



中交房地产集团有限公司

CCCG REAL ESTATE GROUP CO.,LTD.

中交房地产集团有限公司

住所：北京市西城区德外大街5号2号楼八-九层

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期)
募集说明书

注册金额	29 亿元
本期发行金额	不超过 12.10 亿元 (含 12.10 亿元)
增信情况	-
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



中信证券股份有限公司

CITIC Securities Company Limited

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

签署日期：2022年 3 月 10 日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示与说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、资产负债率较高的风险

由于发行人从事的房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此发行人资产负债率水平相对较高。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 80.90%、81.32%、80.92%和 83.65%。但是为满足公司业务拓展资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长；同时，资产负债率的提高可能影响本公司的再融资能力，增加再融资成本，使公司面临一定的偿债压力。

2、经营性现金流波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-67.52 亿元、-147.73 亿元、-216.22 亿元和-190.85 亿元。发行人经营性现金流波动较大，主要是受到房地产业务的影响。预计未来一段时间内发行人在建、拟建房地产项目的支付压力依然较大，面临一定的经营活动现金流大幅波动的风险。

3、未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，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。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。目前，发行人在建、拟建房地产项目能够满足公司未来一段时间内的发展需要，但同时公司也将面临较大的资金支出压力。

二、与本期债券相关的重大事项

1、资信评级机构对本期公司债券进行信用评级

经中诚信国际综合评定，根据《2021 年度中交房地产集团有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行

人偿还债务的能力极强，受不利经济环境的影响极小，违约风险极小。根据《中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券的信用等级为 AAA。

评级报告提示相关风险如下：

（1）房地产行业政策，在监管政策的持续影响下，2021 年下半年以来房地产市场出现一定调整，商品房销售面临一定下行压力。虽然为维护房地产市场平稳健康发展，政策已经有所调整，但当前仍处于政策传导期，市场环境变化对公司经营提出更高挑战。

（2）债务规模及净负债率持续上升。近年来，由于公司保持积极的投资策略，外部融资需求上升，债务规模保持快速增长态势，净负债率亦不断上升。

（3）盈利水平有待提升，公司成本和费用管控情况有待加强，加之存货和其他应收款等资产计提较大规模减值准备，对利润形成一定侵蚀，公司净利润率仍有一定的改善空间。同时，公司归属于母公司股东的净利润水平较低。

（4）关联方资金往来及对外担保，近年来公司合联营项目增多，与其往来款规模持续增长，近年来公司对其他应收款计提一定减值准备；此外，公司对关联方担保余额较大，关联方的经营情况或对其信用状况产生影响。

根据监管部门和中诚信国际对跟踪评级的有关要求，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

2、本期债券投资者保护条款

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 30.00 亿元。具体偿债保障措施详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

3、本期债券是否符合质押式回购条件

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。符合质押式回购交易的基本条件。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	2
目 录.....	5
释 义.....	9
第一节 风险提示及说明.....	11
一、发行人的相关风险.....	11
（一）财务风险.....	11
（二）经营风险.....	16
（三）管理风险.....	20
（四）政策风险.....	22
（五）不可抗力风险.....	24
二、本期债券的投资风险.....	24
（一）本期债券特有的利率风险.....	24
（二）本期债券特有的流动性风险.....	24
（三）本期债券特有的偿付风险.....	24
（四）本期债券安排所特有的风险.....	25
（五）资信风险.....	25
第二节 发行条款.....	26
一、本期债券的基本发行条款.....	26
二、本期债券的特殊发行条款.....	28
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	30
第三节 募集资金运用.....	32
一、本次债券的募集资金规模.....	32
二、本期债券募集资金使用计划.....	32
三、募集资金的现金管理.....	33
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	33
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	33
六、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	33
（一）对发行人负债结构的影响.....	33
（二）对发行人财务成本的影响.....	33
（三）对发行人偿债能力的影响.....	34
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	34
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	34
第四节 发行人基本情况.....	36
一、发行人概况.....	36
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	36
（一）发行人设立情况.....	36
（二）发行人历史沿革.....	37

(三) 重大资产重组情况.....	38
三、发行人的股权结构.....	38
(一) 发行人股权结构.....	38
(二) 控股股东基本情况.....	38
(三) 实际控制人基本情况.....	39
四、发行人的重要权益投资情况.....	39
(一) 主要子公司情况.....	39
(二) 参股公司情况.....	42
五、发行人的治理结构等情况.....	43
(一) 治理结构、组织机构设置及运行情况.....	43
(二) 内部管理制度.....	52
(三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况.....	55
(四) 信息披露事务相关安排.....	56
六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况.....	56
七、发行人主营业务情况.....	63
(一) 发行人营业总体情况.....	63
(二) 发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况.....	63
(三) 主要业务板块.....	65
(四) 发行人房地产业务开发情况.....	69
(五) 发行人其他业务板块经营情况.....	214
(六) 发行人所在行业的基本情况.....	215
(七) 发行人的竞争优势.....	224
(八) 发行人的经营方针和战略.....	226
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	229
九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	229
(一) 关于是否涉及闲置土地.....	229
(二) 关于是否涉及炒地行为.....	229
(三) 关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为.....	230
(四) 关于是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查.....	230
(五) 结论意见.....	230
第五节 发行人财务状况.....	231
一、发行人财务报表基本情况.....	231
(一) 财务报表编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等.....	231
(二) 重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况.....	231
(三) 报告期内发行人合并范围主要变化情况.....	252
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	262
(一) 财务会计信息.....	262
(二) 财务数据和财务指标情况.....	271
三、发行人财务情况分析.....	273
(一) 资产结构分析.....	273
(二) 负债结构分析.....	298

(三) 现金流量分析	308
(四) 偿债能力分析	310
(五) 盈利能力分析	311
(六) 关联方关系及其交易	329
(七) 对外担保情况	379
(八) 未决诉讼、仲裁情况	383
(九) 发行人受限制资产情况	384
(十) 其他	384
第六节 发行人信用状况	385
一、发行人及本期债券的信用评级情况	385
(一) 本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义	385
(二) 评级报告揭示的主要风险	385
(三) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因	385
(四) 跟踪评级有关安排	386
二、发行人其他信用情况	386
第七节 增信情况	390
第八节 税项	391
一、增值税	391
二、所得税	391
三、印花税	391
四、税项抵销	392
第九节 信息披露安排	393
第十节 投资者保护机制	395
一、发行人偿债保障措施承诺	395
二、救济措施	395
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	397
第十二节 持有人会议规则	399
一、总则	399
二、债券持有人会议的权限范围	400
三、债券持有人会议的筹备	403
(一) 会议的召集	403
(二) 议案的提出与修改	404
(三) 会议的通知、变更及取消	405
四、债券持有人会议的召开及决议	407
(一) 债券持有人会议的召开	407
(二) 债券持有人会议的表决	409
(三) 债券持有人会议决议的生效	410
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实	411
六、特别约定	413
(一) 关于表决机制的特别约定	413
(二) 简化程序	414
七、发行人违约责任	415

(一) 以下事件构成发行人违约事件:	415
八、附则.....	416
第十三节 受托管理人.....	418
一、债券受托管理人.....	418
二、债券受托管理协议主要内容.....	418
(一) 发行人的权利和义务	418
(二) 受托管理人的职责、权利和义务	426
(三) 受托管理事务报告	431
(四) 利益冲突的风险防范机制	432
(五) 受托管理人的变更.....	433
(六) 陈述与保证.....	434
(七) 不可抗力.....	434
(八) 违约责任.....	435
(九) 法律适用和争议解决.....	436
(十) 协议的生效、变更及终止	436
第十四节 发行有关机构.....	438
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	442
第十六节 备查文件.....	467

释 义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、本集团、发行人、中交房地产集团	指	中交房地产集团有限公司
控股股东、中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
《公司章程》	指	《中交房地产集团有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人召开的董事会会议审议通过，经中国证监会同意注册向专业投资者公开发行的不超过 29 亿元（含 29 亿元）的公司债券
本期债券	指	中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
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
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）持有人会议规则》
投资人、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
公司董事会	指	中交房地产集团有限公司董事会
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	浙江天册律师事务所

审计机构	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/中诚信/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》（2018 年修订）
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》、具体准则、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相关规定
最近三年及一期、报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	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地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
绿城中国	指	绿城中国控股有限公司
中交地产	指	中交地产股份有限公司
中交置业	指	中交置业有限公司
中交鼎信	指	中交鼎信股权投资管理有限公司
中交海外	指	CCCC Overseas Real Estate Company Limited
中交集团（香港）	指	CCCC Holding （HK） Limited

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。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

由于发行人从事的房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此发行人资产负债率水平相对较高。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 80.90%、81.32%、80.92%和 83.65%。但是为满足公司业务拓展资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长；同时，资产负债率的提高可能影响本公司的再融资能力，增加再融资成本，使公司面临一定的偿债压力。

2、经营性现金流波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-67.52 亿元、-147.73 亿元、-216.22 亿元和-190.85 亿元。发行人经营性现金流波动较大，主要是受到房地产业务的影响。预计未来一段时间内发行人在建、拟建房地产项目的支付压力依然较大，面临一定的经营活动现金流大幅波动的风险。

3、未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，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。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。目前，发行人在建、拟建房地产项目能够满足公司未来一段时间内的发展需要，但同时公司也将面临较大的资金支出压力。

4、筹资压力较大的风险

房地产业务的增长和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求。近年来，房地产行业融资渠道政策趋紧，房地产企业融资渠道受宏观调控政策的影响较大。截至 2020 年末，中交房地产已获得合并口径授信总额为 3,143.20 亿元，其中已使用授信额度 1,348.52 亿元，未使用授信余额 1,794.68 亿元。发行人资产负债率相对合理，但未来在建、拟建的房地产项目以及拟新获取的土地储备对资金的需求量仍然较大，公司可能会面临阶段性现金流量不足和资金周转压力。如果发行人不能有效拓展融资渠道或融资环境出现恶化，公司将面临较大的筹资风险。

5、所有权受限资产变现的风险

发行人所有权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产，包括货币资金、应收账款、存货、固定资产、无形资产等。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人受限资产 1,470.70 亿元，占总资产比例 21.30%。

发行人所有权受限资产的可变现能力受到限制。发行人声誉及信用记录良好，并与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本金偿付违约情形；但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致相关所有权受限资产被债权人冻结甚至处置，将对公司的声誉及正常经营造成不利影响。

6、存货跌价风险

发行人主营业务以房地产开发业务为主，存货主要由房地产业务所形成的开发成本、开发产品构成。最近三年及一期末，公司存货期末余额分别 1,891.62 亿元、2,249.65 亿元、3,201.71 亿元和 4,203.26 亿元，占总资产的比重分别为 54.99%、55.23%、59.19%、60.89%。随着发行人经营规模的扩大，特别是房地产开发项目的不断增加，公司存货规模呈逐年上升趋势。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

7、销售按揭担保风险

目前，消费者普遍采用银行按揭贷款方式购房，开发商为购房人提供银行按揭贷款担保是商业银行向商品房购房人发放个人住房按揭贷款的必要条件。根据房地产行业的经营惯例，在购房人通过银行按揭贷款购买了商品房、支付了首期房款、并将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥他项权证前（某些情况下在还清贷款前），银行会要求开发商为购房人的按揭贷款提供担保。尽管住房按揭贷款违约率极低，而且在阶段性连带保证担保中公司承担担保责任的时间较短，但如果购房人在商品房办妥他项权证前无法继续偿还银行贷款，且其抵押物拍卖价款不足以偿还相关债务，其差额部分形成的损失将由公司承担。

8、再融资风险

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的时间周期。因此，发行人主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。截至 2020 年末，中交房地产已获得合并口径授信总额为 3,143.20 亿元，其中已使用授信额度 1,348.52 亿元，未使用授信余额 1,794.68 亿元。总体上虽然公司具备很强的融资能力，但是若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

9、关联交易风险

若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

10、营业收入波动风险

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 744.72 亿元、776.92 亿元、811.91 亿元及 627.64 亿元。发行人的主营业务之一为房地产开发，房地产开发项目受到结算周期的影响，可能存在波动。发行人的营业收入存在波动的风险。

11、盈利波动风险

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 28.57 亿元、43.49 亿元、67.37 亿元及 48.78 亿元，波动较大。发行人的净利润主要受到房地产项目结算周期及结算区域的影响，存在较大波动的风险。

12、应交税费金额较大风险

最近三年及一期，发行人的应缴税费金额分别为 95.93 亿元、127.75 亿元、139.12 亿元及 102.53 亿元，虽然发行人均按期缴纳相关税费，但仍存在应缴税费金额较大。

13、汇率风险

发行人目前已涉足境外业务。境外业务涉及到用外币进行结算。目前我国实行浮动汇率制度，汇率的变动将影响公司以外币计价的资产、负债及境外投资实体的价值，间接引起公司一定期间收益或现金流量的变化。虽然公司的境外业务规模较小，但如果汇率波动较大，可能会对公司的境外业务造成不利影响。

14、流动资产变现周期较长的风险

发行人流动资产主要由存货及其他应收款构成，截至 2021 年 9 月末，发行人存货和其他应收款占流动资产比例为 67.35%和 15.07%。由于发行人存货和其他应收款的变现周期较长，可能对公司的短期债务偿付能力产生不利影响。

15、短期偿债压力较大的风险

最近三年及一期，发行人流动比率分别为 1.57、1.55、1.67 和 1.54，速动比率分别为 0.60、0.59、0.58 和 0.50。发行人速动比率水平有所下降，短期偿债压力较大。如果发行人短期偿债能力不能提高，将面临短期偿债压力较大的风险。

16、期间费用增加的风险

近年来公司期间费用受利息支出和汇兑损益影响而有所波动，2018-2020 年期间费用合计分别为 74.75 亿元、72.27 亿元和 64.52 亿元，期间费用收入占比分别为 10.04%、9.30%和 7.95%。发行人期间费用占比较高，如果未来发行人期间费用持续增长，将会对利润造成一定影响。

17、有息负债规模较大的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债总计 21,132,459.32 万元，房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的时间周期。因此，发行人需要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设及偿还前期借款。目前发行人外部融资与自身盈利情况良好，可以保证自身的偿付能力，如果由于行业环境以及自身经营情况对外部融资及自身盈利情况产生影响，较大规模的有息负债偿还压力将对发行人的经营产生影响。

18、关联方资金往来较大的风险

发行人关联方往来科目余额较大，主要为与合联营企业的资金往来，2021 年 9 月末其他应收款余额为 9,405,937.90 万元，其他应付款余额为 6,261,015.79 万元；此外，公司对关联方担保余额较大。如果发行人关联方出现经营不善，容易造成关联方应收款回收困难，且会引发一定的代偿风险。

19、其他应收款大幅增加的风险

最近三年及一期，发行人其他应收款余额分别为 428.47 亿元、590.99 亿元、616.02 亿元和 940.59 亿元，发行人其他应收款增长较快，主要为与合联营企业的资金往来。如果发行人其他应收款进一步快速增长，坏账准备也会相应提高，其他应收款回收难度增加，对发行人的盈利产生影响。

20、投资收益占净利润比例较高的风险

最近三年及一期，发行人分别实现投资收益 205,769.66 万元、123,938.96 万元、141,128.51 万元和 138,059.56 万元，这主要系发行人处置长期股权投资以及从联营、合营企业获得的投资收益。最近三年及一期，发行人分别实现净利润 285,739.71 万元、434,922.97 万元、673,730.92 万元和 487,768.99 万元。发行人投资收益对净利润影响较大。目前发行人每年投资收益保持在较高水平，但不排除未来投资收益发生下滑，将对发行人的利润产生较大的影响。

21、其他应收款无法回款的风险

发行人其他应收款主要系支付的项目合作款、履约保证金、其他往来款、应

收股利及应收利息等。最近三年及一期末，发行人其他应收款期末余额分别为 428.47 亿元、590.99 亿元、616.02 亿元和 940.59 亿元，占流动资产的比重分别为 14.01%、16.17%、12.62%和 15.07%。但如在本期债券存续期内出现上述应收款项无法收回或收回率过低的情况，将可能对公司的偿债能力造成一定影响。

22、发行人对绿城中国持股比例较低的风险

2015 年发行人通过境外平台公司 CCCG Holding (HK) Limited 和 CCCG Real Estate Holding Limited 分两次收购 Greentown China Holdings LTD（以下简称“绿城中国”）股份，收购完成后发行人成为绿城中国单一最大股东；2015 年 6 月绿城改组董事会，发行人向其委派董事 5 人（除独立董事外，绿城中国董事会成员 7 人），由于绿城中国经营决策主要由发行人通过董事会主导，故而根据企业会计准则，绿城中国达到发行人并表条件，于 2015 年 6 月 30 日纳入发行人的合并范围。截至 2020 年末，发行人合计持有绿城中国 25.05%的股份，发行人持有绿城中国的股权比例较小。

23、偿债能力受投资控股型架构、分红政策的不确定性影响的风险

发行人业务板块主要分布在各个子公司，发行人依赖子公司及参股公司经营情况来获取投资收益，因此母公司偿债能力一定程度上受到子公司经营情况的影响，若上述公司经营情况发生变化，可能将导致发行人获得投资收益的能力减弱，进而对发行人的偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

发行人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。2006 年以来，我国

政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控。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。如果发行人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，房地产企业盈利增速持续放缓。尽管发行人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

房地产开发属于资金密集型行业，行业技术门槛相对较低，行业收益水平相对较高，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进入，行业竞争日益激烈。虽然发行人有多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但如果公司不能在持续创新、经营管理、规划设计、营销策划、质量监控等方面不断进步，将可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。同时，如果发行人无法保持领先的资本实力，将在土地储备的获取及后续开发、建设等方面落后于竞争对手，从而影响公司的发展速度及长期盈利能力。

4、投资决策风险

房地产行业未来发展面临的不确定性因素较多，发行人在后续项目获取、收购股权、重大重组、产品销售等方面的决策参考因素越来越多，面临的政策环境越发复杂，投资决策难度越来越大。如果发行人不能有效把握市场及宏观经济形势变化，不能抓住核心决策要素导致投资决策失误，将对公司经营发展造成重大不利影响。

5、项目开发风险

房地产开发项目系一项复杂的系统工程，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，这使得发行人对项目开发控制的难度增大。尽管发行人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。

此外，如若政府因城市管理的需要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；如若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。

6、销售风险

房地产开发业务是发行人的主营业务之一。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的销售带来一定程度的不确定性。发行人不可避免的面临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。近年来发行人房地产业务的开复工面积和竣工面积增长较快，如若市场环境发生不利变化，或者发行人销售策略出现失误，可能会导致公司因开发项目不能及时去化而面临销售风险。

7、跨区域经营过程中的风险

房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，房地产开发企业面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。目前发行人房地产开发项目主要集中在华北、华东、西南地区，如果上述区域的房地产市场出现波动，或公司不能持续与当地政府等机构保持良好的合作关系，将直接影响公司的经营业绩。发行人面临一定的跨区域经营

过程中的风险。

8、工程质量风险

发行人一向注重提高工程质量水平，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，建立了完善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各项工作。最近三年及一期，发行人未发生重大工程质量问题。尽管如此，发行人未来的房地产项目仍然可能由于某一开发环节出现的疏忽而导致出现工程质量问题，从而损害公司的品牌声誉和市场形象，进而使公司遭受不同程度的经济损失，甚至面临法律诉讼的风险。

9、土地储备不足风险

土地储备是房地产企业持续稳定发展的决定因素之一，如果公司土地储备不足，将会影响公司后续项目的持续开发，造成公司的经营业绩波动；但公司土地储备过多，占用资金量过大，又会影响公司资金的周转率和利润率，给公司的经营带来风险。若公司由于资金、市场等原因未能及时开发所储备土地，将面临交纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。发行人的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。随着政府对土地供应政策的调整，可能使发行人面临土地储备不足的局面，影响发行人后续项目的持续开发。

10、竞拍地王带来的风险

近年来，大批资金实力雄厚的企业进入房地产领域，行业竞争日益激烈，土地竞拍价格持续走高。目前发行人不存在在房地产重点调控城市竞拍地王的行为，如果在后续的土地竞拍中出现竞拍地王的情况，可能会影响发行人的开发成本，对发行人的营业利润产生影响。

11、三、四线城市库存压力的风险

发行人土地储备中部分地块处于三、四线城市，且部分区域市场较低迷，项目建设和销售周期长，面临一定的库存压力，并且导致近年来出现一定资产减值

损失，侵蚀利润。如果后续情况不能得到改善，将对发行人的盈利造成影响。

12、部分子公司房地产开发资质到期的风险

发行人部分子公司的房地产开发资质已经到期，发行人正在办理新的资质证书。发行人存在部分子公司房地产开发业务资质到期的风险。

（三）管理风险

1、业务扩张带来的风险

公司近几年来经营情况良好，规模、业绩等方面有所提高。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求，加大管理风险。

2、人才流失风险

本公司在职的高层管理人员的持续性提供服务是本公司未来成功的关键因素。现今国内地产界有经验的高层人士有限，任何一位高级主管的流失都可能会对公司造成损失。

3、安全生产风险

发行人在项目开发建设过程中，安全施工是公司正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

4、突发事件引发的经营风险

发行人按照《公司法》、公司章程及相关法律法规和现代企业制度要求，建立了党委会、董事会、经理层、监事会等相互制衡的法人治理结构。符合《证券法》第十五条第一款第（一）项“具备健全且运行良好的组织机构”的规定。中交集团为发行人的控股股东，对企业的生产经营决策产生重大影响。如果实际控制人产生突发事件，如涉及政治、法律、经济等方面的纠纷，可能导致公司实际控制人出现不能履职等缺位情况，间接或直接对公司的正常生产经营活动产生一

定的影响,甚至有导致停工停产的可能,进而对公司的盈利能力产生一定的影响。

5、突发事件引发的公司治理结构变化风险

发行人按照《公司法》、公司章程及相关法律法规和现代企业制度要求,建立了党委会、董事会、经理层、监事会等相互制衡的法人治理结构。符合《证券法》第十五条第一款第(一)项“具备健全且运行良好的组织机构”的规定。如果实际控制人产生突发事件,如涉及政治、法律、经济等方面的纠纷,可能导致公司实际控制人出现不能履职等缺位情况,可能引发公司治理结构发生变化。

6、合并报表范围频繁变动的风险

截至2020年末,发行人共有一级子公司8家。由于房地产开发业务需要,近年来发行人合并报表范围变化频繁,发行人在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等方面面临一定的挑战。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制,倘若发行人的管理体系随着公司发展壮大,不能与下属子公司的管理体系相互兼容适应,则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响,因此发行人面临一定的管理风险。

7、跨区域经营的管理风险

房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场,消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异,开发商面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同,只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。

目前发行人在重点区域集中开发的战略与公司目前的经营规模及管理能力和相适应,但如果未来发行人根据发展需要,需扩大项目区域,可能面临管理能力不能有效满足项目需求的管理风险。

8、品牌声誉风险

房地产企业在当今市场环境下实施品牌战略,企业品牌效应会给房地产企业增强其承诺可信性,提高企业效益和公众认可度,若由于个别建筑施工项目存在质量问题,会给发行人带了一定的声誉风险。尽管近年来发行人品牌美誉度不断

提升，以其较好的产品质量和服务赢得了业主和社会各界认可，未来发行人仍然可能面临品牌声誉的风险。

9、担保金额较大的风险

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人对外担保余额为 315.67 亿元，发行人担保金额较大，一旦被担保对象出现经营问题，会导致发行人承担连带责任，增加发行人的债务负担，影响偿付能力。

10、监事缺位的风险

根据《公司章程》，发行人监事会由 3 名监事组成，因原监事退休和工作调整，目前公司仅有一名监事在职，待公司股东重新任命 1 名监事并通过公司职代会选举新的职工监事。如果发行人暂时不能补齐监事人选，可能对公司经营决策的监督管理产生一定影响。

11、营业收入依赖子公司的风险

最近三年及一期，发行人自身为控股公司，并不产生营业收入，收入全部来源于下属子公司。目前发行人下属绿城中国、中交地产、中交置业等房地产经营平台业绩稳定，营收状况良好。由于发行人营业收入全部依赖于子公司，如果未来子公司经营出现问题，会影响发行人自身的营业收入情况。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

发行人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。近年来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了“三道红线”、“两集中”、房地产融资合规审查、40%拿地金额红线、房地产税试点等一系列政策法规，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，对房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等产生一定影响。如果发行人不能适应宏观政策的变化，则发行人的经营管理和未来发展将可能受到影响。

2、信贷政策变化的风险

近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，这对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。虽然发行人通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资渠道，但金融政策的变化和实施效果，将可能对发行人日常经营产生一定程度的影响。

3、土地政策变化的风险

土地政策变化对发行人的经营会产生较大影响。国家对土地的政策调控包括土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等。受地区土地供应面积减少、房地产市场调控效应继续出现、保障房建设等多因素影响，土地政策变化将存在一定的不确定性。如果未来土地政策发生重大变动，例如土地供给速度或出让金缴纳政策进行调整等，均可能对发行人的房地产开发业务造成重大影响。

4、税收政策变化的风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流情况。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，进而影响房地产市场和公司产品的销售。

此外，预期未来房产税征收范围将进一步扩大，如果公司对自身的业务发展战略不能作出及时调整，将对公司的盈利能力及未来发展产生较大的影响。

5、项目用地超期开发被回收风险

自然资源部要求各地要根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规以及《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《闲置土地处置办法》等文件要求，依法分类处置房地产开发闲置土地。目前已有部分省市出台政策规定闲置用地的处置方式，明确规定了非因政府原因和

不可抗力造成的土地闲置的，政府可以无偿收回土地使用权。虽然发行人严格遵守国家法律政策开展项目开发，在规定时间内实现项目动工开发和销售，但一旦发行人未能按规定期限动工开发，将存在项目用地被回收的风险。

（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。

二、本期债券的投资风险

（一）本期债券特有的利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）本期债券特有的流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。经监管部门批准，本次公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）本期债券特有的偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券设置了发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权和发行人赎回选择权。在本期债券发行时，本公司将根据现实情况安排偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**中交房地产集团有限公司。

（二）**债券全称：**中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2021 年 1 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中交房地产集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]139 号），注册规模为不超过 29 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行规模不超过 12.10 亿元（含 12.10 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 5 年。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。赎回选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：债券的起息日为 2022 年 3 月 17 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 17 日，如投资者行使回售选择权或发行人行使赎回选择权，则其回售或赎回部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 3 月 17 日，若投资者行使回售选择权或发行人行使赎回选择权，则其回售或赎回部分债券的兑付日期为 2025 年 3 月 17 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用

等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还到期或回售公司债券、支付公司债券利息。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）发行人调整票面利率选择权

1、发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

(2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

(3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

(三) 赎回选择权

1、发行人有权在本期债券存续期间的第3年末赎回本期债券全部未偿份额。

2、发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

（1）积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

（2）发行人承诺不晚于赎回资金发放日前20个交易日披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

3、发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2022年3月14日。

2、发行首日：2022年3月16日。

3、发行期限：2022年3月16日至2022年3月17日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交

易的申请。

本期债券预计上市日期：2022 年 3 月 22 日（以最终上交所系统确认的上市日期为准）。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会审议及中交集团批复，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]139号），本次债券注册总额不超过29亿元（含29亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过12.10亿元（含12.10亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金拟用于偿还到期或回售公司债券、支付公司债券利息，具体使用情况如下：

本期债券拟偿还债务明细

单位：亿元、%

证券名称	起息日	赎回行权日期	到期日期	当前余额	票面利率	本期债券拟偿还本息规模
19 中交 02	2019-03-06	2022-03-06 ¹	2024-03-06	14	4.79	12.10

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还的具体金额。

对于行权回售、到期时间或付息时间早于本期债券发行时间的债券，本公司将自筹资金偿还到期或回售债券本息，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

¹ 19 中交 02 已于 2022 年 2 月 7 日公告《中交房地产集团有限公司关于行使“19 中交 02”公司债券发行人赎回选择权的公告》，并于 2022 年 2 月 14 日公告《中交房地产集团有限公司关于“19 中交 02”公司债券赎回结果及 2022 年提前摘牌公告》，发行人承诺 19 中交 02 完成赎回兑付后立刻注销。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会同意，本期债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

公司募集资金应当按照本募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会或具有相同权限的有权机构审议，通过后向上海证券交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露募集资金用途变更的相关信息。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将按照相关法律法规要求，设立本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券的成功发行在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公

司财务成本，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（三）对发行人偿债能力的影响

截至 2021 年 9 月 30 日，公司资产负债率为 83.65%，本期发行的 12.10 亿元公司债券全部发行且全部偿还有息债务，发行后公司资产负债率将保持不变，未对发行人偿债能力产生较大影响。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化公司的财务结构，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照本募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

经上海证券交易所于2019年1月25日印发的“上证函【2018】1520号”批复核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过28亿元的公司债券。

2019年3月6日，中交房地产集团有限公司2019年面向合格投资者非公开发行公司债券（第一期）已发行完毕，债券简称“19中交02”，债券代码“151233”，实际发行规模14亿元。“19中交02”募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期或回售公司债券，支付公司债券利息，上述募集资金使用与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

经证监会于2021年1月18日签发的证监许可[2021]139号文注册，公司获准向专业投资者公开发行面值总额不超过29亿元的公司债券。

2021年4月6日，中交房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）已发行完毕，债券简称“21交房01”，债券代码“175944”，实际发行规模16.9亿元。“21交房01”募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期或回售公司债券，支付公司债券利息，上述募集资金使用与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	中交房地产集团有限公司
法定代表人	芮捷
注册资本	人民币500,000万元
实缴资本	人民币285,000万元
设立（工商注册）日期	2015年3月24日
统一社会信用代码	911100003355015281
住所（注册地）	北京市西城区德外大街5号2号楼八-九层
邮政编码	100088
所属行业	房地产业
经营范围	房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
电话及传真号码	010-8224 3685； /
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	叶朝锋； 总会计师； 010-62426062

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

中交房地产集团有限公司原名为中交房地产有限公司，成立于2015年3月24日，由中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）出资设立，发行人成立时注册资本为100,000万元人民币，全部由中交集团出资。成立时，中交集团持有发行人100%的股份。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2015 年 3 月 24 日	设立	注册资本为 100,000 万元人民币
2	2015 年 6 月 9 日	更名	经中交房地产集团股东决定，中交房地产集团名称由“中交房地产有限公司”变更为“中交房地产集团有限公司”。该等企业名称变更事项已于 2015 年 6 月 11 日办理了工商变更登记手续
3	2017 年 9 月 21 日	增资	经中交房地产集团股东决定，中交房地产集团新增注册资本 35,000 万元，由中交集团全额认缴。此次增资后，发行人的注册资本变更为 135,000 万元，全部由中交集团出资。该等增资事项已于 2017 年 10 月 12 日办理了工商变更登记。
4	2020 年 5 月 7 日	增资	中交房地产集团股东出具“中交战发[2020]236 号”《关于同意为中交房地产集团有限公司增加注册资本的批复》，同意中交房地产集团的注册资本由 13.5 亿元增加至 50 亿元，即新增注册资本 365,000 万元，由中交集团全额认缴。此次增资后，发行人的注册资本变更为 500,000 万元。该等增资事项已于 2020 年 7 月 3 日办理了工商变更登记

发行人历史沿革中的重要事件如下：

（1）2017 年 9 月 21 日，经中交房地产集团股东决定，中交房地产集团新增注册资本 35,000 万元，由中交集团全额认缴。此次增资后，发行人的注册资本变更为 135,000 万元，全部由中交集团出资。该等增资事项已于 2017 年 10 月 12 日办理了工商变更登记。

根据安永会计师事务所于 2018 年 4 月 12 日出具的安永华明（2018）审字第 61197092_A01 号《审计报告》，截至 2017 年 12 月 31 日，中交房地产集团注册资本已全部实缴到位。

（2）2020 年 5 月 7 日，中交房地产集团股东出具“中交战发[2020]236 号”《关于同意为中交房地产集团有限公司增加注册资本的批复》，同意中交房地产集团的注册资本由 13.5 亿元增加至 50 亿元，即新增注册资本 365,000 万元，由

中交集团全额认缴。此次增资后，发行人的注册资本变更为 500,000 万元。该等增资事项已于 2020 年 7 月 3 日办理了工商变更登记。

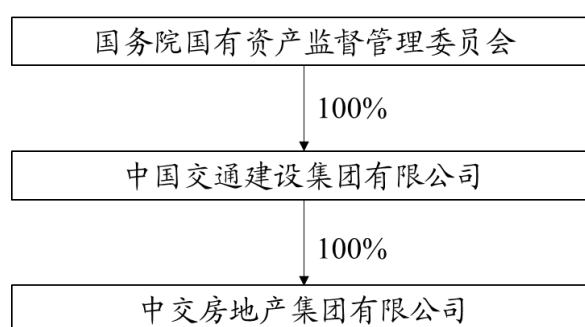
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）发行人股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

截至本募集说明书签署日，中国交通建设集团有限公司占有发行人注册资本的 100%，是发行人的控股股东。

中交集团成立于 2005 年 12 月，法定代表人为王彤宙，注册资本 727,402.38 万元，经营范围为承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包建造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营

活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年末，中交集团合并口径资产总计 200,027,141.91 万元，负债合计 149,976,244.40 万元，所有者权益合计 50,050,897.51 万元。2020 年度，中交集团实现营业收入 73,738,891.47 万元，净利润 2,565,660.78 万元。

截至 2021 年 9 月末，中交集团合并口径资产总计 234,714,199.75 万元，负债合计 181,648,859.92 万元，所有者权益合计 53,065,339.83 万元。2021 年 1-9 月，中交集团实现营业收入 60,501,926.18 万元，净利润 2,318,787.24 万元。

报告期内，发行人控股股东未涉及违法违规、债务违约情况。截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东无将持有的发行人股权对外提供质押担保的事项。

（三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署之日，中交房地产集团的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2020 年末，发行人共有一级子公司 8 家，相关情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人子公司情况

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本（亿元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
同一控制下的企业合并						
1	中国房地产开发集团有限公司	北京	房地产开发	人民币 6.60 亿元	100	100
2	CCCCG Holding (HK) Limited	BVI	房地产开发	1,282 美元	100	100
3	中交地产股份有限公司	北京	房地产开发	人民币 5.35 亿元	53.32	53.32
非同一控制下的企业合并						
1	Greentown China Holdings LTD	Cayman	房地产开发	人民币 2.09 亿元	25.05	25.05
2	中交鼎信股权投资管理有限公司	上海	基金管理	人民币 1.00 亿元	80	80
通过设立方式取得						
1	CCCCG Real Estate Holding Limited	BVI	房地产开发	1 美元	100	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (亿元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
2	CCCG Overseas Real Estate Company Limited	新加坡	房地产开发	1 亿美元	51	51
3	信纭（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	投资管理	人民币 67.01 亿元	25.04	60

注 1：根据 Greentown China Holding Limited（简称“绿城中国”）的公司章程约定股东大会是公司的最高权力机构，发行人是绿城中国第一大股东。根据历史股东会表决情况，绿城中国的其他股东在股东大会中与发行人表达的决议一致。绿城中国的经营决策主要由发行人通过董事会主导，绿城中国的关键管理人员中的总裁和 4/6 的执行董事由发行人委派。此外，发行人能够在战略及持股量方面、营运方面和财务方面为绿城中国提供支持。综合公司章程、相关议事规则、董事会人员安排以及历史上股东会和董事会表决情况，发行人能够通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对绿城中国的权力影响回报金额，从而对绿城中国进行控制，故而发行人认为应当将其纳入合并范围。

注 2：于 2020 年，中交房地产集团有限公司、中交鼎信股权投资管理有限公司、中盛安商业保理(深圳)有限公司和宏源汇智投资有限公司共同出资成立信纭（上海）企业管理合伙企业(有限合伙)（“信纭合伙”）。本集团持股 25.04%，其中中交房地产集团有限公司持股 25.03%，为合伙企业有限合伙人；本集团下属子公司中交鼎信股权投资管理有限公司（“中交鼎信”）持股 0.01%，为合伙企业普通合伙人以及执行事务合伙人。根据合伙协议的相关约定，信纭合伙相关活动主要由投资决策委员会决议执行，本集团在投资决策委员会能够控制信纭合伙的相关活动并取得可变回报。故自 2020 年 9 月 14 日起，本集团将信纭合伙作为子公司纳入合并范围。

注 3：于 2021 年 4 月，中交房地产集团有限公司已将 CCCG Overseas Real Estate Company Limited 公司管理权移交给中交集团。截至本募集说明书出具日，中交房地产集团有限公司股东正在履行 CCCG Overseas Real Estate Company Limited 股权转让的内部审批程序。

发行人主要子公司 3 家，相关情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人主要子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	净利润	是否存在重大增减变动
1	中国房地产开发集团有限公司	房地产开发	100.00	2,345,143.22	1,588,096.45	757,046.76	6,992.03	否

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	净利润	是否存在重大增减变动
2	中交地产股份有限公司	房地产开发	53.32	9,950,332.62	8,661,087.73	1,289,244.89	89,601.26	否
3	Greentown China Holdings LTD	房地产开发	25.05	41,287,271.66	32,940,325.05	8,346,946.61	549,457.67	否

发行人主要子公司情况如下：

1、中国房地产开发集团有限公司

中国房地产开发集团有限公司(以下简称“中房集团”)成立于 1981 年 1 月，注册资本为 6.60 亿元，法定代表人为夏青松。发行人直接持有该公司 100%的权益。经营范围包括商品房开发、保障性住房建设、物业管理、土地开发。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计 2,345,143.22 万元，负债合计 1,588,096.45 万元，所有者权益合计 757,046.76 万元。2020 年度，实现营业收入 215,641.51 万元，净利润 6,992.03 万元。

2、中交地产股份有限公司

中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”）成立于 1993 年 2 月，注册资本为人民币 69,543.37 万元人民币，法定代表人为李永前。发行人直接持有该公司 53.32%的权益。经营范围包括从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品、建筑材料、装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计 9,950,332.62 万元，负债合计 8,661,087.73 万元，所有者权益合计 1,289,244.88 万元。2020 年度，实现营业收入 1,229,999.83 万元，净利润 89,601.26 万元。

3、Greentown China Holdings LTD

Greentown China Holdings LTD（以下简称“绿城中国”）成立于 2005 年 8 月，注册资本为 2.09 亿元，注册地为开曼群岛。2015 年发行人通过境外平台公司 CCCG Holding（HK） Limited 和 CCCG Real Estate Holding Limited 分两次收购 Greentown China Holdings LTD（以下简称“绿城中国”）股份，收购完成后发行人成为绿城中国单一最大股东；2015 年 6 月绿城改组董事会，发行人向其委派董事 5 人（除独立董事外，绿城中国董事会成员 7 人），由于绿城中国经营决策主要由发行人通过董事会主导，故而根据企业会计准则，绿城中国达到发行人并表条件，于 2015 年 6 月 30 日纳入发行人的合并范围。

绿城中国通过下属境外平台才智控股有限公司（Richwise Holdings Limited）持有绿城房地产集团有限公司 100%的股权，通过绿城房地产集团有限公司进行境内房地产业务开发、经营业务。

截至 2020 年 12 月 31 日，绿城中国资产总计 41,287,271.66 万元，负债合计 32,940,325.05 万元，所有者权益合计 8,346,946.60 万元。2020 年度，实现营业收入 6,662,921.19 万元，净利润 549,457.67 万元。

（二）参股公司情况

截至2020年12月31日，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业共4家，基本情况如下表所示：

截至2020年12月31日发行人重要参股公司、合营企业和联营企业基本情况

单位：万元、%

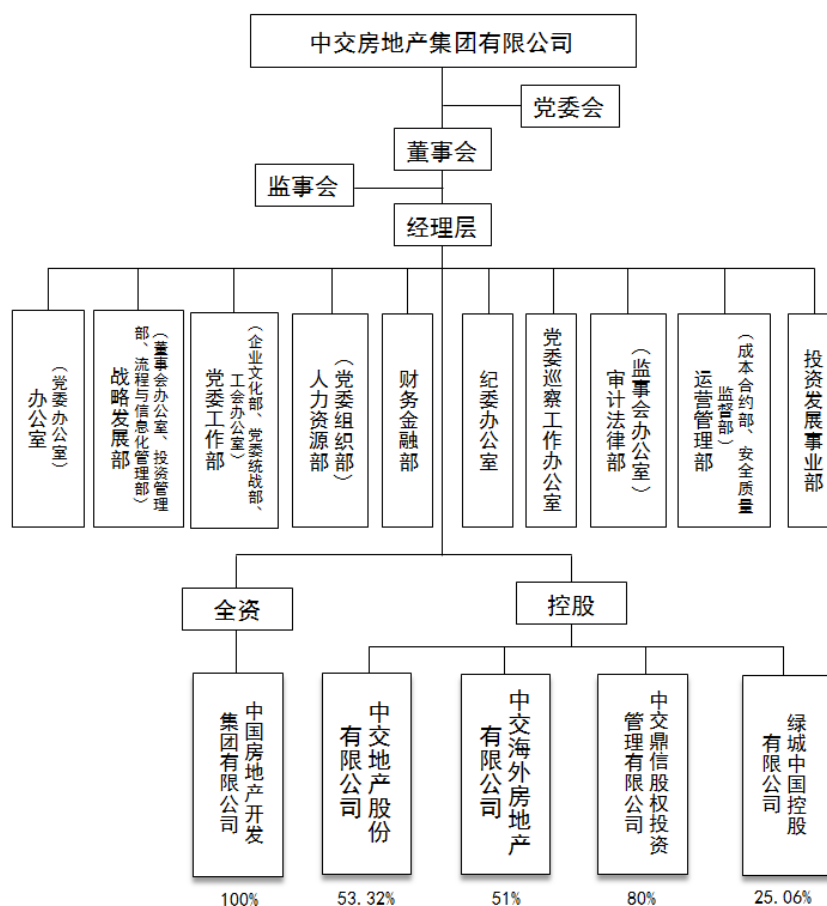
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	净利润	是否存在重大增减变动
1	绿旭（海南）企业管理有限公司	房地产开发经营	0.49	400,000.00	-	400,000.00	-	否
2	杭州地铁武林置业有限公司	房地产开发	0.45	528,544.56	253,225.74	275,318.82	-1,018.75	否
3	杭州致延投资有限公司	实业投资	0.50	237,003.10	10.20	236,992.90	2.29	否
4	杭州滨绿房地产开发有限公司	房地产开发	0.50	281,889.30	166,258.07	115,631.23	-17,309.19	否
5	北京致兴房地产开发有限公司	房地产开发	0.50	788,149.93	590,397.84	197,752.09	-2,247.91	否

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人组织结构

截至2021年9月30日，公司组织结构如下图所示：



2、发行人的组织机构设置情况及运行情况

（1）战略发展部（董事会办公室、投资管理部、流程与信息管理部）

主要承担战略管理、董事会运作、公司治理体系管理、企业改革，机构与股权管理、投资管理、资产管理（统筹历史遗留问题企业的处置）、科学技术管理、数字与信息化管理以及房地产事业部战略与投资管理等职能。牵头负责企业改革工作。负责战略规划制定、组织实施、评估调整，制度与流程建设管理，权责体系建设，公司章程与治理结构管理（含中交房地产与所属平台公司），企业重组与分立，机构管理（含设立、变更、注销、运行评估、登记备案），常设公司

股权管理（含股权收购、转让、无偿划转、参股管理），关联交易管理，上市公司市值管理，信息披露管理等工作，派出董事工作事务管理，具体负责董事会运作与日常事务工作；负责授权范围外投资管理以及授权范围内投资后评价等工作；负责科技创新管理（新科技、新材料、新工艺、绿色生态建筑集成一体化的研究和应用以及科研项目、经费管理），BIM行业标准管理，科技交流与合作，知识产权管理（含专利与标准管理），资质管理；负责信息化项目管理，信息系统规划、开发与运维，数字与信息化资产管理，网络与信息安全管理，数字化转型与建设，固定资产管理（电子设备类）；负责统筹历史遗留问题企业处置以及涉及土地和房屋类固定资产管理等工作。

（2）办公室（党委办公室）

主要承担综合办公管理、后勤保障管理等职能。负责公文管理（含统筹OA办公系统建设），档案管理，保密管理，国家安全综合协调管理，印信管理，对外联络，信访管理和维稳工作，工作督办（含“三重一大”事项决策与执行监督），会议与检查管理，学会协会事务管理，重要会议筹备与材料撰写，履职待遇管理，总部固定资产管理（自有房产、车辆及办公家具）及非工程采购管理，后勤事务管理，综合保障等工作。具体负责年度工作会议等公司重要会议的筹办，党委会会议、总经理办公会议的筹办，以及党委、行政日常事务工作。

（3）党委工作部（企业文化部、党委统战部、工会办公室）

主要承担党建与统战工作、共青团工作、宣传与企业文化管理、工会工作、妇联工作等职能。负责党的组织建设，党建联系点建设，党员教育管理，统战工作，履行社会责任管理、扶贫事务管理，意识形态管理，党的理论研究，共青团工作，企业文化建设，公关与舆情管理，对外信息发布，宣传与新闻管理，网络信息管理，荣誉管理，公司品牌管理，精神文明建设；负责工会、妇联组织建设，职工思想政治教育，职工文化与素质建设，职工之家建设，职工、妇女权益保障，职工劳动竞赛等工作，具体负责机关工会及职代会日常事务工作。

（4）人力资源部（党委组织部）

主要承担人力资源管理和干部管理职能。负责人力资源规划，定岗定编定责管理，招聘与干部调配管理，薪酬绩效与激励管理，人才培养、培训与发展管理，中层干部及员工绩效考核，干部管理，外事管理，离退休人员管理等工作。具体负责领导班子民主生活会筹办以及“三项制度”改革等工作。

（5）纪委办公室

主要承担纪委监督执纪问责职能。负责纪委日常监督，纪检组织建设，廉洁宣教，纪检干部提名考察及履职考核，问题线索受理，违规违纪案件检查与审理以及协助上级纪委相关工作、问题线索受理和处置等工作。

（6）党委巡察工作办公室

主要承担党委巡察职能。负责巡察政策研究，组织实施巡察监督，督促落实巡察整改，指导统筹所属单位巡察等工作。

（7）运营管理部（成本合约部、安全质量监督部）

主要承担生产经营管理与成本监控以及房地产事业部运营管理等职能。负责生产经营的计划、监控、统计分析、信息报送，生产运行管理（含过程管理、亏损项目治理），组织经营业绩考核，企业对标管理，生产经营系统建设维护，项目管理标准化体系的运行维护与执行监督，重大项目经营监控与支持服务，运营督办管理，项目品牌管理，成本与招采体系建设与监控，供应商库管理以及物资采购平台运行维护，安全生产、工程、质量管理，农民工工资支付监管，节能环保监督、应急管理、供应链管理、产品库存及存量管理、商业地产及物业管理等工作。

（8）财务金融部

主要承担财务管理、资金管理、资本运营管理、金融业务管理以及房地产事业部财务管理等职能。负责会计核算与报表管理，管理会计，全面预算管理，财务分析，资金管理，融资管理，担保管理，授信管理，基金业务管理，金融衍生工具管理，资产证券化（含保理业务、供应链金融服务），资产评估与价值管理，产权登记，税务管理，财务信息化建设，总部费用管理，外派财务负责人管理，

会计档案管理，财务风险管控以及代管公司核算管理等工作。

（9）投资发展事业部

主要承担市场经营拓展职能，是公司业务发展的核心价值创造中心以及市场开发的责任主体和资源配置平台。负责市场拓展的规划引领，体系建设，年度投资计划，政策、布局以及投资模式的研究与创新，统筹协调，统计分析，支持服务，项目公司股权管理，制定项目投资方案，设计商业模式并组织商务谈判，组织项目评审并履行上会程序，根据相关平台公司定位，统筹配置资源；统筹对外战略合作管理等工作。

（10）审计法律部（监事会办公室）

主要承担审计监督、法律事务管理、全面风险管理等职能。负责审计体系建设，审计标准化建设，审计计划管理，审计项目组织实施，审计质量控制，违规经营投资责任追究，派出监事工作事务管理，具体负责监事会运作与日常事务工作；负责法治建设，合同管理，纠纷案件管理，合规管理，内部控制，风险评估与应对，重大风险监控等工作。

3、发行人治理结构

发行人按照《公司法》、公司章程及相关法律法规和现代企业制度要求，建立了党委会、董事会、经理层、监事会等相互制衡的法人治理结构。符合《证券法》第十五条第一款第（一）项“具备健全且运行良好的组织机构”的规定；同时建立了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

（1）出资人

依照《公司法》等法律、法规、规章，中交集团对公司行使以下职权：

- 1）决定公司的战略和发展规划；
- 2）决定公司的经营方针和投资计划；

- 3) 组建公司董事会、监事会，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行考核，决定其报酬；
- 4) 审议批准董事会的工作报告；
- 5) 审议批准监事会的报告；
- 6) 审议批准公司年度财务预算方案和决算方案；
- 7) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8) 决定公司增加或者减少注册资本的方案；
- 9) 决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式等事宜；
- 10) 制定或者审议批准公司章程和章程修改方案；
- 11) 对公司发行公司债券作出决议；
- 12) 按照规定权限审议批准公司国有资产转让、子企业国有产权变动事项；
- 13) 审议批准公司重大会计政策、会计估计变更方案等重大财务事项；
- 14) 对公司年度财务决算进行审计、对公司重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；
- 15) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项；
- 16) 法律、行政法规及本章程规定的其他职权。

(2) 董事会

董事会为公司决策机构，对集团负责。经集团授权，董事会可行使出资人的部分职权。董事由集团聘任或解聘。董事会设董事长1人，由集团指定。董事会对集团负责，行使下列职权：

- 1) 制定贯彻党中央、国务院决策部署和落实国家发展战略重大举措的方案；
- 2) 制订公司战略和发展规划；

- 3) 制订公司年度投资计划、投资预算，决定经营计划；
- 4) 按照规定权限决定公司主业范围内的项目投资；
- 5) 制订公司的年度财务预算和决算方案；
- 6) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；
- 7) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 8) 制订发行公司债券方案；
- 9) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 10) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；
- 11) 制订公司国有资产转让方案；
- 12) 决定下属全资企业合并、分立、破产，以及转让方和受让方均为公司直接或间接全资持有的子公司股权非公开协议转让事项。
- 13) 制定公司的基本管理制度；
- 14) 决定公司部门的设置，按照规定权限决定分公司、子公司等分支机构的设立或者撤销；
- 15) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；
- 16) 根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、总会计师、总法律顾问等公司高级管理人员，根据董事长提名聘任或者解聘董事会秘书。按照有关规定，决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；
- 17) 制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；

18) 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追工作体系、法律合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

19) 指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告；

20) 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，在满足国资委和中交集团资产负债率管控要求的前提下，决定公司的资产负债率上限；

21) 决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；

22) 按照规定权限批准土地、房产、生产经营设备、流动资产及其他资产的处置事项；

23) 制订公司年度对外捐赠或者赞助方案；

24) 制订公司年度融资计划，按照规定权限制定公司除开发贷融资外的对外融资方案；

25) 制订公司年度对外融资担保计划和年度对外融资担保计划外的对外融资担保方案；

26) 制订董事会年度工作报告；

27) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度；

28) 决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；

29) 制定公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；

30) 决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的事项；

31) 法律、行政法规、公司章程规定和中交集团授权行使的其他职权。

(3) 监事会

公司设监事会，监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会由3名监事组成，其中职工监事1名。

监事会按照《公司法》等法律、法规的规定履行监事职责，主要包括：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 向股东报告；
- 5) 依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 6) 公司章程规定的其他职权。

(4) 总经理

公司设经理层（高级管理人员），在董事会的领导下，执行董事会决议并负责公司的日常经营管理，发挥谋经营、抓落实、强管理的作用。经理层（高级管理人员）决定重大经营管理事项须事先经党委研究讨论。经理层（高级管理人员）包括：总经理1名，由董事会决定聘任或者解聘；副总经理若干名，总会计师、总法律顾问各1名，总经理助理若干名，协助总经理工作。其中，副总经理、总会计师、总法律顾问、总经理助理由总经理提请董事会决定聘任或者解聘。。

总经理对董事会负责并行使下列职权：

- 1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- 2) 拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；
- 3) 拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

4) 根据公司投资计划和投资方案, 批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出;

5) 拟订发行公司债券方案等融资方案, 按照规定权限批准公司融资方案;

6) 拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案;

7) 拟订公司资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案, 按照规定权限批准公司资产处置方案、对外捐赠或者赞助;

8) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案, 利润分配方案和弥补亏损方案;

9) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案;

10) 拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案;

11) 拟订公司的基本管理制度, 制定公司的具体规章;

12) 拟订公司的改革、重组方案;

13) 按照有关规定, 提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员;

14) 按照有关规定, 决定聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员;

15) 拟订公司的收入分配方案;

16) 拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案, 经董事会批准后组织实施;

17) 建立总经理办公会制度, 召集和主持公司总经理办公会议;

18) 协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作;

19) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议;

20) 法律、行政法规、本章程规定及董事会授权行使的其他职权。

4、相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（二）内部管理制度

1、财务管理制度

发行人已经制定了《中交房地产集团有限公司财务基础工作规范管理办法（2020年版）》、《中交房地产集团有限公司内部借款管理办法（2020版）》、《中交房地产集团有限公司资产评估管理办法》等一系列制度，并设立了财务金融部，通过专业人员对公司的财会工作及资金运作进行管理，保证了资金流动的安全性和使用的有效性。

2、预算管理制度

为进一步加强企业管理，降低企业经营风险，全面提高企业管理活动的效率和企业整体经济效益，发挥全面预算管理在企业经营管理中作为核心管理机制的重要作用，发行人已经制定了《中交房地产集团有限公司全面预算管理办法》及《中交房地产集团有限公司年度经营计划管理办法（试行）》，全面预算管理是对预算的编制、审批、执行、调整、监督、控制及考核等一系列管理行为的总称。本制度中的全面预算包括业务预算和财务预算，体现了业财融合的要求。

3、行政管理

在行政管理制度方面，发行人已经制定了《中交房地产集团有限公司公文处理办法》、《中交房地产集团有限公司印章管理办法》、《中交房地产集团有限公司档案管理办法》等。由办公室负责直接归口管理，对日常的行政事务进行协调管理，保证了行政事务的高效运行。

4、人力资源管理

在人力资源管理制度方面，发行人已经制定了《中交房地产集团有限公司劳动合同管理暂行办法》、《中交房地产集团有限公司总部薪酬管理暂行办法》等。公司非常重视人力资源对公司发展的重要性，在符合国家基本人事管理规范的基础上，充分体现了公司人性化管理的特色，力求给员工创造阳光下的职业发展体

系，强化了员工对企业的归属感，并提供了完善的职业培养体系，为公司的快速发展提供了人才保证。

5、投资管理

在投资管理方面，公司指定了《中交房地产集团有限公司境内房地产项目投资管理办法》、《中交房地产集团有限公司境内房地产项目投后管理实施办法》等。在不断总结公司多年开发经验的基础上，规范了房地产投资行为，构建科学、合理、决策统一的投资管理体系，规避投资风险，提高投资经济效益。

6、信息披露

为进一步规范公司在银行间债券市场发行非金融企业债务融资工具的信息披露行为，保护投资者合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法律法规，以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》等相关自律性规范文件，公司制定了《中交房地产集团有限公司银行间市场信息披露事务管理制度（2021版）》。

7、突发事件应急管理

为建立健全中交房地产集团有限公司突发事件应急管理体系，根据《中华人民共和国突发事件应对法》、《国家突发公共事件总体应急预案》、和《中国交通建设股份有限公司突发事件应急管理办法》等有关法律法规、规定，发行人制定了《突发事件应急管理办法》，对各类突发事件的预防与应急准备、监测与预警、应急处置与救援、事后恢复与重建等活动做出了明确的规定。

8、关联交易管理制度

发行人在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循以下原则：一、尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二、确定关联交易价格时，遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三、对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四、关联决策人员或单位回避表决的原则；五、必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

9、融资制度

为规范公司融资管理，发行人制定了《中交房地产集团有限公司融资管理办法（2020年版）》，努力实现保证各企业生产经营所需资金，促进融资决策科学、合理；控制融资风险，防止资金链断裂以及融资过程中的差错和舞弊；促进提高资金使用效率，降低融资成本；融资活动相关资料和记录应完整、及时、准确。遵循合法性原则、统一性原则、安全性原则、效益性原则，保障公司的融资工作进行顺利。

10、担保制度

发行人在中交集团担保制度相关文件的基础上，严格控制担保行为，明确担保原则、担保标准和条件以及担保责任等相关内容，加强对担保合同的管理，及时了解和掌握被担保人的经营和财务状况，防止潜在风险，避免或减少可能发生的损失。发行人规定担保业务发生单位要设置担保台账，对担保事项逐笔登记，详细反映被担保单位、担保方式、金额、期限等，并进行跟踪监督，及时关注被担保方的到期债务归还情况，对可能出现的风险加以分析，并将重大问题和情况及时逐级向集团报告。

11、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度

为对下属子公司资产、人员、财务进行内部控制，发行人制定了《中交房地产集团有限公司财务基础工作规范管理办法（2020年版）》，对子公司的财务人员、资金管理、会计核算、财务报告的出具、内部财务管理制度等方面进行规范，规范下属子公司在资产、人员和财务管理方面的规范性。

12、安全生产规范制度

发行人制定了《中交房地产集团有限公司安全生产监督管理办法》，全面落实企业安全生产主体责任，建立安全生产长效机制，规范安全生产管理工作，保障员工生命和财产安全，促进企业安全健康发展。安全生产工作应当以人为本，坚持安全发展，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，强化和落实生产经营单位的主体责任。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人已按照《公司法》、《公司章程》等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、机构、人员、财务等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立

根据发行人的《企业法人营业执照》，发行人的主要业务范围为房地产开发业务；发行人建立了健全的业务经营体系，拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏；发行人与其控股股东及其控制的其他企业的业务完全分开，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，发行人的业务独立。

2、资产独立

发行人合法拥有与生产经营有关的土地、办公场所、生产设备及经营设备的所有权或使用权以及商标、专利等知识产权，具备与经营有关的独立的业务体系及相关资产，不存在依赖其持股5%以上股东的资产进行生产经营的情况，发行人资产独立。

3、财务独立

发行人设立有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；发行人在银行独立开立账户，独立纳税，不存在与其持股5%以上股东共用银行账户的情形，发行人财务独立。

4、人员独立

发行人的总经理、副总经理、总会计师、总法律顾问等高级管理人员不存在在其持股5%以上股东中担任除董事、监事以外的其他职务和领薪的情形。发行人的董事、监事均经合法程序选举产生。发行人与员工签订了劳动合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等制度，发行人人员独立。

5、机构独立

根据发行人的《公司章程》、党委会、董事会、监事会、总经理办公会决议等相关文件，发行人拥有独立、完整的组织机构，与控股股东完全分开，党委会、董事会、监事会、总经理办公会规范运作。发行人根据需要设置了若干内部职能部门，各部门均在职责范围内运行。发行人与控股股东不存在混合经营的情形，发行人机构独立。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

（一）公司董事、监事及高级管理人员

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

截至本募集说明书出具日发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	出生年月	任期起始	任职终止	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
芮捷	中交集团房地产业部总经理	1968.02	2021.02	-	是	否
	中交房地产集团董事长（法定代表人）			2024.02		
	中交房地产集团临时党委书记			2021.12		
	中交房地产集团党委书记		2021.12	-		
李永前	中交房地产集团董事	1974.11	2019.07	2022.07	是	否
	中交房地产集团临时党委副书记		2021.02	2021.12		
	中交房地产集团党委副书记		2021.12	-		
	中交房地产集团总经理		2020.04	-		
	中交集团房地产业部执行总经理		2020.12	-		
薛四敏	中交房地产集团董事	1967.11	2015.04	2024.04	是	否
	中交房地产集团临时党委委员			-		
	中交房地产集团党委常委		2021.12	-		

姓名	现任职务	出生年月	任期起始	任职终止	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
	中交集团房地产业部副总经理		2020.12	-		
	中交房地产集团副总经理		2021.08	-		
单会川	中交房地产集团外部董事	1963.05	2021.08	2024.07	是	否
谢玉梅	中交房地产集团外部董事	1965.08	2020.12	-	是	否
金义	中交房地产集团外部董事	1962.06	2020.05	2023.05	是	否
赵宏	中交房地产集团外部董事	1973.01	2021.08	-	是	否
周文实	中交房地产集团临时党委委员、临时纪委书记、监事会主席	1973.03	2021.02	-	是	否
	中交房地产集团党委常委、纪委书记、监事会主席		2021.12 (党委、纪委职务)	-		
夏青松	中交集团房地产业部副总经理	1974.09	2021.02	-	是	否
	中交房地产集团临时党委副书记、工会主席		2021.11	-		
	中交房地产集团党委副书记、工会主席		2021.12 (党委职务)	-		
张涛	中交集团房地产业部副总经理	1966.11	2021.02	-	是	否
	中交房地产集团副总经理、临时党委委员			-		
	中交房地产集团副总经理、党委常委		2021.12 (党委职务)	-		
蔡建民	中交房地产集团副总经理、临时党委委员	1964.11	2019.1	-	是	否
	中交房地产集团副总经理		2021.12 (党委职务)	-		
	中交集团房地产业部副总经理		2020.12	-		
隋振海	中交房地产集团副总经理、临时党委委员	1973.03	2017.02	-	是	否

姓名	现任职务	出生年月	任期起始	任职终止	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
	中交房地产集团副总经理、党委常委		2021.12 (党委职务)	-		
	中交房地产集团总法律顾问		2017.06	-		
	中交集团房地产业部副总经理		2020.12	-		
叶朝锋	中交集团房地产业部副总经理	1980.03	2021.08	-	是	否
	中交房地产集团总会计师、临时党委委员		2021.12 (党委职务)	-		
	中交房地产集团总会计师、党委常委					
张宝忠	中交集团房地产业部副总经理	1971.05	2021.02	-	是	否
	中交房地产集团副总经理					
赵吉柱	中交房地产集团副总经理、临时党委委员	1978.11	2020.05	-	是	否
	中交房地产集团副总经理、党委常委		2021.12 (党委职务)	-		
	中交集团房地产业部副总经理		2020.12	-		

根据发行人的公司章程，发行人董事会由7名董事组成，目前发行人最新公司章程正在履行工商变更登记程序，发行人目前在任董事不存在《公司法》等相关法律法规规定的不得担任董事的情形，发行人目前董事会成员人数符合发行人的公司章程规定。

根据《公司章程》，发行人监事会由3名监事组成，由于其中监事赵云和职工监事易小红退休，待公司股东重新任命1名监事并通过公司职代会选举新的职工监事，发行人目前在任监事不存在《公司法》等相关法律法规规定的不得担任监事的情形。

综上，发行人董事均具备相应的任职主体资格，发行人目前在任董事不存在《公司法》等相关法律法规规定的不得担任董事的情形。公司现任董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）发行人现任董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

1、董事

姓名	主要工作经历
芮捷	曾任中交路建党委委员、副总经理，中国交建西南区域总部党工委书记、党工委书记、总经理、西南分公司总经理，中国西南执行董事（法定代表人）、总经理，中交资管临时党委副书记、临时党委书记、董事、总经理（法定代表人），中交城投党委书记、董事长（法定代表人），中国交建华南区域总部总经理、党工委书记。现任中交集团房地产业部总经理，中交房地产集团有限公司党委书记、董事长（法定代表人）。
李永前	曾任中国水电建设集团房地产有限公司副总经理、唐山公司董事长，中国电力建设集团房地产业部副总经理，中国交建房地产业部副总经理，中交房地产集团有限公司董事，绿城房地产集团有限公司董事、执行总经理、董事长，绿城中国控股有限公司执行董事、执行总裁。现任中交集团房地产业部执行总经理，中交房地产集团有限公司董事、党委副书记、总经理。
薛四敏	曾任建设部沈阳煤气热力研究设计院副院长、中国房地产开发集团公司总会计师，中交地产有限公司董事、总会计师、临时党委委员、中交房地产集团有限公司总会计师。现任中交集团房地产业部副总经理，中交房地产集团有限公司董事、副总经理、党委常委。
单会川	曾任中港总公司财务部副总经理，中交集团预算考核部副总经理，中国交建预算考核部总经理，中国交建运营管理部总经理，中交基金基金公司党委书记、董事长（法定代表人），中交投资基金管理（北京）有限公司党委书记、董事长（法定代表人）。现任中交集团专职外部董事，中交房地产集团有限公司外部董事。
谢玉梅	曾任中交路桥建设有限公司董事、总会计师、副总经理、党委委员，中交投资基金管理（北京）有限公司党委书记、副董事长、董事长、法定代表人，中国交建党委第一巡视组组长，中交集团党委第一巡视组组长。现任中交房地产集团有限公司外部董事。
金义	曾任一航局五公司副总会计师，一航局五公司总会计师，一航局审计处处长，一航局财务处处长，中交第一航务工程局有限公司副总会计师兼第一工程公司总会计师，中交第一航务工程局有限公司总会计师、党委委员，中交第一航务工程局有限公司董事、总会计师、党委委员，中交第一航务工程局有限公司董事、总会计师、党委常委。现任中交集团专职外部董事，中交房地产集团有限公司外部董事。
赵宏	曾任中国交建海外部海外投资处副处长(主持工作)，中国交建海外事业部投资部

姓名	主要工作经历
	总经理、副总经济师兼海外投资部总经理，中交海外房地产有限公司总经理助理兼资本运营部总经理、临时党委委员、副总经理，中国交建投资事业部(房地产事业部)副总经理。现任中交集团暨中国交建投资管理部副总经理。

2、监事

姓名	主要工作经历
周文实	曾任中交三公局建筑公司党委书记、纪委书记，中国房地产开发集团有限公司土地事业部副总经理，中交兴昌置业有限公司党工委书记、副总经理，中国房地产开发集团有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、监事。现任中交房地产集团有限公司党委常委、纪委书记、监事会主席。

3、非董事高级管理人员

姓名	主要工作经历
夏青松	曾任中交四公局西安分公司经理、建筑工程公司副总经理，中交资阳公司副总经理，中交投资公司地产投资部总工程师，重庆中交丽景公司党委书记、总经理，中交地产有限公司临时党委委员、董事、副总经理，中交置业有限公司执行董事、总经理（法定代表人），中房集团副总经理、总经理（法定代表人）、董事、党委副书记，中交房地产集团副总经理、临时党委委员。现任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委副书记、工会主席。
张涛	曾任中房集团企业部部长，中房股份公司董事会秘书、董事、董事长、总经理，中房集团总经理助理兼任改制办公室主任，中房投资管理公司董事长、总经理、党委副书记，中房集团董事、副总经理、总法律顾问、临时党委委员、党委常委。现任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司副总经理、党委常委。
蔡建民	曾任中房集团董事、副总经理、临时党委委员，中交海南建设投资有限公司董事、副总经理、临时党委委员、中国交建海南区域总部副总经理、中国交建海南分公司副总经理、中交海投董事、副总经理、党委委员。现任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司副总经理。
隋振海	曾任中国公路桥梁建设总公司埃塞俄比亚办事处副经理，中国路桥集团公司工程管理部副经理（主持工作），中国交建预算考核部考核处副处长、处长、办公厅主任助理、运营管理部副总经理。现任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司副总经理、党委常委、总法律顾问。
叶朝锋	曾任中国交建预算考核部预算管理处副处长、处长，中国交建运营管理部总经理助理、副总经理，中国交建财务资金部副总经理，中交集团暨中国交建财务资金部副总经理。现任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司总会计师、党委常委。
张宝忠	曾任中交地产有限公司拓展部副部长、资产经营部副部长、战略规划部副部长、总经理助理，中交物业有限公司副总经理，中房集团总经理助理、副总经理。现

姓名	主要工作经历
	任中交集团房地产业部副总经理，中交房地产集团有限公司副总经理。
赵吉柱	曾任中交路建重庆公司总会计师，中交路建财会部副经理、总经理办公室副主任（主持工作），中交清远投资发展有限公司董事、总经理，中国交建审计部总经理助理，中国交建审计部副总经理。现任中交集团房地产业部副总经理，中交房地产集团有限公司副总经理、党委常委。

4、发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓名	兼职单位名称	是否关联单位	担任的职务	任期起始日期	是否领取报酬津贴
李永前	中交地产股份有限公司	是	董事长、临时党委书记	2019.07	是
	中国房地产开发集团有限公司	是	执行董事、党委书记	2021.02	否
	中交滨江（上海）建设管理有限公司	是	董事长	2020.05	否
	中交雄安产业发展有限公司	是	董事	2021.03	否
薛四敏	中交地产股份有限公司	是	董事	2018.11	否
	中交滨江（上海）建设管理有限公司	是	董事	2020.05	否
	中交雄安产业发展有限公司	是	董事	2021.03	否
单会川	中国交通信息科技集团有限公司	是	外部监事	2021.08	否
	中国城乡控股集团有限公司	是	外部监事	2021.08	否
	中交产业投资控股有限公司	是	外部监事	2021.08	否
谢玉梅	中交投资有限公司	是	外部董事	2020.12	是
金义	中交投资有限公司	是	外部董事	2020.04	否
	中交路桥建设有限公司	是	外部董事	2020.04	否
	中国城乡控股集团有限公司	是	外部监事	2020.04	否

姓名	兼职单位名称	是否关联单位	担任的职务	任期起始日期	是否领取报酬津贴
夏青松	中国房地产开发集团有限公司	是	党委副书记、总经理	2019.07	是
			法定代表人	2021.02	是
张涛	中交健康养老产业集团有限公司	是	执行董事（法定代表人）、临时党委书记	2021.08	否
	中房资产管理有限责任公司		执行董事（法定代表人）	2021.08	否
隋振海	中交海外房地产有限公司	是	董事长	2019.04	否
	中交科尔投资咨询（北京）有限公司	是	执行董事	2019.04	否
	中交南部美洲区域公司	是	董事	2019.05	否
叶朝锋	中交东北投资有限公司、	是	监事	2020.11	否
	中交西北投资发展有限公司	是	监事	2020.11	否
	中交西南投资发展有限公司	是	监事	2020.11	否
	中交湾区（广东）投资发展有限公司	是	监事	2020.10	否
	中国建设会计学会第八届理事会理事、房地产会计学术委员会	否	理事、副主任委员	2022.01	否
	中交地产股份有限公司	是	董事	2022.01	否
张宝忠	中交物业有限公司	是	执行董事（法定代表人）	2014.04	否
			临时党委书记	2021.08	否
赵吉柱	中交鼎信股权投资管理有限公司	是	董事、总经理、党工委委员	2020.04	是
			董事长（法定代表人）、党工委书记	2021.08	是

