州浙矗企业管理有限公司	新设
	安徽绿煦企业管理有限公司	新设
	安徽绿咏置业有限公司	新设
	杭州玉园贸易有限公司	新设
	广州绿禾投资发展有限公司	新设
	广州绿顺投资发展有限公司	新设
	嘉兴浙靓置业有限公司	新设
减少	嵊州绿城房地产开发有限公司	转让
	绿城恒基（大庆）置业有限公司	转让
	杭州蓝城宏创投资有限公司	转让
	杭州诚瓴绿隆企业管理有限公司	转让
	浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	转让
	杭州昭申投资有限公司	注销
	桐乡春澜房地产营销策划有限公司	注销
	杭州千岛湖绿城度假酒店有限公司	注销
	福建绿城君旺石业有限公司	注销
	徐州丰贵置业发展有限公司	注销

	宁波奉化绿城浙宏房地产开发有限公司	注销
	余姚浙明置业有限公司	注销
	杭州浙庆投资有限公司	注销
	义乌滨盛房地产开发有限公司	注销
	杭州臻盛投资有限公司	注销
	杭州浙真企业管理有限公司	注销
	杭州浙潮企业管理有限公司	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
	哈尔滨茂意置业有限公司	注销
	杭州臻坤投资有限公司	注销
	杭州致实投资有限公司	注销
	无锡绿城和风置业有限公司	注销
	河南绿卫房地产开发有限公司	注销
	成都绿恒置业有限公司	注销
	德清绿城浙梓置业有限公司	注销
	杭州青泽置业发展有限公司	注销
	杭州青济置业发展有限公司	注销
	杭州青悦里商业经营管理有限公司	注销
	成都朴诚朝鸣置业有限公司	注销
	宁波甬厦企业管理有限公司	注销
	宁波甬殷企业管理有限公司	注销
	宁波甬棠企业管理有限公司	注销
	宁波甬毅企业管理有限公司	注销
	宁波甬樟企业管理有限公司	注销
	宁波甬攀企业管理有限公司	注销
	宁波甬擎企业管理有限公司	注销
	宁波甬尉企业管理有限公司	注销
	福州嘉隆投资发展有限公司	注销
	绿城尊享 2 号事务管理类集合资金信托计划	注销
	恒丰永盛 4 号集合资金信托计划	注销

	恒丰永盛 5 号集合资金信托计划	注销
	绿城尊享事务管理类集合资金信托计划	注销
	杭州绿蔻辉跃置业有限公司	注销
	杭州钦莹翠杰置业有限公司	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
	诚瓴实业（上海）有限公司	注销

（三）发行人 2025 年报表合并范围变化情况

截至 2025 年末，纳入合并报表的子公司共 797 家，与 2024 年末相比，增 78 家，减 65 家，主要变动情况如下表所示：

表：2025 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	余姚市名锐开发建设有限公司	非同一控制下企业合并
	南京元奥置业有限责任公司	非同一控制下企业合并
	金华浙晨房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
	杭州浙棠企业管理有限公司	新设
	杭州浙御企业管理有限公司	新设
	杭州浙霄企业管理有限公司	新设
	金华浙祺企业管理有限公司	新设
	金华浙祺房地产开发有限公司	新设
	宁波绿旭房地产开发有限公司	新设
	杭州浙萦置业有限公司	新设
	绍兴浙君置业有限公司	新设
	义乌浙辉房地产开发有限公司	新设
	杭州浙霁置业有限公司	新设
	杭州浙詹置业有限公司	新设
	杭州浙迴置业有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
安徽绿瑾企业管理有限公司	新设
杭州浙昶企业管理有限公司	新设
杭州浙心家居装饰有限公司	新设
杭州臻冠企业管理有限公司	新设
杭州绿英置业有限公司	新设
杭州浙锡企业管理有限公司	新设
哈尔滨耀诚置业有限公司	新设
苏州振驰房地产开发有限公司	新设
南京东烨房地产开发有限公司	新设
杭州极兴企业管理咨询有限公司	新设
杭州兴详建工有限公司	新设
浙江津毅建设有限公司	新设
西安致真房地产开发有限公司	新设
长沙绿城置业发展有限公司	新设
武汉诚铸装饰工程有限公司	新设
温岭绿意置业有限公司	新设
山东绿城装饰科技有限公司	新设
济南瑞宏置业有限公司	新设
浙江华域天成供应链管理有限公司	新设
杭州极祥企业管理咨询有限公司	新设
嘉兴浙纳企业管理有限公司	新设
上海绿城致美置业发展有限公司	新设
浙江绿安房地产开发有限公司	新设
浙江绿吉房地产开发有限公司	新设
杭州尊领企业管理咨询有限公司	新设
杭州尊绿企业管理咨询有限公司	新设
杭州千岛湖尊蓝国际酒店有限公司	新设
杭州蓝色钱江尊蓝酒店管理有限公司	新设
宁波尊蓝酒店管理有限公司	新设
广州绿合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
	广州绿贝房地产开发有限公司	新设
	深圳绿石投资发展有限公司	新设
	广州绿兴房地产开发有限公司	新设
	南通腾湖置业有限公司	新设
	南通驰湖置业有限公司	新设
	徐州东烨企业管理合伙企业（有限合伙）	新设
	杭州诚源置业有限公司	新设
	哈尔滨意洪置业有限公司	新设
	哈尔滨致泽置业有限公司	新设
	杭州绿澜置业发展有限公司	新设
	余姚绿桐房地产开发有限公司	新设
	杭州浙望企业管理有限公司	新设
	杭州浙丛企业管理有限公司	新设
	苏州桂溪房地产开发有限公司	新设
	杭州浙纓企业管理有限公司	新设
	嘉兴浙琴置业有限公司	新设
减少	杭州诚瓴立盈股权投资合伙企业(有限合伙)	退伙
	杭州望挚企业管理合伙企业(有限合伙)	退伙
	德清绿城酒店有限公司	转让
	浙江绿城未来数智科技有限公司	转让
	永康翡翠城房地产开发有限公司	注销
	杭州浙梓企业管理有限公司	注销
	江苏致翡房地产开发有限公司	注销
	曲阜绿城衍圣文化发展有限公司	注销
	福州嘉达投资发展有限公司	注销
	无锡绿城隆亭置业有限公司	注销
	江苏致庭房地产开发有限公司	注销
	江苏致链房地产开发有限公司	注销
	江苏致丽家房地产开发有限公司	注销
	江苏致铨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
江苏致炬房地产开发有限公司	注销
绿城理想家房屋科技服务有限公司	注销
内蒙古绿城城市运营服务有限公司	注销
深圳绿城城市运营服务有限公司	注销
杭州浙宏投资有限公司	注销
杭州硕栎投资管理有限公司	注销
象山绿城浙顺房地产开发有限公司	注销
长盈稳健 5 号集合资金信托计划	注销
杭州浙满企业管理有限公司	注销
德清浙然企业管理有限公司	注销
杭州浙然企业管理有限公司	注销
德清绿城浙然置业有限公司	注销
恒丰永盛 8 号集合资金信托计划	注销
北京昱诚置业有限公司	注销
大连沃诚置业有限公司	注销
大连拓诚置业有限公司	注销
大连聚诚置业有限公司	注销
深圳市平宝投资管理有限公司	注销
河南绿正房地产开发有限公司	注销
河南绿忠房地产开发有限公司	注销
河南绿滨房地产开发有限公司	注销
济南合创久恒置业有限公司	注销
青岛绿臻共赢置业有限公司	注销
恒信共筑 521 号-绿城投资 27 号集合资金信托计划	注销
杭州绿瓴科技合伙企业（有限合伙）	注销
兴越 1 号集合资金信托计划	注销
杭州尊蓝赛事运营管理有限公司	注销
苏州绿宸房地产开发有限公司	注销
宁波奉化绿城浙杰房地产开发有限公司	注销
杭州浙威企业管理有限公司	注销

	新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
	宁波奉化绿城浙悦房地产开发有限公司	注销
	杭州浙应企业管理有限公司	注销
	西安朗意房地产开发有限公司	注销
	西安展意房地产开发有限公司	注销
	西安合意房地产开发有限公司	注销
	西安慧意房地产开发有限公司	注销
	武汉广正房地产开发有限公司	注销
	上海致韬置业有限公司	注销
	武汉百宜房地产开发有限公司	注销
	上海星晟置业有限公司	注销
	广州绿泰投资发展有限公司	注销
	徐州诚钰科技服务有限公司	注销
	南通博恒置业有限公司	注销

(四) 发行人 2026 年 1-3 月报表合并范围变化情况

截至 2026 年 3 月末，纳入合并报表的子公司共 790 家，与 2025 年末相比，增 7 家，减 14 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	杭州绿拓置业发展有限公司	新设
	深圳市绿晖房地产开发有限公司	新设
	广州绿晟房地产开发有限公司	新设
	深圳市绿泰房地产开发有限公司	新设
减少	浙江绿城房地产营销策划有限公司	注销
	杭州临平绿城蓝庭护理院	处置
	杭州临平绿城蓝庭老年颐养公寓	处置
	济南诚瓴商业运营管理有限公司	处置
	杭州浙毅投资有限公司	注销
	南通市创宇信息咨询服务服务有限公司	注销
	杭州浙杰企业管理有限公司	注销
	杭州浙悦企业管理有限公司	注销

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	杭州浙顺企业管理有限公司	注销
	杭州欧昇企业管理有限公司	注销
	杭州栖息云起建设工程有限公司	处置
	安徽浙铭企业管理有限公司	注销
	杭州驭众股权投资合伙企业（有限合伙）	注销
	杭州轩仪股权投资合伙企业（有限合伙）	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、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 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	5,455,145.81	12.72	5,979,461.96	14.09	7,049,024.24	14.52	7,014,271.72	13.06
交易性金融资产	36,618.69	0.09	36,618.69	0.09	36,207.50	0.07	100.00	0.00
应收票据	1,256.01	0.00	1,890.33	0.00	1,895.10	0.00	4,268.23	0.01
应收账款	171,394.20	0.40	219,231.51	0.52	242,520.95	0.50	224,598.73	0.42
应收款项融资	1,968.72	0.00	1,432.76	0.00	1,244.26	0.00	1,609.71	0.00
预付款项	68,477.85	0.16	58,122.78	0.14	63,578.08	0.13	47,752.41	0.09
其他应收款	7,557,679.24	17.63	7,195,486.03	16.96	8,733,036.74	17.99	7,981,948.57	14.86
存货	21,509,056.68	50.16	20,778,406.78	48.96	24,384,271.45	50.24	30,009,953.63	55.87
合同资产	179,976.12	0.42	184,311.06	0.43	299,553.54	0.62	297,728.61	0.55
持有待售资产	-	-	-	-	5,504.59	0.01	116,948.86	0.22
一年内到期的非流动资产	27,456.69	0.06	39,242.23	0.09	30,728.02	0.06	-	-
其他流动资产	1,742,620.19	4.06	1,650,522.93	3.89	1,838,951.55	3.79	1,930,767.94	3.59
流动资产合计	36,751,650.21	85.71	36,144,727.07	85.17	42,686,516.04	87.95	47,629,948.42	88.68
非流动资产：								
长期应收款	-	-	-	-	-	-	30,587.67	0.06

长期股权投资	3,257,719.20	7.60	3,361,070.58	7.92	3,341,280.21	6.88	3,718,413.28	6.92
其他权益工具投资	36,935.25	0.09	36,879.14	0.09	41,271.47	0.09	55,250.66	0.10
其他非流动金融资产	1,054.49	0.00	3,454.49	0.01	5,315.54	0.01	10,950.66	0.02
投资性房地产	823,397.76	1.92	888,980.88	2.09	793,377.13	1.63	793,042.12	1.48
固定资产	586,785.75	1.37	603,617.20	1.42	648,325.61	1.34	665,155.64	1.24
在建工程	140,134.09	0.33	135,673.62	0.32	24,034.07	0.05	13,807.40	0.03
使用权资产	31,208.03	0.07	30,789.71	0.07	47,882.91	0.10	59,249.16	0.11
无形资产	90,432.61	0.21	92,499.13	0.22	100,461.27	0.21	92,813.78	0.17
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	26,467.57	0.06	24,696.28	0.06	23,596.82	0.05	18,468.14	0.03
递延所得税资产	1,111,577.22	2.59	1,095,478.81	2.58	806,907.65	1.66	620,224.19	1.15
其他非流动资产	21,629.29	0.05	20,609.69	0.05	16,883.16	0.03	4,267.34	0.01
非流动资产合计	6,127,341.26	14.29	6,293,749.52	14.83	5,849,335.83	12.05	6,082,230.05	11.32
资产总计	42,878,991.47	100.00	42,438,476.60	100.00	48,535,851.87	100.00	53,712,178.46	100.00

2023 年-2025 年末及 2026 年 3 月末，公司资产总额分别为 53,712,178.46 万元、48,535,851.87 万元、42,438,476.60 万元和 42,878,991.47 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。2023 年-2025 年末及 2026 年 3 月末，公司流动资产占资产总额的比例分别 88.67%、87.95%、85.17%和 85.71%，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 7,014,271.72 万元、7,049,024.24 万元、5,979,461.96 万元和 5,455,145.81 万元，占同期末资产总额的比重分别为 13.06%、14.52%、14.09%和 12.72%。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。2024 年末，发行人货币资金余额较 2023 年末增加 0.50%。2025 年末，发行人货币资金余额较 2024 年末减少 15.17%。2026 年 3 月末，发行人货币资金余额较

2025 年末减少 8.77%。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。2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人货币资金构成如下表所示：

表：2025 年及 2026 年 3 月末发行人货币资金构成表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
库存现金	68.51	68.05
银行存款	5,219,174.34	5,735,344.15
其他货币资金	235,902.96	244,049.77
合计	5,455,145.81	5,979,461.96

截至 2026 年 3 月末，货币资金受限情况：质押、冻结的银行存款为 165,441.25 万元；其他货币资金受限金额为 230,224.24 万元，其中：贷款保证金为 181,490.06 万元，项目监管资本金为 6,709.55 万元，保函保证金为 32,105.65 万元，按揭贷款保证金为 534.44 万元，银行承兑汇票保证金为 6,529.27 万元，其他保证金为 2,855.28 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 224,598.73 万元、242,520.95 万元、219,231.51 万元和 171,394.20 万元，占同期资产总额的比重分别为 0.42%、0.50%、0.52%和 0.40%。2023 年末应收账款期末净额较 2022 年末增加 38,732.32 万元，增幅 20.84%。2024 年末应收账款期末净额较 2023 年末增加 17,922.22 万元，增幅 7.98%。2025 年末应收账款期末净额较 2024 年末减少 23,289.44 万元，降幅 9.60%。2026 年 3 月末应收账款期末净额较 2025 年末减少 47,837.31 万元，降幅 21.82%。

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。近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 47,752.41 万元、63,578.08 万元、58,122.78 万元和 68,477.85 万元，占同期资产总额的比重分别为 0.09%、0.13%、0.14%和 0.16%。2024 年末，发行人预付款项较 2023 年末增加 33.14%，主要系预付土地拆迁款增加所致。2025 年末，发行人预付款项较 2024 年末减少 8.58%。2026 年 3 月末，发行人预付款项较 2025 年末增加 17.82%。2023 年-2025 年末及 2026 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 85.49%、96.01%、91.83%和 92.92%。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：2023 年-2025 年末及 2026 年 3 月末发行人预付款项账龄分布表

单位：万元、%

账龄结构	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含）	52,791.82	77.09	42,548.98	73.21	51,890.56	81.62	39,230.93	82.15
1-2 年（含）	10,836.97	15.83	10,819.84	18.62	9,145.72	14.39	1,593.67	3.34
2-3 年（含）	1,800.37	2.63	3,576.76	6.15	774.63	1.22	1,367.89	2.86
3 年以上	3,048.69	4.45	1,177.19	2.02	1,767.17	2.77	5,559.93	11.65
合计	68,477.85	100.00	58,122.78	100.00	63,578.08	100.00	47,752.41	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”。2023 年-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 7,981,948.57 万元、8,733,036.74 万元、7,195,486.03 万元和 7,557,679.24 万元，占同期末资产总额的比重分别为 14.86%、17.99%、16.96%和 17.63%，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。2024 年末较 2023 年末增长 9.41%。2025 年末较 2024 年末减少 17.61%。2026 年 3 月末较 2025 年末增加 5.03%。

表：2025 年及 2026 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	2026 年 3 月末坏账准备	2025 年末坏账准备
按单项计提坏账准备	404,432.07	429,733.15
按组合计提坏账准备	15,647.14	16,536.90
合计	420,079.21	446,270.06

2025 年末及 2026 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：2025 年末及 2026 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	2026 年 3 月末		2025 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
关联方组合	6,668,164.36	3,334.08	6,345,885.54	3,172.94
保证金、备用金组合	57,072.53	285.36	60,072.47	300.36
账龄组合	260,138.62	12,027.70	212,692.37	13,063.60
合计	6,985,375.51	15,647.14	6,618,650.38	16,536.90

2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他应收款前五大情况如下表所示：

表：2025 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
客户 1	是	471,837.50	1 年以内 181,891.61 万，1-2 年 289,945.89 万	往来款	6.56
客户 2	是	240,115.80	1 年以内 213,230.15 万，1-2 年 26,885.65 万	往来款	3.34
客户 3	是	226,835.20	1 年以内 194,580.00 万，1-2 年 32,255.20 万	往来款	3.15
客户 4	是	198,596.50	1 年以内 132.37 万，1-2 年 52,554.32 万，4-5 年 145,909.81 万	往来款	2.76
客户 5	是	193,257.03	1 年以内 108,037.03 万，1-2 年 85,220.00 万	往来款	2.69
合计	-	1,330,642.04	-	-	18.49

表：2026 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
客户 1	是	471,837.50	1 年以内 178,610.36 万元，1-2 年 293,227.14 万元	往来款	5.93
客户 2	是	267,061.32	1 年以内 241,551.40 万元，1-2 年 25,211.28 万元，2-3 年 298.64 万元	往来款	3.35
客户 3	是	226,835.20	1-2 年 226,835.20 元	往来款	2.85
客户 4	是	207,716.88	1 年以内 207,716.88 万元	往来款	2.61

单位名称	是否关联方	余额	年限	款项性质	占比
客户 5	是	198,596.50	1 年以内 132.37 万元, 1-2 年 15,634.09 万元, 2-3 年 36,920.23 万元, 4-5 年 145,909.81 万元	往来款	2.49
小计	-	1,372,047.40			17.23

注: 2025 年末及 2026 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 2025 年和 2026 年 1-3 月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, 符合公司内部相关制度规定。

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。2023-2025 年末和 2026 年 3 月末, 发行人存货账面价值分别为 30,009,953.63 万元、24,384,271.45 万元、20,778,406.78 万元和 21,509,056.68 万元, 占同期资产总额的比重分别为 55.87%、50.24%、48.96%和 50.16%。2024 年发行人存货账面价值 24,384,271.45 万元, 较 2023 年降低 5,625,682.18 万元, 降幅 18.75%; 2025 年发行人存货账面价值 20,778,406.78 万元, 较 2024 年减少 3,605,864.67 万元, 降幅 14.79%; 2026 年 3 月末发行人存货账面价值 21,509,056.68 万元, 较 2025 年增加 730,649.90 万元, 增幅 3.52%。近年来, 发行人存货余额有所波动, 这主要由于发行人根据市场情况, 调整自身房地产开发业务规模, 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变动所致。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。近两年绿城集团存货结构如下表所示:

表: 2025 年及 2026 年 3 月末发行人存货结构表

单位: 万元

项目	2026 年 3 月末			2025 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	18,468,727.91	217,904.49	18,250,823.42	17,403,574.26	219,778.55	17,183,795.70