姓名	兼职单位名称	是否关联单位	担任的职务	任期起始日期	是否领取报酬津贴
	中交地产股份有限公司	是	董事	2022.01	否

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人营业范围包括：房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、营业收入情况

单位：亿元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	545.19	86.86	713.32	87.86	695.47	89.52	686.09	92.13
项目代建管理服务	16.44	2.62	16.44	2.02	18.37	2.36	-	-
建筑业收入	29.70	4.73	17.60	2.17	10.64	1.37	1.86	0.25
酒店及其他设施类	4.88	0.78	7.21	0.89	8.81	1.13	7.82	1.05
房产租赁	2.19	0.35	2.84	0.35	3.71	0.48	2.70	0.36
物业管理	1.25	0.20	1.74	0.21	1.43	0.18	1.35	0.18
其他	27.99	4.46	52.77	6.50	38.49	4.95	44.91	6.03
营业收入合计	627.64	100.00	811.91	100.00	776.92	100.00	744.72	100.00

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入744.72亿元、776.92亿元、811.91亿元和627.64亿元。最近三年，发行人的营业收入稳步增长，年化复合增长率达到4.41%，主要是源自于发行人房地产开发板块收入的稳步增长。

2021年1-9月，公司营业收入为627.64亿元。

发行人营业收入主要来自于房地产开发业务，最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别实现营业收入686.09亿元、695.47亿元、713.32亿元和545.19亿元，占当期营业收入的比例分别为92.13%、89.52%、87.86%和86.86%。总体来看，最近三年及一期发行人营业收入结构较为稳定。

2、营业毛利润情况分析

最近三年及一期，发行人营业毛利润构成情况如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	114.17	83.66	169.90	87.18	175.34	87.85	156.38	87.38
项目代建管理服务	7.48	5.48	7.35	3.77	8.68	4.35	-	-
建筑业收入	4.52	3.32	-0.18	-0.09	0.54	0.27	0.34	0.19
酒店及其他设施类	3.75	2.75	5.35	2.75	6.52	3.27	5.18	2.89
房产租赁	0.79	0.58	0.86	0.44	2.42	1.21	1.61	0.90
物业管理	0.05	0.03	0.05	0.02	-0.04	-0.02	0.04	0.02
其他	5.72	4.19	11.54	5.92	6.13	3.07	15.42	8.62
毛利润合计	136.47	100.00	194.87	100.00	199.59	100.00	178.97	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利率构成情况如下表所示：

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房地产开发	20.94	23.82	25.21	22.79
项目代建管理服务	45.50	44.71	47.25	-
建筑业收入	15.23	-1.01	5.08	18.28
酒店及其他设施类	76.82	74.22	74.01	66.24
房产租赁	35.90	30.36	65.23	59.63
物业管理	3.70	2.75	-2.80	2.96
其他	20.42	21.87	15.93	27.17
毛利率	21.74	24.00	25.69	24.03

最近三年，发行人分别实现营业毛利润178.97亿元、199.59亿元和194.87亿元，

综合营业毛利率分别为24.03%、25.69%和24.00%，毛利率变化不大。

最近三年，发行人房地产主营业务分别实现毛利润156.38亿元、175.34亿元和169.90亿元，占当期营业毛利润总额的比例分别为87.38%、87.85%和87.18%，总体保持在87%左右的水平。最近三年，发行人房地产主营业务毛利率分别为22.79%、25.21%和23.82%。受结算项目类型和构成比例影响，发行人房地产主营业务毛利率呈现出一定的波动性。

2021年1-9月，发行人实现毛利润136.47亿元，其中房地产主营业务实现毛利润114.17亿元，占当期营业毛利润总额的比例为83.66%。2021年1-9月，发行人综合营业毛利率为21.74%，其中房地产主营业务毛利率为20.94%。

（三）主要业务板块

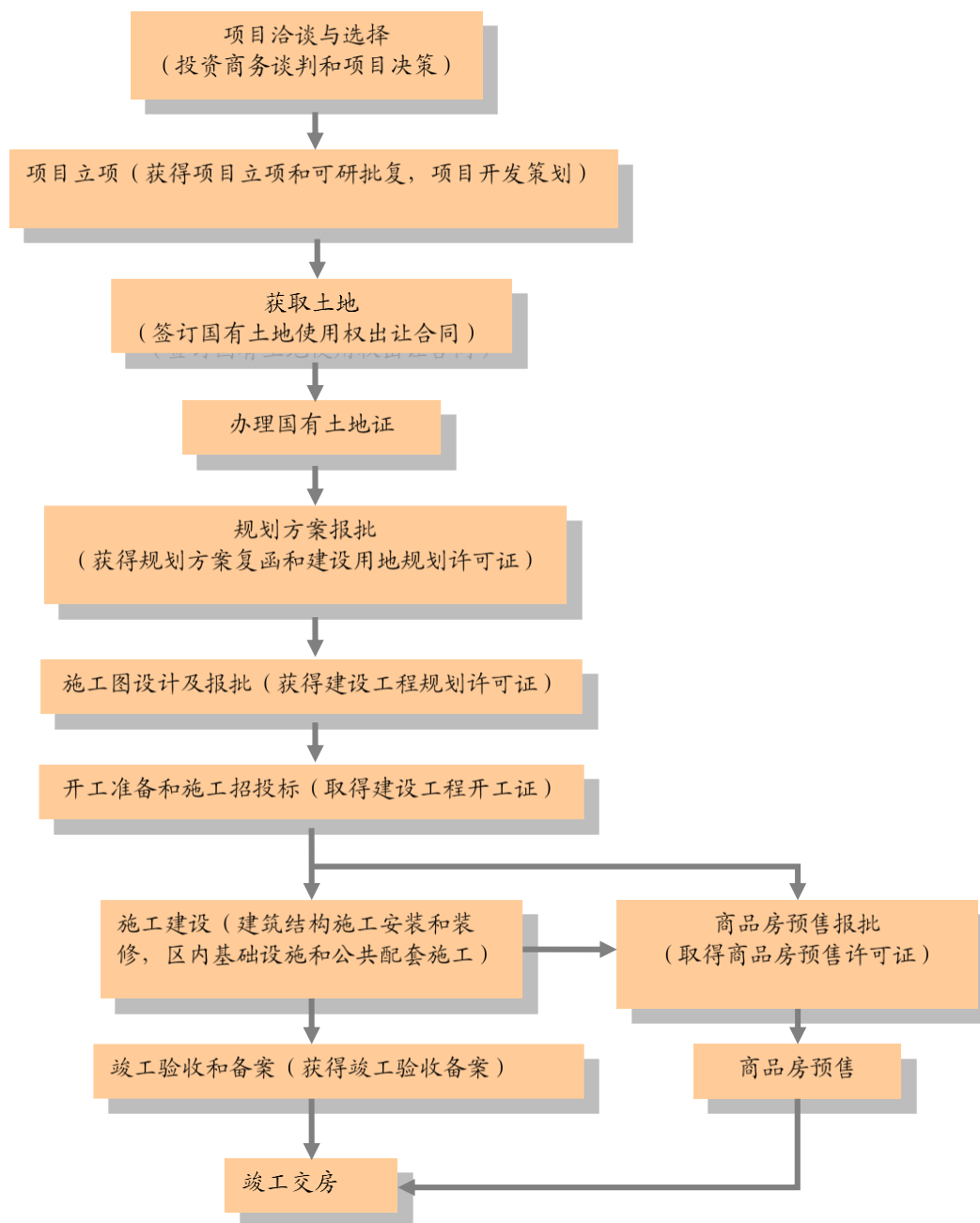
1、发行人房地产业务资质情况

发行人本部不直接从事房地产开发经营，通过其直接或间接控制的控股子公司从事房地产业务。发行人下属各从事房地产开发的主要子公司具备从事房地产开发业务的相应资质。

2、发行人房地产业务流程

发行人房地产业务流程如下图所示：

发行人房地产业务流程图



3、发行人房地产业务的市场定位和主要消费群体

发行人房地产业务经营定位主要为综合性住宅社区开发, 主要客户群体锁定为城市及城镇刚性住房需求和改善型住房需求的消费者。

4、发行人房地产项目类型

发行人主要从事住宅开发, 同时从事办公楼、商业等物业的开发。发行人通

常采取自主开发经营的模式，但在具体项目上综合考虑资金情况、合作方资源及实力，必要时也会采取合作开发的模式；开发的商品房以出售为主。

5、发行人房地产项目的定价模式和销售理念

发行人房地产项目的定价模式是：按成本法确定底价，按市场比较法确定均价，按特征定价法确定价格差异。具体而言，发行人根据项目的地理位置、品质、装修和设备标准、住宅的楼层和房屋的朝向、房型以及购买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数（如折扣、房屋朝向层次系数等），采用“一房一价”的定价模式。同时在定价时还将充分结合周边项目的平均价格水平以及项目成本状况统一考虑。

6、发行人房地产业务主要融资模式

近年来，发行人房地产业务主要采取股权融资、发行债券融资、银行贷款、信托贷款等方式进行外部融资。

7、发行人房地产业务主要销售模式

在房地产项目开发期间，发行人自行销售，或者聘请专业代理公司为房地产项目提供专业营销服务，同时根据市场条件变化情况相机采取灵活的销售手段。发行人总体的销售策略是以零散销售为主，整体销售为辅。对于部分商业、写字楼等物业，考虑到对周边未售楼盘的提升以及分拆销售的后期管理、资金回笼问题，发行人可能优先考虑整体出售。同时，针对房地产企业可能存在阶段性资金需要量大的情况，发行人可能在保证获取最大收益的前提下进行整体出售，以便快速回笼资金。

8、发行人房地产业务主要建筑施工模式

发行人房地产项目建设工程通过招标方式交由建筑公司总承包，由建筑公司负责项目建筑施工。

（1）发行人房地产业务主要物业管理模式

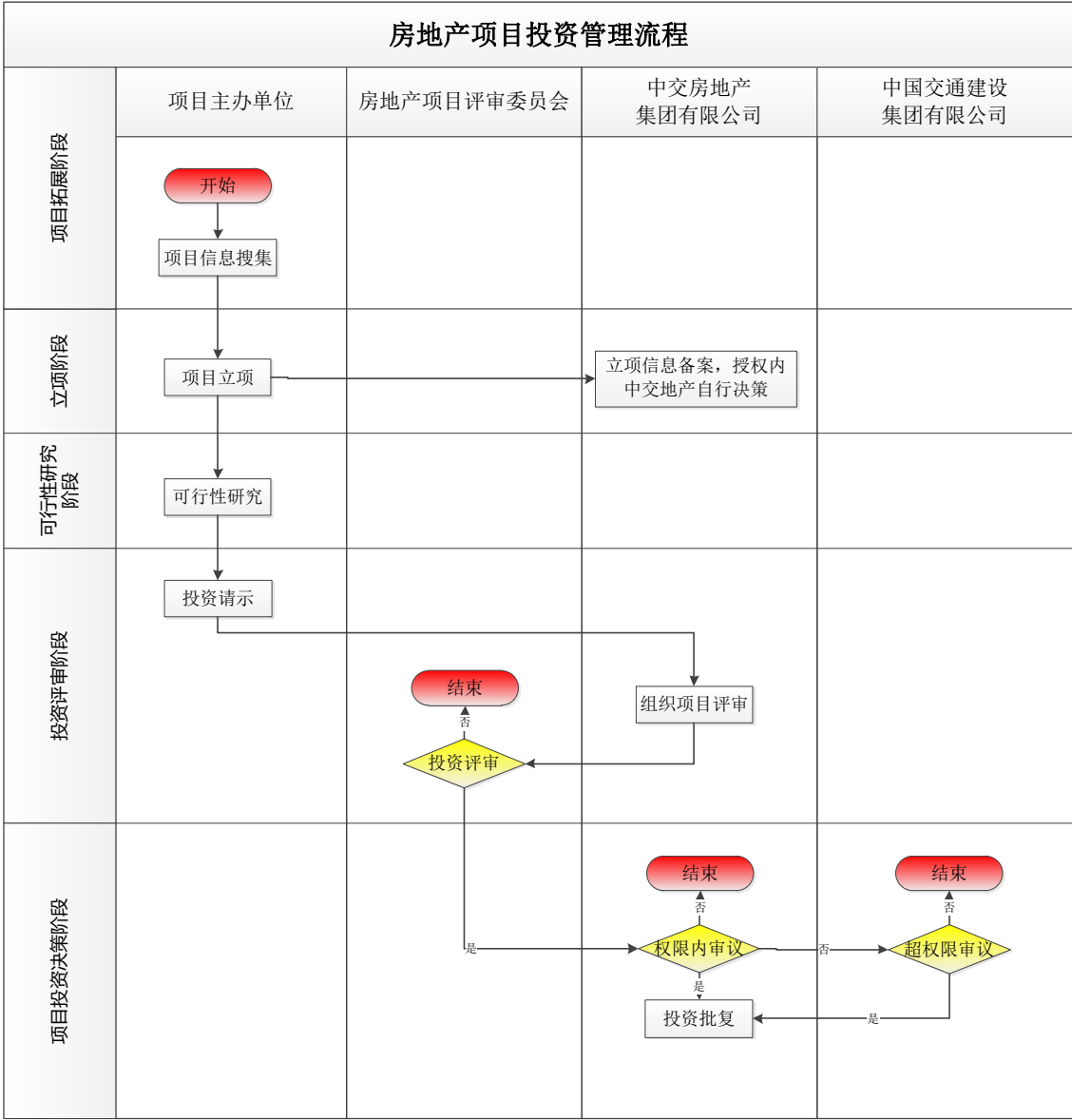
发行人选定有资质的物业管理公司进行入住后的物业管理工作，后续由开发

商推荐物业管理公司供业主选择，或业主委员会自主选择确定物业管理公司。

(2) 发行人房地产开发项目决策程序

发行人房地产开发项目决策流程如下图所示：

发行人房地产开发项目决策流程图



(3) 发行人房地产开发模式

发行人房地产开发及销售业务的经营模式主要为自主开发及合作开发。自主开发指由发行人独立运作开发的项目，发行人100%出资、享有项目的全部收益。

合作开发指发行人与其他合作伙伴共同开发项目，根据股权比例进行收益分

成。发行人根据出资比例享有项目相应比例的收益。

（四）发行人房地产业务开发情况

发行人近年来房地产经营总体情况如下：

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
新开工面积（万平方米）	937.99	1,252.55	762.96	772.70
竣工面积（万平方米）	333.18	543.00	648.03	454.62
销售面积（万平方米）	510.62	674.48	480.16	421.03
销售金额（亿元）	1,305.37	1,535.22	1,018.35	769.56

发行人房地产开发项目均证照办理齐全。

截至2021年9月末，发行人投资性房地产、无形资产及存货中一二线城市36,462,851.02万元，占比为85.50%；非一二线城市6,184,811.93万元，占比为14.50%。公司投资性房地产、无形资产及存货在一二线城市及非一二线城市的占比情况如下：

分类	金额（万元）	占比
一二线城市	36,462,851.02	85.50%
非一二线城市	6,184,811.93	14.50%
合计	42,647,662.95	100.00%

注：一二线城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、石家庄、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、南昌、济南、郑州、武汉、长沙、南宁、成都、昆明、西安、大连、青岛、宁波、厦门、苏州、无锡、佛山及东莞。

由于发行人本部不直接从事房地产开发经营，一般通过其直接或间接控制的控股子公司及参股公司从事房地产业务，其相关子公司房地产业务开发情况如下：

1、绿城中国控股有限公司（Greentown China Holdings Limited，股票简称绿城中国，股票代码 3900.HK）

绿城中国的房地产开发主体绿城房地产集团有限公司于 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）。截至 2021 年 9 月 30 日，绿城中国下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

绿城中国下属主要房地产开发经营主体资质情况

序号	项目公司	公司资质等级	公司资质证书类型	公司资质证书编号	有效期（起止时间）
1	安徽绿城玫瑰园房地产开发有限公司	三级	房地产开发企业资质证书	合 C0389	2019/4/8-2022/4/7
2	北京亮马置业有限公司	四级	房地产开发企业资质证书	CY-A-X6768	2019/3/27-2022/3/28
3	北京绿城中交房地产开发有限公司	四级	房地产开发企业资质证书	MT-A-X6555	2019/2/1-2022/2/15
4	常熟市绿宸房地产开发有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	苏州 KF15058	2020/08/11-2021/09/10
5	成都绿城川菜小镇实业有限公司	暂三级	房地产开发企业暂定资质证书	510124DN443413664Z	2020/10/21-2023/10/21
6	成都绿城都会房地产开发有限公司	暂三级	房地产开发企业暂定资质证书	510105DH34341114Z	2018/7/5-2021/7/5
7	城建中稷（浙江）实业发展有限公司	一级	房地产开发企业资质证书	建开企[2018]1915 号	2018/7/11-2021/7/11
8	大连金石葡萄酒庄有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	2102142018062650000	2020/10/09-2021/10/08
9	大连胜鼎文林置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	2102022020102050000	2020/10/20-2021/10/19
10	德清绿城浙豫置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	浙开暂 0521-2020-2020-0014 号	2020/11/28-2021/11/28
11	德清绿城致瑞置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	浙房湖开字 200827 号（暂定）	2020/08/20-2021/08/19
12	德清绿信置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	浙开暂 0521-2020-2020-0024 号	2020/12/15-2021/12/15
13	海南绿城高地投资有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	【2016】琼建房开证字第 72049 号	2019/10/22-2022/10/22
14	杭州茶镇置业开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	杭房开（西）036 号	2020/08/18-2021/08/17

序号	项目公司	公司资质等级	公司资质证书类型	公司资质证书编号	有效期（起止时间）
15	杭州绿城绿鑫房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	杭房开（余）065 号	2020/07/16-2021/07/30
16	杭州绿城致昇置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	杭房项（下）12 号	2020/8/28-2021/9/15
17	杭州桃李湖滨房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	浙开暂 0112-2020-2020-0001 号	2020/09/11-2021/09/11
18	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙房开 1587 号	2019/07/07-2022/07/01
19	河南锦江置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	410159445	2020/8/13-2023/8/13
20	河南绿嘉房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	410165595	2019/12/27-2021/12/27
21	湖北远景置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	鄂房开暂[2020]122 号	2020/10/11-2021/10/11
22	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	四级	房地产开发企业资质证书	湘建房（长）字第 0430279 号	2018/9/28-2021/8/21
23	济南东创置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	13955	2020/9/29-2023/9/28
24	济南泉意置业有限公司	三级	房地产开发企业资质证书	13955	2020/9/29-2023/9/28
25	嘉兴绿城嘉禾房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	嘉房开南 135 号	2018/6-2021/8/2
26	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	浙房金东住字 012 号	2020/07/27-2021/07/27
27	临海绿城泰业房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	台房开字第 33108200091 号	2018/8/16-2021/8/15
28	绿城恒基（大庆）置业有限公司	三级	房地产开发企业资质证书	黑建房开庆第 215 号	2016/10/31-2021/10/31
29	南通安洋置业有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	南通 KF14788	2021/01/26-2022/01/25
30	南通通泰置业有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	南通 KF14699	2020/08/11-2021/08/10
31	宁波绿城浙鹤房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	浙开暂 0212-2020-2020-0004 号	2020/08/26-2021/08/26
32	宁波泰谷房地产开发有限公司	三级	房地产开发企业资质证书	象综字第 054 号	2020/6/5-2021/10/31
33	宁波浙坤置业有限公司	暂三级	房地产开发企业暂定资质证书	海综字 047 号	2020/1/19-2022/1/18

序号	项目公司	公司资质等级	公司资质证书类型	公司资质证书编号	有效期（起止时间）
34	青岛绿城华川置业有限公司	三级	房地产开发企业资质证书	231094	2017/01/01-2022/12/31
35	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	浙开暂 0802-2020-2021-0038 号	2021/05/25-2022/05/25
36	上海华浙外滩置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（黄浦）第 0000282 号	2019/08/07-2021/10/19
37	嵊州绿城房地产开发有限公司	四级	房地产开发企业资质证书	嵊房开字第 411807 号	2018/12/7-2021/11/29
38	石家庄绿高房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	冀建房开石长字第 0419 号	2020/08/04-2021/08/03
39	苏州睿泰房地产开发有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	苏州 KF15290	2020/9/30-2021/10/28
40	苏州御泰房地产开发有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	苏州 KF15289	2020/9/30-2021/10/28
41	苏州悦顺房地产开发有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	苏州 KF15246	2021/7/8-2022/8/17
42	宿迁绿城梨源小镇建设有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	宿迁 KF14332	2021/06/16-2022/06/16
43	台州绿城泰业房地产开发有限公司	暂一级	房地产开发企业暂定资质证书	台房开字第 33100300051 号	2019/12/16-2021/12/5
44	天津绿城津海房地产开发有限公司	四级	房地产开发企业资质证书	津建房证[2018]第 S2739 号	2019/11/15-2022/11/15
45	天津绿城全运村建设开发有限公司	四级	房地产开发企业资质证书	津建房证【2014】第 S2413	2019/2/26-2022/12/30
46	天津团泊湖裕泰置业有限公司	四级	房地产开发企业资质证书	津建房证[2016]第 S2577 号	2020/1/8-2023/1/8
47	天津中交绿城城市建设发展有限公司	四级	房地产开发企业资质证书	津建房证【2019】第 SN2774 号	2020/4/29-2023/4/29
48	温州绿城浙远房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	浙房温龙综字第 2 号	2019/10/22-2021/8/20
49	无锡绿城和风置业有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	无锡 KF14251	2020/11/24-2021/11/23
50	无锡绿城隆亭置业有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	无锡 KF14439	2020/10/13-2021/10/12
51	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	四级	房地产开发企业资质证书	西建房【2020】0060 号	2020/07/17-2023/07/31
52	西安国际陆港文广置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	西建房暂【2019】0061 号	2020/08/04-2021/08/31

序号	项目公司	公司资质等级	公司资质证书类型	公司资质证书编号	有效期（起止时间）
53	西安新鸿业投资发展有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	陕建房【2013】754号	2018/12/24-2021/12/23
54	新昌绿城置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	新房开第 149 号	2020/05/07-2023/05/07
55	新泰绿城置业有限公司	三级	房地产开发企业资质证书	103239	2020/07/01-2023/07/01
56	义乌绿城绣汇房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	浙房义综字 222 号	2020/07/10-2021/07/09
57	永康交投绿城房地产开发有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	浙开暂 0784-2020-2020-0026 号	2020/11/09-2021/11/09
58	余姚浙明置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	余房开 430 号	2020/11/24-2021/11/24
59	浙江丽水绿城合景房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	浙房丽市建字第 355 号	2020/4/21-2023/4/20
60	浙江绿城天台山莲花度假村有限公司	暂三级	房地产开发企业暂定资质证书	台房开字第 33102300047 号	2020/9/17-2021/9/17
61	浙江绿城元和房地产开发有限公司	四级	房地产开发企业资质证书	浙房湖开字 170318 号	2020/7/17-2023/7/16
62	舟山市明程房地产开发有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	浙开二 0901-2005-2021-0001 号	2021/5/24-2024/5/14
63	舟山市普陀绿城房地产开发有限公司	三级	房地产开发企业资质证书	舟综字 247 号	020/1/8-2022/12/20
64	舟山市乾源房地产开发有限公司	三级	房地产开发企业资质证书	舟综字 157 号	2019/8/27-2022/03/26
65	诸暨市越都置业有限公司	三级	房地产开发企业资质证书	诸建房开 2016008	2019/11/15-2022/11/14
66	淄博绿城置业有限公司	叁级	房地产开发企业资质证书	33473	2020/06/28-2023/06/27
67	泰州泰洋置业有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	泰州 KF14408	2020/11/18-2021/11/17
68	杭州绿城亚运村开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 202031 号	2020/10/22-2021/10/22
69	天津融创杰耀置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	津西青建房证[2021]第 XQ3064 号	2021/6/25-2022/6/25
70	济宁城投绿城置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	096933	2021/3/12-2022/3/12
71	武汉双谷房地产有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	武房开暂[2018]02257 号	2018/2/6-2022/2/5

序号	项目公司	公司资质等级	公司资质证书类型	公司资质证书编号	有效期（起止时间）
72	佛山南海区绿雄房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	粤房开证字暂1300070	2021/1/27-2024/1/27
73	扬州鑫洋置业有限公司	暂二级	房地产开发企业暂定资质证书	扬州 KF14571	2021/6/30-2022/6/29
74	杭州复禹置业有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	浙开暂 0110-2021-2021-0116 号	2021/6/3-2022/6/3
75	北京朝意房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	CY-A-X2035	2021/7/2-2022/7/1
76	天津致嘉房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	津西青建房证[2021]第 XQ3073 号	2021/6/30-2022/6/30
77	南京绿城置业有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	南京 KF14719	2020/9/21-2023/6/30
78	沈阳全运村建设有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	2101302019081258936	2019/8/12-2022/8/11

注：上表不包含发行人联营、合营房地产项目情况，根据《住房和城乡建设部房地产市场监管司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》，自 2021 年 7 月 1 日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日止，房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，资质证书无需换发，其余已到期证书正在办理续期事宜。

绿城中国是中国名列前茅的房地产开发商之一，以优秀的物业品质保持行业领先地位。从 2004 年开始，绿城连续被国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合评为中国房地产企业品牌价值 TOP10，中国房地产企业综合实力 TOP10。

绿城中国近三年及一期房地产开发经营情况如下：

	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
新开工面积（万平方米）	540.82	805.03	552.71	629.37
竣工面积（万平方米）	292.34	425.30	372.15	280.65
销售面积（万平方米）	360.66	476.47	344.83	275.92
销售金额（亿元）	1,033.58	1,185.64	832.60	601.46
平均售价（元/平方米）	28,658	24,884	24,145	21,798

（1）最近三年及一期绿城中国房地产开发竣工项目

最近三年及一期，绿城中国房地产开发竣工的主要项目如下：

单位：万平方米、万元、%

序号	项目名称	开发主体	项目类型	项目所在地	总可售面积	累计销售面积	销售进度	截至 2021 年 9 月末累计已售金额（含地下停车位）	项目批文情况
1	大庆御园	绿城恒基（大庆）置业有限公司	住宅、商业	黑龙江省大庆市	33.68	27.89	83%	172,847	已取得“六证”
2	北京西山燕庐	北京绿城中交房地产开发有限公司	住宅	北京市	20.43	20.37	100%	1,023,753	已取得“六证”
3	鸿基新城大一期 26#地块三期	西安新鸿业投资发展有限公司	住宅、商业	陕西省西安市	17.04	15.96	94%	88,529	已取得“六证”
4	天津全运村	天津绿城全运村建设开发有限公司	住宅、商业	天津市	68.85	68.85	100%	2,145,258	已取得“六证”
5	大连湖畔和庐	大连宝融房地产开发有限公司	住宅、商业	辽宁省大连市	6.66	3.40	51%	38,598	已取得“六证”
6	大连蘭园	大连建中置业有限公司	住宅、商业	辽宁省大连市	1.64	1.48	90%	45,664	已取得“六证”
7	无锡太湖新城项目 A 地块	无锡绿城和风置业有限公司	住宅、商业	江苏省无锡市	8.58	8.58	100%	278,472	已取得“六证”
8	无锡太湖新城项目 B 地块	无锡绿城和风置业有限公司	住宅、商业	江苏省无锡市	13.16	13.16	100%	470,568	已取得“六证”
9	常熟南部新城项目	常熟市绿宸房地产开发有限公司	住宅	江苏省苏州市	13.67	11.52	84%	235,591	已取得“六证”

序号	项目名称	开发主体	项目类型	项目所在地	总可售面积	累计销售面积	销售进度	截至 2021 年 9 月末累计已售金额（含地下停车位）	项目批文情况
10	南通港闸区 R17027 地块	南通致旌置业有限公司	住宅	江苏省南通市	10.00	10.00	100%	215,256	已取得“六证”
11	南通蘭园	南通港新置业有限公司	住宅	江苏省南通市	7.73	7.73	100%	169,687	已取得“六证”
12	安徽翡翠湖玫瑰园	安徽绿城玫瑰园房地产开发有限公司	住宅、商业	安徽省合肥市	65.88	65.88	100%	830,442	已取得“六证”
13	新疆玉园	新疆鸿远投资有限公司	住宅、商业	新疆乌鲁木齐市	19.85	19.11	96%	228,755	已取得“六证”
14	成都青羊金沙项目	成都绿城都会房地产开发有限公司	住宅	四川省成都市	7.22	6.63	92%	239,559	已取得“六证”
15	嘉兴柳岸禾风一期	嘉兴绿城塘汇房地产开发有限公司	住宅、商业	浙江省嘉兴市	8.43	8.43	100%	101,386	已取得“六证”
16	桃源小镇十二期	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	住宅	浙江省杭州市	11.79	11.79	100%	138,860	已取得“六证”
17	桃源小镇十三期	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	住宅	浙江省杭州市	3.38	3.38	100%	94,234	已取得“六证”
18	桃源小镇十五期	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	住宅	浙江省杭州市	12.13	12.13	100%	245,510	已取得“六证”

序号	项目名称	开发主体	项目类型	项目所在地	总可售面积	累计销售面积	销售进度	截至 2021 年 9 月末累计已售金额（含地下停车位）	项目批文情况
19	玫瑰园西区雅园	舟山绿城海盛置业发展有限公司	住宅、商业	浙江省舟山市	4.96	4.62	93%	106,386	已取得“六证”
20	玫瑰园西区慧园	舟山绿城海盛置业发展有限公司	住宅、商业	浙江省舟山市	12.02	12.02	100%	178,847	已取得“六证”
21	方竹园一期	浙江绿城元和房地产开发有限公司	住宅	浙江省湖州市	1.35	1.35	100%	34,585	已取得“六证”
22	天台山莲花度假村-住宅	浙江绿城天台山莲花度假村有限公司	住宅	浙江省台州市	2.29	1.87	82%	52,416	已取得“六证”
23	嘉兴柳岸禾风二期	嘉兴绿城塘汇房地产开发有限公司	住宅、商业	浙江省嘉兴市	11.91	11.91	100%	157,787	已取得“六证”
24	丽水留香园项目	浙江丽水绿城合景房地产开发有限公司	住宅、商业	浙江省丽水市	13.48	13.48	100%	275,968	已取得“六证”
25	岱山蔚蓝公寓三期 A 区	舟山绿城蔚蓝海岸房地产开发有限公司	住宅	浙江省舟山市	4.75	4.75	100%	52,640	已取得“六证”
26	桃源小镇十八期	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	住宅	浙江省杭州市	0.81	0.81	100%	17,423	已取得“六证”
27	桂竹园三期	浙江绿城元和房地产开发有限公司	住宅	浙江省湖州市	0.22	0.22	100%	6,652	已取得“六证”

序号	项目名称	开发主体	项目类型	项目所在地	总可售面积	累计销售面积	销售进度	截至 2021 年 9 月末累计已售金额（含地下停车位）	项目批文情况
28	青竹园一期	浙江绿城元和房地产开发有限公司	住宅	浙江省湖州市	0.91	0.91	100%	25,536	已取得“六证”
29	新竹园	浙江绿城元和房地产开发有限公司	住宅	浙江省湖州市	0.83	0.83	100%	22,897	已取得“六证”
30	青竹园二期	浙江绿城元和房地产开发有限公司	住宅	浙江省湖州市	0.25	0.25	100%	7,571	已取得“六证”
31	岱山蔚蓝公寓三期 B 区	舟山绿城蔚蓝海岸房地产开发有限公司	住宅	浙江省舟山市	9.47	9.47	100%	114,057	已取得“六证”
32	桃源小镇十六期	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	住宅	浙江省杭州市	1.54	1.54	100%	60,587	已取得“六证”
33	舟山市定海区 DH-46-01-01、04 号地块（舟山蘭园）	舟山市定海绿城房地产开发有限公司	住宅、商业	浙江省舟山市	12.84	3.82	30%	94,294	已取得“六证”
34	桃源小镇十四期	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	住宅	浙江省杭州市	5.08	5.08	100%	155,415	已取得“六证”
35	天台山莲花度假村-酒店	浙江绿城天台山莲花度假村有限公司	商业	浙江省台州市	-	-		-	已取得“五证”
36	长沙青竹园	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	住宅	湖南省长沙市	4.00	3.98	99%	88,966	已取得“六证”

序号	项目名称	开发主体	项目类型	项目所在地	总可售面积	累计销售面积	销售进度	截至 2021 年 9 月末累计已售金额（含地下停车位）	项目批文情况
37	德清观云小镇	德清青城房地产开发有限公司	住宅	浙江省湖州市	0.79	0.79	100%	27,016	已取得“六证”
38	德清观云小镇	德清青城房地产开发有限公司	住宅	浙江省湖州市	9.06	8.92	98%	161,261	已取得“六证”
39	德清观云小镇	德清青城房地产开发有限公司	住宅	浙江省湖州市	1.64	1.64	100%	45,380	已取得“六证”
40	安吉桃花源	浙江绿城元和房地产开发有限公司	住宅	浙江省湖州市	2.67	2.58	97%	88,709	已取得“六证”
41	台州天台山莲花小镇冰雪乐园	浙江绿城天台山莲花度假村有限公司	商业	浙江省台州市	-	-		-	已取得“五证”
42	杭州隐庐	杭州绿城绿鑫房地产开发有限公司	住宅	浙江省杭州市	6.20	6.13	99%	206,151	已取得“五证”
43	嵊州剡江越园	嵊州绿城房地产开发有限公司	住宅、商业	浙江省绍兴市	28.12	28.12	100%	304,653	已取得“六证”
44	余姚明园	余姚绿城房地产开发有限公司	住宅	浙江省余姚市	36.40	36.40	100%	461,315	已取得“六证”
45	宁波杨柳郡	宁波轨道交通宁兴置业有限公司	住宅、商业	浙江省宁波市	38.33	38.33	100%	740,863	已取得“六证”

序号	项目名称	开发主体	项目类型	项目所在地	总可售面积	累计销售面积	销售进度	截至 2021 年 9 月末累计已售金额（含地下停车位）	项目批文情况
46	宁波奉化区长汀村地块	宁波奉化绿城浙宏房地产开发有限公司	住宅、商业	浙江省宁波市	19.14	19.13	100%	352,952	已取得“六证”
47	宁波智慧园	宁波高新区智慧绿城建设有限公司	商业	浙江省宁波市	0.73	0.73	100%	10,596	已取得“六证”
48	宁波象山白沙湾玫瑰园	宁波泰谷房地产开发有限公司	住宅	浙江省宁波市	1.82	0.75	41%	34,011	已取得“六证”
49	余姚桂语兰庭	余姚浙明置业有限公司	住宅	浙江省宁波市	17.47	16.55	95%	313,845	已取得“六证”
50	台州宁江明月（4 号地块）	台州绿城泰业房地产开发有限公司	住宅	浙江省台州市	36.66	36.15	99%	557,236	已取得“六证”
51	台州宁江明月（3-3 地块）	台州绿城泰业房地产开发有限公司	住宅	浙江省台州市	16.63	16.59	100%	310,983	已取得“六证”
52	临海玫瑰园	临海绿城泰业房地产开发有限公司	住宅	浙江省临海市	8.70	8.70	100%	260,846	已取得“六证”
53	台州宁江明月	台州绿城泰业房地产开发有限公司	住宅	浙江省台州市	16.12	16.11	100%	23	已取得“六证”
54	新昌玫瑰园	新昌绿城置业有限公司	住宅、商业	浙江省绍兴市	13.36	13.36	100%	156,988	已取得“六证”

序号	项目名称	开发主体	项目类型	项目所在地	总可售面积	累计销售面积	销售进度	截至 2021 年 9 月末累计已售金额（含地下停车位）	项目批文情况
55	温州市滨江商务区桃花岛片区 T05-18 地块（温州留香园）	温州绿城浙远房地产开发有限公司	住宅	浙江省温州市	7.85	5.03	64%	143,535	已取得“六证”
56	德清英溪桃源	德清绿城房地产开发有限公司	住宅、商业	浙江省湖州市	24.59	24.59	100%	320,161	已取得“六证”
57	杭州柳岸晓风	杭州绿九滨闻置业有限公司	住宅	浙江省杭州市	7.57	7.57	100%	419,646	已取得“六证”
58	桂语江南轩	杭州绿九启奥置业有限公司	住宅	浙江省杭州市	7.14	7.14	100%	280,514	已取得“六证”
59	香樟园	浙江建德绿城置业有限公司	住宅	浙江省建德市	5.61	5.61	100%	76,663	已取得“六证”
60	综合体	浙江建德绿城置业有限公司	商业	浙江省建德市	3.79	3.79	100%	46,618	已取得“六证”
61	杭州金麟府	杭州大家绿城房地产开发有限公司	住宅	浙江省杭州市	13.28	13.24	100%	590,919	已取得“六证”
62	义乌桃花源项目一期（A 地块）	义乌绿城交投房地产开发有限公司	住宅	浙江省义乌市	11.21	9.86	88%	392,981	已取得“六证”
63	义乌桃花源项目二期（B 地块）	义乌绿城交投房地产开发有限公司	住宅	浙江省义乌市	7.74	5.98	77%	258,147	已取得“六证”

序号	项目名称	开发主体	项目类型	项目所在地	总可售面积	累计销售面积	销售进度	截至 2021 年 9 月末累计已售金额（含地下停车位）	项目批文情况
64	杭州和庐（闲林地块）	杭州绿城东和置业有限公司	住宅、商业	浙江省杭州市	6.69	6.69	100%	273,946	已取得“六证”
65	临安曼陀花园	浙江宏顺房地产开发有限公司	住宅	浙江省杭州市	2.22	2.22	100%	44,568	已取得“六证”
66	杭州桃李春风	临安金基房地产开发有限公司	住宅	浙江省杭州市	34.89	34.89	100%	798,308	已取得“六证”
67	九期一标熙园西	青岛绿城华川置业有限公司	住宅	山东省青岛市	2.65	2.65	100%	53,228	已取得“六证”
68	九期一标熙园东	青岛绿城华川置业有限公司	住宅	山东省青岛市	2.20	2.20	100%	46,268	已取得“六证”
69	蘭园	青岛绿城华川置业有限公司	住宅	山东省青岛市	6.03	6.03	100%	92,239	已取得“六证”
70	玉兰花园一期	济南东创置业有限公司	住宅	山东省济南市	12.92	12.92	100%	150,063	已取得“六证”
71	玉兰花园二期	济南东创置业有限公司	住宅	山东省济南市	17.43	17.43	100%	411,045	已取得“六证”
72	玉兰花园三期	济南东创置业有限公司	住宅	山东省济南市	11.78	11.78	100%	238,647	已取得“六证”

序号	项目名称	开发主体	项目类型	项目所在地	总可售面积	累计销售面积	销售进度	截至 2021 年 9 月末累计已售金额（含地下停车位）	项目批文情况
73	曲阜诚园北地块	曲阜绿城衍圣文化发展有限公司	住宅、商业	山东省曲阜市	12.45	12.45	100%	82,808	已取得“六证”
74	九期二标东留香园 A-2-6	青岛绿城华川置业有限公司	住宅	山东省青岛市	4.97	4.97	100%	157,175	已取得“六证”
75	十期商业二标	青岛绿城华川置业有限公司	商业	山东省青岛市	3.85	3.85	100%	46,417	已取得“六证”
76	七期一标晓风湖畔	青岛绿城华川置业有限公司	住宅	山东省青岛市	1.95	1.95	100%	61,867	已取得“六证”
77	七期二标 B-2-13	青岛绿城华川置业有限公司	住宅	山东省青岛市	5.54	5.54	100%	164,518	已取得“六证”
78	曲阜诚园	曲阜绿城衍圣文化发展有限公司	住宅、商业	山东省曲阜市	8.11	8.11	100%	74,018	已取得“六证”
79	舟山长峙岛-银杏园	城建中稷（浙江）实业发展有限公司	住宅、商业	浙江省舟山市	4.39	3.89	89%	62,689	已取得“六证”
80	舟山长峙岛-梧桐园	城建中稷（浙江）实业发展有限公司	住宅、商业	浙江省舟山市	4.09	2.95	72%	48,770	已取得“六证”
81	舟山长峙岛-留香园	城建中稷（浙江）实业发展有限公司	住宅、商业	浙江省舟山市	9.42	8.65	92%	156,366	已取得“六证”

序号	项目名称	开发主体	项目类型	项目所在地	总可售面积	累计销售面积	销售进度	截至 2021 年 9 月末累计已售金额（含地下停车位）	项目批文情况
82	舟山长峙岛-海棠园	舟山市明程房地产开发有限公司	住宅	浙江省舟山市	7.59	7.59	100%	112,211	已取得“六证”
83	舟山长峙岛-香芸园二期	舟山市瑞丰房地产开发有限公司	住宅	浙江省舟山市	5.72	5.72	100%	69,138	已取得“六证”
84	舟山长峙岛-杨柳郡·鸣柳园	舟山市明程房地产开发有限公司	住宅	浙江省舟山市	8.39	7.28	87%	133,463	已取得“六证”
85	安吉桃花源	安吉绿元酒店管理有限公司	住宅	浙江省湖州市	0.86	0.86	100%	25,858	已取得“六证”
86	安吉桃花源	安吉绿元酒店管理有限公司	商业	浙江省湖州市					已取得“六证”
87	百合花园二期玫瑰园、紫薇园	淄博绿城置业有限公司	住宅	山东省淄博市	18.95	18.95	100%	213,774	已取得“六证”
88	百合花园二期蘭园、紫薇园西区	淄博绿城置业有限公司	住宅	山东省淄博市	17.15	17.15	100%	230,983	已取得“六证”
89	百合花园郁金香园	淄博绿城置业有限公司	住宅	山东省淄博市	10.76	10.76	100%	110,645	已取得“六证”
90	朗月苑	青岛绿城胶州湾房地产开发有限公司	住宅	山东省青岛市	15.42	15.39	100%	178,145	已取得“六证”
合计					995.86	959.89			

(续表)

单位：万元

序号	项目名称	回款情况	未完成销售原因	后续销售安排	回款计划		
					2022 年	2023 年	2024 年
1	大庆御园	170,780	-	-	-	-	-
2	北京西山燕庐	993,861	-	-	-	-	-
3	鸿基新城大一期 26#地块三期	88,529	-	-	-	-	-
4	天津全运村	2,140,438	-	-	-	-	-
5	大连湖畔和庐	35,768	收购项目位置偏远，销售进度较慢	2023/6/30	1,500.00	1,330.00	-
6	大连蘭园	43,715	-	-	-	-	-
7	无锡太湖新城项目 A 地块	276,679	-	-	-	-	-
8	无锡太湖新城项目 B 地块	464,234	-	-	-	-	-
9	常熟南部新城项目	230,724	-	-	-	-	-
10	南通港闸区 R17027 地块	215,256	-	-	-	-	-
11	南通蘭园	169,681	-	-	-	-	-
12	安徽翡翠湖玫瑰园	828,963	-	-	-	-	-
13	新疆玉园	218,051	-	-	-	-	-
14	成都青羊金沙项目	235,580	-	-	-	-	-

序号	项目名称	回款情况	未完成销售原因	后续销售安排	回款计划		
					2022 年	2023 年	2024 年
15	嘉兴柳岸禾风一期	100,668	-	-	-	-	-
16	桃源小镇十二期	138,860	-	-	-	-	-
17	桃源小镇十三期	94,210	-	-	-	-	-
18	桃源小镇十五期	245,489	-	-	-	-	-
19	玫瑰园西区雅园	106,386	-	-	-	-	-
20	玫瑰园西区慧园	178,847	-	-	-	-	-
21	方竹园一期	34,585	-	-	-	-	-
22	天台山莲花度假村-住宅	51,991	-	-	-	-	-
23	嘉兴柳岸禾风二期	157,787	-	-	-	-	-
24	丽水留香园项目	275,968	-	-	-	-	-
25	岱山蔚蓝公寓三期 A 区	52,640	-	-	-	-	-
26	桃源小镇十八期	17,423	-	-	-	-	-
27	桂竹园三期	6,652	-	-	-	-	-
28	青竹园一期	25,536	-	-	-	-	-
29	新竹园	22,897	-	-	-	-	-
30	青竹园二期	7,571	-	-	-	-	-
31	岱山蔚蓝公寓三期 B 区	114,057	-	-	-	-	-
32	桃源小镇十六期	60,587	-	-	-	-	-
33	舟山市定海区 DH-46-01-01、04 号地块（舟山蘭园）	92,940	销售价格大于竞品楼盘，竞争力	2024 年	1,000.00	300.00	54.00

序号	项目名称	回款情况	未完成销售原因	后续销售安排	回款计划		
					2022 年	2023 年	2024 年
			太大，且近期销售形势严峻。				
34	桃源小镇十四期	155,372	-	-	-	-	-
35	天台山莲花度假村-酒店	-	自持物业	-	-	-	-
36	长沙青竹园	88,366	-	-	-	-	-
37	德清观云小镇	26,453	-	-	-	-	-
38	德清观云小镇	160,239	-	-	-	-	-
39	德清观云小镇	44,808	-	-	-	-	-
40	安吉桃花源	88,709	-	-	-	-	-
41	台州天台山莲花小镇冰雪乐园	-	自持物业	-	-	-	-
42	杭州隐庐	198,758	-	-	-	-	-
43	嵊州剡江越园	298,621	-	-	-	-	-
44	余姚明园	461,315	-	-	-	-	-
45	宁波杨柳郡	740,863	-	-	-	-	-
46	宁波奉化区长汀村地块	341,771	-	-	-	-	-
47	宁波智慧园	10,596	-	-	-	-	-
48	宁波象山白沙湾玫瑰园	31,440	因亚帆道路施工，销售介面差，成交缓慢	2022/9/30	2,571.00	-	-
49	余姚桂语兰庭	313,678	-	-	-	-	-

序号	项目名称	回款情况	未完成销售原因	后续销售安排	回款计划		
					2022 年	2023 年	2024 年
50	台州宁江明月（4 号地块）	557,236	-	-	-	-	-
51	台州宁江明月（3-3 地块）	309,276	-	-	-	-	-
52	临海玫瑰园	260,846	-	-	-	-	-
53	台州宁江明月	23	-	-	-	-	-
54	新昌玫瑰园	156,620	-	-	-	-	-
55	温州市滨江商务区桃花岛片区 T05-18 地块（温州留香园）	133,696	剩余房源总价过高导致销售缓慢	2022/3/31	9,839.00		
56	德清英溪桃源	320,161	-	-	-	-	-
57	杭州柳岸晓风	419,646	-	-	-	-	-
58	桂语江南轩	279,109	-	-	-	-	-
59	香樟园	76,663	-	-	-	-	-
60	综合体	42,593	-	-	-	-	-
61	杭州金麟府	590,919	-	-	-	-	-
62	义乌桃花源项目一期（A 地块）	384,609	-	-	-	-	-
63	义乌桃花源项目二期（B 地块）	221,516	该项目为合院别墅，后期销售较难	2023.12	20,000.00	16,631.00	-
64	杭州和庐（闲林地块）	265,342	-	-	-	-	-
65	临安曼陀花园	44,062	-	-	-	-	-
66	杭州桃李春风	796,258	-	-	-	-	-

序号	项目名称	回款情况	未完成销售原因	后续销售安排	回款计划		
					2022 年	2023 年	2024 年
67	九期一标熙园西	53,228	-	-	-	-	-
68	九期一标熙园东	46,268	-	-	-	-	-
69	蘭园	92,239	-	-	-	-	-
70	玉兰花园一期	150,063	-	-	-	-	-
71	玉兰花园二期	401,852	-	-	-	-	-
72	玉兰花园三期	238,647	-	-	-	-	-
73	曲阜诚园北地块	82,808	-	-	-	-	-
74	九期二标东留香园 A-2-6	157,175	-	-	-	-	-
75	十期商业二标	46,417	-	-	-	-	-
76	七期一标晓风湖畔	61,867	-	-	-	-	-
77	七期二标 B-2-13	164,518	-	-	-	-	-
78	曲阜诚园	74,018	-	-	-	-	-
79	舟山长峙岛-银杏园	62,689	-	-	-	-	-
80	舟山长峙岛-梧桐园	48,770	-	-	-	-	-
81	舟山长峙岛-留香园	156,366	-	-	-	-	-
82	舟山长峙岛-海棠园	112,211	-	-	-	-	-
83	舟山长峙岛-香芸园二期	69,138	-	-	-	-	-
84	舟山长峙岛-杨柳郡·鸣柳园	125,510	-	-	-	-	-
85	安吉桃花源	25,858	-	-	-	-	-
86	安吉桃花源		-	-	-	-	-

序号	项目名称	回款情况	未完成销售原因	后续销售安排	回款计划		
					2022 年	2023 年	2024 年
87	百合花园二期玫瑰园、紫薇园	213,774	-	-	-	-	-
88	百合花园二期蘭园、紫薇园西区	230,840	-	-	-	-	-
89	百合花园郁金香园	109,079	-	-	-	-	-
90	朗月苑	178,145	-	-	-	-	-

（2）主要在建项目

截至 2021 年 9 月 30 日，绿城中国主要在建项目计划总投资金额合计 38,792,909 万元，总建筑面积 2,588.03 万平方米。绿城中国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 2021 年 9 月 30 日，绿城中国主要在建项目情况如下：

单位：万平方米、万元

序号	在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	开工时间	预计竣工时间
1	北京壹亮马	北京市	北京亮马置业有限公司	合作开发	住宅	18.11	2017.11	2021.10.31
2	天津桃李春风	天津市	天津团泊湖裕泰置业有限公司	自主开发	住宅	57.29	2017.12	2024.12
3	西安全运村	陕西省 西安市	西安国际陆港文远置业有限公司	合作开发	住宅	37.63	2018.06	2021.12
4	西安全运村	陕西省 西安市	西安国际陆港文广置业有限公司	合作开发	住宅	43.63	2018.01	2022.06
5	西安全运村	陕西省 西安市	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	合作开发	住宅	41.47	2018.01	2022.06
6	西安全运村	陕西省 西安市	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	合作开发	住宅	23.22	2019.11	2022.09
7	西安全运村	陕西省 西安市	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	合作开发	住宅	8.28	2020.04	2022.12
8	西安春风心语	陕西省 西安市	西安新鸿业投资发展有限公司	合作开发	住宅、商业	19.72	2011.07.28	2022.06
9	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	56.12	2020.10.13	2022.12
10	天津春熙明月	天津市	天津绿城津海房地产开发有限公司	合作开发	住宅	29.47	2018.12	2021.10
11	天津诚园（W1 地块）	天津市	天津中交绿城城市建设发展有限公司	合作开发	住宅	4.64	2019/2/1	2021.10
12	天津诚园（W2+W3 地块）	天津市	天津中交绿城城市建设发展有限公司	合作开发	住宅	21.90	2019/3/27	2022.12
13	天津诚园	天津市	天津瑞致房地产开发有限公司	合作开发	住宅	8.08	2020/5/1	2022/8/31

序号	在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	开工时间	预计竣工时间
14	北京水映兰庭	北京市	北京致顺房地产开发有限公司	合作开发	住宅	11.18	2019/7/1	2021/11/1
15	北京颐和金茂府	北京市	北京青茂置业有限公司	合作开发	住宅	11.30	2020/7/30	2022/9/30
16	北京明月听蘭	北京市	北京通诚房地产开发有限公司	合作开发	住宅	7.31	2020/8/26	2023/5/17
17	大连明月听澜	辽宁省 大连市	大连胜鼎文林置业有限公司	自主开发	住宅、 商业	5.18	2020/10/25	2023/8/31
18	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	合作开发	住宅、 商业	13.35	2020/8/28	2023/9/15
19	天津桂语朝阳	天津市	天津致嘉房地产开发有限公司	自主开发	住宅、 商业	17.08	2021/7/27	2024/2/29
20	天津柳岸晓风	天津市	天津致铭房地产开发有限公司	自主开发	住宅	15.70	2021/8/13	2023/8/29
21	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	合作开发	住宅	21.59	2021/9/10	2023/5/18
22	西安柳岸晓风	陕西省 西安市	西安复裕房地产开发有限公司	合作开发	住宅	23.28	2021/9/29	2023/12/31
23	北京朝阳区豆各庄地块	北京市	北京朝意房地产开发有限公司	合作开发	住宅、 商业	34.18	2021/8/19	2024/2/29
24	天津市西青区水西 ABL 地块	天津市	天津融创杰耀置业有限公司	合作开发	住宅、 商业	44.26	2021/9/18	2024/11/9
25	上海黄浦湾	上海市	上海华浙外滩置业有限公司	合作开发	商业	1.15	2007/11/01	2022/5/5
26	南通晓风印月	江苏省 南通市	南通博恒置业有限公司	合作开发	住宅	10.79	2019/4	2021/12
27	南通诚园	江苏省 南通市	南通创宇置业有限公司	合作开发	住宅、 商业	16.73	2019/4	2021/12
28	南通诚园	江苏省 南通市	南通创宇置业有限公司	合作开发	住宅、 商业	11.53	2019/10	2022/06
29	苏州柳岸晓风	江苏省 苏州市	苏州悦顺房地产开发有限公司	合作开发	住宅	22.89	2019/10	2021/11
30	无锡诚园	江苏省 无锡市	无锡绿城隆亨置业有限公司	合作开发	住宅、 商业	20.43	2019/09	2021/12
31	苏州逸品澜岸花苑	江苏省 苏州市	苏州御泰房地产开发有限公司	合作开发	住宅	21.38	2020/1/19	2021/11/30
32	苏州观澜逸品花苑	江苏省 苏州市	苏州睿泰房地产开发有限公司	合作开发	住宅	13.77	2020/1/3	2021/11/30

序号	在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	开工时间	预计竣工时间
33	徐州诚园	江苏省徐州市	徐州绿城尚润置业发展有限公司	合作开发	住宅	23.00	2020/3/24	2023/2/21
34	南通桂语江南	江苏省南通市	南通腾聚置业有限公司	合作开发	住宅	11.07	2020/4/24	2022/6/1
35	南通如东明月江南	江苏省南通市	南通振驰置业有限公司	合作开发	住宅	18.14	2020/10/28	2022/6/5
36	苏州明月江南	江苏省苏州市	苏州绿宸房地产开发有限公司	合作开发	住宅	4.61	2020/9/22	2022/11/30
37	南通湖境和庐	江苏省南通市	南通通泰置业有限公司	合作开发	住宅	13.39	2020/10/28	2022/6/5
38	泰州桂语听澜	江苏省泰州市	泰州泰洋置业有限公司	合作开发	住宅	21.76	2021/1/28	2023/6/15
39	南通海安桂语听澜	江苏省海安市	南通安洋置业有限公司	合作开发	住宅、商业	10.82	2021/3/10	2023/9/25
40	盐城晓风印月	江苏省盐城市	盐城绿城庆泰置业发展有限公司	自主开发	住宅、商业	19.38	2021/4/29	2023/8/27
41	福州文澜明月	福建省福州市	福州福满园置业有限公司	合作开发	住宅、商业	9.70	2021/5/5	2023/3/30
42	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、商业	4.07	2021/8/11	2023/11/17
43	武汉凤起乐鸣	湖北省武汉市	武汉双谷房地产有限公司	合作开发	住宅、商业	19.71	2018/2/1	2021.12
44	武汉桂语朝阳（K3 地块）	湖北省武汉市	湖北远景置业有限公司	合作开发	住宅、商业	31.81	2020/11/16	2023/6/1
45	武汉诚园	湖北省武汉市	武汉赛达万景房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	12.30	2021/1/1	2023/10/31
46	杭州桂冠东方	浙江省杭州市	杭州绿城亚运村开发有限公司	合作开发	住宅	56.61	2020/11/26	2021/12/15
47	新疆百合公寓	新疆乌鲁木齐市	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业、办公	21.54	2019/5/25	2022.04
48	重庆晓风印月	重庆市两江新区	重庆绿城致嘉房地产开发有限公司	自主开发	住宅	21.25	2019.90	2021.11
49	重庆春溪雲庐-95亩	重庆市两江新区	重庆绿城致嘉房地产开发有限公司	自主开发	住宅	12.74	2020/8/12	2022/6/6

序号	在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	开工时间	预计竣工时间
50	重庆春溪雲庐-111 亩	重庆市两江新区	重庆绿城致嘉房地产开发有限公司	自主开发	住宅	15.03	2020/2/10	2021.12
51	昆明诚园	云南省昆明市	云南绿城致嘉房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	12.96	2020/5/8	2022/10/19
52	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	合作开发	住宅、商业	30.96	2020/9/5	2022/9/30
53	眉山彭山湖畔雲庐	四川省眉山市	眉山市彭山绿锦置业有限公司	合作开发	住宅	8.82	2020/12/1	2022/11/24
54	成都市武侯区武青路地块	四川省成都市	成都绿曙置业有限公司	合作开发	住宅	10.50	2021/4/30	2023/5/30
55	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	合作开发	住宅	64.47	2021/5/20	2023/10/31
56	杭州桃源小镇	浙江省杭州市	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	合作开发	住宅	5.34	2018.10	2021/12/10
57	杭州桃源小镇	浙江省杭州市	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	合作开发	住宅	1.00	2019.09	2021/12/10
58	海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	商业	5.86	2020/9/30	2023/6/15
59	海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	10.42	2020/12/30	2023/12/15
60	海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	2.49	2021/4/26	2023/12/10
61	海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	9.37	2020/3/26	2022/12/25
62	海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	9.03	2019/3/27	2021/12/25
63	长沙青竹园	湖南省长沙市	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	合作开发	住宅	2.58	2020/12/31	2022/12/10
64	安吉桃花源	浙江省湖州市	浙江绿城元和房地产开发有限公司	合作开发	住宅	0.98	2019.10	2021.11
65	德清观云小镇	浙江省湖州市	德清青城房地产开发有限公司	合作开发	住宅	10.81	2019.01	2021.12
66	德清观云小镇	浙江省湖州市	德清青城房地产开发有限公司	合作开发	商业	1.43	2019.12	2021.11

序号	在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	开工时间	预计竣工时间
67	嘉兴留香园	浙江省嘉兴市	嘉兴绿城嘉禾房地产开发有限公司	自主开发	住宅	14.67	2018.09	2021/11/10
68	舟山沁园	浙江省舟山市	舟山市定海绿城昭祥房地产开发有限公司	合作开发	住宅	18.69	2018.12	2021/11/30
69	金石滩葡萄酒小镇项目	辽宁省大连市	大连金石葡萄酒庄有限公司	合作开发	商业	17.76	2020/11/21	2026/2/28
70	杭州龙坞茶镇	浙江省杭州市	浙江蓝绿茶业发展有限公司	合作开发	商业	3.42	2020.07	2022/12/31
71	合肥桃李春风	安徽省合肥市	安徽绿镇房地产开发有限公司	合作开发	住宅	17.77	2020.06	2022.07
72	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	0.96	2020/11/12	2022/5/20
73	成都川菜小镇	四川省成都市	成都绿城川菜小镇实业有限公司	合作开发	商业	1.07	2021/2/20	2022/5/20
74	成都川菜小镇	四川省成都市	成都绿城川菜小镇实业有限公司	合作开发	商业	1.15	2021/3/16	2022/5/20
75	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	2.83	2021/3/31	2022/5/20
76	宿迁梨园湾小镇	江苏省宿迁市	宿迁绿城梨源小镇建设有限公司	合作开发	商业	10.78	2020/7/5	2022/12/15
77	宿迁梨园湾小镇	江苏省宿迁市	宿迁绿城梨源小镇建设有限公司	合作开发	住宅	11.10	2020/10/30	2023/6/15
78	杭州茗春苑	浙江省杭州市	杭州茶镇置业开发有限公司	合作开发	住宅	9.82	2020.08	2022/10/31
79	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	23.06	2020.09	2023/3/31
80	盐城桂语江南	江苏省盐城市	江苏绿城百禾文旅产业发展有限公司	合作开发	住宅、商业	96.27	2021/1/20	2025/11/15
81	杭州祥符小镇	浙江省杭州市	杭州绿城祥宸房地产开发有限公司	合作开发	商业	2.68	2021/5/1	2022/12/6
82	舟山新城鼓吹山LC-10-01-09地块	浙江省舟山市	舟山绿城房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	10.25	2021/9/29	2023/11/22
83	石家庄桂语江南	河北省石家庄市	石家庄绿凯房地产开发有限公司	合作开发	住宅	12.28	2020/6/10	2023/5/25
84	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	合作开发	住宅、商业	24.51	2020/12/10	2024/7/30

序号	在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	开工时间	预计竣工时间
85	诸暨绿城广场	浙江省 诸暨市	诸暨市越都置业有限公司	合作开发	住宅	0.99	2020.09	2022.03
86	诸暨绿城广场	浙江省 诸暨市	诸暨市越都置业有限公司	合作开发	住宅	0.23	2020.09	2021.11
87	诸暨绿城广场	浙江省 诸暨市	诸暨市越都置业有限公司	合作开发	商业	24.00	2019/6/30	2022.06
88	宁波象山白沙湾玫瑰园	浙江省 宁波市	宁波泰谷房地产开发有限公司	自主开发	商业	6.23	2011.09	2022.04
89	宁波象山白沙湾玫瑰园	浙江省 宁波市	宁波泰谷房地产开发有限公司	自主开发	商业	3.43	2020/4/30	2022/6/30
90	奉化桂语映月	浙江省 宁波市	宁波奉化绿城浙杰房地产开发有限公司	合作开发	住宅	11.17	2019/10/9	2022.05
91	宁波晓风印月	浙江省 宁波市	宁波浙坤置业有限公司	合作开发	住宅	17.38	2020/1/8	2022/9/30
92	奉化桂语朝阳朝华郡	浙江省 宁波市	宁波奉化绿城浙悦房地产开发有限公司	合作开发	住宅	12.94	2020/3/26	2022/8/25
93	奉化桂语朝阳旭阳郡	浙江省 宁波市	宁波奉化绿城浙郡房地产开发有限公司	合作开发	住宅	11.49	2020/3/26	2022/9/30
94	宁波春月金沙	浙江省 宁波市	宁波绿城浙昌房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	8.25	2020/7/8	2023/4/20
95	宁波象山桂语江南	浙江省 宁波市	象山绿城浙顺房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	8.86	2020/7/14	2022/11/8
96	宁波春熙潮鸣	浙江省 宁波市	宁波绿城浙鹤房地产开发有限公司	合作开发	住宅	12.66	2020/9/15	2022/11/22
97	宁波春月云锦	浙江省 宁波市	宁波绿城智翔置业有限公司	合作开发	住宅、商业	8.40	2020/11/30	2022/12/31
98	宁波高新区智造港工业地块	浙江省 宁波市	宁波高新区智慧绿城建设有限公司	合作开发	工业	31.11	2021/2/22	2022/8/27
99	宁波高新区智造港商办地块	浙江省 宁波市	宁波高新区智慧绿城建设有限公司	合作开发	商业	11.74	2021/6/14	2023/10/14
100	宁波北仑凤凰城总部基地	浙江省 宁波市	宁波绿城甬青置业有限公司	合作开发	商业	7.50	2021/2/6	2023/9/14
101	宁波春熙云境	浙江省 宁波市	宁波绿城浙硕置业有限公司	合作开发	住宅、商业	10.93	2021/3/24	2023/8/27
102	宁波滨河鸣翠	浙江省 宁波市	宁波绿城浙凡置业有限公司	自主开发	住宅、商业	20.95	2021/6/30	2023/5/11
103	台州宁江明月	浙江省 台州市	台州绿城泰业房地产开发有限公司	合作开发	商业	17.14	2015.04	2022.06

序号	在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	开工时间	预计竣工时间
104	台州宁江明月	浙江省 台州市	台州绿城泰业房地产开发有限公司	合作开发	商业	11.31	2019.01	2022.06
105	台州宁江明月	浙江省 台州市	台州绿城泰业房地产开发有限公司	合作开发	住宅	48.85	2019.01	2022.06
106	台州宁江明月	浙江省 台州市	台州绿城泰业房地产开发有限公司	合作开发	住宅	4.52	2019.01	2022.06
107	温州凤起玉鸣	浙江省 温州市	温州浙同置业有限公司	合作开发	住宅、 商业、 办公	8.91	2018.11	2022.01
108	温州凤起玉鸣	浙江省 温州市	温州浙同置业有限公司	合作开发	住宅	8.40	2018.11	2021.10
109	温州凤起玉鸣	浙江省 温州市	温州浙同置业有限公司	合作开发	住宅、 商业、 办公	32.69	2019.05	2022.03
110	温州桂语江南	浙江省 温州市	温州浙扬房地产开发有限公司	合作开发	住宅、 商业	18.50	2020/5/14	2023/2/28
111	临海桂语江南	浙江省 台州市	台州临海绿城浙岚置业有限公司	合作开发	住宅、 商业	7.17	2020/9/10	2022/11/14
112	温州瑞安蘭园	浙江省 温州市	温州绿城浙冠房地产开发有限公司	合作开发	住宅、 商业	9.31	2021/1/18	2023/3/15
113	杭州桂语朝阳	浙江省 杭州市	杭州绿城朝阳置业有限公司	合作开发	住宅	29.75	2018.07	2021.11
114	杭州望江写字楼	浙江省 杭州市	杭州银嘉房地产开发有限公司	合作开发	商业	5.09	2012.11	2021.12
115	杭州晓风印月	浙江省 杭州市	杭州绿城滨和置业有限公司	自主开发	住宅	21.46	2018.12	2022.05
116	杭州桂语听澜	浙江省 杭州市	杭州绿城启兴置业有限公司	合作开发	住宅	11.58	2019.09	2022.09
117	杭州春月锦庐	浙江省 杭州市	杭州绿城致昇置业有限公司	合作开发	住宅	9.90	2019.09	2022.06
118	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	23.56	2020/1/8	2023.03
119	义乌万家风华	浙江省 金华市	义乌滨盛房地产开发有限公司	合作开发	住宅、 商业	52.80	2019/8/9	2022.06
120	永康桂语听澜	浙江省 金华市	永康翡翠城房地产开发有限公司	合作开发	住宅	19.54	2020/4/2	2022/10/15
121	德清风栖春澜	浙江省 湖州市	德清绿城浙潮置业有限公司	合作开发	住宅	6.88	2020/3/12	2022/7/20

序号	在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	开工时间	预计竣工时间
122	义乌晓风印月	浙江省 义乌市	义乌绿城绣汇房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	10.82	2020/8/26	2023/11/20
123	金华春熙明月	浙江省 金华市	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	15.76	2020/7/27	2022/12/15
124	衢州礼贤未来社区项目（1号地块）-1	浙江省 衢州市	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	合作开发	住宅	18.70	2020/9/10	2022/3/30
125	衢州礼贤未来社区项目（1号地块）-2	浙江省 衢州市	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	合作开发	住宅	30.24	2020/11/13	2023/3/30
126	衢州礼贤未来社区项目（2号地块）	浙江省 衢州市	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	合作开发	住宅	9.48	2020/10/20	2023/6/30
127	永康桂语云溪	浙江省 金华市	永康交投绿城房地产开发有限公司	合作开发	住宅	17.74	2020/10/27	2023/4/30
128	德清工大诚园	浙江省 湖州市	德清绿城致瑞置业有限公司	合作开发	住宅	23.63	2020/7/20	2022/10/18
129	德清宸园（一期）	浙江省 湖州市	德清绿城浙豫置业有限公司	合作开发	住宅	12.61	2020/9/28	2022/11/25
130	德清宸园（二期）	浙江省 湖州市	德清绿信置业有限公司	合作开发	住宅	12.51	2021/1/1	2023/3/4
131	德清风栖桃源	浙江省 湖州市	德清绿城浙梓置业有限公司	合作开发	住宅	10.74	2021/2/13	2023/3/10
132	杭州湖上春风	浙江省 杭州市	杭州绿城浙佑置业有限公司	自主开发	住宅、商业	11.49	2021/3/31	2023/12/10
133	杭州潮听明月	浙江省 杭州市	杭州浙谦置业有限公司	合作开发	住宅	14.95	2021/5/15	2023/10/15
134	杭州沐春明月	浙江省 杭州市	杭州浙行置业有限公司	合作开发	住宅	6.88	2021/5/15	2023/10/15
135	杭州山澜桂语	浙江省 杭州市	杭州绿城浙兴置业有限公司	合作开发	住宅	14.81	2021/6/16	2023/9/30
136	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	7.08	2021/5/1	2023/10/30
137	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	10.22	2021/4/9	2023/8/30
138	嘉兴桐乡振东新区凤凰湖地块	浙江省 嘉兴市	桐乡绿城大通置业有限公司	合作开发	住宅	12.33	2021/9/10	2023/5/20

序号	在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	开工时间	预计竣工时间
139	杭州江上桂语新月	浙江省 杭州市	杭州绿城浙诗置业有限公司	合作开发	住宅	20.23	2021/7/2	2023/10/20
140	青岛理想之城	山东省 青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅、商业	14.66	2018.12	2021.11
141	青岛理想之城	山东省 青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅	9.31	2019.7	2022.04
142	青岛理想之城	山东省 青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅	4.78	2019.05	2022.06
143	青岛理想之城	山东省 青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅、商业	5.88	2020.11.2	2023.03
144	青岛理想之城	山东省 青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅、商业	3.41	2020.11.6	2022.11
145	青岛理想之城	山东省 青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅、商业	2.90	2020.11.6	2022.11
146	青岛理想之城	山东省 青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅、商业	3.58	2020.11.6	2022.11
147	绿城新泰玉兰花园	山东省 新泰市	新泰绿城置业有限公司	合作开发	住宅	62.89	2010.05	2021.12
148	济南玉兰花园	山东省 济南市	济南东创置业有限公司	合作开发	住宅	14.66	2018.12	2022.01
149	济南玉兰花园	山东省 济南市	济南东创置业有限公司	合作开发	住宅	14.35	2018.12	2022.01
150	郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省 郑州市	河南锦江置业有限公司	自主开发	商业	2.03	2020.03	2022.09
151	济南明月风荷	山东省 济南市	济南泉意置业有限公司	自主开发	住宅、商业	9.06	2019.12	2022.04
152	郑州湖畔雲庐	河南省 郑州市	河南绿嘉房地产开发有限公司	合作开发	住宅	15.07	2020/8/31	2022/11/23
153	济南诚园	山东省 济南市	济南泉泰置业有限公司	自主开发	住宅	6.78	2020/5/9	2022/9/22
154	济南天宸原著	山东省 济南市	济南龙湖泰然房地产开发有限公司	合作开发	住宅	3.92	2020/7/15	2021/12/13
155	烟台蘭园	山东省 烟台市	烟台绿晟置业有限公司	合作开发	住宅、商业	27.86	2020/11/4	2023/11/19
156	烟台春熙海棠	山东省 烟台市	烟台绿投置业有限公司	自主开发	住宅、商业	7.38	2021/5/30	2023/4/30
157	青岛和锦诚园	山东省 青岛市	青岛绿杭捷高置业有限公司	自主开发	住宅、商业	6.10	2021/7/26	2023/6/18