项目	2026 年 3 月末			2025 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
开发产品	3,470,794.02	345,530.97	3,125,263.05	3,869,349.99	381,502.81	3,487,847.18
库存商品	32,895.60	-	32,895.60	29,969.48	-	29,969.48
低值易耗品	392.13	-	392.13	665.53	-	665.53
合同履约成本	98,800.54	-	98,800.54	75,111.31	-	75,111.31
材料物资及其他	881.94	-	881.94	1,017.58	-	1,017.58
合计	22,072,492.13	563,435.46	21,509,056.68	21,379,688.15	601,281.37	20,778,406.78

截至 2026 年 3 月末，发行人开发成本较 2025 年末增加了 1,067,027.72 万元，增幅 6.21%，开发产品较上年末减少了 362,584.13 万元，降幅 10.40%，2026 年 3 月末存货较 2025 年末增加 730,649.90 万元，增幅 3.52%。

2023-2025 年末及 2026 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 2025 年末，发行人开发产品明细如下表所示：

表：2025 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	账面余额
深圳桂语兰庭	深圳	高层,超高层,裙房商业	242,751.55
北京晓风印月	北京	高层	213,063.37
天津水西雲庐	天津	多层、别墅	181,161.79
水西云庐（EFT 地块）	天津	多层、叠拼、商业	164,314.52
盐城晓风印月	盐城	高层	143,229.21
北京壹亮马	北京	高层、商业	128,481.88
西安春风心语、月映海棠、春熙海棠	西安	高层、商业	107,599.26
海南蓝湾小镇	陵水	综合社区	99,779.71
武汉桂语朝阳	武汉	高层、超高层	98,323.96
奉化凤悦印湖	宁波	高层、商业	96,175.94
舟山蘭园	舟山	高层、洋房	91,409.51

项目名称	坐落	物业类型	账面余额
北京晓月和风	北京	小高层	81,624.33
西安和庐	西安	大平层、叠拼	80,556.24
南通桂语朝阳	南通	多层、小高层	79,863.69
天津桂语朝阳	天津	高层	77,081.36
烟台蘭园	烟台	高层	76,099.23
大连湖畔和庐	大连	洋房、联排、合院	69,983.99
海南海韵晓风	陵水黎族自治县	多层	65,803.46
西安桂语云境	西安	高层、叠拼、商业	63,762.12
宁波通山未来社区	宁波	高层	63,092.53
泰州春晓江南、桃李春风	泰州	高层、别墅	61,986.45
天津凤起悦鸣	天津	高层、多层	60,510.41
西安全运村	西安	高层、洋房	60,264.58
天使小镇	湖州	别墅	60,108.47
合肥桃李春风	合肥	别墅	47,384.08
宿迁梨园湾小镇	宿迁	合院、高层、商业街、幼儿园	47,152.55
郑州湖畔雲庐	郑州	洋房	44,573.61
福州文澜明月	福州	高层	44,568.85
武汉湖畔雲庐	武汉	高层、别墅、酒店式公寓	44,016.94
长沙青竹园	长沙	多层	43,991.52
嘉兴桐乡凤栖春澜	嘉兴	高层	42,438.78
上海黄浦湾	上海	高层	42,086.72
西安春和印月	西安	高层	39,742.92
北京西山云庐	北京	叠拼	35,718.01
天津诚园	天津	高层、商业、写字楼	35,110.60
诸暨绿城广场	诸暨	高层	33,948.63
长沙凤起麓鸣	长沙	超高层,底层商业网点,公寓式办公/SOHO	33,014.69
吴江春风湖滨	苏州	别墅	30,500.57
武汉留香园	武汉	高层,中高层,超高层,底层商业网点	30,134.00
舟山沁园	舟山	高层、多层、商业	27,697.13
南京云栖玫瑰园	南京	多层,独立商业,多层,叠拼别墅	23,590.68

项目名称	坐落	物业类型	账面余额
泰州桂语听澜	泰州	高层	22,259.52
衢州礼贤未来社区	衢州	小高层	21,463.91
杭州桂月云翠	杭州	高层	21,375.58
杭州潮听明月	杭州	高层	21,328.77
新疆理想之城	乌鲁木齐	高层	21,248.14
郑州雁鸣湖玫瑰园	郑州	高层	21,159.48
安吉桃花源	湖州	别墅	19,881.58
昆明柳岸晓风	昆明	高层	19,743.93
义乌凤起潮鸣	金华	联排别墅,高层,高层,底层商业网点	17,394.14
成都川菜小镇	成都	别墅、商业	17,277.49
新疆明月兰庭	乌鲁木齐	小高层	16,287.78
西安柳岸晓风	西安	高层	15,624.53
衢州蘭园	衢州	小高层	14,468.25
杭州桂语新月	杭州	高层	14,435.98
金华望山隐庐	金华	别墅	14,135.65
奉化锦上月鸣	宁波	高层、商业	13,782.09
哈尔滨诚园	哈尔滨	高层、叠拼、商业	13,696.48
上海春晓园	上海	中高层,底层商业网点	13,653.49
西安桂月云翠	西安	裙房商业,中高层,高层	13,407.04
大连海上明月 A2	大连	高层、商业	13,282.42
北京沁园	北京	高层、酒店式公寓	12,610.81
重庆春溪雲庐	重庆	高层、别墅	12,546.11
德清晓园	湖州	中高层	12,280.32
上海沁蘭园	上海	中高层,高层,中高层,高层	11,789.74
南通湖境和庐	南通	小高层、叠拼	11,327.32
济南春风心语	济南	别墅	11,321.77
济南明月风荷	济南	高层	10,419.45
上虞晓风印月	绍兴	中高层,裙房商业,独立商业,小高层	10,332.92
青岛理想之城	青岛	综合社区	10,209.10
杭州湖上春风	杭州	高层	9,322.43

项目名称	坐落	物业类型	账面余额
西安紫棠苑	西安	中高层,底层商业网点	9,265.13
杭州玉海棠	杭州	中高层,小高层	8,872.48
西安全运村三期	西安	高层、小高层	8,769.41
重庆晓风印月	重庆	高层、别墅	8,701.05
临海江澜鸣翠	台州	裙房商业,中高层	8,695.33
宁波智造港	宁波	高层	8,666.95
上海留香园	上海	中高层,高层	8,635.22
石家庄桂语听澜	石家庄	高层	8,141.75
大连明月听澜	大连	高层	8,040.06
新疆玉园	乌鲁木齐	高层	7,603.43
大连玫瑰园葡萄酒小镇	大连	联排、独栋	7,482.10
宁波春月金沙	宁波	高层、商业	7,384.89
西安全运村一期	西安	高层、多层、商业	7,011.00
鹰潭鹤鸣溪谷	鹰潭	合院、小高层	6,818.15
前滩百合园	上海	联排别墅、多层	6,547.09
青岛桂语朝阳	青岛	底层商业网点,高层,住宅(其他),高层	6,129.34
海南绿城蓝湾小镇	海南	高层、别墅	5,769.45
北京明月听蘭	北京	多层、高层	5,619.40
海南蓝湾小镇(玉兰苑)	陵水	多层	5,594.04
烟台春熙海棠	烟台	多层	5,517.22
千岛湖湖畔澄庐	杭州	高层、别墅	5,428.44
武汉凤起乐鸣	武汉	高层	5,401.77
杭州春风金沙	杭州	高层	5,359.41
苏州奥体项目	苏州	多层	5,342.36
宁波春熙云境	宁波	高层、商业	5,137.87
合肥星澜湾	合肥	高层	5,043.79
佛山桂语兰庭	佛山	高层	4,982.24
杭州江畔锦园	杭州	高层	4,905.41
昆明诚园	昆明	高层	4,588.55
天津柳岸晓风	天津	洋房、大平层	4,127.64

项目名称	坐落	物业类型	账面余额
宁波滨河鸣翠	宁波	高层	4,095.13
佛山桂语映月	佛山	高层、农贸市场、商业	4,050.33
武汉诚园	武汉	高层	3,954.48
龙坞茗春苑	杭州	多层	3,948.63
徐州明月春晓	徐州	高层	3,695.10
徐州诚园	徐州	高层	3,535.91
台州凤起潮鸣	台州	中高层	3,287.29
德清晓月澄庐	湖州	高层、叠拼	3,264.53
大连蘭园	大连	多层	3,205.71
扬州凤鸣隐庐	扬州	叠墅	2,919.02
杭州馥香园	杭州	高层	2,841.37
杭州桃李望湖	杭州	高层、洋房	2,807.71
象山白沙湾玫瑰园	宁波	高层	2,309.44
苏州朗月滨河	苏州	高层	2,247.77
宁波春月云锦、春风晴翠	宁波	高层、商业	2,220.54
丽水湖境云庐	丽水	中高层,合院别墅	2,187.42
苏州春月锦园	苏州	高层,小高层,中高层	2,132.71
北京桂语听澜	北京	高层	2,098.74
舟山春来晓园	舟山	高层	1,939.70
杭州宸岸印月	杭州	多层,中高层	1,838.54
成都桂语朝阳	成都	高层、别墅	1,791.88
宁波春语文澜	宁波	高层、商业	1,763.64
海安桂语听澜	南通	小高层	1,741.70
杭州沐春明月	杭州	高层	1,711.90
成都桂语麓境	成都	高层、多层	1,663.61
杭州沁百合	杭州	中高层	1,607.79
杭州雲栖桃花源	杭州	合院	1,567.22
杭州隐庐	杭州	多层、别墅	1,466.48
南通桂语江南	南通	高层	1,433.27
德清浙工大诚园	湖州	高层、别墅	1,371.59

项目名称	坐落	物业类型	账面余额
无锡桂语云间	无锡	高层	1,370.54
嘉兴晓风印月	嘉兴	中高层,高层	1,343.43
天津桃李春风	天津	高层、别墅	1,335.87
宁波晓风印月	宁波	高层	1,254.37
奉化桂语朝阳旭阳郡	宁波	高层、洋房	1,214.20
金华春熙明月	金华	高层	1,205.78
济南天宸原著	济南	多层、叠拼	1,202.13
杭州溪映明月	杭州	中高层	1,061.16
合肥翡翠湖玫瑰园	合肥	高层	1,032.00
舟山凌波秋月	舟山	高层、多层、别墅	1,018.49
南通沁园	南通	高层、别墅	927.53
杭州山澜桂语	杭州	高层	778.92
眉山湖畔雲庐	眉山	高层、别墅	636.09
青岛和锦诚园	青岛	高层	540.58
杭州江上臻园	杭州	高层	474.32
南通蘭园	南通	高层、别墅	148.61
新疆百合公寓	乌鲁木齐	高层	111.68
扬州凤鸣云庐	扬州	多层、叠拼、商业	102.82
其他	-	-	8,547.27
小计	-	-	3,869,349.99

截至 2025 年末，发行人开发成本明细如下表所示：

表：2025 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	账面余额
西安春风心语、春熙海棠、凤鸣海棠、秋月苑	西安	高层、写字楼、商业	1,018,410.67
上海潮鸣外滩	上海	高层	697,033.92
苏州凤起潮鸣	苏州	小高层,中高层,合院别墅,裙房商业	600,698.91
上海潮鸣东方	上海	高层,地下商业	545,406.19
苏州玫瑰园二期	苏州	多层,合院别墅	508,873.58

项目名称	坐落	物业类型	账面余额
杭州锦海棠	杭州	高层	452,062.43
杭州悦海棠、杭州知海棠	杭州	中高层	396,491.29
杭州玉兰月华	杭州	高层	383,771.69
杭州晓澜玉华	杭州	高层,叠拼别墅	347,988.30
杭州咏湖云庐	杭州	叠拼别墅,中高层	337,542.57
上海逸庐	上海	中高层,叠拼别墅	330,749.45
西安凤起长安、西安锦海棠	西安	高层、商业	312,035.42
温州鹿城广场四期	温州	酒店式公寓	286,325.16
盐城桂语江南	盐城	高层、叠拼、合院、写字楼、独立商业	280,451.05
广州馥香园	广州	裙房商业,高层	277,388.24
杭州春来晴翠	杭州	裙房商业,高层,中高层,写字楼,酒店	272,545.80
青岛深蓝中心	青岛	酒店式公寓,独立商业,超高层,写字楼,酒店	267,105.34
福州芝蘭月华	福州	底层商业网点,高层,裙房商业,中高层	265,031.05
杭州丽香庭	杭州	中高层,高层	258,468.88
宁波馥香园	宁波	裙房商业,中高层,小高层	257,490.87
杭州湖映金沙	杭州	中高层,独立商业,联排别墅	250,648.12
义乌凤栖逸庐	金华	合院别墅	249,783.42
杭州润百合	杭州	叠拼别墅,中高层	229,339.71
慈溪凤起潮鸣	宁波	合院别墅,底层商业网点,中高层	228,744.44
西安长安玉华	西安	中高层,中高层,高层,高层,裙房商业	225,393.55
杭州和萃揽悦园	杭州	高层,中高层	222,379.58
武汉桂语朝阳	武汉	高层、超高层	222,231.81
杭州溪径恒庐	杭州	叠拼别墅,合院别墅	221,934.82
大连海上明月 A3、A4	大连	高层、酒店式公寓	210,236.01
杭州岸芷丁香	杭州	高层,中高层	207,013.59
长沙凤起麓鸣	长沙	高层、商业	206,284.89
杭州晓风朗月	杭州	中高层,小高层	198,068.67
杭州汀岸印月	杭州	小高层,中高层	195,877.06
南京凤起潮鸣	南京	联排别墅,多层	193,700.14
苏州沁百合	苏州	多层	187,763.03

项目名称	坐落	物业类型	账面余额
杭州晴澜轩	杭州	多层,中高层	176,854.96
西安润百合	西安	中高层,高层,底层商业网点	174,247.78
北京御园	北京	多层	172,712.16
杭州蕙澜月华	杭州	中高层	172,248.00
杭州月咏和风	杭州	高层,独立商业	164,897.97
上海沁香园	上海	中高层	153,951.00
杭州熙岸晓月	杭州	中高层	153,823.89
杭州云咏明月	杭州	高层、商业	151,639.59
合肥锦海棠	合肥	裙房商业,小高层,中高层	147,420.52
宁波凤栖云庐	宁波	中高层,叠拼别墅,合院别墅	144,651.75
长沙玉海棠	长沙	高层,裙房商业	136,776.25
嘉兴湖境云庐	嘉兴	中高层,合院别墅	133,082.46
杭州月映金沙	杭州	高层,裙房商业,中高层	130,503.48
长沙锦海棠	长沙	高层,中高层,底层商业网点	125,296.01
南京云庐	南京	联排别墅,多层	124,507.81
泰州春晓江南、桃李春风	泰州	高层、别墅	124,353.01
长沙悦海棠	长沙	高层,裙房商业,中高层	117,994.82
天津桂月雲翠	天津	小高层、洋房	117,528.85
杭州晓风明月	杭州	高层	113,687.89
温岭湖畔恒庐	台州	合院别墅,高层,裙房商业	112,802.92
慈溪沁百合	宁波	小高层	111,954.24
南京沁百合	南京	多层	107,406.00
嘉兴云栖玫瑰园	嘉兴	中高层,独立商业,合院别墅	107,264.76
成都锦海棠	成都	小高层	105,528.62
杭州宸风逸庐	杭州	联排别墅,叠拼别墅	104,455.05
大连玫瑰园葡萄酒小镇	大连	联排别墅、独栋	102,780.46
西安熙海棠	西安	高层,裙房商业,中高层	98,161.46
杭州溪听晓月	杭州	中高层	96,824.95
佛山锦海棠	佛山	高层,中高层	93,355.08
杭州湖栖云庐	杭州	叠拼别墅	92,187.45

项目名称	坐落	物业类型	账面余额
安吉天使之城	湖州	合院别墅,酒店,独立商业,叠拼别墅,多层,合院别墅	88,608.10
成都润百合	成都	多层,中高层	88,068.06
新疆理想之城	乌鲁木齐	高层	87,028.93
嘉兴晓风明月	嘉兴	小高层,多层	85,312.99
泰州桂语听澜	泰州	高层	84,245.52
开封龙亭区开封文投项目	开封	合院	77,592.15
金华凤鸣汀澜	金华	高层	76,318.95
西安绿汀芳菲	西安	中高层,高层,底层商业网点	73,032.38
温岭湖境月华	台州	高层,裙房商业	72,034.21
台州臻园	台州	叠拼别墅,独立商业,联排别墅	70,458.84
义乌芝澜月华	金华	底层商业网点,高层	69,957.25
成都川菜小镇	成都	别墅、商业	69,745.44
广州玉海棠	广州	高层,裙房商业	68,498.26
昆明柳岸晓风	昆明	高层	67,655.32
盐城晓风印月	盐城	高层	67,549.86
合肥咏溪雲庐	合肥	叠拼别墅	66,906.93
余姚臻园	宁波	合院别墅	63,726.01
天津水西雲庐	天津	多层、别墅	62,071.58
吴江春风湖滨	苏州	别墅	61,487.03
天津桃李春风	天津	高层、别墅	60,000.21
舟山桂香园	舟山	小高层,合院别墅	54,361.75
广州臻园	广州	叠拼别墅,合院别墅	51,551.76
新疆玉园	乌鲁木齐	高层	49,229.46
海宁馥香园	嘉兴	高层	46,646.43
无锡逸庐	无锡	叠拼别墅,合院别墅	43,141.13
合肥燕语春风	合肥	中高层,底层商业网点,高层	41,763.98
武汉外滩玫瑰园	武汉	合院别墅,多层	40,616.15
余姚沁香园	宁波	中高层	40,123.60
嘉兴馥香园	嘉兴	中高层	37,823.72

项目名称	坐落	物业类型	账面余额
武汉湖畔雲庐	武汉	高层、别墅、酒店式公寓	35,560.18
枫丹玫瑰园	杭州	多层、别墅	35,406.41
上海黄浦湾	上海	高层	33,879.80
济南润百合	济南	裙房商业,中高层,多层	30,780.04
海南蓝湾小镇	陵水	综合社区	27,783.94
金华望山隐庐	金华	别墅	26,882.38
扬州凤鸣澄庐	扬州	高层、别墅	21,957.66
安吉桃花源	湖州	别墅	21,797.85
鹰潭鹤鸣溪谷	鹰潭	合院、小高层	15,077.94
义乌壹号院东地块	金华	地下商业,高层,高层,裙房商业	13,604.46
青岛理想之城	青岛	综合社区	13,018.28
西安桂月云翠	西安	高层,裙房商业,中高层	8,644.33
南京云栖玫瑰园	南京	多层,独立商业,多层,叠拼别墅	8,327.83
长沙青竹园	长沙	多层	7,186.51
武汉市球横地块	武汉	底层商业网点,中高层,高层	7,120.00
郑州雁鸣湖玫瑰园	郑州	高层	6,591.49
温州凤起玉鸣	温州	高层、写字楼、商业	4,887.19
西安全运村一期	西安	高层、多层、商业	2,754.10
烟台蘭园	烟台	高层	1,284.84
温州桂语江南	温州	高层	1,272.47
海南玉兰轩	陵水	多层	31.72
小计	-	-	17,403,574.26

6.合同资产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人合同资产账面价值分别为 297,728.61 万元、299,553.54 万元、184,311.06 万元和 179,976.12 万元，占同期资产总额的比重分别为 0.55%、0.62%、0.43%和 0.42%，整体来看，合同资产占总资产比重较小。截至 2024 年末，公司合同资产较 2023 年末增加 0.61%；截至 2025 年末，公司合同资产较 2024 年末减少 38.47%，主要系部分工程已经完工所致；截至 2026 年 3 月末，公司合同资产较 2025 年末减少 2.35%。

7.持有待售资产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人持有待售资产账面价值分别为 116,948.86 万元、5,504.59 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占同期资产总额的比重分别为 0.22%、0.01%、0.00%和 0.00%，整体来看，持有待售资产占总资产比重较小。

截至 2024 年末，公司持有待售资产较 2023 年末减少 95.29%，主要系发行人子公司济南诚瓴商业运营管理有限公司 2023 年与第三方签订《济南金融中心项目整体销售协议》未执行，故将持有待售的非流动资产转回至投资性房地产。截至 2025 年末，公司持有待售资产较 2024 年末减少 100.00%，主要系发行人子公司德清青城房地产开发有限公司于 2024 年签订协议，约定将持有的观云庄园悦云里项目商品房全部转让给第三方，该商品房处置交易于 2025 年完成。

8.一年内到期的非流动资产

2023 年-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动资产账面价值分别为 0.00 万元、30,728.02 万元、39,242.23 万元和 27,456.69 万元，占同期资产总额的比重分别为 0.00%、0.06%、0.09%和 0.06%，整体来看，一年内到期的非流动资产占总资产比重较小。2024 年末，发行人一年内到期的非流动资产账面价值较 2023 年末增加 30,728.02 万元，主要为一年内到期的长期应收款。2025 年末，发行人一年内到期的非流动资产账面价值较 2024 年末增加 8,514.21 万元，增幅为 27.71%。2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动资产账面价值较 2025 年末减少 11,785.54 万元，降幅为 30.03%，主要系融资租赁款变动所致。

9.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。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人长期股权投资余额分别为 3,718,413.28 万元、3,341,280.21 万元、3,361,070.58 万元和 3,257,719.20 万元，占总资产的比例分别为 6.92%、6.88%、7.92%和 7.60%。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 2024 年末，公司长期股权投资较 2023 年末减少 10.14%；截至 2025 年末，公司长期股权投资较 2024 年末增加 0.59%；截至 2026 年 3 月末，公司长期股权投资较 2025 年末减少 3.07%。

截至 2025 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	2025 年初数	2025 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	2,858.51	-	-
南京绿城置业有限公司	权益法	-	-	-
上海绿隆房地产开发有限公司	权益法	7,455.82	7,275.01	-
杭州致佑置业有限公司	权益法	-	-	-
徐州新盛绿城置业发展有限公司	权益法	10,683.42	5,776.35	-
绿城康养集团有限公司	权益法	1,164.60	1,778.27	-
武汉滨江臻毅置业有限公司	权益法	11,758.86	5,860.10	-
重庆绿城致臻房地产开发有限公司	权益法	15,687.93	15,981.50	-
南通新湖置业有限公司	权益法	6,118.67	3,438.07	-
上海复璆实业发展有限公司	权益法	48,294.02	26,480.02	-
上海复地复融实业发展有限公司	权益法	48,481.73	43,228.08	-
济南济高东智置业有限公司	权益法	13,704.61	15,168.77	-
浙江浙能绿城体育文化发展有限公司	权益法	-	-	-
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	25,341.35	25,890.76	-
杭州浙琨企业管理有限公司	权益法	6,968.15	-	-
宁波高新区智新建设开发有限公司	权益法	11,462.20	9,667.25	-
宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司	权益法	15,002.39	12,757.65	-
衢州锦西志城房地产有限公司	权益法	969.98	962.06	-
杭州浙协企业管理有限公司	权益法	19,469.95	18,643.51	-
杭州浙砾企业管理有限公司	权益法	22,887.16	23,500.87	-
杭州凤溪置业有限公司	权益法	586.36	428.15	-
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	-	599.70	-
大连中辰永年置业有限公司	权益法	8,105.86	10,384.91	-
天津佳意房地产开发有限公司	权益法	2,684.34	2,567.67	-

被投资单位名称	核算方法	2025 年初数	2025 年末数	减值准备 期末余额
天津华夏津典置业有限公司	权益法	9,961.87	1,553.64	-
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	权益法	-	-	-
大连大汇商业房地产开发有限公司	权益法	9,462.86	-	-
北京海开华大置业有限责任公司	权益法	9,816.18	3,599.99	-
西安紫达海置业有限公司	权益法	22,184.08	21,241.34	-
沈阳沈北金谷置业有限公司	权益法	7,071.85	7,227.94	-
沈阳新湖明珠置业有限公司	权益法	8,753.12	8,263.91	-
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	权益法	26,104.19	24,585.98	-
南通启新置业有限公司	权益法	95,485.51	95,359.72	-
南通启阳建设开发有限公司	权益法	25,520.68	25,806.48	-
杭州绿城凤起置业有限公司	权益法	30,725.06	30,630.19	-
济宁城投绿城置业有限公司	权益法	19,753.52	20,322.87	-
济南济高东诚置业有限公司	权益法	19,028.46	19,437.67	-
济南安投实业投资有限公司	权益法	14,273.12	15,240.42	-
济宁嘉瑞产业发展有限公司	权益法	11,733.93	-	-
济宁瑞隆置业有限公司	权益法	6,302.13	-	-
青岛城发筑景建设发展有限公司	权益法	3,484.34	-	-
青岛海捷置业有限公司	权益法	31,216.41	26,785.59	-
佛山市顺德区益丰房产有限公司	权益法	4,101.80	-	-
杭州茶香投资合伙企业（有限合伙）	权益法	6,996.77	5,154.57	-
杭州满园置业有限公司	权益法	93,174.53	-	-
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	17,594.32	15,982.34	-
马鞍山润园健康产业发展有限公司	权益法	953.77	-	-
嘉兴勋盛股权投资合伙企业（有限合伙）	权益法	-	-	-
广州绿粤投资发展有限公司	权益法	4,432.55	4,599.04	-
福州绿盛投资有限公司	权益法	69,467.69	38,311.22	-
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	权益法	-	-	-
成都高新庐林置业有限公司	权益法	649.11	736.24	-
湖北君岚房地产开发有限公司	权益法	8,723.72	8,395.40	-

被投资单位名称	核算方法	2025 年初数	2025 年末数	减值准备 期末余额
长沙溪尚房地产开发有限公司	权益法	71,452.16	76,776.36	-
上海浙交绿泓商业管理有限责任公司	权益法	770.29	731.16	-
宜兴建宜房地产开发有限公司	权益法	38,622.20	31,493.08	-
徐州美屏房地产发展有限公司	权益法	10,094.84	9,478.52	-
太仓颐泽居置业有限公司	权益法	469.93	32.05	-
安徽盈阁装饰装修有限公司	权益法	138.73	138.52	-
宁波绿城甬勋置业有限公司	权益法	2,622.30	2,523.79	-
杭州柏毅企业管理合伙企业（有限合伙）	权益法	328.59	315.11	-
诚瓴新际产业发展（浙江）有限公司	权益法	5,285.09	5,272.52	-
杭州交诚供应链管理有限公司	权益法	5,603.15	6,094.77	-
宁波大榭开发区爱屋投资管理合伙企业（有限合伙）	权益法	251.88	436.84	-
杭州浙艺企业管理有限公司	权益法	2,538.49	593.47	-
杭州浙志企业管理有限公司	权益法	16,994.10	14,940.72	-
杭州浙严企业管理有限公司	权益法	4,139.48	4,171.32	-
南京绿博城置业有限公司	权益法	165,261.05	161,414.35	-
绿城华南（深圳）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	6,185.01	3,547.68	-
宁波甬铸企业管理有限公司	权益法	-	505.23	-
北京潭拓兴业房地产开发有限公司	权益法	-	-	-
诸暨绿越酒店管理有限公司	权益法	71.97	154.90	-
浙江交投绿城投资有限公司	权益法	19,981.72	20,348.51	-
浙江绿西房地产集团有限公司	权益法	15,824.25	15,779.20	-
杭州昭千投资有限公司	权益法	-	-	-
浙江绿城匠心建筑设计有限公司	权益法	246.08	245.10	-
浙江绿城联合设计有限公司	权益法	1,382.55	1,707.89	-
湖州驭众股权投资合伙企业（有限合伙）	权益法	717.80	-	-
深圳市绿秀地产开发有限责任公司	权益法	-	36,374.77	-
广州绿禾投资发展有限公司	权益法	-	10,472.47	-
湖州仪阳股权投资合伙企业（有限合伙）	权益法	9,660.60	-	-

被投资单位名称	核算方法	2025 年初数	2025 年末数	减值准备 期末余额
东莞建朋鞋材有限公司	权益法	341.68	-	-
西安绿城岸意房产建设管理有限公司	权益法	-	29,983.14	-
杭州浙霖企业管理有限公司	权益法	-	96,000.00	-
苏州望溪房地产开发有限公司	权益法	-	-	-
河南绿波置业有限公司	权益法	-	-	-
(2) 联营企业				
浙江绿城青坤置业有限公司	权益法	3,268.34	3,847.49	-
上海绿城益达投资有限公司	权益法	-	-	-
杭州余杭绿城九洲房地产开发有限公司	权益法	2,933.59	-	-
浙江西子绿城房地产集团有限公司	权益法	5,441.42	5,426.52	-
杭州西投绿深实业有限公司	权益法	-	-	-
济南君一绿城置业有限公司	权益法	6,178.15	6,136.73	-
台州能绿商业经营有限公司	权益法	1,935.66	1,004.71	-
杭州浙能绿城置业有限公司	权益法	2,645.52	2,640.68	-
山东雪野湖置业开发有限公司	权益法	-	-	-
杭州百大置业有限公司	权益法	49,260.61	52,242.49	-
杭州紫元绿西房地产有限公司	权益法	9,579.09	9,568.52	-
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	901.10	949.73	-
重庆绿华置业发展有限公司	权益法	18,225.09	14,104.28	-
浙江绿城天台山旅游投资有限公司	权益法	-	-	-
绿城颐乐教育投资管理有限公司	权益法	778.65	778.65	-
杭州地铁武林置业有限公司	权益法	115,185.10	112,690.15	-
温州绿城家景房地产开发有限公司	权益法	5,668.40	5,668.68	-
温州绿城房地产开发有限公司	权益法	34,728.20	33,994.65	-
徐州锦睿荣置业有限公司	权益法	23,963.53	971.09	-
徐州美昆房地产发展有限公司	权益法	12,530.85	2,588.55	-
广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	权益法	24,513.38	21,224.36	-
浙江绿城房屋服务系统有限公司	权益法	1,447.32	1,819.92	-
北京绿城中稷投资管理咨询有限公司	权益法	83,809.55	78,411.32	-

被投资单位名称	核算方法	2025 年初数	2025 年末数	减值准备 期末余额
杭州浙朗投资有限公司	权益法	1,177.47	1,177.15	-
西安致存房地产开发有限公司	权益法	9,447.84	28,285.70	-
浙江绿城颐居养老管理有限公司	权益法	91.33	104.43	-
杭州滨轶企业管理有限公司	权益法	1,248.13	-	-
杭州浙达投资有限公司	权益法	55,759.22	37,251.83	-
杭州杭沁企业管理有限公司	权益法	229,325.82	228,889.34	-
杭州浙芷企业管理有限公司	权益法	9,457.36	9,421.02	-
杭州浙加企业管理有限公司	权益法	45,155.52	43,078.11	-
杭州玺悦置业有限公司	权益法	101,535.77	97,705.67	-
杭州润耀房地产开发有限公司	权益法	9,507.68	9,709.55	-
杭州金乔置业有限公司	权益法	32,290.50	32,508.17	-
杭州崇逸置业有限公司	权益法	27,244.35	1,876.00	-
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	5,696.41	5,569.74	-
大连致欣置业有限公司	权益法	2,878.07	13,762.54	-
北京致平房地产开发有限公司	权益法	108,815.12	109,992.31	-
北京致兴房地产开发有限公司	权益法	134,459.96	132,910.51	-
沈阳嘉舜置业有限公司	权益法	11,571.29	9,562.04	-
西安复华房地产开发有限公司	权益法	8,209.87	7,015.90	-
北京功意房地产开发有限公司	权益法	-	152,747.89	-
杭州滨绿房地产开发有限公司	权益法	13,825.31	13,559.64	-
杭州添智投资有限公司	权益法	24,947.39	4,133.27	-
杭州臻茂投资有限公司	权益法	4,259.55	4,336.64	-
杭州臻禄投资有限公司	权益法	20,305.34	20,104.87	-
杭州致烁投资有限公司	权益法	2,078.42	2,098.69	-
杭州诺千投资管理有限公司	权益法	2,384.13	-	-
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	745.01	-	-
安徽绿隼置业有限公司	权益法	6,963.20	9,026.47	-
南京成品家绿科生活家居有限公司	权益法	156.24	171.62	-
金华浙晨房地产开发有限公司	权益法	-	-	-

被投资单位名称	核算方法	2025 年初数	2025 年末数	减值准备 期末余额
青岛绿城华景置业有限公司	权益法	29,249.04	-	-
安吉大野酒店管理有限公司	权益法	182.43	171.19	-
安吉绿元酒店管理有限公司	权益法	17,553.48	16,957.11	-
浙江蓝城文化旅游有限公司	权益法	157.44	113.50	-
绿城台依湖小镇开发有限公司	权益法	10.29	10.79	-
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	104,546.27	98,589.70	-
嘉兴蓝城海蓝建设管理有限公司	权益法	2,252.13	2,343.00	-
嘉兴蓝城文化旅游开发有限公司	权益法	4,038.10	2,754.73	-
福州绿榕投资发展有限公司	权益法	25,056.25	26,509.92	-
广州隽威房地产开发有限公司	权益法	12,690.71	13,312.27	-
广州粤成投资发展有限公司	权益法	-	2,896.16	-
广州同辉投资发展有限公司	权益法	227,816.32	227,448.66	-
成都交投都善成实业有限公司	权益法	1,467.96	1,405.41	-
武汉绿弘房地产开发有限公司	权益法	17,143.52	17,612.75	-
上海浙铁绿城房地产开发有限公司	权益法	15,165.57	18,792.79	-
安徽舜鸿房地产开发有限公司	权益法	18,268.17	14,051.97	-
无锡丰翔房地产开发有限公司	权益法	9,730.36	8,389.30	-
南京聚盛房地产开发有限公司	权益法	0.00	-	-
扬州威盛置业有限公司	权益法	6,566.91	699.02	-
扬州恒洋置业有限公司	权益法	5,060.80	5,333.80	-
苏州悦贵房地产开发有限公司	权益法	-	-	-
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	-	-	-
上海祯茂置业有限公司	权益法	195,981.65	195,981.65	-
浙江建安工程管理有限公司	权益法	-	-	-
重庆瑞进合能房地产开发有限公司	权益法	6,713.66	-	-
苏州招恺置业有限公司	权益法	66,000.85	67,120.78	-
信阳市万恒置业有限公司	权益法	-	-	-
浙江诚瓴数字科技有限公司	权益法	200.00	-	-
山东瑞齐置业有限公司	权益法	28,348.91	26,775.52	-

被投资单位名称	核算方法	2025 年初数	2025 年末数	减值准备 期末余额
杭州翡翠城房地产开发有限公司	权益法	58,908.11	66,566.93	-
浙江理活商业运营服务有限公司	权益法	-	-	-
杭州滨瑄企业管理有限公司	权益法	-	22,392.05	-
杭州浙新置业有限公司	权益法	-	22,451.55	-
杭州滨洋企业管理有限公司	权益法	-	40,167.65	-
合计	-	3,341,280.21	3,361,070.58	-

10.其他权益工具投资

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人其他权益工具投资分别为 55,250.66 万元、41,271.47 万元、36,879.14 万元和 36,935.25 万元,占总资产比例分别为 0.10%、0.09%、0.09%和 0.09%。整体来看,其他权益工具投资占总资产比重较小。截至 2024 年末,发行人其他权益工具投资较 2023 年末减少 25.30%。截至 2025 年末,发行人其他权益工具投资较 2024 年末减少 10.64%。截至 2026 年 3 月末,发行人其他权益工具投资较 2025 年末增加 0.15%。

11.其他非流动金融资产

近三年及一期末,发行人其他非流动金融资产分别为 10,950.66 万元、5,315.54 万元、3,454.49 万元和 1,054.49 万元,占总资产的比例分别为 0.02%、0.01%、0.01%和 0.00%。2024 年末发行人其他非流动金融资产较 2023 年末下降 51.46%,2025 年末发行人其他非流动金融资产较 2024 年末下降 35.01%,2026 年 3 月末发行人其他非流动金融资产较 2025 年末减少 69.47%,近三年及一期末,其他非流动金融资产逐年下降,主要原因是公司持有的债务工具投资规模持续缩减。

12.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。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人投资性房地产余额分别为 793,042.12 万元、793,377.13 万元、888,980.88 万元和 823,397.76 万元,占总资产比例分别为 1.48%、1.63%、2.09%和 1.92%。2024 年末投资性房地产较 2023 年末增加 335.01 万元,增幅 0.04%。2025 年末投资性房地产较 2024 年末增加 95,603.75 万元,增幅 12.05%。2026 年 3 月末投资性房地产较 2025 年末减少 65,583.12 万元,降幅 7.38%。

截至 2025 年末，发行人投资性房地产构成如下表所示：

表：截至 2025 年末发行人投资性房地产构成情况表

单位：万元

项目	2025 年末数
房屋及建筑物	643,692.34
土地使用权	162,082.60
在建工程	83,205.94
合计	888,980.88

13. 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。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人固定资产余额分别为 665,155.64 万元、648,325.61 万元、603,617.20 万元和 586,785.75 万元，占总资产比例分别为 1.24%、1.34%、1.42% 和 1.37%。近三年及一期末，固定资产余额基本保持稳定。2025 年末发行人固定资产构成情况如下表所示：

表：2025 年末发行人固定资产构成情况表

单位：万元

项目	2025 年末
1) 账面原值	
其中：房屋、建筑物	921,429.53
机器设备	11,007.90
运输工具	9,141.80
电子及其他设备	102,214.82
固定资产改良支出	6,095.08
账面原值合计	1,049,889.12
2) 累计折旧	
其中：房屋、建筑物	338,032.22
机器设备	7,155.73
运输工具	8,112.16

项目	2025 年末
电子及其他设备	81,075.51
固定资产改良支出	2,159.13
累计折旧合计	436,534.76
3) 减值准备	
其中：房屋、建筑物	9,737.16
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	9,737.16
4) 账面价值	
其中：房屋、建筑物	573,660.15
机器设备	3,852.16
运输工具	1,029.64
电子及其他设备	21,139.30
固定资产改良支出	3,935.94
账面价值合计	603,617.20

14.使用权资产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人使用权资产分别为 59,249.16 万元、47,882.91 万元、30,789.71 万元和 31,208.03 万元，占总资产比例分别为 0.11%、0.10%、0.07%和 0.07%。整体来看，发行人使用权资产占总资产比重较小。截至 2024 年末，发行人使用权资产较 2023 年末减少 19.18%。截至 2026 年 3 月末，发行人使用权资产较 2025 年末增加 1.36%。

15.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。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人在建工程余额分别为 13,807.40 万元、24,034.07 万元、135,673.62 万元和 140,134.09 万元，占总资产的比例分别为 0.03%、0.05%、0.32%和 0.33%。2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末增加 74.07%，主要系本期新增温州丽思卡尔顿酒店转入在建工程所致。2025 年末，发行人在建工程较 2024 年末增加 464.51%，主要系本期新增

青岛丽思卡尔顿酒店所致。2026 年 3 月末，发行人在建工程较 2025 年末增加 3.29%。
2025 年末，发行人在建工程情况如下表所示：

表：2025 年末发行人在建工程情况

单位：万元、%

工程名称	2025 年末	
	账面余额	占比
青岛丽思卡尔顿酒店	104,135.87	76.75
温州丽思卡尔顿酒店	31,492.28	23.21
其他	45.47	0.03
合计	135,673.62	100.00