序号	在建项目名称	区域	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	开工时间	预计竣工时间
158	舟山长峙岛-杨柳郡·咏柳园	浙江省舟山市	舟山市明程房地产开发有限公司	合作开发	住宅	8.16	2019/4/5	2021/12/10
159	舟山长峙岛-杨柳郡·颂柳园	浙江省舟山市	舟山市明程房地产开发有限公司	合作开发	住宅	9.82	2020/2/20	2022/12/1
160	舟山长峙岛-柳岸晓风	浙江省舟山市	舟山市乾源房地产开发有限公司	合作开发	住宅	9.60	2019/4/8	2021/11/30
161	舟山长峙岛-育华幼儿园	浙江省舟山市	舟山市明程房地产开发有限公司	合作开发	教育用地（幼儿园）	1.35	2020/5/20	2021/8/25
162	舟山长峙岛-西部商业中心	浙江省舟山市	舟山市明程房地产开发有限公司	合作开发	商业	1.94	2020/6/27	2022/4/15
163	舟山长峙岛-晓风印月	浙江省舟山市	舟山市明程房地产开发有限公司	合作开发	住宅	26.00	2020/6/22	2023/6/10
164	舟山长峙岛-桃源里	浙江省舟山市	城建中稷（浙江）实业发展有限公司	合作开发	住宅	1.83	2020.08	2022.5.7
165	安吉桃花源 19、20 号地块（隐竹园）	浙江省湖州市	安吉绿元酒店管理有限公司	自主开发	住宅	9.33	2020.09	2022.03
166	安吉桃花源 2018-31 地块（五柳堂）	浙江省湖州市	安吉绿元酒店管理有限公司	自主开发	商业	0.09	2021.09	未知
167	西雅图澜庭（TheGraystone）	美国西雅图	800ColumbiaPorjectCompany,LLC	合作开发	住宅	3.82	2019/5/22	2023/12/31
合计						2,588.03		

（续表）

单位：万元

序号	在建项目名称	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度
1	北京壹亮马	973,900	922,412	95%
2	天津桃李春风	508,394	284,719	56%
3	西安全运村	291,319	235,234	81%
4	西安全运村	372,305	269,973	73%
5	西安全运村	322,123	243,749	76%
6	西安全运村	178,536	98,935	55%
7	西安全运村	73,816	33,812	46%
8	西安春风心语	70,619	62,826	89%
9	西安春风心语	465,849	222,937	48%

序号	在建项目名称	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度
10	天津春熙明月	367,486	249,148	68%
11	天津诚园（W1 地块）	120,258	110,186	92%
12	天津诚园（W2+W3 地块）	375,893	269,167	72%
13	天津诚园	216,773	137,771	64%
14	北京水映兰庭	166,176	134,803	81%
15	北京颐和金茂府	744,814	640,739	86%
16	北京明月听澜	221,534	169,678	77%
17	大连明月听澜	106,000	63,748	60%
18	大连湖畔和庐	90,000	33,770	38%
19	天津桂语朝阳	210,649	97,303	46%
20	天津柳岸晓风	281,711	157,467	56%
21	西安和庐	366,877	226,835	62%
22	西安柳岸晓风	214,144	86,077	40%
23	北京朝阳区豆各庄地块	1,092,398	714,859	65%
24	天津市西青区水西 ABL 地块	911,929	511,849	56%
25	上海黄浦湾	32,982	23,043	70%
26	南通晓风印月	230,000	202,359	88%
27	南通诚园	250,000	206,914	83%
28	南通诚园	160,000	137,942	86%
29	苏州柳岸晓风	483,762	411,881	85%
30	无锡诚园	337,395	252,780	75%
31	苏州逸品澜岸花苑	423,089	350,242	83%
32	苏州观澜逸品花苑	240,000	179,308	75%
33	徐州诚园	319,464	184,945	58%
34	南通桂语江南	193,500	162,817	84%
35	南通如东明月江南	180,000	128,900	72%
36	苏州明月江南	53,895	41,843	78%
37	南通湖境和庐	190,000	144,754	76%
38	泰州桂语听澜	350,207	225,751	64%
39	南通海安桂语听澜	154,122	107,448	70%
40	盐城晓风印月	362,069	227,226	63%
41	福州文澜明月	126,062	68,100	54%
42	福州海棠映月	77,474	47,578	61%
43	武汉凤起乐鸣	278,001	209,741	75%
44	武汉桂语朝阳（K3 地块）	413,469	173,799	42%
45	武汉诚园	121,768	64,525	53%
46	杭州桂冠东方	1,800,000	1,414,147	79%
47	新疆百合公寓	228,060	103,448	45%
48	重庆晓风印月	280,483	220,011	78%

序号	在建项目名称	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度
49	重庆春溪雲庐-95 亩	179,947	134,305	75%
50	重庆春溪雲庐-111 亩	212,376	158,508	75%
51	昆明诚园	159,900	129,258	81%
52	新疆明月兰庭	240,623	117,982	49%
53	眉山彭山湖畔雲庐	67,693	34,786	51%
54	成都市武侯区武青路地块	176,786	123,809	70%
55	新疆理想之城	362,644	80,753	22%
56	杭州桃源小镇	73,984	44,546	60%
57	杭州桃源小镇	22,623	9,299	41%
58	海南蓝湾小镇	72,395	13,746	19%
59	海南蓝湾小镇	123,711	12,107	10%
60	海南蓝湾小镇	107,418	43,115	40%
61	海南蓝湾小镇	156,515	94,904	61%
62	海南蓝湾小镇	106,959	45,621	43%
63	长沙青竹园	37,501	9,423	25%
64	安吉桃花源	26,740	11,350	42%
65	德清观云小镇	116,530	72,101	62%
66	德清观云小镇	16,366	9,170	56%
67	嘉兴留香园	208,533	176,364	85%
68	舟山沁园	256,748	187,727	73%
69	金石滩葡萄酒小镇项目	270,551	86,457	32%
70	杭州龙坞茶镇	66,039	44,646	68%
71	合肥桃李春风	157,577	85,931	55%
72	成都川菜小镇	11,178	7,517	67%
73	成都川菜小镇	17,800	8,372	47%
74	成都川菜小镇	18,910	9,036	48%
75	成都川菜小镇	33,373	22,259	67%
76	宿迁梨园湾小镇	83,861	45,296	54%
77	宿迁梨园湾小镇	84,124	26,571	32%
78	杭州茗春苑	197,794	145,112	73%
79	临安桃李湖滨	412,054	285,518	69%
80	盐城桂语江南	958,588	181,564	19%
81	杭州祥符小镇	47,460	12,974	27%
82	舟山新城鼓吹山 LC-10-01-09 地块	157,808	72,851	46%
83	石家庄桂语江南	136,286	78,644	58%
84	石家庄桂语听澜	319,788	144,145	45%
85	诸暨绿城广场	12,177	5,513	45%
86	诸暨绿城广场	6,551	2,802	43%
87	诸暨绿城广场	370,863	180,990	49%

序号	在建项目名称	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度
88	宁波象山白沙湾玫瑰园	94,988	47,058	50%
89	宁波象山白沙湾玫瑰园	36,126	13,112	36%
90	奉化桂语映月	138,612	95,527	69%
91	宁波晓风印月	422,673	293,475	69%
92	奉化桂语朝阳朝华郡	170,000	109,545	64%
93	奉化桂语朝阳旭阳郡	153,000	98,911	65%
94	宁波春月金沙	209,584	177,654	85%
95	宁波象山桂语江南	78,107	58,997	76%
96	宁波春熙潮鸣	398,068	357,210	90%
97	宁波春月云锦	198,211	166,172	84%
98	宁波高新区智造港工业地块	164,206	61,676	38%
99	宁波高新区智造港商办地块	96,000	24,992	26%
100	宁波北仑凤凰城总部基地	58,366	13,491	23%
101	宁波春熙云境	297,293	223,173	75%
102	宁波滨河鸣翠	605,491	432,769	71%
103	台州宁江明月	161,891	86,017	53%
104	台州宁江明月	101,801	62,605	61%
105	台州宁江明月	310,600	233,799	75%
106	台州宁江明月	53,627	41,074	77%
107	温州凤起玉鸣	223,133	175,461	79%
108	温州凤起玉鸣	207,947	168,379	81%
109	温州凤起玉鸣	826,929	620,750	75%
110	温州桂语江南	443,607	301,855	68%
111	临海桂语江南	114,304	84,809	74%
112	温州瑞安蘭园	179,118	130,138	73%
113	杭州桂语朝阳	626,785	591,074	94%
114	杭州望江写字楼	165,577	94,134	57%
115	杭州晓风印月	705,520	623,735	88%
116	杭州桂语听澜	297,074	244,303	82%
117	杭州春月锦庐	282,870	234,973	83%
118	杭州春风金沙	657,935	506,557	77%
119	义乌万家风华	816,303	630,084	77%
120	永康桂语听澜	211,811	162,523	77%
121	德清风栖春澜	134,448	91,556	68%
122	义乌晓风印月	205,163	154,299	75%
123	金华春熙明月	257,255	184,214	72%
124	衢州礼贤未来社区项目（1号地块）-1	177,285	102,440	58%

序号	在建项目名称	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度
125	衢州礼贤未来社区项目（1号地块）-2	349,121	151,095	43%
126	衢州礼贤未来社区项目（2号地块）	100,295	48,873	49%
127	永康桂语云溪	209,770	131,577	63%
128	德清工大诚园	125,303	38,718	31%
129	德清宸园（一期）	114,320	79,507	70%
130	德清宸园（二期）	118,025	72,514	61%
131	德清凤栖桃源	155,718	95,398	61%
132	杭州湖上春风	280,053	212,788	76%
133	杭州潮听明月	409,434	150,814	37%
134	杭州沐春明月	155,795	53,184	34%
135	杭州山澜桂语	310,151	220,653	71%
136	千岛湖湖畔澄庐	61,817	26,440	43%
137	杭州江上臻园	172,640	126,414	73%
138	嘉兴桐乡振东新区凤凰湖地块	161,383	93,587	58%
139	杭州江上桂语新月	296,855	87,560	29%
140	青岛理想之城	145,185	121,754	84%
141	青岛理想之城	113,670	74,657	66%
142	青岛理想之城	47,548	24,631	52%
143	青岛理想之城	48,980	32,045	65%
144	青岛理想之城	45,321	17,947	40%
145	青岛理想之城	39,163	30,019	77%
146	青岛理想之城	46,608	17,410	37%
147	绿城新泰玉兰花园	361,039	304,041	84%
148	济南玉兰花园	172,068	117,656	68%
149	济南玉兰花园	197,989	125,678	63%
150	郑州雁鸣湖玫瑰园	20,341	10,653	52%
151	济南明月风荷	118,481	99,580	84%
152	郑州湖畔雲庐	390,569	262,482	67%
153	济南诚园	108,868	79,913	73%
154	济南天宸原著	51,927	41,934	81%
155	烟台蘭园	350,364	174,866	50%
156	烟台春熙海棠	102,868	58,867	57%
157	青岛和锦诚园	101,256	68,934	68%
158	舟山长峙岛-杨柳郡·咏柳园	78,320	42,228	54%
159	舟山长峙岛-杨柳郡·颂柳园	97,335	37,243	38%
160	舟山长峙岛-柳岸晓风	106,197	55,562	52%
161	舟山长峙岛-育华幼儿园	12,819	8,641	67%

序号	在建项目名称	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度
162	舟山长峙岛-西部商业中心	20,557	6,543	32%
163	舟山长峙岛-晓风印月	291,352	23,246	8%
164	舟山长峙岛-桃源里	34,266	10,741	31%
165	安吉桃花源 19、20 号地块（隐竹园）	99,282	34,813	35%
166	安吉桃花源 2018-31 地块（五柳堂）	1,061	174	16%
167	西雅图澜庭（TheGraystone）	169,006	63,282	37%
合计		38,792,909	25,455,775	

截至 2021 年 9 月末，绿城中国主要在建房地产开发项目的投资计划和批文情况如下所示：

序号	项目名称	投资计划			资金来源	
		2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹
1	北京壹亮马	25,246	554	-	-	51,488
2	天津桃李春风	20,197	46,447	-	-	75,035
3	西安全运村	42,088	660	-	-	56,085
4	西安全运村	65,560	28,056	-	-	102,332
5	西安全运村	41,396	16,400	-	-	78,374
6	西安全运村	41,948	15,172	-	-	79,601
7	西安全运村	17,225	8,554	-	20,000	19,004
8	西安春风心语	3,074	-	-	-	6,790
9	西安春风心语	77,753	21,619	-	-	154,000
10	天津春熙明月	57,576	31,369	-	-	118,304
11	天津诚园（W1 地块）	2,124	1,157	-	-	6,351
12	天津诚园（W2+W3 地块）	38,652	9,549	-	-	73,841
13	天津诚园	32,687	15,467	-	-	78,129
14	北京水映兰庭	21,392	-	-	-	30,002
15	北京颐和金茂府	67,859	21,560	-	-	103,975
16	北京明月听蘭	28,109	13,831	-	-	47,723
17	大连明月听澜	18,021	276	-	5,946	32,306
18	大连湖畔和庐	32,000	15,730	-	10,000	46,230
19	天津桂语朝阳	31,679	36,982	-	47,000	27,418
20	天津柳岸晓风	39,426	60,599	-	90,000	13,836
21	西安和庐	94,646	25,789	-	121,000	9,118
22	西安柳岸晓风	70,258	34,969	-	110,000	7,527
23	北京朝阳区豆各庄地块	141,104	152,036	-	300,000	9,326
24	天津市西青区水西 ABL 地块	68,262	125,776	-	-	202,819
25	上海黄浦湾	-	-	-	-	9,939

序号	项目名称	投资计划			资金来源	
		2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹
26	南通晓风印月	8,560	1,078	-	-	27,641
27	南通诚园	38,325	1,697	-	-	43,086
28	南通诚园	18,883	1,132	-	-	22,057
29	苏州柳岸晓风	44,633	10,497	-	-	71,881
30	无锡诚园	53,856	7,784	-	-	79,760
31	苏州逸品澜岸花苑	47,338	12,349	-	-	70,086
32	苏州观澜逸品花苑	31,048	24,570	-	-	60,688
33	徐州诚园	93,109	28,318	-	-	134,403
34	南通桂语江南	12,718	7,244	-	-	30,683
35	南通如东明月江南	18,025	6,312	-	-	51,100
36	苏州明月江南	2,802	6,512	-	-	12,052
37	南通湖境和庐	20,096	7,580	-	-	45,146
38	泰州桂语听澜	38,828	72,222	-	6,000	109,758
39	南通海安桂语听澜	23,000	18,122	-	-	46,674
40	盐城晓风印月	71,964	40,327	-	103,000	11,700
41	福州文澜明月	31,825	12,056	-	47,000	5,196
42	福州海棠映月	17,270	5,027	-	20,000	8,364
43	武汉凤起乐鸣	20,075	6,771	-	-	68,259
44	武汉桂语朝阳（K3 地块）	57,785	166,387	-	170,000	69,669
45	武汉诚园	26,082	28,385	-	50,000	7,242
46	杭州桂冠东方	243,713	55,000	-	119,793	266,033
47	新疆百合公寓	39,710	46,566	-	-	102,265
48	重庆晓风印月	46,925	131	-	-	60,471
49	重庆春溪雲庐-95 亩	15,194	21,400	-	32,897	12,680
50	重庆春溪雲庐-111 亩	17,932	25,300	-	37,335	16,498
51	昆明诚园	20,581	2,680	-	-	30,642
52	新疆明月兰庭	64,059	31,200	-	100,000	15,970
53	眉山彭山湖畔雲庐	15,523	8,045	-	14,000	18,287
54	成都市武侯区武青路地块	27,003	11,384	-	40,000	2,484
55	新疆理想之城	38,048	81,461	-	120,000	7,618
56	杭州桃源小镇	11,046	8,991	-	-	25,881
57	杭州桃源小镇	3,358	2,177	-	-	8,512
58	海南蓝湾小镇	11,685	12,367	-	-	24,475
59	海南蓝湾小镇	12,766	30,277	-	30,000	13,481
60	海南蓝湾小镇	2,543	19,997	-	-	22,540
61	海南蓝湾小镇	28,646	15,039	-	30,000	15,090
62	海南蓝湾小镇	16,484	13,569	-	28,400	3,295
63	长沙青竹园	11,545	300	-	-	12,006

序号	项目名称	投资计划			资金来源	
		2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹
64	安吉桃花源	5,981	6,860	-	-	13,303
65	德清观云小镇	16,785	3,128	-	-	44,301
66	德清观云小镇	4,724	359	-	-	6,887
67	嘉兴留香园	18,667	2,661	-	-	30,081
68	舟山沁园	36,505	13,485	-	-	69,021
69	金石滩葡萄酒小镇项目	26,108	24,459	-	50,000	8,351
70	杭州龙坞茶镇	11,309	824	-	-	20,832
71	合肥桃李春风	48,238	11,663	-	-	71,131
72	成都川菜小镇	1,786	193	-	-	3,242
73	成都川菜小镇	5,326	1,428	-	-	8,127
74	成都川菜小镇	6,413	1,532	-	-	9,392
75	成都川菜小镇	7,928	400	-	-	11,022
76	宿迁梨园湾小镇	11,962	12,537	-	20,000	13,185
77	宿迁梨园湾小镇	15,708	23,934	-	-	40,893
78	杭州茗春苑	16,838	4,944	-	-	47,021
79	临安桃李湖滨	98,624	5,354	-	-	126,536
80	盐城桂语江南	63,963	134,946	-	203,000	1,383
81	杭州祥符小镇	19,470	10,571	-	25,000	8,225
82	舟山新城鼓吹山 LC-10-01-09 地块	24,058	49,511	-	60,000	15,617
83	石家庄桂语江南	28,222	24,654	-	-	57,642
84	石家庄桂语听澜	52,796	54,427	-	103,130	6,573
85	诸暨绿城广场	4,660	-	-	-	6,660
86	诸暨绿城广场	824	-	-	-	3,749
87	诸暨绿城广场	98,176	73,483	-	-	189,872
88	宁波象山白沙湾玫瑰园	15,000	2,860	-	-	47,930
89	宁波象山白沙湾玫瑰园	11,314	3,700	-	-	23,014
90	奉化桂语映月	1,240	-	-	-	25,417
91	宁波晓风印月	46,774	5,372	-	-	117,423
92	奉化桂语朝阳朝华郡	13,112	1,384	-	-	51,776
93	奉化桂语朝阳旭阳郡	9,342	6,407	-	-	44,043
94	宁波春月金沙	22,157	2,782	-	-	30,913
95	宁波象山桂语江南	12,000	1,574	-	-	19,110
96	宁波春熙潮鸣	25,479	161	-	-	36,090
97	宁波春月云锦	13,650	1,600	-	-	32,039
98	宁波高新区智造港工业地块	50,969	11,099	-	-	69,508
99	宁波高新区智造港商办地块	15,005	20,328	-	-	39,320
100	宁波北仑凤凰城总部基地	13,823	7,790	-	14,000	30,875
101	宁波春熙云境	30,769	26,338	-	-	72,105

序号	项目名称	投资计划			资金来源	
		2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹
102	宁波滨河鸣翠	62,892	51,516	-	69,000	91,635
103	台州宁江明月	48,604	22,270	-	-	75,874
104	台州宁江明月	16,336	15,860	-	-	39,196
105	台州宁江明月	21,136	33,308	-	-	76,801
106	台州宁江明月	5,041	2,352	-	-	12,553
107	温州凤起玉鸣	19,173	5,048	-	-	47,672
108	温州凤起玉鸣	23,419	2,400	-	-	39,568
109	温州凤起玉鸣	95,531	68,600	-	-	206,179
110	温州桂语江南	72,035	59,310	-	-	141,752
111	临海桂语江南	15,298	8,934	-	-	29,496
112	温州瑞安蘭园	29,143	17,737	-	-	48,980
113	杭州桂语朝阳	20,116	10,000	-	-	34,702
114	杭州望江写字楼	-	-	-	-	-
115	杭州晓风印月	63,855	2,463	-	-	79,547
116	杭州桂语听澜	18,230	490	-	-	42,270
117	杭州春月锦庐	11,872	7,822	-	-	45,534
118	杭州春风金沙	44,222	39,229	-	-	100,115
119	义乌万家风华	98,450	12,435	-	-	172,885
120	永康桂语听澜	34,761	10,641	-	-	49,077
121	德清风栖春澜	5,000	5,000	-	-	19,992
122	义乌晓风印月	24,412	11,345	-	6,000	33,773
123	金华春熙明月	31,613	1,475	-	40,700	1,158
124	衢州礼贤未来社区项目（1 号地块）- 1	59,000	-	-	-	74,563
125	衢州礼贤未来社区项目（1 号地块）- 2	81,966	47,176	-	-	198,026
126	衢州礼贤未来社区项目（2 号地块）	26,639	4,030	-	-	51,422
127	永康桂语云溪	42,789	26,491	-	68,000	8,716
128	德清工大诚园	45,597	12,760	-	13,000	73,351
129	德清宸园（一期）	13,463	14,810	-	-	34,812
130	德清宸园（二期）	26,687	11,140	-	-	45,511
131	德清风栖桃源	26,729	16,367	-	-	53,336
132	杭州湖上春风	32,950	13,100	-	-	67,265
133	杭州潮听明月	33,377	18,852	-	110,000	88,855
134	杭州沐春明月	13,919	11,571	-	55,000	42,355
135	杭州山澜桂语	35,875	32,449	-	-	73,304
136	千岛湖湖畔澄庐	10,909	-	-	20,000	15,377
137	杭州江上臻园	20,004	6,000	-	45,000	1,087

序号	项目名称	投资计划			资金来源	
		2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹
138	嘉兴桐乡振东新区凤凰湖地块	37,510	19,945	-	60,000	4,723
139	杭州江上桂语新月	47,004	22,395	-	130,000	79,153
140	青岛理想之城	-	-	-	-	23,431
141	青岛理想之城	9,013	-	-	-	39,013
142	青岛理想之城	3,194	-	-	-	22,917
143	青岛理想之城	5,000	9,193	-	12,000	4,935
144	青岛理想之城	7,969	-	-	-	27,374
145	青岛理想之城	4,144	-	-	-	9,144
146	青岛理想之城	15,773	-	-	-	29,198
147	绿城新泰玉兰花园	28,163	8,224	-	-	56,998
148	济南玉兰花园	17,249	34,612	-	-	54,412
149	济南玉兰花园	31,446	36,986	-	-	72,311
150	郑州雁鸣湖玫瑰园	3,926	3,833	-	-	8,253
151	济南明月风荷	7,058	4,002	-	2,000	16,803
152	郑州湖畔云庐	47,775	49,075	-	120,000	8,087
153	济南诚园	16,549	5,915	-	-	28,956
154	济明天宸原著	7,629	-	-	-	9,993
155	烟台蘭园	66,297	86,841	-	140,000	19,978
156	烟台春熙海棠	25,261	9,890	-	35,000	3,229
157	青岛和锦诚园	18,904	6,591	-	5,000	25,523
158	舟山长峙岛-杨柳郡·咏柳园	17,819	13,008	-	-	31,284
159	舟山长峙岛-杨柳郡·颂柳园	9,534	36,569	-	39,900	9,212
160	舟山长峙岛-柳岸晓风	28,060	5,430	-	-	50,629
161	舟山长峙岛-育华幼儿园	525	-	-	-	3,123
162	舟山长峙岛-西部商业中心	1,024	4,700	-	-	13,442
163	舟山长峙岛-晓风印月	70,117	122,511	-	90,000	131,166
164	舟山长峙岛-桃源里	16,212	490	-	-	22,645
165	安吉桃花源 19、20 号地块（隐竹园）	28,653	28,653	-	-	64,469
166	安吉桃花源 2018-31 地块（五柳堂）	709	-	-	-	887
167	西雅图澜庭（TheGraystone）	44,669	9,675	-	-	105,724

（续表）

序号	项目名称	主要项目批文情况		
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
1	北京壹亮马	京发改（核）【2016】236 号	京（2016）朝阳区不动产权第 0000089 号	201811010500001897

序号	项目名称	主要项目批文情况		
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
2	天津桃李春风	津静审投函 2017309 号；津静审投函 2016986 号	房地证津字第 123051100782 号；房地证津字第 123051100781 号；房地证津字第 123051100780 号	津静审投函 2018101 号；津静审投函 2017857 号；
3	西安全运村	西港经发【2017】88 号	陕（2020）西安市不动产权第 0303340 号、陕（2020）西安市不动产权第 0303292 号	西港环批复【2018】3 号
4	西安全运村	西港经发【2018】37 号	陕（2020）西安市不动产权第 0303342 号、陕（2020）西安市不动产权第 0303341 号	备 案 号：2018610100040000105
5	西安全运村	西港经发【2018】37 号	陕（2020）西安市不动产权第 0303342 号、陕（2020）西安市不动产权第 0303341 号	备 案 号：2018610100040000105
6	西安全运村	西港经发【2019】56 号	陕（2019）西安市不动产权第 0233426 号	备 案 号：20196101000400000145
7	西安全运村	西港经发【2019】125 号	陕（2020）西安市不动产权第 0052557 号	备 案 号：20206101000400000053
8	西安春风心语	市计投发【2003】548 号	西雁国用（2009）第 483 号	市环发【2007】10 号
9	西安春风心语	2018-610161-70-03-069966	陕（2020）西安市不动产权第 0100333 号	备 案 号：20206101000100000469
10	天津春熙明月	津静审投函【2018】547 号	津（2018）静海区不动产权第 1023178 号	备 案 号：201812022300000721
11	天津诚园（W1 地块）	津西审批投备案<2019>8 号	津（2019）河西区不动产第 008997 号	备 案 号：201812010300000744
12	天津诚园（W2+W3 地块）	津西审批投备案<2019>2 号	津（2019）河西区不动产第 1014359 号	备 案 号：201912010300000000
13	天津诚园	津西审批投备案<2020>3 号	津（2020）河西区不动产权第 1006840 号	备 案 号：202012010300000085
14	北京水映兰庭	京顺义发改（核）【2019】9 号；编号：201910101701200323	京（2019）顺不动产权第 0018556 号；编号：11002141909	备 案 号：201911011300000107
15	北京颐和金茂府	京海淀发改核【2020】27 号	京（2020）海不动产权第 0027916 号	202011010800001059
16	北京明月听蘭	京技管（核）【2020】19 号	京（2020）通不动产第 0010740 号	202011011200002647
17	大连明月听澜	大中发改备【2020】9 号	辽（2020）大连市内四区不动产权第 00901048 号	202021020200000096
18	大连湖畔和庐	大开经贸【2013】117 号	辽（2018）金普新区不动产权第 01900143 号	202021021300000236

序号	项目名称	主要项目批文情况		
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
19	天津桂语朝阳	津西审投内备<2021>157 号	津（2021）西青区不动产权第 7137841 号，津（2021）西青区不动产权第 7137839 号。	天津市无要求必须办理
20	天津柳岸晓风	项目代码：2106-120111-89-01-974383	津（2021）西青区不动产权第 7125604 号津（2021）西青区不动产权第 7128135 号津（2021）西青区不动产权第 7125600 号	天津市无要求必须办理
21	西安和庐	项目代码：2103-611203-04-05-125659	陕（2021）西咸新区不动产权第 0013185 号	办理中
22	西安柳岸晓风	项目代码：2020-610162-70-03-074439	陕（2021）西安市不动产权第 0037203 号	办理中
23	北京朝阳区豆各庄地块	京发改（核）[2021]146 号	京规字出[合]字 2021 第 0063 号	无需做环评批复
24	天津市西青区水西 ABL 地块	津西审投内备<2021>159、160 号	津（2021）西青区不动产权第 7176531 号，津（2021）西青区不动产权第 7176530 号，津（2021）西青区不动产权第 7176529 号。	天津市无要求必须办理
25	上海黄浦湾	黄计投函（2004）23 号；黄计投函（2004）29 号	沪房地黄字（2014）第 0002742 号；沪房地黄字（2012）第 000297 号	黄环保许管（2007）163 号
26	南通晓风印月	崇川行审备【2019】6 号	苏【2019】南通市不动产权第 0022149 号	通崇川行审环许【2019】32060200000061
27	南通诚园	通行审投资备【2019】3 号	苏【2019】南通市不动产权第 0026621 号	通崇川行审环许【2019】32060200000000
28	南通诚园	通行审投资备【2019】5 号	苏【2019】南通市不动产权第 0026621 号	通崇川行审环许【2019】32060200000000
29	苏州柳岸晓风	吴开管委审【2019】138 号	苏（2019）苏州市不动产权第 6037171	备 案 号：201932050600000756
30	无锡诚园	锡山发改核（2019）5 号	苏（2019）无锡市不动产权第 0249132 号	201932020500000279
31	苏州逸品澜岸花苑	吴开管委审【2019】219 号	苏（2019）苏州市不动产权第 6044428 号	备 案 号：201932050600001185
32	苏州观澜逸品花苑	吴开管委审【2019】214 号	苏（2019）苏州市不动产权第 6044430 号 苏（2019）苏州市不动产权第 6044431 号	备 案 号：201932050600001184
33	徐州诚园	徐鼓经发备[2019]20 号	苏（2019）徐州市不动产权第 0126653 号/苏（2019）徐州市不动产权第 0126654 号	徐州不做环评

序号	项目名称	主要项目批文情况		
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
34	南通桂语江南	通港闸行审投资备【2020】3号	苏（2020）南通市不动产权第007358号	202032061100000009
35	南通如东明月江南	通行审投资备【2020】436号	苏（2020）通州区不动产权第0024944号	备 案 号： 202032061200000392
36	苏州明月江南	苏太管委审核【2020】4号	苏（2020）苏州市不动产权第6026410号	备 案 号： 202032050600000703
37	南通湖境和庐	通行审投资备【2020】436号	苏（2020）通州区不动产权第0024944号	备 案 号： 202032061200000392
38	泰州桂语听澜	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	202032120200000291
39	南通海安桂语听澜	海行审投资备【2020】1164号	苏（2021）海安市不动产权第0000793号	海安不做环评
40	盐城晓风印月	亭行审投资【2021】38号	苏（2021）盐城市不动产权第0108474号	不做环评
41	福州文澜明月	闽发改备[2021]0028号	D35007295966	无环评
42	福州海棠映月	闽发改备[2021]A040014号	闽（2021）福州市不动产权第0000139号	无需环评
43	武汉凤起乐鸣	2017-420118-70-03-132521	鄂（2017）武汉市东开不动产权第0076873号	20184201000100001143
44	武汉桂语朝阳（K3地块）	2020-420104-47-03-045285	鄂（2020）武汉市市不动产权第0000538号	202042010400001127
45	武汉诚园	2020-420116-70-03-031034	鄂（2020）武汉市市黄陂不动产权第0004053号	202042011600000293
46	杭州桂冠东方	2018-330109-70-03-083237-000	浙（2020）萧山区不动产权第0129412号	备 案 号： 201833010900001373
47	新疆百合公寓	13041507010055	乌国用2009第0025644号	乌环评审[2013]358号
48	重庆晓风印月	2019-500112-70-03-059959	渝 2019 年两江新区不动产权第000340169号	重庆取消环评审批
49	重庆春溪雲庐-95亩	2019-500112-70-03-088314	渝（2019）两江新区不动产权第001209114号、001209127号	重庆取消环评审批
50	重庆春溪雲庐-111亩	2019-500112-70-03-088308	渝（2019）两江新区不动产权第001209044号、001209080号、001209096号	重庆取消环评审批
51	昆明诚园	2020-530130-70-03-022918	云（2020）五华区不动产权第0113836号	20205301000100000024
52	新疆明月兰庭	20101507010055	新（2021）乌鲁木齐市不动产权第0027140号	202065010400000276

序号	项目名称	主要项目批文情况		
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
53	眉山彭山湖畔雲庐	川投备案【2020-511422-70-03-505368】FGQB-0160号/川投资备【2020-511422-70-03-506140】FGQB-0163号	川（2021）彭山区不动产权第0005186号	202051142200000168
54	成都市武侯区武青路地块	川投资备【2102-510107-17-01-455682】FGQB-0045号	川（2021）成都市不动产权第0247427	取消环评
55	新疆理想之城	十二师行政审批备{2021}6号	兵2021第十二师0002977	乌鲁木齐取消环评审批
56	杭州桃源小镇	杭规方案简复【2016】36号	杭余出国用（2003）第15-642号、杭余出国用（2003）第15-603号	环评批复【2016】437号
57	杭州桃源小镇	杭规方案简复【2016】36号	杭余出国用（2003）第15-646号	环评批复【2016】437号
58	海南蓝湾小镇	2019-469028-70-03-008694	019号地块：陵国用（新）第13095号	201946902800000101
59	海南蓝湾小镇	2018-469028-70-03-012733	019号地块：陵国用（新）第13095号	201846902800000041
60	海南蓝湾小镇	2018-469025-70-03-012736	琼（2017）陵水县不动产权第0004697号	201946902800000100
61	海南蓝湾小镇	2018-469028-70-03-012441	琼（2017）陵水县不动产权第0004696号	陵环评函【2019】5号
62	海南蓝湾小镇	2018-469028-70-03-010777	陵国用（新）第13176号	201846902800000042
63	长沙青竹园	湘发改投资（2012）1364号	长国用（2014）第105616号	长沙市环境保护局关于建设工程环境保护措施审核意见的通知（编号05-P-84）
64	安吉桃花源	2019-330523-70-03-021349-000	浙（2019）安吉县不动产权第0009304号	201933052300000118
65	德清观云小镇	2018-330521-70-03-009260-000	浙（2017）德清县不动产权第0031928号	201833052100000088
66	德清观云小镇	2018-330521-70-03-009260-000	浙（2017）德清县不动产权第0031926号	201833052100000088
67	嘉兴留香园	2018-330402-70-03-045621-000	浙（2018）嘉南不动产权第0024209号	201833040200000000
68	舟山沁园	2018-330902-70-03-088282-000	浙（2018）定海区不动产权第0018704号	201833090200000267
69	金石滩葡萄酒小镇项目	大金普经发审批字【2018】6号	辽（2020）金普新区不动产权第01900051号	大环评(告)准字【2020】100045号
70	杭州龙坞茶镇	2020-330106-70-03-103063	浙（2020）杭州市不动产权第0025950号	备案号：202033010600000020
71	合肥桃李春风	2020-340181-70-03-000851	皖（2020）巢湖市不动产权第5478231号	巢环审（2020）39号

序号	项目名称	主要项目批文情况		
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
72	成都川菜小镇	川投资备【2020-510124-70-03-429859】FGQB-0064号	川（2020）郫都区不动产权第0048648号	202051012400000471
73	成都川菜小镇	川投资备【2020-510124-70-03-429859】FGQB-0064号	川（2020）郫都区不动产权第0048646号	202051012400000471
74	成都川菜小镇	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
75	成都川菜小镇	川投资备【2020-510124-70-03-429859】FGQB-0064号	川（2020）郫都区不动产权第0048639号	202051012400000471
76	宿迁梨园湾小镇	宿豫发改（2020）79号	苏（2020）宿迁市不动产权第0025381	202032131100000062
77	宿迁梨园湾小镇	宿豫发改（2020）79号	苏（2020）宿迁市不动产权第0025380	202032131100000062
78	杭州茗春苑	2020-330106-70-03-137693	浙（2020）杭州市不动产权第0167286号	备 案 号： 202033010600000350
79	临安桃李湖滨	2020-330112-70-03-153650	浙（2020）临安区不动产权第0041421号	202033018500000740
80	盐城桂语江南	盐行审投资备（2020）68号，69号	苏（2020）盐城市不动产权第0145595号	备 案 号： 202032090200000508
81	杭州祥符小镇	2011-330105-04-01-150988	浙（2021）杭州市不动产权第0104571号	无
82	舟山新城鼓吹山LC-10-01-09地块	2106-330952-04-01-260280	浙（2021）舟山市不动产权第0007941号	无
83	石家庄桂语江南	石行审投资核字【2020】56号	冀（2020）石家庄市不动产权第0046005号	裕环审【2020】7号
84	石家庄桂语听澜	石行审投资核字【2020】215号	冀（2020）石家庄市不动产权第0063929号	冀石长审（环评）【2020】020号
85	诸暨绿城广场	诸发改投办备案[2009]93号诸发改投办备案[2009]13号诸发改投办备案[2010]32号诸发改投办备案[2010]173号诸发改投办备案[2010]214号诸发改投办备案[2011]144号诸发改投办备案[2011]67号诸发改投办备案[2011]155号诸发改投办备案[2013]6号诸发改投办备案[2011]13号诸发改投办备案[2009]104号	诸暨国有（2010）第90100517号 诸暨国用（2009）第90101547号 诸暨国用（2009）第90100334号 诸暨国有（2010）第90100494号 诸暨国有（2010）第90100493号 诸暨国有（2010）第90100917号 诸暨国有（2010）第00100965号 诸暨国有（2010）第90111008号 诸暨国有（2010）第90111010号 诸暨国有（2010）第90111015号 诸暨国有（2010）第90111011号 诸暨国有（2010）第90111009号 诸暨国有（2011）第90100490号	诸环建登[2010]23号诸环建[2009]195号诸环建[2009]117号诸环建[2010]59号诸环建[2010]61号诸环建登[2010]193号诸环建[2010]234号诸环建[2011]142号诸环建[2014]74号诸环建[2012]16号诸环建[2012]15号诸环建[2016]7号诸环建

序号	项目名称	主要项目批文情况		
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
			诸暨国有（2013）第 90100352 号 诸暨国有（2011）第 90100105 号 诸暨国有（2011）第 90100489 号 诸暨国有（2013）第 90100353 号	[2011]73 号 诸 环 建 [2011]35 号
86	诸暨绿城广场	诸发改投办备案[2009]93 号诸发改投办备案[2009]13 号诸发改投办备案[2010]32 号诸发改投办备案[2010]173 号诸发改投办备案[2010]214 号诸发改投办备案[2011]144 号诸发改投办备案[2011]67 号诸发改投办备案[2011]155 号诸发改投办备案[2013]6 号诸发改投办备案[2011]13 号诸发改投办备案[2009]104 号	诸暨国有（2010）第 90100517 号 诸暨国用（2009）第 90101547 号 诸暨国用（2009）第 90100334 号 诸暨国有（2010）第 90100494 号 诸暨国有（2010）第 90100493 号 诸暨国有（2010）第 90100917 号 诸暨国有（2010）第 00100965 号 诸暨国有（2010）第 90111008 号 诸暨国有（2010）第 90111010 号 诸暨国有（2010）第 90111015 号 诸暨国有（2010）第 90111011 号 诸暨国有（2010）第 90111009 号 诸暨国有（2011）第 90100490 号 诸暨国有（2013）第 90100352 号 诸暨国有（2011）第 90100105 号 诸暨国有（2011）第 90100489 号 诸暨国有（2013）第 90100353 号	诸环建登[2010]23 号诸环建[2009]195 号诸环建[2009]117 号诸环建[2010]59 号 诸 环 建 [2010]61 号 诸 环 建 登 [2010]193 号 诸 环 建 [2010]234 号 诸 环 建 [2011]142 号 诸 环 建 [2014]74 号 诸 环 建 [2012]16 号 诸 环 建 [2012]15 号 诸 环 建 [2016]7 号 诸 环 建 [2011]73 号 诸 环 建 [2011]35 号
87	诸暨绿城广场	诸发改投办备案[2009]93 号诸发改投办备案[2009]13 号诸发改投办备案[2010]32 号诸发改投办备案[2010]173 号诸发改投办备案[2010]214 号诸发改投办备案[2011]144 号诸发改投办备案[2011]67 号诸发改投办备案[2011]155 号诸发改投办备案[2013]6 号诸发改投办备案[2011]13 号诸发改投办备案[2009]104 号	诸暨国有（2010）第 90100517 号 诸暨国用（2009）第 90101547 号 诸暨国用（2009）第 90100334 号 诸暨国有（2010）第 90100494 号 诸暨国有（2010）第 90100493 号 诸暨国有（2010）第 90100917 号 诸暨国有（2010）第 00100965 号 诸暨国有（2010）第 90111008 号 诸暨国有（2010）第 90111010 号 诸暨国有（2010）第 90111015 号 诸暨国有（2010）第 90111011 号 诸暨国有（2010）第 90111009 号 诸暨国有（2011）第 90100490 号 诸暨国有（2013）第 90100352 号 诸暨国有（2011）第 90100105 号 诸暨国有（2011）第 90100489 号 诸暨国有（2013）第 90100353 号	诸环建登[2010]23 号诸环建[2009]195 号诸环建[2009]117 号诸环建[2010]59 号 诸 环 建 [2010]61 号 诸 环 建 登 [2010]193 号 诸 环 建 [2010]234 号 诸 环 建 [2011]142 号 诸 环 建 [2014]74 号 诸 环 建 [2012]16 号 诸 环 建 [2012]15 号 诸 环 建 [2016]7 号 诸 环 建 [2011]73 号 诸 环 建 [2011]35 号
88	宁波象山白沙湾玫瑰园	象发改投复【2011】76 号	象国用（2011）第 03012 号	浙象环许【2009】321 号

序号	项目名称	主要项目批文情况		
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
89	宁波象山白沙湾玫瑰园	象发改投复【2011】76号	象国用（2011）第03012号	浙象环许【2009】321号
90	奉化桂语映月	2019-330213-70-03-045892-000	浙（2019）宁波市（奉化）不动产权第0036938号	备 案 号： 201933028300000000
91	宁波晓风印月	2019-330203-70-03-812224	浙(2020)宁波市海曙不动产权第0003684号	备 案 号： 202033020300000018
92	奉化桂语朝阳朝华郡	2019-330213-70-03-830358	浙(2020)宁波市（奉化）不动产权第0039102号	备 案 号： 202033028300000000
93	奉化桂语朝阳旭阳郡	2020-330213-70-03-102123	浙(2020)宁波市（奉化）不动产权第0003683号	备 案 号： 202033028300000000
94	宁波春月金沙	2020-330205-70-03-126921	浙（2020）宁波市江北不动产权第0250551号 浙（2020）宁波市江北不动产权第0250548号	备 案 号： 202033020500000398
95	宁波象山桂语江南	2020-330225-70-30-133605	浙（2020）象山县不动产权第0026959号	备 案 号： 202033022500000000
96	宁波春熙潮鸣	2020-330212-70-03-148492	浙（2020）宁波市鄞州不动产权第0248605号	备 案 号： 202033021200001025
97	宁波春月云锦	2020-330294-70-03-160099	浙 2020 宁波市高新不动产权第0272448	备 案 号 202033026400000183
98	宁波高新区智造港工业地块	2020-330294-70-03-166084	浙（2020）宁波市高新区不动产权第0292014/0292017号	备 案 号 202033026400000184
99	宁波高新区智造港商办地块	2102-330294-04-01-629051	浙（2021）宁波市高新不动产权第0167008号	宁波取消环评审批
100	宁波北仑凤凰城总部基地	2012-330206-04-01-372-786	浙（2021）北仑区不动产权第003870号	宁波取消环评审批
101	宁波春熙云境	2103-330212-04-01-200110	浙（2021）宁波市鄞州不动产权第0139398号、浙（2021）宁波市鄞州不动产权第0139396号	宁波取消环评审批
102	宁波滨河鸣翠	2103-330212-04-01-665861	浙（2021）宁波市鄞州不动产权第0178328号	宁波取消环评审批
103	台州宁江明月	黄发改投资（2014）16号	黄岩国用（2015）第01100046号、黄岩国用（2015）第01100047号	黄环管[2014]2号
104	台州宁江明月	2018-331003-70-03-050200-000	浙（2018）台州黄岩不动产权证第0000765号	备 案 号： 2018331000300000184
105	台州宁江明月	2018-331003-70-03-050200-000	浙（2018）台州黄岩不动产权证第0000765号	备 案 号： 2018331000300000184
106	台州宁江明月	2018-331003-70-03-050200-000	浙（2018）台州黄岩不动产权证第0000765号	备 案 号： 2018331000300000184

序号	项目名称	主要项目批文情况		
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
107	温州凤起玉鸣	2018-330302-70-03-052679-000	浙（2018）温州市不动产权第0110425号	环评备案号 201833030200000326
108	温州凤起玉鸣	2018-330302-70-03-052679-002	浙（2018）温州市不动产权第0110424号	环评备案号 201833030200000326
109	温州凤起玉鸣	2018-330302-70-03-052679-000	浙（2018）温州市不动产权第0110425号	环评备案号 201833030200000326
110	温州桂语江南	2020-330302-70-03-116480	浙 2020 温州市不动产权第0048034号	202033030200000000
111	临海桂语江南	2020-331082-70-03-158145	浙（2020）临海市不动产权第004D639号	202033108200000224
112	温州瑞安蘭园	2011-3303281-04-01-198433	浙（2021）瑞安市不动产权第0002647号	202033038100001980
113	杭州桂语朝阳	2018-330109-70-03-009442-000	浙（2018）萧山区不动产权第0044071号	201833010900001000
114	杭州望江写字楼	1、杭发改投资【2006】950号； 2、杭发改外经核准【2012】39号； 3、杭建钱【2006】45号、杭规发【2006】485号	杭上国用（2012）第10110号、杭上国用（2012）第00172号 杭上国用（2007）第000172号	杭环评批[2008]0201号
115	杭州晓风印月	2018-330108-70-03-071437-000	浙(2018)杭州市不动产权第0288658号	备案号： 201833010800000278
116	杭州桂语听澜	2019-330109-70-03-029651-000	浙（2019）萧山区不动产第0082034号	备案号： 201933010900000923
117	杭州春月锦庐	2019-330103-47-03-035844-000	浙（2019）杭州市不动产权第0227407号	201933010300000000
118	杭州春风金沙	2019-330191-47-03-810258	浙（2019）杭州市不动产权第0274147号	201933016100000000
119	义乌万家风华	2019-330782-70-03-052595-000	浙（2019）义乌市不动产权第0049305号	备案号： 201933078200001192
120	永康桂语听澜	2020-330784-70-03-101683	浙（2020）永康市不动产权第0006179号	201933078400000000
121	德清风栖春澜	德规许准字（2020）第082号	浙 2020 德清县不动产权第0003977号	德水许（2020）8号
122	义乌晓风印月	2020-330782-70-03-119091	浙（2020）义乌市不动产权第0010405号	202033078200000000
123	金华春熙明月	2020-330703-70-03-128336	浙（2020）金华市不动产权第0041216号	202033070300000150
124	衢州礼贤未来社区项目（1号地块）-1	2020-330802-70-03-154419	浙（2020）衢州市不动产权第0030478号	202033080200000230

序号	项目名称	主要项目批文情况		
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
125	衢州礼贤未来社区项目（1号地块）-2	2020-330802-70-03-154419	浙（2020）衢州市不动产权第0030478号	202033080200000230
126	衢州礼贤未来社区项目（2号地块）	2020-330802-70-03-154417	浙（2020）衢州市不动产权第0028026号	202033080200000229
127	永康桂语云溪	2020-330784-70-03-154081	浙（2020）永康市不动产权第0034958号	202033078400000000
128	德清工大诚园	2020-330521-70-03-149705	浙（2020）德清县不动产权第0019619号	德水许（2020）38号
129	德清宸园（一期）	2020-330521-70-03-171203	浙（2020）德清县不动产权第0023433号	202033052100000000
130	德清宸园（二期）	2020-330521-70-03-171266	浙（2020）德清县不动产权第0023457号	德水许（2021）3号
131	德清凤栖桃源	2101-330521-07-01-325867	浙（2021）德清县不动产权第0006487号、第0006489号、第0006490号	无
132	杭州湖上春风	2103-330155-89-01-975863	浙（2021）杭州市不动产权第01131780号	未领取
133	杭州潮听明月	2102-330104-04-01-646908	浙（2021）杭州市不动产权第0160636号	未领取
134	杭州沐春明月	2102-330104-04-01-126511	浙（2021）杭州市不动产权第0160633号	未领取
135	杭州山澜桂语	2103-330109-04-01-156706	浙（2021）萧山区不动产权第0066814号	未领取
136	千岛湖湖畔澄庐	2104-330127-04-01-424429	浙（2021）淳安县不动产权第0007901号	未领取
137	杭州江上臻园	2103-330111-04-01-318876	浙（2021）富阳区不动产权第0023885号	未领取
138	嘉兴桐乡振东新区凤凰湖地块	2108-330483-04-01-727540	浙（2021）桐乡市不动产权第0051436号	无
139	杭州江上桂语新月	2105-330111-04-01-261985	浙（2021）富阳区不动产权第0032802号	无
140	青岛理想之城	李沧发改（2015）62号	鲁 2019 青岛市不动产权第0059651号；鲁 2019 青岛市不动产权第0059856号	青环审（2012）12号
141	青岛理想之城	2019-370213-70-03-000004	鲁 2019 青岛市不动产权第0059855号；	青环审（2012）12号
142	青岛理想之城	李沧发改（2015）104号	青房地权市字第201350196号	青环审（2012）12号

序号	项目名称	主要项目批文情况		
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
143	青岛理想之城	李沧发改（2014）213 号	青房地权市字第 201121535 号； 青房地权市字第 201121564 号	青环审（2012）12 号
144	青岛理想之城	李沧发改（2015）105 号	青房地权市字第 201349436 号； 青房地权市字第 201349437 号	青环审（2012）12 号
145	青岛理想之城	李沧发改（2015）105 号	青房地权市字第 201350075 号； 青房地权市字第 201350076 号	青环审（2012）12 号
146	青岛理想之城	李沧发改（2015）105 号	青房地权市字第 201349435 号； 青房地权市字第 201349438 号	青环审（2012）12 号
147	绿城新泰玉兰花园	新发改【2013】139 号 新发改投资【2010】40 号	新国用 2013 第 1562、1560、1561、 1557、1559、1558 号	泰环发【2009】168 号
148	济南玉兰花园	济管高字【2015】145 号	济南-01-2015-054	济环报告表【2018】G10 号
149	济南玉兰花园	济管高字【2015】146 号	济南-01-2015-055	备 案 案 号： 20183701000100000229
150	郑州雁鸣湖玫瑰园	豫州中牟服【2011】00052	牟国用（2007）第 073 号	牟环然 2011-008
151	济南明月风荷	A 地 块：2019-370112-70-03- 057083；D 地块：2019-370112-70- 03-057142；E 地块：2019-370112- 70-03-057144；	A 地块：鲁（2019）济南市不动产权 字第 0231564 号；D 地块：鲁 （2019）济南市不动产权第 0229939 号；E 地块：鲁（2019） 济南市不动产权第 0230262 号	A 地块批复意见：济历 环报告表（2019）第 （149）号；D 地块： 201937011200001096； E 地 块 地 块： 201937011200001095；
152	郑州湖畔雲庐	2019-410154-70-03-071814	豫（2020）郑州市不动产权第 0034262 号	备 案 案 号 号： 20204101000300000019
153	济南诚园	项目代码：2020-370104-70-03- 002554	鲁（2020）济南市不动产权第 0025436 号	备 案 案 号 号： 2020370104000000030
154	济南天宸原著	2020-370112-70-03-031512	（2020）济南市不动产权第 0121955 号	济历环报告表（告） （2020）15 号
155	烟台蘭园	项目代码：2020-370672-70-03- 091233	鲁（2020）烟台市开不动产权第 0016984 号	备 案 案 号 号： 20203706000200000209
156	烟台春熙海棠	项目代码：2103-370602-04-01- 905924	鲁（2021）烟台市芝不动产权第 0010739 号	建设项目环境影响评价 分类管理名录（2021 版）
157	青岛和锦诚园	2105-370203-04-01-768832	鲁（2021）青岛市不动产权第 0041400 号、鲁（2021）青岛市不 动产第 0041403 号、鲁（2021） 青岛市不动产权第 0041477 号	未领取
158	舟山长峙岛-杨柳郡·咏柳园	2019-330902-70-03-011993-000	浙（2019）舟山市不动产权第 0000710 号	2019330902000000083

序号	项目名称	主要项目批文情况		
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
159	舟山长峙岛-杨柳郡·颂柳园	2019-330995-70-03-829275	浙（2019）舟山市不动产权第0000709号	201933090200000355
160	舟山长峙岛-柳岸晓风	2018-330900-70-03-092727-000	浙（2017）舟山市不动产权第0003402号	201933090200000007
161	舟山长峙岛-育华幼儿园	2020-330995-83-02-108695	浙（2020）舟山市不动产权第0002802号	202033090200000033
162	舟山长峙岛-西部商业中心	2020-330952-70-03-127625	浙（2020）舟山市不动产权第0003763号	202033090200000067
163	舟山长峙岛-晓风印月	2020-330952-70-03-118715	浙（2020）舟山市不动产权第0002541号	202033090200000052
164	舟山长峙岛-桃源里	2019-330995-47-03-825799	浙（2019）舟山市不动产权第0008344号	202033090200000141
165	安吉桃花源 19、20 号地块（隐竹园）	2020-330523-70-03-140244	浙（2020）安吉县不动产权第0016199号	备 案 号： 202033052300000380
166	安吉桃花源 2018-31 地块（五柳堂）	2012-330523-04-01-534532	浙（2020）安吉县不动产权第0028730号	
167	西雅图澜庭（TheGraystone）	不适用	不适用	不适用

(3) 绿城中国拟建项目情况

截至 2021 年 9 月 30 日，绿城中国主要拟建项目计划总投资金额合计 11,623,316 万元（不含目前总计划投资金额待定的项目），总建筑面积 807.63 万平方米（不含目前总建筑面积待定的项目），明细如下：

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	所在地区	开发主体	开发模式	项目类型	总建筑面积	预计开工时间	预计竣工时间
1	西安全运村	陕西省西安市	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	合作开发	住宅	25.12	2021/12/24	2024/3/22
2	西安全运村	陕西省西安市	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	合作开发	住宅	25.22	2022/5/16	2024/9/12
3	西安全运村	陕西省西安市	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	合作开发	住宅	19.66	2022/10/13	2025.12.17

序号	项目名称	所在地区	开发主体	开发模式	项目类型	总建筑面积	预计开工时间	预计竣工时间
4	西安春风心语	陕西省西安市	西安新鸿业投资发展有限公司	合作开发	住宅、商业	7.56	待定	待定
5	西安春风心语	陕西省西安市	西安新鸿业投资发展有限公司	合作开发	住宅、商业	7.67	待定	待定
6	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	51.02	2021/12/15	2023.9
7	西安航天HT01-5-47-1项目	陕西省西安市	西安品意房地产开发有限公司	自主开发	商业	29.36	2021/11/16	2023/5/27
8	西安西咸新区空港新城79亩	陕西省西安市	西咸新区汇绿景意房地产开发有限公司	合作开发	住宅	15.52	2021/11/16	2023/4/11
9	天津凤起悦鸣	天津市	天津致远房地产开发有限公司	自主开发	住宅	7.46	2021/10/30	2024/4/30
10	大连甘井子区泉水A区A2地块	辽宁省大连市	大连致和置业有限公司	自主开发	住宅、商业、酒店	9.67	2021/11/5	2023/10/30
11	大连甘井子区泉水A区A3、A4地块	辽宁省大连市	大连致胜置业有限公司	自主开发	住宅、商业、公寓	15.19	2021/11/5	2023/10/30
12	天津市滨海新区空港一期项目	天津市	天津骏成发展有限公司	自主开发	住宅	17.41	2021/10/22	2024/3/30
13	哈尔滨群力东项目	黑龙江省哈尔滨市	哈尔滨耀意置业有限公司	自主开发	住宅	12.73	2021/11/30	2024/5/5
14	天津市西青区水西EFT地块	天津市	天津悦美房地产开发有限公司	自主开发	住宅	23.31	2021/12/8	2024/8/29
15	上海黄浦湾	上海市	上海华浙外滩置业有限公司	合作开发	住宅	5.51	2021/11/30	2024/11/21
16	上海黄浦湾	上海市	上海华浙外滩置业有限公司	合作开发	住宅	4.36	2021/12/30	2024/11/21

序号	项目名称	所在地区	开发主体	开发模式	项目类型	总建筑面积	预计开工时间	预计竣工时间
17	扬州广陵区GZ280 地块	江苏省扬州市	扬州鑫洋置业有限公司	合作开发	住宅	3.94	2021/11/30	2023/5/30
18	徐州市2021-13 号翠屏山 I 地块	江苏省徐州市	徐州普瑞同扬置业发展有限公司	合作开发	住宅	5.15	2021/11/26	2023/12/10
19	泰州海陵区泰地储告(2021) 3-2 地块	江苏省泰州市	江苏海盛地产有限公司	合作开发	住宅	32.83	2021/10/22	2023/12/26
20	扬州广陵区GZ278 地块	江苏省扬州市	扬州市新邦智能科技有限公司	合作开发	住宅、商业	3.99	2022/3/12	2023/5/31
21	武汉桂语朝阳 (K4 地块)	湖北省武汉市	湖北远景置业有限公司	合作开发	住宅、商业	13.24	2021/11/16	2023/9/28
22	武汉桂语朝阳 (K5 地块)	湖北省武汉市	湖北远景置业有限公司	合作开发	住宅、商业	13.95	2021/11/16	2023/9/28
23	长沙 048 号南湖地块	湖南省长沙市	长沙江瀚房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	25.10	2021/10/24	2024/3/25
24	武汉江岸区星海跃进家园项目	湖北省武汉市	武汉宸瀚置业发展有限公司	合作开发	住宅、商业	13.72	2021/11/5	2024/6/30
25	天府新区锦江生态带鹤林村地块	四川省成都市	成都绿逸置业有限公司	自主开发	住宅	4.68	2021/12/15	2023/02/06
26	成都市天府新区万安大石社区地块	四川省成都市	成都绿晟置业有限公司	自主开发	住宅	8.63	2021/12/31	2023/9/3
27	海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	1.88	2022/3/31	2024/12/15
28	海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	3.41	2022/3/31	2024/12/15
29	海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	商业	3.70	2023/1/1	2025/6/15
30	海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	2.49	2022/8/31	2025/6/15

序号	项目名称	所在地区	开发主体	开发模式	项目类型	总建筑面积	预计开工时间	预计竣工时间
31	海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	13.86	2023/9/1	2026/6/15
32	海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	住宅	2.06	2023/9/1	2026/6/15
33	海南蓝湾小镇	海南省陵水县	海南绿城高地投资有限公司	合作开发	商业	10.06	2023/9/1	2026/6/15
34	长沙青竹园	湖南省长沙市	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	合作开发	住宅	2.00	2023/2/20	2026/2/20
35	长沙青竹园	湖南省长沙市	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	合作开发	住宅	2.00	2023/12/15	2026/12/15
36	长沙青竹园	湖南省长沙市	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	合作开发	住宅	2.66	2024/11/15	2027/11/15
37	长沙青竹园	湖南省长沙市	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	合作开发	住宅	3.83	2021/11/10	2024/11/10
38	开封市龙亭区开封文投项目	河南省开封市	开封文投锦隆置业有限公司	合作开发	住宅、商业	9.52	2022/01/30	2024/04/30
39	鹰潭龙虎山小镇	江西省鹰潭市	江西道本建设管理有限公司	合作开发	住宅、商业	6.71	2021/11/19	2025/7/31
40	安吉桃花源西北（2020-56-1）地块	浙江省湖州市	浙江绿城元和房地产开发有限公司	合作开发	住宅	8.11	2021/11/15	2023/8/25
41	成都川菜小镇首批次集体建设用（郫集202105号地块）	四川省成都市	成都绿城川菜小镇实业有限公司	合作开发	商业	0.29	2022/1/10	2023/4/30
42	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	10.28	2021/12/15	2023/10/15
43	德清 104 国道西侧、春晖街北侧地块	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	16.04	2021/12/1	2023/5/30

序号	项目名称	所在地区	开发主体	开发模式	项目类型	总建筑面积	预计开工时间	预计竣工时间
44	舟山市定海区文化路义桥地块项目	浙江省舟山市	舟山市定海绿城合鸿房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业	29.16	2021/12/23	2024/2/8
45	苏州吴江科创小镇项目	江苏省苏州市	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	合作开发	住宅	6.87	2022/1/25	2024/8/9
46	苏州吴江科创小镇项目	江苏省苏州市	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	合作开发	商业	5.90	2022/6/3	2024/8/9
47	苏州吴江科创小镇项目	江苏省苏州市	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	合作开发	住宅	10.79	2022/11/11	2025/8/7
48	宁波北仑通山未来社区项目	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、商业	49.91	2021/11/30	2023/8/11
49	宁波奉化区江口葭浦路南地块	浙江省宁波市	宁波奉化绿城甬承房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	11.28	2021/11/13	2023/5/26
50	宁波奉化区方桥第一医院北地块	浙江省宁波市	宁波奉化甬轩房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	17.54	2021/11/15	2023/8/14
51	宁波镇海区蛟川开发区主入口西侧地块	浙江省宁波市	宁波绿城甬蛟置业有限公司	合作开发	住宅、商业	6.29	2021/11/18	2023/6/15
52	温州市七都岛 04-C-13 地块	浙江省温州市	温州绿城浙琴房地产开发有限公司	自主开发	住宅、商业	8.30	2021/11/9	2023/10/10
53	湖州德清县城南科技城凤栖春澜南地块	浙江省湖州市	德清绿城浙咏置业有限公司	自主开发	住宅	12.37	2021/11/10	2023/4/17
54	金华望山小镇项目	浙江省金华市	金华望山置业有限公司	合作开发	商业	6.51	2021/11/11	2023/8/19
55	金华湖海塘后山地块	浙江省金华市	金华浙唯房地产开发有限公司	自主开发	住宅	7.24	2021/10/14	2023/7/30
56	金华湖海塘妇幼保健院南侧地块	浙江省金华市	金华浙严房地产开发有限公司	自主开发	住宅	7.98	2021/10/15	2023/7/30
57	郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	河南锦江置业有限公司	自主开发	住宅	2.85	2023.03	2024.06.01

序号	项目名称	所在地区	开发主体	开发模式	项目类型	总建筑面积	预计开工时间	预计竣工时间
58	郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	河南锦江置业有限公司	自主开发	住宅	9.78	2022.05	2024.12.01
59	郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	河南锦江置业有限公司	自主开发	住宅	15.85	2022.05	2024.12.01
60	郑州雁鸣湖玫瑰园	河南省郑州市	河南锦江置业有限公司	自主开发	住宅	0.22	2022.05	2024.12.01
61	青岛理想之城	山东省青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅	9.94	2021.11	2023.10
62	青岛理想之城	山东省青岛市	青岛绿城华川置业有限公司	合作开发	住宅	1.89	2021.11	2023.09
63	青岛市李沧区河南庄项目南区	山东省青岛市	青岛绿城华锦置业有限公司	自主开发	住宅、商业	7.55	2021/10/26	2023/11/28
64	青岛市李沧区河南庄项目北区	山东省青岛市	青岛绿城华锦置业有限公司	自主开发	住宅、商业	7.45	2021/10/26	2024/21/27
65	青岛市西海岸新区薛家滩北地块	山东省青岛市	青岛绿华置业有限公司	自主开发	住宅	10.71	2021/11/21	2025/10/17
66	2021NJY-9南沙区横沥岛三多涌以东地块	广东省广州市	广州绿祿房地产开发有限责任公司	自主开发	住宅、商业	25.51	2022/4/8	2024/5/25
67	鹿城广场三期	浙江省温州市	温州绿城置业有限公司	自主开发	商业	15.55	2021/12/28	2024/10/20
68	鹿城广场四期	浙江省温州市	温州绿景置业有限公司	自主开发	商业、办公	18.99	2021/12/28	2026/10/20
69	安吉桃花源2018-8地块（运动中心）	浙江省湖州市	安吉绿元酒店管理有限公司	自主开发	商业	0.30	未知	未知
合计						807.63		

（续表）

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资金额	已投资金额
1	西安全运村	243,989	84,310
2	西安全运村	239,448	68,341

序号	项目名称	计划总投资金额	已投资金额
3	西安全运村	201,666	44,331
4	西安春风心语	待定	12,218
5	西安春风心语	待定	25,867
6	西安春风心语	482,653	176,398
7	西安航天 HT01-5-47-1 项目	425,100	247,403
8	西安西咸新区空港新城 79 亩	149,460	40,948
9	天津风起悦鸣	279,066	187,048
10	大连甘井子区泉水 A 区 A2 地块	159,886	59,849
11	大连甘井子区泉水 A 区 A3、A4 地块	291,362	157,422
12	天津市滨海新区空港一期项目	242,509	129,576
13	哈尔滨群力东项目	157,695	83,873
14	天津市西青区水西 EFT 地块	497,406	53,400
15	上海黄浦湾	361,256	67,853
16	上海黄浦湾	346,805	147,026
17	扬州广陵区 GZ280 地块	59,717	35,710
18	徐州市 2021-13 号翠屏山 I 地块	101,318	45,300
19	泰州海陵区泰地储告（2021）3-2 地块	313,226	122,972
20	扬州广陵区 GZ278 地块	63,640	34,154
21	武汉桂语朝阳（K4 地块）	136,311	67,281
22	武汉桂语朝阳（K5 地块）	192,328	85,301
23	长沙 048 号南湖地块	580,797	11,656
24	武汉江岸区星海跃进家园项目	184,395	67,715
25	天府新区锦江生态带鹤林村地块	66,900	7,358
26	成都市天府新区万安大石社区地块	99,803	11,929
27	海南蓝湾小镇	59,978	2,460
28	海南蓝湾小镇	66,140	2,618
29	海南蓝湾小镇	1,352	1,143
30	海南蓝湾小镇	77,707	4,418
31	海南蓝湾小镇	185,117	4,858
32	海南蓝湾小镇	108,192	2,258
33	海南蓝湾小镇	176,226	4,479
34	长沙青竹园	22,654	1,800
35	长沙青竹园	21,897	1,800
36	长沙青竹园	28,757	2,401
37	长沙青竹园	65,981	1,928
38	开封市龙亭区开封文投项目	169,105	60,450
39	鹰潭龙虎山小镇	109,685	2,374
40	安吉桃花源西北（2020-56-1）地块	81,198	19,869

序号	项目名称	计划总投资金额	已投资金额
41	成都川菜小镇首批次集体建设用（郫集202105 号地块）	5,404	964
42	成都川菜小镇新地块	70,979	7,341
43	德清 104 国道西侧、春晖街北侧地块	185,653	21,631
44	舟山市定海区文化路义桥地块项目	274,406	23,570
45	苏州吴江科创小镇项目	86,637	10,488
46	苏州吴江科创小镇项目	44,449	9,396
47	苏州吴江科创小镇项目	136,210	17,116
48	宁波北仑通山未来社区项目	599,701	47,000
49	宁波奉化区江口葭浦路南地块	120,610	65,567
50	宁波奉化区方桥第一医院北地块	314,048	209,987
51	宁波镇海区蛟川开发区主入口西侧地块	72,208	6,500
52	温州市七都岛 04-C-13 地块	176,182	56,200
53	湖州德清县城南科技城凤栖春澜南地块	182,187	18,024
54	金华望山小镇项目	77,561	12,592
55	金华湖海塘后山地块	114,380	74,763
56	金华湖海塘妇幼保健院南侧地块	129,388	86,095
57	郑州雁鸣湖玫瑰园	37,365	3,769
58	郑州雁鸣湖玫瑰园	53,932	282
59	郑州雁鸣湖玫瑰园	101,911	549
60	郑州雁鸣湖玫瑰园	5,017	817
61	青岛理想之城	126,172	18,754
62	青岛理想之城	34,970	24,000
63	青岛市李沧区河南庄项目南区	89,806	10,538
64	青岛市李沧区河南庄项目北区	100,623	12,223
65	青岛市西海岸新区薛家滩北地块	100,277	26,410
66	2021NJY-9 南沙区横沥岛三多涌以东地块	525,030	57,000
67	鹿城广场三期	230,610	75,631
68	鹿城广场四期	572,664	74,277
69	安吉桃花源 2018-8 地块（运动中心）	4,211	776
合计		11,623,316	3,160,354

截至 2021 年 9 月末绿城中国主要拟建房地产开发项目情况（续）

单位：万元

序号	项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
		2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹	项目立项/ 备案	国有土地 使用证	环评批复 /备案
1	西安全运村	45,618	56,049	-	80,000	23,667	已取得	已取得	已取得
2	西安全运村	40,481	80,059	-	50,000	70,540	办理中	办理中	办理中
3	西安全运村	13,686	76,759	-	40,000	50,445	办理中	办理中	办理中
4	西安春风心 语	1,000	-	-	-	2,000	已取得	已取得	已取得
5	西安春风心 语	1,000	-	-	-	2,500	已取得	已取得	已取得
6	西安春风心 语	109,081	82,512	-	80,000	216,403	已取得	已取得	已取得
7	西安航天 HT01-5-47-1 项目	97,351	46,292	-	120,000	47,627	已取得	已取得	无需环评
8	西安西咸新 区空港新城 79 亩	56,571	34,983	-	60,000	44,357	已取得	已取得	无需环评
9	天津风起悦 鸣	24,408	38,081	-	60,000	6,939	已取得	已取得	无需环评
10	大连甘井子 区泉水 A 区 A2 地块	72,218	24,832	-	55,000	45,037	已取得	已取得	无需环评
11	大连甘井子 区泉水 A 区 A3、A4 地 块	80,192	50,039	-	90,000	43,940	已取得	已取得	无需环评
12	天津市滨海 新区空港一 期项目	38,510	47,925	-	62,000	29,110	已取得	已取得	无需环评
13	哈尔滨群力 东项目	25,173	31,720	-	60,000	3,336	已取得	办理中	办理中
14	天津市西青 区水西 EFT 地块	47,694	75,973	-	-	346,659	办理中	办理中	无需环评
15	上海黄浦湾	43,895	245,630	-	89,400	204,003	已取得	办理中	办理中
16	上海黄浦湾	43,895	139,518	-	100,000	99,779	已取得	办理中	办理中
17	扬州广陵区 GZ280 地块	15,278	5,259	-	15,000	9,006	已取得	办理中	无需环评
18	徐州市 2021-13 号	24,668	10,561	-	30,000	21,066	已取得	已取得	办理中