16.无形资产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人无形资产分别为 92,813.78 万元、100,461.27 万元、92,499.13 万元和 90,432.61 万元，占资产总额的比重分别为 0.17%、0.21%、0.22% 和 0.21%，整体较为稳定，发行人的无形资产主要为土地使用权。

17.递延所得税资产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人递延所得税资产余额分别为 620,224.19 万元、806,907.65 万元、1,095,478.81 万元和 1,111,577.22 万元，占总资产的比例分别为 1.15%、1.66%、2.58%和 2.59%。2024 年末公司递延所得税资产较 2023 年末增加 186,683.46 万元，增幅为 30.10%，主要受未抵扣亏损的所得税影响。2025 年末公司递延所得税资产较 2024 年末增加 288,571.16 万元，增幅为 35.76%，主要受未抵扣亏损的所得税影响。2026 年 3 月末公司递延所得税资产较 2025 年末增加 16,098.41 万元，增幅为 1.47%。

（二）负债结构分析

表：发行人负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 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	23,897.81	0.07	11,899.99	0.04	75,788.13	0.21	20,362.55	0.05

应付票据	19,993.55	0.06	29,762.02	0.09	34,750.94	0.09	20,878.55	0.05
应付账款	3,693,097.99	11.29	4,201,711.38	13.14	4,677,943.18	12.70	4,634,189.83	11.03
预收款项	6,128.74	0.02	6,498.05	0.02	6,233.17	0.02	4,661.76	0.01
合同负债	12,059,782.46	36.88	10,703,125.70	33.46	14,606,770.87	39.67	18,253,495.61	43.44
应付职工薪酬	12,229.20	0.04	61,918.78	0.19	70,759.27	0.19	119,848.86	0.29
应交税费	556,333.89	1.70	835,456.37	2.61	800,103.98	2.17	804,025.09	1.91
其他应付款	3,542,493.42	10.83	3,869,190.98	12.10	3,676,450.57	9.98	4,069,556.81	9.68
持有待售负债	-	-	-	-	-	-	27,740.15	0.07
一年内到期的非流动负债	2,232,655.62	6.83	1,616,507.86	5.05	2,184,355.78	5.93	2,744,734.20	6.53
其他流动负债	1,136,032.85	3.47	1,013,075.65	3.17	1,360,846.47	3.70	1,685,313.75	4.01
流动负债合计	23,282,645.53	71.20	22,349,146.78	69.87	27,494,002.37	74.67	32,384,807.16	77.06
非流动负债:		-		-		-		-
长期借款	7,996,313.57	24.45	8,072,071.67	25.23	7,596,688.19	20.63	7,550,314.99	17.97
应付债券	1,282,237.20	3.92	1,440,122.78	4.50	1,438,146.22	3.91	1,754,659.30	4.18
租赁负债	31,423.73	0.10	30,468.84	0.10	44,803.74	0.12	48,405.42	0.12
预计负债	12,867.62	0.04	12,823.07	0.04	9,397.22	0.03	11,252.55	0.03
递延收益	2,416.30	0.01	2,426.01	0.01	2,360.27	0.01	2,448.59	0.01
递延所得税负债	93,761.08	0.29	81,249.46	0.25	237,666.38	0.65	271,508.21	0.65
非流动负债合计	9,419,019.50	28.80	9,639,161.83	30.13	9,329,062.02	25.33	9,638,589.06	22.94
负债合计	32,701,665.03	100.00	31,988,308.61	100.00	36,823,064.38	100.00	42,023,396.23	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 42,023,396.23 万元、36,823,064.38 万元、31,988,308.61 万元和 32,701,665.03 万元，与资产总额的变动趋势基本保持一致。近年来，公司负债规模持续下降，主要系公司合同负债减少所致。

近三年及一期末，公司流动负债合计分别为 32,384,807.16 万元、27,494,002.37 万元、22,349,146.78 万元和 23,282,645.53 万元，占负债总额的比例分别为 77.06%、74.67%、69.87%和 71.20%。总体来看，公司负债结构基本保持稳定。

1.短期借款

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人短期借款余额分别 20,362.55 万元、75,788.13 万元、11,899.99 万元和 23,897.81 万元，占总负债的比例分别为 0.05%、0.21%、0.04%和 0.07%。2024 年末短期借款较 2023 年末增加 55,425.58 万元，增幅 272.19%，主要系保证借款增加所致。2025 年末短期借款较 2024 年末减少 63,888.14 万元，降幅 84.30%，主要系保证借款减少所致。2026 年 3 月末短期借款较 2025 年末增加 11,997.82 万元，增幅 100.82%，主要系保证借款增加所致。

截至 2026 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。2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人短期借款结构情况如下表所示：

表：2025 年及 2026 年 3 月末发行人短期借款结构构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
保证借款	23,897.81	100.00	11,889.65	99.91
短期借款应付利息	-	-	10.34	0.09
合计	23,897.81	100.00	11,899.99	100.00

2. 应付票据

近三年及一期末，发行人应付票据分别为 20,878.55 万元、34,750.94 万元、29,762.02 万元和 19,993.55 万元，占总负债的比例分别为 0.05%、0.09%、0.09%和 0.06%。2024 年末发行人应付票据较 2023 年末增加 66.44%，2025 年末发行人应付票据较 2024 年末下降 14.36%。2026 年 3 月末发行人应付票据较 2025 年末减少 32.82%，主要系银行承兑汇票金额变动所致。

3. 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 4,634,189.83 万元、4,677,943.18 万元、4,201,711.38 万元和 3,693,097.99 万元，占总负债的比例分别为 11.03%、12.70%、13.14%和 11.29%。2024 年末发行人应付账款较 2023 年末增长 0.94%。2025 年末发行人应付账款较 2024 年末减少 10.18%。2026 年 3 月末发行人应付账款较 2025 年末减少 12.10%。

4. 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，2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人预收款项及合同负债余额分别为 18,258,157.38 万元、14,613,004.04 万元、10,709,623.75 万元和 12,065,911.20 万元，占总负债的比例分别为 43.45%、39.69%、33.48%和 36.90%。2024 年末、2025 年末，发行人预收款项及合同负债余额较上年末分别减少 3,645,153.33 万元、3,860,010.13 万元，主要受交付结转规模较大影响。2026 年

3 月末,发行人预收款项及合同负债余额较上年末增加 1,356,287.45 万元,增幅为 12.66%。

2025 年末,发行人预收款项账龄情况如下表所示:

表: 2025 年末发行人预收款项账龄情况分布表

单位: 万元、%

账龄结构	2025 年末	
	金额	占比
1 年以内 (含)	6,424.80	98.87
1-2 年	68.15	1.05
2-3 年	5.10	0.08
合计	6,498.05	100.00

截至 2025 年末,发行人合同负债主要构成如下所示:

单位: 万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
预售房款	10,624,197.37	99.26
其他	78,928.33	0.74
合计	10,703,125.70	100.00

表: 2025 年末发行人预售房款情况

单位: 万元

项目名称	坐落	账面余额
上海潮鸣东方	上海	637,284.87
杭州咏湖云庐	杭州	490,137.57
杭州锦海棠	杭州	466,285.59
杭州玉澜月华	杭州	423,484.74
西安凤鸣海棠	西安	413,617.16
杭州和萃揽悦	杭州	295,338.16
杭州汀岸印月	杭州	274,710.28
杭州湖映金沙	杭州	269,231.26
宁波馥香园	宁波	264,571.65
杭州岸芷丁香	杭州	251,962.21
杭州润百合	杭州	243,163.30

项目名称	坐落	账面余额
广州馥香园	广州	235,081.68
义乌凤栖逸庐	金华	229,541.29
福州芝蘭月华	福州	207,411.31
杭州晓澜玉华	杭州	206,782.86
杭州晓风朗月	杭州	202,847.77
嘉兴湖境云庐	嘉兴	194,593.69
杭州晴澜轩	杭州	187,785.84
上海沁香园	上海	181,439.06
杭州悦海棠	杭州	174,789.26
杭州月咏和风	杭州	173,929.47
天津桂月雲翠	天津	162,595.01
杭州云咏明月	杭州	158,083.99
合肥锦海棠	合肥	149,510.52
慈溪沁百合	宁波	147,277.40
长沙玉海棠	长沙	144,566.90
杭州溪径恒庐	杭州	142,987.75
西安秋月苑	西安	130,555.21
杭州溪听晓月	杭州	130,258.07
温岭湖境月华	台州	127,380.87
上海逸庐	上海	126,561.59
苏州玫瑰园南项目	苏州	124,920.71
南京沁百合	南京	123,620.95
杭州丽香庭	杭州	117,713.81
杭州晓风明月	杭州	115,058.88
杭州熙岸晓月	杭州	113,777.58
苏州风起潮鸣	苏州	113,757.90
杭州湖栖云庐	杭州	107,990.50
广州玉海棠	广州	107,598.98
西安锦海棠	西安	105,396.45
成都锦海棠	成都	103,917.05
西安绿汀芳菲	西安	98,518.15

项目名称	坐落	账面余额
杭州春来晴翠	杭州	97,976.06
余姚臻园	宁波	89,761.59
苏州沁百合	苏州	75,784.08
嘉兴云栖玫瑰园	嘉兴	75,161.62
长沙锦海棠	长沙	75,020.98
合肥咏溪雲庐	合肥	72,307.25
成都润百合	成都	71,790.94
杭州知海棠	杭州	68,742.70
宁波凤栖云庐	宁波	66,466.39
无锡逸庐	无锡	66,015.16
西安润百合	西安	64,555.04
西安熙海棠	西安	60,455.45
杭州蕙澜月华	杭州	58,684.15
嘉兴馥香园	嘉兴	57,285.16
温岭湖畔恒庐	台州	55,603.27
义乌芝澜月华	金华	44,979.50
海宁馥香园	嘉兴	42,747.85
长沙风起麓鸣	长沙	42,442.53
嘉兴晓风明月	嘉兴	41,014.79
余姚沁香园	宁波	38,334.84
济南润百合	济南	35,875.05
杭州宸风逸庐	杭州	34,426.77
吴江春风湖滨	苏州	27,399.05
金华凤鸣汀澜	金华	27,085.03
合肥燕语春风	合肥	26,278.96
舟山桂香园	舟山	24,786.73
佛山锦海棠	佛山	24,539.67
安吉天使之城	湖州	19,199.90
北京晓风印月	北京	18,078.29
西安桂月云翠	西安	17,941.00
南京云庐	南京	17,671.71

项目名称	坐落	账面余额
西安长安玉华	西安	16,917.08
天津水西雲庐（ABL）	天津	16,602.87
南京风起潮鸣	南京	16,461.18
慈溪风起潮鸣	宁波	16,460.05
奉化凤悦印湖	宁波	15,297.87
温州鹿城广场三四期	温州	15,297.54
杭州月映金沙	杭州	14,940.27
深圳桂语兰庭	深圳	13,594.35
长沙悦海棠	长沙	13,536.91
海南蓝湾小镇	海南省直辖	13,433.76
上海黄浦湾	上海	13,103.42
北京西山云庐	北京	11,887.89
南通桂语朝阳	南通	11,230.40
西安春熙海棠	西安	10,181.47
义乌风起潮鸣	金华	9,274.35
西安紫棠苑	西安	9,257.70
昆明柳岸晓风	昆明	9,176.28
大连海上明月 A3A4	大连	8,203.57
上虞晓风印月	绍兴	7,612.41
衢州蘭园	衢州	7,294.43
南京云栖玫瑰园	南京	6,603.07
天津水西雲庐（EFT）	天津	6,482.78
杭州桂月云翠	杭州	6,426.96
海南海韵晓风	陵水黎族自治县	6,213.48
长沙青竹园	长沙	5,681.04
北京晓月和风	北京	5,221.21
泰州桂语听澜	泰州	5,019.61
天津桂语朝阳	天津	4,966.12
杭州春风金沙	杭州	4,275.64
温州春月江澜	温州	4,158.93
杭州潮听明月	杭州	4,065.24

项目名称	坐落	账面余额
西安春风心语	西安	4,037.08
天津凤起悦鸣	天津	3,700.10
西安和庐	西安	3,648.44
盐城晓风印月	盐城	3,254.20
福州文澜明月	福州	3,133.39
杭州桂语新月	杭州	2,933.62
西安月映海棠	西安	2,731.41
千岛湖湖畔澄庐	杭州	2,632.56
西安桂语云境	西安	2,589.57
北京壹亮马	北京	2,575.39
济南明月风荷	济南	2,563.48
宁波通山未来社区	宁波	2,490.55
西安全运村（芳华苑）	西安	2,258.43
北京明月听蘭	北京	2,237.97
鹰潭鹤鸣溪谷	鹰潭	2,189.13
北京沁园	北京	2,132.41
西安全运村二四期	西安	2,057.34
武汉湖畔雲庐	武汉	1,975.50
天津柳岸晓风	天津	1,953.67
郑州湖畔雲庐	郑州	1,886.53
杭州沐春明月	杭州	1,835.21
大连湖畔和庐	大连	1,711.43
宁波春风晴翠	宁波	1,616.78
昆明诚园	昆明	1,580.12
杭州宸岸印月	杭州	1,554.28
杭州沁百合	杭州	1,468.26
舟山蘭园	舟山	1,457.29
上海春晓园	上海	1,300.26
徐州明月春晓	徐州	1,291.52
苏州春月锦园	苏州	1,217.06
北京桂语听澜	北京	1,186.56

项目名称	坐落	账面余额
大连海上明月 A2	大连	1,155.51
天津桃李春风	天津	1,150.50
佛山桂语映月	佛山	1,058.63
西安全运村（文远）	西安	1,052.06
烟台蘭园	烟台	1,045.08
熙海棠	杭州	866.73
武汉留香园	武汉	729.86
杭州紫棠园	杭州	618.62
杭州溪映明月轩	杭州	524.43
杭州咏溪云庐	杭州	395.45
台州凤起潮鸣	台州	366.97
杭州云涌桂月	杭州	320.96
杭州绿汀春晓	杭州	254.91
丽水湖境云庐	丽水	247.11
武汉桂语朝阳	武汉	187.17
新疆明月兰庭	乌鲁木齐	134.78
嘉兴晓风印月	嘉兴	95.13
上海沁蘭园	上海	87.80
苏州玫瑰园	苏州	55.65
上海留香园	上海	37.11
大连海韵晓风	大连	34.86
杭州和颂春风	杭州	28.47
苏州逸庐	苏州	14.65
其他	-	21,208.70
小计	-	10,624,197.37

5. 应付职工薪酬

发行人应付职工薪酬主要为应付短期薪酬及离职后福利等。近三年及一期末，发行人应付职工薪酬分别为 119,848.86 万元、70,759.27 万元、61,918.78 万元和 12,229.20 万元，占总负债的比例分别为 0.29%、0.19%、0.19%和 0.04%。2024 年末发行人应付职工薪酬较 2023 年末下降 40.96%，主要系当年计提的年终奖金总额有所减少所致。2025

年末发行人应付职工薪酬较 2024 年末下降 12.49%。2026 年 3 月末发行人应付职工薪酬较 2025 年末减少 80.25%，主要系上年年末计提的年终奖在本期集中发放，且本期新增薪酬计提较少，导致余额下降。

6. 应交税费

发行人应交税费主要为应交土地增值税、企业所得税和增值税等。近三年及一期末，发行人应交税费分别为 804,025.09 万元、800,103.98 万元、835,456.37 万元和 556,333.89 万元，占总负债的比例分别为 1.91%、2.17%、2.61%和 1.70%。2024 年末发行人应交税费较 2023 年末下降 0.49%。2025 年末发行人应交税费较 2024 年末增加 4.42%。2026 年 3 月末发行人应交税费较 2025 年末减少 33.41%，主要有两方面原因：一是 2025 年四季度项目集中交付，年末计提增值税、企业所得税及土地增值税，2026 年一季度完成税款集中清缴；二是 2026 年一季度竣工交付项目较少，收入结转规模有限，无大额新增税费计提。以上两项因素共同作用，使得 2026 年 3 月末应交税费金额有所下降。

7. 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 4,069,556.81 万元、3,676,450.57 万元、3,869,190.98 万元和 3,542,493.42 万元，占负债总额的比重分别为 9.68%、9.98%、12.10%和 10.83%，其他应付款占总负债比重较大。2024 年末，发行人其他应付款余额较上年末减少 393,106.24 万元，降幅 9.66%。2025 年末，发行人其他应付款余额较上年末增加 192,740.41 万元，增幅 5.24%。2026 年 3 月末，发行人其他应付款余额较上年末减少 326,697.56 万元，降幅 8.44%。

近一年末，发行人前五大其他应付款明细具体如下：

表：2025 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
客户 1	是	202,755.00	3-4 年 158,460.00 万元、4-5 年 44,295.00 万元	往来款	5.24

单位名称	是否关联方	余额	年限	款项性质	占比
客户 2	是	200,880.04	1 年以内 36,880.04 万元、1-2 年 164,000.00 万元	往来款	5.19
客户 3	是	183,546.84	2-3 年 15,787.60 万元、4-5 年 167,759.24 万元	往来款	4.74
客户 4	是	178,996.42	1 年以内	往来款	4.63
客户 5	是	142,661.21	1 年以内 137,639.36 万元、3-4 年 1,130.45 万元、4-5 年 73.54 万元、5 年以上 3,817.86 万元	往来款	3.69
合计	-	908,839.51	-	-	23.49

8.持有待售负债

近三年及一期末，发行人持有待售负债分别为 27,740.15 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占负债总额的比重分别为 0.07%、0.00%、0.00%和 0.00%。2023 年末，发行人持有待售负债账面价值较上年末增加 27,740.15 万元，主要系发行人孙公司上海煜庚置业有限公司 2023 年 12 月与上海象屿置业有限公司签订《苏州睿泰房地产开发有限公司股权转让协议书》，将上海煜庚置业有限公司持有的苏州睿泰房地产开发有限公司 51%股权进行处置，该股权处置交易预计于 2024 年完成，该股权处置交易符合持有待售条件，相应苏州睿泰房地产开发有限公司的负债列报为持有待售负债。2024 年末，发行人持有待售负债账面价值较上年末减少 27,740.15 万元，降幅为 100%，主要系股权处置交易已完成，持有待售负债减少所致。

9.一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。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 2,744,734.20 万元、2,184,355.78 万元、1,616,507.86 万元和 2,232,655.62 万元，占总负债的比例分别为 6.53%、5.93%、5.05%和 6.83%。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额较上年末减少 560,378.42 万元，降幅为 20.42%。2025 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额较上年末减少 567,847.92 万元，降幅为 26.00%。2026 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 616,147.76 万元，增幅为 38.12%，主要系部分银行借款及债券重分类为一年内到期的非流动负债所致。

2025 年末及 2026 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：2025 年末及 2026 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	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
保证借款	271,536.24	12.16	224,161.93	13.87
抵押借款	118,011.56	5.29	68,272.03	4.22
质押借款	-	-	-	-
保证及抵押借款	456,338.03	20.44	263,055.27	16.27
保证及质押借款	-	-	-	-
保证及抵押及质押借款	73,880.00	3.31	82,948.00	5.13
一年内到期的租赁负债	3,822.15	0.17	3,550.29	0.22
一年内到期的应付债券	1,255,407.44	56.23	921,663.71	57.02
一年内到期的应付利息	53,660.21	2.40	52,856.63	3.27
合计	2,232,655.62	100.00	1,616,507.86	100.00

10.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 1,685,313.75 万元、1,360,846.47 万元、1,013,075.65 万元和 1,136,032.85 万元，占负债总额的比重分别为 4.01%、3.70%、3.17%和 3.47%。2024 年末，发行人其他流动负债余额较上年末减少 324,467.28 万元，降幅 19.25%。2025 年末，发行人其他流动负债余额较上年末减少 347,770.82 万元，降幅 25.56%。2026 年 3 月末，发行人其他流动负债余额较上年末增加 122,957.20 万元，增幅 12.14%。