序号	项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
		2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹	项目立项/ 备案	国有土地 使用证	环评批复 /备案
	翠屏山 I 地块								
19	泰州海陵区 泰地储告 (2021) 3-2 地块	89,219	95,135	-	70,000	120,254	已取得	已取得	办理中
20	扬州广陵区 GZ278 地块	14,758	8,923	-	15,000	10,289	办理中	办理中	办理中
21	武汉桂语朝 阳 (K4 地 块)	21,792	17,693	-	60,000	9,030	已取得	已取得	办理中
22	武汉桂语朝 阳 (K5 地 块)	20,453	22,457	-	88,967	18,060	办理中	办理中	办理中
23	长沙 048 号 南湖地块	28,688	78,279	-	180,000	142,676	办理中	办理中	办理中
24	武汉江岸区 星海跃进家 园项目	31,946	14,885	-	70,000	692	已取得	已取得	办理中
25	天府新区锦 江生态带鹤 林村地块	28,847	9,436	-	42,267	13,427	办理中	办理中	办理中
26	成都市天府 新区万安大 石社区地块	36,710	14,815	-	60,691	20,686	已取得	办理中	无需环评
27	海南蓝湾小 镇	10,201	13,517	-	-	24,152	办理中	已取得	办理中
28	海南蓝湾小 镇	-	1,106	-	-	1,106	办理中	已取得	办理中
29	海南蓝湾小 镇	-	-	-	-	-	办理中	已取得	办理中
30	海南蓝湾小 镇	1,980	16,755	-	-	18,735	办理中	已取得	办理中
31	海南蓝湾小 镇	-	10,694	-	-	10,694	办理中	已取得	办理中
32	海南蓝湾小 镇	-	7,218	-	-	7,218	办理中	已取得	办理中

序号	项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
		2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹	项目立项/ 备案	国有土地 使用证	环评批复 /备案
33	海南蓝湾小镇	-	2,948	-	-	2,948	办理中	已取得	办理中
34	长沙青竹园	173	2,900	-	-	3,073	已取得	已取得	已取得
35	长沙青竹园	1,927	3,189	-	-	5,116	已取得	已取得	已取得
36	长沙青竹园	554	1,941	-	-	2,495	已取得	已取得	已取得
37	长沙青竹园	8,017	13,098	-	-	21,115	已取得	已取得	已取得
38	开封市龙亭区开封文投项目	35,704	19,098	-	-	59,677	已取得	已取得	办理中
39	鹰潭龙虎山小镇	22,724	25,574	-	30,000	28,578	已取得	办理中	办理中
40	安吉桃花源西北（2020-56-1）地块	24,150	20,037	-	30,000	15,633	已取得	已取得	办理中
41	成都川菜小镇首批次集体建设用（郫集202105 号地块）	2,558	183	-	-	2,976	办理中	已取得	办理中
42	成都川菜小镇新地块	14,777	20,237	-	40,000	15,029	办理中	办理中	办理中
43	德清 104 国道西侧、春晖街北侧地块	42,117	26,899	-	80,000	84,022	已取得	办理中	办理中
44	舟山市定海区文化路义桥地块项目	55,936	52,618	-	50,000	160,605	办理中	办理中	办理中
45	苏州吴江科创小镇项目	11,009	13,792	-	40,798	11,145	办理中	办理中	办理中
46	苏州吴江科创小镇项目	9,460	5,852	-	30,059	3,577	办理中	办理中	办理中
47	苏州吴江科创小镇项目	17,308	21,683	-	64,143	17,522	办理中	办理中	办理中
48	宁波北仑通山未来社区项目	126,908	68,226	-	200,000	303,458	已取得	办理中	办理中

序号	项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
		2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹	项目立项/ 备案	国有土地 使用证	环评批复 /备案
49	宁波奉化区江口葭浦路南地块	30,964	11,396	-	52,000	3,043	已取得	已取得	办理中
50	宁波奉化区方桥第一医院北地块	61,078	19,003	-	70,000	34,061	已取得	已取得	办理中
51	宁波镇海区蛟川开发区主入口西侧地块	17,385	2,322	-	35,000	27,162	已取得	办理中	办理中
52	温州市七都岛 04-C-13 地块	22,490	32,816	-	55,000	64,982	已取得	办理中	办理中
53	湖州德清县城南科技城凤栖春澜南地块	45,248	15,291	-	60,000	101,765	已取得	办理中	办理中
54	金华望山小镇项目	33,802	11,797	-	35,000	14,463	已取得	已取得	办理中
55	金华湖海塘后山地块	20,600	14,276	-	35,000	1,370	已取得	已取得	办理中
56	金华湖海塘妇幼保健院南侧地块	23,988	12,330	-	40,000	187	已取得	已取得	办理中
57	郑州雁鸣湖玫瑰园	3,582	3,607	-	10,000	1,467	已取得	已取得	已取得
58	郑州雁鸣湖玫瑰园	7,700	7,700	-	10,000	9,760	已取得	已取得	已取得
59	郑州雁鸣湖玫瑰园	13,375	13,375	-	36,000	388	已取得	已取得	已取得
60	郑州雁鸣湖玫瑰园	2,000	1,949	-	-	3,949	已取得	已取得	已取得
61	青岛理想之城	50,000	47,410	-	30,000	77,410	办理中	办理中	办理中
62	青岛理想之城	5,000	970	-	8,000	2,970	办理中	办理中	办理中

序号	项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
		2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹	项目立项/ 备案	国有土地 使用证	环评批复 /备案
63	青岛市李沧区河南庄项目南区	13,008	8,608	-	-	61,758	已取得	办理中	无需环评
64	青岛市李沧区河南庄项目北区	10,987	11,493	-	-	68,517	已取得	办理中	无需环评
65	青岛市西海岸新区薛家滩北地块	30,124	34,205	-	40,000	33,867	已取得	办理中	办理中
66	2021NJY-9 南沙区横沥岛三多涌以东地块	210,169	73,737	-	155,000	213,886	办理中	办理中	办理中
67	鹿城广场三期	10,925	14,100	-	48,071	1,835	未取得	未取得	未取得
68	鹿城广场四期	23,520	18,094	-	45,533	5,113	未取得	未取得	未取得
69	安吉桃花源 2018-8 地块（运动中心）	991	2,137	-	-	3,435	已取得	已取得	未取得
合计		2,075,572	2,011,995	-	2,907,929	3,131,788	-	-	-

（4）绿城中国合并口径土地储备情况

截至 2021 年 9 月 30 日，绿城中国合并报表口径土地储备规划建筑面积为 3,337.41 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 9%、31%、17%、13%和 30%。

近三年及一期绿城中国新增地块情况

指标	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
新增土地储备建筑面积（万平方米）	464.12	562.73	1,001.18	895.49
新增项目数（个）	24	29	53	53
新增土地储备地价总额（亿元）	361.28	376.82	628.89	761.13
土地储备建筑面积（万平方米）	1,922.63	2,201.67	2,814.36	3,337.41

截至 2021 年 9 月末绿城中国拟建项目情况表

单位：万平方米、万元

序号	地块名称	分期	地块所在地	土地面积	土地出让金	截至 2021 年 9 月末已缴纳（万元）	是否足额缴纳土地出让金	后续出让金计划	资金来源（自筹/借款）
1	西安全运村	五期	陕西省西安市	6.79	65,680	65,680	是	-	自筹
2	西安全运村	六期	陕西省西安市	6.82	66,350	66,350	是	-	自筹
3	西安全运村	七期	陕西省西安市	5.20	43,040	43,040	是	-	自筹
4	西安春风心语	20 号二期	陕西省西安市	3.96	4,256	4,256	是	-	自筹
5	西安春风心语	23 号地块	陕西省西安市	8.00	3,113	3,113	是	-	自筹
6	西安春风心语	27 号地块	陕西省西安市	10.29	102,004	102,004	是	-	自筹
7	西安航天 HT01-5-47-1 项目	一期	陕西省西安市	7.28	240,000	240,000	是	-	自筹
8	西安西咸新区空港新城 79 亩	一期	陕西省西安市	5.28	39,650	39,650	是	-	自筹
9	天津凤起悦鸣	一期	天津市	1.86	180,000	180,000	是	-	自筹
10	大连甘井子区泉水 A 区 A2 地块	一期	辽宁省大连市	3.05	56,600	56,600	是	-	自筹
11	大连甘井子区泉水 A 区 A3、A4 地块	一期	辽宁省大连市	5.72	150,372	150,372	是	-	自筹
12	天津市滨海新区空港一期项目	一期	天津市	6.18	124,000	124,000	是	-	自筹
13	哈尔滨群力东项目	一期	黑龙江省哈尔滨市	3.57	83,962	83,962	是	-	自筹

序号	地块名称	分期	地块所在地	土地面积	土地出让金	截至2021年9月末已缴纳（万元）	是否足额缴纳土地出让金	后续出让金计划	资金来源（自筹/借款）
14	天津市西青区水西 EFT 地块	一期	天津市	13.14	267,300	53,400	否	2021/12/1	自筹
15	上海黄浦湾	五期	上海市	1.04	64,697	-	否	2026/12/30	自筹
16	上海黄浦湾	六期	上海市	0.83	146,991	-	否	2026/12/30	自筹
17	扬州广陵区 GZ280 地块	一期	江苏省扬州市	2.14	34,631	34,631	是	-	自筹
18	徐州市 2021-13 号翠屏山 I 地块	一期	江苏省徐州市	2.57	56,700	56,700	是	-	自筹
19	泰州海陵区 泰地储告（2021）3-2 地块	二期	江苏省泰州市	19.86	116,600	116,600	是	-	自筹
20	扬州广陵区 GZ278 地块	一期	江苏省扬州市	2.23	34,151	34,151	是	-	自筹
21	武汉桂语朝阳（K4 地块）	二期	湖北省武汉市	2.37	71,100	65,726	否	2021/12/29	自筹
22	武汉桂语朝阳（K5 地块）	三期	湖北省武汉市	3.03	93,600	84,468	否	2022/2/28	自筹
23	长沙 048 号南湖地块	一期	湖南省长沙市	6.63	289,600	289,600	是	-	自筹
24	武汉江岸区星海跃进家园项目	一期	湖北省武汉市	2.11	110,000	80,616	否	2021/11/15	自筹
25	天府新区锦江生态带鹤林村地块	一期	四川省成都市	1.61	34,347	6,500	否	2022/1/3	自筹
26	成都市天府新区万安大石社区地块	一期	四川省成都市	2.75	57,645	10,500	否	2022/1/10	自筹
27	海南蓝湾小镇	二十期	海南省陵水县	5.69	2,218	2,218	是	-	自筹

序号	地块名称	分期	地块所在地	土地面积	土地出让金	截至2021年9月末已缴纳（万元）	是否足额缴纳土地出让金	后续出让金计划	资金来源（自筹/借款）
28	海南蓝湾小镇	二十二期	海南省陵水县	6.39	2,491	2,491	是	-	自筹
29	海南蓝湾小镇	二十四期	海南省陵水县	3.70	1,143	1,143	是	-	自筹
30	海南蓝湾小镇	二十七期	海南省陵水县	9.67	3,771	3,771	是	-	自筹
31	海南蓝湾小镇	二十九期	海南省陵水县	11.84	4,622	4,622	是	-	自筹
32	海南蓝湾小镇	三十期	海南省陵水县	5.51	2,149	2,149	是	-	自筹
33	海南蓝湾小镇	三十一期	海南省陵水县	7.07	2,815	2,815	是	-	自筹
34	长沙青竹园	五期	湖南省长沙市	5.61	1,800	1,800	是	-	自筹
35	长沙青竹园	六期	湖南省长沙市	5.61	1,800	1,800	是	-	自筹
36	长沙青竹园	七期	湖南省长沙市	7.49	2,401	2,401	是	-	自筹
37	长沙青竹园	十八期	湖南省长沙市	8.62	1,928	1,928	是	-	自筹
38	开封市龙亭区开封文投项目	一期	河南省开封市	6.87	51,555	51,555	是	-	自筹
39	鹰潭龙虎山小镇	一期	江西省鹰潭市	14.32	8,349	1,280	否	2021/11/10	自筹
40	安吉桃花源西北（2020-56-1）地块	一期	浙江省湖州市	4.47	18,800	18,800	是	-	自筹
41	成都川菜小镇首批次集体建设用（郫集202105号地块）	五期	四川省成都市	0.38	677	677	是	-	自筹

序号	地块名称	分期	地块所在地	土地面积	土地出让金	截至2021年9月末已缴纳（万元）	是否足额缴纳土地出让金	后续出让金计划	资金来源（自筹/借款）
42	成都川菜小镇新地块	六期	四川省成都市	4.96	20,070	5,100	否	2021/12/15	自筹
43	德清 104 国道西侧、春晖街北侧地块	一期	浙江省湖州市	5.52	111,795	21,631	否	2021/11/1	自筹
44	舟山市定海区文化路义桥地块项目	一期	浙江省舟山市	8.10	117,808	117,808	是	-	自筹
45	苏州吴江科创小镇项目	一期	江苏省苏州市	3.81	34,885	10,488	否	2021/12/18	自筹
46	苏州吴江科创小镇项目	二期	江苏省苏州市	3.42	31,252	9,396	否	2021/12/18	自筹
47	苏州吴江科创小镇项目	三期	江苏省苏州市	6.22	56,931	17,116	否	2021/12/18	自筹
48	宁波北仑通山未来社区项目	一期	浙江省宁波市	11.64	299,229	299,229	是	-	自筹
49	宁波奉化区江口葭浦路南地块	一期	浙江省宁波市	3.56	64,611	64,611	是	-	自筹
50	宁波奉化区方桥第一医院北地块	一期	浙江省宁波市	4.94	207,921	207,921	是	-	自筹
51	宁波镇海区蛟川开发区主入口西侧地块	一期	浙江省宁波市	1.76	41,673	41,673	是	-	自筹
52	温州市七都岛 04-C-13 地块	一期	浙江省温州市	2.77	112,400	56,200	否	2021 年 12 月	自筹
53	湖州德清县城南科技城凤栖春澜南地块	一期	浙江省湖州市	5.17	109,055	109,055	是	-	自筹

序号	地块名称	分期	地块所在地	土地面积	土地出让金	截至2021年9月末已缴纳（万元）	是否足额缴纳土地出让金	后续出让金计划	资金来源（自筹/借款）
54	金华望山小镇项目	一期	浙江省金华市	3.54	5,660	5,660	是	-	自筹
55	金华湖海塘后山地块	一期	浙江省金华市	2.53	74,760	74,760	是	-	自筹
56	金华湖海塘妇幼保健院南侧地块	一期	浙江省金华市	2.80	83,419	83,419	是	-	自筹
57	郑州雁鸣湖玫瑰园	四期	河南省郑州市	8.67	4,567	334	否	2021.12	自筹
58	郑州雁鸣湖玫瑰园	五期	河南省郑州市	4.14	4,519	160	否	2021.12	自筹
59	郑州雁鸣湖玫瑰园	六期	河南省郑州市	10.97	10,060	423	否	2021.12	自筹
60	郑州雁鸣湖玫瑰园	八期	河南省郑州市	0.22	142	142	是	-	自筹
61	青岛理想之城	郁金香岸AD-3-8	山东省青岛市	2.82	9,305	9,305	是	-	自筹
62	青岛理想之城	御园D-3-9	山东省青岛市	1.47	14,761	14,761	是	-	自筹
63	青岛市李沧区河南庄项目南区	一期	山东省青岛市	1.40	45,652	9,130	否	2021/10/22	自筹
64	青岛市李沧区河南庄项目北区	二期	山东省青岛市	1.60	52,965	10,593	否	2021/10/22	自筹
65	青岛市西海岸新区薛家滩北地块	一期	山东省青岛市	3.08	30,370	26,410	否	2021/11/4	自筹
66	2021NJY-9南沙区横沥岛三多涌以东地块	一期	广东省广州市	5.37	282,960	57,000	否	2022/5/31	自筹

序号	地块名称	分期	地块所在地	土地面积	土地出让金	截至2021年9月末已缴纳（万元）	是否足额缴纳土地出让金	后续出让金计划	资金来源（自筹/借款）
67	鹿城广场三期		浙江省温州市	5.97	60,619	60,619	是	-	自筹
68	鹿城广场四期		浙江省温州市	1.52	78,380	40,380	否	2022.7.31	自筹
69	安吉桃花源2018-8地块（运动中心）	二十二期	浙江省湖州市	0.67	720	720	是	-	自筹

（续表）

序号	地块名称	取得时间	拟建项目类别
1	西安全运村	2019年10月	住宅
2	西安全运村	2019年10月	住宅
3	西安全运村	2019年9月	住宅
4	西安春风心语	2019年8月	住宅、商业
5	西安春风心语	2019年8月	住宅、商业
6	西安春风心语	2019年8月	住宅、商业
7	西安航天 HT01-5-47-1 项目	2021年6月	商业
8	西安西咸新区空港新城 79 亩	2021年6月	住宅
9	天津风起悦鸣	2021年5月	住宅
10	大连甘井子区泉水 A 区 A2 地块	2021年5月	住宅、商业、酒店
11	大连甘井子区泉水 A 区 A3、A4 地块	2021年5月	住宅、商业、公寓
12	天津市滨海新区空港一期项目	2021年5月	住宅
13	哈尔滨群力东项目	2021年7月	住宅
14	天津市西青区水西 EFT 地块	2021年9月	住宅
15	上海黄浦湾	2004年8月	住宅
16	上海黄浦湾	2004年8月	住宅
17	扬州广陵区 GZ280 地块	2021年6月	住宅
18	徐州市 2021-13 号翠屏山 I 地块	2021年6月	住宅
19	泰州海陵区泰地储告（2021）3-2 地块	2021年7月	住宅
20	扬州广陵区 GZ278 地块	2021年9月	住宅、商业
21	武汉桂语朝阳（K4 地块）	2020年7月	住宅、商业
22	武汉桂语朝阳（K5 地块）	2020年7月	住宅、商业

序号	地块名称	取得时间	拟建项目类别
23	长沙 048 号南湖地块	2021 年 6 月	住宅、商业
24	武汉江岸区星海跃进家园项目	2021 年 4 月	住宅、商业
25	天府新区锦江生态带鹤林村地块	2021 年 9 月	住宅
26	成都市天府新区万安大石社区地块	2021 年 9 月	住宅
27	海南蓝湾小镇	2008 年 7 月	住宅
28	海南蓝湾小镇	2017 年 10 月	住宅
29	海南蓝湾小镇	2008 年 7 月	商业
30	海南蓝湾小镇	2008 年 7 月	住宅
31	海南蓝湾小镇	2008 年 7 月	住宅
32	海南蓝湾小镇	2008 年 7 月	住宅
33	海南蓝湾小镇	2008 年 7 月	商业
34	长沙青竹园	2004 年 11 月	住宅
35	长沙青竹园	2004 年 11 月	住宅
36	长沙青竹园	2004 年 11 月	住宅
37	长沙青竹园	2005 年 3 月	住宅
38	开封市龙亭区开封文投项目	2020 年 11 月	住宅、商业
39	鹰潭龙虎山小镇	2021 年 2 月	住宅、商业
40	安吉桃花源西北（2020-56-1）地块	2021 年 6 月	住宅
41	成都川菜小镇首批次集体建设用（郫集 202105 号地块）	2021 年 7 月	商业
42	成都川菜小镇新地块	2021 年 9 月	住宅
43	德清 104 国道西侧、春晖街北侧地块	2021 年 8 月	住宅
44	舟山市定海区文化路义桥地块项目	2021 年 9 月	住宅、商业
45	苏州吴江科创小镇项目	2021 年 9 月	住宅
46	苏州吴江科创小镇项目	2021 年 9 月	商业
47	苏州吴江科创小镇项目	2021 年 9 月	住宅
48	宁波北仑通山未来社区项目	2021 年 5 月	住宅、商业
49	宁波奉化区江口葭浦路南地块	2021 年 5 月	住宅、商业
50	宁波奉化区方桥第一医院北地块	2021 年 5 月	住宅、商业
51	宁波镇海区蛟川开发区主入口西侧地块	2021 年 5 月	住宅、商业
52	温州市七都岛 04-C-13 地块	2021 年 8 月	住宅、商业
53	湖州德清县城南科技城凤栖春澜南地块	2021 年 6 月	住宅
54	金华望山小镇项目	2021 年 5 月	商业
55	金华湖海塘后山地块	2021 年 7 月	住宅
56	金华湖海塘妇幼保健院南侧地块	2021 年 7 月	住宅
57	郑州雁鸣湖玫瑰园	2004 年 6 月	住宅

序号	地块名称	取得时间	拟建项目类别
58	郑州雁鸣湖玫瑰园	2004 年 6 月	住宅
59	郑州雁鸣湖玫瑰园	2004 年 6 月	住宅
60	郑州雁鸣湖玫瑰园	2004 年 6 月	住宅
61	青岛理想之城	2011 年 12 月	住宅
62	青岛理想之城	2011 年 12 月	住宅
63	青岛市李沧区河南庄项目南区	2021 年 9 月	住宅、商业
64	青岛市李沧区河南庄项目北区	2021 年 9 月	住宅、商业
65	青岛市西海岸新区薛家滩北地块	2021 年 9 月	住宅
66	2021NJY-9 南沙区横沥岛三多涌以东地块	2021 年 9 月	住宅、商业
67	鹿城广场三期	2006 年 12 月	商业
68	鹿城广场四期	2006 年 12 月	商业、办公
69	安吉桃花源 2018-8 地块（运动中心）	2020 年 8 月	商业

2、中交地产股份有限公司（股票简称：中交地产，股票代码：000736.SZ）

中交地产目前持有重庆市城乡建设委员会颁发的暂定资质证书（证书编号：03010080），证书有效期内可按照二级资质标准承担房地产开发项目，中交地产下属华通置业有限公司持有住建部颁发的房地产开发企业一级资质证书（证书编号：JK-A-X1730）。截至 2021 年 12 月 31 日，中交地产下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

中交地产下属主要房地产开发经营主体资质情况如下所示：

序号	开发单位名称	资质证书编号	资质等级	资质到期日
1	昆明中交东盛房地产有限公司	云建房证开字（2021）1195 号	肆级	2024 年 6 月 15 日
2	昆明中交金盛置业有限公司	云建房证开字（2021）313 号	肆级	2024 年 2 月 8 日
3	昆明中交熙盛房地产有限公司	云建房证开字（2021）1010 号	肆级	2024 年 5 月 19 日
4	中交昆明置业有限公司	云建房证开字（2020）1445 号	贰级	2023 年 8 月 18 日
5	中交贵州房地产有限公司	黔房开字临：贵安 2020005	暂定	2021 年 9 月 27 日
6	中交鑫盛贵安新区置业有限公司	黔房开字临：贵安 2020006	暂定	2021 年 11 月 12 日
7	云南碧清房地产开发有限公司	云建房证开字（2021）407 号	肆级	2024 年 3 月 2 日
8	怒江碧桂园房地产开发有限公司	云建房证开字（2020）1780 号	暂定	2019 年 9 月 28 日
9	广西中交城市投资发展有限公司	4509L0801	暂定	2021 年 10 月 23 日
10	昆明中交盛洋房地产有限公司	云建房证开字（2021）326 号	暂定	2022 年 2 月 8 日
11	惠州中交地产开发有限公司	粤（惠）房开证字第 5400048 号	暂定	2023 年 3 月 21 日
12	厦门润悦雅颂房地产有限公司	FDCA350201929	暂定	2023 年 6 月 9 日
13	福州梁颂房地产开发有限公司	FZ-62420000838000	暂定	2021 年 11 月 15 日
14	厦门润昀房地产开发有限公司	FDCA350201951	暂定	2023 年 11 月 19 日

15	厦门中泓房地产有限公司	FDCA350201946	暂定	2023 年 10 月 20 日
16	粤东中交地产（惠州）有限公司	粤（惠）房开证字第 5000496 号	暂定	2022 年 4 月 21 日
17	惠州中交置业有限公司	粤（惠）房开证字第 5400141 号	暂定	2022 年 6 月 14 日
18	首铸二号（东莞）房地产开发有限公司	粤（莞）房开证字暂 1001532 号	暂定	2019 年 8 月 22 日
19	东莞市万科中交中天创合房地产开发有限公司	粤（莞）房开证字暂 1001553 号	暂定	2021 年 1 月 21 日
20	佛山中交房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300025	四级	2023 年 7 月 28 日
21	佛山香颂职业有限公司	粤房开证字肆 1300026	四级	2023 年 7 月 15 日
22	重庆美宸房地产开发有限公司	44010248	暂定 贰级	2022 年 3 月 30 日
23	重庆肃品房地产开发有限公司	2010164	暂定 贰级	2021 年 12 月 8 日
24	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	1027111	暂定 贰级	2021 年 11 月 18 日
25	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	4429255	贰级	2021 年 12 月 3 日
26	重庆中交西南置业有限公司	4428617	贰级	2022 年 6 月 6 日
27	重庆中交西园雅集置业有限公司	4010513	贰级	2021 年 9 月 9 日
28	重庆中交云栖美庐置业有限公司	4010536	贰级	2021 年 9 月 21 日
29	重庆嘉熹房地产开发有限公司	44010851	暂定 贰级	2022 年 5 月 27 日
30	成都中交花源美庐职业有限公司	510132DR44344910Z	暂定 贰级	2020 年 12 月 11 日
31	四川雅恒房地产开发有限公司	510132DR44341259Z	暂定 贰级	2021 年 10 月 24 日
32	西安沣河映象置业有限公司	西咸建房暂[2020]042	暂定	2021 年 11 月 9 日
33	合肥中交房地产开发有限公司	FKFDY2100026	暂定	2022 年 4 月 8 日
34	湖南修合地产实业有限责任公司	湘建房开（长）字第 0531594 号	叁级	2021 年 4 月 15 日

35	天津市中交美庐置业有限公司	津建房证[2017]第S2661号	肆级	2022年11月29日
36	武汉锦绣雅郡置业有限公司	武房开暂[2020]02756	暂定	2021年5月13日住建部新规颁布实施之日止
37	武汉中交德禄香颂置业有限公司	武房开暂[2018]02427	暂定	2021年10月21日住建部新规颁布实施之日止
38	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘建房开（长）字第0131754号	叁级	2024年6月22日
39	郑州滨悦房地产开发有限公司	410167515	暂定	2022年5月27日
40	郑州博尚房地产开发有限公司	410169985	暂定	2022年5月27日
41	郑州祥悦房地产开发有限公司	410167505	暂定	2022年11月23日
42	中房（天津）置业有限公司	津建房证[2015]第S2415号	肆级	2022年1月31日
43	中交（天津）置业有限公司	津建房证[2018]第S2723号	肆级	2022年7月31日
44	中交（长沙）置业有限公司	湘建房开（长）字第0742223号	肆级	2023年8月19日
45	中交地产武汉开发有限公司	武房开暂[2020]02839	暂定	2021年8月13日住建部新规颁布实施之日止
46	中交房地产管理集团有限公司	HD-A-X1992	贰级	2022年9月21日
47	长沙中交金久置业有限公司	湘建房开（长）字第0341819号	肆级	2022年8月18日
48	长沙金地金泰置业有限公司	湘建房开（长）字第0341819号	肆级	2021年12月28日
49	武汉锦秀嘉合置业有限公司	武东开暂[2021]0001	暂定	2022年2月28日住建部新规颁布实施之日止
50	武汉嘉秀房地产开发置业有限公司	武房开[2021]90002	二级	住建部新规颁布实施之日止
51	中交雄安产业发展有限公司	暂无资质	/	/

52	河北雄安启晨置业有限公司	暂无资质	/	/
53	中交（天津）房地产开发有限公司	津河东建房证[2021]第 HD3036 号	暂定	2022 年 4 月 15 日
54	中交立达（天津）房地产开发有限公司	津滨海建房证【2020】第 BH2932 号	四级	2024 年 5 月 20 日
55	中交红桥（天津）房地产开发有限公司	暂无资质	/	/
56	中交滨江（上海）建设管理有限公司	沪房管（杨浦）篇 0000514 号	暂定	2022 年 11 月 23 日
57	嘉兴新瑞置业有限公司	浙开二（临）002 号	二级	2022 年 11 月 16 日
58	中交（嘉兴）置业有限公司	（2019）善房 192 号	肆级	2022 年 9 月 16 日
59	中交美庐（绍兴）置业有限公司	浙开暂 0602-2021-2021-0057 号	暂定	2022 年 2 月 8 日
60	杭州康欣置业有限公司	杭房开（余）029 号	暂定	2022 年 4 月 19 日
61	金华雅郡置业有限公司	浙房金婺字 024 号	暂定	2022 年 11 月 10 日
62	中交美庐（杭州）置业有限公司	余房开字 010 号	暂定	2021 年 6 月 30 日
63	中交花创（绍兴）置业有限公司	绍越房开字第 21030 号	暂定	2021 年 8 月 31 日
64	中交（杭州）投资有限公司	杭房项 573 号	暂定	2021 年 4 月 27 日
65	宁波中交美郡置业有限公司	鄞综字（2020）002 号	暂定 叁级	2021 年 2 月 28 日
66	慈溪中交房地产开发有限公司	慈房开资字第 179 号	暂定 叁级	2019 年 11 月 5 日
67	中交（宁波）置业有限公司	甬综字 564 号	暂定 叁级	2018 年 10 月 31 日
68	中交舟山置业有限公司	舟综字 428 号	暂定	2021 年 9 月 16 日
69	慈溪中交港城置业有限公司	浙开暂 0282-2020-2020-0067 号	暂定	2021 年 11 月 24 日
70	宁波中交美庐置业有限公司	鄞综字（2019）060 号	暂定 叁级	2021 年 8 月 21 日
71	温州中交梁辉置业有限公司	浙房瑞综字第 03237 号	暂定	2022 年 7 月 2 日
72	中交地产舟山开发有限公司	舟综字 431 号	暂定	2021 年 10 月 23 日

73	苏州华启地产有限公司	苏州 KF15623	暂定	2021 年 10 月 19 日
74	苏州华运地产有限公司	苏州 KF14764	暂定 贰级	2021 年 11 月 13 日
75	苏州中交路劲地产有限公司	苏州 KF15813	暂定	2022 年 5 月 06 日
76	苏州中交雅郡地产有限公司	苏州 KF15169	暂定 贰级	2022 年 3 月 09 日
77	中交地产（苏州）有限公司	苏州 KF15645	暂定 贰级	2021 年 11 月 02 日
78	中交华创地产（苏州）有限公司	苏州 KF15401	暂定 贰级	2022 年 3 月 25 日
79	苏州金闾诚置业有限公司	苏州 KF15764	暂定 贰级	2022 年 2 月 23 日
80	南京中劲房地产开发有限公司	南京 KF14791	暂定	2021 年 11 月 9 日
81	中交地产大丰有限公司	盐城 KF14589	暂定	2021 年 5 月 7 日
82	中交地产南京有限公司	南京 KF14738	贰级	2023 年 8 月 18 日
83	中交祥松置业无锡有限公司	无锡 KF14423	暂定	2021 年 8 月 29 日
84	华通置业有限公司	建开企[2001]283 号	壹级	2024 年 1 月 13 日
85	中交富力和美（北京）置业有限公司	YQ-A-X1403	暂定	2022 年 3 月 26 日
86	中交世茂（北京）置业有限公司	CY-A-X1427	暂定	2022 年 3 月 26 日
87	中交致润（北京）置业有限公司	JK-A-X1730	暂定	2022 年 4 月 23 日
88	北京毓秀置业有限公司	HD-A-8871	暂定	2022 年 2 月 24 日
89	北京铭海置业有限公司	HD-A-8872	暂定	2022 年 4 月 27 日
90	北京致平房地产开发有限公司	CP-A-8856	暂定	2022 年 3 月 15 日
91	中交石家庄房地产开发有限公司	冀建房开石桥西字第 340 号	肆级	2020 年 11 月 1 日
92	中交城市发展（山东）有限公司	0162164	暂定	2021 年 12 月 15 日

93	中交地产青岛城阳置业有限公司	261703	暂定	2020年6月30日
94	青岛中交城投置业有限公司	0263382	暂定	2022年4月16日
95	北京力汇房地产开发有限公司	CP-A-8866	暂定	2022年6月29日
96	北京力盈房地产开发有限公司	CP-A-8865	暂定	2022年6月29日

注释：上表中暂无资质的项目主要是因为住房和城乡建设部房地产市场监管司自 2021 年 7 月 1 日停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。现资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日。

最近三年及一期，中交地产房地产开发经营情况如下所示：

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
新开工面积（万平方米）	380.00	404.12	190.25	124.53
竣工面积（万平方米）	37.00	92.39	203.88	121.27
销售面积（万平方米）	139.00	175.29	118.15	123.38
销售金额（亿元）	257.40	321.36	163.93	148.77
平均售价（元/平方米）	18,547.00	18,333.15	13,874.74	12,057.79

(1) 最近三年及一期竣工项目

最近三年及一期，中交地产开发竣工的主要项目如下所示：

单位：万平方米、万元、%

序号	项目名称	所在地	开发主体	开发模式	业态	总可售面积	累计销售面积	投资总额	销售进度	竣工时间
1	苏州大运河府	苏州	苏州华运地产有限公司	独立开发	住宅	14.00	14.00	230,622.00	97.58	2019.05
2	苏州中房颐园	苏州	中房（苏州）地产有限公司	合作开发	住宅	24.92	24.92	307,681.00	100.00	2016.08
3	苏州中交璟庭	苏州	中房（苏州）地产有限公司	合作开发	住宅	14.75	14.75	164,723.00	99.95	2018.01
4	杭州中交财富大厦	杭州	中交（杭州）投资有限公司	独立开发	公寓、写字楼、商业	5.6	5.2	120,500.00	72.80	2019.1
5	大丰中交美庐城	大丰	中交地产大丰有限公司	独立开发	住宅、商业	17.15	16.31	126,938.00	83.10	2016.12
6	宁波中交君玺	宁波	中交（宁波）置业有限公司	合作开发	住宅	10.19	9.91	276,496.00	97.22	2019.02
7	宁波中交月湖美庐	宁波	慈溪中交房地产开发有限公司	独立开发	住宅	12.25	12.25	181,451.90	100.00	2019.11
8	宁波中交雅郡	宁波	宁波中交美郡置业有限公司	独立开发	住宅	2.44	2.55	75,043.63	98.33	2021.02
9	温州中交御墅	温州	中交温州置业有限公司	合作开发	住宅	6.5	6.5	150,000.00	100.00	2019.09

10	苏州常熟及第阁	苏州	常熟中南香缇苑房地产有限公司	合作开发	住宅	13.92	13.92	217,083.00	100.00	2019.09
11	舟山中交南山美庐	舟山	中交地产舟山有限公司	合作开发	住宅、商业、车位	32.05	31.79	415,555.00	99.03	2017.09
12	重庆中交郡里	重庆	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	独立开发	高层、商业、车位	25.8	15.66	163,680.42	60.71	2016.09
13	成都牧山美庐	成都	成都中交花源美庐置业有限公司	合作开发	住宅、商业、车位	9.84	10.38	55,500.00	105.50	2020.11
14	石家庄中交财富中心	石家庄	中交石家庄房地产开发有限公司	合作开发	商业	12.77	12.33	171,676.00	96.55	2017.08
15	天津中交金梧桐	天津	中房（天津）置业有限公司	独立开发	住宅	17.12	16.8	148,876.00	98.13	2018.1
16	中交·阳光屿岸	青岛	中交地产青岛城阳置业有限公司	独立开发	住宅	19.67	19.67	155,933.47	100.00	2019.01
17	惠州中交香颂花园	惠州	惠州中交地产开发有限公司	合作开发	高层	12.76	12.76	79,017.00	98.24	2019.11
18	东莞南城翡翠东望一期	东莞	首铸二号（东莞）房地产有限公司	合作开发	住宅	14.46	13.9739	485,567.38	96.64	2021.12
19	东莞凤岗四季花城一期	东莞	东莞市万科中交中天创合房地产开发有限公司	合作开发	住宅	9.61	8.7074	290,679.75	90.61	2022.6
20	武汉中交江锦湾	武汉	中交地产武汉开发有限公司	合作开发	商住	19.24	18.4	168,241.00	91.50	2015.12
21	长沙中房 F 联邦	长沙	湖南修合地产实业有限责任公司	独立开发	住宅、商业、学校	37.05	37.05	159,107.00	100.00	2013.12

22	苏州璞玥风华	苏州	苏州中交路劲地产有限公司	合作开发	住宅	18.85	14.91	599,123.00	79.10	2019.09
23	昆明中交锦绣雅郡	昆明	中交昆明置业有限公司	独立开发	住宅、公寓、写字楼、商业、车位	29.64	29.61	243,421.63	99.91	2019.10
24	碧桂园东园一期	昆明	云南碧清房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业、车位	26.44	23.06	267,980.00	87.23	2021.01
25	怒江项目一期	怒江	怒江碧桂园房地产开发有限公司	合作开发	住宅、商业、车位	19.02	8.79	123,128.00	46.21	2021.09
26	天津中交美庐	天津	天津市中交美庐置业有限公司	独立开发	住宅	3.25	0.98	55,416.28	30.15	2020.12
27	嘉兴中交四季美庐	嘉兴	中交（嘉兴）置业有限公司	合作开发	住宅、商业、车位	6.8	6.69	168,742.00	100.00	2019.11
28	杭州中交财富大厦	杭州	中交（杭州）投资有限公司	独立开发	公寓、写字楼、商业	5.6	5.2	120,500.00	72.80	2019.01
29	石家庄中交财富中心	石家庄	中交石家庄房地产开发有限公司	合作开发	商业	12.25	12.05	171,676.00	98.37	2018.05
30	中交·阳光屿岸	青岛	中交地产青岛城阳置业有限公司	独立开发	住宅	19.68	19.68	155,933.47	99.00	2019.01
31	北京中交富力雅郡	北京	中交富力（北京）置业有限公司	合作开发	住宅、车位	21.71	17.79	424,665.13	81.93	2021.06

(续表)

序号	项目名称	已销售总金额	项目批文情况[1]	销售安排	回款情况
1	苏州大运河府	242,294.26	ACDEF	车位持续销售	241,831.61
2	苏州中房颐园	386,029.86	ACDEF	已清盘	386,029.86
3	苏州中交璟庭	234,480.85	ACDEF	少量车位销售	234,480.85
4	杭州中交财富大厦	107,062.00	ACDEF	挖潜商业大客户，车位与商业捆绑销售，促进去化	107,026.00
5	大丰中交美庐城	132,052.00	ACDEF	计划 2021 年底完成项目去库存	131,913.00
6	宁波中交君玺	266,514.00	ACDEF	车位持续销售	266,514.00
7	宁波中交月湖美庐	199,051.00	ACDEF	已清盘	199,051.00
8	宁波中交雅郡	83,400.00	ACDEF	项目尾盘，车位去化中	82,157.00
9	温州中交御墅	161,268.85	ACDEF	已清盘	161,268.85
10	苏州常熟及第阁	267,581.00	ACDEF	已清盘	267,581.00
11	舟山中交南山美庐	432,884.00	ACDEF	项目尾盘，车位去化中	432,933.00
12	重庆中交郡里	93,060.00	ACDEF	商业定价销售，车位持续销售	93,028.00
13	成都牧山美庐	129,982.08	ACDEF	车位与商铺销售，签约 1320 万元	127,636.96
14	石家庄中交财富中心	212,826.00	ABCDEF	剩余部分将由国电方购买，目前国电正等待上级审批	211,986.00
15	天津中交金梧桐	174,780.00	ABCDEF	住宅已清盘，地下储藏室、地下车位暂无销售计划	174,780.00
16	中交·阳光屿岸	151,646.00	ABCDEF	无	150,621.00
17	惠州中交香颂花园	100,410.00	ABCDEF	车位余货销售	100,410.00
18	东莞南城翡翠东望一期	465,160.62	ACDEF	车位推售	438,637.00

19	东莞凤岗四季花城一期	277,908.91	ACDEF	车位推售	254,002.00
20	武汉中交江锦湾	165,054.17	ABCDEF	江锦湾项目剩余商业货值 7909 万，剩余车位 7420 万，计划 2025 年清盘	164,182.00
21	长沙中房 F 联邦	170,533.00	ACDEF	2025 年 12 月底全部回款并结转	163,834.00
22	苏州璞玥风华	445,330.88	ACDEF	剩余货量较多，住宅及车位持续销售	419,846.10
23	昆明中交锦绣雅郡	320,684.00	ACDEF	顺销	310,921.00
24	碧桂园东园一期	232,587.00	ACDEF	顺销	220,475.00
25	怒江项目一期	54,789.00	ACDEF	顺销	50,718.00
26	天津中交美庐	16,750.80	ABCDEF	小高层已清盘，商业、别墅在售，地下车位暂无销售计划	16,580.50
27	嘉兴中交四季美庐	168,517.00	ABCDEF	已清盘	165,109.00
28	杭州中交财富大厦	107,062.00	ACDEF	挖潜商业大客户，车位与商业捆绑销售，促进去化	107,026.00
29	石家庄中交财富中心	212,826.23	ABCDEF	已售罄，原自持部分拟由国电方购买预计增加可售面积 0.19 m²增加后销售进度 98%，目前国电正等待上级审批	211,986.21
30	中交·阳光屿岸	151,086.76	ABCDEF	车位持续销售	150,599.36
31	北京中交富力雅郡	320,320.91	ABCDEF	共产房顺销	317,373.47

注：[1]A《国有土地使用证》、B《房地产开发经营许可证》、C《建设用地规划许可证》、D《建设工程规划许可证》、E《建筑工程施工许可证》、F《商品房预售许可证》。

（2）主要在建项目

截至 2021 年 9 月 30 日，中交地产主要在建项目计划总投资金额合计 26,261,125.36 万元，总建筑面积 1,853.52 万平方米。发行人在建项目均合法合规，拥有房地产开发销售所需的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

截至 2021 年 9 月 30 日，中交地产主要在建项目情况如下：

单位：万平方米、万元、%

序号	项目名称	所在地	开发主体	项目类别	开发模式	权益比例	占地面积	规划建筑面积	累计已竣工面积	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	截至 2021 年 9 月末项目已投资金额	项目进度
1	宁波阳光城春风景里	宁波	宁波中交美庐置业有限公司	住宅	合作开发	70	3.77	9.7	-	2019 年 11 月	2022 年 5 月	249,592.00	204,932.00	64%
2	宁波中交玉宸园	宁波	慈溪中交港城置业有限公司	住宅、商业、车位	独立开发	100	10	24.93	-	2020 年 12 月	2023 年 8 月	324,535.00	204,584.00	35%
3	舟山中交成均雅院	舟山	中交地产舟山置业有限公司	住宅	独立开发	100	3.73	12.53	-	2019 年 11 月	2022 年 7 月	131,474.00	88,087.86	64%
4	舟山中交成均云庐	舟山	中交地产舟山开发有限公司	住宅	合作开发	51	3.65	12.42	-	2020 年 3 月	2022 年 11 月	149,559.00	96,175.54	44%

5	温州塘河上品苑	温州	温州中交梁辉置业有限公司	住宅、商业	合作开发	25	4.38	15.2	-	2020年6月	2022年8月	172,800.00	18,927.81	60%
6	南京中交保利翠语江岚	南京	南京中悦房地产开发有限公司	住宅、商业	合作开发	100	3.3	11.7	-	2021年3月	2023年9月	220,000.00	135,881.00	25%
7	南京中交荣域	南京	中交地产南京有限公司	住宅、商业	单独开发	100	17.53	61.13	41.83	2017年4月	2021年12月	381,804.00	343,141.00	90%
8	南京中交路劲山语春风	南京	南京中劲房地产开发有限公司	住宅	合作开发	100	8.3	25.37	-	2020年12月	2023年9月	355,000.00	230,035.00	40%
9	宜兴花溪山	宜兴	中交祥松置业无锡有限公司	住宅、商业	合作开发	100	3.38	4.81	-	2020年5月	2021年12月	39,197.00	25,575.86	90%
10	苏州九雅花园	苏州	苏州中交雅郡地产有限公司	住宅	合作开发	100	4.95	12.23	-	2019年9月	2022年3月	176,595.00	124,229.00	90%
11	苏州和风春岸	苏州	中交华创地产（苏州）有限公司	住宅	合作开发	100	2.97	7.08	-	2020年6月	2022年9月	130,758.00	109,378.00	90%

12	苏州春映东吴	苏州	苏州华启地产有限公司	住宅	独立开发	100	4.75	15.1	-	2020年11月	2023年5月	312,351.00	229,386.00	70%
13	杭州中交悦美庐	杭州	中交美庐（杭州）置业有限公司	住宅	独立开发	100	4.77	14.21	-	2019年3月	2021年9月	273,410.00	257,076.00	市政、景观施工
14	杭州中交理想时代芳华	杭州	杭州康欣置业有限公司	住宅	合作开发	50	3.78	12.52	-	2018年11月	2021年7月	231,000.00	206,678.00	市政、景观施工
15	绍兴春风十里	绍兴	中交花创（绍兴）置业有限公司	住宅、商业	合作开发	51	19.72	37.05	-	2020年11月	2023年10月	738,089.00	497,115.00	1-3 开区主体封顶，4 开区正负零
16	绍兴朗清园	绍兴	中交美庐（绍兴）置业有限公司	住宅	独立开发	100	4.91	8.72	-	2021年1月	2023年3月	172,394.00	110,725.00	首开区主体结构施工，二开区地下室施工
17	中交集团上海	上海	中交滨江（上海）建设管理有限公司	商业办公	合作开发	10	2.71	18.86	-	2020年12月	2023年12月	300,468.31	488,280.00	30%

	总部基地项目													
18	嘉兴湖畔春晓	上海	嘉兴新瑞置业有限公司						-	2021年9月	2023年10月	221,876.00	123,628.00	15%
19	中交中央公园	重庆	重庆中交西南置业有限公司	综合业态	合作开发	71	38.09	127.17	85.45	2017年10月	2025年11月	1,653,793.00	995,027.39	60%
20	翰粼天辰	重庆	重庆肃品房地产开发有限公司	住宅、商业	合作开发	35	9.01	18.51	-	2020年3月	2022年10月	172,266.00	136,500.06	79%
21	中交漫山	重庆	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	住宅、商业	合作开发	70	37.1	73.89	30.3	2015年12月	2022年9月	637,494.00	477,399.20	75%
22	中交金科辰光	重庆	重庆美宸房地产开发有限公司	住宅、商业	合作开发	50	5.78	11.15	-	2020年6月	2022年7月	100,000.00	67,634.61	68%
23	西园雅集（L16）	重庆	重庆中交云栖美庐置业有限公司	住宅、商业	独立开发	100	1.95	4.31	-	2020年7月	2021年12月	42,788.00	31,973.00	75%
24	西园雅集（L15）	重庆	重庆中交西园雅集置业有限公司	住宅	合作开发	85	4.67	10.06	-	2020年10月	2022年8月	97,588.00	51,478.00	53%

25	西安中交长安里	西安	西安沣河映象置业有限公司	住宅、商业	独立开发	100	9.82	35.32	-	2021年3月	2023年9月	486,880.99	244,045.78	50.12%
26	滨河春晓春熙苑	郑州	郑州祥悦房地产开发有限公司	住宅	合作开发	100	2.4	8.11	-	2020年9月	2023年4月	96,044.37	59,557.21	62%
27	滨河春晓晓月苑	郑州	郑州滨悦房地产开发有限公司	住宅	合作开发	40	2.56	8.4	-	2020年11月	2023年4月	103,953.62	71,252.36	69%
28	郑州翠语紫宸	郑州	郑州博尚房地产开发有限公司	住宅	独立开发	100	2.39	7.74	-	2021年1月	2023年6月	67,305.00	38,359.22	57%
29	松雅院项目	长沙	中交（长沙）置业有限公司	住宅	合作开发	51	13.02	31.52	-	2020年2月	2022年6月	329,661.67	239,391.10	73%
30	长沙中交中央公园	长沙	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	综合业态	合作开发	71	38.09	127.17	90.75	2012年5月	2023年3月	703,896.15	523,901.02	74%
31	麓谷香颂项目	长沙	长沙金地金泰置业有限公司	住宅、商业、办公	合作开发	49	4.53	20.64	10.11	2019年5月	2021年11月	173,320.30	143,599.00	83%
32	中交玉林雅郡	玉林	广西中交城市投资发展有限公司	住宅、商业、办公	合作开发	100	8.45	30.04	-	2020年3月	2022年11月	139,714.09	44,820.67	32%

33	西安中 交长安里	西安	西安沣河映象置业有限公司	住宅、商业	独立 开发	100	9.82	35.32	-	2021 年3 月	2023 年9月	480,000.00		
34	武汉中 交香颂	武汉	武汉中交德禄香颂置业有限公司	住宅、商业	合作 开发	100	7.76	16.15	-	2019 年5 月	2022 年12 月	93,006.79	51,002.39	55%
35	武汉中 交泓园	武汉	武汉锦绣雅郡置业有限公司	住宅	独立 开发	100	2.54	11.72	-	2020 年9 月	2022 年12 月	144,994.71	101,212.45	70%
36	天津香 颂	天津	中交（天津）置业有限公司	住宅	独立 开发	100	8.4	18.31	-	2018 年10 月	2021 年10 月	253,170.95	177,081.86	70%
37	天津滨 海	天津	中交立达（天津）房地产开发有限公司	住宅	合作 开发	40	7.91	20.12	-	2020 年8 月	2023 年5月	195,296.53	105,661.14	54%
38	厦门中 交国贸 鹭原	厦门	厦门润悦雅颂房地产有限公司	住宅/商业	合作 开发	34	3.62	18.82	-	2020 年6 月	2022 年8月	463,463.33	387,623.49	84%
39	厦门保 利中交 雲上	厦门	厦门中泓房地产有限公司	住宅	合作 开发	51	1.69	23.48	-	2020 年12 月	2023 年7月	540,000.00	427,982.00	79%
40	怒江项 目二期	怒江	怒江碧桂园房地产开发有限公司	住宅/商业	独立 开发	30	9.37	23.08	43288.11	2018 年9 月	2023 年12 月	123,128.00	69,628.66	57%

41	中交金地中央公园	昆明	昆明中交金盛置业有限公司	住宅、商业、办公	合作开发	100	6.55	42.97	21.63	2018年4月	2021年12月	379,921.00	279,509.00	74%
42	中交·锦澜府	昆明	昆明中交熙盛房地产有限公司	住宅、商业	合作开发	100	9.6584	42.7408	-	2020年3月	2023年3月	412,400.00	238,357.00	58%
43	中交碧桂园·映象美庐	昆明	昆明中交东盛房地产有限公司	住宅/商业	合作开发	50	10.4	32.57	-	2019年9月	2022年11月	403,681.00	291,148.70	72%
44	马来西亚中央公馆	吉隆坡	COREPRECIOUSDEVELOPMENTSDN.BHD.	住宅	合作开发	0	0.67	7.73	-	2019年1月	-	69,000.00		
45	惠州和风春岸花园	惠州	粤东中交地产（惠州）有限公司	商住	独立开发	100	4.12	16.45	-	2020年6月	2022年3月	164,181.85	121,890.00	74%
46	合肥美庐悦苑	合肥	合肥中交房地产开发有限公司	住宅	独立开发	100	5.81	16.46	-	2020年6月	2021年12月	151,738.00	114,368.00	75%
47	春风景里	贵阳	中交贵州房地产有限公司	住宅	合作开发	100	18.38	62.61	-	2020年8月	2023年7月	390,343.00	117,075.43	30%
48	中交绿城桃源小镇	贵阳	中交鑫盛贵安新区置业有限公司	住宅、商业	合作开发	35	79.64	179.49	-	2020年8月	2028年6月	1,188,858.70	135,485.75	11%

49	福州中 交中梁 星海天 宸	福州	福州梁颂房地产开发有限公司	住宅	合作 开发	50	3.71	11.28	-	2021 年 3 月	2023 年 7 月	188,843.93	141,398.00	75%
50	佛山中 雅江湾 豪庭项 目	佛山	佛山中交房地产开发有限公司	住宅	合作 开发	47	6.01	22.46	6.74	2018 年 7 月	2022 年 8 月	321,546.23	253,927.69	79%
51	佛山中 雅江湾 豪园项 目	佛山	佛山香颂置业有限公司	住宅	合作 开发	47	11.08	18.97	8.29	2018 年 9 月	2022 年 10 月	304,887.97	245,936.85	81%
52	东莞凤 岗四季 花城二 期	东莞	东莞市万科中交中天创合房地 产有限公司	住宅	合作 开发	40	5.03	13.78	11.56	2018 年 11 月	2022 年 6 月	290,679.75	249,215.60	86%
53	东莞南 城翡翠 东望二 期	东莞	首铸二号（东莞）房地产开发 有限公司	住宅/商业					13.04	2018 年 10 月	2021 年 12 月	485,567.38	400,724.43	83%
54	公元九 里	厦门	厦门润昀房地产开发有限公司	住宅/商业					-	2020 年 12 月	2023 年 7 月	391,590.00	300,096.00	77%

55	花屿岛	成都	四川雅恒房地产开发有限公司	住宅、商业	合作开发	33	6.99	19.92	-	2019年1月	2022年4月	174,502.23	140,641.67	1、花屿岛项目一、二、三标段并联验收进行中。 2、四、五标段精装完成90%，景观收边收口
56	北京上东郡	北京	中交世茂（北京）置业有限公司	住宅、商业、办公	合作开发	37	6.07	23.44	-	2019年9月	2023年2月	635,315.83	427,096.66	在建在售
57	北京亦庄橡树湾	北京	中交润致（北京）置业有限公司	住宅	合作开发	51	9.90	34.71	-	2020年9月	2023年3月	805,918.90	480,880.28	在建在售
58	北京樾熙府	北京	中交富力和美（北京）置业有限公司	住宅、商业	合作开发	49.90	5.95	18.16	-	2019年7月	2021年11月	292,850.00	135,509.54	在建在售

59	北京海淀幸福里北	北京	北京毓秀置业有限公司	住宅	合作开发	20	4.87	17.56	-	2020年8月	2022年12月	810,598.75	549,540.00	在建在售
60	北京海淀幸福里南	北京	北京铭海置业有限公司	住宅	合作开发	10	6.73	26.88	-	2020年10月	2023年4月	1,176,165.20	767,600.00	在建在售
61	北京奥海明月家园	北京	北京致平房地产开发有限公司	住宅	合作开发	地产0集团15	6.80	28.34	-	2020年8月	2023年6月	954,496.04	662,467.00	在建在售
62	北京北清云际	北京	北京力汇房地产开发有限公司	住宅	合作开发	49.99	6.76	24.12	-	2021年8月	2024年5月	954,497.04	519,196.00	在建
63	北京奥森春晓	北京	北京力盈房地产开发有限公司	住宅	合作开发	48.99	3.15	13.58	-	2021年8月	2024年5月	539,397.87	371,058.00	在建
64	济南南山溪园	北京	中交城市发展（山东）有限公司	住宅	合作开发	20	17.05	46.28	-	2021年5月	2023年9月	494,030.47	173,917.00	在建
65	青岛楼山春晓	北京	青岛中交城投置业有限公司	住宅	合作开发	39.95	4.26	17.12	-	2021年8月	2023年11月	357,582.57	162,637.66	在建在售
66	碧桂园东园二	昆明	云南碧清房地产开发有限公司	住宅/商业	合作开发	51	17.02	37.33	43571.39	2018年5月	2022年12月	267,980.00	225,974.00	84%

	期、三期													
67	中交·泓园	昆明	昆明中交盛洋房地产有限公司	住宅、商业、办公	自主开发	100	1.75375	11.919	-	2021年3月	2024年4月	139,968.00	74,097.00	53%
68	长沙凤鸣九章项目	长沙	长沙中交金久置业有限公司						-	2020年11月	2023年11月	324,390.00	146,051.00	45%
69	武汉中交越秀知园	武汉	武汉锦秀嘉合置业有限公司	住宅、商业	合作开发	100%	11.11	21.54	0	2021年5月	2023年9月	296,507.69	186,820.29	63%
70	武汉越秀中交交易街	武汉	武汉嘉秀房地产开发置业有限公司	住宅、商业	合作开发	49%	1.62	7.59	0	2021年9月	2024年3月	202,671.35	138,088.97	68%
71	天津春映海河	天津	中交（天津）房地产开发有限公司	住宅	独立开发	100	5.37	16.12	-	2021年4月	2023年9月	385,080.87	222,406.69	58%
72	天津春风景里	天津	中交红桥（天津）房地产开发有限公司	住宅	合作开发	69.95	10.18	36.82	-	2021年8月	2025年3月	627,265.94	352,678.69	56%

截至 2021 年 9 月末，中交地产主要在建房地产开发项目的投资计划和批文情况如下所示：

序号	项目名称	投资计划			资金来源（万元）		主要项目批文情况		
		2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案

1	中交雅郡	52,635.57	26,413.93	5,972.95	12,000.00	127714.0 9	2019-450960-70-03-025427	桂（2019）玉林市 不动产权第 0034218 号/桂（2019）玉林 市不动产权第 0034216 号	备案号： 202045090200000 024
2	中交金地中央公园	54,864.00	37,577.00	6,886.00	152,930.00	226,991.0 0	官发改备案【2018】7 号	云（2018）官渡区 不动产权第 0111686 号、云（2018）官 渡区不动产权第 0111683 号、云 （2018）官渡区不 动产权第 0111682 号	备案号 201853011100000 674
3	中交·锦澜府	41,414.00	86,179.00	42,298.00	148,000.00	264,400.0 0	投资备案证：2020-530114- 70-03-033882	云（2020）呈贡区 不动产权第 0442826 号	备案号： 202053012100000 074
4	中交碧桂园·映象美 庐	41,967.22	70,565.08	-	149500	254,181.0 0	2019-530103-70-03-038773	云（2019）盘龙区 不动产权第 0247717 号 云（2019）盘龙区 不动产权第 0247720 号 云（2021）盘龙区 不动产权第 0668578 号	201953010300001 098

5	春风景里	18,704.00	38,597.00	-	116,721.00	273,622.00	2020-52055-70-03-460348	52000617914	20205299000100000144
6 7	中交绿城桃源小镇	69,486.03	63,231.43	144,629.08	150,000.00	1,038,858.70	2020-520555-70-03-091433	黔（2020）贵安新区不动产权 0004149号	按政府文件要求取消不做
							2101-520555-04-01-914465	黔（2020）贵安新区不动产权 0004153号	
							2101-520555-04-01-345677	黔（2021）贵安新区不动产权 0001900号	
							2108-520555-04-01-154652	黔（2021）贵安新区不动产权 0001901号	
							2108-520555-04-01-150616		
	碧桂园东园	26,357.82	15,648.18	-	-	267,980.00	2018-530131-70-03-029446	云（2018）呈贡区不动产权第 0263334号	20185301000200000398
8	怒江项目	21,236.92	32,262.42	-	3,600.00	119,528.00	2018-533321-70-03-045699 2018-533321-70-03-045256	云（2019）泸水市不动产权第 0001440号 云 2021 泸水市不动产权第 0000559 号	201853332100000134 201853332100000133

9	昆明中交泓园	26,770.00	18,596.00	8,290.00	50,000.00	89,968.00	投资备案证：2101-530111-04-01-999577	云（2021）官渡区不动产权第 0238995 号	环评批复：已批复，新项目无备案案号
10	厦门中交国贸鹭原	42,956.81	15,093.79	2,295.12	382,501.63	80,961.70	集发展备案【2020】063 号	闽（2020）厦门市不动产权第 0053737 号	无
11	厦门保利中交雲上	61,727.00	51,212.00	8,221.00	325,446.00	214,554.00	翔发改备 2020153	闽（2021）厦门市不动产权第 0015423 号	无
12	惠州和风春岸花园	26,481.00	39,717.00	-	90,000.00	74,181.85	2019-441302-70-03-076032	粤（2020）惠州市不动产权第 0008102 号	202044130200000000
13	福州中交中梁星海天宸	18,514.00	15,999.00	4,219.00	136,220.00	52,623.93	闽发改备[2020]A030138 号	闽（2021）福州市不动产权第 0000044 号	202035010400000203
14	佛山中雅江湾豪庭项目	18,212.00	22,889.00	4,835.00	156,000.00	165,546.23	2017-440606-47-03-012857	粤（2020）佛顺不动产权第 0061732 号/44970337923	佛山已取消环评
15	佛山中雅江湾豪园项目	11,696.00	18,227.00	11,436.00	129,000.00	175,887.97	2017-440606-47-03-012849	粤（2020）佛顺不动产权第 0059451 号/44970337925	佛山已取消环评
16	东莞凤岗四季花城	13,793.28	14,958.17	725.87	176,565.09	114,114.66	2018-441900-70-03-820760	44520056686	201844190100031781

17	东莞南城翡翠东望	30,835.39	22,831.88	18,444.49	266,188.03	219,379.35	2018-441900-70-03-810658	44520586683	无
18	厦门公元九里	49,322.00	26,259.00	7,699.00	200,202.00	191,388.00	翔发改备 2021023	闽（2021）厦门市 不动产权第 0018199 号	无
19	中交中央公园	144,182.00	175,944.00	194,536.00	1,575,475.00	25,000.00	2016-500112-70-03-014499	渝（2017）两江新 区不动产权第 000036216 号	渝（两江）环准 （2017）078 号
							2016-500112-70-03-014500	渝（2017）两江新 区不动产权第 000036129 号	渝（两江）环准 （2018）020 号
							2016-500112-70-03-014502	渝（2017）两江新 区不动产权第 000036258 号	渝（两江）环准 （2018）069 号
								渝（2017）两江新 区不动产权第 000036312 号	201950090400000 000
								渝（2017）两江新 区不动产权第 000036379 号	202050090400000 000
								渝（2017）两江新 区不动产权第 000036469 号	201950090400000 000

								渝（2017）两江新 区不动产权第 000036423 号	201850090400000 000
								渝（2017）两江新 区不动产权第 001045825 号	202050090400000 000
								渝（2017）两江新 区不动产权第 001045861 号	202050090400000 000
								渝（2017）两江新 区不动产权第 001045770 号	
								渝（2017）两江新 区不动产权第 001045736 号	
								渝（2017）两江新 区不动产权第 001045972 号	
								渝（2017）两江新 区不动产权第 001045932 号	
								渝（2017）两江新 区不动产权第 001044485 号	

								渝（2017）两江新区不动产权第00019737号	
								渝（2018）两江新区不动产权第000482597号	
								渝（2018）两江新区不动产权第000482635号	
								渝（2018）两江新区不动产权第000482620号	
								渝（2018）两江新区不动产权第000482539号	
								渝（2018）两江新区不动产权第000482160号	
20	翰粼天辰	17,626.00	3,087.00	1,102.00	118,532.00	15,000.00	项目代码：2019-500106-70-03-101723	渝（2020）沙坪坝区不动产权第000112188号	备案号：202050019300000002
21	中交漫山	54,386.00	60,747.00	23,407.00	8,000.00	130,540.00	2016-500108-70-03-009131	渝（2017）南岸区不动产权第000407261号	渝（南岸）环准[2015]072号

							2016-500108-70-03-009129	渝（2017）南岸区 不动产第 000406928 号	渝（南岸）环准 [2016]038 号
							2016-500108-70-03-009119	渝（2017）南岸区 不动产第 000406820 号	渝（南岸）环准 [2016]039 号
								渝（2017）南岸区 不动产第 000406753 号	201850010800000 000
								渝（2017）南岸区 不动产第 000407615 号	201850010800000 000
								渝（2017）南岸区 不动产第 000407818 号	201950010800000 000
								渝（2017）南岸区 不动产第 000406731 号	
22	中交金科辰光	17,736.00	18,504.00	401.00	46,000.00	42,299.00	编号 NO.0104237 项目代 码：2020-500109-70-03- 115201	编号 NO.50005836891 渝 2020 两江新区不动 产权第 000321832	备案号 202050090400000 087

23	西园雅集（L16）	10,446.96	3,544.00	-	-	15,532.96	项目代码：2020-500107-70-03-118844	渝（2020）九龙坡区不动产第000499831	备案号：202050010700000182
24	西园雅集（L15）	24,373.00	12,600.00	-	-	38,204.00	项目代码：2020-500107-70-03-130608	渝（2020）九龙坡区不动产第000825317	备案号：202050010700000230
25	西安中交长安里	67,647.73	129,544.57	36,868.49	180000	306,880.99	项目代码：2020-611205-70-03-059741	陕（2021）西咸新区不动产第0000273号	备案号：20206199000400000277
26	花屿岛	18,664.16	4,080.00	1,190.00	102,631.00	71,871.00	川投资备【2018-510132-70-30-262447】FQGB-0091	川（2018）新津县不动产权第0014721号	201851013200000069
27	滨河春晓春熙苑	13,415.35	13,679.63	2,505.00	-	92,389.00	备案证明代码 2020-410171-70-03-025761	豫（2020）郑州市不动产权第0103942号	环评备案号 2020-410100-02-00-000637
28	滨河春晓晓月苑	14,616.84	13,674.87	2,287.97	-	99,759.00	备案证明代码 2020-410100-02-00-000637	豫（2020）郑州市不动产权第0090687号	环评备案号 2020-410100-02-00-000532
29	郑州翠语紫宸	10,035.12	15,427.00	2,745.02	30,000.00	37,312.00	备案证明代码 2020-410171-70-03-025795	土地证编号 0059985号	环评备案号 2020-410122-00-001263
30	松雅院项目	35,132.00	32,256.60	3,921.00	80,000.00	257,667.00	2019211	编号：NoD43004052712	备案号：201943012100000000

31	长沙金地中交麓谷香颂项目	18,613.99	3,993.31	588.00	37,600.00	78,000.00	长高新管发计【2019】23号	编号： NoD43002731891	备案号： 20194301000200000050
32	武汉中交香颂	8,763.10	8,328.62	7,672.86	38,931.00	39,287.00	2018-420117-70-03-061438	鄂（2018）武汉市新洲不动产权第0019547号	无
33	武汉中交泓园	21,914.01	11,918.78	2,579.91	60,000.00	94,900.00	投资备案证：2020-420112-70-03-023820	鄂（2020）武汉市东西湖不动产权第0009213号	环评备案： 202042011200000306
34	天津香颂	30,163.82	21,038.91	20,216.03	45,000.00	208,170.95	津宝审批备（2018）411号	津（2018）宝坻区不动产第1011498号	201812011500000000
35	天津滨海	46,119.59	29,753.55	2,040.50	37,136.00	158,160.53	津高新审投备案（2020）60号	津（2020）滨海新区塘沽不动产权第1019227号	202012011600001822
36	合肥美庐悦苑	30,268.00	29,899.00	-	20,000.00	40,167.00	2020-340122-70-03-005469	肥东县不动产权第0115971号	备案号： 202034012200000119
37	凤鸣九章项目	74,184.00	72,640.00	14,227.00	114,700.00	118,307.00	望发改备{2020}161号	编号： NoD43002143650	无
38	中央公园项目	79,249.11	55,801.96	11,613.77	505,308.00	83,000.00	芜审批投备{2019}3002300052号	长国用（2012）第075442号	备案号： 202043010200000018

39	中交越秀知园	19,774.87	37,403.01	23,848.88	220,172.00	218,473.00	135 号地块：登记备案项目代码：2020-420118-70-03-074625 140 号地块：登记备案项目代码：2101-420118-89-05-456560	135 号地块：鄂（2021）武汉市东开不动产权第 0002835 号 140 号地块：鄂（2021）武汉市东开不动产权第 0002777 号	无
40	越秀中交交易街	13,740.25	19,405.05	10,361.10	136,400.00	73,600.00	登记备案项目代码：2104-420102-04-01-87182	鄂（2021）武汉市市不动产权第 0001209 号	无
41	天津春风景里	45,477.42	95,908.55	130,964.90	205,200.00	423,971.28	津红政务审内资备〔2021〕6 号	津（2021）红桥区不动产权第 7212249 号	无
42	天津春映海河	50,436.47	89,821.70	3,665.47	110,000.00	262,273.09	津东审投备案（2021）4 号	津（2021）河东区不动产权第 1008322 号	无
43	中交集团上海总部基地项目	81,539.00	86,501.00	43,734.00	718,800.00	50,000.00	上海代码：310110MA1G95BL820201D 2101001,国家代码：2020-310110-47-03-003826	沪（2020）杨字不动产权第 018102 号	登记号 110-6-20-49；杨环保许评【2020】30 号
44	嘉兴湖畔春晓	27,524.00	47,470.00	16,643.00	80,000.00	141,876.00	2106-330411-04-01-921629	浙（2021）嘉秀不动产权第 0063091 号	无

45	绍兴春风十里	83,721.00	117,906.00	50,683.00	636,000.00	101,589.00	2020-330654-70-03-135802	浙（2020）绍兴市 不动产权第 0039167 号	202033060200000 000
46	绍兴朗清园	15,580.00	18,695.00	-1,389.00	161,740.00	10,654.00	2020-330602-70-03-173410	浙（2020）绍兴市 不动产权第 0051843 号	无
47	杭州中交悦美庐	10,045.00	20,360.00	-	161,781.00	111,629.00	2018-330110-70-03-096941- 000	浙（2019）余杭区 不动产权第 0014975 号	201833011000001 000
48	杭州中交理想时代 芳华	15,048.00	2,236.00	-	220795.00	10,205.00	2018-330110-70-03-028343- 000	浙（2018）余杭区 不动产权第 0121662 号	201833011000001 000
49	舟山中交成均雅院	20,692.00	15,164.00	267.00	35,466.00	155,121.00	2019-330995-70-03-806412	浙（2019）舟山市 不动产权第 0017959 号	201933090200000 000
50	舟山中交成均云庐	25,626.00	22,168.00	-582.00	41,427.00	239,318.00	2019-330995-70-03-821035	浙（2019）舟山市 不动产权第 0020563 号	202033090200000 000
51	温州塘河上品苑	27,060.00	7,579.00	2,561.00	64,300.00	85,410.00	2020-330381-47-03-116858	浙（2020）瑞安市 不动产权第 0031128 号	202033038100000 000
52	宁波阳光城春风景 里	18,811.31	818.10	450.00	95,000.00	154,592.00	2019-330212-70-03-043843- 000	不动产权第 0305596 号	-

53	宁波中交玉宸园	60,069.37	29,995.83	17,078.06	120,000.00	204,535.00	2020-330282-70-03-171064	不动产权第 0071216 号	202033028200001000
54	苏州九雅花园	15,983.00	3,370.00	966.00	85,000.00	91,595.00	吴发改行核发（2018）51 号	苏（2019）苏州市吴江区不动产权第 9003275 号	备案号 201832058400001613
55	苏州和风春岸	11,787.00	972.00	-	60,000.00	70,758.00	吴行审核发[2020]6 号	苏 2020 不动产权第 9005589 号	备案号 202032058400000078
56	苏州春映东吴	36,024.00	27,214.00	2,018.00	139,000.00	173,351.00	吴开管委审（2020）282 号	苏（2020）不动产权第 6037274 号	备案号 202032050600001069
57	苏州晴翠璟园	40,098.00	45,199.00	5,020.00	-	195,830.00	吴开管委审备（2021）43 号	苏（2021）苏州市不动产权第 6005384 号	无
58	宜兴花溪山	10,648.85	1,159.09	-	12,000.00	219,000.00	宜行审 3 许[2019]18 号	苏（2019）宜兴不动产权第 0021270 号	环评备案： 201932028200000898
59	南京中交路劲山语春风	19,662.00	57,950.00	960.00	355,000.00	35,343.00	宁经管委行审备（2020）317 号	苏（2020）宁江不动产权第 0065862 号	20203201150000100
60	南京中交保利翠语江岚	23,202.90	19,760.10	4,060.00	220,000.00	53,410.00	栖行审备（2020）294 号	苏（2021）宁栖不动产权第 0007911 号	报告已出，2021 年项目无需备案