11.长期借款

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人长期借款余额分别为 7,550,314.99 万元、7,596,688.19 万元、8,072,071.67 万元和 7,996,313.57 万元，占总负债的比例分别为 17.97%、20.63%、25.23%和 24.45%。2024 年末发行人长期借款余额较 2023 年末增加 46,373.20 万元，增幅为 0.61%。2025 年末发行人长期借款余额较 2024 年末增加 475,383.48 万元，增幅为 6.26%。2026 年 3 月末发行人长期借款余额较 2025 年末减少 75,758.10 万元，降幅为 0.94%。2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人长期借款结构明细如下表所示：

表：2025 年末及 2026 年 3 月末发行人长期借款结构表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	-	-	-	-
保证借款	3,187,388.12	39.86	2,816,390.80	34.89
抵押借款	1,814,211.38	22.69	1,937,439.56	24.00
保证及抵押借款	2,838,106.27	35.49	3,107,345.52	38.50
保证及质押借款	-	-	-	-
保证及抵押及质押借款	156,607.79	1.96	210,895.79	2.61
合计	7,996,313.57	100.00	8,072,071.67	100.00

12.应付债券

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应付债券期末余额分别为 1,754,659.30 万元、1,438,146.22 万元、1,440,122.78 万元和 1,282,237.20 万元，占负债总额的比重分别为 4.18%、3.91%、4.50%和 3.92%。2024 年末，发行人应付债券余额较上年末减少 316,513.08 万元，降幅 18.04%。2025 年末，发行人应付债券余额较上年末增加 1,976.56 万元，增幅 0.14%。2026 年 3 月末，发行人应付债券余额较上年末减少 157,885.58 万元，降幅 10.96%。

13.预计负债

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人预计负债期末余额分别为 11,252.55 万元、9,397.22 万元、12,823.07 万元和 12,867.62 万元，占负债总额的比重分别为 0.03%、0.03%、0.04%和 0.04%。2024 年末，发行人预计负债余额较上年末减少 1,855.33 万元，降幅 16.49%。2025 年末，发行人预计负债余额较上年末增加 3,425.85 万元，增幅 36.46%，主要系合营、联营企业发生顺逆流交易所致。2026 年 3 月末，发行人预计负债余额较上年末增加 44.55 万元，增幅 0.35%。

14.递延所得税负债

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人递延所得税负债期末余额分别为 271,508.21 万元、237,666.38 万元、81,249.46 万元和 93,761.08 万元，占负债总额的比重分别为 0.65%、0.65%、0.25%和 0.29%。2024 年末，发行人递延所得税负债余额较上年末减少 33,841.83 万元，降幅 12.46%。2025 年末，发行人递延所得税负债余额较上年末减少

156,416.92 万元，降幅 65.81%，主要受收购公司公允价值变动的所得税影响。2026 年 3 月末，发行人递延所得税负债余额较上年末增加 12,511.62 万元，增加 15.40%。

（三）所有者权益分析

表：发行人所有者权益分析表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本（或股本）	920,465.65	9.04	920,465.65	8.81	920,465.65	7.86	840,329.33	7.19
其他权益工具	-	-	-	-	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-	12,250.00	0.10	13,007.00	0.11
其他综合收益	-26,766.24	-0.26	-26,766.24	-0.26	-23,783.09	-0.20	-12,693.21	-0.11
盈余公积	53,731.51	0.53	53,731.51	0.51	84,915.75	0.72	42,853.17	0.37
未分配利润	2,520,437.17	24.77	2,607,422.76	24.95	3,046,399.47	26.01	3,196,492.11	27.35
归属于母公司所有者权益合计	3,467,868.09	34.07	3,554,853.69	34.02	4,040,247.79	34.49	4,079,988.40	34.91
少数股东权益	6,709,458.34	65.93	6,895,314.30	65.98	7,672,539.69	65.51	7,608,793.83	65.09
所有者权益合计	10,177,326.44	100.00	10,450,167.99	100.00	11,712,787.48	100.00	11,688,782.24	100.00

2023 年-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人所有者权益合计分别为 11,688,782.24 万元、11,712,787.48 万元、10,450,167.99 万元和 10,177,326.44 万元。2024 年末发行人所有者权益较上年末增加 24,005.24 万元，增幅 0.21%。2025 年末发行人所有者权益较上年末减少 1,262,619.49 万元，降幅 10.78%，主要有两方面原因：一是未分配利润减少 438,976.71 万元，源于向母公司分红安排；二是少数股东权益减少 777,225.39 万元，本期新增合作开发项目较少，叠加存量并表房地产合作项目正常清算，共同推低少数股东权益。2026 年 3 月末发行人所有者权益较上年末减少 272,841.55 万元，降幅 2.61%。

1. 实收资本

2023 年-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人实收资本分别 840,329.33 万元、920,465.65 万元、920,465.65 万元和 920,465.65 万元，占所有者权益合计的比重分别为 7.19%、7.86%、8.81%和 9.04%。2024 年末发行人实收资本较 2023 年末增加 9.54%。

2. 资本公积

2023 年-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人资本公积余额分别为 13,007.00 万元、12,250.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占所有者权益合计的比重分别为 0.11%、0.10%、

0.00%和 0.00%。2024 年末发行人资本公积余额较上年末减少 757.00 万元,降幅为 5.82%,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。

3.其他综合收益

2023 年-2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人其他综合收益余额分别为-12,693.21 万元、-23,783.09 万元、-26,766.24 万元和-26,766.24 万元,占所有者权益合计的比重分别为-0.11%、-0.20%、-0.26%和-0.26%。2024 年末发行人其他综合收益该科目余额较上年末减少 11,089.88 万元,降幅为 87.37%,主要系其他权益工具投资的公允价值变动所致。2025 年末发行人其他综合收益该科目余额较上年末减少 2,983.15 万元,降幅为 12.54%。

4.未分配利润

2023 年-2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人未分配利润分别为 3,196,492.11 万元、3,046,399.47 万元、2,607,422.76 万元和 2,520,437.17 万元,占所有者权益的比重分别为 27.35%、26.01%、24.95%和 24.77%。2024 年末发行人未分配利润账面价值较 2023 年末减少 150,092.64 万元,降幅 4.70%。2025 年末发行人未分配利润账面价值较 2024 年末减少 438,976.71 万元,降幅 14.41%。2026 年 3 月末发行人未分配利润账面价值较 2025 年末减少 86,985.59 万元,降幅 3.34%。近三年末,发行人未分配利润明细如下表所示:

表: 发行人近三年未分配利润明细表

单位: 万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
上年年末余额	3,052,454.31	3,187,898.66	2,904,063.22
加: 年初未分配利润调整	-6,054.83	4,906.74	34,729.45
调整后本年年初余额	3,046,399.47	3,192,805.40	2,938,792.67
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	95,155.37	235,289.12	385,724.05
其中: 被合并方在合并前实现的净利润	1,208.18	20.95	-859.73
减: 提取法定盈余公积	13,295.54	104,022.38	4,766.62
应付普通股股利	520,723.37	277,672.67	117,000.00
永续债利息	113.16	-	6,258.00
期末未分配利润	2,607,422.76	3,046,399.47	3,196,492.11

5.少数股东权益

2023 年-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人少数股东权益余额分别为 7,608,793.83 万元、7,672,539.69 万元、6,895,314.30 万元和 6,709,458.34 万元，占所有者权益合计的比重分别为 65.09%、65.51%、65.98%和 65.93%。2024 年末，发行人少数股东权益金额较 2023 年末增加 63,745.86 万元，增幅为 0.84%。2025 年末，发行人少数股东权益金额较 2024 年末减少 777,225.39 万元，降幅为 10.13%。发行人少数股东权益余额较高，主要系发行人在项目开展过程中增加了合作开发模式、引入外部投资所致，少数股东权益主要系合作开发项目中少数股东的投资。

（四）现金流量分析

表：发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金净流量	-56,484.06	477,503.14	2,816,764.35	2,255,736.70
其中：现金流入量	2,051,031.78	12,683,744.79	15,032,610.92	15,098,533.81
现金流出量	2,107,515.83	12,206,241.65	12,215,846.57	12,842,797.11
投资活动现金净流量	-686,005.72	-1,861,460.78	-404,215.05	-2,008,875.15
其中：现金流入量	122,809.75	587,365.10	2,517,865.35	2,202,066.94
现金流出量	808,815.47	2,448,825.87	2,922,080.40	4,210,942.10
筹资活动现金净流量	223,125.93	285,422.97	-2,411,643.75	38,810.76
其中：现金流入量	952,959.11	10,016,209.80	8,514,212.43	8,804,351.38
现金流出量	729,833.18	9,730,786.83	10,925,856.18	8,765,540.62
现金净增加额	-519,381.16	-1,098,532.25	2,722.96	285,664.27

1.经营活动现金流分析

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 2,255,736.70 万元、2,816,764.35 万元、477,503.14 万元和 -56,484.06 万元，发行人经营活动产生的现金流入分别为 15,098,533.81 万元、15,032,610.92 万元、12,683,744.79 万元和 2,051,031.78 万元，同期经营活动产生的现金流出分别为 12,842,797.11 万元、12,215,846.57 万元、12,206,241.65 万元和 2,107,515.83 万元。

2024 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度增加 561,027.65 万元，主要是购买商品、接受劳务支付的现金减少。2025 年度发行人经营活动产生的现金流

量净额较 2024 年度减少 2,339,261.21 万元，主要系房地产市场目前仍处于调整期，当年销售规模有所下降，同时发行人主动把握核心城市土地市场窗口期，战略性增加优质地块储备所致。

2.投资活动现金流分析

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别-2,008,875.15 万元、-404,215.05 万元、-1,861,460.78 万元和-686,005.72 万元。其中同期发行人投资活动产生的现金流入分别为 2,202,066.94 万元、2,517,865.35 万元、587,365.10 万元和 122,809.75 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。2024 年，发行人投资活动产生的现金流入较 2023 年同期增加 315,798.41 万元，主要系收到其他与投资活动有关的现金增加所致。2025 年，发行人投资活动产生的现金流入较 2024 年减少 1,930,500.25 万元，主要系收到其他与投资活动有关的现金减少所致。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流出分别为 4,210,942.10 万元、2,922,080.40 万元、2,448,825.87 万元和 808,815.47 万元，主要为对外投资、增资、股权收购等的现金支出。2024 年度，发行人投资活动产生的现金流出较 2023 年同期减少 1,288,861.70 万元，主要系支付其他与投资活动有关的现金减少所致。2025 年度，发行人投资活动产生的现金流出较 2024 年同期减少 473,254.53 万元，主要系支付其他与投资活动有关的现金减少所致。

3.筹资活动现金流分析

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 8,804,351.38 万元、8,514,212.43 万元、10,016,209.80 万元和 952,959.11 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 8,765,540.62 万元、10,925,856.18 万元、9,730,786.83 万元和 729,833.18 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。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 38,810.76 万元、-2,411,643.75 万元、285,422.97 万元和 223,125.93 万元，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。2024 年筹资活动产生现金流量净额降幅为 6,313.85%，主要系偿还债务支付的现金增加所致。2025 年筹资活动产生现金流量净额增幅为 111.84%，主要系取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金增加。

四、发行人盈利能力分析

表：盈利能力指标表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
营业收入	457,729.79	15,111,320.82	17,536,032.38	13,100,251.36
营业成本	424,325.89	13,244,866.00	15,352,401.11	11,508,022.40
销售费用	37,211.22	302,251.27	330,470.89	266,245.21
管理费用	29,229.31	265,610.91	310,763.52	355,437.50
财务费用	13,382.16	40,041.11	-51,626.64	-38,463.11
资产减值损失	-600.57	-276,166.71	-394,940.23	-147,914.80
投资收益	7,922.09	-157,911.79	-22,825.53	326,858.96
利润总额	-37,943.85	398,495.56	790,567.55	960,686.57
净利润	-26,662.63	288,220.18	548,149.34	777,844.48
营业毛利率（%）	7.30	12.35	12.45	12.15
净资产收益率（%）	-	2.60	4.68	6.81
总资产报酬率（%）	-	1.11	1.84	1.45

注：受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，2026 年 1-3 月净资产收益率和总资产报酬率指标不具有可比意义。

1.营业收入

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 13,100,251.36 万元、17,536,032.38 万元、15,111,320.82 万元和 457,729.79 万元。营业收入结构中，2023-2025 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 12,354,500.91 万元、16,714,368.15 万元、14,578,246.42 万元和 365,046.04 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。2024 年公司营业收入较 2023 年上涨 33.86%，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，2025 年公司营业收入较 2024 年下降 13.83%。

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。最近三年及一期，发行人营业成本分别为 11,508,022.40 万元、15,352,401.11 万元、13,244,866.00 万元和 424,325.89 万元。其中，商品房销售成本分别为 10,912,259.09 万元、14,680,541.93 万元、12,770,112.75 万元和 332,900.60 万元。2024 年公司商品房销售成本较 2023 年上涨 34.53%，主要系发行人商品房交付结转规模增长，2025 年公司商品房销售成本较 2024 年下降 13.01%。

3.期间费用

表：2023-2025 年及 2026 年 1-3 月发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	37,211.22	8.13	302,251.27	2.00	330,470.89	1.88	266,245.21	2.03
管理费用	29,229.31	6.39	265,610.91	1.76	310,763.52	1.77	355,437.50	2.71
研发费用	1,719.10	0.38	15,278.35	0.10	26,844.17	0.15	15,236.33	0.12
财务费用	13,382.16	2.92	40,041.11	0.26	-51,626.64	-0.29	-38,463.11	-0.29
期间费用合计	81,541.79	17.81	623,181.64	4.12	616,451.94	3.52	598,455.94	4.57

注：表中占比指占营业收入的比重。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 598,455.94 万元、616,451.94 万元、623,181.64 万元和 81,541.79 万元，占同期营业收入的比重分别为 4.57%、3.52%、4.12%和 17.81%。2023-2025 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。2023-2025 年，销售费用分别为 266,245.21 万元、330,470.89 万元和 302,251.27 万元，占同期营业收入的比重分别为 2.03%、1.88%和 2.00%。近三年，销售费用占收入比例整体较为稳定，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。2023-2025 年，发行人管理费用分别为 355,437.50 万元、310,763.52 万元和 265,610.91

万元，占同期营业收入的比重分别为 2.71%、1.77%和 1.76%。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。2023-2025 年，发行人财务费用分别为 -38,463.11 万元、-51,626.64 万元和 40,041.11 万元，占同期营业收入的比重分别为 -0.29%、-0.29%和 0.26%。2024 年发行人财务费用较 2023 年末减少 13,163.53 万元，降幅 34.22%，主要系利息收入增加所致，2025 年发行人财务费用较 2024 年末增加 91,667.75 万元，增幅 177.56%，主要系利息收入减少所致。

4.资产减值损失

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人资产减值损失分别为 147,914.80 万元、394,940.23 万元、276,166.71 万元和 600.57 万元。2024 年发行人资产减值损失较 2023 年增加 247,025.43 万元，增幅 167.01%，主要系存货跌价损失增加所致；2025 年发行人资产减值损失较 2024 年减少 118,773.52 万元，降幅 30.07%，主要系存货跌价损失及合同履约成本减值损失减少所致。

5.投资收益

发行人投资收益主要为长期股权投资收益。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人实现投资收益分别为 326,858.96 万元、-22,825.53 万元、-157,911.79 万元和 7,922.09 万元。2024 年投资收益较 2023 年减少 106.98%，主要系发行人本期权益法核算的长期股权投资收益减少所致。2025 年投资收益较 2024 年减少 591.82%，主要系近几年新拓项目权益比例上升，新增合联营企业项目减少，导致销售收入下降以及受房地产行业下行影响毛利率下降，从而导致发行人本期权益法核算的长期股权投资收益减少所致。

6.利润总额、净利润

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人利润总额分别为 960,686.57 万元、790,567.55 万元、398,495.56 万元和 -37,943.85 万元，实现净利润分别为 777,844.48 万元、548,149.34 万元、288,220.18 万元和 -26,662.63 万元。2024 年利润总额和净利润较 2023 年减少 17.71%和 29.53%。2025 年利润总额和净利润较 2024 年减少 49.59%和 47.42%，主要系房地产市场仍处于调整期，且公司为促进长远发展，继续积极推动长库存去化，导致 2025 年度收入结转的毛利率及合联营企业业绩下降所致。2026 年 1-3 月，发行人净利

润为-26,662.63 万元，较上年同期同比下降 148.17%，主要因项目结转规模偏小、整体毛利水平较低，不足以覆盖日常运营费用。后续随着项目结转节奏恢复常态，业绩水平预计将稳步回升。

7.盈利能力指标分析

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人营业毛利率分别为 12.15%、12.45%、12.35% 和 7.30%，近三年发行人商品房销售业务的毛利率分别为 11.67%、12.17%、12.40%和 8.81%。

2023-2025 年，发行人净资产收益率分别为 6.81%、4.68%和 2.60%，总资产报酬率分别为 1.45%、1.84%和 1.11%。近三年，发行人净资产收益率呈现下降趋势，主要系发行人净利润连年下降。近三年，发行人总资产报酬率较低，主要系房地产总体行情不佳。

五、发行人偿债能力分析

表：偿债能力指标表

项目	2026 年 1-3 月/2026 年 3 月末	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
资产负债率	76.27%	75.38%	75.87%	78.24%
流动比率（倍）	1.58	1.62	1.55	1.47
速动比率（倍）	0.65	0.69	0.67	0.54
EBITDA（亿元）	-	59.93	104.22	122.96
EBITDA 利息保障倍数	-	1.48	1.88	1.95

从短期偿债能力指标来看，2023-2025 年及 2026 年 3 月末，发行人流动比率分别为 1.47、1.55、1.62 和 1.58，速动比率分别为 0.54、0.67、0.69 和 0.65，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，2023-2025 年及 2026 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 78.24%、75.87%、75.38%和 76.27%。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。

2023-2025 年，发行人息税折旧摊销前利润分别为 122.96 亿元、104.22 亿元及 59.93 亿元，变动主要原因与近三年利润总额变动原因一致。2023-2025 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.95 倍、1.88 倍和 1.48 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	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
应收账款周转率	-	65.45	75.08	63.83
存货周转率	-	0.59	0.56	0.38

注：受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，2026 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。2023-2025 年，发行人应收账款周转率分别为 63.83 次/年、75.08 次/年和 65.45 次/年，2023-2025 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，2023-2025 年发行人应收账款周转率有所波动，主要原因是公司营业收入有所波动所致。

2023-2025 年存货周转率分别为 0.38 次/年、0.56 次/年和 0.59 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

2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人主要有息债务⁴余额情况如下表所示：

表：2025 年末及 2026 年 3 月末发行人主要有息债务余额情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	23,897.81	0.21	11,899.99	0.11
一年内到期的非流动负债中的有息债务	2,228,833.47	19.33	1,612,957.57	14.48
长期借款	7,996,313.57	69.34	8,072,071.67	72.48
应付债券	1,282,237.20	11.12	1,440,122.78	12.93
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	-	-	-	-
合计	11,531,282.05	100.00	11,137,052.01	100.00

表：2026 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	-	-	-	1,282,237.20	-	1,282,237.20	11.12
抵押借款	-	118,011.56	1,814,211.38	-	-	1,932,222.94	16.76
保证借款	23,897.81	271,536.24	3,187,388.12	-	-	3,482,822.17	30.20
质押借款	-	-	-	-	-	-	0.00
保证及质押借款	-	-	-	-	-	-	0.00
保证及抵押借款	-	456,338.03	2,838,106.27	-	-	3,294,444.30	28.57
抵押及质押借款	-	-	-	-	-	-	0.00
保证及抵押及质押借款	-	73,880.00	156,607.79	-	-	230,487.79	2.00
一年内到期的长期应付款	-	-	-	-	-	-	0.00

⁴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

一年内到期的应付债券	-	1,255,407.44	-	-	-	1,255,407.44	10.89
一年内到期的其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	0.00
一年内到期的应付利息	-	53,660.21	-	-	-	53,660.21	0.47
合计	23,897.81	2,228,833.47	7,996,313.57	1,282,237.20	-	11,531,282.05	100.00

截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务期限结构情况如下表所示：

表：2026 年 3 月末发行人有息债务期限结构情况表

单位：万元

项目	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）	金额
银行借款	950,663.71	7,996,313.57	8,946,977.27
非传统融资	-	-	-
债券融资	1,302,067.58	1,282,237.20	2,584,304.78
合计	2,252,731.28	9,278,550.77	11,531,282.05

（二）发行人主要借款明细

截至 2026 年 3 月末，发行人主要短期银行借款明细如下表所示：

表：2026 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
绿城供应链管理（杭州）有限公司	南京银行	保证	2025/5/29	2026/5/27	2.90	100.00
绿城供应链管理（杭州）有限公司	恒丰银行	保证	2025/6/19	2026/6/19	3.20	2,000.00
绿城供应链管理（杭州）有限公司	上海浦东发展银行	保证	2025/6/30	2026/6/4	2.70	1,000.00
绿城融资租赁（上海）有限公司	浙商银行	保证	2025/7/9	2026/7/2	4.00	692.65
绿城融资租赁（上海）有限公司	浙商银行	保证	2025/8/14	2026/8/14	4.00	1,307.00
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	恒丰银行	保证	2025/9/12	2026/9/12	3.10	3,000.00
绿城供应链管理（杭州）有限公司	中国光大银行	保证	2025/9/26	2026/9/24	2.70	990.00
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	中国工商银行	保证	2025/9/30	2026/9/26	3.00	1,500.00

绿城融资租赁（上海）有限公司	浙商银行	保证	2026/2/4	2027/2/4	4.00	13,000.35
江西省适蓝农业发展有限公司	中国工商银行	保证	2026/3/9	2027/3/9	3.38	300.00
合计	-	-		-	-	23,890.00

截至 2026 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 2026 年 3 月末，发行人主要长期银行借款明细如下表所示：

表：2026 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
上海绿城泓盛建设发展有限公司	中国农业银行	抵押	2025/9/18	2028/9/9	2.34	126,000.00
慈溪市金慈置业有限公司	中国建设银行	保证	2025/9/22	2028/9/22	2.34	107,000.00
上海绿城泓盛建设发展有限公司	北京银行	抵押	2025/9/18	2028/9/9	2.34	67,500.00
上海绿城泓盛建设发展有限公司	中国邮政储蓄银行	抵押	2025/9/18	2028/9/9	2.34	63,000.00
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	3.00	60,200.00
苏州驰湖房地产开发有限公司	中国农业银行	保证	2025/10/10	2028/9/27	2.34	50,537.14
宁波绿城智翔置业有限公司	中国建设银行	保证	2025/7/9	2028/7/9	2.34	48,000.00
上海泉秀置业有限公司	中国农业银行	抵押	2025/5/15	2028/5/8	2.24	46,283.00
北京禾意房地产开发有限公司	中国工商银行	保证	2023/10/19	2028/10/19	2.15	46,000.00
温岭绿意置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2025/6/13	2028/5/28	2.35	42,038.80
苏州驰湖房地产开发有限公司	中国银行	保证	2025/10/9	2028/9/27	2.34	40,200.00
福州浙贸置业有限公司	中国建设银行	保证	2024/9/25	2027/9/25	2.34	39,500.00
苏州驰湖房地产开发有限公司	中国邮政储蓄银行	保证	2025/10/10	2028/9/27	2.34	39,051.43
福州浙贸置业有限公司	中国工商银行	保证	2024/9/25	2027/9/20	2.34	38,900.00
嘉兴浙学置业有限公司	交通银行	保证	2025/5/29	2028/5/20	2.34	37,157.73
上海泉秀置业有限公司	中国银行	抵押	2025/5/15	2028/5/8	2.24	36,966.97
北京禾意房地产开发有限公司	中国工商银行	保证	2023/10/19	2027/10/19	2.15	36,300.00
绿城房地产集团有限公司	兴业银行	抵押	2025/5/23	2028/5/19	2.24	34,365.00

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
长沙洋玥房地产开发有限公司	交通银行	保证	2025/10/28	2028/10/21	2.85	34,000.00
北京营意房地产开发有限公司	中国工商银行	保证	2022/5/27	2027/5/4	2.65	33,260.87
慈溪市金慈置业有限公司	中国工商银行	保证	2025/9/22	2027/11/28	2.34	33,260.00
天津悦美房地产开发有限公司	兴业银行	担保+抵押	2024/4/19	2028/4/18	3.20	32,200.00
杭州绿城朝阳置业有限公司	中国银行	担保+抵押	2025/6/16	2028/6/10	2.34	31,600.00
上海绿城泓盛建设发展有限公司	中国银行	抵押	2025/9/19	2028/9/9	2.34	31,500.00
湖北远景置业有限公司	中国建设银行	保证	2026/1/1	2028/10/21	2.43	31,100.00
温岭绿意置业有限公司	中国银行	担保+抵押	2025/6/17	2028/5/28	2.35	30,007.00
温州绿景置业有限公司	中国邮政储蓄银行	担保+抵押	2022/12/31	2027/11/12	3.00	30,000.00
长沙江瀚房地产开发有限公司	兴业银行	担保+抵押	2024/4/26	2027/4/26	3.19	29,900.00
绿城房地产集团有限公司	兴业银行	抵押	2025/5/15	2028/5/15	2.24	29,625.00
苏州驰湖房地产开发有限公司	中国银行	保证	2025/11/3	2028/9/27	2.34	28,714.29
杭州绿曙置业有限公司	上海浦东发展银行	抵押	2025/11/25	2028/11/19	2.34	28,576.96
杭州绿英置业有限公司	中国银行	抵押	2025/5/20	2028/5/16	2.24	28,000.00
苏州驰湖房地产开发有限公司	中国银行	保证	2025/10/29	2028/9/27	2.34	27,948.57
上海泉秀置业有限公司	北京银行	抵押	2025/5/15	2028/5/8	2.24	27,750.01
上海泉秀置业有限公司	交通银行	抵押	2025/5/15	2028/5/8	2.24	27,750.01
上海泉秀置业有限公司	上海浦东发展银行	抵押	2025/5/15	2028/5/8	2.24	27,750.01
苏州振驰房地产开发有限公司	中国银行	保证	2025/5/16	2030/5/6	2.51	27,657.14
苏州振驰房地产开发有限公司	中国工商银行	保证	2025/5/20	2030/5/6	2.51	27,657.14
金华浙晨房地产开发有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2025/9/12	2028/9/9	2.34	27,200.00
上海绿城泓盛建设发展有限公司	上海银行	抵押	2025/9/18	2028/9/9	2.34	27,000.00
苏州驰湖房地产开发有限公司	招商银行	保证	2025/10/10	2028/9/27	2.34	26,991.43
苏州驰湖房地产开发有限公司	中国工商银行	保证	2025/10/10	2028/9/27	2.34	26,991.43
绿城建筑科技集团有限公司	北京银行	保证	2025/6/13	2027/6/11	3.35	26,825.00
西安绿和房地产开发有限公司	中国农业银行	保证	2025/9/26	2028/2/21	2.34	26,250.00
西安绿和房地产开发有限公司	中国农业银行	保证	2025/9/26	2028/8/7	2.34	26,250.00
义乌浙悦房地产开发有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2024/11/27	2027/11/26	2.42	26,000.00
宁波绿城浙鹤房地产开发有限公司	中信银行	保证	2024/9/18	2027/9/18	2.15	25,998.00
杭州绿城启兴置业有限公司	中国农业银行	抵押	2024/4/18	2027/4/9	2.25	25,996.75

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
义乌浙悦房地产开发有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2024/11/27	2027/5/20	2.42	25,858.70
金华浙祺房地产开发有限公司	交通银行	担保+抵押	2025/5/9	2028/4/28	2.24	25,575.00
杭州绿城浙佑置业有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2025/5/20	2028/5/10	2.24	25,500.00
金华浙晨房地产开发有限公司	中国银行	担保+抵押	2025/9/12	2028/9/9	2.34	25,500.00
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	3.00	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	2032/12/12	3.00	25,000.00
长沙洋璟房地产开发有限公司	交通银行	保证	2024/10/31	2027/10/22	2.70	25,000.00
佛山市绿晟置业有限公司	中国邮政储蓄银行	抵押	2025/9/5	2028/9/3	2.34	25,000.00
嘉兴浙靓置业有限公司	中国银行	保证	2025/5/29	2028/5/21	2.34	23,925.00
绿城房地产集团有限公司	中国民生银行	抵押	2025/5/15	2028/5/15	2.24	23,700.00
长沙江瀚房地产开发有限公司	兴业银行	担保+抵押	2024/4/26	2028/4/26	3.19	22,400.00
义乌浙筱置业有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2026/3/18	2029/3/4	2.34	22,371.43
杭州绿城浙典置业有限公司	平安银行	担保+抵押	2025/3/20	2028/3/14	2.24	22,120.00
杭州绿城浙典置业有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2025/3/28	2028/3/14	2.24	22,120.00
杭州绿英置业有限公司	中信银行	抵押	2025/5/20	2028/5/16	2.24	21,875.00
杭州浙易置业有限公司	中国建设银行	抵押	2025/5/30	2027/9/10	2.34	21,750.00
苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	中国工商银行	担保+抵押	2024/11/29	2027/4/15	2.90	21,500.00
苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	中国工商银行	担保+抵押	2024/11/29	2027/5/26	2.90	21,484.24
苏州驰湖房地产开发有限公司	中国邮政储蓄银行	保证	2025/11/3	2028/9/27	2.34	21,248.57
杭州绿英置业有限公司	上海浦东发展银行	抵押	2025/5/20	2028/5/16	2.24	21,000.00
温州绿景置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2023/6/14	2032/12/12	3.00	20,000.00
长沙驰景房地产开发有限公司	交通银行	保证	2025/4/25	2028/4/21	2.80	20,000.00
慈溪市金慈置业有限公司	交通银行	保证	2025/9/22	2027/12/21	2.34	20,000.00
嘉兴浙学置业有限公司	中国工商银行	保证	2025/5/28	2028/5/20	2.34	19,977.27
天津致诚房地产开发有限公司	上海浦东发展银行	保证	2022/11/30	2027/11/24	2.85	19,900.00
杭州绿城浙典置业有限公司	上海浦东发展银行	担保+抵押	2025/3/21	2028/3/14	2.24	19,750.00
青岛绿城华景置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2024/8/2	2029/7/21	3.00	19,720.00

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	保证	2023/10/19	2028/10/19	2.15	19,600.00
苏州致旌置业有限公司	中国工商银行	保证	2025/4/29	2030/4/10	2.60	19,600.00
大连致胜置业有限公司	平安银行	担保+抵押	2024/6/28	2027/6/28	3.00	19,501.00
嘉兴浙靓置业有限公司	中国建设银行	保证	2025/5/29	2028/5/21	2.34	19,488.64
西安鸿登城市建设有限公司	中国邮政储蓄银行	担保+抵押	2025/3/20	2027/4/21	2.70	19,250.00
杭州绿城致臻城市发展建设有限公司	上海浦东发展银行	抵押	2024/12/5	2027/4/30	2.35	19,125.00
宁波绿城浙鹤房地产开发有限公司	中国建设银行	保证	2024/9/19	2027/9/18	2.15	19,100.00
绿城房地产集团有限公司	中国民生银行	抵押	2025/5/23	2028/5/19	2.24	19,058.75
绿城房地产集团有限公司	中国邮政储蓄银行	抵押	2025/5/28	2028/5/19	2.24	19,058.75
武汉旭尚房地产开发有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2026/3/31	2029/3/30	2.29	18,831.25
南京绿钰置业有限公司	中国建设银行	保证	2025/9/25	2028/9/22	2.34	18,750.00
宁波绿城浙鹤房地产开发有限公司	中国建设银行	保证	2025/1/9	2027/9/18	2.15	18,500.00
杭州绿城致臻城市发展建设有限公司	中国建设银行	抵押	2024/12/5	2027/4/30	2.35	18,360.00
杭州浙群置业有限公司	上海浦东发展银行	抵押	2025/9/19	2028/9/10	2.34	18,344.00
安徽绿淝置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2024/11/20	2027/11/18	2.50	18,328.00
温州绿景置业有限公司	中国邮政储蓄银行	担保+抵押	2022/12/29	2032/12/12	3.00	18,155.61
温州绿景置业有限公司	中国邮政储蓄银行	担保+抵押	2022/12/29	2027/11/12	3.00	18,080.00
杭州浙咏置业有限公司	中国工商银行	抵押	2025/6/26	2028/5/15	2.34	18,005.00
杭州浙咏置业有限公司	交通银行	抵押	2025/6/25	2028/5/15	2.34	18,005.00
西安诚致朗房地产开发有限公司	中国农业银行	保证	2025/8/26	2028/2/21	2.34	18,000.00
西安诚致朗房地产开发有限公司	中国农业银行	保证	2025/8/26	2028/8/7	2.34	18,000.00
杭州浙释城市发展有限公司	中信银行	抵押	2024/12/10	2027/11/11	2.35	17,977.77
绿城房地产集团有限公司	招商银行	抵押	2025/5/27	2028/5/19	2.24	17,775.00
杭州浙咏置业有限公司	中国银行	抵押	2025/6/27	2028/5/15	2.34	17,600.00
杭州绿城朝阳置业有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2023/10/31	2030/4/20	2.65	17,500.00

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
绿城房地产集团有限公司	平安银行	抵押	2025/5/15	2028/5/15	2.24	17,380.00
广州西溪投资发展有限公司	中国工商银行	保证	2025/2/26	2028/1/22	2.34	17,270.00
苏州驰湖房地产开发有限公司	中国银行	保证	2025/10/10	2028/9/27	2.34	17,228.57
杭州绿城浙佑置业有限公司	中国银行	担保+抵押	2025/5/19	2028/5/10	2.24	17,000.00
杭州浙樾置业有限公司	上海浦东发展银行	担保+抵押	2024/11/29	2027/5/6	2.35	16,875.00
杭州浙樾置业有限公司	上海浦东发展银行	担保+抵押	2024/11/29	2027/11/30	2.35	16,875.00
杭州浙樾置业有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2024/11/29	2027/5/5	2.35	16,875.00
杭州浙樾置业有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2024/11/29	2027/11/30	2.35	16,875.00
西安绿和房地产开发有限公司	陕西秦农农村商业银行	保证	2025/9/26	2028/3/21	2.50	16,875.00
西安绿和房地产开发有限公司	陕西秦农农村商业银行	保证	2025/9/26	2028/9/24	2.50	16,875.00
西安致存房地产开发有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2025/12/5	2028/5/21	2.34	16,875.00
西安致存房地产开发有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2025/12/5	2028/12/3	2.34	16,875.00
天津致嘉房地产开发有限公司	中国邮政储蓄银行	担保+抵押	2025/5/30	2027/5/27	3.80	16,600.00
嘉兴浙靓置业有限公司	中信银行	保证	2025/5/29	2028/5/21	2.34	16,348.75
苏州振驰房地产开发有限公司	中国农业银行	保证	2025/5/16	2030/5/6	2.51	16,342.86
苏州振驰房地产开发有限公司	中国建设银行	保证	2025/5/20	2030/5/6	2.51	16,342.86
杭州绿英置业有限公司	中信银行	抵押	2025/6/23	2028/5/16	2.24	16,275.00
嘉兴浙学置业有限公司	交通银行	保证	2025/6/24	2028/5/20	2.34	16,221.55
大连致胜置业有限公司	平安银行	担保+抵押	2024/6/28	2029/6/27	3.00	16,190.00
杭州绿城致臻城市发展建设有限公司	中国光大银行	抵押	2024/12/9	2027/4/30	2.35	16,065.00
青岛绿城华景置业有限公司	北京银行	担保+抵押	2024/8/6	2029/7/21	3.00	16,022.50
义乌浙悦房地产开发有限公司	上海浦东发展银行	担保+抵押	2024/11/27	2027/5/20	2.42	16,000.00
义乌浙悦房地产开发有限公司	上海浦东发展银行	担保+抵押	2024/11/27	2027/11/20	2.42	16,000.00
义乌浙筱置业有限公司	上海浦东发展银行	担保+抵押	2026/3/18	2029/3/4	2.34	15,979.59
义乌浙筱置业有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2026/3/18	2029/3/4	2.34	15,979.59
深圳市汇银置业有限公司	中国银行	担保+抵押+质押	2024/6/28	2027/6/19	3.75	15,872.22

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
深圳市汇银置业有限公司	中国银行	担保+抵押+质押	2024/6/28	2027/12/19	3.75	15,872.22
深圳市汇银置业有限公司	中国银行	担保+抵押+质押	2024/6/28	2028/6/19	3.75	15,872.22
杭州绿城朝阳置业有限公司	中信银行	担保+抵押	2025/6/16	2028/6/10	2.34	15,800.00
杭州绿英置业有限公司	中国农业银行	抵押	2025/5/20	2028/5/16	2.24	15,750.00
杭州浙承城市发展有限公司	交通银行	担保+抵押	2024/11/29	2027/11/22	2.35	15,708.00
长沙洋珺房地产开发有限公司	兴业银行	保证	2025/10/28	2028/10/27	2.85	15,650.00
杭州绿城朝阳置业有限公司	中信银行	担保+抵押	2025/7/22	2028/6/10	2.34	15,642.00
南京绿钰置业有限公司	中国建设银行	保证	2025/9/25	2028/4/15	2.34	15,625.00
金华浙祺房地产开发有限公司	上海浦东发展银行	担保+抵押	2025/5/9	2028/4/28	2.24	15,500.00
西安诚致朗房地产开发有限公司	中国邮政储蓄银行	担保+抵押	2025/8/26	2027/9/21	2.45	15,400.00
杭州绿城浙佑置业有限公司	中国建设银行	担保+抵押	2025/5/16	2028/5/10	2.24	15,300.00
台州绿硕房地产开发有限公司	中国农业银行	担保+抵押	2025/9/27	2028/9/21	2.34	15,145.00
台州绿硕房地产开发有限公司	中国银行	担保+抵押	2025/9/28	2028/9/21	2.34	15,145.00
苏州振驰房地产开发有限公司	中国银行	保证	2025/5/16	2029/5/6	2.51	15,085.71
苏州振驰房地产开发有限公司	中国工商银行	保证	2025/5/20	2029/5/6	2.51	15,085.71
重庆瑞进合能房地产开发有限公司	中信银行	担保+抵押	2026/3/19	2029/3/6	2.75	15,000.00
宁波绿城浙鹤房地产开发有限公司	中国建设银行	保证	2024/11/20	2027/9/18	2.15	15,000.00
西安鸿登城市建设有限公司	中信银行	保证	2025/3/20	2027/9/20	2.70	15,000.00
西安鸿登城市建设有限公司	中信银行	保证	2025/3/20	2028/3/20	2.70	15,000.00
西安鸿登城市建设有限公司	陕西秦农农村商业银行	保证	2025/3/20	2027/9/20	2.40	15,000.00
西安鸿登城市建设有限公司	陕西秦农农村商业银行	保证	2025/3/20	2028/3/18	2.40	15,000.00
佛山市绿晟置业有限公司	中国邮政储蓄银行	抵押	2025/9/5	2028/3/3	2.34	15,000.00
佛山市绿晟置业有限公司	中国邮政储蓄银行	抵押	2026/1/1	2028/9/3	2.34	15,000.00
西安绿和房地产开发有限公司	中信银行	保证	2025/9/26	2028/3/21	2.44	15,000.00
西安绿和房地产开发有限公司	中信银行	保证	2025/9/26	2028/9/21	2.44	15,000.00
合计						3,706,728.01