61	高淳中交荣域	11,032.00	2,079.00	2,400.00	381,804.00	-150804	高发改投资（2017）4 号	苏（2017）宁高不动产权第 0006103 号 苏（2017）宁高不动产权第 0006102 号 苏（2017）宁高不动产权第 0006100 号 苏（2017）宁高不动产权第 0006097 号	高环审字（2017）48 号
62	北京樾熙府	54,092.00	51,085.00	21,916.00	202,698.00	175,290.50	京发改（核）[2019]85 号	京 2019 延不动产权第 0000774-776 号	20191102290000000
63	北京上东郡	86,305.00	23,734.00	12,705.00	1,474,111.00	555,906.26	京发改（核）[2019]102 号	11002542415/11002542416	2019110105000001000
64	北京亦庄橡树湾	126,082.00	62,111.00	875.00	821,660.00	536,093.90	京技管（核）[2020]20 号	11002210345、11002210346	202011011200002000
65	北京海淀幸福里北	61,012.00	18,980.00	1,842.00	659,000.00	441,058.00	京发改（核）[2020]165 号	京（2020）海不动产权第 0031293 号	京规自（海）综审函[2020]0027 号
66	北京海淀幸福里南	163,790.00	80,744.00	8,583.00	1,399,964.00	474,228.00	京发改（核）[2020]194 号	京（2020）海不动产权第 0039527 号/ 京（2020）海不动产权第 00395230 号/	京规自（海）综审函[2020]0034 号

								京（2020）海不动 产权第 0039531 号	
67	北京奥海明月家园	95,538.00	46,851.00	1,091.00	627,580.00	688,666.0 0	京发改（核）[2020]172 号	京（2020）昌不动 产权第 0028093 号/ 京（2020）昌不动 产权第 0028092 号	202011011400001 00
68	北京北清云际	126,431.00	80,038.00	52,624.00	516,543.00	99,800.00	京发改（核）[2021]134 号	京（2021）昌不动 产权第 0040831 号 京（2021）昌不动 产权第 0040829 号	暂无
69	北京奥森春晓	69,448.00	34,026.00	34,879.00	417,206.00	72,000.00	京发改（核）[2021]32 号	京（2021）昌不动 产权第 0041638 号	地区住宅项目按 2021 年政策不再 出具相关文件
70	济南南山溪园	139,077.00	103,299.00	30,676.00	449,800.00	10,000.00	D-4: 2020-370103-70-03- 123533; D-5: 2020- 370103-70-03-123537; D- 6: 2020-370103-70-03- 123558; D-7: 2020- 370103-70-03-123565	鲁（2020）济南市 不动产权第 0241794 号 鲁（2020）济南市 不动产权第 0241815 号 鲁（2020）济南市 不动产权第 0241865 号 鲁（2020）济南市	地区 2021 年政策 不做环评

								不动产权第 0241809 号	
71	青岛楼山春晓	69,099.00	63,325.00	17,167.00	114,456.00	124,292.1 1	项目编码：2101-370213-04-01-526184	鲁（2021）青岛市 不动产权第 0026629 号 鲁（2021）青岛市 不动产权第 0028684 号 鲁（2021）青岛市 不动产权第 0028490 号	项目编码： 210137021304015 26184

（3）中交地产拟建项目情况

截至 2021 年 9 月 30 日，中交地产主要拟建项目计划总投资金额合计 3,839,141.54 万元，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	所在地	项目类别	拟建项目类别	总投资	已投资	开发主体	预计开工时间	预计竣工时间

1	中交广西总部基地项目	南宁	/	住宅、商业	334,065.85	63,036.27	广西鹿鸣置业管理有限公司	2022年1月18日	2025年5月4日
2	惠州紫薇春晓项目	惠州	独立操盘	住宅	224,600.00	102,214.00	惠州中交置业有限公司	2021年10月	2024年6月
3	惠州中交紫薇听澜	惠州	独立操盘	住宅	157,900.00	97,295.00	惠州中交雅颂置业有限公司	2021年12月	2024年3月
4	重庆中交拾园雅集	重庆	自主开发	住宅、商业	925,942.79	401,327.50	重庆嘉熹房地产开发有限公司	2021年12月	2028年6月
5	雄安中交科创城	雄安	合作开发	住宅、商业	1,716,717.00	156,606.16	中交雄安产业发展有限公司	2021年10月	2024年4月
6	中交·启园	雄安	合作开发	住宅、商业、酒店	341,060.90	95,960.89	河北雄安启晨置业有限公司	2021年11月	2023年8月
7	金华澄庐项目	金华	合作开发	住宅	138,855.00	65,397.00	金华雅郡置业有限公司	2021年11月	2024年4月

（续表）

单位：万元

序号	项目名称	投资计划			资金来源		批文情况
		2022年	2023年	2024年	借款	自筹	
1	中交广西总部基地项目	215,978.41	102,146.44	68,548.75	80,000.00	254,065.85	C
2	惠州紫薇春晓项目	27,910.00	39,157.00	42,014.00	120,000.00	104,600.00	ABCD

序号	项目名称	投资计划			资金来源		批文情况
		2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹	
3	惠州中交紫薇听澜	9,696.00	15,734.00	16,338.00	60,000.00	97,900.00	ABC
4	重庆中交拾园雅集	57,669.00	55,706.00	77,842.00	776,342.00	149,600.79	ABCD
5	雄安中交科创城	276,820.84	460,333.16	273,805.27	870,000.00	380,000.00	采取“一会三函”已取得一函及项目核准批复
6	中交·启园	149,778.00	43,379.00	37,226.00	184,000.00	110,000.00	采取“一会三函”已取得一函及项目核准批复
7	金华澄庐项目	20,400.00	15,057.00	24,404.00	124,657.00	14,198.00	ACDE

注：[1]A《国有土地使用证》、B《房地产开发经营许可证》、C《建设用地规划许可证》、D《建设工程规划许可证》、E《建筑工程施工许可证》、F《商品房预售许可证》。

（4）中交地产土地储备情况

近三年及一期中交地产新增地块情况

指标	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
新增土地储备建筑面积（万平方米）	191.73	229.54	635.59	138.08
新增项目数（个）	16	15	30	17
新增土地储备地价总额（亿元）	130.30	181.59	535.80	305.00
土地储备建筑面积（万平方米）	387.60	1,465.83	2,376.00	372.00

近三年及一期中交地产土地储备情况

单位：万平方米、亿元

年份	城市	项目名称	地块名称	取得时间	权益比例	土地用途	占地面积	规划建筑面积	土地出让金总额	截至 2021 年 12 月末已交土地出让金	后续出让金计划及资金来源	是否为“地主”
2018 年	长沙	金地·中交麓谷香颂	长沙 35 号地	2018 年 9 月	48.51	住宅（85%）、商业（15%）	4.53	20.35	6.49	6.49	-	否
	苏州	运东项目	运东 037 号地块	2018 年 9 月	69.86	住宅	4.95	12.23	8.36	8.36	-	否
	天津	中交·香颂	宝坻 71 号地	2018 年 4 月	100	住宅	8.39	18.31	8.21	8.21	-	否
	宁波	奉化项目	奉化 M0 二号地块	2018 年 6 月	100	工业	3.77	8.88	0.28	0.28	-	否
	宁波	中交·雅郡	鄞州长丰 L1 地块	2018 年 10 月	99.25	住宅	1.18	3.47	3.96	3.96	-	否
	成都	新津团结岛项目	新津团结岛 105 亩	2018 年 6 月	33	住宅（90%）、商业（10%）	7	19.97	7.35	7.35	-	否
	武汉	中交·香颂	新洲汪集地块	2018 年 6 月	53	住宅（78.71%）、商业（16.7%）、车位（4.59%）	7.76	16.2	1.79	1.79	-	否

	北京	中交富力·樾熙府	延庆 03 街区地块	2018 年 11 月	49.9	住宅（57.8%）、商业（42.2%）	5.95	17.3	8.17	8.17	-	否
	杭州	中交·悦美庐	临平 A-3-07 号地块	2018 年 5 月	100	住宅	4.77	14.21	17.55	17.55	-	否
	杭州	中交财富大厦	杭州拱墅地块	2018 年 12 月	100	商业	1.41	8.12	3.71	3.71	-	否
	杭州	中交理想·时代芳华	临平收购地块（理想四维）	2018 年 9 月	50	住宅	3.77	12.52	14.37	14.37	-	否
	石家庄	中交财富中心	新华区地块	2018 年 12 月	51	其他商服	2	18.3	3.5	3.5	-	否
	青岛	中交·阳光屿岸	城阳地块	2018 年 12 月	100	住宅	14.46	24.72	3.67	3.67	-	否
	东莞	万科四季华城	东莞凤岗地块	2018 年 8 月	39.6	住宅（99.4%）、商业（0.6%）	5.03	13.84	17.08	17.08	-	否
	东莞	万科首铸翡翠东望	东莞南城地块	2018 年 9 月	9.25	住宅	6.75	33.75	25.48	25.48	-	否

	西安	中交科技城	西安高新区地块	2018 年 12 月	15	工业	8.54	16.5	0.35	0.35	-	否
2019 年	长沙	松雅院	2019 长沙县 011 地块（长沙县松 雅院）	2019 年 5 月	50.9	住宅	13.02	23.43	14.97	14.97	-	否
	宁波	春风景里	宁波钟公庙地块	2019 年 5 月	69.8	住宅	3.78	6.98	14.1	14.1	-	否
	舟山	成均雅院	LC-07-02-20 地块	2019 年 5 月	51	住宅 （95.06%）、 商业 （4.94%）	3.73	12.53	5.41	5.41	-	否
	舟山	成均云庐	LC-03-03-01 地块	2019 年 6 月	51	住宅 （97.24%）、 商业 （2.76%）	3.65	12.72	7.13	7.13	-	否
	昆明	中交碧桂园 映象美庐	盘龙区 KCPL2018-10 号 地块	2019 年 5 月	99	住宅	10.2	22.85	17.64	17.64	-	否
	宜兴	宜兴花溪山	宜兴宜地 11 号地 项目	2019 年 5 月	30	住宅	3.38	3.72	0.89	0.89	-	否
	北京	上东郡	北京市朝阳区将 台乡 1016-030、 033 地块	2019 年 2 月	45	住宅、商业	6.07	16.01	34.08	34.08	-	否

	天津	春风海上	津滨高（挂） 2019-5 号地块	2019 年 12 月	40	住宅	7.91	15.15	7.52	7.52	-	否
	惠州	和风春岸	惠城区汝湖金石 四路南侧 JBD62- 09 地块	2019 年 10 月	99.5	住宅、商业	4.12	12.36	7.95	7.95	-	否
	重庆	翰粼天辰	重庆市沙坪坝区 西永组团 U 分区 U7-1-2/04 号地块	2019 年 11 月	35	住宅	9.01	13.51	7.46	7.46	-	否
	吴江	和风春岸花 园	吴地网挂 【2019】15 号 WJ-J-2019-029 号 地块	2019 年 11 月	60	住宅	2.97	4.75	7.35	7.35	-	否
	合肥	美庐悦苑	FD19-17 号地块	2019 年 11 月	100	住宅	5.81	11.62	6.27	6.27	-	否
	昆明	锦澜府	昆明呈政储 【2019】021 号地 块	2019 年 12 月	62	住宅	9.66	30.91	19.31	19.31	-	否
	厦门	中交国贸鹭 原	厦门 J2019P02 号 地块	2019 年 12 月	33.93	住宅、商业	3.62	12.6	31.51	31.51	-	否
2020 年	武汉	锦绣雅郡	武汉东西湖区 214 号地块	2020 年 1 月	100	住宅	2.54	12.01	8.69	8.69	自有资金	否

	北京	亦庄橡树湾	北京通州马驹桥亦庄地块	2020年2月	51	住宅、教育	9.9	31.45	46.7	23.82	自有资金	否
	郑州	滨河春晓春熙苑	郑州滨河国际城22号地块	2020年2月	100	住宅	2.4	7.99	4.52	4.52	自有资金	否
	郑州	滨河春晓晓月苑	郑州滨河国际城23号地块	2020年2月	100	住宅	2.56	8.95	5.25	4.86	自有资金	否
	北京	毓秀“海淀幸福里”	北京海淀西北旺地块	2020年2月	20	住宅、教育	4.87	15.54	54.4	54.4	自有资金	否
	温州	塘河上品苑	温州瑞安塘下地块	2020年2月	59	商业、住宅、教育	4.32	15.3	9.46	9.46	土地出让金2020年7月1日已缴纳完毕	否
	北京	铭海“海淀幸福里”	北京海淀西北旺南侧地块	2020年2月	10	住宅、其他类多功能用地、医院用地、机构养老设施用地	6.73	23.62	76	7.6	自有资金	否
	重庆	中交金科辰光	重庆水土地块	2020年3月	49.6	住宅	5.78	11.29	4.07	4.07	自有资金	否
	重庆	中交西园雅集	重庆华岩地块	2020年3月	99.5	住宅	1.95	4.02	1.79	1.79	自有资金	否
	绍兴	春风十里	绍兴越城官渡4号地块	2020年4月	51	住宅	19.72	23.67	41.56	41.56	自有资金	否

	玉林	中交雅郡	玉林玉东新区项目	2020年5月	40	住宅、商办	5.59	22.11	2.11	2.11	—	否
	贵阳	春风景里	贵阳贵安新区高铁新城地块	2020年5月	35	住宅	18.38	45.96	9.66	9.66	已全部缴纳	否
	重庆	西园雅集	重庆华岩 L15 地块	2020年6月	84.5	住宅	4.67	7	4.22	4.22	—	否
	南京	中交路劲-山语春风	南京江苏软件园 G35 地块	2020年7月	59.9	二类居住用地及基层社区中心	8.3	17.95	20.6	10.3	自有资金	否
	贵阳	桃园小镇	贵阳贵安新区云漫湖项目	2020年7月	35	住宅、商业及配建	79.47	131.89	22.89	10.56	一期土地款 50%是 2021 年 1 月 20 日前，二期土地款 2020 年 12 月 31 日支付到二期土地款的 50%，剩余二期 50%土地款 2020 年 5 月 31 日支付	否
	苏州	中交·春映东吴	苏州吴中城区苏地 2020-WG-53 号地块	2020年8月	100	二类居住用地	4.75	10.94	19.3	19.3	土地出让金 9 月 27 日已缴纳完毕	否

	厦门	保利中交·云上	厦门翔安 2020XP09 地块	1902 年 9 月	50.99	居住、商业、幼儿园等	5.62	16.87	38.5	19.25	自有资金	否
	西安	中交沣河映象小区	西安沣西 147 亩 地块	2020 年 8 月	100	二类居住用地	9.92	23.56	18.37	9.18	2021 年 2 月底缴纳第二期土地款 9.1841 亿元，集团出资	否
	济南	中交地产南山溪园安置房 D-4、D-5、D-6、D-7	济南大涧沟项目	2020 年 9 月	20	城镇住宅用地	17.05	30.08	17.04	3.41	自有资金	否
	宁波	玉宸园	宁波慈溪中横线 北侧-A 地块	2020 年 9 月	99.95	城镇住宅及配套用地、商服用地	8.56	18.83	17.33	17.33	按股比已缴清	否
	绍兴	朗清园	绍兴洋泾湖 11 号 地块	2020 年 9 月	99.95	城镇住宅用地	4.91	5.01	9.7	9.7	按股比已缴清	否
	南京	翠语江岚	南京栖霞山 2020G92 地块	2020 年 12 月	51	二类居住用地	3.33	8.34	12.7	12.70	按股比已缴清	否
	福州	星海江筑	福州仓山项目	2020 年 9 月	48.98	二类居住用地	3.71	8.54	12.1	6.05	自有资金	否

	郑州	暂无项目名称	郑州绿博 31 号地	2020 年 9 月	100	城镇住宅用地	2.39	5.96	2.84	2.84	自有资金	否
	长沙	中交博雅春风	长沙市望城区网挂 019 号地块	2020 年 9 月	99.9	二类居住用地	13.51	30.21	9.67	3.93	20 年 11 月将以自有资金支付土地款 0.915 亿元 21 年 1 月将以自有资金支付土地款 4.8339 亿元	否
2021 年 1-9 月	天津	春映海河	天津市河东区东宿舍地块	2021 年 1 月	100	二类居住用地	5.37	16.12	21.30	21.30	土地出让金已缴纳完毕	否
	惠州	紫薇春晓	惠州市仲恺 ZKC-050-21 地块	2021 年 3 月	99.96	二类居住用地	12.21	45.09	9.62	9.62	自有资金	否
	雄安	暂无	雄安启动区 0023 号地块	2021 年 4 月	70	城镇住宅用地	12.57	34.14	9.17	9.17	土地出让金已缴纳完毕	否
	重庆	拾园雅集	重庆两江新区悦来组团 Q 分区 Q03-1、Q03-2、Q16-2、Q17-1 地块	2021 年 4 月	99.98	一类居住用地、二类居住用地	16.73	30.97	22.00	22.00	自有资金	否

	重庆	拾园雅集	重庆两江新区悦来组团 Q 分区 Q02-1、Q04-1、Q08-1、Q09-1 地块	2021 年 4 月	99.98	一类居住用地、二类居住用地	18.39	33.58	26.00	26.00	自有资金	否
	北京	奥森春晓	北京昌平马连店 1803-610 地块	2021 年 5 月	48.99	二类居住用地	3.15	13.03	36.10	36.10	土地出让金已缴纳完毕	否
	北京	北清云际	北京昌平中关村生命科学园三期及北四村棚户区改造地块	2021 年 5 月	49.99	二类居住用地	6.76	22.33	49.90	49.90	土地出让金已缴纳完毕	否
	天津	春风景里	天津市红桥区报春里地块	2021 年 5 月	69.95	城镇住宅、商业、科教	10.19	34.13	34.20	34.20	土地出让金已缴纳完毕	否
	嘉兴	中交湖畔春晓	嘉兴市嘉秀洲 2021-15 号地块	2021 年 5 月	100	居住用地	6.63	17.47	11.98	11.98	已缴清	否
	惠州	滨江项目	惠州 2021（储备）6 号地块	2021 年 5 月	99.95	二类城镇住宅用地	4.36	15.84	9.26	9.26	已全部缴纳	否
	金华	澄庐	金华婺城新区地块	2021 年 7 月	99.95	居住用地	4.65	9.37	6.18	6.18	已缴清	否
	厦门	公元九里	厦门华润 XP10 项目	2021 年 3 月	51	二类居住用地	3.92	15.84	26.85	26.85	土地出让金已缴交完毕	否
	昆明	昆明东园	昆明东园项目	2021 年 1 月	51	住宅	17.02	37.00	9.61	9.61	土地出让金已缴交完毕	否

	怒江	泸水新城	怒江泸水新城项目	2021 年 1 月	30	住宅	8.28	17.56	1.38	1.38	土地出让金 已缴交完毕	否
	怒江	水云瑶	怒江水云瑶项目	2021 年 1 月	30	住宅	1.08	5.57	0.41	0.41	土地出让金 已缴交完毕	否
	苏州	晴翠璟园	苏州吴中跃进河南侧 2020-WG-68 号地块	2021 年 6 月	49	二类居住用地	5.15	16.73	18.85	18.85	土地出让金 已缴交完毕	否
	武汉	暂无	武汉交易街项目	2021 年 7 月	49	住宅，公园绿地	1.62	7.54	13.00	13.00	土地出让金 已缴交完毕	否

3、中交置业（中交置业有限公司）

中交置业有限公司持有北京市住房和城乡建设委员会颁发的房地产开发二级资质证书（证书编号：XC-A-8603）²。截至 2021 年 9 月 30 日，中交置业下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

中交置业下属主要房地产开发经营主体资质情况如下所示：

序号	项目公司	公司 资质 等级	公司资质证书 类型	公司资质证书编号	资质有效期（起止时间）
1	中交地产舟山有限公司	三级	房地产开发	舟综字 302 号	2017 年 1 月 18 日至 2019 年 11 月（已进入收尾阶段，不再接续资质）
2	中交地产宜兴有限公司	暂二	房地产暂定资质	无锡 KF13376	2020 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日
3	中交地产（呼和浩特）有限公司	四级	房地产开发企业资质	内建房资证字[2015]A00850	2018 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 18 日（根据当地政策，取消二级以下资质更新业务。现有资质保留）
4	盘锦中房京昊房地产开发有限公司	暂定	房地产开发企业暂定资质证书	2111032019032058542	2021 年 3 月 15 日至 2022 年 3 月 14 日
5	中交（巴中）投资发展有限公司	三级	房地产开发资质	511900A053	2018 年 12 月 26 日至 2021 年 9 月 29 日
6	中交地产（天津）有限公司	四级	房地产开发	津建房证[2011]第 B0130 号	2021 年 3 月 2 日至 2021 年 10 月 31 日（等住建委新规出台后通知换证）
7	天津港湾置业有限公司	四级	房地产开发	津滨海建房证[2020]第 BH2958 号	2021 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 30 日
8	中交（青岛）城镇化建设投资有限公司	暂定	房地产开发资质	262138	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
9	哈尔滨南兴房地产开发有限责任公司	暂定	房地产开发暂定资质	黑建房开暂(2020)第 245 号	2020 年 9 月 24 日至 2021 年 9 月 23 日

² 截至募集说明书签署日，该证书已过期，目前正在办理续期事宜。

10	中房（天津）房地产开发有限公司	四级	房地产开发	津东丽建房证[2020]第 DL2935 号	2021 年 5 月 10 日至 2024 年 5 月 10 日

注释：根据住房和城乡建设部房地产市场监管司自 2021 年 7 月 1 日停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。现资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，其余资质到期项目正在办理续期事宜。

最近三年及一期，中交置业房地产开发经营情况如下所示：

	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
新开工面积（万平方米）	17.17	43.40	20.00	18.80
竣工面积（万平方米）	3.84	25.31	72.00	52.70
销售面积（万平方米）	10.96	22.72	17.18	21.73
销售金额（亿元）	14.39	28.22	21.82	19.33
平均售价（元/平方米）	13,130	12,421	12,701	11,434

(1) 最近三年及一期竣工项目

最近三年及一期，中交置业开发竣工的主要项目如下所示：

单位：万平方米、万元

项目名称	所在地区	开发主体	开发模式	项目类别	总可售面积	累计销售面积	投资总额	销售进度	竣工时间
舟山·南山美庐	舟山	中交置业	合作开发	住宅+商业+车位	32.05	31.80	41.00	99%	2017
中交·王府景	巴中	中交置业	自主开发	住宅+商业+车位	88.64	70.37	38.35	90%	2018
呼市上东国际	呼和浩特	中交置业	自主开发	住宅+商业+公寓+车位	16.9	15.02	15.92	89%	2018
哈尔滨香颂	哈尔滨	中交置业	合作开发	商业+公寓+LOFT+写字楼+车位	15.18	11.50	19.66	76%	2017
天津 C 谷	天津	中交置业	合作开发	商业+独栋+LOFT+写字楼+车位	8.11	2.66	11.86	33%	2020
合计					160.88	131.35	127.28		

(续表)

单位：亿元

项目名称	未完成销售原因	后续销售安排	回款计划		
			2022 年	2023 年	2024 年
舟山·南山美庐	属于尾盘	属于尾盘	0.22	0.52	0.28
中交·王府景	尾盘商业和车位占比大	尾盘商业和车位占比大	待定	待定	待定

呼市上东国际	尾盘商业和车位占比大	尾盘商业和车位占比大	1.00	0.76	-
哈尔滨香颂	商业转自持运营	商业转自持运营	0.10	0.06	0.08
天津 C 谷	区域市场环境低迷	租售并举	0.23	0.52	0.87

单位：万元

项目名称	已销售总金额	项目批文情况			回款周期 (年)
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	
舟山·南山美庐	43.29	舟发改审批[2013]20 号；舟发改审批[2014]45 号	舟国用（2012）第 0202591 号；舟国用（2012）第 0202592 号	舟环建审[2013]11 号；舟环建审[2014]29 号	2013-2024
中交·王府景	37.92	巴发改审[2012]58 号及巴发改审[2012]82 号	A 地块：巴市国用（2012）第 1542 号；B 地块：巴市国用（2012）第 1543 号	一期：巴区环审批[2013]24 号；二期：巴区环审批[2013]70 号；三期一标：巴区环审批[2014]73 号；三期二标：巴区环审批[2016]4 号；三期 29#楼：巴区环审批[2014]68 号；四期：巴区环审批[2016]116 号	2013-2024
呼市上东国际	11.47	一期：呼发改审批投字[2014]7 号	一期：呼国用（2014）第 00079 号	一期：呼环政批字[2014]120 号	2014-2023
		一期：呼发改审批投字[2014]13 号	二期：呼国用（2015）第 00019 号	二期：呼环政批字[2015]77 号	

哈尔滨香颂	12.76	哈发改核准[2014]18号，哈发改核准[2014]40号及哈发改核准[2015]5号	哈国用哈 2014 第 03905286 号	哈环审书[2014]20 号	2015-2023
天津 C 谷	3.21	C 地块：津东港自贸审[2017]4 号 D 地块：天津东疆保税港区管委会行政许可[2014]22 号	C 地块：房地证津字第 107051500118 号 D 地块：房地证津字第 107051500119 号	C 地块：津东疆环保许可表[2013]013 号 D 地块：津东疆环保许可表[2013]012 号	2014-2028

（2）主要在建项目

截至 2021 年 9 月 30 日，中交置业主要在建项目计划总投资金额合计 268.47 亿元，总建筑面积 266.18 万平方米。发行人在建项目均合法合规，拥有房地产开发销售所需的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

截至 2021 年 9 月 30 日，中交置业主要在建项目情况如下：

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	城市	开发主体	开发模式	开工时间	预计竣工时间	项目总投资	项目已投资	项目进度（项目已投资/项目总投资）	中交置业股权比例	产品类别	计容建筑面积	总可售面积	已累计签约面积	签约金额
宜兴阳羨美庐	宜兴	中交地产宜兴有限公司	合作开发	2014 年 8 月	2027 年 12 月	68.22	27.22	40%	40	住宅、商业	40	38.12	12.21	19.52

盘锦凯旋城	盘锦	盘锦中房京昊房地产开发有限公司	合作开发	2011年7月	2022年5月	17.74	14.47	82%	51	住宅、商业	37.97	35.9	28.5	11.08
即墨中央公元	青岛	中交（青岛）城镇化投资有限公司	合作开发	2014年6月	2025年6月	104.98	77.21	73.55%	40	住宅、商业	127.91	71.2	47.94	43.31
天津上东湾	天津	中交地产（天津）有限公司	合作开发	2013年9月	2028年10月	29.18	10.08	35%	75	住宅	27.72	26.74	10.09	9.99
天津东丽雅郡	天津	中房（天津）房地产开发有限公司	自主开发	2020年7月	2024年10月	48.35	30.44	63%	70	住宅、商业	32.58	29.70	10.26	17.63
合计	--	--	--	--	-	268.47	159.42	--	--	--	266.18	201.66	109.00	101.53

截至 2021 年 9 月末，中交置业主要在建房地产开发项目的投资计划和批文情况如下所示：

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
宜兴·阳羨美庐	4.06	4.20	7.70	11.18	57.04	宜发改投资许[2013]351 号	宜国用（2015）第 115807 号	宜环表【2013】（462）号
							宜国用（2015）第 115805 号	
							苏（2016）宜兴不动产权第 0009527 号	

							宜国用（2015）第 115806 号	
						宜发改投资许[2014]23 号	苏（2016）宜兴不动产权第 0009515 号	宜环表【2013】（570）号
							苏（2020）宜兴不动产权第 0033611 号	
							苏（2016）宜兴不动产权第 0009540 号	
							苏（2016）宜兴不动产权第 0009547 号	
						宜发改投资许[2014]24 号	苏（2017）宜兴不动产权第 0040749 号	宜环表【2013】（571）号
							苏（2016）宜兴不动产权第 0009557 号	
						宜发改投资许[2014]25 号	苏（2019）宜兴不动产权第 0002725 号	宜环表【2013】（572）号
							苏（2016）宜兴不动产权第 0009559 号	
							苏（2016）宜兴不动产权第 0009561 号	
						宜发改投资许[2014]26 号	苏（2016）宜兴不动产权第 0009551 号	宜环表【2013】（573）号
							宜国用（2015）第 115808 号	

							宜国用（2015）第 115810 号	
盘锦. 凯旋城	1.10	1.80		6.25	11.49	盘发改投发[2010]27 号	盘国用（2011）第 300066 号	盘环发[2010]327 号/盘环验 2015 第（11）号
天津. 上东湾	0.99	1.13	1.17		29.18	津东疆自贸审[2017]3 号	房地证津字第 107051200214 号	津滨环容环保许可函 [2013]57 号
即墨. 中央公元	6.23			42.00	62.98	安置区（2#（B）.3#（C）.4#（D）.5#（E）.6#（F）地块）：即发改投资 [2014]106 号	1#（A）地块：即房地权市字第 201563660 号	即环审[2014]266 号
						7#（G）地块：即发改环秀 [2016]01 号	2#（B）地块：即房地权市字第 201512665 号	
						8#（H）地块：即发改环秀 [2016]2 号	3#（C）地块：即房地权市字第 2014145600 号	
						9#（I）地块：即发改环秀 [2015]6 号	4#（D）地块：即房地权市字第 201550060 号	
						12#（L）地块：即发改环秀 [2017]09 号	5#（E）地块：即房地权市字第 201512273 号	
						13#（M）地块：即发改环秀 [2014]1 号	6#（F）地块：即房地权市字第 201512245 号	
							7#（G）地块：即房地权市字第 201563647 号	
							8#（H）地块：即房地权市字第 201579441 号	

							9#(I)地块:即房地权市字第 201567155 号	
							10#(J)地块:即房地权市字第 201579500 号	
							12#(L)地块:即房地权市字第 201579334 号	
							13#(M)地块:即房地权市字第 2014145614 号	
天津东丽雅郡	7.03	6.45	2.87	5.01	43.34	津丽审投备[2020]18 号	(F 地块)津(2020)东丽区不动产权第 1000506 号	无(取消)
							(B 地块)津(2020)东丽区不动产权第 1000507 号	
							(E 地块)津(2020)东丽区不动产权第 1000508 号	
							(I 地块)津(2020)东丽区不动产权第 1000509 号	
							(J 地块)津(2020)东丽区不动产权第 1000510 号	
							(L 地块)津(2020)东丽区不动产权第 1000511 号	
							(D 地块)津(2020)东丽区不动产权第 1000503 号	
							(G 地块)津(2020)东丽区不动产权第 1000502 号	

							(H 地块) 津(2020)东丽区 不动产权第 1000505 号	
							(1 组 A 地块) 津(2020)东 丽区不动产权第 1005938 号	

(3) 公司拟建项目情况

截至 2021 年 9 月 30 日，中交置业无拟建项目。

(4) 土地储备情况

近三年及一期中交置业新增地块情况

指标	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
新增土地储备建筑面积（万平方米）	-	43.30	-	16.29
新增项目数（个）	-	1	-	2
新增土地储备地价总额（亿元）	-	24.51	-	45.57
土地储备建筑面积（万平方米）	121.29	130.05	51.67	94.85

截至 2021 年 9 月末中交置业土地储备情况

城市	项目名称	地块名称	取得时间	权益比例%	土地用途	占地面积（万平方米）	规划建筑面积（万平方米）	土地出让金总额（亿元）	截至 2021 年 9 月末已交土地出让金（亿元）	后续出让金计划及资金来源	是否为“地王”
天津	天津东丽雅郡	津丽（挂）2019-12 号宗地	2019 年 10 月	70	住宅（83%）、商业（17%）	9.11	24.27	13.38	13.38	-	否
天津	天津上东湾	天津东疆保税港区 A 地块	2011 年 11 月	75	住宅	6.86	16.00	6.28	6.28	-	否
如皋	如皋美庐城	KFQ2009-12# 地块	2011 年 1 月	75	商业（35%）、住宅（65%）	7.07	41.91	1.32	1.32	-	否
		KFQ2009-17# 地块	2011 年 9 月								
		KFQ2014-24# 地块	2014 年 12 月								
		KFQ2015-56# 地块	2018 年 7 月								
宜兴	宜兴阳羨美庐	阳羨美庐项目 R9-14,B2,B3	2013 年 6 月	40	住宅（97%），商业（3%）	14.71	17.72	3.48	3.48	-	否
青岛	即墨中央公元	中央公元 1#（A）地块	2015 年 4 月	40	商业	0.72	4.50	0.34	0.34	-	否
贵阳	贵阳云岩区人民大道城更项目	-	2021 年 7 月	49.9	住宅、商业	7.08	42.46	33.00	33.00	-	否

南宁	南宁中交广西 总部大厦项目	-	2021 年 9 月	100	住宅、商业	9.21	27.62	12.57	12.57	-	否

4、其他

发行人的其他房地产开发主体还包括中国房地产开发集团有限公司、CCCC Overseas Real Estate Company Limited。其中中房集团持有中华人民共和国住房和城乡建设部颁布的房地产开发一级资质证书（证书编号：建开企[2013]1303号）。

截至 2021 年 9 月 30 日，中交海外地产在建项目情况如下：

单位：万平方米、百万元、% 币种：美元

项目名称	所在地区	功能用途	开发模式	总建筑面积	开发主体	预计开工时间	预计竣工时间	项目总投资	项目已投资	项目进度
马来西亚吉隆坡 TRX 项目	马来西亚吉隆坡	公寓	二级开发	11.99	中交海外房地产有限公司	2019 年 1 月 8 日	2023 年 2 月 28 日	207.36	93.57	45.12
合计				11.99						

截至 2021 年 9 月末，中交海外地产主要在建房地产开发项目的投资计划和批文情况如下所示：

单位：百万元 币种：美元

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2022 年	2023 年	2024 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
马来西亚吉隆坡 TRX 项目	58.01	32.00	9.38	60.15	147.21	中交股海便（2016）199 号	PTG/WP.6 / (SP) /2015/0124	-

注：汇率：林吉特兑人民币为 1.6385；人民币兑美元为 0.1468；面积：1 平方米等于 10.76 平方英尺；

截至 2021 年 9 月末，中交海外暂无拟建项目。

5、发行人报告期内地块拍卖情况

2018 年度，发行人共取得 35 块地，区域主要分布在南通市、重庆市、北京市、广州市、天津市、宁波市、苏州市、杭州市、东莞市、长沙市、舟山市、温州市、嘉兴市、武汉市、安吉县、西安市、常熟市等地，土地面积共计 217.54 万平方米，拟建类别以住宅、商业为主，均已缴纳土地出让金。

2019 年度，发行人共取得 43 块地，区域主要分布在天津市、湖州市、厦门市、南通市、暨南、宁波市、昆明市、郑州市、合肥市、苏州市、重庆市、佛山市、无锡市等地，土地面积共计 323.09 万平方米，拟建类别以住宅、商业为主，均已缴纳土地出让金。

2020 年度，发行人共取得 66 块地，区域主要分布在宁波市、武汉市、郑州市、福州市、杭州市、重庆市、金华市、南通市、南京市、贵阳市、温州市、湖州市、绍兴市等地，土地面积共计 548.34 万平方米，拟建类别以住宅、商业为主，均已缴纳土地出让金。

2021 年度，发行人共取得 60 块地，区域主要分布在杭州市、天津市、宁波市、金华市、成都市、北京市、西安市、湖州市、青岛市、重庆市、舟山市、嘉兴市、惠州市、大连市等地，土地面积共计 350.29 万平方米，拟建类别以住宅、商业为主。截至 2021 年 12 月 31 日，尚余 710,480.14 万元土地出让金未缴纳。

发行人 2018-2021 年，地块拍卖情况如下所示：

地块名称	地块所在地	土地面积 (万平方米)	取得时间	出让金额 (万元)	截至 2021 年 12 月 31 日已 交出让金 (万元)	后续出让 金缴纳计 划	资金来源	拟建项目 类别
2021 年								
杭州临平星桥 M-21 地块	杭州	8.57	2021 年 10 月	291,506.00	145,753.00	2022.03	自有	住宅
杭州市萧山区市北 20 号地块	杭州	3.51	2021 年 10 月	211,295.00	105,648.00	2022.03	自有	住宅
舟山市定海区文化路义桥地块项目	舟山	8.10	2021 年 9 月	117,808.00	117,808.00	无	自有	住宅
青岛市李沧区河南庄项目	青岛	3.00	2021 年 9 月	98,617.00	98,617.00	无	自有	商住
天津市西青区水西 EFT 地块	天津	13.14	2021 年 9 月	267,294.00	139,715.00	2022.01	自有	住宅
青岛市西海岸新区薛家滩北地块	青岛	3.08	2021 年 9 月	30,370.00	30,370.00	无	自有	住宅
天府新区锦江生态带鹤林村地块	成都	1.61	2021 年 9 月	34,347.00	17,173.00	2022.01	自有	住宅
成都市天府新区万安大石社区地块	成都	2.75	2021 年 9 月	57,645.00	28,823.00	2022.01	自有	住宅
成都川菜小镇新地块	成都	4.96	2021 年 9 月	20,070.00	16,725.00	2022.04	自有	住宅
苏州吴江科创小镇项目	苏州	13.45	2021 年 9 月	123,069.00	123,069.00	无	自有	住宅、商业、商务

2021NJY-9 南沙区横沥岛三多涌以东地块	广州	5.37	2021 年 9 月	282,960.00	57,000.00	2022.05	自有	商住
温州市七都岛 04-C-13 地块	温州	2.77	2021 年 8 月	112,400.00	56,200.00	2022.02	自有资金	商住
德清 104 国道西侧、春晖街北侧地块	湖州	5.52	2021 年 8 月	111,795.00	111,795.00	无	自有	住宅
成都川菜小镇首批次集体建设用（郫集 202105 号地块）	成都	0.38	2021 年 7 月	676.60	676.60	无	自有资金	村庄商业服务业设施用地
金华湖海塘后山地块	金华	2.53	2021 年 7 月	72,582.30	72,582.30	无	自有资金	住宅
金华湖海塘妇幼保健院南侧地块	金华	2.80	2021 年 7 月	83,419.14	83,419.00	无	自有资金	住宅
哈尔滨群力东项目	哈尔滨	3.57	2021 年 7 月	83,962.00	83,962.00	无	自有资金	住宅
金华婺城新区地块	金华	4.65	2021 年 7 月	61,831.95	61,831.95	无	自筹资金	住宅
安吉桃花源西北（2020-56-1）地块	湖州	4.47	2021 年 6 月	18,800.00	18,800.00	无	自有资金	住宅
湖州德清县城南科技城凤栖春澜南地块	湖州	5.17	2021 年 6 月	109,055.00	109,055.00	无	自有资金	住宅
舟山新城鼓吹山 LC-10-01-09 地块	舟山	3.24	2021 年 6 月	70,243.43	70,243.43	无	自有资金	商住
长沙 048 号南湖地块	长沙	6.63	2021 年 6 月	289,600.00	289,600.00	无	自有资金	商住
西安西咸新区空港新城 79 亩	西安	5.29	2021 年 6 月	56,705.00	56,705.00	无	自有资金	住宅
西安航天 HT01-5-47-1 项目	西安	7.28	2021 年 6 月	240,000.00	240,000.00	无	自有资金	住宅
青岛市北区开平路项目	青岛	1.39	2021 年 5 月	64,200.00	64,200.00	无	自有资金	商住
北京昌平马连店 1803-610 地块	北京	3.15	2021 年 5 月	361,000.00	361,000.00	无	自筹资金	住宅
北京昌平中关村生命科学园三期及北四村棚户区改造地块	北京	6.76	2021 年 5 月	499,000.00	499,000.00	无	自筹资金	住宅
天津市红桥区报春里地块	天津	10.19	2021 年 5 月	342,000.00	342,000.00	无	自筹资金	住宅
天津西青区大寺新家园 N1 地块	天津	4.54	2021 年 5 月	94,000.00	94,000.00	无	自有资金	住宅
天津南开区新裕里地块	天津	1.86	2021 年 5 月	180,000.00	180,000.00	无	自有资金	住宅
天津市西青区门道口 2、4 地块	天津	6.55	2021 年 5 月	152,000.00	152,000.00	无	自有资金	住宅
嘉兴桐乡振东新区凤凰湖地块	嘉兴	4.37	2021 年 5 月	87,500.00	87,500.00	无	自有资金	住宅

嘉兴市嘉秀洲 2021-15 号地块	嘉兴	6.63	2021 年 5 月	119,800.00	119,800.00	无	自筹资金	住宅
金华望山小镇项目	金华	3.54	2021 年 5 月	5,660.00	5,660.00	无	自有资金	商服
大连甘井子区泉水 A 区 A2 地块	大连	3.04	2021 年 5 月	56,600.00	56,600.00	无	自有资金	住宅、商服
大连甘井子区泉水 A 区 A3、A4 地块	大连	5.72	2021 年 5 月	150,400.00	150,400.00	无	自有资金	住宅、商服、教育
惠州 2021（储备）6 号地块	惠州	4.36	2021 年 5 月	92,600.00	92,600.00	无	自筹资金	住宅
宁波北仑通山未来社区项目	宁波	11.64	2021 年 5 月	299,229.88	299,229.88	无	自有资金	住宅、商业
宁波奉化区江口葭浦路南地块	宁波	3.56	2021 年 5 月	64,611.33	64,611.33	无	自有资金	住宅
宁波奉化区方桥第一医院北地块	宁波	4.94	2021 年 5 月	207,921.30	207,921.30	无	自有资金	住宅
北京朝阳区豆各庄地块	北京	8.51	2021 年 5 月	682,000.00	682,000.00	无	自有资金	住宅
宁波镇海区蛟川开发区主入口西侧地块	宁波	1.76	2021 年 5 月	41,673.22	41,673.22	无	自有资金	住宅
雄安启动区 0023 号地块	雄安	12.57	2021 年 4 月	91,700.00	91,700.00	无	自筹资金	住宅
重庆两江新区悦来组团 Q 分区 Q03-1、Q03-2、Q16-2、Q17-1 地块	重庆	16.73	2021 年 4 月	220,000.00	220,000.00	无	自筹资金	住宅
重庆两江新区悦来组团 Q 分区 Q02-1、Q04-1、Q08-1、Q09-1 地块	重庆	18.39	2021 年 4 月	260,000.00	260,000.00	无	自筹资金	住宅
宁波鄞州区宁丰核心地块	宁波	6.52	2021 年 3 月	429,074.00	429,074.00	无	自有资金	住宅
惠州市仲恺 ZKC-050-21 地块	惠州	12.21	2021 年 3 月	96,200.00	96,200.00	无	自筹资金	住宅为主
杭州萧山杭州南站 42 号地块	杭州	4.52	2021 年 2 月	213,089.00	213,089.00	无	自有资金	商住
杭州富阳银湖 37-1 地块	杭州	5.97	2021 年 2 月	175,120.00	175,120.00	无	自有资金	住宅
杭州淳安珍珠岛 17 号地块	杭州	2.47	2021 年 2 月	25,284.00	25,284.00	无	自有资金	商住
宁波鄞州区 JD08-D1-2（江南公路地段）地块	宁波	3.49	2021 年 2 月	209,012.08	209,012.08	无	自有资金	住宅

成都市武侯区武青路地块	成都	3.65	2021 年 1 月	112,342.00	112,342.00	无	自有资金	住宅
乌鲁木齐西山 104 团项目	乌鲁木齐	18.76	2021 年 1 月	72,088.00	72,088.00	无	自有资金	住宅
杭州江干区牛田单元 R21-19 地块	杭州	4.18	2021 年 1 月	301,623.00	301,623.00	无	自有资金	住宅
杭州江干区丁桥 11 号地块	杭州	2.27	2021 年 1 月	106,362.00	106,362.00	无	自有资金	住宅
杭州富阳金桥 63 号地块	杭州	3.15	2021 年 1 月	119,328.00	119,328.00	无	自有资金	住宅
杭州金沙湖 46 号地块	杭州	3.15	2021 年 1 月	201,767.00	201,767.00	无	自有资金	住宅
盐城亭湖区江动地块	盐城	5.75	2021 年 1 月	217,741.00	217,741.00	无	自有资金	住宅
西咸新区能源金贸区 102 亩项目	西安	6.79	2021 年 1 月	207,900.00	207,900.00	无	自有资金	住宅
津东大（挂）2020-022 号地块	天津	5.37	2021 年 1 月	213,000.00	213,000.00	无	自筹资金	住宅为主
2020 年								
宁波高新区智造港商办地块	宁波	3.95	2020 年 12 月	24,162.00	24,162.00	无	自有资金	商业
德清城南科技城科源路东侧地块	德清	4.88	2020 年 12 月	86,767.00	86,767.00	无	自有资金	住宅、教育
福州晋安区 2020-68 号秀山站 TOD 项目	福州	1.85	2020 年 12 月	43,900.00	43,900.00	无	自有资金	住宅、商业
福州长乐区 2020 拍-20 号滨海新城项目	福州	3.67	2020 年 12 月	64,200.00	64,200.00	无	自有资金	住宅、商业
烟台芝罘区御龙山项目	烟台市	3.87	2020 年 12 月	54,300.00	54,300.00	无	自有资金	住宅、商业
南京栖霞山 G92 号地块	南京	3.33	2020 年 12 月	127,000.00	127,000.00	无	自筹资金	住宅为主
雄安站枢纽片区 3 号地项目	雄安	36.80	2020 年 12 月	277,500.00	277,500.00	无	自筹资金	住宅、商业
武汉 135 号地块项目	武汉	4.90	2020 年 12 月	78,200.00	78,200.00	无	自筹资金	住宅为主
武汉 140 号地块项目	武汉	6.21	2020 年 12 月	85,200.00	85,200.00	无	自筹资金	住宅为主
昆明巫家坝苜蓿村 36 号地块	昆明	5.28	2020 年 12 月	63,400.00	63,400.00	无	自筹资金	住宅为主
青岛中交海洋科技城（青钢）项目	青岛	5.10	2020 年 12 月	148,500.00	148,500.00	无	自筹资金	住宅、商业
杭州亚运村运动员村一号地块	杭州	13.86	2020 年 11 月	1,084,140.00	1,084,140.00	无	自有资金	住宅
南通市海安 2020040001 地块	南通	3.99	2020 年 11 月	88,952.00	88,952.00	无	自有资金	住宅、商业

佛山市南海区夏东路地块	佛山市	4.32	2020 年 9 月	227,400.00	227,400.00	无	自有资金	住宅
瑞安市瑞祥单元 04-16 地块	温州市	2.74	2020 年 9 月	106,961.00	106,961.00	无	自有资金	住宅
宁波北仑凤凰城总部基地	宁波市	2.45	2020 年 9 月	12,726.00	12,726.00	无	自有资金	商业
杭州祥符小镇	杭州市	1.03	2020 年 9 月	11,387.00	11,387.00	无	自有资金	商业
泰州市海陵区 13-1 地块	泰州市	8.00	2020 年 9 月	192,503.00	192,503.00	无	自有资金	住宅、商业
盐城市亭湖区 20201801、20201802 地块	盐城市	35.11	2020 年 9 月	149,919.00	149,919.00	无	自有资金	住宅兼容商办
济南大涧沟项目	济南	17.05	2020 年 9 月	170,400.00	170,400.00	无	自筹资金	住宅为主
宁波慈溪中横线北侧 -A 地块	宁波	8.56	2020 年 9 月	173,300.00	173,300.00	无	自筹资金	住宅为主
绍兴洋泾湖 11 号地块	绍兴	4.91	2020 年 9 月	97,000.00	97,000.00	无	自筹资金	住宅为主
福州仓山项目	福州	3.71	2020 年 9 月	121,000.00	121,000.00	无	自筹资金	住宅为主
郑州绿博 31 号地	郑州	2.39	2020 年 9 月	28,400.00	28,400.00	无	自筹资金	住宅为主
长沙市望城区网挂 019 号地块	长沙	13.51	2020 年 9 月	96,700.00	96,700.00	无	自筹资金	住宅为主
眉山市彭山区迎宾大道 67 亩地块	眉山市	4.51	2020 年 8 月	19,670.00	19,670.00	无	自有资金	住宅
苏州吴中城区苏地 2020-WG-53 号地块	苏州	4.75	2020 年 8 月	193,000.00	193,000.00	无	自筹资金	住宅为主
厦门翔安 2020XP09 地块	厦门	5.62	2020 年 8 月	385,000.00	385,000.00	无	自筹资金	住宅为主
西安沣西 147 亩地块	西安	9.92	2020 年 8 月	183,700.00	183,700.00	无	自筹资金	住宅为主
宁波高新区智造港工业地块	宁波市	15.90	2020 年 7 月	33,607.00	33,607.00	无	自有资金	工业
德清蓝城桂语江南北 1 号地块	湖州市	4.06	2020 年 7 月	55,853.00	55,853.00	无	自有资金	住宅
台州临海市张洋路东侧地块	台州市	2.64	2020 年 7 月	67,200.00	67,200.00	无	自有资金	住宅
南通通州区 R2020-015 地块	南通市	6.51	2020 年 7 月	105,866.00	105,866.00	无	自有资金	住宅
德清浙工大教师公寓定向销售项目	湖州市	10.00	2020 年 7 月	15,371.00	15,371.00	无	自有资金	住宅
永康中央服务区 Z-02-04 地块	金华市	4.83	2020 年 7 月	99,950.00	99,950.00	无	自有资金	住宅
宁波高新区 GX05-01-13 地块	宁波市	2.69	2020 年 7 月	143,338.00	143,338.00	无	自有资金	住宅

南京江苏软件园 G35 地块	南京	8.30	2020 年 7 月	206,000.00	206,000.00	无	自筹资金	住宅为主
贵阳贵安新区云漫湖项目	贵阳	79.47	2020 年 7 月	228,900.00	228,900.00	无	自筹资金	住宅为主
宁波鄞州区徐戎地块	宁波市	4.03	2020 年 6 月	288,208.00	288,208.00	无	自有资金	住宅
衢州礼贤未来社区 1 号地块、2 号地块	衢州市	18.10	2020 年 6 月	225,157.00	225,157.00	无	自有资金	住宅、商业
乌鲁木齐高新区长春北路项目	乌鲁木齐市	13.25	2020 年 6 月	82,600.00	82,600.00	无	自有资金	住宅、商业
杭州临安滨湖新城 LA0607-15 地块	杭州市	8.59	2020 年 6 月	213,475.00	213,475.00	无	自有资金	住宅
石家庄长安区南高营地块	石家庄市	6.07	2020 年 6 月	127,400.00	127,400.00	无	自有资金	住宅、教育
苏州吴中太湖度假区苏地 2020-WG-38 号地块	苏州市	1.80	2020 年 6 月	29,970.00	29,970.00	无	自有资金	住宅
重庆九龙坡华岩 L15 地块	重庆	4.67	2020 年 6 月	42,200.00	42,200.00	无	自筹资金	住宅、商业
宁波象山县赵岙村地块	宁波市	4.03	2020 年 5 月	32,947.00	32,947.00	无	自有资金	住宅、商业
杭州龙坞单元 XH1602-R21-14	杭州市	4.26	2020 年 5 月	120,865.00	120,865.00	无	自有资金	住宅
贵阳贵安新区高铁新城项目	贵阳	18.38	2020 年 5 月	96,600.00	96,600.00	无	自筹资金	住宅、商业
宁波江北白沙菜场地块	宁波市	2.89	2020 年 4 月	140,174.00	140,174.00	无	自有资金	住宅、商业
金华金东区多湖板块宾虹东路南地块	金华市	5.40	2020 年 4 月	139,875.00	139,875.00	无	自有资金	住宅、商业
江苏南通如东 2003-02 地块	南通市	6.35	2020 年 4 月	81,338.00	81,338.00	无	自有资金	住宅
绍兴越城区镜湖官渡 4 号地块	绍兴	19.72	2020 年 4 月	415,600.00	415,600.00	无	自筹资金	住宅、商业
重庆九龙坡华岩 L16-01/04 地块	重庆	1.95	2020 年 3 月	17,900.00	17,900.00	无	自筹资金	住宅、商业
重庆两江新区水土组团 C 分区 39-1 号宗地	重庆	5.78	2020 年 3 月	40,700.00	40,700.00	无	自筹资金	住宅、商业
天津陈塘 W3 地块	天津市	2.52	2020 年 2 月	116,000.00	116,000.00	无	自有资金	住宅
金华义乌兴中地块	义乌市	2.24	2020 年 2 月	120,980.00	120,980.00	无	自有资金	住宅、商业
温州市仰双片区中央涂单元 C-31 地块	温州市	6.38	2020 年 2 月	254,200.00	254,200.00	无	自有资金	住宅、商业
北京通州台湖地块	北京市	2.75	2020 年 2 月	134,800.00	134,800.00	无	自有资金	住宅

宿迁梨园湾农旅小镇首启区东、西地块	宿迁市	16.79	2020 年 2 月	38,029.00	38,029.00	无	自有资金	住宅、商业
大连中山区华联宾馆项目	大连	0.82	2020 年 2 月	51,319.00	51,319.00	无	自有资金	住宅、商业
瑞安塘下片 T8-2-4-1、T8-1-11 地块	温州	4.32	2020 年 2 月	94,600.00	94,600.00	无	自筹资金	住宅、商业
经开区滨河国际新城 22 号地块	郑州	2.56	2020 年 2 月	45,200.00	45,200.00	无	自筹资金	住宅、商业
经开区滨河国际新城 23 号地块	郑州	2.40	2020 年 2 月	52,500.00	52,500.00	无	自筹资金	住宅、商业
通州区马驹桥镇亦庄新城 0500 街区 YZ00-0500-6007 等地块	北京	9.90	2020 年 2 月	467,000.00	467,000.00	无	自筹资金	住宅、商业
成都川菜小镇首启区 138 亩商业用地 1、2、3&4	成都市	9.18	2020 年 1 月	18,882.00	18,882.00	无	自有资金	商业
武汉东西湖区 214 号地块	武汉	2.54	2020 年 1 月	86,900.00	86,900.00	无	自筹资金	住宅、商业
2019 年								
天津津滨高（挂）2019-5 号地块	天津市	7.24	2019 年 12 月	7.52	7.52	无	自筹资金	住宅、商业
德清县城南科技城 9 号地块	湖州市	3.81	2019 年 12 月	62,641.33	62,641.33	无	自有资金	住宅
厦门市集美区 J2019P02 号地块	厦门市	3.62	2019 年 12 月	31.51	31.51	无	自筹资金	住宅、商业
南通市港闸区 R19024 地块	南通市	4.41	2019 年 12 月	109,036.00	109,036.00	无	自有资金	住宅
济南经十一路地块	济南市	2.08	2019 年 12 月	59,300.00	59,300.00	无	自有资金	住宅
宁波奉化宁南贸易物流区 7 号、28 号地块	宁波市	7.46	2019 年 12 月	166,095.00	166,095.00	无	自有资金	住宅
昆明市呈贡区呈政储【2009】021 号地块	昆明市	9.65	2019 年 12 月	19.31	19.31	无	自筹资金	住宅、商业
郑州北龙湖 11 号地块	郑州市	5.62	2019 年 11 月	194,000.00	194,000.00	无	自有资金	住宅
合肥肥东 FD19-17 号地块	合肥市	5.81	2019 年 11 月	6.27	6.27	无	自筹资金	住宅、商业
昆明高新区科医路地块	昆明市	3.05	2019 年 11 月	78,562.00	78,562.00	无	自有资金	商住
江苏吴江 WJ-J-2019-029 号地块	苏州市	2.97	2019 年 11 月	7.35	7.35	无	自筹资金	住宅、商业
重庆沙坪坝大学城 U7-1-2/04 地块	重庆市	9.01	2019 年 11 月	7.46	7.46	无	自筹资金	住宅、商业

金华永康中央服务区地块	金华市	4.99	2019 年 10 月	100,530.00	100,530.00	无	自有资金	住宅
天津市东丽区 12 号地块	天津市	18.95	2019 年 10 月	24.51	24.51	无	自筹资金	住宅、商业
安徽巢湖小镇项目	巢湖市	10.15	2019 年 10 月	44,138.00	44,138.00	无	自有资金	住宅
惠州江北 23 号地块	惠州市	4.12	2019 年 10 月	7.95	7.95	无	自筹资金	住宅、商业
佛山顺德北滘益丰车辆段地块	佛山市	11.27	2019 年 9 月	194,000.00	194,000.00	无	自有资金	住宅、商业
徐州鼓楼区苏堤北路地块	徐州市	7.32	2019 年 9 月	140,500.00	140,500.00	无	自有资金	住宅
大连联合路大柴项目	大连市	1.20	2019 年 9 月	13,819.00	13,819.00	无	自有资金	住宅、商业
西安全运村项目	西安市	29.17	2019 年 9 月	252,940.00	252,940.00	无	自有资金	住宅、商业
宁波海曙区鄞奉地块	宁波市	5.03	2019 年 8 月	244,545.98	244,545.98	无	自有资金	住宅
重庆市渝北区中央公园项目	重庆市	13.71	2019 年 8 月	196,000.00	196,000.00	无	自有资金	住宅、商业
金华义乌老油库地块	金华市	14.00	2019 年 8 月	112,103.10	112,103.10	无	自有资金	住宅、商业
济南市北全福地块	济南市	3.95	2019 年 8 月	69,182.00	69,182.00	无	自有资金	住宅、商业
苏州 2019-WG-12 尹山湖地块	苏州市	15.02	2019 年 8 月	213,154.00	213,154.00	无	自有资金	住宅、商业
杭州钱塘新区金沙湖地块	杭州市	6.13	2019 年 7 月	442,880.00	442,880.00	无	自有资金	住宅、商业
宁波奉化大成路地块	宁波市	3.71	2019 年 7 月	60,012.00	60,012.00	无	自有资金	住宅
舟山市新城湾集聚中心南侧地块	舟山市	3.65	2019 年 6 月	7.13	7.13	无	自筹资金	住宅、商业
(LC-03-03-01 地块)								
锡山东亭联合收割机厂地块	无锡市	7.13	2019 年 5 月	186,600.00	186,600.00	无	自有资金	住宅
宜兴湖父镇地块	无锡市	3.38	2019 年 5 月	0.89	0.89	无	自筹资金	住宅、商业
(宗地编号: 宜地(2019) 11 号)								
长沙市长沙县网挂 011 号星沙街道地块	长沙市	13.02	2019 年 5 月	14.97	14.97	无	自筹资金	住宅、商业
舟山浙大东地块	舟山市	3.73	2019 年 5 月	5.41	5.41	无	自筹资金	住宅、商业
(新城惠民桥单元 LC-07-02-20 宗地)								
龙坞茶镇(XH1601-B1/B2-04 地块)	杭州市	1.74	2019 年 5 月	26,092.00	26,092.00	无	自有资金	商业

昆明盘龙区东白沙河地块（KCPL2018-10-A2、KCPL2018-10-A3）	昆明市	10.20	2019 年 5 月	17.64	17.64	无	自筹资金	住宅、商业
宁波鄞州区钟公庙地块（YZ07-03-h3）	宁波市	3.78	2019 年 5 月	14.10	14.10	无	自筹资金	住宅、商业
苏州太湖新城 02 地块	苏州市	7.79	2019 年 4 月	244,370.25	244,370.25	无	自有资金	住宅
杭州下城区文晖单元三里亭地块	杭州市	2.69	2019 年 4 月	191,729.00	191,729.00	无	自有资金	住宅（配建 10%公租房）
湖州安吉桃花源逸竹园二期地块	湖州市	29.42	2019 年 4 月	5,380.00	5,380.00	无	自有资金	住宅
大连金石滩葡萄酒小镇	大连市	2.63	2019 年 4 月	30,988.00	30,988.00	无	自有资金	住宅、商业
杭州桂语江南西奥体 B16 地块	杭州市	3.06	2019 年 3 月	196,994.00	196,994.00	无	自有资金	住宅
北京市朝阳区亮马 J 地块（1016-030、1016-033）	北京市	6.07	2019 年 2 月	34.08	34.08	无	自筹资金	住宅、商业
杭州未来科技城 YH02 南区块居住地块二	杭州市	6.05	2019 年 1 月	96,472.00	96,472.00	无	自有资金	住宅
天台县石梁镇 A-001 地块	台州市	5.30	2019 年 1 月	2,782.00	2,782.00	无	自有资金	康体
2018 年								
南通洪江路北地块	南通市	10.48	2018 年 12 月	209,767.50	209,767.50	无	自有资金	住宅
重庆礼嘉地块	重庆市	9.61	2018 年 12 月	132,000.00	132,000.00	无	自有资金	住宅
南通工农路印象城北地块	南通市	3.14	2018 年 12 月	137,303.00	137,303.00	无	自有资金	住宅
天津市河西区陈塘庄 W2+3 号组合地块	天津市	4.84	2018 年 12 月	181,000.00	181,000.00	无	自有资金	住宅、商业
天津市河西区解放南路 26#地块	天津市	4.58	2018 年 12 月	180,000.00	180,000.00	无	自有资金	住宅
北京顺义新城地块	北京市	4.17	2018 年 11 月	77,900.00	77,900.00	无	自有资金	住宅
广州南沙灵山岛 C1-23-03、C1-23-05、C1-23-06 地块	广州市	4.52	2018 年 11 月	99,150.00	99,150.00	无	自有资金	住宅
延庆 03 街区项目	北京市	5.95	2018 年 11 月	8.49	8.49	无	自筹资金	住宅、商业
天津市河西区陈塘庄 W1+X1 组合地块	天津市	1.77	2018 年 10 月	76,000.00	76,000.00	无	自有资金	住宅

宁波鄞州 L1 地块项目	宁波市	1.18	2018 年 10 月	4.08	4.08	无	自筹资金	住宅、商业
苏州吴江运东 037 号地块	苏州市	6.75	2018 年 9 月	8.61	8.61	无	自筹资金	住宅、商业
临平收购（理想四维）	杭州市	4.95	2018 年 9 月	14.80	14.80	无	自筹资金	住宅、商业
东莞南城项目	东莞市	4.53	2018 年 9 月	26.27	26.27	无	自筹资金	住宅、商业
长沙 35 号地	长沙市	3.77	2018 年 9 月	6.75	6.75	无	自筹资金	住宅、商业
东莞凤岗地块	东莞市	6.75	2018 年 8 月	17.60	17.60	无	自筹资金	住宅、商业
舟山定海杨家塘地块	舟山市	4.33	2018 年 7 月	114,238.00	114,238.00	无	自有资金	商住
宁波余姚西南组团地块	宁波市	9.74	2018 年 7 月	124,622.00	124,622.00	无	自有资金	住宅
杭州滨江区西兴单元 R21、R22-01 地块	杭州市	5.33	2018 年 7 月	481,053.00	481,053.00	无	自有资金	住宅
天津静海西边庄项目	天津市	14.24	2018 年 6 月	136,580.00	136,580.00	无	自有资金	商住
温州横渚 A28、A44、A49b 地块	温州市	10.12	2018 年 6 月	692,000.00	692,000.00	无	自有资金	住宅
嘉兴科技城项目	嘉兴市	5.50	2018 年 6 月	99,404.00	99,404.00	无	自有资金	住宅
武汉新洲汪集地块	武汉市	7.76	2018 年 6 月	1.86	1.86	无	自筹资金	住宅、商业
成都新津团结岛 105 亩	成都市	7.00	2018 年 6 月	8.09	8.09	无	自筹资金	住宅、商业
安吉天荒坪 AJ2018J-58	安吉县	5.50	2018 年 5 月	5,430.00	5,430.00	无	自有资金	住宅
安吉天荒坪 AJ2018J-59	安吉县	3.13	2018 年 5 月	9,530.00	9,530.00	无	自有资金	住宅
温州桃花岛地块	温州市	2.56	2018 年 5 月	145,300.00	145,300.00	无	自有资金	住宅
杭州临平 A-3-07 号地块	杭州市	4.77	2018 年 5 月	18.08	18.08	无	自筹资金	住宅、商业
西安全运村文广地块 179 亩	西安市	11.93	2018 年 4 月	27,746.00	27,746.00	无	自有资金	住宅
常熟南部新城项目	常熟市	6.96	2018 年 4 月	162,200.00	162,200.00	无	自有资金	住宅
舟山市定海区 DH-46-01-01、04 号地块	舟山市	4.40	2018 年 4 月	135,677.78	135,677.78	无	自有资金	商住
安吉县天荒坪镇地块	湖州市	0.78	2018 年 4 月	1,400.00	1,400.00	无	自有资金	住宅
天津宝坻 071 号地块	天津市	8.39	2018 年 4 月	10.38	10.38	无	自筹资金	住宅、商业
西安全运村 103 亩地块	西安市	6.87	2018 年 1 月	30,770.00	30,770.00	无	自有资金	住宅

西安全运村 224 亩地块	西安市	14.92	2018 年 1 月	60,770.00	60,770.00	无	自有资金	住宅
福州泉头项目	福州市	6.34	2018 年 1 月	293,000.00	293,000.00	无	自有资金	商住

（五）发行人其他业务板块经营情况

1、酒店及其他设施类业务

发行人酒店业务由绿城中国经营。最近三年及一期，发行人酒店及其他设施类业务收入分别为 7.82 亿元、8.81 亿元、7.21 亿元和 4.88 亿元，占总营业收入分别为 1.05%、1.13%、0.89%和 0.78%，发行人酒店及其他设施类业务毛利率较高，最近三年及一期毛利率均达到 70%左右。

2、建筑业务

发行人建筑业务主要涉及安置房，道路，桥梁及基础配套设施的建设，最近三年及一期，发行人建筑业务收入分别为 1.86 亿元、10.64 亿元、17.60 亿元和 29.70 亿元，占总营业收入分别为 0.25%、1.37%、2.17%和 4.73%。

3、房产租赁业务

发行人房产租赁业务主要通过将自持的物业进行出租获取收益，主要包括自持的写字楼和仓库。发行人房产租赁业务按照合同约定的租金确认收入。

最近三年及一期，发行人房产租赁业务收入分别为 2.70 亿元、3.71 亿元、2.84 亿元以及 2.19 亿元，占营业收入比例分别为 0.36%、0.48%、0.35%和 0.35%，总体占比较小。

4、物业管理业务

发行人物业管理业务由中房集团下属子公司中交物业有限公司经营，为发行人开发的部分房地产项目提供物业服务。按照物业合同约定的物业费。

最近三年及一期，发行人物业管理收入分别为 1.35 亿元、1.43 亿元、1.74 亿元和 1.25 亿元，收入较少。

5、项目代建管理业务

发行人项目代建管理业务主要为绿城中国从事的的代建业务。绿城中国通过输出绿

城品牌、管理体系和全产业链资源，帮助拥有土地资源的合作方及房地产行业投资人创造收益，收取委托开发管理费及项目业绩超额奖励。服务的客户主要有：中小型房地产企业、有地产资源的国企等，其中政府代建业务的委托方一般为政府下设的国有独资法人公司，公司按市场行为收费，不涉及政府补贴。

代建业务的会计处理方式为按完工百分比法确认收入。

最近三年及一期，发行人项目代建业务收入分别为 0 亿元、18.37 亿元 16.44 亿元和 16.44 亿元，占营业收入比重为 0.00%、2.36%、2.02%和 2.62%。随着绿城品牌影响力的逐渐提升，其他业务营业收入逐年提高。

最近三年及一期，发行人项目代建管理业务前五大客户收入情况如下所示：

客户名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
无锡汇鑫置业有限公司		4,969.06	-	-
三亚保力房地产投资开发有限公司			8,173.20	5,786.90
内蒙古港湾房地产开发有限公司		4,839.42	-	-
成都城投皓瑞置地有限公司	4,598.50		-	-
珠海九控房地产有限公司	7,365.13	9,763.58	9,411.40	5,872.20
浙江爱茵霍芬置业有限公司			-	6,233.20
烟台东安置业有限公司			-	5,416.80
上海松江国际医药城有限公司			-	5,321.70
丽水市保障性住房建设有限公司	5,594.98	5,741.00	10,247.50	-
德州永锋置业有限公司			7,841.30	-
亳州建投房地产开发有限公司	2,530.86		5,211.20	-
内蒙古港湾房地产开发有限公司		4,518.36	-	-
淮北矿业地产有限责任公司	5,805.75			

6、其他业务

发行人其他业务主要为绿城中国从事的装修咨询，技术咨询，印刷费用等业务。最近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 44.91 亿元、38.49 亿元、52.77 亿和 27.99 亿元，占营业收入比重为 6.03%、4.95%、6.50%和 4.46%。

（六）发行人所在行业的基本情况

1、行业主管部门和管理体制

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、自然资源部、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定宏观方针、政

策；住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准 and 行业规范；自然资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发展和改革委员会主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定；地方政府对房地产行业的监管由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。

2、行业主要法律、法规和政策

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。具体到房地产开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。主要相关法规包括：《土地管理法实施条例》《经济适用房管理办法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《建设工程质量管理条例》《房产税暂行条例》《城市商品房预售管理办法》《商品房销售管理办法》《住房公积金管理条例》《物业管理条例》等。

我国的宏观调控政策在商品房市场发展的最近二十年间经历了多个阶段的政策转变，包括两次的政策扶持期及两次的行业调控期。在过去十年里，房地产行业一直是国民经济中的基础行业、导向行业和支柱行业。但近年来在房地产行业取得快速发展的同时，也带来了住房供给结构失调、住房价格上涨速度较快等问题，以及过度依赖土地资源，进而面临着实体经济受到较大影响的经济挑战。为了加快我国经济向消费驱动模式的转型，也更加引导和促进房地产业持续稳定健康的发展，近年来我国政府采取了一系列宏观调控措施，利用信贷、税收、行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节，我国房地产行业主要调控政策如下：

2005年3月26日，为抑制住房价格过快上涨，促进房地产市场健康发展，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（简称“国八条”），通知要求地方政府及相关部门抑制价格过快上涨，促进房地产市场健康发展，并对此提出了八条意见：高度重视稳定住房价格；切实负起稳定住房价格的责任；大力调整住房供应结构；严格控制被动性住房需求；正确引导居民合理消费需求；全面监测房地产市场运行；积

极贯彻调控住房供求的各项政策措施；认真组织对稳定住房价格工作的督促检查。

2006年5月24日，为切实解决房地产市场存在的少数城市房价上涨过快，住房供应结构不合理矛盾突出，房地产市场秩序比较混乱的问题，国务院办公厅发布了《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（简称“国六条”），通知中提出六条意见：切实调整住房供应结构；进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用；合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减缓被动性住房需求过快增长；进一步整顿和规范房地产市场秩序；加快城镇廉租住房制度建设，规范发展经济适用住房，积极发展住房二级市场和租赁市场，有步骤地解决低收入家庭的住房困难；完善房地产统计和信息披露制度，增强房地产市场信息透明度，全面、及时、准确地发布市场供求信息，坚持正确的舆论导向。

2010年1月7日，为进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（简称“国十一条”），通知中提出了十一条意见：加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；增加住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率；加大差别化信贷政策执行力度；继续实施差别化的住房税收政策；进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。

2010年4月17日，为坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题，国务院办公厅发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（简称“新国十条”），通知中提出了十条意见：统一思想，提高认识；建立考核问责机制；实行更为严格的差别化住房信贷政策；发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用；增加居住用地有效供应；调整住房供应结构；加强对房地产开发企业购地和融资的监管；加大交易秩序监管力度；完善房地产市场信息披露制度。

2011年1月26日，为巩固和扩大调控成果，逐步解决城镇居民住房问题，继续有效遏制投资投机性购房，促进房地产市场平稳健康发展，国务院常务会议研究部署了进一步做好房地产市场调控的工作，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（简称“新国八条”），通知提出八项政策措施：进一步落实地方政府责任；加大保障性安居工程建设力度；调整完善相关税收政策，加强税

收征管；强化差别化住房信贷政策；严格住房用地供应管理；合理引导住房需求；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制；坚持和强化舆论引导。

2013年2月20日，国务院常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作，提出要坚决抑制投机投资性购房，严格执行商品住房限购措施，扩大个人住房房产税改革试点范围。同时，会议确定了五项政策措施（简称“新国五条”）：完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房；增加普通商品住房及用地供应；加快保障性安居工程规划建设；加强市场监管。2013年2月26日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》出台，对上述五项政策措施进行了细化。

2013年11月15日，十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》发布，内容包括肯定市场在资源配置中的决定性作用，多层次住房需求主要依靠市场满足；有序建设城乡统一的建设用地市场；推进以人为核心的城镇化，提振房地产需求；加快推进房地产税立法并适时推进改革等，对房地产行业产生较长期的积极正面影响。

2014年3月5日，十二届全国人大二次会议上作的政府工作报告中对房地产行业的态度是，一是推进以人为核心的新型城镇化，二是统筹做好保障和改善民生工作。报告仍把城镇化作为2014年以及今后的工作之一，为中国房地产市场提供坚实的需求基础，对房地产行业的中长期发展仍产生着正面和积极的影响。城镇化推进促使配套用地需求激增，新型城镇化、土地改革以及消费结构持续升级带来的稳定人口涌入及改善性需求增加。

2014年9月30日，央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，放松了与自住需求密切相关的房贷政策，并鼓励银行通过发行MBS和期限较长的专项金融债券等筹集资金以增加贷款投放。

2015年3月5日，国务院总理李克强在第十二届全国人大三次会议上做出的《政府工作报告》中明确提出：“稳定住房消费”；“坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，并未出现“调控”、“抑制”等词汇，而是用了“支持”和“促进”。

2016年，为抑制资产泡沫，房地产政策趋于紧缩，大面积重启限购限贷。3月底上海、深圳等四城市同一天出台调控政策，7月份政治局会议表态“抑制资产泡沫”，9月份

核心二线城市陆续重启限购，十一期间近20城市出台调控政策。政策紧缩力度甚至超过市场预期。

2017年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时，短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的住房制度，推动长效机制的建立健全。

2018年3月，“两会”政府工作报告地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产税立法相关的草案推进有所提速。

2018年7月，中共中央政治局会议要求“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。”由“坚决遏制房价上涨”取代了以往历届政府提出的“坚决遏制房价过快上涨”。

2018年12月中央经济工作会议提出，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。政策上仍然坚持“房住不炒、因城施策”调控思路。

2019年1月21日，习近平总书记在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上发表重要讲话，指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。

2019年5月住建部、国家发改委、财政部、自然资源部四部门联合发布《关于进一步规范发展公租房的意见》要求多渠道筹集房源，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例，利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房。

2019年7月中央政治局会议提到“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房

地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”。

2019年12月中央经济工作会议重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展”。

2020年8月，央行和住建部提出“三道红线”，明确房企负债管控要求，落实房住不炒、降负债等相关工作。其中重点关注房企的融资“三条红线”：一是剔除预收款后的资产负债率大于70%，二是净负债率大于100%，三是现金短债比小于1倍。根据“三道红线”触线不同，可划分为“红、橙、黄、绿”四个层面，若三道红线均触及，房企的有息负债不能再增加；若触及两条，有息负债规模年增速不得超过5%；若触及一条，增速不得超过10%；一条未触及，不得超过15%。

2020年10月十九届五中全会通过的“十四五”规划建议在强调“房住不炒”的定位以及租购并举、因城施策的同时，明确提出“有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给”。

2020年底，央行、银保监会下发《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，提出对银行业金融机构房地产贷款集中度进行管理，将房地产贷款余额和个人住房贷款余额分档设置占比上限。宏观杠杆率将进一步回落，重回稳杠杆周期，未来房地产金融政策调控仍将以稳地价、稳房价、稳预期为目标，以连续性、一致性、稳定性为原则，维护房地产市场平稳健康发展，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。

2021年2月，自然资源部明确在重点城市实施住宅用地“两集中”，即集中发布出让公告、集中组织出让活动，原则上全年不超过3次，时间间隔和地块数量要相对均衡。实施“两集中”土地出让制度的22个重点城市，除包含北上广深4个一线城市外，还有南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡等18个二线城市。住宅用地“两集中”土地出让政策的提出，是中央继房企融资“三道红线”、房地产贷款集中度管理之后，对当前房地产调控长效机制的再次补充。

2021年5月，财政部联合四部门召开房地产税改革试点工作座谈会，会议中听取了部分城市政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见，未来或将选取代表城市进行房地产税试点，为立法和正式实施积累更多经验。

2021年7月，住建部等八部门联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出要“力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。”同时，明确“因城施策”要重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。

2021年8-9月，住房和城乡建设部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）》中提到，除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆建比不应大于2，严格控制大规模拆除、严格控制大规模增建。另外，住建部表示中央高度重视老旧小区改造工作，并表示“十四五”期间，我国将基本完成改造2000年底前建成的21.9万个城镇老旧小区。9月份，住建部发布《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》，通知内容包含加强项目储备、强化资金保障、加强事中事后监管、完善长效管理机制等内容。

2021年11月，央行发布2021年第三季度中国货币政策执行报告，提出目前房地产市场风险总体可控，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。同时，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，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，维护住房消费者的合法权益。

3、房地产行业分析

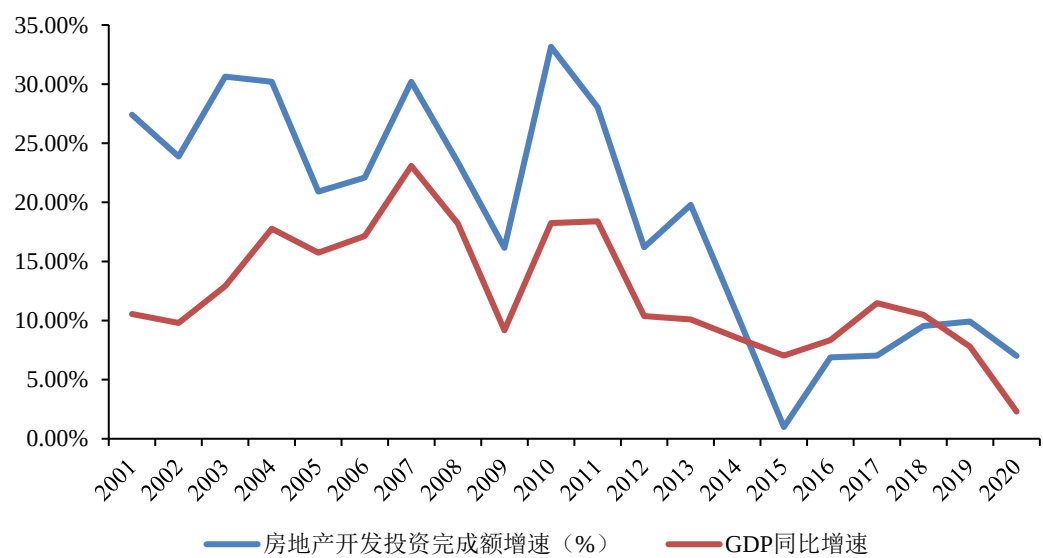
（1）近年来房地产业发展状况

1）房地产开发投资保持快速增长，增速有所放缓

2000年至今，我国房地产开发投资完成额保持15%以上的年复合增长率，高于GDP增速。其中2000-2003年，受益于政策的支持，房地产开发投资增长迅猛。2005年后，国

国家对房地产行业的宏观政策调控使房地产开发投资增速出现较大的波动。2014年，我国房地产开发投资完成额已达到95,035.61亿元，较上年同期增长10.5%，房地产开发投资增速放缓。2015年，我国房地产开发投资完成额为95,978.85亿元，较上年同期增长1.0%。2016年，我国房地产开发投资完成额为102,580.61亿元，较上年同期增长6.9%。2017年，我国房地产开发投资完成额为109,798.53亿元，较上年同期增长7.0%。2018年，我国房地产开发投资完成额为120,164.75亿元，较上年同期增长9.5%。2019年，我国房地产开发投资完成额为132,194.26亿元，较上年同期增长9.9%。2020年，我国房地产开发投资完成额为141,443亿元，较上年同期增长7.0%。

房地产开发投资完成额增速



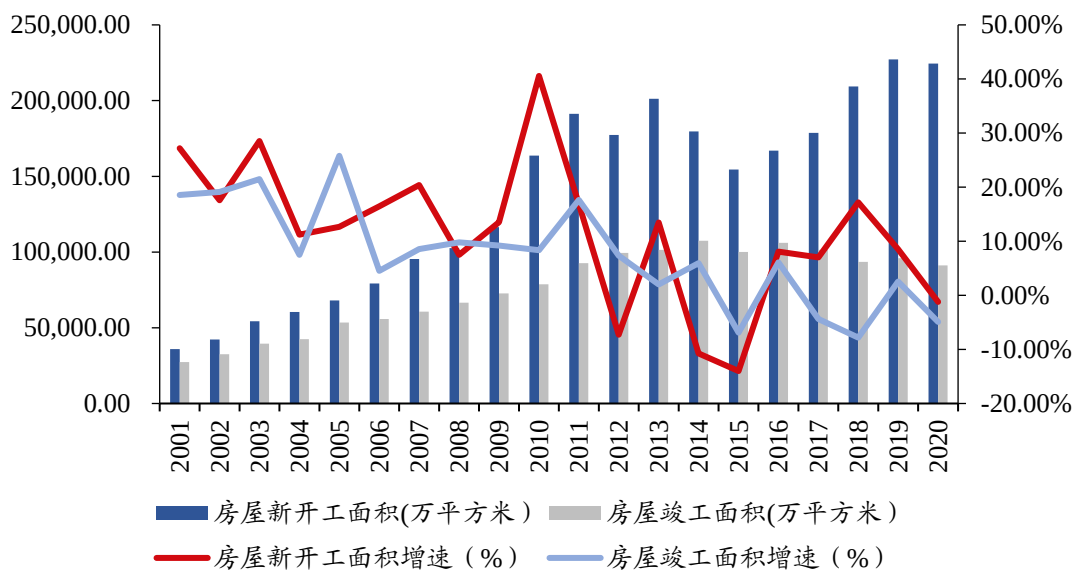
数据来源：国家统计局、万得资讯

2) 房地产市场供给相对稳定，2011年以来新开工面积增速回落

2000年至2011年，房屋新开工面积呈快速增长趋势。2011年以来，由于房地产调控政策趋紧，房地产开发企业投资趋于谨慎，房屋新开工面积增速出现较明显的回落，2012年首次出现新开工面积同比下降。2014年，我国房屋新开工面积179,592万平方米，同比下降10.74%；竣工面积107,459万平方米，同比上升5.94%。2015年，我国房屋新开工面积和竣工面积分别比上年同期下降14.00%和6.90%。2016年，我国房屋新开工面积和竣工面积分别比上年同期上升8.08%和6.09%。2017年，我国房屋新开工面积比上年同期上升7.02%，房屋竣工面积比上年同期下降4.37%。2018年，我国房屋新开工面积比上年同

期上升17.18%，房屋竣工面积比上年同期下降7.82%。2019年，我国房屋新开工面积比上年同期上升8.51%，房屋竣工面积比上年同期上升2.56%。2020年，受疫情影响，我国房屋新开工面积比上年同期下降1.2%，房屋竣工面积比上年同期下降4.9%。

房屋新开工面积及竣工面积



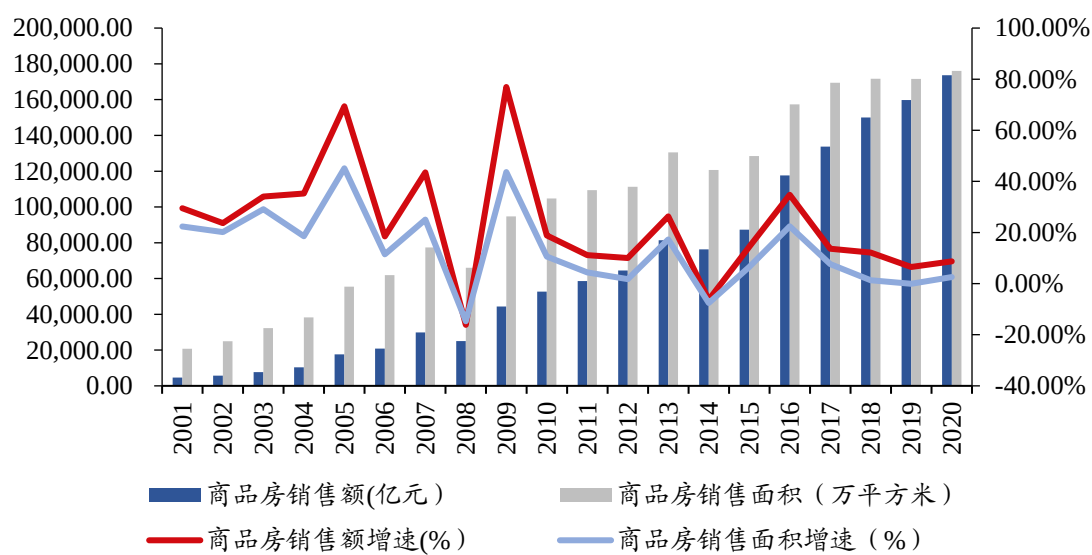
数据来源：国家统计局、万得资讯

3) 商品房销售规模受宏观政策影响较大，整体保持上升趋势，2014年起出现下降趋势

2000年至今，商品房销售额总体呈上升趋势，但是易受经济环境和宏观调控政策的影响。2008年，在全球经济放缓及政府宏观调控的影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009年，在国家加大基础设施投资的财政政策推动下，房地产行业获得较快发展；2010年至2013年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种方式对房地产市场进行调控，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2014年以来，我国房地产市场较为低迷，2014年商品房销售面积为120,648.54万平方米，同比下降7.6%，商品房销售额为76,292.41亿元，同比下降6.3%；2015年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长6.5%和14.4%；2016年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长22.5%和34.8%；2017年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长7.7%和13.7%。2018年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长1.3%和12.2%。2019年，我国商品房销售面积同比下降0.1%，商品房

销售额同比增长6.5%。2020年，我国商品房销售规模创历史新高，商品房销售面积同比增长2.6%，商品房销售额同比增长8.7%。

商品房销售面积及销售额



数据来源：国家统计局、万得资讯

4）商品房价整体持续上涨，2010年起增幅回归理性，2014年出现小幅回调

2000年以来，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势，但自2010年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。截至2014年末，全国商品房平均售价为6,323.53元/平方米，同比增长1.38%。2015年，全国商品房平均售价为6,792.55元/平方米，同比增长7.42%。2016年，全国商品房平均售价为7,475.57元/平方米，同比增长10.06%。2017年，全国商品房平均售价为7,892.27元/平方米，同比增长5.57%。2018年，全国商品房平均售价为8,736.90元/平方米，同比增长10.71%。2019年，全国商品房均价为9310元/平方米，同比增长6.56%。2020年，全国商品房平均售价为9860元/平方米，同比增长5.9%。

（七）发行人的竞争优势

1、核心竞争力

（1）强大的股东背景

中交集团是国务院国有资产监督管理委员会监管的大型中央企业之一，也是国资委

批准可以以房地产作为主业的央企之一。中交集团是全球领先的特大型基础设施综合服务商，主要从事交通基础设施的投资建设运营、装备制造、房地产及城市综合开发等，为客户提供投资融资、咨询规划、设计建造、管理运营一揽子解决方案和一体化服务。

2020年，中交集团排名世界500强第78位，并在国务院国资委经营业绩考核“16年连A”。公司的组建是中交集团实施“五商中交”发展战略、加快推进房地产业务改革重组和资源整合的一项重要举措。公司成立之后，在经营管理、项目获取以及融资等多个方面得到中交集团的有力支持，并对公司多笔债务出具担保协议。

（2）较强的品牌影响力

2017年，中交地产品牌体系正式对外发布，以“美好生活营造者”定位，打造“风、雅、颂、美、中”等住宅产品系列；2020年推出“和、璞、春、华、萃、逸”六大全新产品系，覆盖从首次置业到改善，再到豪宅、颐养等不同居住需求，全面推动产品精益化，逐步提升产品力。目前中交地产业务主要分布于长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域。

经过20余年的发展，绿城中国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，多年来，绿城中国销售情况位列杭州市、浙江省房地产市场前列。凭借一流的产品品质和优质的管理服务，绿城中国在全国范围内获得了极高的客户满意度和品牌认可度。绿城中国作为一家以“精品物业营造专家”闻名的房地产开发企业，已经形成了高档住宅、别墅、城市公寓、度假公寓、酒店式服务公寓等多元化产品结构。未来绿城中国还将坚持精品路线，以高标准的产品品质和不断提升的服务质量为切入点，不断提升客户满意度和忠诚度。

2、公司的行业地位

发行人是我国领先的全国性房地产开发企业，是中国知名的住宅物业开发商之一，以优秀的房产品质量占据行业内的领先地位。旗下绿城集团拥有180余家成员企业，6,000多名员工，已进入包括中国长三角、环渤海经济圈。重要城市、北京及其他省会城市在内的100多个城市，并取得了持续增长的经营业绩，在国内房地产市场中名列前茅。从2004年开始，绿城连续被国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合评为中国房地产企业品牌价值TOP10，中国房地产企业综合实力

TOP10。旗下中交地产自2016年8月实行市场化改造以来，业务规模和盈利能力实现跨越增长，开发面积超过3,000万平方米，2020年签约销售排名位列行业前50名，并从2018年起连续三年荣获中国房地产百强企业称号。

（八）发行人的经营方针和战略

公司发展的指导思想是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以中交集团第三次党代会精神为指引，紧跟集团加快建设具有全球竞争力的科技型、管理型、质量型世界一流企业发展目标，贯彻落实集团“123456”总体发展思路，深度融入打造“三核五商”新中交，明确打造国内领先的城市开发和运营商的发展定位，围绕聚焦三大业务、实现三个升级、决胜三大任务的战略布局，全力打造中交集团“进军城市”和“深化改革”排头兵、勇当实现中交集团远景目标和“两保一争”战略目标的主力军。

1、发展愿景

中交房地产企业整体发展愿景是成为国内领先的城市开发和运营商。

2、发展战略的实施路径

坚定不移贯彻“12345”发展路径，即筑牢一个根基、强化两个驱动、厚植三个优势、优化四个体系、提升五种能力，全方位推动公司经营管理质效迈上新台阶。

（1）筑牢一个根基，持之以恒加强党的建设

毫不动摇坚持和加强党的全面领导是企业持续发展的根基。充分发挥党组织在企业发展中“把方向、管大局、促落实”的领导作用，将党的领导深度融入到公司各项治理体制机制中。

（2）强化两个驱动，大力推进改革创新和精益化管理

改革创新是迈向新发展阶段的必由之路，以新思路探索新发展路径，破除制约高质量发展的体制机制障碍，完善制度、优化结构、提高效率、释放活力。精益化管理是企业行稳致远的基石，引入科学化现代化管理工具，打造房地产开发全环节、全方位的管理能力，推动传统的“经验管理”向“科学化管理”转变，谋求管理红利最大化。

（3）厚植三个优势，打造差异化竞争力

着力构建全产业链联动优势、产品品质优势、融资金融优势，依托中交集团和企业自身的资源禀赋，明确建立基于三个优势的核心竞争力，建立公司在市场竞争中的差异化优势和“护城河”。

（4）优化四个体系，形成全体系强力支撑

将文化先进、运营提效、科技赋能、人才匹配四个体系旗帜鲜明地打造成为公司全体系快速发展所依靠的强力支撑，坚持长期主义价值观，真正将文化、管理、科技、人才作为战略要素强化投入。

（5）提升五种能力，强化专业化水平

聚焦主业、专注专业，形成强大稳固的投资拓展能力、资金支撑能力、服务增值能力、资产运营能力和咨询策划能力，推动公司专业能力攥指成拳，由“单兵作战”向“系统集成”转变。

投资拓展能力。持续保持投资对公司发展的前端引领，坚持整体统筹、效益导向、城市深耕、专业引领，持续提升拓展能力、优化投资结构，形成“发展聚焦、城市聚焦、业务聚焦”的投资布局。

资金支撑能力。以扩大融资渠道、加强融资创新、降低融资成本作为业务开展的核心出发点和立足点，不断发展和提升公司的资金支撑能力。

服务增值能力。强化服务业主美好生活、承载业主品质生活的能力建设，将营销、物业等业务打造成为重要增值点，确保经营效益和客户粘性的双面成功。

资产运营能力。资产运营能力是公司获取优质项目的战略支撑，是持续性现金流的重要来源。

咨询策划能力。与主营业务充分协同，着力发挥策划的价值创造和牵引作用，成为“大城市”战略的前端牵引和重要支撑。

3、职能发展策略

一是投融资策略，要提升投资强度、支撑规模扩张，要持续稳健融资、缓解资金压力，要科学合理布局、强化地区深耕，要明确投资结构、确定项目组合，要发挥特色优势、丰富投资方式，要深化合作开发、有效撬动杠杆，要提升研判能力、促进扩能增效，

要建立综合规划能力、支撑转型升级。

二是产品研发策略，要形成顺应未来市场的产品能力、住宅产品标准化能力、多元业态标准化能力、产品升级能力等。

三是资产管理策略，要打造资产管理能力、资产退出能力、滞重资产去化能力。管、退、售多元并进，对存量资产进行有效筹划，分类制定业务管理举措。

四是人力资源策略，要对人员结构进行优化，拓宽招聘渠道，加大对高精尖缺人才的引进力度，人才发展上要建立体系、提升能力、储备人才，人才配置上控制编制，提升人员效能，促进人员交流，打造高效人才队伍。

4、发展战略重点

一是聚焦三大业务，围绕核心主业打造一体两翼多元的“1+2+N”的业务版图。

坚守一个核心业务，住宅开发主业。坚定不移做强做优做大主业，进一步筑牢开发建设能力的根基，打造核心长板，成为企业的坚实支柱和主要增长极。

开拓两个成长型业务，城市更新业务和政策性住房业务。紧随政策导向，把握国家实施城市更新行动发展要求和行业大势，以城市更新作为新的业务增长点，助力城市内涵式发展；在社会公平和共同富裕的大背景下，依托住宅开发业务优势，将保障性住房开发业务打造成成熟，推进政策性租赁住房发展，践行央企社会责任。

打造N个产业链多元业务。跟随城市发展和人民对美好生活向往的需求，着力围绕房地产开发业务核心，打造同心圆式业务体系。

二是实现三个升级，把握行业发展规律、发挥自身资源禀赋，实现发展模式的优化升级。

由传统房地产开发向城市开发和运营模式升级。坚持“建设城市、运营城市、发展城市”，把握“大城市”领域综合开发的发展机遇，以更加创新的商业模式建设城市，用更加强劲的产业支撑城市，形成城市更新、未来社区、产城融合的国际化范本，推动业务开展由紧盯项目向经营城市转变，全面打造城市投资开发运营生态圈。

由规模为主高速度发展向规模效益并重高质量发展升级。深挖自身禀赋、扎实修炼内功，将工作重心转向组织管理、产品品质、科技进步的综合提升，把握好速度、规模

和质量的关系，解决发展不均衡、不充分的问题，实现有质量的规模化、可持续良性发展。

由重资产投资为主向轻重并举协同发展升级。筑牢重资产底板，扶持轻资产补齐短板，发挥轻资产平台专业优势反哺发展平台，形成开发业务与综合服务有机联动、一体化发展模式，多方协作、共进共享，构建轻重并举、以轻促重的发展格局。

三是决胜三大任务，即做强能力、做优效益、做大规模。

做强能力，通过强化改革创新、狠抓基础管理，实现战略管控、投资拓展、运营管理、产品打造、综合服务等能力技术升级，打造企业核心竞争力。做优效益，投资优质项目，拓宽创造效益的途径，提升创造效益的水平，强化全生命周期成本控制，严控三项费用支出，聚焦现金流管理，实现“两利四率”核心绩效指标显著改善，持续提升公司价值创造能力。做大规模，聚焦重点项目、重要区域、重大市场即“三重”领域，实施立体经营，在有质量增长的基础上，持续做大基础类指标，以更优的规模和体量实现跨越式发展，进一步提升企业实力。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

无。

九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

报告期内，发行人及下属公司列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地的违法违规行为受到自然资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

报告期内，发行人及下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出的行为。

报告期内，发行人及下属公司不存在因炒地的违法违规行为受到自然资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到住建部门行政处罚的情况。

（四）关于是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》规定：“对于存在以下情形的房地产企业不得发行公司债券：…（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为…”“对困扰房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的房地产企业，中介机构应当就相关事项进行核查并取得相应主管部门意见”。

报告期内，公司及控股子公司不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为。

另外，报告期内，公司及控股子公司报告期内在非重点调控的地级市取得的土地成交价格在同时期、同区域属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他重大违法违规行为。

（五）结论意见

综上所述，发行人及下属公司报告期内列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到自然资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被自然资源部门（立案）调查的情况；发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。发行人及纳入合并范围的子公司报告期内在重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地不存在竞拍“地王”，哄抬地价的违法违规行为，亦不存在因前述违法违规行为受到行政处罚或正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

第五节 发行人财务状况

一、发行人财务报表基本情况

（一）财务报表编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

发行人2018年度、2019年度、2020年度财务报告及2021年1-9月财务报表均按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和41项具体会计准则、以及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2018年度、2019年度、2020年度合并及母公司财务报告经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见的审计报告。2021年1-9月财务报表未经审计。

本章所引用的财务数据，均引自发行人经审计的2018年度、2019年度和2020年度经审计的公司财务报表，以及2021年1-9月未经审计的公司财务报表。

除非特别说明，本募集说明书所涉及2018年度、2019年度、2020年度以及2021年1-9月的财务数据表述口径均为发行人合并会计报表口径。

在阅读下面财务数据中的信息时，应当参阅经审计的财务报表（包括发行人的相关报表、注释），以及募集说明书中其它部分对于发行人的经营与财务状况的简要说明。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、重大会计政策变更

（1）2021年1-9月重大会计政策变更

2018年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。发行人注册成立于开曼群岛的子公司绿城中国控股有限公司(Greentown China Holdings LTD)及其子公司(“绿城中国”)为香港上市公司，于2019年1月1日起已采用《国际会计准则16号——租赁》。除绿城中国以外，发行人及集团自2021年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整2021年年初留存收益：

1)对于首次执行日之前的融资租赁，本集团按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

2)对于首次执行日之前的经营租赁，本集团根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产；/假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，采用首次执行日本集团作为承租方的增量借款利率作为折现率的账面价值确定租赁负债，并计量使用权资产；

3)本集团按照2021年半年度财务报告附注三、32对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本集团对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，本集团对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

1)计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

2)存在续租选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

3)作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据2021年半年度财务报告附注三、32评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

4)首次执行日前的租赁变更，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。对于重分类为融资租赁的，本集团将其作为一项新的融资租赁进行处理。除此之外，本集团未对作为转租出租人的租赁进行调整。

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本集团不重新评估资产转让是否符合2021年半年度财务报告附注三、32作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，本集团作为卖方（承租人）按照与其

他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本集团卖方（承租人）按照与存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

对于2020年财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，本集团按2021年1月1日本集团作为承租人的增量借款利率折现的现值，与2021年1月1日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

单位：万元

2020年12月31日重大经营租赁最低租赁付款额	31,690.59
减：采用简化处理的租赁付款额	407.66
其中：短期租赁	291.84
剩余租赁期少于12个月的租赁	101.95
剩余租赁期超过12个月的低价值资产租赁	13.88
加：未在2020年12月31日确认但合理确定将行使续租选择权导致的租赁付款额的增加	-
加权平均增量借款利率	4.75%-5.97%
2021年1月1日经营租赁付款额现值	25,110.03
加：2020年12月31日应付融资租赁款	199.66
加（或减）：其他调整	-
2021年1月1日租赁负债	25,309.69

执行新租赁准则对2021年1月1日资产负债表项目的影晌如下：

合并资产负债表

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
预付款项	795,776.57	798,471.21	-2,694.64
使用权资产	28,368.51	-	28,368.51
长期待摊费用	7,285.22	7,579.41	-294.18
一年内到期的非流动负债	4,014,707.90	4,007,611.71	7,096.19
租赁负债	18,283.50	-	18,283.50

执行新租赁准则对2021年1月1日公司资产负债表项目无影响。

执行新租赁准则对 2021 年财务报表的影响如下：

合并资产负债表

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
预付款项	987,818.20	990,790.98	-2,972.78
存货	38,054,543.02	38,054,486.67	56.35
在建工程	179,977.54	179,991.94	-14.40
使用权资产	50,497.75	-	50,497.75
长期待摊费用	7,025.88	7,055.72	-29.84
递延所得税资产	496,481.50	495,537.42	944.08
应付账款	4,515,777.57	4,515,685.49	92.08
一年内到期的非流动负债	4,813,438.66	4,804,911.78	8,526.88
租赁负债	39,640.21	-	39,640.21
递延所得税负债	545,699.81	544,812.67	887.15
未分配利润	200,013.28	200,499.94	-486.66

合并利润表

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	3,280,852.23	3,280,881.93	-29.70
销售费用	126,791.88	126,653.29	138.59
管理费用	184,511.25	185,205.39	-694.14
财务费用	45,732.05	44,603.20	1,128.85
所得税费用	154,177.32	154,234.26	-56.93

执行新租赁准则对公司2021年财务报表无影响。

此外，首次执行日开始本集团将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出，支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

合并资产负债表

单位：万元

	会计政策变更前	会计政策变更	会计政策变更后
	2020 年末余额	新租赁准则影响	2021 年初余额
预付款项	798,471.21	-2,694.64	795,776.57
使用权资产	-	28,368.51	28,368.51
长期待摊费用	7,579.41	-294.18	7,285.22
一年内到期的非流动负债	4,007,611.71	7,096.19	4,014,707.90
租赁负债	-	18,283.50	18,283.50

上述会计政策变更引起的追溯调整对发行人财务报表无影响。

(2) 2020 年度重大会计政策变更

1) 新收入准则

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》(简称“新收入准则”)。自 2018 年 1 月 1 日开始，发行人子公司绿城中国按照新修订的上述准则进行会计处理。自 2020 年 1 月 1 日开始，发行人及发行人除绿城中国以外的其余子公司也按照上述准则进行会计处理。即发行人自 2020 年 1 月 1 日开始，全面执行新收入准则。根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整 2020 年度期初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让该等商品和服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。发行人（除绿城中国以外）仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，对 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更，发行人采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对 2020 年度财务报表的影响如下：

2020 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表

单位：万元

项目	报表数	假设按原准则	影响	
			重分类	重新计量
流动资产				
应收账款	152,977.10	154,982.44	-259.11	-1,746.23
存货	32,017,125.55	32,007,355.49	-54,988.43	64,758.49
合同资产	365,608.74	312,451.77	49,995.21	3,161.76
其他流动资产	1,271,685.05	1,260,368.88	-	11,316.16
非流动资产				
递延所得税资产	444,886.07	448,293.42	-	-3,407.35
其他非流动资产	73,707.48	59,945.10	-	13,762.38
流动负债				
预收款项	2,228.69	2,630,479.54	-2,628,250.85	-
合同负债	13,756,336.37	11,279,867.49	2,414,106.99	62,361.89
应交税费	1,391,185.06	1,388,462.92	-	2,722.14
其他流动负债	1,183,659.20	1,083,585.86	108,728.67	-8,655.32
非流动负债				
递延所得税负债	489,166.00	486,816.92	-	2,349.08
其他非流动负债	289,445.04	189,282.18	100,162.86	-
所有者权益				
未分配利润	161,263.59	152,017.52	-	9,246.07
少数股东权益	9,058,128.13	9,038,306.77	-	19,821.35

2020 年度受影响的合并利润表

单位：万元

项目	报表数	假设按原准则	影响
营业收入	8,119,093.70	8,035,777.06	83,316.64
营业成本	6,170,348.24	6,114,871.35	55,476.89
销售费用	291,172.26	306,303.79	-15,131.53
财务费用	-92,090.47	-102,304.57	10,214.10
资产减值损失	-129,635.83	-129,865.07	229.24
所得税费用	264,456.23	257,719.63	6,736.60

项目	报表数	假设按原准则	影响
少数股东损益	561,531.29	540,923.57	20,607.72

执行新收入准则对 2020 年度母公司资产负债表和母公司利润表无影响。

2) 关联方披露范围

根据《企业会计准则解释第 13 号》要求，自 2020 年 1 月 1 日起，对本公司施加重大影响的投资方的联营企业不再作为关联方披露，此前未视为关联方的下列各方作为关联方：本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业及其子公司或联营企业及其子公司、对本公司实施共同控制的企业的合营企业及其子公司或联营企业及其子公司、对本公司施加重大影响的企业的合营企业及其子公司、合营企业的子公司、联营企业的子公司。该会计政策变更影响了关联方的判断以及关联方交易的披露，按照衔接规定不追溯调整比较数据。

3) 财务报表列报方式变更

根据 2020 年 12 月财政部《企业会计准则实施问答》，发行人将利润表中原计入“信用减值损失”的合同资产减值损失重分类至“合同资产减值损失”。该会计政策变更影响对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

2020 年 1 月 1 日受影响的合并资产负债表

单位：万元

项目	按原准则列示的账面价值	新收入准则影响		财务报表列报方式变更影响	按照新准则列示的账面价值
	2019 年 12 月 31 日	重分类	重新计量		2020 年 1 月 1 日
应收账款	160,502.56	-144.69	-	-	160,357.87
存货	22,519,298.31	-16,626.82	43,650.55	-	22,546,322.04
合同资产	281,500.68	16,771.51	-109.74	-	298,162.45
递延所得税资产	384,537.37	-	318.29	-	384,855.66
其他资产	972,888.62	-	8,454.63	-	981,343.25
对资产影响总额	24,318,727.54	-	52,313.73	-	24,371,041.27
预收款项	1,379,169.09	-1,377,059.25	-	-	2,109.83

项目	按原准则列示的账面价值	新收入准则影响		财务报表列报方式变更影响	按照新准则列示的账面价值
	2019年12月31日	重分类	重新计量		2020年1月1日
合同负债	7,632,498.07	1,264,127.88	48,465.89	-	8,945,091.84
应交税费	1,277,507.96	-	-421.79	-	1,277,086.17
递延所得税负债	490,289.49	-	2,112.83	-	492,402.31
其他负债	1,164,773.33	112,931.37	-	-	1,277,704.70
对负债影响总额	11,944,237.94	-	50,156.93	-	11,994,394.86
未分配利润	65,984.28	-	831.19	-	66,815.48
对所有者权益影响总额	7,610,763.88	-	2,156.81	-	7,612,920.69
归属于母公司所有者权益合计	952,994.64	-	831.19	-	953,825.83
少数股东权益	6,657,769.24	-	1,325.61	-	6,659,094.85

2019 年度受影响的合并利润表

单位：万元

项目	会计政策变更前本年发生额	会计政策变更	会计政策变更后本年发生额
	2019 年度		2019 年度
信用减值损失	96,892.75	-1,731.63	95,161.12
资产减值损失	104,308.99	1,731.63	106,040.62

上述会计政策变更引起的追溯调整对母公司财务报表无影响。

(3) 2019 年度重大会计政策变更

1) 新金融工具准则

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。自 2018 年 1 月 1 日开始，发行人子公司绿城中国控股有限公司及其子公司按照新修订的新金融工具准则进行会计处理。自 2019 年 1 月 1 日开始，发行人除绿城中国控股有限公司及其子公司以外的其余子公司也按照新金融工具准则进行会计处理。即发行人自 2019 年 1 月 1 日开始，全面执行新金融工具准则。根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日

执行新准则与现行准则的差异追溯调整 2019 年年初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

发行人在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此发行人将这些应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，列报为应收款项融资。

发行人将部分持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

发行人 2019 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表

单位：万元

项目	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本(贷款和应收款项)	2,073.82	摊余成本	1,893.85
应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	6,653.91	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	6,833.89
应收账款	摊余成本(贷款和应收款项)	157,473.80	摊余成本	157,122.13
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	4,284,655.12	摊余成本	4,282,412.74

项目	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
长期应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	223,983.07	摊余成本	207,257.47
可供出售金融资产-股权投资	以成本计量(可供出售类资产)	9,737.58	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	10,416.71
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	127,568.15	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	127,568.15
合计		4,812,145.47		4,793,504.93

注：发行人子公司绿城中国控股有限公司及其子公司自 2018 年 1 月 1 日采纳新金融工具准则，2018 年 12 月 31 日应收款项融资及其他权益工具投资科目余额全部为绿城中国控股有限公司及其子公司的余额。2018 年 12 月 31 日其他科目余额为发行人包含绿城中国控股有限公司及其子公司的余额。

发行人 2019 年 12 月 31 日受影响的母公司报表

单位：万元

项目	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	340,116.03	摊余成本	340,115.83
长期应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	163,000.00	摊余成本	163,000.00
可供出售金融资产-股权投资	以成本计量(可供出售类资产)	4,987.50	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	4,475.92
合计		508,103.53		507,591.75

在首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

发行人 2019 年 1 月 1 日受影响的合并资产负债表

单位：万元

项目	附注	按原金融工具准则 列示的账面价值	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值
		2018 年 12 月 31 日			2019 年 1 月 1 日
以摊余成本计量的金融资产					
应收票据		2,073.82	-179.98	-	1,893.85

项目	附注	按原金融工具准则 列示的账面价值	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值
		2018 年 12 月 31 日			2019 年 1 月 1 日
减：转出至以公允价值计量 且其变动计入其他综合收 益-应收款项融资		-	-179.98	-	-
按新金融工具准则列示的 余额		-	179.98	-	179.98
应收账款		172,980.77	-	-	172,980.77
重新计量：预计信用损失准 备		-15,506.96	-	-351.67	-15,858.64
按新金融工具准则列示的 余额		157,473.80	-	-351.67	157,122.13
其他应收款		4,633,612.27	-	-	4,633,612.27
重新计量：预计信用损失准 备		-348,957.15	-	-2,242.39	-351,199.54
按新金融工具准则列示的 余额		4,284,655.12	-	-2,242.39	4,282,412.74
长期应收款		223,983.07	-	-	223,983.07
重新计量：预计信用损失准 备		-	-	-16,725.60	-16,725.60
按新金融工具准则列示的 余额		223,983.07	-	-16,725.60	207,257.47
以摊余成本计量的总金融 资产		4,668,185.82	-	-19,319.66	4,648,866.15
以公允价值计量且其变动 计入其他综合收益的金融 资产					
股权投资-可供出售金融资 产					
按原金融工具准则列示的 余额		9,737.58	-	-	-
减：转出至以公允价值计量 且其变动计入其他综合收 益-权益工具	注 1	-	-9,737.58	-	-
按新金融工具准则列示的 余额		-	9,737.58	679.13	10,416.71
以公允价值计量且其变动 计入其他综合收益的金融 资产	注 1	-	9,737.58	679.13	10,416.71
总计		4,668,185.82	9,737.58	-18,640.53	4,659,282.87

发行人 2019 年 1 月 1 日受影响的母公司资产负债表

单位：万元

项目	附注	按原金融工具准则 列示的账面价值	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值
		2018 年 12 月 31 日			2019 年 1 月 1 日
以摊余成本计量的金融资产					
其他应收款		340,116.03	-	-	340,116.03
重新计量：预计信用损失准备		-	-	-0.20	-0.20
按新金融工具准则列示的余额		340,116.03	-	-0.20	340,115.83
长期应收款		163,000.00	-	-	163,000.00
重新计量：预计信用损失准备		-	-	-	-
按新金融工具准则列示的余额		163,000.00	-	-	163,000.00
以摊余成本计量的总金融资产		503,116.03	-	-0.20	503,115.83
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产					
股权投资-可供出售金融资产					
按原金融工具准则列示的余额		4,987.50	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益-权益工具	注 1	-	-4,987.50	-	-
按新金融工具准则列示的余额		-	4,987.50	-511.57	4,475.92
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	注 1	-	4,987.50	-511.57	4,475.92
总计		503,116.03	4,987.50	-511.57	507,591.75

注 1：于 2019 年 1 月 1 日，发行人所有可供出售金融资产被重分类至其他权益工具投资项目，该部分投资属于非交易性权益工具投资，并且发行人预计不会在可预见的未来出售。可供出售金融资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，于以前期间根据原金融工具准则按照成本计量。于 2019 年 1 月 1 日对该部分股权投资采用公允价值计量，公允价值变动相应计入其他综合收益。可供出售金融资产中，以前即按公允价值计量的投资，其公允价值收益继

续于其他综合收益内累计。

注 2：针对应收账款，发行人按照新金融工具准则的要求采用简化方法来计量预期信用损失，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。为计量预期信用损失，应收账款已按共同信贷风险特征及应收账款账龄进行分组。

对于按摊余成本计量的其他金融资产（主要包括其他应收款、长期应收款、应收利息、货币资金），发行人按照新金融工具准则的要求采用一般模型计量预期信用损失，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。

于 2019 年 1 月 1 日，额外预期信用损失已在未分配利润中确认，并已调整相应税项影响。额外预期信用损失自相应的资产中扣除。

在首次执行日，原金融资产减值准备 2018 年 12 月 31 日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

发行人 2019 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表

单位：万元

计量类别	按原金融工具准则计提损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备
应收账款	15,506.96	-	351.67	15,858.64
其他应收款	348,957.15	-	2,242.39	351,199.54
长期应收款	-	-	16,725.60	16,725.60
小计	364,464.11	-	19,319.66	383,783.77
可供出售金融工具	10,425.75	-10,425.75	-	-
总计	374,889.86	-10,425.75	19,319.66	383,783.77

发行人 2019 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表

单位：万元

计量类别	按原金融工具准则计提损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备
其他应收款	-	-	0.20	0.20

2) 财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）要求，资

产负债表中,“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”,“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”。此外,随本年新金融工具准则的执行,按照《关于修订印 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)要求,“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息(基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中),“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息(基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中),参照新金融工具准则的衔接规定不追溯调整比较数据。

发行人 2019 年 1 月 1 日受影响的合并资产负债表

单位: 万元

项目	会计政策变更前	新金融工具准则影响		财务报表列报方式 变更影响	会计政策变更后
	2018 年 12 月 31 日	重分类	重新计量		2019 年 1 月 1 日
应收票据	-	-179.98	-	2,073.82	1,893.85
应收账款	-	-	-351.67	157,473.80	157,122.13
应收款项融资	6,653.91	179.98	-	-	6,833.89
应收票据及应收账款	159,547.63	-	-	-159,547.63	-
其他应收款	4,284,655.12	-	-2,242.39	-	4,282,412.74
长期应收款	223,983.07	-	-16,725.60	-	207,257.47
可供出售金融资产	9,737.58	-9,737.58	-	-	-
其他权益工具投资	127,568.15	9,737.58	679.13	-	137,984.87
递延所得税资产	284,028.63	-	776.16	-	284,804.79
对资产影响总额	5,096,174.09	-	-17,864.37	-	5,078,309.72
应付票据	-	-	-	5,369.02	5,369.02
应付账款	-	-	-	2,754,364.14	2,754,364.14
应付票据及应付账款	2,759,733.16	-	-	-2,759,733.16	-
递延所得税负债	629,312.31	-	307.55	-	-
对负债影响总额	3,389,045.47	-	307.55	-	3,389,353.01

项目	会计政策变更前	新金融工具准则影响		财务报表列报方式 变更影响	会计政策变更后
	2018年12月31日	重分类	重新计量		2019年1月1日
其他综合收益	17,130.22	-	-7,509.44	-	9,620.78
盈余公积	1,218.60	-	-0.02	-	1,218.58
未分配利润	66,903.28	-	-4,663.70	-	62,239.57
归属于母公司 所有者权益合计	950,147.16	-	-12,173.17	-	937,973.99
少数股东权益	5,620,804.02	-	-5,998.75	-	5,614,805.27
对所有者权益 影响总额	6,570,951.19	-	-18,171.92	-	6,552,779.27

发行人 2019 年 1 月 1 日受影响的合并资产负债表

单位：万元

项目	会计政策变更前	新金融工具准则影响		财务报表列报 方式变更影响	会计政策变更后
	2018年12月31日	重分类	重新计量		2019年1月1日
其他应收款	340,116.03	-	-0.20	-	340,115.83
长期应收款	163,000.00	-	-	-	163,000.00
可供出售金融 资产	4,987.50	-4,987.50	-	-	-
其他权益工 具投资	-	4,987.50	-511.58	-	4,475.92
对资产影响 总额	508,103.53	-	-511.78	-	507,591.75
其他综合收 益	-	-	-511.58	-	-511.58
盈余公积	1,218.60	-	-0.02	-	1,218.58
未分配利润	9,512.35	-	-0.18	-	9,512.17
对所有者权 益影响总额	10,730.95	-	-511.78	-	10,219.17

(4) 2018 年度重大会计政策变更

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（简称“新收入准则”）、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本集团子公司绿城中国控股有限公司及其

子公司自 2018 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对于绿城中国首次执行新收入准则和新金融工具准则的累积影响数，调整 2018 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2017 年度的比较财务报表未重列。

1) 新收入准则

新收入准则引入了收入确认和计量的 5 步法，并针对特定交易(或事项)增加了更多的指引。详细的收入确认和计量的会计政策参见发行人 2018 年审计报告附注三、22。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即 2018 年 1 月 1 日)未分配利润及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，绿城中国仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。对于最早可比期间期初(即 2017 年 1 月 1 日)之前发生的合同变更，绿城中国予以简化处理，根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对 2018 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响列示如下：

发行人 2018 年 1 月 1 日受影响的合并资产负债表

单位：万元

项目	报表数	假设按原准则	影响	
			重分类	重新计量
			注 5、6	注 1、2、3、4
流动资产				
存货	16,576,670.63	16,881,789.02	-22,833.35	-282,285.04
应收票据及应收账款	147,064.13	172,531.16	-25,467.04	-
合同资产	148,511.12	-	48,300.39	100,210.73
其他流动资产	768,901.12	826,037.33	-	-57,136.21
非流动资产				
长期股权投资	1,109,547.89	1,057,954.13	-	51,593.76
递延所得税资产	188,445.28	196,973.71	-	-8,528.43
流动负债				
应付票据及应付账款	2,072,959.04	1,940,038.04	-	132,921.00
应付职工薪酬	99,746.15	95,837.14	-	3,909.01
预收款项	1,234,212.84	7,824,234.19	-6,590,021.35	-

项目	报表数	假设按原准则	影响	
			重分类	重新计量
			注 5、6	注 1、2、3、4
合同负债	5,986,667.20	-	6,590,021.35	-603,354.14
应交税费	877,280.80	857,938.38	-	19,342.42
其他流动负债	44,531.91	8,913.18	-	35,618.73
非流动负债				
递延所得税负债	593,037.18	560,522.46	-	32,514.72
股东权益				
未分配利润	73,918.64	37,512.18	-	36,406.46
少数股东权益	4,488,931.14	4,342,434.54	-	146,496.60

注 1：绿城中国与客户就物业销售订立的合同对本集团而言并无替代用途。考虑到合同条款、中国法律及监管环境，对于已收取全款、非按揭及已网签的合同，绿城中国就迄今已完成履约部分具有可强制执行的付款请求权，因此应用新收入准则后在一段时间内确认收入。相关税项影响已相应调整了资产或负债(如适用)。

注 2：绿城中国在取得与客户订立的物业销售合同时产生已付或应付中介机构或雇员增量销售佣金。该金额在以前年度产生时直接费用化，并于首次应用新收入准则后确认为合同成本，并根据转让予客户的相关货物或服务一致的系统性基准在销售费用摊销。相关税项影响已相应调整了资产或负债(如适用)。

注 3：首次应用新收入准则所产生的净影响为增加长期股权投资的账面值，并相应调整未分配利润。

注 4：如协议的付款时间（不论以暗示或明示方式）为客户或绿城中国带来转让货物或服务的重大融资利益，则绿城中国会就合同任何的重大融资成分影响而调整交易价格。

注 5：于首次应用日期，项目管理合同及装修及设计合同所产生的未开票收入应在绿城中国达成合同所规定的指定里程碑后方可实现，因此已相应由应收票据及应收账款以及存货重新分类至合同资产。

注 6：于首次应用日期，预收账款已重新分类至合同负债。

执行新收入准则对 2018 年度财务报表的影响如下：

发行人 2018 年度受影响的合并利润表

单位：万元

项目	报表数	假设按原准则	影响
营业收入	7,447,197.05	6,648,327.99	798,869.07
营业成本	5,657,716.92	5,059,457.89	598,259.04
税金及附加	587,981.81	552,330.53	35,651.28

项目	报表数	假设按原准则	影响
销售费用	220,693.08	217,816.93	2,876.16
财务费用	115,847.21	102,504.78	13,342.43
投资收益	205,769.66	194,650.34	11,119.32
利润总额	482,055.38	322,195.90	159,859.48
所得税费用	196,315.67	159,130.63	37,185.04
净利润	285,739.71	163,065.26	122,674.44
其中：归属于母公司股东的净利润	10,582.69	-16,772.83	27,355.52
少数股东损益	275,157.02	179,838.10	95,318.92
综合收益总额	302,960.73	184,255.54	118,705.19
其中：归属于母公司股东的综合收益总额	14,921.48	-11,289.86	26,211.34
归属于少数股东综合收益总额	288,039.25	195,545.40	92,493.85

2) 新金融工具准则

绿城中国自 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。在金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类别，取消了原金融工具准则中贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，也允许将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

在减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产以及特定未提用的贷款承诺和财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型确认信用损失准备，以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型采用三阶段模型，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失行计提。绿城中国对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

于 2018 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，绿城中国按照新金融工具准则的要求进行追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，绿城中国不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2018 年 1 月 1 日的未分配利润或其他综合收益。

绿城中国在首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

发行人 2018 年 1 月 1 日受影响的合并资产负债表

单位：万元

项目	附注	按原金融工具准则 列示的账面价值	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值
		2017年12月31日			2018年1月1日
以摊余成本计量的金融资产					
应收票据及应收账款		180,666.91	-	-	180,666.91
其他应收款		4,143,162.95	-	-	4,143,162.95
按原金融工具准则列示的余额		4,323,829.86	-	-	4,323,829.86
重新计量：预期信用损失准备	注2	195,203.98	-	31,255.59	226,459.57
按新金融工具准则列示的余额		4,128,625.88	-	-31,255.59	4,097,370.29
以摊余成本计量的总金融资产		4,128,625.88	-	-31,255.59	4,097,370.29
以公允价值计量且其变动计入 其他综合收益的金融资产					
股权投资-可供出售金融资产		106,128.29	-	-	106,128.29
按原金融工具准则列示的余额		106,128.29	-	-	106,128.29
减：转出至以公允价值计量且 其变动计入其他综合收益-权益 工具	注1	-	-98,383.02	-	-98,383.02
按新金融工具准则列示的余额		106,128.29	-98,383.02	-	7,745.27
以公允价值计量且其变动计入 其他综合收益的金融资产	注1	-	98,383.02	5,292.34	103,675.36
总计		4,234,754.17	-	-25,963.26	4,208,790.92

注 1：于 2018 年 1 月 1 日，绿城中国所有可供出售金融资产被重分类至其他权益工具投资项目，该部分投资属于非交易性权益工具投资，并且绿城中国预计不会在可预见的未来出售。可供出售金融资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，于以前期间根据原金融工具准则按照成本计量。于 2018 年 1 月 1 日对该部分股权投资采用公允价值计量，公允价值变动相应计入其他综合收益。可供出售金融资产中，以前即按公允价值计量的投资，其公允价值收益

继续于其他综合收益内累计。

注 2：针对合同资产与应收账款，绿城中国按照新金融工具准则的要求采用简化方法来计量预期信用损失，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。为计量预期信用损失，合同资产及应收账款已按共同信贷风险特征及应收账款账龄进行分组。合同资产与未开票的工程进度款有关，并与同类合同的应收账款具有大致相同的风险特征。因此，本集团认为应收账款的预期损失率与合同资产的预期损失率相似是合理的。

对于按摊余成本计量的其他金融资产（主要包括其他应收款、货币资金），绿城中国按照新金融工具准则的要求采用三阶段模型计量预期信用损失，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。

于 2018 年 1 月 1 日，额外预期信用损失已在未分配利润中确认，并已调整相应税项影响。额外预期信用损失自相应的资产中扣除。

在首次执行日，原金融资产减值准备 2017 年 12 月 31 日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

发行人 2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表

单位：万元

计量类别	按原金融工具准则计提损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备
应收票据及应收账款	8,135.74	-	3,212.38	11,348.12
其他应收款	187,068.23	-	28,043.22	215,111.45
小计	195,203.98	-	31,255.59	226,459.57
可供出售金融工具	10,472.04	-	-	10,472.04
总计	205,676.02	-	31,255.59	236,931.61

于 2018 年 1 月 1 日，绿城中国首次施行上述新收入准则与新金融工具准则对发行人财务报表的影响汇总如下：

发行人 2018 年 1 月 1 日受影响的合并资产负债表

单位：万元

项目	按原准则列示的账面价值	新收入准则影响	新金融工具准则影响		按照新准则列示的账面价值
	2017 年 12 月 31 日		重分类	重新计量	2018 年 1 月 1 日
存货	16,881,789.02	-305,118.39	-	-	16,576,670.63

项目	按原准则列示的 账面价值	新收入准则影响	新金融工具准则影响		按照新准则列示的 账面价值
	2017 年 12 月 31 日		重分类	重新计量	2018 年 1 月 1 日
应收票据及应收账款	172,531.16	-25,467.04	-	-3,212.38	143,851.75
其他应收款	3,956,094.72	-	-	-28,043.22	3,928,051.50
合同资产及合同成本	-	148,511.12	-	-	148,511.12
其他流动资产	826,037.33	-57,136.21	-	-	768,901.12
长期股权投资	1,057,954.13	51,593.76	-	-	1,109,547.89
可供出售金融资产	106,128.29	-	-98,383.02	-	7,745.27
其他权益工具投资	-	-	98,383.02	5,292.34	103,675.36
递延所得税资产	196,973.71	-8,528.43	-	7,813.90	196,259.17
对资产影响总额	29,617,053.64	-196,145.20	-	-18,149.36	29,402,759.08
应付票据及应付账款	1,940,038.04	132,921.00	-	-	2,072,959.04
应付职工薪酬	95,837.14	3,909.01	-	-	99,746.15
预收款项	7,824,234.19	-6,590,021.35	-	-	1,234,212.84
合同负债	-	5,986,667.20	-	-	5,986,667.20
应交税费	857,938.38	19,342.42	-	-	877,280.80
其他流动负债	8,913.18	35,618.73	-	-	44,531.91
递延所得税负债	560,522.46	32,514.72	-	1,323.08	594,360.27
对负债影响总额	24,414,461.04	-379,048.26	-	1,323.08	24,036,735.87
其他综合收益	11,647.25	-	-	1,144.18	12,791.43
未分配利润	37,494.84	36,406.46	-	-6,757.30	67,144.00
对股东权益影响总额	5,202,592.60	182,903.06	-	-19,472.44	5,366,023.22
归属于母公司所有者权益合计	896,543.44	36,406.46	-	-5,613.13	927,336.77
少数股东权益	4,306,049.16	146,496.60	-	-13,859.32	4,438,686.44

2、重要会计估计变更

报告期内公司重要会计估计未发生变更。

3、会计差错更正情况

报告期内未发生会计差错更正情况。

(三) 报告期内发行人合并范围主要变化情况

发行人2018-2020年末及2021年9月末发行人合并报表范围主要变化情况

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	合并范围变更原因
2018 年度新纳入合并的子公司				
1	德清青城房地产开发有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 0%，2018 年末持股比例为 90%	非同一控制下企业合并
2	济南东创置业有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 50%，2018 年末持股比例为 50%	非同一控制下企业合并
3	西安国际陆港文远置业有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 0%，2018 年末持股比例为 51%	非同一控制下企业合并
4	西安国际陆港文广置业有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 51%，2018 年末持股比例为 51%	非同一控制下企业合并
5	杭州硕栎投资管理有限公司	商务服务业	2018 年初持股比例为 0%，2018 年末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
6	余姚绿润投资有限公司	商务服务业	2018 年初持股比例为 7.5%，2018 年末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
7	余姚绿城房地产开发有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 47%，2018 年末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
8	中交石家庄房地产开发有限公司	农业	2018 年初持股比例为 0%，2018 年末持股比例为 51%	非同一控制下企业合并
9	杭州西溪山庄房地产开发有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 50%，2018 年末持股比例为 80%	非同一控制下企业合并
10	舟山绿城海盛置业发展有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 51%，2018 年末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
11	中交地产（海口）有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 61%，2018 年末持股比例为 61%	非同一控制下企业合并

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	合并范围变更原因
12	北京联合置业有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 0%，2018 年末持股比例为 100%	同一控制下企业合并
13	中交广州港口物业有限公司	通用设备制造业	2018 年初持股比例为 0%，2018 年末持股比例为 100%	同一控制下企业合并
14	中交陕西西筑商业管理有限公司	电气机械和器材制造业	2018 年初持股比例为 0%，2018 年末持股比例为 100%	同一控制下企业合并
2018 年度不再纳入合并的公司				
15	佛山中交房地产开发有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 90%，2018 年末持股比例为 47.37%	股权稀释
16	佛山香颂置业有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 90%，2018 年末持股比例为 47.37%	股权稀释
17	成都中交花源美庐置业有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 50%	股权稀释
18	上海绿隆房地产开发有限公司 ³	房地产业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 50%	股权稀释
19	CORE (USA) INVESTMENT HOLDING LLC	房地产业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 49%	股权稀释
20	Hong Kong Greentown Trading and development Co., LTD	装饰管理、贸易咨询	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 35.06%	处置子公司
21	Hong Kong Greentown Decoration Trading Development Limited	装饰管理、贸易咨询	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 35.06%	处置子公司
22	浙江绿城材料设备有限公司	批发业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 35.06%	处置子公司
23	杭州浙朗投资有限公司	商务服务业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 37.5%	处置子公司

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	合并范围变更原因
24	德清绿城浙朗置业有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 37.5%	处置子公司
25	柳州绿城投资有限公司	商务服务业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 0%	处置子公司
26	柳州绿城房地产开发有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 0%	处置子公司
27	杭州玫瑰园度假村有限公司	住宿业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 0%	处置子公司
28	杭州绿城进出口贸易有限公司	批发业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 0%	处置子公司
29	绿城商业保理（上海）有限公司	其他金融业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 35%	处置子公司
30	杭州胜拓投资有限公司	商务服务业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 33.5%	处置子公司
31	北京景西房地产开发有限公司	房地产业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 33.5%	处置子公司
32	中国城乡建设发展有限公司	房屋建筑业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 0%	处置子公司
33	杭州绿城滨峰建设管理有限公司	专业技术服务业	2018 年初持股比例为 100%，2018 年末持股比例为 51%	处置子公司
2019 年度新纳入合并的子公司				
1	山东东城置业有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 49%，2019 年末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
2	北京东部绿城置业有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 49%，2019 年末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
3	山东绿城青和建筑设计有限公司	专业技术服务业	2019 年初持股比例为 0%，2019 年末持股比例为 50.98%	非同一控制下企业合并

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	合并范围变更原因
4	苏州悦顺房地产开发有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 35%，2019 年末持股比例为 75%	非同一控制下企业合并
5	杭州昌荣商务信息咨询有限公司	租赁和商务服务业	2019 年初持股比例为 0%，2019 年末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
6	大连建中置业有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 0%，2019 年末持股比例为 51%	非同一控制下企业合并
7	大连金石葡萄酒庄有限公司	农业	2019 年初持股比例为 0%，2019 年末持股比例为 60%	非同一控制下企业合并
2019 年度不再纳入合并的公司				
8	绿城永隆装饰工程有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	2019 年初持股比例为 80%，2019 年末持股比例为 0%	处置子公司
9	杭州昭廉投资有限公司	商务服务业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 29.96%	处置子公司
10	广州绿桢房地产开发有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 29.96%	处置子公司
11	佛山绿康置业有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 50%	处置子公司
12	杭州昭臻投资有限公司	商务服务业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 50%	处置子公司
13	杭州绿城银湖置业有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 50%	处置子公司
14	杭州致延投资有限公司	金融业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 47.68%	股份稀释
15	天津佳意房地产开发有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 33.33%	处置子公司
16	西安鸿基物业管理有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 80%，2019 年末持股比例为 0%	处置子公司

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	合并范围变更原因
17	新泰绿城园林开发有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 0%	处置子公司
18	绿城秀丽田园投资开发有限公司	商务服务业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 0%	处置子公司
19	绿城房地产集团南京有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 0%	处置子公司
20	大连星海湾文体中心（有限合伙）	体育	2019 年初持股比例为 48.89%，2019 年末持股比例为 0%	处置子公司
21	安徽舜鸿房地产开发有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 83.33%，2019 年末持股比例为 50%	股份稀释
22	宁波浙达置业有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 50%	处置子公司
23	杭州浙达投资有限公司	商务服务业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 50%	处置子公司
24	南京绿城置业有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 49%	处置子公司
25	福州绿榕投资发展有限公司	商务服务业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 32.5%	处置子公司
26	浙江绿城利普建筑设计有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	2019 年初持股比例为 51%，2019 年末持股比例为 51%	公司章程变更
27	山东绿城青和建筑设计有限公司	专业技术服务业	2019 年初持股比例为 50.98%，2019 年末持股比例为 50.98%	公司章程变更
28	杭州绿城橱柜有限公司	家具制造业	2019 年初持股比例为 51%，2019 年末持股比例为 49%	处置子公司
29	宁波中交城市未来置业有限公司	房地产业	2019 年初持股比例为 100%，2019 年末持股比例为 0%	处置子公司
2020 年度新纳入合并的子公司				

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	合并范围变更原因
1	大连宝融房地产开发有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 0%，2020 年末持股比例为 88%	非同一控制下企业合并
2	乌鲁木齐聚岑实业有限责任公司	房地产业	2020 年初持股比例为 0%，2020 年末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
3	湖北远景置业有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 0%，2020 年末持股比例为 70%	非同一控制下企业合并
4	浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	2020 年初持股比例为 0%，2020 年末持股比例为 51%	非同一控制下企业合并
5	武汉赛达万景房地产开发有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 0%，2020 年末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
6	大连胜鼎文林置业有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 20%，2020 年末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
7	中交世茂（北京）置业有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 37%，2020 年末持股比例为 37%	非同一控制下企业合并
8	昆明中交金盛置业有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 70%，2020 年末持股比例为 70%	非同一控制下企业合并
9	苏州中交路劲地产有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 49%，2020 年末持股比例为 51%	非同一控制下企业合并
10	广西中交城市投资发展有限公司	土地管理业	2020 年初持股比例为 0%，2020 年末持股比例为 40%	同一控制下企业合并
2020 年度不再纳入合并的公司				
11	杭州昭千投资有限公司	商务服务业	2020 年初持股比例为 51%，2020 年末持股比例为 50%	处置子公司
12	福州绿闽置业有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 51%，2020 年末持股比例为 50%	处置子公司
13	杭州绿城海企实业有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 100%，2020 年末持股比例为 0%	处置子公司

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	合并范围变更原因
14	成都浙中大地产有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 60%，2020 年末持股比例为 1%	处置子公司
15	北京东部绿城置业有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 100%，2020 年末持股比例为 0%	处置子公司
16	浙江绿城景道园林工程有限公司	专业技术服务业	2020 年初持股比例为 51%，2020 年末持股比例为 49%	处置子公司
17	浙江绿城市政园林建设有限公司	土木工程建筑业	2020 年初持股比例为 100%，2020 年末持股比例为 51%	处置子公司
18	广州绿粤投资发展有限公司	商务服务业	2020 年初持股比例为 100%，2020 年末持股比例为 51.25%	处置子公司
19	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 80%，2020 年末持股比例为 41%	处置子公司
20	北京颖诚置业有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 100%，2020 年末持股比例为 80%	处置子公司
21	西安雅意房地产开发建设有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 100%，2020 年末持股比例为 80%	处置子公司
22	温州中交梁辉置业有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 59%，2020 年末持股比例为 25%	处置子公司
23	中交富力和美（北京）置业有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 49.9%，2020 年末持股比例为 49.9%	处置子公司
24	郑州滨悦房地产开发有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 100%，2020 年末持股比例为 40%	处置子公司
2021 年 1-9 月新纳入合并的子公司				
1	浙江绿创新拓建筑规划设计有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	2021 年初持股比例为 40%，2021 年 9 月末持股比例为 75%	非同一控制下企业合并
2	浙江绿城匠心建筑设计有限公司	居民服务业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 75%	非同一控制下企业合并

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	合并范围变更原因
3	西安复裕房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 43.66%	非同一控制下企业合并
4	杭州繁盛商务信息咨询有限公司	商务服务业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
5	武汉宸瀚置业发展有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 70%	非同一控制下企业合并
6	诚瓴实业（上海）有限公司	商务服务业	2021 年初持股比例为 34.17%，2021 年 9 月末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
7	蓝理建设有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 0%	非同一控制下企业合并
8	浙江绿城皇庭商业管理有限公司	商务服务业	2021 年初持股比例为 49%，2021 年 9 月末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
9	浙江青悦城商业经营管理有限公司	商务服务业	2021 年初持股比例为 49%，2021 年 9 月末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
10	诸暨青悦城商业经营管理有限公司	商务服务业	2021 年初持股比例为 49%，2021 年 9 月末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
11	沈阳青悦里商业经营管理有限责任公司	零售业	2021 年初持股比例为 49%，2021 年 9 月末持股比例为 100%	非同一控制下企业合并
12	福州梁颂房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 48.98%，2021 年 9 月末持股比例为 50.98%	非同一控制下企业合并
13	厦门润昀房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 51%	非同一控制下企业合并
14	云南碧清房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 51%	非同一控制下企业合并
15	怒江碧桂园房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 30%	非同一控制下企业合并
2021 年 1-9 月不再纳入合并的公司				

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	合并范围变更原因
16	杭州浙易企业管理有限公司	商务服务业	2021 年初持股比例为 100%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 57.34%	转让
17	广州绿鼎投资发展有限公司	商务服务业	2021 年初持股比例为 100%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 51%	转让
18	杭州浙超企业管理有限公司	商务服务业	2021 年初持股比例为 100%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 55.60%	转让
19	佛山南海区绿雄房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 100%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 51%	转让
20	杭州绿城浙超置业有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 55.60%	转让
21	杭州远洋莱福房地产开发有限公司拱墅分公司	商务服务业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 0%	注销
22	杭州绿九滨闻置业有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 50%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 0%	注销
23	成都城投绿城建筑科技有限公司	软件和信息技术服务业	2021 年初持股比例为 42.33%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 0%	注销
24	大连橡诚置业有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 0%	注销
25	杭州浙艺企业管理有限公司	商务服务业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 20%	转让
26	宁波甬强企业管理有限公司	商务服务业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 51%	转让
27	长沙溪尚房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 49%	转让
28	蓝理建设有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月 末 持 股 比 例 为 0%	转让

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	合并范围变更原因
29	北京亚奥绿城房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 100%，2021 年 9 月末持股比例为 0%	转让
30	河南绿致房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 0%	注销
31	河南绿腾房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 0%	注销
32	河南绿鹏房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 0%	注销
33	河南绿谦房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 0%	注销
34	河南绿骏房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 0%	注销
35	河南绿安房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 0%	注销
36	河北盛禾房地产开发有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 100%，2021 年 9 月末持股比例为 0%	转让
37	杭州格诚置业有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 51%，2021 年 9 月末持股比例为 0%	注销
38	杭州浙志企业管理有限公司	商务服务业	2021 年初持股比例为 100%，2021 年 9 月末持股比例为 54.4%	转让
39	舟山祥和设计咨询有限公司	居民服务、修理和其他服务业	2021 年初持股比例为 100%，2021 年 9 月末持股比例为 0%	注销
40	中交花创（绍兴）置业有限公司	房地产业	2021 年初持股比例为 0%，2021 年 9 月末持股比例为 49%	转让

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

公司最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	7,495,729.79	8,025,938.55	6,206,849.08	5,862,954.91
应收票据	14,585.65	3,117.20	3,063.42	8,727.74
应收账款	196,591.04	152,977.10	160,502.56	157,473.80
应收款项融资	8,171.57	3,305.16	1,121.25	-
预付款项	786,312.02	798,471.21	420,553.07	246,460.78
应收利息	-	-	-	-
应收股利	465.00	-	-	-
其他应收款	9,405,937.90	6,160,246.72	5,909,881.97	4,284,655.12
存货	42,032,587.98	32,017,125.55	22,496,543.88	18,916,246.09
合同资产	309,783.54	365,608.74	281,500.68	221,935.34
持有待售资产	-	-	9,574.67	-
一年内到期的非流动资产	11,267.66	2,062.16	79,970.82	6,555.03
其他流动资产	2,149,703.98	1,271,685.05	972,884.77	868,625.24
流动资产合计	62,411,136.14	48,800,537.43	36,542,446.15	30,573,634.05
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	9,737.58
长期应收款	267,476.76	163,923.23	90,552.24	217,483.07
长期股权投资	3,677,858.53	2,778,450.58	1,813,900.19	1,262,562.10
其他权益工具投资	206,918.25	215,379.79	164,169.58	127,568.15
投资性房地产	480,125.88	442,321.18	433,798.87	443,556.92
固定资产	850,923.23	874,948.76	886,515.69	901,970.47
在建工程	184,913.98	85,299.46	121,570.32	65,582.97
使用权资产	54,597.24	-	-	-