(三) 发行人非传统融资情况

截至 2026 年 3 月末，发行人不存在非传统融资。

(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
26 绿城地产 MTN003	2026-07-13	10.00	10.00	3	3.14	一般中期票据
26 绿城 02	2026-05-29	10.00	10.00	3	3.18	一般公司债
26 绿城 01	2026-05-29	10.00	10.00	15 个月	2.34	一般公司债
26 绿城地产 MTN002	2026-03-31	10.00	10.00	3	3.20	一般中期票据
26 绿城地产 MTN001	2026-01-28	10.00	10.00	2	2.90	一般中期票据
25 绿城地产 MTN008	2025-11-28	15.00	15.00	3	3.20	一般中期票据
25 绿城地产 MTN007	2025-09-18	10.00	10.00	3	3.18	一般中期票据
25 绿城地产 MTN006	2025-08-20	10.00	10.00	3	3.27	一般中期票据
25 绿城地产 MTN005	2025-07-09	10.00	10.00	3	3.69	一般中期票据
25 绿城地产 MTN004	2025-06-11	10.00	10.00	3	3.94	一般中期票据
25 绿城地产 MTN003	2025-04-25	10.00	10.00	3	4.20	一般中期票据
25 绿城地产 MTN002	2025-03-24	10.00	10.00	3	4.37	一般中期票据
25 绿城地产 MTN001	2025-01-21	10.00	10.00	3	4.25	一般中期票据
24 绿城房产 MTN006	2024-12-20	10.00	10.00	2	3.85	一般中期票据
24 绿城地产 MTN002(绿色)	2024-11-20	10.00	10.00	2	4.12	一般中期票据
24 绿城房产 MTN005	2024-09-26	10.00	10.00	3	3.95	一般中期票据
24 绿城地产 GN001	2024-08-20	10.00	10.00	2	3.40	一般中期票据
24 绿城房产 MTN004	2024-06-25	10.00	10.00	3	4.13	一般中期票据
24 绿城地产 MTN003	2024-05-29	10.00	10.00	3	4.20	一般中期票据
24 绿城房产 MTN002	2024-03-25	10.00	10.00	3	4.25	一般中期票据
24 绿城地产 MTN001	2024-01-23	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)	2023-09-04	10.00	10.00	3	4.31	一般中期票据
23 绿城房产 MTN003	2023-08-07	10.00	10.00	3	4.30	一般中期票据
22 绿城 01	2022-02-21	10.00	10.00	3+2	3.28	一般公司债
21 绿城 05	2021-08-19	10.00	10.00	3+2	3.34	一般公司债
20 绿城 04	2020-03-31	5.00	5.00	5+2	3.87	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

截至 2025 年末，发行人主要子公司的具体情况如下：

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
1	北京绿城投资有限公司	一级	北京	北京	商务服务业	100.00	-	设立
2	上海华浙外滩置业有限公司	一级	上海	上海	房地产业	51.00	-	非同一控制
3	绿城建筑科技集团有限公司	一级	杭州	杭州	建筑业	90.00	10.00	非同一控制
4	山东绿城投资置业有限公司	一级	济南	济南	房地产业	100.00	-	设立
5	绿城投资管理有限公司	一级	杭州	杭州	商务服务业	100.00	-	同一控制
6	杭州绿城致臻城市发展建设有限公司	二级	杭州	杭州	建筑业	-	100.00	设立
7	绿城理想小镇建设集团有限公司	一级	杭州	杭州	商务服务业	100.00	-	设立
8	绿城资产管理集团有限公司	一级	杭州	杭州	商务服务业	100.00	-	设立
9	绿城华南投资发展有限公司	一级	广州	广州	商务服务业	100.00	-	设立
10	成都绿城巴蜀投资有限公司	一级	成都	成都	商务服务业	100.00	-	设立
11	浙江绿城房地产投资有限公司	一级	杭州	浙江	商务服务业	100.00	-	设立
12	杭州绿城房地产投资有限公司	一级	杭州	杭州	商务服务业	100.00	-	设立
13	上海绿城泓盛建设发展有限公司	一级	上海	上海	房地产业	100.00	-	设立
14	西安新鸿业投资发展有限公司	二级	西安	西安	房地产业	-	86.00	非同一控制
15	西安鸿登城市建设有限公司	三级	西安	西安	房地产业	-	86.00	非同一控制
16	苏州市港新房地产开发有限公司	二级	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	设立
17	杭州至臻置业发展有限公司	一级	杭州	杭州	房地产业	100.00	-	设立

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
18	西北致美绿城置业发展有限公司	一级	西安	西安	房地产业	100.00	-	设立
19	义乌浙悦房地产开发有限公司	二级	义乌	义乌	房地产业	-	85.02	设立
20	上海东烨置业有限公司	一级	上海	上海	房地产业	98.39	-	设立
21	湖北远景置业有限公司	二级	武汉	武汉	房地产业	-	68.57	非同一控制
22	江苏绿城百禾文旅产业发展有限公司	二级	盐城	盐城	房地产业	-	53.46	设立
23	温州绿景置业有限公司	一级	温州	温州	房地产业	90.00	10.00	同一控制
24	杭州绿城浙佑置业有限公司	三级	杭州	杭州	房地产业	-	100.00	设立
25	西安绿和房地产开发有限公司	三级	西安	西安	房地产业	-	92.59	设立
26	杭州浙咏置业有限公司	二级	杭州	杭州	房地产业	-	34.01	设立
27	广州绿穗房地产开发有限公司	二级	广州	广州	房地产业	-	38.61	设立
28	杭州浙歌置业有限公司	三级	杭州	杭州	房地产业	-	37.43	设立
29	宁波绿城房地产投资有限公司	一级	宁波	宁波	商务服务业	100.00	-	设立
30	杭州浙释城市发展有限公司	三级	杭州	杭州	房地产业	-	85.10	设立
31	长沙江瀚房地产开发有限公司	三级	长沙	长沙	房地产业	-	99.58	设立
32	天津融创杰耀置业有限公司	二级	天津	天津	房地产业	-	72.81	设立
33	苏州驰湖房地产开发有限公司	一级	苏州	苏州	房地产业	100.00	-	设立
34	杭州绿城浙典置业有限公司	五级	杭州	杭州	房地产业	-	98.07	设立
35	杭州绿城鼎昇置业有限公司	三级	杭州	杭州	房地产业	-	97.32	设立
36	上海绿憬置业有限公司	一级	上海	上海	房地产业	-	85.00	设立
37	上海绿宸置业有限公司	一级	上海	上海	房地产业	85.02	-	设立
38	杭州宁佳置业有限公司	七级	杭州	杭州	房地产业	-	8.21	设立
39	北京禾意房地产开发有限公司	四级	北京	北京	房地产业	-	94.63	设立
40	义乌浙齐房地产开发有限公司	三级	义乌	义乌	房地产业	-	63.15	设立
41	杭州绿城浙旦置业有限公司	三级	杭州	杭州	房地产业	-	89.84	设立
42	宁波绿城浙鹤房地产开发有限公司	三级	宁波	宁波	房地产业	-	100.00	设立
43	福州浙贸置业有限公司	三级	福州	福州	房地产业	-	98.77	设立

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
44	深圳市汇银置业有限公司	三级	深圳	深圳	房地产业	-	100.00	非同一控制
45	杭州绿漫置业有限公司	五级	杭州	杭州	房地产业	-	43.53	设立
46	杭州建余房地产开发有限公司	四级	杭州	杭州	房地产业	-	24.48	非同一控制
47	杭州绿英置业有限公司	五级	杭州	杭州	房地产业	-	68.01	设立
48	苏州振驰房地产开发有限公司	一级	苏州	苏州	房地产业	55.34	-	设立
49	上海泉秀置业有限公司	一级	上海	上海	房地产业	100.00	-	非同一控制
50	慈溪市金慈置业有限公司	三级	宁波	宁波	房地产业	-	57.83	设立

4.发行人的合营和联营企业

截至 2025 年末，发行人主要的合营和联营企业的具体情况如下：

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州杭沁企业管理有限公司	杭州	杭州	投资行业	-	49.37	权益法核算
广州同辉投资发展有限公司	广州	广州	投资行业	-	48.75	权益法核算
上海祯茂置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	49.00	权益法核算
南京绿博城置业有限公司	南京	南京	房地产业	-	40.42	权益法核算
北京功意房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	-	42.55	权益法核算
北京致兴房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	-	49.81	权益法核算
杭州地铁武林置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	45.00	-	权益法核算
北京致平房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	-	42.28	权益法核算
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	宜春	宜春	房地产业	-	33.42	权益法核算
杭州玺悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	49.00	权益法核算
杭州浙霁企业管理有限公司	杭州	杭州	商务服务业	-	50.00	权益法核算
南通启新置业有限公司	启东	启东	房地产业	-	50.00	权益法核算
北京绿城中稷投资管理咨询有限公司	北京	北京	房地产业	-	40.00	权益法核算

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
长沙溪尚房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	48.55	权益法核算
苏州招恺置业有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	37.84	权益法核算
杭州翡翠城房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	45.00	权益法核算
杭州百大置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	30.00	-	权益法核算
上海复地复融实业发展有限公司	杭州	杭州	投资行业	30.00	30.00	权益法核算
杭州浙加企业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	36.00	权益法核算
温州绿城房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业	45.00	-	权益法核算
杭州滨洋企业管理有限公司	杭州	杭州	商业服务业	-	20.70	权益法核算
福州绿盛投资有限公司	福州	福州	房地产业	-	49.73	权益法核算
杭州浙达投资有限公司	杭州	杭州	投资行业	-	49.63	权益法核算
深圳市绿秀地产开发有限责任公司	深圳	深圳	房地产业	-	42.50	权益法核算
杭州金乔置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	48.00	权益法核算
宜兴建宜房地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产业	-	39.72	权益法核算
杭州绿城凤起置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	50.00	权益法核算

5.发行人的其他关联方

发行人的其他关联方主要系受同一最终控制方控制、子公司之少数股东等。

(二) 关联交易

1.关联交易制度

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。

2.定价原则

公司的关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- （1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- （2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- （3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- （4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- （5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

3.决策程序及决策机制

根据公司关联交易类型的不同，公司关联交易由有权机构或人员批准后实施。

4.关联方交易情况

近一年发行人关联交易定价依据请参见“第六章发行人主要财务状况”之“八、发行人关联交易情况”之“（二）关联交易”之“2.定价原则”。结算方式方面，发行人近一年关联交易根据不同交易类型采用的结算方式有所不同。

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。2025 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：2024 年及 2025 年发行人向关联企业收取的服务费情况表

单位：万元

关联方类别	2025 年	2024 年
合营企业	6,710.83	21,151.15
联营企业	13,556.11	12,748.36
其他关联方	8,099.93	6,372.54
合计	28,366.87	40,272.05

2) 发行人向关联企业销售货物情况如下：

表：2024 年及 2025 年发行人向关联企业销售货物情况表

单位：万元

关联方类别	2025 年	2024 年
合营企业	1,151.62	3,766.71
联营企业	1,971.15	2,533.02
其他关联方	437.24	1,838.63
合计	3,560.00	8,138.35

3) 发行人向关联企业提供建造劳务情况如下：

表：2024 年及 2025 年发行人向关联企业提供建造劳务情况表

单位：万元

关联方类别	2025 年	2024 年
合营企业	9,079.34	33,771.02
联营企业	10,196.23	21,459.61
其他关联方	9,407.96	785.25
合计	28,683.53	56,015.88

4) 发行人向关联企业提供其他服务情况如下：

表：2024 年及 2025 年发行人向关联企业提供其他服务情况表

单位：万元

关联方类别	2025 年	2024 年
合营企业	2,349.64	822.01
联营企业	523.18	3,155.99
其他关联方	3,681.39	2,187.51
合计	6,554.21	6,165.52

5) 发行人向关联企业购买货物情况如下:

表: 2024 年及 2025 年发行人向关联企业购买货物情况表

单位: 万元

关联方类别	2025 年	2024 年
合营企业	3,409.00	-
联营企业	22.30	3,843.17
其他关联方	14,822.36	34,159.28
合计	18,253.66	38,002.46

6) 发行人向关联企业接受劳务情况如下:

表: 2024 年及 2025 年发行人向关联企业接受劳务情况表

单位: 万元

关联方类别	2025 年	2024 年
合营企业	5,745.30	4,745.56
联营企业	5,181.10	4,774.84
其他关联方	27,777.97	415.69
合计	38,704.37	9,936.08

(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 2025 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	2025 年末金额	备注
本公司	合营企业	20,188.97	同时以被担保方的存货提供抵押担保
本公司	联营企业	60,030.86	
本公司	合营企业	356,325.48	-
本公司	联营企业	590,011.97	-
本公司	其他关联方	1,327.14	-
合计		1,027,884.42	-

2) 发行人为关联方提供质押担保的情况

表: 截至 2025 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	92,750.00
		东亚银行（中国）有限公司杭州分行	保证金	32,942.21
		中信银行西湖支行	保证金	12,610.00
		中信银行股份有限公司杭州分行	保证金	31,085.00
		中国银行股份有限公司浙江省分行	保证金	9,017.00
		中国建设银行杭州市杭州太炎支行	保证金	34,271.20
合计				212,675.41

3) 发行人为关联方提供资产抵押担保的情况

表：截至 2025 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	深蓝广场	730.92
本公司			兰桂花园 H3 幢办公室	1,284.75
舟山绿城房地产开发有限公司			定海区城东街道兰园 291 套	40,041.03
浙江绿城天台山莲花度假村有限公司			酒店	25,127.98
浙江绿城天台山莲花度假村有限公司			雪乐园	16,921.93
浙江绿城天台山莲花度假村有限公司			商业街	3,080.92
舟山绿城房地产开发有限公司			喜来登酒店设备	3,138.73
舟山绿城房地产开发有限公司			喜来登酒店房产	39,344.25
舟山绿城房地产开发有限公司			喜来登酒店土地	440.56
杭州绿城银湖置业有限公司		东亚银行（中国）有限公司杭州分行	杭州雲栖桃花源自持物业	18,062.33
杭州绿城浙诗置业有限公司			特商、底商共 116 套	9,599.66
合计				157,773.06

(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，符合公司内部相关制度规定。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 2025 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。根据内部相关制度，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 2025 年末，发行人向关联方拆出资金情况：

表：截至 2025 年末发行人向关联方拆出资金情况表

单位：万元

关联方类别	2025 年初拆出 金额	2025 年末拆出 金额	应收取资金占用 费
合营企业	767,133.66	729,208.26	23,290.02
联营企业	233,236.00	312,847.65	19,577.05
其他关联方	430,964.45	304,217.35	7,188.68
合计	1,431,334.11	1,346,273.26	50,055.75

2) 截至 2025 年末，发行人向关联方拆入资金情况：

表：截至 2025 年末发行人向关联方拆入资金情况表

单位：万元

关联方类别	2025 年初拆入 金额	2025 年末拆入 金额	应支付资金占用 费
合营企业	240,700.21	129,103.10	4,805.88
联营企业	147,723.27	431,443.25	4,062.85
其他关联方	298,188.93	247,607.83	16,340.57
合计	686,612.41	808,154.17	25,209.30

（4）其他关联交易

1) 结算中心利息

2025 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：2025 年发行人向关联方支付存款利息情况表

单位：万元

关联方类别	金额
合营企业	320.92
联营企业	169.73
其他关联方	306.33
合计	796.98

（三）关联方资金占用情况

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。2025 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 2025 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
应收账款	合营企业	16,006.45	8.00	24,896.20	248.96
	联营企业	10,547.69	5.27	19,328.16	193.28
	其他关联方	5,999.28	3.00	2,675.14	26.75
预付款项	合营企业	7,583.38	-	0.81	-
	联营企业	274.67	-	354.40	-
	其他关联方	4,371.95	-	2,885.43	-
应收股利	合营企业	16,722.39	-	59.41	-
	联营企业	-	-	142.73	-
其他应收款	合营企业	1,448,566.72	150,861.12	1,445,378.01	117,505.86
	联营企业	604,894.70	114,255.33	982,375.88	87,552.52
	其他关联方	5,226,898.66	132,021.07	6,052,347.56	114,334.11
长期应收款	其他关联方	-	-	31,038.41	310.38

2、应付关联方款项

2025 年度，发行人应付关联方款项余额情况如下表所示：

表：2025 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
应付账款	合营企业	1,588.86	1,319.35
	联营企业	6,479.88	11,252.67
	其他关联方	72,972.83	87,969.86
预收款项	合营企业	317.43	26.66
	联营企业	1,914.42	-
	其他关联方	435.05	42.86
其他应付款	合营企业	322,856.35	506,519.66
	联营企业	1,670,586.40	1,231,968.55
	其他关联方	1,284,440.77	1,210,916.34
应付股利	联营企业	1,432.12	8,182.14
	其他关联方	15,841.73	23,925.13

九、重大或有事项

（一）对外担保

截至 2025 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 116.03 亿元。

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 2025 年 12 月 31 日，发行人为商品房承购人提供的按揭担保为 160.37 亿元，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⁵未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

（三）重大承诺事项

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。

截至募集说明书签署之日，除已披露信息外，公司不存在其他影响偿债能力的重大事项。

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 2026 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	165,441.25	质押、冻结
	181,490.05	贷款保证金
	32,105.65	保函保证金
	534.44	按揭贷款保证金
	6,529.27	银行承兑汇票保证金
	6,709.55	工程保证金
	2,855.28	其他保证金
小计	395,665.49	
存 货	8,707,240.73	抵押担保
固定资产	465,868.72	抵押担保
其他权益工具投资	19,343.29	抵押担保
无形资产	57,002.30	抵押担保
投资性房地产	384,737.16	抵押担保
合计	10,029,857.68	

⁵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。

主要受限资产具体情况如下:

分类	资产所属公司	账面价值(万元)	受限原因	抵押权人	期限
存货	杭州绿城浙旦置业有限公司	305,331.14	抵押担保	中国工商银行股份有限公司杭州保俶支行、中国银行股份有限公司浙江省分行、中国光大银行股份有限公司杭州分行、北京银行股份有限公司杭州分行	2024/2/22 - 2027/2/21
存货	杭州绿城致臻城市发展建设有限公司	352,503.49	抵押担保	中国建设银行股份有限公司杭州之江支行、中国光大银行股份有限公司杭州分行、上海浦东发展银行股份有限公司杭州西湖支行、中国农业银行股份有限公司杭州中山支行	2024/12/02 - 2027/4/30
存货	深圳市汇银置业有限公司	212,222.07	抵押担保	浦发银行深圳分行	2024/9/20 - 2029/4/25
存货	长沙江瀚房地产开发有限公司	217,321.18	抵押担保	兴业银行股份有限公司长沙分行	2024/2/26 - 2029/4/25
存货	青岛绿城华景置业有限公司	271,238.00	抵押担保	建行青岛李沧支行、中行青岛市分行、北京银行青岛分行	2024/7/26 - 2029/7/21
存货	上海绿城泓盛建设发展有限公司	666,605.70	抵押担保	中国农业银行股份有限公司上海虹口支行	2025/9/10 -2028/9/9
存货	杭州浙咏置业有限公司	320,653.42	抵押担保	交通银行股份有限公司杭州杭大路支行、中国银行股份有限公司萧山分行、中国工商银行股份有限公司杭州江南支行、中国农业银行股份有限公司杭州中山支行	2025/6/23 - 2028/6/15
存货	杭州浙歌置业有限公司	238,873.83	抵押担保	中国交通银行杭大路支行、中国银行萧山支行、广发银行萧山支行、农业银行中山支行	2025/6/16 - 2028/6/16
存货	杭州绿英置业有限公司	236,694.75	抵押担保	中信银行股份有限公司杭州分行、中国农业银行股份有限公司杭州中山支行、中国银行股份有限公司浙江省分行、上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行	2025/5/14 - 2028/5/14
存货	上海泉秀置业有限公司	300,337.70	抵押担保	中国农业银行股份有限公司上海普陀支行	2025/5/13 -2028/5/8
合计		3,121,781.28			