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
无形资产	134,949.09	130,592.86	156,862.22	156,036.08
开发支出	20.07	-	-	-
商誉	77,023.92	77,023.92	77,023.92	77,023.92
长期待摊费用	7,671.58	7,579.41	4,662.29	5,757.00
递延所得税资产	511,813.21	444,886.07	384,517.81	284,028.63
其他非流动资产	170,583.44	73,707.48	53,849.26	273,673.29
非流动资产合计	6,624,875.17	5,294,112.73	4,187,422.39	3,824,980.19
资产总计	69,036,011.31	54,094,650.16	40,729,868.54	34,398,614.24
流动负债：				
短期借款	253,587.35	372,524.48	170,803.78	159,901.96
应付票据	34,007.99	24,238.09	27,845.74	5,369.02
应付账款	4,866,665.95	4,619,471.91	3,911,414.66	2,754,364.14
预收款项	2,427.97	2,228.69	1,379,169.09	1,795,808.90
合同负债	21,506,519.76	13,756,336.37	7,632,498.07	6,626,687.56
应付职工薪酬	91,696.87	131,022.67	158,747.74	136,598.80
应交税费	1,025,291.94	1,391,185.06	1,277,507.96	959,341.44
应付利息	-	-	-	-
应付股利	17,625.06	-	-	-
其他应付款	6,261,015.79	3,693,859.12	4,329,236.94	3,668,280.51
划分为持有待售的负债	-	-	7,040.95	
一年内到期的非流动负债	4,820,705.52	4,007,611.71	3,560,718.17	2,891,515.49
其他流动负债	1,661,507.32	1,183,659.20	1,164,773.33	509,831.83
流动负债合计	40,541,051.51	29,182,137.30	23,619,756.44	19,507,699.67
非流动负债：				
长期借款	12,182,781.90	10,195,756.29	6,313,099.60	4,571,155.85
应付债券	3,360,660.21	3,070,863.33	2,480,069.99	2,838,460.59
租赁负债	46,199.22	-	-	-
长期应付款	448,835.36	494,439.09	110,308.07	66,150.82
长期应付职工薪酬	14,594.46	16,258.71	14,352.40	13,917.38
预计负债	4,974.60	5,122.92	9,843.88	7,561.85
递延收益	39,007.32	29,804.29	33,253.65	33,843.96
递延所得税负债	559,248.05	489,166.00	490,289.49	629,312.31

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他非流动负债	549,628.46	289,445.04	49,069.99	159,560.62
非流动负债合计	17,205,929.59	14,590,855.68	9,500,287.07	8,319,963.39
负债合计	57,746,981.10	43,772,992.97	33,120,043.51	27,827,663.06
所有者权益：				
实收资本	285,000.00	285,000.00	135,000.00	135,000.00
其它权益工具	205,550.75	202,644.45	99,849.06	99,849.06
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	200,988.28	202,644.45	99,849.06	99,849.06
资本公积	597,220.50	597,211.18	630,310.06	630,027.46
其它综合收益	11,323.67	15,954.21	20,292.02	17,130.22
专项储备	17.76	32.17	27.27	18.55
盈余公积金	1,423.46	1,423.46	1,318.67	1,218.60
未分配利润	154,850.58	161,263.59	65,997.32	66,903.28
归属于母公司所有者权益合计	1,255,386.71	1,263,529.06	952,794.40	950,147.16
少数股东权益	10,033,643.50	9,058,128.13	6,657,030.63	5,620,804.02
所有者权益合计	11,289,030.21	10,321,657.19	7,609,825.03	6,570,951.19
负债和所有者权益总计	69,036,011.31	54,094,650.16	40,729,868.54	34,398,614.24

2、合并利润表

公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	6,276,360.17	8,119,093.70	7,769,199.30	7,447,197.05
营业收入	6,276,360.17	8,119,093.70	7,769,199.30	7,447,197.05
营业总成本	5,730,974.72	7,231,617.19	7,014,628.28	6,993,219.51
营业成本	4,911,622.51	6,170,348.24	5,773,101.92	5,657,716.92
税金及附加	207,408.23	416,036.45	518,842.70	587,981.81
销售费用	214,677.05	291,172.26	251,465.52	220,693.08
管理费用	298,438.04	426,019.93	424,333.69	395,208.55
研发费用	12,703.58	20,130.78	15,707.65	15,771.94
财务费用	86,125.31	-92,090.47	31,176.80	115,847.21

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：利息费用	283,545.40	344,431.36	233,280.30	222,728.24
利息收入	185,146.25	315,746.09	254,972.26	195,118.63
加：其他收益	9,262.38	17,769.49	10,702.28	29,065.67
投资收益	138,059.56	141,128.51	123,938.96	205,769.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	70,383.36	54,696.79	93,679.01	41,779.75
公允价值变动收益	142.04	-	-	-
信用减值损失	-6,679.97	-52,165.55	-96,892.75	128,273.37
资产减值损失	-6,573.02	-129,635.83	-104,308.99	65,442.13
资产处置收益	7,523.38	48,443.19	747.04	422.59
营业利润	687,119.82	913,016.33	688,757.57	495,519.93
加：营业外收入	6,428.28	53,396.93	46,769.33	10,177.69
减：营业外支出	4,085.10	28,226.10	29,604.79	23,642.25
利润总额	689,462.99	938,187.15	705,922.11	482,055.38
减：所得税费用	201,694.01	264,456.23	270,999.14	196,315.67
净利润	487,768.99	673,730.92	434,922.97	285,739.71
持续经营净利润	487,768.99	673,730.92	434,922.97	285,739.71
减：少数股东损益	477,575.70	561,531.29	412,327.85	275,157.02
归属于母公司所有者的净利润	10,193.29	112,199.63	22,595.11	10,582.69
加：其他综合收益	-18,886.48	-408.14	29,346.95	17,221.03
综合收益总额	468,882.50	673,322.78	464,269.92	302,960.73
减：归属于少数股东的综合收益总额	463,319.76	565,160.31	431,003.56	288,039.25
归属于母公司普通股股东综合收益总额	5,562.74	108,162.47	33,266.36	14,921.48

3、合并现金流量表

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	14,263,505.36	13,532,205.99	9,323,498.80	7,793,806.63
收到的税费返还	512.69	-	1,617.92	12,248.56

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与经营活动有关的现金	733,700.46	652,947.98	312,862.34	599,949.63
经营活动现金流入小计	14,997,718.50	14,185,153.97	9,637,979.05	8,406,004.81
购买商品、接受劳务支付的现金	13,309,351.03	13,720,800.14	8,945,139.23	7,156,812.82
支付给职工以及为职工支付的现金	383,436.38	485,516.12	399,337.78	361,745.02
支付的各项税费	1,470,616.65	1,336,685.44	1,123,656.54	1,150,049.53
支付其他与经营活动有关的现金	1,742,764.51	804,316.71	647,096.27	412,570.17
经营活动现金流出小计	16,906,168.58	16,347,318.40	11,115,229.83	9,081,177.54
经营活动产生的现金流量净额	-1,908,450.08	-2,162,164.43	-1,477,250.77	-675,172.73
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,107.64	126,675.22	29,931.50	60,704.43
取得投资收益收到的现金	153,065.30	384,370.55	324,512.74	175,368.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,542.61	28,091.77	9,003.92	4,675.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	53,284.64	-	-	112,039.80
收到其他与投资活动有关的现金	1,731,597.26	2,773,564.81	709,310.86	343,681.09
投资活动现金流入小计	1,941,597.46	3,312,702.35	1,072,759.02	696,469.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	47,193.96	70,664.80	70,217.94	249,598.09
投资支付的现金	1,037,446.17	1,189,629.24	653,302.76	206,477.04
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	79,794.44	12,881.46	104,161.74	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	106,806.75	156,456.82	-
支付其他与投资活动有关的现金	4,088,051.05	3,620,976.24	2,201,977.53	2,018,010.51
投资活动现金流出小计	5,252,485.63	5,000,958.49	3,186,116.78	2,474,085.64
投资活动产生的现金流量净额	-3,310,888.17	-1,688,256.14	-2,113,357.76	-1,777,616.50
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	954,635.39	2,117,157.89	352,518.50	430,420.37
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	954,527.35	1,832,141.25	351,624.70	330,743.41
取得借款收到的现金	9,407,567.54	12,485,543.33	7,621,950.89	6,791,020.57
收到其他与筹资活动有关的现金	2,854,178.73	1,905,559.20	2,808,967.28	2,437,688.80
筹资活动现金流入小计	13,216,381.67	16,508,260.42	10,783,436.66	9,659,129.74
偿还债务支付的现金	6,277,186.16	7,373,967.36	5,317,993.99	4,361,950.31

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,175,758.83	1,566,409.05	989,046.31	880,401.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	194,899.76	312,679.30	127,857.02	143,404.14
支付其他与筹资活动有关的现金	1,008,679.95	2,105,805.81	718,274.99	465,214.87
筹资活动现金流出小计	8,461,624.93	11,046,182.22	7,025,315.29	5,707,567.15
筹资活动产生的现金流量净额	4,754,756.73	5,462,078.20	3,758,121.37	3,951,562.59
汇率变动对现金的影响	-827.46	-10,201.71	4,244.05	15,327.83
现金及现金等价物净增加额	-465,408.98	1,601,455.92	171,756.89	1,514,101.19
期初现金及现金等价物余额	7,036,920.81	5,435,464.88	5,263,578.23	3,749,477.05
期末现金及现金等价物余额	6,571,511.83	7,036,920.81	5,435,335.12	5,263,578.23

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

公司最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	370,634.59	107,199.33	57,644.48	97,834.40
预付款项	2.40	-	-	0.24
其他应收款	385,559.03	614,474.10	666,542.27	340,116.03
一年内到期的非流动资产	59,041.64	50,908.21	63,577.83	-
其他流动资产	175,054.54	488.82	-	43.87
流动资产合计	990,292.21	773,070.46	787,764.58	437,994.53
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	4,987.50
长期应收款	671,789.90	815,792.02	380,009.90	163,000.00
长期股权投资	766,563.79	761,871.24	701,887.88	651,420.31
其他权益工具投资	5,167.13	5,167.13	7,496.51	-
固定资产	132.98	77.03	94.87	57.30

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
在建工程	-	-	-	243.14
无形资产	-	-	-	4.34
长期待摊费用	56.24	155.44	280.69	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,443,710.04	1,583,062.86	1,089,769.84	819,712.59
资产总计	2,434,002.25	2,356,133.32	1,877,534.42	1,257,707.12
流动负债：	-			
应付职工薪酬	244.37	49.68	306.52	277.56
应交税费	1,119.53	1,594.95	1,474.46	117.49
应付股利	9,800.00	-	-	-
其他应付款	63,918.48	57,975.22	3,918.75	10,933.13
一年内到期的非流动 负债	115,645.48	311,725.24	21,026.71	279,239.69
其他流动负债	-	792.26	398.70	795.06
流动负债合计	190,727.86	372,137.36	27,125.14	291,362.92
非流动负债：				
长期借款	312,890.31	201,208.53	201,031.22	-
应付债券	608,478.42	439,631.56	730,041.53	99,877.03
长期应付款	173,400.00	173,400.00	-	-
预计负债	9,853.66	9,853.66	2,500.00	-
递延所得税负债	13,510.15	13,510.15	13,510.15	-
非流动负债合计	1,118,132.53	837,603.89	947,082.90	99,877.03
负债总计	1,308,860.39	1,209,741.25	974,208.04	391,239.95
所有者权益：				
实收资本	285,000.00	285,000.00	135,000.00	135,000.00
其他权益工具	205,550.75	202,644.45	99,849.06	99,849.06
其中：永续债	205,550.75	202,644.45	99,849.06	99,849.06
资本公积	652,420.24	652,420.24	652,420.24	620,887.16
其他综合收益	-3,189.67	-3,189.67	-860.29	-
盈余公积	1,423.46	1,423.46	1,318.67	1,218.60
未分配利润	-16,062.91	8,093.60	15,598.71	9,512.35
所有者权益合计	1,125,141.86	1,146,392.07	903,326.38	866,467.17

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
负债和所有者权益总计	2,434,002.25	2,356,133.32	1,877,534.42	1,257,707.12

2、母公司利润表

公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	269.35	552.16	473.21	77.03
管理费用	5,198.24	8,360.92	9,428.15	7,423.97
财务费用	6,002.89	-33,650.89	-19,442.50	-3,374.16
其中：利息费用	48,298.99	48,138.01	33,149.23	18,315.93
利息收入	42,296.10	82,027.08	52,891.72	21,691.57
其他收益	-	5.49	-	-
投资收益	3,968.27	2,929.75	4,766.12	20,500.36
信用减值损失	-	-10,062.00	-2,510.26	-
资产减值损失	-	-16,433.22	-10,716.11	-8,446.63
营业利润	-7,502.21	1,177.83	1,080.90	7,926.90
加：营业外收入	22.00	20.05	-	0.00
减：营业外支出	70.00	149.98	80.00	70.03
利润总额	-7,550.21	1,047.90	1,000.90	7,856.87
减：所得税费用	-	-	-	24.15
净利润	-7,550.21	1,047.90	1,000.90	7,832.72
持续经营净利润	-7,550.21	1,047.90	1,000.90	7,832.72
其他综合收益	-	-2,329.38	3,020.59	-
综合收益总额	-7,550.21	-1,281.48	4,021.49	7,832.72

3、母公司现金流量表

公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量				
收到的税费返还	473.88	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,211.30	8,867.94	10,178.69	2,697.14
经营活动现金流入小计	3,685.18	8,867.94	10,178.69	2,697.14
支付给职工以及为职工支付的现金	4,231.88	5,485.24	4,279.44	3,032.78
支付的各项税费	3,829.72	4,991.87	3,466.10	992.26
支付其他与经营活动有关的现金	1,408.89	5,922.69	8,973.27	7,046.86
经营活动现金流出小计	9,470.52	16,399.79	16,718.81	11,071.89
经营活动产生的现金流量净额	-5,785.35	-7,531.86	-6,540.11	-8,374.76
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	40,302.07	79,894.63	80,739.13	34,990.78
收回投资收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	751,887.00	572,425.00	298,936.22	189,600.00
投资活动现金流入小计	792,189.07	652,319.63	379,675.36	224,590.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	91.46	25.90	214.66	292.79
投资支付的现金	175,054.54	-	-	5,287.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,867.79	48,400.00	4,000.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	968,242.00	795,000.00	185,000.00
投资活动现金流出小计	554,458.77	1,016,667.90	799,214.66	190,580.29
投资活动产生的现金流量净额	237,730.30	-364,348.27	-419,539.30	34,010.49
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	249,840.00	-	99,840.00
取得借款所收到的现金	110,000.00	-	641,064.00	99,870.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	223,400.00	-	-
筹资活动现金流入小计	278,340.90	473,240.00	641,064.00	199,710.00
偿还债务支付的现金	190,671.90	-	89,328.10	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,603.35	51,805.02	27,270.04	13,715.75
支付其他与筹资活动有关的现金	2,575.34	-	138,576.36	130,000.00
筹资活动现金流出小计	246,850.59	51,805.02	255,174.50	143,715.75

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
筹资活动产生的现金流量净额	31,490.31	421,434.98	385,889.50	55,994.25
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额	263,435.26	49,554.85	-40,189.92	81,629.98
加：年初现金及现金等价物余额	107,199.33	57,644.48	97,834.40	16,204.42
五、年末现金及现金等价物余额	370,634.59	107,199.33	57,644.48	97,834.40

（二）财务数据和财务指标情况

发行人主要财务指标表

单位：亿元

项目	2021 年 1-9 月/ 2021 年 9 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产（亿元）	6,903.60	5,409.47	4,072.99	3,439.86
总负债（亿元）	5,774.70	4,377.30	3,312.00	2,782.77
全部债务（亿元）	2,065.17	1,767.10	1,255.25	1,046.64
所有者权益（亿元）	1,128.90	1,032.17	760.98	657.10
营业总收入（亿元）	627.64	811.91	776.92	744.72
利润总额（亿元）	68.95	93.82	70.59	48.21
净利润（亿元）	48.78	67.37	43.49	28.57
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	40.53	37.43	27.62	15.14
归属于母公司所有者净利润（亿元）	1.02	11.22	2.26	1.06
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-190.85	-216.22	-147.73	-67.52
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-331.09	-168.83	-211.34	-177.76
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	475.48	546.21	375.81	395.16
流动比率	1.54	1.67	1.55	1.57
速动比率	0.50	0.58	0.59	0.60
资产负债率（%）	83.65%	80.92	81.32	80.90
债务资本比率（%）	64.66	63.13	62.26	61.43
营业毛利率（%）	21.74	24.00	25.69	24.03
平均总资产回报率（%）	1.58	4.52	3.91	3.73
加权平均净资产收益率（%）	6.02	7.51	6.13	4.88
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	3.75	4.17	3.90	2.59

项目	2021 年 1-9 月/ 2021 年 9 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
EBITDA（亿元）	101.79	135.97	102.19	78.72
EBITDA 全部债务比（%）	4.93	7.69	8.14	7.52
EBITDA 利息倍数（倍）	1.15	1.13	1.34	1.11
应收账款周转率（次）	47.88	51.80	48.87	45.54
存货周转率（次）	0.18	0.23	0.28	0.32

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算，其中 2021 年 1-9 月数据已经过年化处理。

三、发行人财务情况分析

（一）资产结构分析

最近三年及一期末发行人资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	7,495,729.79	10.86	8,025,938.55	14.84	6,206,849.08	15.24	5,862,954.91	17.04
应收票据	14,585.65	0.02	3,117.20	0.01	3,063.42	0.01	8,727.74	0.03
应收账款	196,591.04	0.28	152,977.10	0.28	160,502.56	0.39	157,473.80	0.46
应收款项融资	8,171.57	0.01	3,305.16	0.01	1,121.25	0.00	-	-
预付款项	786,312.02	1.14	798,471.21	1.48	420,553.07	1.03	246,460.78	0.72
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应收股利	465.00	0.00	-	-	-	-	-	-
其他应收款	9,405,937.90	13.62	6,160,246.72	11.39	5,909,881.97	14.51	4,284,655.12	12.46
存货	42,032,587.98	60.89	32,017,125.55	59.19	22,496,543.88	55.23	18,916,246.09	54.99
合同资产	309,783.54	0.45	365,608.74	0.68	281,500.68	0.69	221,935.34	0.65
持有待售资产	-	-	-	-	9,574.67	0.02	-	-
一年内到期的非流动资产	11,267.66	0.02	2,062.16	0.00	79,970.82	0.20	6,555.03	0.02
其他流动资产	2,149,703.98	3.11	1,271,685.05	2.35	972,884.77	2.39	868,625.24	2.53
流动资产合计	62,411,136.14	90.40	48,800,537.43	90.21	36,542,446.15	89.72	30,573,634.05	88.88
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	9,737.58	0.03
长期应收款	267,476.76	0.39	163,923.23	0.30	90,552.24	0.22	217,483.07	0.63
长期股权投资	3,677,858.53	5.33	2,778,450.58	5.14	1,813,900.19	4.45	1,262,562.10	3.67
其他权益工具投资	206,918.25	0.30	215,379.79	0.40	164,169.58	0.40	127,568.15	0.37
投资性房地产	480,125.88	0.70	442,321.18	0.82	433,798.87	1.07	443,556.92	1.29
固定资产	850,923.23	1.23	874,948.76	1.62	886,515.69	2.18	901,970.47	2.62
在建工程	184,913.98	0.27	85,299.46	0.16	121,570.32	0.30	65,582.97	0.19

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
使用权资产	54,597.24	0.08	-	-	-	-	-	-
无形资产	134,949.09	0.20	130,592.86	0.24	156,862.22	0.39	156,036.08	0.45
开发支出	20.07	0.00	-	-	-	-	-	-
商誉	77,023.92	0.11	77,023.92	0.14	77,023.92	0.19	77,023.92	0.22
长期待摊费用	7,671.58	0.01	7,579.41	0.01	4,662.29	0.01	5,757.00	0.02
递延所得税资产	511,813.21	0.74	444,886.07	0.82	384,517.81	0.94	284,028.63	0.83
其他非流动资产	170,583.44	0.25	73,707.48	0.14	53,849.26	0.13	273,673.29	0.80
非流动资产合计	6,624,875.17	9.60	5,294,112.73	9.79	4,187,422.39	10.28	3,824,980.19	11.12
资产总计	69,036,011.31	100.00	54,094,650.16	100.00	40,729,868.54	100.00	34,398,614.24	100.00

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司资产总额分别为 34,398,614.24 万元、40,729,868.54 万元、54,094,650.16 万元和 69,036,011.31 万元。总体来看，中交房地产集团资产结构呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 88.88%、89.72%、90.21%和 90.40%。

公司流动资产以货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货为主。公司非流动资产主要包括长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、在建工程、固定资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产等。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

1、货币资金

公司货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。其中其他货币资金主要是按照房地产经营惯例为购房者按揭贷款提供阶段性担保的保证金等。最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 5,862,954.91 万元、6,206,849.08 万元、8,025,938.55 万元和 7,495,729.79 万元，占总资产的比例分别为 17.04%、15.24%、14.84%和 10.86%。

截至 2019 年末，公司货币资金相比于 2018 年末增加 343,894.17 万元，增幅为 5.87%；截至 2020 年末，公司货币资金相比于 2019 年末增加 1,819,089.48 万元，增幅为 29.31%；截至 2021 年 9 月末，公司货币资金相比于 2020 年末减少 530,208.76 万元，降幅为 6.61%。

最近三年末，公司货币资金余额持续增加，主要是因为发行人近年来房地产业务销售情况良好。最近三年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

最近三年末发行人货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	188.01	0.00	216.10	0.00	305.53	0.01
银行存款	7,535,887.77	93.89	5,684,903.80	91.59	5,448,812.69	92.94
其他货币资金	489,862.77	6.10	521,729.17	8.41	413,836.69	7.06
合计	8,025,938.55	100.00	6,206,849.08	100.00	5,862,954.91	100.00

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人受限货币资金 87.32 亿元，占货币资金的比重为 11.65%，上述主要因提供担保、承兑汇票保证金、信用证保证金、履约保证金以及房地产企业用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金、按揭保证金等原因受到限制。

2、应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款期末账面价值分别为 157,473.80 万元、160,502.56 万元、152,977.10 万元和 196,591.04 万元，占总资产的比重分别为 0.46%、0.39%、0.28%和 0.28%。

总体来看，发行人应收账款规模总体保持稳定。截至 2019 年末，公司应收账款相比于 2018 年末增加 3,028.76 万元，增幅为 1.92%；截至 2020 年末，公司应收账款相比于 2019 年末减少 7,525.46 万元，降幅为 4.69%；截至 2021 年 9 月末，公司应收账款相比于 2020 年末增加 43,613.94 万元，增幅为 28.51%，主要原因是应收购房款增加。

最近三年末，发行人应收账款分类情况如下表所示：

最近三年末发行人应收账款分类情况

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收	163,708.19	95.85	10,731.09	152,977.10

账款				
单项计提坏账准备	7,087.23	4.15	7,087.23	-
合计	170,795.42	100.00	17,818.32	152,977.10
项目	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	170,076.15	96.30	9,676.75	160,399.39
单项计提坏账准备	6,528.92	3.70	6,425.76	103.16
合计	176,605.06	100.00	16,102.51	160,502.56
项目	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
发行人合并报表范围内已执行新金融工具准则的公司				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	83,515.55	48.28	4,239.74	79,275.80
单项计提坏账准备	5,886.84	3.40	5,886.84	-
发行人合并报表范围内未执行新金融工具准则的公司				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	82,821.42	47.88	4,623.41	78,198.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	756.96	0.44	756.96	-
合计	172,980.77	100.00	15,506.96	157,473.80

最近三年末，发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款账龄情况如下表所示，其中 2018 年末发行人合并报表范围内未执行新金融工具准则的公司单独列示，2018 年末已执行新金融工具准则的公司同 2019 年末、2020 年末一同列示：

发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日 (仅适用于已执行新金融工具准则的公司)		
	估计发生 违约的账 面余额	预期信用 损失率	整个存续 期预期信 用损失	估计发生 违约的账 面余额	预期信用 损失率	整个存续 期预期信 用损失	估计发生 违约的账 面余额	预期信用 损失率	整个存续 期预期信 用损失
1 年以内	105,871.44	1.24	1,314.63	108,420.41	1.83	1,988.35	64,322.43	1.53	982.38
1 至 2 年	25,448.52	10.04	2,555.83	37,911.10	3.68	1,396.96	7,906.38	6.79	536.71
2 至 3 年	28,799.21	20.78	5,985.75	14,796.09	14.39	2,129.09	6,801.53	17.31	1,177.13

账龄	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日 (仅适用于已执行新金融工具准则的公司)		
	估计发生 违约的账 面余额	预期信用 损失率	整个存续 期预期信 用损失	估计发生 违约的账 面余额	预期信用 损失率	整个存续 期预期信 用损失	估计发生 违约的账 面余额	预期信用 损失率	整个存续 期预期信 用损失
3 至 4 年	1,577.50	12.61	198.99	4,756.24	18.06	858.78	3,051.74	26.51	809.03
4 至 5 年	1,743.69	24.49	427.00	3,917.07	78.48	3,074.07	1,165.18	49.86	580.92
5 年以上	267.82	92.93	248.88	275.25	83.38	229.51	268.29	57.24	153.58
合计	163,708.19	-	10,731.09	170,076.15	-	9,676.75	83,515.55	-	4,239.74

发行人 2018 年末按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款账龄情况（未执行新金融工具准则）

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日 (仅适用于未执行新金融工具准则的公司)		
	账面余额	占比	坏账准备
6 个月以内	61,674.07	75.54	-
7 至 12 个月	18.63	0.02	0.19
1 至 2 年	15,443.70	18.91	2,320.03
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	4,437.01	5.43	2,218.50
4 至 5 年	0.41	-	0.31
5 年以上	84.39	0.1	84.39
合计	81,658.21	100.00	4,623.41

截至 2020 年末，发行人应收账款金额前五名单位情况如下：

截至 2020 年末发行人应收账款金额前五名单位

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	占应收账款总额的比例	款项性质
上海奔豪装饰工程有限公司	第三方	5,111.86	2.99	工程款
中国建筑第八工程局有限公司	第三方	4,401.88	2.58	工程款
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	第三方	4,030.80	2.36	工程款
上海驰志实业有限公司	第三方	3,843.83	2.25	工程款
杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	第三方	2,904.44	1.70	工程款

单位名称	与发行人关系	账面余额	占应收账款总额的比例	款项性质
合计		20,292.81	11.88	-

3、预付款项

发行人预付款项主要为房地产业务形成的预付拆迁款、预付工程进度款和土地预付款等。最近三年及一期末，发行人预付款项期末余额分别为 246,460.78 万元、420,553.07 万元、798,471.21 万元和 786,312.02 万元，占总资产的比重分别为 0.72%、1.03%、1.48% 和 1.14%。

截至 2019 年末，公司预付款项相比于 2018 年末增加 174,092.29 万元，增幅为 70.64%，主要原因为公司 2019 年的预付土地款增加；截至 2020 年末，公司预付款项相比于 2019 年末增加 377,918.14 万元，增幅为 89.86%，主要原因为 2020 年公司预付的拍地保证金较 2019 年有所增加；截至 2021 年 9 月末，公司预付款项较 2020 年末降低 12,159.19 万元，降幅为 1.52%。

最近三年末，发行人预付款项账龄结构情况如下表所示：

最近三年末发行人预付款项账龄结构

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	541,251.84	67.79	316,644.27	75.29	206,448.00	83.77
1-2 年	199,822.85	25.03	68,809.86	16.36	26,819.62	10.88
2-3 年	52,545.96	6.58	22,193.92	5.28	12,180.72	4.94
3 年以上	4,850.56	0.60	12,905.02	3.07	1,012.43	0.41
合计	798,471.21	100.00	420,553.07	100.00	246,460.78	100.00

截至 2020 年末，发行人预付款项金额前五名单位情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人预付款项金额前五名

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	占预付款项总额的比例	款项性质
西安高新技术产业开发区土地储备中心	非关联方	188,800.00	23.65	拆迁款

单位名称	与发行人关系	账面余额	占预付款项 总额的比例	款项性质
武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局	非关联方	163,400.00	20.46	土地款
贵州贵安新区管理委员会财政局	非关联方	110,722.51	13.87	土地款
国测地理信息科技产业园集团有限公司	非关联方	75,000.00	9.39	写字楼购置款
河北雄安新区管理委员会	非关联方	55,504.60	6.95	土地款
合计	-	593,427.11	74.32	

4、其他应收款

发行人其他应收款主要系支付的项目合作款、履约保证金、其他往来款、应收股利及应收利息等。最近三年及一期末，发行人其他应收款期末净额分别为 4,284,655.12 万元、5,909,881.97 万元、6,160,246.72 万元和 9,405,937.90 万元，占总资产的比重分别为 12.46%、14.51%、11.39%和 13.62%。

截至 2019 年末，公司其他应收款相比于 2018 年末增加 1,625,226.85 万元，增幅为 37.93%，主要原因为关联方往来款及借款增加；截至 2020 年末，公司其他应收款相比于 2019 年末增加 250,364.75 万元，增幅为 4.24%；截至 2021 年 9 月末，公司其他应收款较 2020 年末增加 3,245,691.18 万元，增幅为 52.69%，主要系项目新增关联方借款增加。

截至 2020 年末，其他应收款分类情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按预期信用损失计提坏账准备	6,594,630.61	100.00	434,383.89	6.59	6,160,246.72

从其他应收账款账龄结构来看，公司其他应收款中主要部分账龄在 2 年以内（含 2 年），总体来看账龄结构较好。截至 2020 年末，公司采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄结构如下表所示：

截至 2020 年末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比
1 年以内	6,085,554.73	92.28
1 至 2 年	134,205.40	2.04
2 至 3 年	152,791.67	2.32
3 年以上	222,078.81	3.37
合计	6,594,630.61	100.00

截至 2020 年末，公司其他应收款前五名单位情况如下表所示：

截至 2020 年末其他应收款前五名单位

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款余额合计数的比例	性质	账龄	坏账准备年末余额
上海新湖房地产开发有限公司	326,220.14	4.95	关联方借款	6 个月内	-
融创华北发展集团有限公司	236,257.04	3.58	关联方借款	6 个月内	-
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	194,635.18	2.95	关联方借款	6 个月内	-
上海中瀚置业有限公司	147,741.36	2.24	关联方借款	6 个月内	-
北京致兴房地产开发有限公司	147,709.76	2.23	关联方借款	6 个月内	-
合计	1,052,563.48	15.95	-	-	-

5、存货

最近三年及一期末，公司存货期末余额分别 18,916,246.09 万元、22,496,543.88 万元、32,017,125.55 万元和 42,032,587.98 万元，占总资产的比重分别为 54.99%、55.23%、59.19%和 60.89%。公司的存货主要是房地产开发成本。

截至 2019 年末，公司存货相比于 2018 年末增加 3,580,297.79 万元，增幅为 18.93%；截至 2020 年末，公司存货相比于 2019 年末增加 9,520,581.66 万元，增幅为 42.32%，主要原因为公司新增房地产项目较多，土地款及工程成本增加；截至 2021 年 9 月末，公司存货较 2020 年末增加 10,015,462.43 万元，增幅为 31.28%，主要系公司新增项目较多，土地款及工程成本增加。

最近三年末，公司存货类别如下表：

近三年末发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	33,263.02	283.79	32,979.23
开发成本	29,159,480.29	81,820.45	29,077,659.84
开发产品	3,031,076.79	124,591.76	2,906,485.03
周转材料、包装物、低值易耗品	1.45	-	1.45
合计	32,223,821.55	206,696.00	32,017,125.55
项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	20,961.99	-	20,961.99
房地产开发成本	20,302,379.74	46,359.02	20,256,020.73
开发产品	2,336,615.73	133,683.24	2,202,932.50
建造合同形成的资产	16,626.82	-	16,626.82
周转材料、包装物、低值易耗品	1.85	-	1.85
合计	22,676,586.13	180,042.25	22,496,543.88
项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	14,383.28	1,842.20	12,541.08
房地产开发成本	17,189,534.46	32,680.52	17,156,853.95
开发产品	1,831,201.26	84,353.09	1,746,848.17
周转材料、包装物、低值易耗品	2.89	-	2.89
合计	19,035,121.90	118,875.81	18,916,246.09

截至 2020 年末及 2021 年 9 月末发行人开发成本分项目情况如下：

截至 2020 年末及 2021 年 9 月末发行人开发成本分项目情况

单位：万元

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
杭州亚运村运动员村	1,444,043.34	1,367,013.20

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
温州凤起玉鸣	744,564.78	771,858.90
西安鸿基新城	713,076.46	653,368.82
北京壹亮马	566,178.19	672,326.88
台州宁江明月	483,312.12	546,831.78
杭州晓风印月	556,195.91	519,471.34
西安全运村二期、四期	551,951.26	485,266.50
义乌万家风华	499,327.72	496,280.60
杭州春风金沙	460,827.85	502,277.49
杭州桂语朝阳	26,044.16	487,872.31
北京颐和金茂府	472,409.96	533,950.73
上海黄浦湾	476,121.97	423,559.62
重庆晓风印月	197,655.35	431,165.99
武汉桂语朝阳	456,939.31	406,928.56
苏州柳岸晓风	392,891.25	373,630.60
苏州逸品澜岸花苑	372,545.20	343,987.99
青岛理想之城	298,710.02	337,027.87
天津诚园	315,266.96	301,952.49
宁波春熙潮鸣	239,538.79	307,821.96
温州桂语江南	286,366.51	284,820.21
济南玉兰花园	290,042.46	272,160.22
北京御园	233,817.37	233,817.37
衢州礼贤未来社区	324,094.11	254,950.68
南通诚园	297,973.02	269,170.49
天津春熙明月	286,298.78	267,305.61
海南蓝湾小镇	274,194.83	235,489.70
佛山桂语映月	-	121,019.67
杭州春月锦庐	216,653.41	248,485.53
杭州桂语听澜	224,209.56	242,974.11
无锡诚园	251,595.87	240,677.68
郑州湖畔雲庐	240,501.94	231,978.89
武汉凤起乐鸣	227,655.20	198,116.61
临安桃李湖滨	191,256.76	239,802.18

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
宁波晓风印月	219,583.79	214,485.39
西安全运村三期	237,096.43	202,893.17
泰州桂语听澜轩	221,573.96	201,720.76
德清观云小镇	96,942.90	195,126.01
玉宸园	-	184,240.84
余姚桂语兰庭	-	191,963.52
徐州诚园	218,038.09	187,757.61
苏州观澜逸品花苑	186,239.00	172,724.02
舟山沁园	183,925.74	165,141.18
烟台蘭园	189,608.20	170,549.33
金华春熙明月	158,024.41	159,046.23
宁波春月金沙	143,452.16	154,090.03
宁波春月云锦	138,013.29	150,983.38
义乌桃花源	-	149,789.13
济南新东站项目	155,997.71	155,997.71
北京明月听蘭	150,689.81	152,443.99
南通晓风印月	166,965.89	153,004.13
石家庄桂语听澜	157,665.88	144,489.27
嘉兴留香园	136,204.08	133,492.71
舟山长峙岛-明程	192,803.02	118,534.03
杭州茗春苑	125,457.73	137,566.65
南通湖境和庐	134,431.02	121,881.65
杭州隐庐	132,176.73	127,216.57
天津陈塘 W3 地块	129,489.35	125,636.59
盐城桂语江南	140,513.44	114,199.73
南通桂语江南	127,739.28	127,952.95
永康桂语云溪	119,245.36	112,280.15
北京水映兰庭	127,967.44	113,710.21
大连湖畔和庐	61,923.30	113,132.79
瑞安蘭园	121,897.34	54,318.63
永康桂语听澜	118,737.32	119,998.15
盐城晓风印月	238,703.67	-

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
西安和庐	233,402.70	-
义乌晓风印月	101,859.35	123,698.40
昆明诚园	110,374.92	99,291.93
诸暨绿城广场	31,912.13	86,881.77
新疆玉园	105,212.71	99,400.53
如东明月江南	101,198.87	99,372.17
新疆明月兰庭	118,078.05	95,840.58
济南明月风荷	98,344.68	95,850.17
奉化桂语朝阳朝华郡	90,128.50	97,588.24
南通蘭园	-	92,619.95
海安桂语听澜	97,521.15	88,962.13
杭州潮听明月	329,412.50	-
德清风栖桃源	87,448.35	-
杭州桂语新月	191,919.25	-
奉化桂语朝阳旭阳郡	85,990.91	84,794.93
杭州桃源小镇	90,284.16	88,575.34
临海桂语江南	80,752.15	78,234.88
济南诚园	81,281.74	77,900.39
象山白沙湾玫瑰园	16,809.04	76,760.49
西安柳岸晓风	83,195.84	-
新疆理想之城	94,085.93	-
天津桃李春风	76,227.81	73,398.22
奉化桂语映月	79,797.66	69,699.13
淄博百合花园	1,181.55	69,881.83
德清风栖春澜	81,199.62	71,163.90
杭州桃李春风	56,500.07	82,498.21
温州鹿城广场三期	89,080.00	83,461.43
大连玫瑰园葡萄酒小镇	83,360.44	64,859.19
宁波智慧园	102,109.89	49,041.72
温州鹿城广场四期	79,457.95	74,905.92
新疆百合公寓	108,228.61	64,930.27
德清宸园（一期）	72,468.06	60,198.30

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
武汉诚园	66,391.11	61,668.24
石家庄桂语江南	65,186.42	60,421.78
巢湖小镇	-	58,372.79
西雅图项目	71,598.63	58,710.74
大连明月听澜	65,436.58	60,622.78
宿迁梨园湾小镇	81,518.96	57,429.61
杭州湖上春风	225,643.93	-
义乌蘭园	-	58,375.98
杭州江上臻园	129,944.95	-
开封市龙亭区开封文投项目	62,686.99	58,414.09
成都桂语朝阳	130,588.18	-
西安鸿基新城-鸿登	69,922.64	53,491.97
安吉桃花源	37,672.84	51,872.00
烟台春熙海棠	62,429.84	54,300.00
西安全运村一期	8,505.07	59,203.93
象山桂语江南	54,394.18	49,295.76
舟山长峙岛-城建	64,428.10	40,729.79
新泰玉兰花园	48,384.20	38,641.08
舟山长峙岛-乾源	56,526.52	31,045.46
安吉悦榕庄酒店	43,008.40	33,242.86
苏州明月江南	38,115.79	35,257.87
德清浙工大诚园	44,159.26	34,996.61
杭州龙坞茶镇（26 亩地）	27,162.02	34,923.08
福州文澜明月	75,595.52	-
杭州沐春明月	118,611.57	-
济南天宸原著	35,105.24	28,419.46
成都川菜小镇	53,148.41	27,380.98
大连蘭园	30,889.29	29,112.44
杭州望江写字楼	27,893.38	27,665.02
杭州云栖燕庐	-	-
长沙青竹园	9,708.02	21,343.46
彭山湖畔雲庐	35,844.13	10,494.81

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
福州海棠映月	47,695.52	-
宜兴花溪山庭	-	21,496.50
玉兰苑	22,875.85	19,423.43
北京密云项目	19,366.61	19,366.61
曲阜诚园	3.43	24,231.68
舟山长峙岛项目	-	18,236.44
临安曼陀花园	838.89	14,730.58
大庆御园	15,099.53	14,831.48
桃源壹号	14,500.14	13,855.47
宁波北仑凤凰金融中心	25,309.39	13,003.78
千岛湖湖畔澄庐	30,503.49	-
郑州雁鸣湖玫瑰园	11,696.45	11,146.88
德清宸园（二期）	70,588.58	-
德清晓月澄庐	130,939.02	-
重庆春溪云庐	266,824.04	-
天津桂语朝阳	151,479.09	-
天津风起悦鸣	187,047.51	-
天津柳岸晓风	158,899.40	-
天津水西雲庐	519,166.27	-
天津桂语听澜	129,575.67	-
哈尔滨道里区群力东地块	83,962.00	-
杭州祥符小镇	15,597.44	-
舟山玫瑰园	85,100.00	-
苏州吴江科创小镇项目	37,050.51	-
青岛和锦诚园	71,394.02	-
杭州山澜桂语	242,098.00	-
宁波春熙云境	226,072.66	-
宁波滨河鸣翠	440,149.59	-
武汉留香园	126,979.21	-
北京沁园	834,598.30	-
大连海上明月（A2 地块）	61,044.86	-
大连海上明月（A3、A4 地块）	159,880.95	-

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
扬州广陵区 GZ280 地块	36,032.60	-
宁波北仑通山未来社区	348,221.97	-
奉化凤悦印湖	243,387.43	-
奉化锦上月鸣	65,567.23	-
桐乡凤栖春澜	91,058.21	-
金华望山隐庐	12,592.45	-
长沙 048 号南湖地块	302,417.46	-
西安桂语云境	60,725.01	-
宁波春语文澜	46,594.35	-
泰州海陵区泰地储告（2021）3-2 地块	121,541.24	-
徐州市 2021-13 号翠屏山 I 地块	59,100.98	-
西安春和印月	342,070.71	-
金华翠湖晓园	74,762.77	-
金华沁园	86,076.84	-
温州七都岛 C-13	56,200.00	-
青岛文澜诚园	26,410.00	-
青岛桂语朝阳	19,723.42	-
鹰潭龙虎山小镇	2,048.23	-
新开铺路 423 号地块棚改项目	78,270.87	2,920.33
西安筑路机械厂棚户区改造项目	240,590.85	237,642.84
中交 凯旋城	24,234.34	15,762.68
中交上东湾	89,787.08	84,974.81
中交阳羨美庐	59,022.00	92,191.27
中交·中央公元	252,755.88	228,831.26
中房天津东丽雅郡项目	282,604.56	269,405.05
中交·美庐城	73,295.54	60,179.24
吉隆坡中央公馆项目	47,056.08	46,649.42
湖畔春晓	126,519.47	-
中房瑞致小区	54,306.38	32,943.64
南京荣域	98,235.19	69,878.43
中交雅郡	141,086.66	113,222.21
春映东吴	219,780.25	201,357.74

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
重庆嘉润中交漫山	261,878.28	223,361.00
南京山语春风雅居	248,291.93	223,445.63
长沙中交博雅春风	166,378.94	98,298.53
中交中央公园	422,421.12	432,495.43
昆明中交金地中央公园	29,349.88	43,711.32
昆明中交金地中央公园	130,449.78	201,914.79
福州梁颂星海江筑	2,374.28	-
厦门中泓保利·中交雲上目	433,632.79	400,182.82
福州梁颂星海江筑	146,539.08	-
福州梁颂星海江筑	305,552.48	-
惠州置业紫薇春晓花园	110,148.86	-
惠州雅颂紫薇听澜花园	98,203.71	-
中交悦美庐	262,537.35	238,070.30
玉宸园	232,444.99	184,240.84
绍兴朗清园	122,292.43	-
金华澄庐项目	65,944.80	-
宁波中交雅郡	-	6.41
中交天津香颂理想花园	152,813.84	169,816.55
武汉德禄中交·香颂	43,096.19	45,193.00
海甸干休所合作改造项目	1,957.18	1,668.84
舟山置业成均雅院	85,709.06	71,439.21
宜兴花溪山庭	28,921.76	21,496.50
舟山开发成均云庐	98,705.48	81,092.67
北京朝阳上东郡项目	498,158.91	458,992.45
北京亦庄橡树湾	585,736.85	530,928.18
南京翠语江岚花苑	139,948.95	127,007.68
青岛楼山春晓	167,191.88	-
天津春映海河	234,400.92	-
天津春风景里	357,057.91	-
北京昌平北清云际	526,815.26	-
杭州中交财富大厦	1.33	-
美庐小区	285,237.16	232,884.48

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
宁波春风景里	20,420.48	182,356.64
长沙中交雅颂美庐	248,033.72	207,722.48
和风春岸	125,417.96	111,587.20
重庆翰鄰天辰	139,818.90	115,014.59
美庐悦苑	107,154.59	88,004.69
苏州和风春岸花园	103,035.47	89,961.77
昆明中交锦澜府	258,244.52	228,759.21
郑州祥悦滨河春晓春熙苑	59,548.21	55,909.05
郑州翠语紫宸	38,352.18	31,232.14
重庆中交金科辰光存货	67,405.41	57,767.28
武汉中交越秀知园	196,535.62	-
武汉锦绣雅郡	10,257.65	107,590.90
重庆西园雅集一期	34,471.52	31,374.20
玉林中交雅郡	52,056.26	33,044.80
重庆西园雅集二期	62,376.21	54,782.04
中交·春风景里	114,765.92	103,864.45
中交长安里	245,917.46	193,714.54
昆明盛洋誉城小区	78,713.54	-
中交绿城·桃源小镇	144,373.23	22,268.08
拾园雅集	305,952.81	0.00
昆明云山雅居花园	91,624.02	182,228.47
中交泸水碧桂园	45,407.45	41,957.80
中交未来科创城	5,763.00	-
中交启园	9.54	-

截至 2020 年末及 2021 年 9 月末主要开发产品分项目情况如下：

截至发行人 2020 年末及 2021 年 9 月末主要开发产品分项目情况

单位：万元

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
北京西山燕庐	69,846.63	234,007.48
舟山蘭园	161,860.31	181,461.18
温州留香园	53,466.57	165,015.55

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
成都凤起朝鸣	51,194.12	-
天津桃李春风	65,678.47	133,118.50
义乌桃花源	170,296.10	116,504.21
新疆百合公寓	85,942.93	101,242.30
常熟明月兰庭	58,188.72	113,288.80
哈西 E14 地块	-	73,240.53
大庆御园	44,691.46	56,719.56
舟山长峙岛	70,244.45	97,583.80
天津全运村	46,151.22	47,483.76
上海黄浦湾	29,946.41	44,669.07
西安鸿基新城	39,286.31	39,203.72
青岛理想之城	42,782.25	47,833.51
诸暨绿城广场	34,411.06	33,915.32
西安全运村一期	24,427.02	36,583.61
杭州和庐	12,169.71	70,163.91
杭州蓝庭	22,486.87	22,506.87
舟山朱家尖东沙度假村	20,123.71	22,942.94
无锡凤起和鸣	8,538.40	69,364.10
杭州桃源小镇	14,938.56	19,955.74
淄博百合花园	13,227.23	21,330.42
长沙青竹园	19,671.70	18,598.84
象山白沙湾玫瑰园	25,168.36	13,982.75
天台莲花小镇	7,693.05	12,436.89
台州宁江明月	20,231.41	12,549.32
新疆玉园	9,392.45	9,392.45
海南蓝湾小镇	2,993.08	12,165.97
宁波杨柳郡	6,501.26	7,509.28
嵊州剡江越园	6,351.30	6,351.30
郑州雁鸣湖玫瑰园	3,900.23	3,900.23
合肥翡翠湖玫瑰园	3,726.83	9,067.11
奉化长汀雲庐	2,660.70	4,699.95
南通蘭园	2,787.13	3,971.02

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
北京百合公寓	880.37	2,385.53
南通沁园	1,479.76	3,728.27
舟山岱山蔚蓝公寓	-	1,960.78
新昌玫瑰园	1,438.60	-
杭州桂语江南	499.07	1,138.20
济南玉兰花园	1,271.65	1,298.10
杭州桃李春风	14,123.04	-
舟山玫瑰园	10,977.63	1,001.55
杭州桂语朝阳	30,546.83	-
大连湖畔和庐	45,594.93	-
德清观云小镇	7,933.85	-
余姚桂语兰庭	4,829.07	-
中交·凯旋城	11,410.13	11,640.12
中交 C 谷	65,909.70	65,449.07
中交上东湾	8,798.83	8,963.90
中交王府景	93,663.72	94,646.87
中交阳羨美庐	61,463.29	34,572.54
中交·中央公元	131,463.53	155,812.97
哈西 E14 地块	73,028.33	73,240.53
中交南山美庐	14,646.31	17,130.80
中交·上东国际	33,085.80	37,517.69
中交美庐城	51,043.45	51,358.78
中房瑞致小区	25,027.16	32,670.47
中交荣域	12,481.47	12,481.47
大运河府	4,484.07	5,456.81
璞玥风华	133,256.09	194,684.89
中交璟庭	70.64	73.12
重庆中房那里	12,177.32	12,402.63
重庆嘉润中交漫山	55,644.24	56,679.33
天津金梧桐花园	863.75	881.55
天津美墅花园	36,584.33	40,532.58
长沙中房 F 联邦	2,463.44	2,546.92

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
中交中央公园	115,818.24	114,522.26
君玺府	0.29	0.32
中交香颂花园	1,672.37	1,575.04
昆明中交金地中央公园	509.83	509.83
昆明中交金地中央公园	11,413.25	4,696.81
宁波中交雅郡	0.28	-
汇锦车位	1,627.50	1,852.50
武汉江锦湾	12,881.87	13,685.23
大丰中交美庐城	8,844.24	8,844.24
中交天津香颂理想花园	199,495.15	177,829.55
四季美庐	185.64	5,597.31
中交锦绣雅郡	16,152.72	18,561.58
中交·阳光屿岸	4,459.16	4,555.37
杭州中交财富大厦	19,921.89	25,794.71
中交财富中心	2,065.79	14,820.12
武汉中交越秀知园	196,535.62	-
武汉锦绣雅郡	10,257.65	107,590.90
昆明云山雅居花园	19,204.54	-
中交泸水碧桂园	1,843.05	-

6、合同资产

最近三年及一期末，发行人合同资产为 221,935.34 万元、281,500.68 万元、365,608.74 万元和 309,783.54 万元，占总资产的比例为 0.65%、0.69%、0.68%和 0.45%，公司合同资产包括装修设计款、工程款、销售合同款。

截至 2019 年末，公司合同资产相比于 2018 年增加 59,565.34 万元，增幅为 26.84%；2020 年末，公司合同资产相比于 2019 年末增加 84,108.06 万元，增幅为 29.88%，主要原因是 2020 年发行人相关设计及装修合同以及项目管理合同与房地产开发合同的履约进度增加，部分履约进度尚未到工程结算付款的时间，导致合同资产账面价值增加；截至 2021 年 9 月末，公司合同资产较 2020 年末减少 55,825.20 万元，降幅为 15.27%。

7、其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产金额分别为 868,625.24 万元、972,884.77 万元、1,271,685.05 万元和 2,149,703.98 万元，占总资产的比例分别为 2.53%、2.39%、2.35%和 3.11%。公司其他流动资产主要包括增值税留抵扣额、预缴税费和待摊费用。截至 2019 年末，公司其他流动资产相比于 2018 年末增加 104,259.53 万元，增幅为 12.00%。截至 2020 年末，公司其他流动资产相比于 2019 年末增加 298,800.28 万元，增幅为 30.71%，主要原因为公司预缴税款及待抵扣进项税增加。截至 2021 年 9 月末，公司其他流动资产较 2020 年末增加 878,018.93 万元，增幅为 69.04%，主要原因为发行人项目数量增多，重分类的税金增加。

8、长期应收款

发行人长期应收款主要系公司合营企业长期借款及 BT 项目所形成的应收款项。最近三年及一期末，发行人长期应收款期末余额分别为 217,483.07 万元、90,552.24 万元、163,923.23 万元和 267,476.76 万元，占总资产的比重分别为 0.63%、0.22%、0.30%和 0.39%。

截至 2019 年末，公司长期应收款相比于 2018 年末减少 126,930.83 万元，降幅为 58.36%，主要原因为部分 BT 工程款收回，部分长期关联方借款在一年内到期，在“一年内到期的其他非流动负债”科目披露；截至 2020 年末，公司长期应收款相比于 2019 年末增加 73,370.99 万元，增幅为 81.03%，主要原因为关联方借款增加；截至 2021 年 9 月末，公司长期应收款较 2020 年末增加 103,553.53 万元，增幅为 63.17%，主要系发行人项目新增关联方借款增加。

9、长期股权投资

发行人长期股权投资为对合联营企业投资。最近三年及一期末，公司长期股权投资期末余额分别为 1,262,562.10 万元、1,813,900.19 万元、2,778,450.58 万元和 3,677,858.53 万元，占总资产的比重分别为 3.67%、4.45%、5.14%和 5.33%。

截至 2019 年末，公司长期股权投资相比于 2018 年末增加 551,338.09 万元，增幅为 43.67%，主要原因为 2019 年发行人合营联营企业较 2018 年有所增加；截至 2020 年末，公司长期股权投资相比于 2019 年末增加 964,550.39 万元，增幅为 53.18%，主要原因为公司 2020 年合联营企业较 2019 年有所增加；截至 2021 年 9 月末，公司长期股权投资

较 2020 年末增加 899,407.95 万元，增幅为 32.37%，主要系发行人对合联营公司投资增加所致。

2018-2020 年度，发行人长期股权投资权益法下投资收益明细情况如下表所示：

发行人近三年投资收益明细

单位：万元

被投资单位	权益法下投资收益		
	2020 年度	2019 年度	2018 年度
合营企业			
杭州昭千投资有限公司	-3.14	-	-
昆明复地房地产开发有限公司	-	-	-
山东东城置业有限公司	-	-	-1,760.64
浙江金盈置业有限公司	-	-	-
济南东创置业有限公司	-	-	-
中交石家庄房地产开发有限公司	-	-	-
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	-	-	-
浙江绿城足球俱乐部有限公司	482.68	-	-2,780.53
济南济高东诚置业有限公司	-424.23	-	-
杭州致佑投资有限公司	-	-	-247.22
济宁城投绿城置业有限公司	-	159.01	-
武汉滨江臻毅置业有限公司	-234.41	-73.07	-
佛山市顺德区益丰房产有限公司	170.19	-	-
苏州中交路劲地产有限公司	-	3,443.11	-3,994.43
天津华夏津典置业有限公司	-138.98	-	-
浙江绿西房地产集团有限公司	-162.44	-481.94	-980.95
天津佳意房地产开发有限公司	-45.76	-	-
南通启新置业有限公司	-236.47	-	-
其他	-4,266.57	-5,810.62	14,051.03
小计	-4,859.13	-2,763.50	4,287.26
联营企业			
绿旭（海南）企业管理有限公司	-	-	-
宁波都市房产开发有限公司	7,404.07	13,774.06	9,325.15
杭州地铁武林置业有限公司	-458.44	-537.60	-362.43

被投资单位	权益法下投资收益		
	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杭州致延投资有限公司	1.14	-	-
北京致平房地产开发有限公司	-1,250.21	-	-
北京致兴房地产开发有限公司	-1,123.95	-	-
杭州滨绿房地产开发有限公司	-9,649.77	-2,518.86	13,114.40
上海中瀚置业有限公司	-676.54	-	-
上海新湖房地产开发有限公司	-972.94	-	-
WZ GROUP LIMITED	1,486.65	-	-
杭州海航绿城置业有限公司	-	-	-
青岛绿城华景置业有限公司	-	-	-
杭州百大置业有限公司	-	-	-1,184.10
杭州龙昊房地产开发有限公司	-	17,248.46	-190.81
其他	64,795.91	68,476.46	16,790.27
小计	59,555.92	96,442.51	37,492.49
合计	54,696.79	93,679.01	41,779.75

10、投资性房地产

投资性房地产方面，发行人投资性房地产以成本法计价，最近三年及一期末。公司投资性房地产账面价值分别为 443,556.92 万元、433,798.87 万元、442,321.18 万元和 480,125.88 万元，占总资产的比重分别为 1.29%、1.07%、0.82%和 0.70%。

截至 2019 年末，公司投资性房地产相比于 2018 年末减少 9,758.05 万元，降幅为 2.20%；截至 2020 年末，公司投资性房地产相比于 2019 年末增加 8,522.31 万元，增幅为 1.96%；截至 2021 年 9 月末，公司投资性房地产较 2020 年末增加 37,804.70 万元，增幅为 8.55%。

截至 2020 年末，发行人投资性房地产构成情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人投资性房地产构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日				
	原值	占比	累计折旧与摊销	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	472,288.71	88.64	83,039.46	2,969.98	386,279.27
土地使用权	60,524.12	11.36	4,482.21	-	56,041.91
合计	532,812.83	100.00	87,521.67	2,969.98	442,321.18

11、固定资产

公司固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输工具等构成。最近三年及一期末，公司固定资产期末账面价值分别为 901,970.47 万元、886,515.69 万元、874,948.76 万元和 850,923.23 万元，占总资产的比重分别 2.62%、2.18%、1.62%和 1.23%。

截至 2019 年末，公司固定资产相比于 2018 年末减少 15,454.78 万元，降幅为 1.71%；截至 2020 年末，公司固定资产较 2019 年末减少 11,566.93 万元，降幅为 1.30%。2021 年 9 月末，公司固定资产较 2020 年末减少 24,025.53 万元，降幅为 2.75%。

截至 2020 年末，发行人固定资产构成情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人固定资产构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	977,223.10	127,470.93	11,478.36	838,273.81
机器设备	9,456.93	7,329.26	-	2,127.67
运输工具	12,712.39	6,249.81	-	6,462.58
办公及电子设备	40,077.80	22,664.90	70.04	17,342.86
临时设施	24,901.45	14,159.60	-	10,741.84
合计	1,064,371.67	177,874.50	11,548.41	874,948.76

12、在建工程

公司在建工程主要系在建房地产项目。最近三年及一期，发行人在建工程账面价值分别为 65,582.97 万元、121,570.32 万元、85,299.46 万元及 184,913.98 万元，占总资产的比例分别为 0.19%、0.30%、0.16%及 0.27%。

截至 2019 年末，公司在建工程较 2018 年末增加 55,987.35 万元，增幅为 85.37%，

主要原因是发行人 2019 年新增较多自持物业；截至 2020 年末，公司在建工程较 2019 年末减少 36,270.86 万元，降幅为 29.84%，主要原因是发行人 2020 年在建工程陆续完工，转入固定资产、投资性房地产等科目；截至 2021 年 9 月末，发行人在建工程较 2020 年末增加 99,614.52 万元，增幅为 116.78%，主要系新增自持物业增多所致。

13、无形资产

公司无形资产主要由土地使用权、专利权、软件使用权构成。最近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 156,036.08 万元、156,862.22 万元、130,592.86 万元和 134,949.09 万元，占总资产的比重分别为 0.45%、0.39%、0.24%和 0.20%。

截至 2019 年末，公司无形资产相比于 2018 年末增加 826.14 万元，增幅为 0.53%；截至 2020 年末，公司无形资产相比于 2019 年末减少 26,269.36 万元，降幅为 16.75%；截至 2021 年 9 月末，公司无形资产较 2020 年末增加 4,356.23 万元，增幅 3.34%。

截至 2020 年末，发行人无形资产构成情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人无形资产构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		
	原价	累计摊销	账面价值
软件	17,947.21	9,279.95	8,667.25
土地使用权	144,794.03	22,868.42	121,925.61
专利权	21.61	21.61	-
其他	2.60	2.60	-
合计	162,765.44	32,172.58	130,592.86

14、递延所得税资产

最近三年及一期末，公司递延所得税资产分别为 284,028.63 万元、384,517.81 万元、444,886.07 万元和 511,813.21 万元，占总资产的比重分别为 0.83%、0.94%、0.82%和 0.74%。最近三年及一期，公司递延所得税资产主要因资产减值准备以及会计及税法对土地增值税确认的暂时性差异而形成。

截至 2019 年末，公司递延所得税资产相比于 2018 年末增加 100,489.18 万元，增幅为 35.38%，主要原因为随着房地产项目增加，会计和税法对土地增值税确认的暂时性差

异增加；截至 2020 年末，公司递延所得税资产相比于 2019 年末增加 60,368.26 万元，增幅为 15.70%；截至 2021 年 9 月末，公司递延所得税资产较 2020 年末增加 66,927.14 万元，增幅为 15.04%。

15、其他非流动资产

最近三年及一期末，公司其他非流动资产分别为 273,673.29 万元、53,849.26 万元、73,707.48 万元和 170,583.44 万元，占总资产的比重分别为 0.80%、0.13%、0.14%和 0.25%。

截至 2019 年末，公司其他非流动资产相比于 2018 年末减少 219,824.03 万元，降幅为 80.32%，主要原因为未完成百年人寿股权收购，款项退回，其他非流动资产减少；截至 2020 年末，公司其他非流动资产相比于 2019 年末增加 19,858.22 万元，增幅为 36.88%，主要原因为主要为 2020 年发行人预缴税款及待抵扣进项税增加；截至 2021 年 9 月末，公司其他非流动资产较 2020 年末增加 96,875.96 万元，增幅为 131.43%，主要原因为主要为发行人项目增多，重分类的税金增加。

（二）负债结构分析

最近三年及一期末发行人的负债结构情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	253,587.35	0.44	372,524.48	0.85	170,803.78	0.52	159,901.96	0.57
应付票据	34,007.99	0.06	24,238.09	0.06	27,845.74	0.08	5,369.02	0.02
应付账款	4,866,665.95	8.43	4,619,471.91	10.55	3,911,414.66	11.81	2,754,364.14	9.90
预收款项	2,427.97	0.00	2,228.69	0.01	1,379,169.09	4.16	1,795,808.90	6.45
合同负债	21,506,519.76	37.24	13,756,336.37	31.43	7,632,498.07	23.04	6,626,687.56	23.81
应付职工薪酬	91,696.87	0.16	131,022.67	0.30	158,747.74	0.48	136,598.80	0.49
应交税费	1,025,291.94	1.78	1,391,185.06	3.18	1,277,507.96	3.86	959,341.44	3.45
应付股利	17,625.06	0.03	-	-	-	-	-	-
其他应付款	6,261,015.79	10.84	3,693,859.12	8.44	4,329,236.94	13.07	3,668,280.51	13.18
划分为持有待售的负债	-	-	-	-	7,040.95	0.02	-	-
一年内到期的非流动负债	4,820,705.52	8.35	4,007,611.71	9.16	3,560,718.17	10.75	2,891,515.49	10.39

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他流动负债	1,661,507.32	2.88	1,183,659.20	2.70	1,164,773.33	3.52	509,831.83	1.83
流动负债合计	40,541,051.51	70.20	29,182,137.30	66.67	23,619,756.44	71.32	19,507,699.67	70.10
长期借款	12,182,781.90	21.10	10,195,756.29	23.29	6,313,099.60	19.06	4,571,155.85	16.43
应付债券	3,360,660.21	5.82	3,070,863.33	7.02	2,480,069.99	7.49	2,838,460.59	10.20
租赁负债	46,199.22	0.08	-	-	-	-	-	-
长期应付款	448,835.36	0.78	494,439.09	1.13	110,308.07	0.33	66,150.82	0.24
长期应付职工薪酬	14,594.46	0.03	16,258.71	0.04	14,352.40	0.04	13,917.38	0.05
预计负债	4,974.60	0.01	5,122.92	0.01	9,843.88	0.03	7,561.85	0.03
递延收益	39,007.32	0.07	29,804.29	0.07	33,253.65	0.10	33,843.96	0.12
递延所得税负债	559,248.05	0.97	489,166.00	1.12	490,289.49	1.48	629,312.31	2.26
其他非流动负债	549,628.46	0.95	289,445.04	0.66	49,069.99	0.15	159,560.62	0.57
非流动负债合计	17,205,929.59	29.80	14,590,855.68	33.33	9,500,287.07	28.68	8,319,963.39	29.90
负债合计	57,746,981.10	100.00	43,772,992.97	100.00	33,120,043.51	100.00	27,827,663.06	100.00

最近三年及一期末，公司负债合计分别为 27,827,663.06 万元、33,120,043.51 万元、43,772,992.97 万元和 57,746,981.10 万元，与资产总额的变动趋势基本保持一致。

公司流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债等；非流动负债主要包括长期借款等。最近三年及一期末，公司流动负债合计分别为 19,507,699.67 万元、23,619,756.44 万元、29,182,137.30 万元和 40,541,051.51 万元，占负债总额的比重分别为 70.10%、71.32%、66.67%和 70.20%；同期，公司非流动负债合计分别为 8,319,963.39 万元、9,500,287.07 万元、14,590,855.68 万元和 17,205,929.59 万元，占负债总额的比重分别为 29.90%、28.68%、33.33%和 29.80%。总体来看，由于以商品房销售款为主的预收款项规模较大，公司负债结构呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点，负债结构基本保持稳定，这也反映了房地产开发企业的一般特点。

发行人负债科目具体情况如下：

1、短期借款

最近三年及一期末，公司的短期借款分别 159,901.96 万元、170,803.78 万元、

372,524.48 万元和 253,587.35 万元，占总负债的比例分别为 0.57%、0.52%、0.85%和 0.44%。近年来公司逐步调整债务结构，短期借款规模整体有所下降。

截至 2019 年末，公司短期借款相比于 2018 年末增加 10,901.82 万元，增幅为 6.82%；截至 2020 年末，公司短期借款相比于 2019 年末增加 201,720.70 万元，增幅为 118.10%，主要原因为公司资金需求大，对外融资增加；截至 2021 年 9 月末，公司短期借款较 2020 年末减少 118,937.13 万元，降幅为 31.93%，主要原因为公司大量偿还短期借款，调整负债结构。

截至 2020 年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人短期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
信用借款	-	-
保证借款	247,637.47	66.48
质押借款及质押且保证借款	60,283.07	16.18
抵押借款及抵押且保证借款	64,603.93	17.34
合计	372,524.48	100.00

2、应付票据

发行人应付票据为商业承兑汇票和银行承兑汇票。最近三年及一期末，公司应付票据余额分别为 5,369.02 万元、27,845.74 万元、24,238.09 万元和 34,007.99 万元，占总负债的比例分别为 0.02%、0.08%、0.06%和 0.06%。最近三年及一期，发行人应付票据保持稳定。

截至 2019 年末，公司应付票据相比于 2018 年末增加 22,476.72 万元，增幅为 418.64%，主要原因为由于业务量增加、应付票据增加，主要为银行承兑汇票增加；截至 2020 年末，公司应付票据相比于 2019 年末减少 3,607.65 万元，降幅为 12.96%；截至 2021 年 9 月末，公司应付票据较 2020 年末减少 9,769.90 万元，降幅为 40.31%，主要系正常业务经营往来，下降金额不大。

3、应付账款

公司应付账款主要包括应付及预提工程款、应付货款等。最近三年及一期末，公司应付账款期末净额分别为 2,754,364.14 万元、3,911,414.66 万元、4,619,471.91 万元和 4,866,665.95 万元，占总负债的比重分别为 9.90%、11.81%、10.55%和 8.43%%。最近三年及一期末，公司应付账款基本保持稳定。

截至 2019 年末，公司应付账款相比于 2018 年末增加 1,157,050.52 万元，增幅为 42.01%，主要原因为随着房地产项目增加，期末应付工程款增加；截至 2020 年末，公司应付账款相比于 2019 年末增加 708,057.25 万元，增幅为 18.10%；截至 2021 年 9 月末，公司应付账款较 2020 年末增加 247,194.04 万元，增幅为 5.35%。

截至 2020 年末，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款如下表所示：

截至 2020 年末发行人账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：万元

公司	2020 年 12 月 31 日 账面余额	未偿还原因
广东省美术设计装修工程有限公司	6,949.07	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
浙江省成套工程有限公司	5,206.55	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
杭州华东医药集团有限公司	5,118.12	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
浙江金泽装饰工程有限公司	4,500.00	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
中国建筑第八工程局有限公司	2,883.14	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
合计	24,656.89	-

4、预收款项

公司的预收账款主要是房地产开发产品的预收售房款，将在以后达到收入确认条件后确认为销售收入，为正常情况下无需公司实际偿付的负债，随着公司经营规模的扩大，预收款项也呈现上升的趋势。最近三年及一期末，公司预收款项的余额分别为 1,795,808.90 万元、1,379,169.09 万元、2,228.69 万元和 2,427.97 万元，占总负债的比重分别为 6.45%、4.16%、0.01%和 0.00%。报告期内，发行人预收账款变动较大。

截至 2019 年末，公司预收账款相比于 2018 年末减少 416,639.81 万元，降幅为 23.20%；截至 2020 年末，公司预收账款相比于 2019 年末减少 1,376,940.40 万元，降幅为 99.84%，主要原因是 2020 年除绿城外的其他公司执行新收入准则，预收房款计入合同负债科目核算；2021 年 9 月末，公司预收账款较 2020 年末增加 199.28 万元，增幅 8.94%。

截至 2020 年末，发行人预收账款具体明细如下：

截至 2020 年末发行人的预收账款明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
预收购房款	-	-
预收物业、停车管理费	-	-
租赁费	2,228.69	100.00
预收销货款	-	-
其他	-	-
合计	2,228.69	100.00

截至 2020 年末，发行人账龄超过 1 年的预收款项列示如下：

截至 2020 年末发行人账龄超过 1 年的预收款项

单位：万元

项目	预收金额	未结转原因
天博盛业（北京）投资管理有限公司	200.18	未结转的预付租赁款
北京童星酷国际文化传媒有限公司	110.85	未结转的预付租赁款
合计	311.03	-

截至 2020 年末，预收账款主要项目列示如下：

截至 2020 年末发行人预收款项主要项目

单位：万元、%

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	预计/已竣工时间	预售比例
杭州晓风印月	566,461.74	364,929.57	2022/5/31	95.77
青岛理想之城	521,416.31	492,033.38	2023/5/30	86.55
西安全运村	508,362.59	266,752.78	2022/11/30	92.72
温州凤起玉鸣	506,327.42	277,674.44	2022/6/15	66.97
杭州桂语朝阳	468,038.26	288,847.57	2021/4/30	93.78
南通诚园	388,026.06	199,200.54	2022/6/10	97.59
济南玉兰花园	381,752.95	148,095.96	2021/8/30	99.39
中交·中央公园	372,529.51	375,396.98	2025/11/28	39.64

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	预计/已竣工时间	预售比例
台州宁江明月	343,487.54	190,986.80	2022/6/10	73.45
北京颐和金茂府	340,511.18	0.00	2022/9/30	49.04
北京壹亮马	337,044.10	127,996.48	2021/8/30	78.99
西安全运村	279,215.13	204,723.33	2021/7/31	91.61
余姚桂语兰庭	256,711.70	194,524.63	2021/4/15	96.98
中交尚城	249,596.38	0.00	2021/12/31	79.29
天津诚园	219,249.78	111,756.83	2022/12/1	67.88
海南蓝湾小镇	218,993.57	259,945.71	2026/5/3	63.73
上东郡	217,322.42	0.00	2022/9/30	92.37
德清观云小镇	215,709.24	118,695.04	2021/11/30	77.30
杭州春风金沙	211,407.53	0.00	2023/4/30	46.17
南通晓风印月	204,181.54	192,945.13	2021/12/10	100
青山山居	197,651.84	168,090.01	2022/12/1	93.86
义乌万家风华小区	192,590.49	0.00	2022/6/15	21.70
重庆春溪雲庐	171,836.25	4,718.70	2022/6/6	23.70
宁波春熙潮鸣	161,883.11	0.00	2022/11/22	90.41
南通桂语江南	158,182.78	0.00	2022/6/5	95.42
合计	7,688,489.41	3,987,313.88		