截至 2026 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的债券批文和额度情况如下表所示：

表：发行人正在申报或已获批准的债券批文和额度情况表

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 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券	华泰联合证券	公司债券	90.00	已反馈
2	绿城房地产集团有限公司 2025 年第八期中期票据	银河证券	中期票据	80.00	已发行 45 亿元

十五、2022 年-2026 年 3 月末发行人是否涉及地王、哄抬地价的行为

截至 2026 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。

2022 年-2026 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、广州、深圳、天津、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都等十四个城市不存在竞拍“地王”的行为，发行人于 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，该楼面价为同时期苏州地区最高楼面价，但该地块的容积率为 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。发行人于 2024 年 8 月 7 日以楼面价 131,045 元/平方米竞得徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块，2024 年 3 月该地块土地性质由“商办”变成“住宅”，容积率为 2.20，具有稀缺性及较高投资价值，且在 2025 年 2 月该最高楼面价记录即被刷新，因此发行人在上海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，授信额度充裕。商业银行给发行人审核额度时一般会有对绿城的集团综合授信额度（集团授信），以及对绿城本级及子公司的授信额度（单一授信）等。经过多年发展，发行人与银行保持紧密的总对总合作关系并签署协议，同时由于是后加入中交集团等历史原因，绿城的集团授信额度陆续变更为共享中交集团的集团授信，目前变更已全部完成。后续发行人将不再统计和披露绿城的集团授信；当前绿城使用授信，系绿城本级及子公司在中交的集团授信额度范围内申请单一授信额度。对于发行人未来新增的房地产项目，将在中交集团的综合授信额度内直接申请使用。

发行人统计了母公司本级及各子公司已批复的授信额度加总情况，截至 2025 年末，母公司本级及各子公司获得的主要银行授信总额为 1,340.49 亿元，其中已使用授信额度 880.06 亿元，剩余额度 460.44 亿元。

表：2025 年末发行人主要银行授信情况表

单位：亿元

序号	金融机构	授信总额	已使用额度	剩余额度
1	中国农业银行	189.86	128.99	60.87
2	中国银行	175.87	125.05	50.82
3	中国建设银行	157.09	124.01	33.07
4	中国工商银行	149.51	93.53	55.98
5	交通银行	119.37	83.33	36.05
6	中国邮政储蓄银行	117.48	83.16	34.32
7	中信银行	106.04	47.31	58.73
8	上海浦东发展银行	80.93	61.07	19.85
9	平安银行	69.54	29.74	39.80
10	兴业银行	66.70	46.69	20.01
11	浙商银行	55.00	31.69	23.31
12	中国民生银行	53.11	25.49	27.62
合计		1,340.49	880.06	460.44

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

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
26 绿城地产 MTN003	2026/7/13	10.00	10.00	3	3.14	一般中期票据	未兑付
26 绿城 02	2026/5/29	10.00	10.00	3	3.18	一般公司债	未兑付
26 绿城 01	2026/5/29	10.00	10.00	15 个月	2.34	一般公司债	未兑付
26 绿城地产 MTN002	2026/3/31	10.00	10.00	3	3.20	一般中期票据	未兑付
26 绿城地产 MTN001	2026/1/28	10.00	10.00	2	2.90	一般中期票据	未兑付
25 绿城地产 MTN008	2025/11/28	15.00	15.00	3	3.20	一般中期票据	未兑付
25 绿城地产 MTN007	2025/9/18	10.00	10.00	3	3.18	一般中期票据	未兑付
25 绿城地产 MTN006	2025/8/20	10.00	10.00	3	3.27	一般中期票据	未兑付
25 绿城地产 MTN005	2025/7/9	10.00	10.00	3	3.69	一般中期票据	未兑付
25 绿城地产 MTN004	2025/6/11	10.00	10.00	3	3.94	一般中期票据	未兑付
25 绿城地产 MTN003	2025/4/25	10.00	10.00	3	4.20	一般中期票据	未兑付
25 绿城地产 MTN002	2025/3/24	10.00	10.00	3	4.37	一般中期票据	未兑付
25 绿城地产 MTN001	2025/1/21	10.00	10.00	3	4.25	一般中期票据	未兑付
24 绿城房产 MTN006	2024/12/20	10.00	10.00	2	3.85	一般中期票据	未兑付
24 绿城地产 MTN002(绿色)	2024/11/20	10.00	10.00	2	4.12	一般中期票据	未兑付
24 绿城房产 MTN005	2024/9/26	10.00	10.00	3	3.95	一般中期票据	未兑付
24 绿城地产 GN001	2024/8/20	10.00	10.00	2	3.40	一般中期票据	未兑付
24 绿城房产 MTN004	2024/6/25	10.00	10.00	3	4.13	一般中期票据	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
24 绿城地产 MTN003	2024/5/29	10.00	10.00	3	4.20	一般中期票据	未兑付
24 绿城房产 MTN002	2024/3/25	10.00	10.00	3	4.25	一般中期票据	未兑付
24 绿城地产 MTN001	2024/1/23	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)	2023/9/4	10.00	10.00	3	4.31	一般中期票据	未兑付
23 绿城房产 MTN003	2023/8/7	10.00	10.00	3	4.30	一般中期票据	未兑付
23 绿城 03	2023/7/13	15.00	-	3	4.30	一般公司债	已兑付
23 绿城房产 MTN002	2023/5/29	15.00	-	3	4.15	一般中期票据	已兑付
23 绿城地产 MTN001B	2023/4/27	10.00	-	2	3.80	一般中期票据	已兑付
23 绿城地产 MTN001A	2023/4/27	5.00	-	1+1	3.29	一般中期票据	已兑付
23 绿城 01	2023/3/24	10.00	-	2	4.00	一般公司债	已兑付
22 绿城地产 MTN006	2022/10/28	15.00	-	3	4.80	一般中期票据	已兑付
22 绿城地产 MTN005	2022/6/21	20.00	-	3	3.80	一般中期票据	已兑付
22 绿城地产 MTN004	2022/5/24	15.00	-	2+2	3.20	一般中期票据	已兑付
22 绿城房产 MTN003	2022/4/28	15.00	-	3	3.55	一般中期票据	已兑付
22 绿城地产 MTN002	2022/3/28	20.00	-	3	3.70	一般中期票据	已兑付
绿城 22 优	2022/3/2	9.50	-	1.9	3.48	证监会主管 ABS	已兑付
绿城 22 次	2022/3/2	0.50	-	1.9	-	证监会主管 ABS	已兑付
22 绿城 01	2022/2/21	10.00	10.00	3+2	3.85	一般公司债	未兑付
22 绿城地产 MTN001	2022/1/10	26.00	-	3	3.62	一般中期票据	已兑付
21 绿城房产 MTN002	2021/12/2	20.00	-	3	3.68	一般中期票据	已兑付
21 绿城房产 MTN001	2021/10/20	14.00	-	3	3.90	一般中期票据	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
21 绿城 05	2021/8/19	10.00	10.00	3+2	3.83	一般公司债	未兑付
绿城 21 优	2021/7/8	17.36	-	1.99	3.80	证监会主管 ABS	已兑付
绿城 21 次	2021/7/8	0.92	-	1.99	-	证监会主管 ABS	已兑付
21 绿城地产 PRN001	2021/3/25	5.00	-	2+2+2+3+3+3	4.30	项目收益票据	已兑付
21 绿城 03	2021/3/23	16.50	-	3+2	4.07	一般公司债	已兑付
21 绿城 01	2021/1/13	25.00	-	3+2	3.92	一般公司债	已兑付
20 绿城 1C	2020/10/29	0.48	-	18.02	-	证监会主管 ABS	已兑付
20 绿城 1B	2020/10/29	7.40	-	18.02	4.40	证监会主管 ABS	已兑付
20 绿城 1A	2020/10/29	1.60	-	18.02	4.20	证监会主管 ABS	已兑付
20 绿城 07	2020/10/27	9.50	-	3+2	3.82	一般公司债	已兑付
20 绿装 01	2020/9/28	3.50	-	3+2	4.40	私募债	已兑付
绿城 20 优	2020/6/17	19.00	-	3	3.90	证监会主管 ABS	已兑付
绿城 20 次	2020/6/17	1.00	-	3	-	证监会主管 ABS	已兑付
20 绿城房产 MTN003	2020/4/28	15.00	-	3+N	4.20	一般中期票据	已兑付
20 绿城 04	2020/3/31	5.00	5.00	5+2	4.10	一般公司债	未兑付
20 绿城 03	2020/3/31	10.00	-	3+2	3.26	一般公司债	已兑付
20 绿城房产 MTN002	2020/3/16	10.00	-	3	3.27	一般中期票据	已兑付
20 绿城 01	2020/3/6	14.30	-	3+2	3.19	一般公司债	已兑付
20 绿城房产 MTN001B	2020/2/27	5.00	-	5	3.86	一般中期票据	已兑付
20 绿城房产 MTN001A	2020/2/27	15.00	-	3	3.30	一般中期票据	已兑付
19 绿城 04	2019/12/11	5.00	-	2	3.61	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 03	2019/11/29	5.00	-	5+2	4.34	一般公司债	已兑付
19 绿城 02	2019/11/29	10.00	-	3+2	3.78	一般公司债	已兑付
19 绿城房产 MTN003	2019/10/16	5.00	-	3	3.84	一般中期票据	已兑付
19 绿城房产 MTN002	2019/4/24	26.00	-	3+N	5.60	一般中期票据	已兑付
PR 绿城 A	2019/3/14	15.91	-	14.57	5.14	证监会主管 ABS	已兑付
19 绿城 B	2019/3/14	0.01	-	17.88	-	证监会主管 ABS	已兑付
19 绿城房产 MTN001	2019/1/29	20.00	-	3+N	5.59	一般中期票据	已兑付
19 绿城 01	2019/1/22	5.00	-	3+2	3.98	一般公司债	已兑付
18 绿城房产 MTN003	2018/12/3	20.00	-	3+N	5.89	一般中期票据	已兑付
18 绿城房产 MTN002	2018/10/26	14.00	-	3+N	6.20	一般中期票据	已兑付
18 绿城 11	2018/9/21	10.00	-	3+2	5.70	私募债	已兑付
18 绿城 09	2018/9/4	5.00	-	3+2	4.98	一般公司债	已兑付
18 绿城 07	2018/8/10	16.50	-	3+2	3.35	一般公司债	已兑付
18 绿城 05	2018/5/25	10.00	-	2+2	3.90	私募债	已兑付
18 绿城房产 CP004	2018/5/17	10.00	-	365D	5.08	一般短期融资券	已兑付
18 绿城房产 CP003	2018/4/26	10.00	-	365D	4.97	一般短期融资券	已兑付
18 绿城 04	2018/4/13	25.00	-	3+2	5.99	私募债	已兑付
18 绿城 03	2018/4/13	5.00	-	2+2	3.90	私募债	已兑付
18 绿城房产 CP002	2018/3/19	10.00	-	365D	5.42	一般短期融资券	已兑付
18 绿城房产 CP001	2018/3/19	10.00	-	365D	5.42	一般短期融资券	已兑付
18 绿城 01	2018/3/12	20.00	-	3+2	3.60	一般公司债	已兑付
17 绿城房产 MTN004	2017/8/8	14.00	-	5	5.30	一般中期票据	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
绿城优先	2017/7/21	15.00	-	3	5.29	证监会 主管 ABS	已兑付
绿城次级	2017/7/21	1.00	-	3	-	证监会 主管 ABS	已兑付
17 绿城房产 MTN003	2017/6/13	25.00	-	3	5.47	一般中 期票据	已兑付
17 绿城房产 MTN002	2017/4/21	20.00	-	3	5.19	一般中 期票据	已兑付
17 绿城房产 MTN001	2017/3/6	30.00	-	5	5.50	一般中 期票据	已兑付
15 绿城 03	2015/9/16	20.00	-	5+2	3.80	一般公 司债	已兑付
15 绿城 02	2015/9/16	20.00	-	3+2	4.91	一般公 司债	已兑付
15 绿城 01	2015/8/27	30.00	-	3+2	5.35	一般公 司债	已兑付
合计		1,086.98	268.00				

四、其他重大资信情况

为发行人出具 2023 年、2024 年、2025 年度审计报告的会计师事务所为中汇会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中汇会计师事务所”），中汇会计师事务所报告期内受到过行政监管部门的行政监管措施。为发行人出具 2023 年年度审计报告的注册会计师为曾凡强、陈智伟，为发行人出具 2024 年年度审计报告的注册会计师为陈智伟、陈媚，为发行人出具 2025 年年度审计报告的注册会计师为陈智伟、陈媚。中汇会计师事务所报告期内受到的行政监管措施情况如下：

序号	处理处罚类型	处理处罚对象	处理处罚决定文号	处理处罚决定名称	处理处罚机关	处理处罚日期	是否仍影响目前执业
1	行政处罚	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）、王甫荣、章归鸿	中国证券监督管理委员会行政处罚决定书〔2024〕50 号	中国证券监督管理委员会行政处罚决定书〔2024〕50 号（中汇会计师事务所（特殊普通合伙）、王甫荣、章归鸿）	中国证监会	2024 年 5 月 28 日	否
2	行政监管措施	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及郭文令、罗静	福建证监局行政监管措施决定书〔2023〕101 号	关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师郭文令、罗静采取出具警示函措施的决定	福建证监局	2023 年 11 月 24 日	否
3	行政监管措施	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及林鹏飞、唐谷	内蒙古证监局行政监管措施决定书〔2023〕23 号	关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师林鹏飞、唐谷采取出具警示函措施的决定	内蒙古证监局	2023 年 12 月 29 日	否

序号	处理处罚类型	处理处罚对象	处理处罚决定文号	处理处罚决定名称	处理处罚机关	处理处罚日期	是否仍影响目前执业
			号	的决定			
4	行政监管措施	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及杨建平、薛伟、汪涛、王甫荣、曾荣华、赖东群、咎丽涛、独文俊、余林森、钱凡凡	浙江证监局行政监管措施决定书〔2024〕1号	关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及相关人员采取出具警示函措施的决定	浙江证监局	2024 年 1 月 2 日	否
5	行政监管措施	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及金刚锋、周燕波、张美佳	宁波证监局行政监管措施决定书〔2024〕28号	关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师金刚锋、周燕波、张美佳采取出具警示函监管措施的决定	宁波证监局	2024 年 5 月 28 日	否
6	行政监管措施	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及徐殷鹏、秦松涛	宁波证监局行政监管措施决定书〔2024〕49号	关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师徐殷鹏、秦松涛采取出具警示函监管措施的决定	宁波证监局	2024 年 10 月 11 日	否
7	行政监管措施	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及邵明亮、朱启	四川证监局行政监管措施决定书〔2024〕77号	关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师邵明亮、朱启采取出具警示函措施的决定	四川证监局	2024 年 11 月 25 日	否
8	行政监管措施	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及章磊、孙琮	浙江证监局行政监管措施决定书〔2024〕296号	关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师章磊、孙琮采取出具警示函措施的决定	浙江证监局	2024 年 12 月 30 日	否
9	行政监管措施	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及潘玉忠、马东宇、庄任	陕西证监局行政监管措施决定书〔2026〕17号	关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及潘玉忠、马东宇、庄任采取出具警示函措施的决定	陕西证监局	2026 年 4 月 20 日	否

针对上述监管措施，中汇会计师事务所已积极整改，该等监管措施尚未导致中汇会计师事务所丧失参与本次中期票据业务的资格。

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

根据《中华人民共和国增值税法》规定，销售金融商品的（金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的）以及单位和个人无偿转让金融商品的，应当依照法律规定缴纳增值税。在中华人民共和国境内发生销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

（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实施条例》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》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：江峰

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：caolisheng@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 1 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 2026 年度第四期中期票据募集说明书；
- 2、绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四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，绿城房地产集团有限公司 2026 年一季度合并及母公司财务报表；
- 4、绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据发行方案及承诺函；
- 5、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 个工作日通过交易商协会认可的网站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，同意见案、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：俞强、曲春阳、厉譞、汪伦

联系方式：010-60833529

联系地址：上海市浦东新区世纪大道1568号中建大厦21层

邮箱：project_chinagreentownMTN2025-2027@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⁶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；

⁶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。

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;

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 project_chinagreentownMTN2025-2027@citics.com 或寄送至上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 21 层或通过“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】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，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；针对特别议案的决议，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。

（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作约定不明的，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。

第十二章受托管理人机制

本期债券无受托管理人。

第十三章 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。

第十四章 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。

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，或因其他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）协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的发行条款，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，议案应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；

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

1、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。

2、各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

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。

第十五章投资者保护条款

无。

第十六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: 赵晖 联系人: 江峰 电话: 0571-81998129 传真: 0571-87902789 邮编: 310000
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 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: 俞强、曲春阳、厉贇、汪伦 电话: 010-60837490 传真: 010-60833504 邮编: 100026
联席主承销商	北京银行股份有限公司 住所: 北京市西城区金融大街丙 17 号 法定代表人: 关文杰 联系人: 任聪 电话: 010-66225520 传真: 010-66225594 邮编: 100033
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: 高峰 联系人: 陈智伟 电话: 0571-88879507 传真: 0571-88879000 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: 郭欠

	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。

第十七章 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（中市协注[2025]MTN1114 号）；
- (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 2026 年度第四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 2023-2025 年经审计的合并及母公司财务报告、绿城房地产集团有限公司 2026 年一季度合并及母公司财务报表；
- (七) 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：赵晖

联系人：江峰

电话：0571-81998129

传真：0571-87902789

邮编：310000

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.cn>）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（%）	=	$(1 - \text{主营业务成本} / \text{主营业务收入净额}) \times 100\%$
2. 净资产收益率（%）	=	$\text{净利润} / \text{年初末平均净资产} \times 100\%$
3. 总资产报酬率（%）	=	$\text{EBIT} / \text{年初末平均资产总额} \times 100\%$
4. 应收账款周转率	=	$\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款}$
5. 存货周转率	=	$\text{主营业务成本} / \text{年初末平均存货}$
6. EBIT	=	$\text{利润总额} + \text{列入财务费用的利息支出}$
7. EBITDA	=	$\text{EBIT} + \text{折旧} + \text{摊销} (\text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销})$
8. 资产负债率（%）	=	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
9. 流动比率	=	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
10. 速动比率	=	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
11. EBIT 利息保障倍数（倍）	=	$\text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
12. EBITDA 利息保障倍数（倍）	=	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
13. 净负债率	=	$(\text{有息债务} + \text{应付票据} - \text{货币资金}) / \text{所有者权益合计} \times 100\%$
14. 短期债务	=	$\text{短期借款} + \text{应付票据} + \text{一年内到期的非流动负债中的有息债务} + \text{其他债务调整项}$
15. 现金短债比	=	$\text{货币资金} / \text{短期债务}$
16. 剔除预收款后的资产负债率	=	$(\text{负债总额} - \text{预收款项} - \text{合同负债}) / (\text{资产总额} - \text{预收款项} - \text{合同负债}) \times 100\%$

（此页无正文，为《绿城房地产集团有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书》盖章页）