5、合同负债

发行人的合同负债主要是预收购房款及预收工程款。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人合同负债余额分别为 6,626,687.56 万元、7,632,498.07 万元、13,756,336.37 万元和 21,506,519.76 万元，占总负债的比重分别为 23.81%、23.04%、31.43%和 37.24%。

报告期内，发行人合同负债变化不大。截至 2019 年末，公司合同负债相比于 2018 年末增加 1,005,810.51 万元，增幅 15.18%；截至 2020 年末，公司合同负债相比于 2019 年末增加 6,123,838.30 万元，增幅为 80.23%，一方面是因为 2020 年在售楼盘增加，销售合同额大幅增加，另一方面因为除绿城外的子公司本年度开始执行新收入准则，预收房款列示在该科目；截至 2021 年 9 月末，公司合同负债较 2020 年增加 7,750,183.39 万元，增幅为 56.34%，主要原因是在售楼盘增加，销售合同额大幅增加。

截至 2019 和 2020 年末，发行人合同负债具体明细如下：

截至 2019 和 2020 年末发行人合同负债具体明细

单位：万元

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收购房款	13,062,457.03	6,777,035.58
预收工程款及其他	693,879.34	855,462.50
合计	13,756,336.37	7,632,498.07

6、应交税费

发行人应交税费主要包括应交企业所得税和土地增值税等。最近三年及一期末，发行人应交税费分别为 959,341.44 万元、1,277,507.96 万元、1,391,185.06 万元和 1,025,291.94 万元，占总负债的比重分别为 3.45%、3.86%、3.18%和 1.78%。

截至 2019 年末，公司应交税费相比于 2018 年末增加 318,166.52 万元，增幅为 33.17%，主要原因为随着房地产项目增加，期末应交土地增值税和所得税增加；截至 2020 年末，公司应交税费相比于 2019 年末增加 113,677.10 万元，增幅为 8.90%；截至 2021 年 9 月末，公司应交税费较 2020 年末减少 365,893.12 万元，降幅 26.30%。

7、其他应付款

公司的其他应付款主要包括关联方往来款、保证金、其他单位应付款、应付股利、应付利息和应付材料款等。最近三年及一期末，公司其他应付款期末净额分别为 3,668,280.51 万元、4,329,236.94 万元、3,693,859.12 万元和 6,261,015.79 万元，占总负债的比重分别为 13.18%、13.07%、8.44%和 10.84%。

截至 2019 年末，公司其他应付款相比于 2018 年末增加 660,956.43 万元，增幅为 18.02%；截至 2020 年末，公司其他应付款相比于 2019 年末减少 635,377.82 万元，降幅为 14.68%；截至 2021 年 9 月末，公司其他应付款较 2020 年末增加 2,567,156.67 万元，增幅为 69.50%，主要原因是项目少数股东借款增加所致。

截至 2020 年末，公司账龄超过 1 年的其他应付款情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人账龄超过 1 年的其他应付款

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
象屿地产集团有限公司	59,826.15	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
西安亚润电子科技有限公司	32,000.00	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
哈尔滨西部地区开发建设集团有限责任公司	15,808.29	股东借款展期

8、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债期末余额分别为 2,891,515.49 万元、3,560,718.17 万元、4,007,611.71 万元和 4,820,705.52 万元，占总负债的比重分别为 10.39%、10.75%、9.16%和 8.35%。

截至 2019 年末，公司一年内到期的非流动负债相比于 2018 年末增加 669,202.68 万元，增幅为 23.14%；截至 2020 年末，公司一年内到期的非流动负债相比于 2019 年末增加 446,893.54 万元，截至增幅为 12.55%；截至 2021 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 813,093.81 万元，增幅为 20.29%。

9、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款期末余额分别为 4,571,155.85 万元、6,313,099.60 万元、10,195,756.29 万元和 12,182,781.90 万元，占总负债的比重分别为 16.43%、19.06%、23.29%和 21.10%。

截至 2019 年末，公司长期借款相比于 2018 年末增加 1,741,943.75 万元，增幅为 38.11%，主要原因为公司快速发展，融资增加；截至 2020 年末，公司长期借款相比于 2019 年末增加 3,882,656.69 万元，增幅为 61.50%，主要原因是公司经营需要，资金需求增大，对外融资增加；截至 2021 年 9 月末，公司长期借款较 2020 年末增加 1,987,025.61 万元，增幅为 19.49%。

截至 2020 年末，公司长期借款构成情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人的长期借款构成

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
质押借款	1,234,289.24	12.11

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
抵押借款及抵押且保证借款	6,165,886.17	60.48
保证借款	4,473,073.45	43.87
信用借款	915,975.81	8.98
减：一年内到期的长期借款	2,593,468.37	25.44
合计	10,195,756.29	100.00

10、应付债券

最近三年及一期末，发行人的应付债券分别为 2,838,460.59 万元、2,480,069.99 万元、3,070,863.33 万元和 3,360,660.21 万元，占总负债的比例分别为 10.20%、7.49%、7.02%和 5.82%，最近三年及一期，发行人的应付债券主要是子公司发行的公司债券、中期票据。

截至 2019 年末，公司应付债券相比于 2018 年末减少 358,390.60 万元，降幅为 12.63%；截至 2020 年末，公司应付债券相比于 2019 年末增加 590,793.34 万元，增幅为 23.82%；截至 2021 年 9 月末，公司应付债券较 2020 年末增加 289,796.88 万元，增幅为 9.44%。

11、长期应付款

最近三年及一期末，发行人的长期应付款分别为 66,150.82 万元、110,308.07 万元、494,439.09 万元和 448,835.36 万元，占总负债的比例分别为 0.24%、0.33%、1.13%和 0.78%。

截至 2019 年末，公司长期应付款相比于 2018 年末增加 44,157.25 万元，增幅为 66.75%，主要原因为公司 2019 年融资租赁款增加；截至 2020 年末，公司长期应付款相比于 2019 年末增加 384,131.03 万元，增幅为 348.23%，主要原因为 2020 年投资规模扩大，资金需求大，对外融资增加；截至 2021 年 9 月末，公司长期应付款较 2020 年末减少 45,603.73 万元，降幅为 9.22%。

12、其他非流动负债

最近三年及一期末，发行人的其他非流动负债分别为 159,560.62 万元、49,069.99 万元、289,445.04 万元和 549,628.46 万元，占总负债的比例分别为 0.57%、0.15%、0.66%和 0.95%。

截至 2019 年末，发行人其他非流动负债较 2018 年末减少 110,490.63 万元，降幅为 69.25%，主要原因是发行人当年土地到账，故结转相应预付土地款；截至 2020 年末，发行人其他非流动负债较 2019 年末增加 240,375.05 万元，增幅为 489.86%，主要原因是新增绿城资产支持证券 18.90 亿元，待转销项税 10.00 亿元；截至 2021 年 9 月末，发行人其他非流动负债较 2020 年末增加 260,183.42 万元，增幅为 89.89%，主要系发行人项目增多，重分类的税金增加。

13、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 1,103.57 亿元、1,307.80 亿元、1,797.60 亿元及 2,113.25 亿元，占同期末总负债的比例分别为 39.66%、39.49%、41.07%及 36.59%。

最近一期末，发行人有息负债余额和类型如下

最近一期末有息债务情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日	
	金额	占比
短期借款	253,587.34	1.20
应付票据	8,085.87	0.04
一年内到期的长期借款	3,550,531.96	16.80
一年内到期的应付债券	1,688,008.21	7.99
长期借款	12,156,997.46	57.53
应付债券	2,920,582.40	13.82
其他	554,666.07	2.62
合计	21,132,459.32	100.00

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人短期借款总额 253,587.34 万元，应付票据总额 8,085.87 万元，一年内到期的长期借款总额 3,550,531.96 万元，一年内到期的应付债券总额 1,688,008.21 万元，长期借款 12,156,997.46 万元，应付债券 2,920,582.40 万元，其他 554,666.07 万元。

（2）信用融资与担保融资的结构

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

发行人截至 2021 年 9 月 30 日有息债务担保方式结构

单位：万元

类型	短期借款	应付票 据	一年内到期的 长期借款	一年内到期的 应付债券	长期借款	应付债券	其他	合计
信用借款	3,847.55	12.61	104,445.08	1,504,580.92	1,274,413.46	2,699,926.07	554,666.07	6,141,891.76
质押借款	-	-	719,930.57	-	107,941.89	-	-	827,872.46
保证借款	248,815.79	8,073.26	1,072,502.81	3,800.00	4,422,797.33	220,656.33	-	5,976,645.52
抵押借款	924.00	-	809,963.40	-	2,864,968.48	-	-	3,675,855.88
抵押及保证借款	-	-	688,679.61	-	2,919,258.37	-	-	3,607,937.98
质押及保证借款	-	-	46,588.48	-	78,950.00	-	-	125,538.48
质押及抵押、保 证借款	-	-	99,537.58	179,627.29	200,152.37	-	-	479,317.24
抵押及信用	-	-	-	-	297,400.00	-	-	297,400.00
合计	253,587.34	8,085.87	3,541,647.53	1,688,008.21	12,165,881.89	2,920,582.40	554,666.07	21,132,459.32

(3) 有息负债的期限结构

发行人截至 2021 年 9 月 30 日有息债务担保方式结构

单位：万元

期限	短期借款	应付票 据	一年内到期的 长期借款	一年内到期的 应付债券	长期借款	应付债券	其他	合计
1 年以内	253,587.34	8,085.87	3,550,531.96	1,856,408.81	-	-	-	5,668,613.99
1-3 年期	-	-	-	-	10,374,632.38	2,017,651.05	554,666.07	12,946,949.50
3-5 年期	-	-	-	-	1,384,260.63	734,530.75	-	2,118,791.38
5 年以上	-	-	-	-	398,104.45	-	-	398,104.45
合计	253,587.34	8,085.87	3,550,531.96	1,856,408.81	12,156,997.46	2,752,181.80	554,666.07	21,132,459.32

(4) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 现金流量分析

最近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	14,997,718.50	14,185,153.97	9,637,979.05	8,406,004.81
经营活动现金流出小计	16,906,168.58	16,347,318.40	11,115,229.83	9,081,177.54
经营活动产生的现金流量净额	-1,908,450.08	-2,162,164.43	-1,477,250.77	-675,172.73
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	1,941,597.46	3,312,702.35	1,072,759.02	696,469.13
投资活动现金流出小计	5,252,485.63	5,000,958.49	3,186,116.78	2,474,085.64
投资活动产生的现金流量净额	-3,310,888.17	-1,688,256.14	-2,113,357.76	-1,777,616.50
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	13,216,381.67	16,508,260.42	10,783,436.66	9,659,129.74
筹资活动现金流出小计	8,461,624.93	11,046,182.22	7,025,315.29	5,707,567.15
筹资活动产生的现金流量净额	4,754,756.73	5,462,078.20	3,758,121.37	3,951,562.59
现金及现金等价物净增加额	-465,408.98	1,601,455.92	171,756.89	1,514,101.19
年末现金及现金等价物余额	6,571,511.83	7,036,920.81	5,435,335.12	5,263,578.23

1、经营活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司分别实现经营活动产生的现金流量净额-675,172.73 万元、-1,477,250.77 万元、-2,162,164.43 万元和-1,908,450.08 万元。其中，公司同期分别实现经营活动现金流入 8,406,004.81 万元、9,637,979.05 万元、14,185,153.97 万元和 14,997,718.50 万元；同期分别实现经营活动现金流出 9,081,177.54 万元、11,115,229.83 万元、16,347,318.40 万元和 16,906,168.58 万元。2018 至 2020 年度，公司的经营活动产生的现金流量金额波动较大，主要是因为虽然近三年的经营性现金流入不断增加，但由于拿地情况不同而导致经营性净现金流呈现较大的差异。

2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度减少 802,078.04 万元，降幅为 118.80%，主要原因为 2019 年度发行人拿地较多，购买商品、支付劳务支付的现金较多；2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额相较于 2019 年度减少 684,913.66 万元，降幅 46.36%，主要原因为 2020 年度新增土地和在建项目增加较多，经营性现金流出大，销售回款无法覆盖土地和工程支出；2021 年 1-9 月公司实现现金流量净额为-1,908,450.08 万元，相较于上年同期增加 860,543.91 万元，主要原因为上年同期受疫情

影响，相比 2021 年 1-9 月房地产销售回款较少。

2、投资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1,777,616.50 万元、-2,113,357.76 万元、-1,688,256.14 万元和-3,310,888.17 万元。其中，公司同期投资活动产生的现金流量流入分别为 696,469.13 万元、1,072,759.02 万元、3,312,702.35 万元和 1,941,597.46 万元；同期公司投资活动现金流出分别为 2,474,085.64 万元、3,186,116.78 万元、5,000,958.49 万元和 5,252,485.63 万元。

2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 335,741.26 万元，降幅为 18.89%；2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2019 年增加 425,101.62 万元，增幅为 20.11%；2021 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额为-3,310,888.17 万元，较上年同期减少 2,254,193.93 万元，降幅为 213.33%，主要原因为公司投资规模扩张，参股企业增加，对参股企业的投资和借款增加。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 3,951,562.59 万元、3,758,121.37 万元、5,462,078.20 万元和 4,754,756.73 万元。其中，公司同期分别实现筹资活动现金流入 9,659,129.74 万元、10,783,436.66 万元、16,508,260.42 万元和 13,216,381.67 万元，公司筹资活动产生的现金流入主要来源于金融机构借款、发行债券等；公司同期分别实现筹资活动现金流出 5,707,567.15 万元、7,025,315.29 万元、11,046,182.22 万元和 8,461,624.93 万元。

2019 年度，公司筹资活动产生的现金流量较 2018 年减少 193,441.22 万元，降幅为 4.90%；2020 年度，公司筹资活动产生的现金流量较 2019 年增加 1,703,956.84 万元，增幅 45.34%，主要原因为带息负债增加产生的利息支出增加；2021 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为 4,754,756.73 万元，较上年同期增加 133,100.02 万元，增幅为 2.88%。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

最近三年及一期发行人的主要偿债指标

项目	2021 年 1-9 月/ 2021 年 9 月末	2020 年度/ 2020 年末	2019 年度/ 2019 年末	2018 年度/ 2018 年末
流动比率（倍）	1.54	1.67	1.55	1.57
速动比率（倍）	0.50	0.56	0.58	0.59
资产负债率（合并口径）	83.65%	80.92%	81.32%	80.90%
EBITDA（亿元）	101.79	135.97	102.19	78.72
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.17	1.13	1.34	1.11

从短期偿债指标看，最近三年及一期末，发行人的流动比率分别为 1.57、1.55、1.67 和 1.54；发行人的速动比率分别为 0.60、0.59、0.58 和 0.50。

从长期偿债指标看，最近三年末及一期，发行人的资产负债率分别为 80.90%、81.32%、80.92%和 83.65%。

最近三年 EBITDA 分别为 78.72 亿元、102.19 亿元和 135.97 亿元，呈增长趋势，较高的 EBITDA 体现出利息偿付的保障能力。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.11 倍、1.34 倍、1.13 倍。总体较为稳定，公司的利润可覆盖公司的利息费用支出，偿债能力较强。

（五）盈利能力分析

最近三年及一期发行人的利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	6,276,360.17	8,119,093.70	7,769,199.30	7,447,197.05
其中：营业收入	6,276,360.17	8,119,093.70	7,769,199.30	7,447,197.05
二、营业总成本	5,730,974.72	7,231,617.19	7,014,628.28	6,993,219.51
其中：营业成本	4,911,622.51	6,170,348.24	5,773,101.92	5,657,716.92
税金及附加	207,408.23	416,036.45	518,842.70	587,981.81
销售费用	214,677.05	291,172.26	251,465.52	220,693.08
管理费用	298,438.04	426,019.93	424,333.69	395,208.55
财务费用	86,125.31	-92,090.47	31,176.80	115,847.21
研发费用	12,703.58	20,130.78	15,707.65	15,771.94

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产减值损失	-6,573.02	-129,635.83	-104,308.99	65,442.13
信用减值损失	-6,679.97	-52,165.55	-96,892.75	128,273.37
加：公允价值变动收益	142.04	-	-	-
加：投资收益	138,059.56	141,128.51	123,938.96	205,769.66
资产处置收益	7,523.38	48,443.19	747.04	422.59
其他收益	9,262.38	17,769.49	10,702.28	29,065.67
三、营业利润	687,119.82	913,016.33	688,757.57	495,519.93
加：营业外收入	6,428.28	53,396.93	46,769.33	10,177.69
减：营业外支出	4,085.10	28,226.10	29,604.79	23,642.25
四、利润总额	689,462.99	938,187.15	705,922.11	482,055.38
减：所得税费用	201,694.01	264,456.23	270,999.14	196,315.67
五、净利润	487,768.99	673,730.92	434,922.97	285,739.71
归属于母公司所有者的净利润	10,193.29	112,199.63	22,595.11	10,582.69
少数股东损益	477,575.70	561,531.29	412,327.85	275,157.02

1、营业收入分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 7,447,197.05 万元、7,769,199.30 万元、8,119,093.70 万元和 6,276,360.17 万元，发行人最近三年营业收入保持一定增长。房地产开发收入是公司收入的主要构成，2018-2020 年度房地产开发收入分别为 686.09 亿元、695.47 亿元、713.32 亿元，得益于公司近年来房屋交付规模增长，房地产开发收入实现快速增长。

2019 年度，公司营业收入相比于 2018 年度增加 322,002.25 万元，增幅为 4.32%；2020 年度，公司营业收入相比于 2019 年度增加 349,894.40 万元，增幅为 4.50%。2021 年 1-9 月公司营业收入相比于 2020 年 1-9 月增加 2,334,030.30 万元，增幅为 59.20%，主要系结转收入项目增加所致。

2、营业成本分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别发生营业成本 5,657,716.92 万元、5,773,101.92 万元、6,170,348.24 万元和 4,911,622.51 万元。随着发行人营业收入的大幅提升，营业成本也相应增加。

2019 年度，公司营业成本相比于 2018 年度增加 115,385.00 万元，增幅为 2.04%，主要原因是收入增加，与收入配比的成本结转增加；2020 年度，公司营业成本相比于 2019 年度增加 397,246.32 万元，增幅为 6.88%；2021 年 1-9 月，公司营业成本相比于上年同期增加 1,984,129.27 万元，增幅为 67.78%，主要系结转成本项目增加。

3、税金及附加分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人发生的税金及附加分别为 587,981.81 万元、518,842.70 万元、416,036.45 万元和 207,408.23 万元。发行人税金及附加主要包括土地增值税、营业税等。2019 年度，公司税金及附加相比于 2018 年度减少 69,139.11 万元，降幅为 11.76%；2020 年度，公司营业税金及附加相比于 2019 年度减少 102,806.25 万元，降幅为 19.81%。2021 年 1-9 月，公司营业税金及附加相比于上年同期增加 58,423.85 万元，增幅为 39.21%，主要系项目增加，土增税等税金增加。

4、期间费用分析

最近三年及一期发行人的期间费用情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	214,677.05	3.42	291,172.26	3.59	251,465.52	3.24	220,693.08	2.96
管理费用	298,438.04	4.75	426,019.93	5.25	424,333.69	5.46	395,208.55	5.31
研发费用	12,703.58	0.20	20,130.78	0.25	15,707.65	0.20	15,771.94	0.21
财务费用	86,125.31	1.37	-92,090.47	-1.13	31,176.80	0.40	115,847.21	1.56
合计	611,943.98	9.75	645,232.50	7.95	722,683.66	9.30	747,520.78	10.04

注 1：表中占比指占营业收入的比重；

近年来公司期间费用受规模增长、财务费用资本化比例和汇兑损益影响而有所波动，2018-2020 年期间费用合计分别为 747,520.78 万元、722,683.66 万元和 645,232.50 万元，期间费用收入占比分别为 10.04%、9.30%和 7.95%，呈现逐年下降态势，体现公司近三年期间费用控制能力增强。

2019 年度，公司期间费用相比于 2018 年减少 24,837.12 万元，降幅为 3.32%；2020 年，公司期间费用相比于 2019 年减少 77,451.15 万元，降幅为 10.72%。2021 年 1-9 月，

公司期间费用合计为 611,943.98 万元，期间费用与收入比例为 9.75%。

(1) 销售费用

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人销售费用合计分别为 220,693.08 万元、251,465.52 万元、291,172.26 万元和 214,677.05 万元，占同期营业收入的比重分别为 2.96%、3.24%、3.59%和 3.42%。发行人的销售费用主要包括广告费、业务宣传费、销售代理费等。

2019 年度，公司销售费用相比于 2018 年度增加 30,772.44 万元，增幅为 13.94%；2020 年度，公司销售费用相比于 2019 年度增加 39,706.74 万元，增幅为 15.79%。2021 年 1-9 月，公司销售费用相比于上年同期增加 69,762.38 万元，增幅为 48.14%，主要原因为推盘量及销售额大幅增加，且 2020 年 1-9 月受疫情影响，现场销售受限，销售费用基数较低。

(2) 管理费用

发行人管理费用亦随公司业务规模的扩大而逐年增长。发行人的管理费用主要包括职工薪酬、办公费、差旅费、税费、折旧及摊销费、中介机构费用等。2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人发生的管理费用分别为 395,208.55 万元、424,333.69 万元、426,019.93 万元和 298,438.04 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 5.31%、5.46%、5.25%和 4.75%。总体来看，最近三年发行人经营情况良好，受合并对象增加和经营规模扩大的影响，管理费用相应增加，但管理费用占营业收入占比较低。

2019 年度，公司管理费用相比于 2018 年度增加 29,125.14 万元，增幅为 7.37%；2020 年度，公司管理费用相比于 2019 年度增加 1,686.24 万元，增幅为 0.40%；2021 年 1-9 月，公司管理费用相比于上年同期增加 66,593.35 万元，增幅为 28.72%。

(3) 研发费用

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人发生的研发费用分别为 15,771.94 万元、15,707.65 万元、20,130.78 万元和 12,703.58 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 0.21%、0.20%、0.25%和 0.20%。

2019 年度，公司研发费用相比于 2018 年度减少 64.29 万元，降幅为 0.41%；2020

年度，公司研发费用相比于 2019 年度增加 4,423.13 万元，增幅为 28.16%；2021 年 1-9 月，公司研发费用相比于上年同期减少 244.91 万元，降幅为 1.89%。

（4）财务费用

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人发生的财务费用分别为 115,847.21 万元、31,176.80 万元、-92,090.47 万元和 86,125.31 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 1.56%、0.40%、-1.13%和 1.37%。

2019 年度，公司财务费用相比于 2018 年度减少 84,670.41 万元，降幅为 73.09%，主要原因为汇率变动，2018 年度为汇兑净收益，2019 年度为汇兑净损失；2020 年度，公司财务费用相比于 2019 年度减少 123,267.27 万元，降幅为 395.38%，主要原因为 2020 年汇兑收益较 2019 年度大幅增加；2021 年 1-9 月，公司财务费用相比于去年同期增加 72,168.30 万元，增幅 517.08%，主要原因为 2021 年 1-9 月公司规模扩大，有息负债有所增加。

公司财务费用有所波动，近年来公司债务规模不断扩大，利息支出规模逐年增长，近三年费用化利息支出分别为 22.27 亿元、23.33 亿元、34.44 亿元，资本化利息支出分别为 48.47 亿元、52.90 亿元、85.92 亿元。此外绿城中国境外借款较多，且公司因收购绿城中国亦产生较大额境外借款，2018-2020 年人民币对美元汇率波动使公司各期汇兑净收益分别为 7.97 亿元、4.18 亿元、15.34 亿元。

（5）投资收益分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现投资收益 205,769.66 万元、123,938.96 万元、141,128.51 万元和 138,059.56 万元，这主要系发行人处置长期股权投资以及从联营、合营企业获得的投资收益。

2019 年度，公司投资收益相比于 2018 年度减少 81,830.70 万元，降幅为 39.77%，主要原因为 2018 年度天津绿城全运村建设开发有限公司由绿城的合联营企业变更为绿城子公司，2018 年度绿城在该业务合并时按公允价值重新计量该公司的资产净值，其中归属于绿城的净资产净值超过收购代价的部分确认收益；2020 年度，公司投资收益相比于 2019 年度增加 17,189.55 万元，增幅为 13.87%，主要原因为 2019 年度处置股权确认的投资收益较多，购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益较多。

2021 年 1-9 月，公司实现投资收益相比于上年同期增加 67,458.08 万元，增幅 95.55%，主要系当期处置项目收益增加。

最近三年，发行人投资收益明细如下表所示：

最近三年发行人的投资收益明细

单位：万元

投资收益明细	2020 年度	2019 年度	2018 年度
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益	16,121.96	10,113.48	62,898.41
权益法核算的长期股权因被投资单位损益变动确认的投资收益	54,696.79	93,679.01	41,779.75
处置权益法核算的长期股权投资产生的投资收益	7,921.34	47.77	-87.68
可供出售金融资产等持有期间取得的投资收益	-	-	3.04
公允价值计量的其他权益工具投资持有期间取得股利产生的投资收益	7,404.61	10,520.89	7,045.29
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	36,402.57	4,348.67	92,272.77
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	13,574.05	-	-
其他	5,007.19	5,229.13	1,858.08
合计	141,128.51	123,938.96	205,769.66

1) 针对 2018 年投资收益情况分析如下：

2018 年投资收益为 205,769.66 万元，其中购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量 9.23 亿元，处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益 6.29 亿元，权益法核算的长期股权投资收益为 4.18 亿元。具体说明如下：

A、购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量 9.23 亿元

①根据 2018 年 1 月 1 日发行人子公司山东绿城投资置业有限公司（持股比例 100.00%）与济南东创置业有限公司合作方济南东拓置业有限公司（持股比例 50.00%）签署的一致行动协议，山东绿城投资置业有限公司拥有济南东创置业有限公司股东会 100.00%表决权，对济南东创置业有限公司财务和经营政策能够实施控制，故自 2018 年

1月1日将其纳入合并财务报表范围。发行人在本次购买日（2018年1月1日）之前持有济南东创置业有限公司的50%股权，截至2018年1月1日之前取得成本为3.12亿元，其中：2015年9月收购50%股权，收购成本为261,974,000元；2016年1月现金增资5,000万元。本次购买完成时，发行人已按照该股权在2018年1月1日的公允价值8.64亿元进行重新计量，公允价值与其账面价值2.75亿元的差额5.9亿元，计入2018年度投资收益。

②2018年，发行人子公司北京联合置业有限公司与联营企业中交石家庄房地产开发有限公司的股东之一北京中润建科投资有限公司、职工董事签署一致行动人协议，三方约定就有关公司经营发展的重大事项向公司股东会、董事会行使提案权和在相关股东会、董事会上行使表决权时保持一致。2018年4月30日，北京联合置业有限公司对中交石家庄房地产开发有限公司实际表决权超过2/3，达到实质控制，取得对持股51%的中交石家庄房地产开发有限公司的控制权。该业务为非同一控制下企业合并，合并日为2018年4月30日，自此，中交石家庄房地产开发有限公司由北京联合置业有限公司的合营企业变更为发行人子公司，纳入发行人合并范围，合并日股权的公允价值为4.15亿，账面价值1.92亿，公允价值与其账面价值2.75亿元的差额2.23亿元，计入2018年度投资收益。

B、处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益6.29亿元

2018年处置的投资如下表所示：

公司名称	注册地	业务性质	处置日	处置前持股比例（%）	处置后持股比例（%）	不再为子公司的原因
佛山中交房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	2018/3/31	90.00	47.37	注1
佛山香颂置业有限公司	佛山市	房地产开发	2018/3/31	90.00	47.37	注1
成都中交花源美庐置业有限公司	成都市	房地产开发	2018/4/30	100.00	50.00	注1
上海绿隆房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	2018/9/20	100.00	50.00	注1
CORE（USA）INVESTMENTHOLDINGLLC	美国特拉华州	房地产开发	2018/8/31	100.00	49.00	注1
HongKongGreentownTradinganddevelopmentCo.,LTD	香港	装饰管理、贸易咨询	2018/6/25	100.00	35.06	注2
HongKongGreentownDecorationTradingDevelopmentLimited	香港	装饰管理、贸易咨询	2018/6/25	100.00	35.06	注2
浙江绿城材料设备有限公司	杭州市	材料设备贸易	2018/6/25	100.00	35.06	注2
杭州浙朗投资有限公司	杭州市	投资咨询	2018/6/1	100.00	37.50	注2

德清绿城浙朗置业有限公司	湖州市	房地产开发	2018/6/1	100.00	37.50	注 2
柳州绿城投资有限公司	柳州市	房地产开发、投资咨询	2018/1/2	100.00	-	注 2
柳州绿城房地产开发有限公司	柳州市	房地产开发	2018/1/2	100.00	-	注 2
杭州玫瑰园度假村有限公司	杭州市	旅游项目开发管理	2018/1/3	100.00	-	注 2
杭州绿城进出口贸易有限公司	杭州市	进出口贸易	2018/1/3	100.00	-	注 2
绿城商业保理（上海）有限公司	上海市	商业保理	2018/6/28	100.00	35.00	注 2
杭州胜拓投资有限公司	杭州市	投资咨询	2018/8/31	100.00	33.50	注 2
北京景西房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	2018/8/31	100.00	33.50	注 2
中国城乡建设发展有限公司	北京市	房地产开发	2018/6/30	100.00	-	注 2
杭州绿城滨峰建设管理有限公司	杭州市	项目建设管理	2018/3/6	100.00	51.00	注 2

注 1：2018 年引入外部投资者，导致持有股权比例被稀释而丧失控制权，因而不纳入合并范围；

注 2：2018 年处置持有的全部或部分股权导致丧失控制权，因而不纳入合并范围。

上述公司的相关财务信息列示如下：

单位：万元

科目	处置日	2017 年 12 月 31 日
	账面价值	账面价值
流动资产	284.18	290.70
非流动资产	182,001.74	79,048.95
流动负债	-2,776,084.05	-2,192,066.91
非流动负债	-139,581.75	-53,802.97
净资产	108,104.69	740,206.81
少数股东权益	-13,972.54	-
无偿划转差额（计入权益）	1,034.24	-
剩余股权的公允价值	70,019.68	-
处置收益	62,898.41	-

其中，重要的投资处置为：

①发行人子公司绿城中国 2017 年 10 月 19 日与全顺集团有限公司签订《柳州绿城投资有限公司股权转让协议》，将发行人持有的柳州绿城投资有限公司 60%的股权进行处置，处置价款为 4.08 亿元,该股权处置交易已于 2018 年 1 月完成。处置时点绿城方长投账面价值 0.28 亿元，差额 3.80 亿元确认投资收益。

②发行人子公司绿城中国 2017 年 12 月 28 日与绿城控股集团有限公司签订《关于杭州玫瑰园度假村有限公司股权转让与受让协议书》，将发行人持有的杭州玫瑰园度假村有限公司 100%股权进行处置，处置价款 2.87 亿元，该股权处置交易已于 2018 年 1 月完成，处置时点账面价值 1.76 亿元，差额 1.11 亿确认投资收益。

C、权益法核算的长期股权投资收益为 4.18 亿元

2018 年按照股权比例确认对合营及联营企业的投资收益 4.18 亿元。

2) 针对 2019 年投资收益情况说明如下：

2019 年度，公司投资收益为 123,938.96 万元，其中权益法核算的长期股权投资收益为 9.37 亿元，公允价值计量的其他权益工具投资持有期间取得股利产生的投资收益 1.05 亿元，处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益 1.01 亿元。具体说明如下：

A、权益法核算的长期股权投资收益为 9.37 亿元；

2019 年按照股权比例确认对合营及联营企业的投资收益 9.37 亿元，较 2018 年增加 5.19 亿元，主要原因为发行人合营企业和联营企业的 2019 年的交付面积增加，故 2019 年发行人营业收入和营业利润增加，另一方面 2018 年绿城中国的合联营企业青岛绿城华景置业有限公司（青岛深蓝中心项目）计提减值准备 7.78 亿元，减少本集团分占其投资收益 3.10 亿元。

B、公允价值计量的其他权益工具投资持有期间取得股利产生的投资收益 1.05 亿元；

根据新金融工具准则，2019 年绿城中国持有的计入“其他权益工具投资”的浙江雅达置业有限公司分配股利人民币 8,800.00 万元，GreentownServiceGroupCo.Ltd.（绿城服务集团有限公司）分配股利人民币 917 万元；上海伍翎投资中心（有限合伙）分配股利 763.00 万元。

C、处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益 1.01 亿元；

2019 年处置的投资如下表所示：

单位：%

公司名称	注册地	业务性质	处置日	处置前 持股比 例%	处置后 持股比 例%	不再为 子公司 的原因
绿城永隆装饰工程有限公司	济南	建筑装饰	2019 年 4 月 12 日	80.00	-	注 5
杭州昭廉投资有限公司	杭州	商务服务业	2019 年 1 月 11 日	100.00	29.96	注 5
广州绿栢房地产开发有限公司	广州	房地产开发	2019 年 1 月 11 日	100.00	29.96	注 5
佛山绿康置业有限公司	佛山	房地产开发	2019 年 6 月 30 日	100.00	50.00	注 1
杭州昭臻投资有限公司	杭州	商务服务业	2019 年 6 月 30 日	100.00	50.00	注 1
杭州绿城银湖置业有限公司	杭州	房地产开发	2019 年 6 月 30 日	100.00	50.00	注 1

杭州致延投资有限公司	杭州	商务服务业	2019年6月30日	100.00	47.68	注5
天津佳意房地产开发有限公司	天津	房地产开发	2019年5月15日	100.00	33.33	注2
西安鸿基物业管理有限公司	西安	房地产开发	2019年10月31日	80.00	-	注5
新泰绿城园林开发有限公司	新泰	园林开发	2019年10月30日	100.00	-	注5
绿城秀丽田园投资开发有限公司	杭州	商务服务业	2019年10月30日	100.00	-	注5
绿城房地产集团南京有限公司	南京	房地产开发	2019年11月30日	100.00	-	注5
大连星海湾文体中心（有限合伙）	大连	体育	2019年11月30日	48.89	-	注5
安徽舜鸿房地产开发有限公司	安徽	房地产开发	2019年8月31日	83.33	50.00	注2
宁波浙达置业有限公司	宁波	房地产开发	2019年11月21日	100.00	50.00	注3
杭州浙达投资有限公司	杭州	商务服务业	2019年11月21日	100.00	50.00	注3
南京绿城置业有限公司	南京	房地产开发	2019年12月17日	100.00	49.00	注5
福州绿榕投资发展有限公司	福州	商务服务业	2019年12月31日	100.00	32.50	注5
浙江绿城利普建筑设计有限公司	杭州	建筑装饰	2019年9月30日	51.00	51.00	注4
山东绿城青和建筑设计有限公司	青岛	技术服务业	2019年9月30日	50.98	50.98	注4
杭州绿城橱柜有限公司	杭州	家具制造业	2019年11月15日	51.00	49.00	注5
宁波中交城市未来置业有限公司	宁波	房地产开发	2019年7月1日	100.00	-	注5

注1：发行人2019年处置上述公司50%股权，交易完成后，被投资单位修订公司章程、改选董事会成员，发行人与股权受让方共同控制被投资单位，截至2019年12月31日，发行人将其作为合营公司列报，2019年不再纳入发行人合并范围。

注2：发行人2019年引入外部投资者导致持有股权比例被稀释，表决权达不到控制的条件而丧失控制权，因此2019年不再纳入合并范围。

注3：发行人2019年处置上述公司50%股权，交易完成后，被投资单位修订公司章程、改选董事会成员，根据修订后的公司章程，发行人仅能对被投资单位施加重大影响，截至2019年12月31日，发行人将其作为联营公司列报，2019年不再纳入发行人合并范围。

注4：于2019年，由于双方业务合作和扩展需要，发行人与独立第三方协议变更了被投资单位公司章程，包括议事规则、投票权的约定、双方的权利和义务等，同时也变更了双方董事及高管的任命。经以上一系列的变更，股东双方共同控制被投资单位。故自2019年9月30日起，发行人不再将被投资单位纳入合并范围。

注5：2019年处置持有的全部或者大部分股权导致丧失控制权，2019年不再纳入合并范围。

上述被处置公司于处置时点的相关财务信息列示如下：

单位：万元

	处置日	2018年12月31日
	账面价值	账面价值
流动资产	2,419,709.68	1,398,058.89
非流动资产	6,038.37	4,660.34
流动负债	-1,960,422.58	-804,042.69
非流动负债	-385,886.04	-514,300.00
净资产	79,439.42	84,376.54
少数股东权益	29,156.08	-

剩余股权的公允价值	23,211.68	-
处置收益	10,113.48	-
处置对价	37,185.15	-

3) 针对 2020 年投资收益情况说明如下:

2020 年度, 公司投资收益为 141,128.51 万元, 其中处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益为 1.61 亿元, 权益法核算的长期股权投资收益为 5.47 亿元, 购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益为 3.64 亿元, 丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得为 1.36 亿元。具体说明如下:

A、处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益为 1.61 亿元:

2020 年处置的投资如下表所示:

单位: %

公司名	注册地	业务性质	处置日	处置前本集团合计持股比例	处置后本集团合计持股比例	不再成为子公司原因
杭州昭千投资有限公司	杭州	商务服务业	2020 年 6 月 30 日	51.00	50.00	注 1
福州绿闽置业有限公司	福州	房地产开发	2020 年 6 月 30 日	51.00	50.00	注 1
杭州绿城海企实业有限公司	杭州	酒店管理	2020 年 10 月 14 日	100.00	-	
成都浙中大地产有限公司	成都	房地产开发	2020 年 11 月 13 日	60.00	1.00	
北京东部绿城置业有限公司	北京	房地产开发	2020 年 12 月 15 日	100.00	-	
浙江绿城景道园林工程有限公司	杭州	建筑工程	2020 年 11 月 13 日	51.00	49.00	
浙江绿城市政园林建设有限公司	杭州	建筑工程	2020 年 11 月 13 日	100.00	51.00	
广州绿粤投资发展有限公司	广州	投资咨询	2020 年 8 月 5 日	100.00	51.25	
佛山杨柳郡房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	2020 年 8 月 5 日	80.00	41.00	
北京颖诚置业有限公司	北京	房地产开发	2020 年 11 月 2 日	100.00	80.00	注 2
西安雅意房地产开发有限公司	西安	房地产开发	2020 年 11 月 2 日	100.00	80.00	注 2
温州中交梁辉置业有限公司	温州	房地产开发	2020 年 8 月 17 日	59.00	25.00	注 3
中交富力和美(北京)置业有限公司	北京	房地产开发	2020 年 12 月 18 日	49.90	49.90	注 4

公司名	注册地	业务性质	处置日	处置前本集团合计持股比例	处置后本集团合计持股比例	不再成为子公司原因
郑州滨悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	2020 年 11 月 30 日	100.00	40.00	

注 1：于 2020 年 6 月，本集团与桐乡市安豪投资管理有限公司公司签订股权转让协议，以人民币 10,000,000.00 元出售其所持有杭州昭千投资有限公司的 1%股权，由于福州绿闽置业有限公司为杭州昭千投资有限公司的全资子公司，因此也相应间接处置福州绿闽置业有限公司股权。此后，杭州昭千投资有限公司和福州绿闽置业有限公司修订其公司章程、改选董事会成员，处置日为 2020 年 6 月 30 日。交易完成后，自 2020 年 6 月 30 日起，本集团与另一方股东共同控制被投资单位，本集团将其作为合营公司列报，不再纳入本集团合并范围。

注 2：于 2020 年 11 月，本集团与西安苏城港嘉置业有限公司公司签订股权转让协议，以人民币 109,380.00 元出售其所持有北京颖诚置业有限公司的 20%股权，由于西安雅意房地产开发有限公司为北京颖诚置业有限公司全资子公司，因此也相应间接处置西安雅意房地产开发有限公司 20%股权。此后，北京颖诚置业有限公司和西安雅意房地产开发有限公司修订其公司章程、改选董事会成员。处置日为 2020 年 11 月 2 日。交易完成后，自 2020 年 11 月 2 日起，本集团与另一方股东共同控制被投资单位，本集团将其作为合营公司列报，不再纳入本集团合并范围。

注 3：2020 年，本集团下属子公司华通置业有限公司(以下简称“华通置业”)出资设立温州中交梁辉置业有限公司(以下简称“温州梁辉”)，原持股比例为 59%。于 2020 年 8 月 17 日，华通置业与苍南鸿源置业有限公司、浙江宝龙星汇企业管理有限公司、平阳中润股权投资合伙企业(有限合伙)及苍南县梁辉置业有限公司签订增资协议，约定共同对温州梁辉进行增资，增资扩股完成后，华通置业持有温州梁辉的股权比例和表决权比例降至 25%，自此，华通置业丧失对温州梁辉的控制权。处置日为 2020 年 8 月 17 日。故自 2020 年 8 月 17 日起，本集团不再将温州梁辉纳入合并范围。

注 4：2020 年，本集团下属子公司华通置业控制的中交富力和美(北京)置业有限公司(以下简称“富力和美”)已基本完成住宅业态的开发，剩余自营酒店业态仍在建设中。本集团充分认可富力和美外部股东北京富力通达房地产开发有限公司在酒店建设及运营能力，故双方协商一致，富力和美项目后期由双方股东共同操盘。于 2020 年 12 月 18 日，富力和美修订公司章程，修订后股东会及董事会就各职权内事项表决均需股东双方一致通过。自此，华通置业丧失对中交富力和美(北京)置业有限公司的控制权。处置日为 2020 年 12 月 18 日，故自 2020 年 12 月 18 日起，本集团不再将富力和美纳入合并范围。

上述被处置公司于处置时点的相关财务信息列示如下：

单位：万元

	处置日账面价值	2019 年 12 月 31 日账面价值
流动资产	1,403,223.07	1,247,342.50
非流动资产	209,328.83	85,993.03
流动负债	-979,365.09	-748,329.29
非流动负债	-436,570.03	-376,419.30
净资产	196,616.78	208,586.94
少数股东权益	-79,659.03	-
剩余股权的公允价值	71,000.87	-
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益	13,588.01	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	13,574.05	-
处置对价	73,118.94	-

B、权益法核算的长期股权投资收益为 5.47 亿元；

2020 年按照股权比例确认对合营及联营企业的投资收益 5.47 亿元，较 2019 年减少 3.90 亿元，主要原因为发行人 2020 年对外部的股权投资较 2019 年增加，投资的合营企业和联营企业新设项目占比较高，由于处于项目前期尚未交付，未结转形成收入，因此按权益法确认的收益有所减少。C、购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益 3.64 亿元；

①2020 年 4 月，本公司下属子公司华通置业有限公司与中交世茂(北京)置业有限公司的另一个股东北京金地致远企业管理咨询有限公司签署一致行动人协议，该股东在中交世茂(北京)置业有限公司重大事项决策上跟随本集团一致行动，本集团取得对持股 37%的中交世茂(北京)置业有限公司的控制权，合并日为 2020 年 4 月 9 日。自此，中交世茂(北京)置业有限公司由本集团的联营企业变更为子公司，纳入本集团合并范围。合并日股权的公允价值为 2.10 亿，账面价值 1.79 亿，公允价值与其账面价值的差额 0.30 亿元的计入 2020 年度投资收益。

②2020 年 8 月，昆明中交金盛置业有限公司修订其公司章程，根据修订后的公司章程的相关规定，本集团下属子公司昆明中交金汇置业有限公司取得对持股比例 70%的昆

明中交金盛置业有限公司的控制权，合并日为2020年8月31日。自此，昆明中交金盛置业有限公司纳入本集团合并范围。合并日股权的公允价值为3.35亿，账面价值0.45亿，公允价值与其账面价值的差额2.90亿元的计入2020年度投资收益。

③2020年8月，本集团下属子公司中交地产（苏州）有限公司以现金对价人民币17,42万元取得了苏州中交路劲地产有限公司2%股权，本集团对苏州中交路劲地产有限公司的持股比例增至51%。根据修订后的公司章程的相关规定，本集团取得苏州中交路劲地产有限公司的控制权，合并日为2020年8月31日。自此，苏州中交路劲地产有限公司纳入本集团合并范围。合并日股权的公允价值为4.39亿，账面价值3.78亿，公允价值与其账面价值的差额0.61亿元，扣除支付的现金对价0.17亿元后，计入2020年度投资收益0.44亿元。D、丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得为1.36亿元；

2020年，公司丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得具体如下：

单位：万元、%

公司名称	处置日	处置前本集团 合计持股比例	处置后本集团 合计持股比例	处置利得
杭州昭千投资有限公司	2020年6月30日	51.00	50.00	2,740.92
福州绿闽置业有限公司	2020年6月30日	51.00	50.00	
杭州绿城海企实业有限公司	2020年10月14日	100.00	-	-
成都浙中大地产有限公司	2020年11月13日	60.00	1.00	-
北京东部绿城置业有限公司	2020年12月15日	100.00	-	-
浙江绿城景道园林工程有限公司	2020年11月13日	51.00	49.00	2.45
浙江绿城市政园林建设有限公司	2020年11月13日	100.00	51.00	945.29
广州绿粤投资发展有限公司	2020年8月5日	100.00	51.25	142.21
佛山杨柳郡房地产开发有限公司	2020年8月5日	80.00	41.00	
北京颖诚置业有限公司	2020年11月2日	100.00	80.00	71.35
西安雅意房地产开发建设有限公司	2020年11月2日	100.00	80.00	
温州中交梁辉置业有限公司	2020年8月17日	59.00	25.00	9,671.82

公司名称	处置日	处置前本集团 合计持股比例	处置后本集团 合计持股比例	处置利得
司				
中交富力和美(北京)置业有限公司	2020 年 12 月 18 日	49.90	49.90	
郑州滨悦房地产开发有限公司	2020 年 11 月 30 日	100.00	40.00	

(6) 营业利润分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现营业利润 495,519.93 万元、688,757.57 万元、913,016.33 万元及 687,119.82 万元。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人分别确认了 205,769.66 万元、123,938.96 万元、141,128.51 万元和 138,059.56 万元的投资收益，为公司利润的主要构成，2020 年度公司因处置成本法核算的长期股权投资确认投资收益 16,121.96 亿元，此外当期确认购买日前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益 36,402.57 亿元。

2019 年度，公司营业利润相比于 2018 年度增加 193,237.64 万元，增幅为 39.00%，主要原因为发行人 2019 年度毛利率提升，汇兑损失减少，信用减值损失减少；2020 年度，公司营业利润相比于 2019 年度增加 224,258.76 万元，增幅为 32.56%，主要原因为收入增加助推毛利规模同比增加，且 2020 年度汇兑收益较多导致财务费用较 2019 年度降低。2021 年 1-9 月，公司营业利润较上年同期增加 190,747.89 万元，增幅为 38.43%，主要原因为结转利润项目增加。

2018 年度、2019 年度、2020 年度，公司毛利率分别为 24.03%、25.69%、24.00%，总体较稳定。

(7) 净利润分析

最近三年，发行人分别实现净利润 285,739.71 万元、434,922.97 万元和 673,730.92 万元。最近三年，发行人净利润增长较快。2021 年 1-9 月，发行人净利润为 487,768.99 万元。

2019 年度，公司净利润相比于 2018 年度增加 149,183.26 万元，增幅为 52.21%；2020 年度，公司净利润相比于 2019 年度增加 238,807.95 万元，增幅为 54.91%，主要原因为盈利水平提升，毛利率降低 2.0 个百分点，同时汇兑损失减少。

（8）非经常性损益情况

最近三年，发行人非经常性损益金额分别为 174,998.35 万元、192,862.08 万元及 299,405.38 万元。最近三年，发行人非经常性损益明细情况如下所示：

最近三年发行人的非经常损益明细

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益	48,443.19	747.04	422.59
计入当期损益的政府补助	20,631.67	11,530.11	18,397.49
合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	32,443.44	24,391.86	-
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	36,402.57	4,348.67	92,272.77
处置长期股权投资收益	37,617.35	10,161.26	62,810.73
处置可供出售金融资产损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	27.62	-	-
捐赠性收支净额	-630.48	-478.15	-89.97
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	16,877.14	16,139.71
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	134,341.34	137,210.60	-
其他	-9,871.32	-11,926.45	-14,954.96
非经常性损益合计	299,405.38	192,862.08	174,998.35

2020 年度，计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费主要是公司应收合营及联营企业借款的利息，其中金额较大的包括：

单位：万元

关联方	利率	资金拆出金额	起始日	到期日
安徽舜鸿房地产开发有限公司	7.50%	121,000.61	2020-1-1	2020-2-20
		111,950.61	2020-2-21	2020-3-16
		106,950.61	2020-3-17	2020-3-24
		106,950.61	2020-3-25	2020-4-9
		104,450.61	2020-4-10	2020-5-6
		93,950.61	2020-5-7	2020-5-20
		89,950.61	2020-5-21	2020-6-2
		86,450.61	2020-6-3	2020-6-8
		82,450.61	2020-6-9	2020-6-9

关联方	利率	资金拆出金额	起始日	到期日
		80,450.61	2020-6-10	2020-6-17
		79,950.61	2020-6-18	2020-6-22
		76,950.61	2020-6-23	2020-6-30
		72,950.61	2020-7-1	2020-7-6
		68,950.61	2020-7-7	2020-7-9
		63,950.61	2020-7-10	2020-7-16
		58,950.61	2020-7-17	2020-8-9
		51,450.61	2020-8-10	2020-8-20
		46,450.61	2020-8-21	2020-9-10
		41,450.61	2020-9-11	2020-9-17
		36,450.61	2020-9-18	2020-9-22
		31,450.61	2020-9-23	2020-10-9
		21,450.61	2020-10-10	2020-10-18
		16,450.61	2020-10-19	2020-10-20
		11,450.61	2020-10-21	2020-10-29
		1,450.61	2020-10-30	2020-12-31
北京景西房地产开发有限公司	8.00%	126,592.40	2020-1-1	2020-2-25
		116,542.40	2020-2-26	2020-3-10
		101,467.40	2020-3-11	2020-3-24
		96,442.40	2020-3-25	2020-11-2
		109,842.40	2020-11-3	2020-12-6
		104,817.40	2020-12-7	2020-12-14
		24,817.40	2020-12-15	2020-12-31
北京致兴房地产开发有限公司	7.50%	100,000.00	2020-2-17	2020-3-19
		245,151.28	2020-3-20	2020-3-22
		335,000.00	2020-3-23	2020-3-25
		345,717.50	2020-3-26	2020-5-24
		346,317.50	2020-5-25	2020-7-19
		347,817.50	2020-7-20	2020-8-10
		354,047.00	2020-8-11	2020-9-3
		319,897.00	2020-9-4	2020-9-24
		246,947.00	2020-9-25	2020-10-26
		241,447.00	2020-10-27	2020-12-9
		141,447.00	2020-12-10	2020-12-21
		129,897.00	2020-12-22	2020-12-31
北京致平房地产开发有限公司	8.00%	98,000.00	2020-2-13	2020-3-18
		253,958.81	2020-3-19	2020-3-19
		187,708.69	2020-3-20	2020-3-25
		278,834.00	2020-3-26	2020-4-29
		120,154.00	2020-4-30	2020-5-5
		72,240.80	2020-5-6	2020-5-10

关联方	利率	资金拆出金额	起始日	到期日
		51,134.00	2020-5-11	2020-5-14
		52,834.00	2020-5-15	2020-8-10
		196,887.47	2020-8-11	2020-8-23
		116,137.47	2020-8-24	2020-9-10
		287.47	2020-9-11	2020-9-29
		22,637.47	2020-10-16	2020-11-3
		14,137.47	2020-11-4	2020-11-30
		5,637.47	2020-12-1	2020-12-4
上海新湖房地产开发有限公司	10.00%	305,000.00	2020-1-1	2020-12-31
上海中瀚置业有限公司	10.00%	55,305.09	2020-4-21	2020-4-23
		138,262.73	2020-4-24	2020-12-31
武汉锦官置业有限公司	8.00%	78,880.00	2020-1-1	2020-1-15
		99,880.00	2020-1-16	2020-3-29
		100,080.00	2020-3-30	2020-5-7
		100,880.00	2020-5-8	2020-6-10
		105,080.00	2020-6-11	2020-10-22
		60,330.00	2020-10-23	2020-11-1
		62,080.00	2020-11-2	2020-11-9
		56,080.00	2020-11-10	2020-12-8
致昌（北京）企业管理有限公司	9.00%	106,779.68	2020-1-1	2020-1-18
		100,779.68	2020-1-19	2020-3-18
		129,279.68	2020-3-19	2020-4-16
		126,279.68	2020-4-17	2020-5-21
		120,279.68	2020-5-22	2020-6-15
		112,779.68	2020-6-16	2020-7-16
		103,779.68	2020-7-17	2020-8-6
		94,779.68	2020-8-7	2020-9-1
		88,779.68	2020-9-2	2020-11-19
		81,279.68	2020-11-20	2020-11-29
		78,279.68	2020-11-30	2020-12-14
		72,279.68	2020-12-15	2020-12-24
		67,779.68	2020-12-25	2020-12-31
北京合茂置业有限公司	8.00%	73,100.25	2020-1-1	2020-5-25
		74,850.25	2020-5-26	2020-6-29
		34,850.25	2020-6-30	2020-9-2
		26,850.25	2020-9-3	2020-10-15
		18,850.25	2020-10-16	2020-10-30
		18,850.25	2020-10-31	2020-12-13
		14,850.25	2020-12-14	2020-12-31
	5.00%	40,713.30	2020-1-1	2020-1-2

关联方	利率	资金拆出金额	起始日	到期日
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司		94,074.60	2020-1-3	2020-1-13
		97,134.60	2020-1-14	2020-3-24
		97,134.60	2020-3-25	2020-3-31
		97,644.60	2020-4-1	2020-4-23
		99,174.60	2020-4-24	2020-5-20
		84,894.60	2020-5-21	2020-5-24
		88,209.60	2020-5-25	2020-5-25
		82,089.60	2020-5-26	2020-5-27
		70,869.60	2020-5-28	2020-6-4
		69,339.60	2020-6-5	2020-6-22
		61,689.60	2020-6-23	2020-7-20
		57,405.60	2020-7-21	2020-9-1
		59,955.60	2020-9-2	2020-9-10
		57,405.60	2020-9-11	2020-9-24
		57,405.60	2020-9-25	2020-10-28
		58,068.60	2020-10-29	2020-11-16
		51,132.60	2020-11-17	2020-11-23
		40,932.60	2020-11-24	2020-11-25
		30,732.60	2020-11-26	2020-12-31

发行人资金拆出利率由发行人及所属企业根据与关联方的合作情况、企业信用、资金情况等多方面因素予以综合确定。

（六）关联方关系及其交易

1、发行人的关联方和关联交易情况

（1）发行人的控股股东及实际控制人

截至 2020 年末，发行人的控股股东为中国交通建设集团有限公司，发行人的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

（2）发行人的子公司

截至 2020 年末，发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人重要权益投资情况”相关内容。

（3）发行人的合营和联营企业

截至 2020 年末，发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第四节 发

行人基本情况”中“四、发行人重要权益投资情况”相关内容。

（4）发行人的其他主要关联方

截至 2020 年末发行人其他关联方

关联方	关联方关系
中国交通建设集团有限公司	最终母公司
深圳威新软件科技有限公司	子公司其他股东的控股股东
建发房地产集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
北京路劲隼御房地产开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
昆明金玺房地产开发有限公司	与对本公司施加重大影响的股东受同一控制
安宁金城华辉房地产开发有限公司	与对本公司施加重大影响的股东受同一控制
中交高新科技产业发展有限公司	子公司的参股企业、同受中交集团控制
润欣置业（北京）有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
重庆银海融资租赁有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
哈尔滨西部地区开发建设集团有限责任公司	子公司的其他股东
机翔房地产开发公司	子公司的其他股东
WCT Equity Sdn Bhd	子公司的其他股东
WCT Land Sdn Bhd	子公司的其他股东
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	子公司的其他股东
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	子公司的其他股东
温州中梁顺置业有限公司	子公司的其他股东
上海希盟资产经营管理有限公司	子公司的其他股东
广州市飞骏物流有限公司	子公司的其他股东
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	子公司的其他股东
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
北京富力通达房地产开发有限公司	子公司的其他股东
北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
国电华北电力有限公司	子公司的其他股东
北京中润建科投资有限公司	子公司的其他股东

关联方	关联方关系
苏州华凯投资有限公司	子公司的其他股东
嘉兴稳投五号投资合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	子公司的其他股东
惠州市交融企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
济南市中控股集团有限公司	子公司的其他股东
江苏祥松贸易发展有限公司	子公司的其他股东
金广文旅产业发展（山东）有限公司	子公司的其他股东
昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
宜兴市新双龙建材有限公司	子公司的其他股东
长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
北京茂康企业管理有限公司	子公司的其他股东
华润置地控股有限公司	子公司的其他股东
厦门大唐房地产集团有限公司	子公司的其他股东
上海花样年房地产开发有限公司	子公司的其他股东
重庆和美建设项目管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司的其他股东
金地（集团）股份有限公司	子公司的其他股东
阳光城集团浙江置业有限公司	子公司的其他股东
北京金地致远企业管理有限公司	子公司的其他股东
碧桂园地产集团有限公司	子公司的其他股东
中建七局地产集团有限公司	子公司的其他股东
中雅（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
杭州旌杭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
苏州隼御地产有限公司	子公司的其他股东
南京市中隼企业咨询管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
南京隼耀房地产开发有限公司	子公司的其他股东
苏州华融企业管理咨询中心（有限合伙）	子公司的其他股东
常州路劲房地产开发有限公司	子公司的其他股东
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	子公司的其他股东
中交云南建设投资发展有限公司	子公司的其他股东

关联方	关联方关系
重庆渝富资本运营集团有限公司	子公司的其他股东
中建七局第一建筑有限公司	子公司的其他股东
福建中联盛房地产开发有限公司	子公司的其他股东
融创华北发展集团有限公司	子公司的其他股东
杭州亚运村建设有限公司	子公司的其他股东
湖北华生房地产开发有限公司	子公司的其他股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	子公司的其他股东
杭州丰久投资管理有限公司	子公司的其他股东
浙江省交投地产集团有限公司	子公司的其他股东
全顺集团有限公司	子公司的其他股东
衢州市城市建设投资集团有限公司	子公司其他股东的母公司
东海地产股份有限公司	子公司的其他股东
洲际置地（天津）有限责任公司	子公司的其他股东
杭州绿湾产融科技投资有限公司	子公司的其他股东
湖州极景企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
德信地产集团有限公司	联营企业的母公司
浙江蓝城建设管理集团有限公司	合营公司的母公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	子公司其他股东的母公司
衢州市城市建设投资集团有限公司	子公司其他股东的母公司
上海花样年房地产开发有限公司	子公司的其他股东
重庆和美建设项目管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司的其他股东
金地（集团）股份有限公司	子公司的其他股东
阳光城集团浙江置业有限公司	子公司的其他股东
北京金地致远企业管理有限公司	子公司的其他股东
碧桂园地产集团有限公司	子公司的其他股东
中建七局地产集团有限公司	子公司的其他股东
中雅（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
杭州旌杭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
苏州隼御地产有限公司	子公司的其他股东
南京市中隼企业咨询管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东

关联方	关联方关系
南京隼耀房地产开发有限公司	子公司的其他股东
苏州华融企业管理咨询中心（有限合伙）	子公司的其他股东
常州路劲房地产开发有限公司	子公司的其他股东
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	子公司的其他股东
中交云南建设投资发展有限公司	子公司的其他股东
重庆渝富资本运营集团有限公司	子公司的其他股东
中建七局第一建筑有限公司	子公司的其他股东
福建中联盛房地产开发有限公司	子公司的其他股东
融创华北发展集团有限公司	子公司的其他股东
杭州亚运村建设有限公司	子公司的其他股东
湖北华生房地产开发有限公司	子公司的其他股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	子公司的其他股东
杭州丰久投资管理有限公司	子公司的其他股东
浙江省交投地产集团有限公司	子公司的其他股东
全顺集团有限公司	子公司的其他股东
衢州市城市建设投资集团有限公司	子公司其他股东的母公司
东海地产股份有限公司	子公司的其他股东
洲际置地（天津）有限责任公司	子公司的其他股东
杭州绿湾产融科技投资有限公司	子公司的其他股东
湖州极景企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
德信地产集团有限公司	联营企业的母公司
浙江蓝城建设管理集团有限公司	合营公司的母公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	子公司其他股东的母公司
衢州市城市建设投资集团有限公司	子公司其他股东的母公司
大连恒一集团有限公司	子公司其他股东的母公司
祝宏毅、胡佳荫	子公司关键管理人员及其家庭成员
中国农村发展信托投资（启邦集团）有限公司	子公司
南京中交万正置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第四航务工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交巴基斯坦投资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
陕西中交榆佳高速公路有限公司	同受最终同一控制人控制的公司

关联方	关联方关系
乌鲁木齐中交城投高速公路有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第三公路工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一航局第二工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国交通建设股份有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交（厦门）信息有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第一公路工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国交通信息科技集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交二公局第五工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交财务有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
北京中交鼎致投资中心（有限合伙）	同受最终同一控制人控制的公司
中交清远投资发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交四航局第三工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交肇庆投资发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交城市投资控股有限公司	子公司的其他股东
中交西安筑路机械有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
华南工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交水运规划设计院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
天府新区货运通道项目部	同受最终同一控制人控制的公司
中交第一航务工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一航局城市投资发展（天津）有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交二航局建筑工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第二公路工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第三航务工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第四公路工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第四航务工程局有限公司房地产开发公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交融资租赁（广州）有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交资产管理有限公司	同受最终同一控制人控制的公司

关联方	关联方关系
中交投资基金管理（北京）有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交（厦门）信息有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
民航机场建设工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交瑞通建筑工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
重庆中交物业管理有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第二航务工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
北京瑞拓电子技术发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交二公局第六工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
华润置地（北京）股份有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
中交郴州筑路机械有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国路桥工程有限责任公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交云南高速公路发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
三亚中瑞酒店管理职业学院	同受最终同一控制人控制的公司
三亚中交瀚星投资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
湖北中交咸通高速公路有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
南京中交置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
贵州中交和兴高速公路发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
湖北中交嘉通高速公路发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
三亚市轨道交通有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
贵州中交兴陆高速公路发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
海南中交海投房地产开发有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
海南岛三亚日出观光有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交疏浚（集团）股份有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交北方实业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国城乡控股集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
山西中交翼侯高速公路有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
贵州中交福和高速公路发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交云南曲靖大昌高速公路投资建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交（寿光）投资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交城乡开发建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交交旅投资控股有限公司	同受最终同一控制人控制的公司

关联方	关联方关系
河北中航盈科房地产置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
港湾建设工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
致昌（北京）企业管理有限公司	子公司的其他股东
济南高新控股集团有限公司	子公司的其他股东
宁波市轨道交通物产置业有限公司	子公司的其他股东
天津融创奥城投资有限公司	子公司的其他股东
WCT Holdings Berhad	子公司的其他股东
济南东拓置业有限公司	子公司的其他股东
武汉德禄房地产开发有限公司	子公司的其他股东
高地置业有限公司	子公司的其他股东
武汉花山生态新城地产有限公司	子公司的其他股东
平安不动产有限公司	子公司的其他股东
西安国际陆港文化体育产业有限公司	子公司的其他股东
三井不动产株式会社	子公司的其他股东
昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
郭佳峰	子公司的其他股东
苍南鸿源置业有限公司	前子公司其他股东
苍南县梁辉置业有限公司	前子公司其他股东
平阳中润股权投资合伙企业（有限合伙）	前子公司其他股东
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	前子公司其他股东

2、发行人的关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

最近三年，发行人与关联方购销商品、提供和接受劳务的关联交易具体如下：

最近三年发行人与关联方购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中交石家庄实业有限公司	存货销售	-	-	133,142.86
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	装饰工程收入	104,342,105.70	-	-
杭州绿城凤起置业有限公司	装饰工程收入	90,614,214.11	-	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北京景西房地产开发有限公司	装饰工程收入	76,039,686.35	-	-
杭州滨绿房地产开发有限公司	装饰工程收入	45,918,596.10	56,372,463.03	38,976.47
上海花样年房地产开发有限公司	咨询服务收入	35,377,358.48	-	-
山东绿新万合房产管理有限公司	代建管理收入	21,604,775.70	91,082,041.82	-
中交云南高速公路发展有限公司	物业服务收入	10,311,738.68	8,110,881.76	-
三亚中瑞酒店管理职业学院	物业服务收入	7,445,963.17	7,559,191.54	698.30
三亚中交瀚星投资有限公司	物业服务收入	4,258,653.53	6,048,120.68	982.26
杭州安景置业有限公司	装饰工程收入	3,291,386.40	12,189,113.81	9,849.47
金广文旅产业发展（山东）有限公司	财务顾问收入	2,980,058.93	-	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	咨询服务收入	2,830,188.60	-	-
湖北中交咸通高速公路有限公司	物业服务收入	1,631,265.56	-	-
南京中交置业有限公司	物业服务收入	1,593,884.40	3,773,651.88	211.17
山西中交翼侯高速公路有限公司	物业服务收入	1,548,390.86	1,330,314.95	152.45
贵州中交福和高速公路发展有限公司	物业服务收入	1,478,116.08	1,586,755.08	148.71
贵州中交和兴高速公路发展有限公司	物业服务收入	1,478,116.08	1,586,755.08	148.71
中交世茂（北京）置业有限公司	财务顾问收入	1,415,094.34	-	-
湖北中交嘉通高速公路发展有限公司	物业服务收入	1,377,509.14	1,259,490.08	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	咨询服务收入	1,332,075.44	-	-
三亚市轨道交通有限公司	物业服务收入	1,289,480.32	1,054,561.19	-
贵州中交兴陆高速公路发展有限公司	物业服务收入	1,226,096.28	1,579,855.08	148.71
首铸二号（东莞）房地产有限公司	咨询服务收入	1,132,075.44	-	-
海南中交海投房地产开发有限公司	物业服务收入	835,616.19	-	-
武汉德禄房地产开发有限公司	财务顾问收入	586,732.99	-	-
海南岛三亚日出观光有限公司	物业服务收入	452,946.18	291,759.70	-
中交疏浚（集团）股份有限公司	租赁服务收入	449,557.51	609,053.58	38.63

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中交北方实业有限公司	租赁服务收入	249,557.53	-	-
中国城乡控股集团有限公司	租赁服务收入	229,499.98	239,873.04	18.90
中交云南曲靖大昌高速公路投资建设有限公司	物业服务收入	179,900.00	569,552.53	-
中交（寿光）投资有限公司	物业服务收入	161,054.17	-	-
中交城乡开发建设有限公司	租赁服务收入	117,994.08	102,100.49	10.35
中交交旅投资控股有限公司	物业服务收入	61,946.91	-	-
河北中航盈科房地产置业有限公司	租赁服务收入	61,946.90	-	-
港湾建设工程有限公司	租赁服务收入	56,984.07	-	-
南京中交万正置业有限公司	物业服务收入	-	129,300.00	172.23
中交第四航务工程局有限公司	物业服务收入	-	752,116.50	95.09
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	物业服务收入	-	5,408,458.95	-
中交巴基斯坦投资有限公司	物业服务收入	-	321,907.10	-
陕西中交榆佳高速公路有限公司	物业服务收入	-	3,534,023.58	-
乌鲁木齐中交城投高速公路有限公司	物业服务收入	-	213,833.80	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	咨询服务收入	-	2,075,471.70	226.42
中交财务有限公司	装修服务收入	-	983,010.03	50.00
胡佳荫、祝宏毅	房产销售收入	-	1,746,515.78	-
中国交通建设股份有限公司	托管服务收入	-162,463.61	3,251,790.51	-
中交一公局集团有限公司	建造劳务成本	632,801,024.43	134,005,133.38	-
中交第四公路工程局有限公司	建造劳务成本	443,274,697.36	54,581,098.47	7,260.43
绿城电子商务有限公司	材料设备款及装修费	330,145,398.26	186,193,386.46	-
民航机场建设工程有限公司	建造劳务成本	275,690,915.21	-	-
中交一航局第二工程有限公司	建造劳务成本	240,144,052.21	83,108,784.76	-
中交第二航务工程局有限公司	建造劳务成本	232,615,383.19	165,544,876.09	36,031.39
中交第三公路工程局有限公司	建造劳务成本	216,430,615.64	121,968,055.28	16,398.72
中交二航局建筑工程有限公司	建造劳务成本	139,063,598.22	80,028,328.12	-
中交第三航务工程局有限公司	建造劳务成本	137,176,582.18	45,871,559.63	-
中交第一航务工程局有限公司	建造劳务成本	123,777,615.02	-	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
浙江绿城时代建设管理有限公司	代建成本	103,329,721.87	54,315,674.31	-
浙江绿城坤业房产建设管理有限公司	代建成本	66,006,752.35	72,201,889.32	-
绿城绿明建设管理有限公司	代建成本	58,590,575.55	75,581,965.20	-
绿城北方建设管理有限公司	代建成本	54,264,854.00	66,650,183.82	-
绿城创新建设管理有限公司	代建成本	39,733,341.98	61,056,551.63	-
深圳威新软件科技有限公司	咨询顾问费	38,760,000.00	-	-
山东绿新万合房产管理有限公司	代建成本	20,970,201.24	63,164,119.05	-
中交一航局第二工程有限公司	建造劳务成本	17,377,128.88	-	-
中交瑞通建筑工程有限公司	建造劳务成本	14,774,676.19	-	-
北京瑞拓电子技术发展有限公司	建造劳务成本	7,715,877.20	-	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	咨询服务费	7,652,618.29	3,018,867.92	-
中国交通信息科技集团有限公司	信息服务费	6,188,308.42	1,241,784.11	-
重庆金科房地产开发有限公司	咨询服务费	5,893,018.87	-	-
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	5,891,035.90	-	-
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	5,249,094.33	5,300,000.00	-
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	4,993,490.85	-	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	销售代理费	3,702,234.89	4,980,402.38	-
中建七局第一建筑有限公司	建造劳务成本	3,684,868.85	-	-
中交（厦门）信息有限公司	采购固定资产	2,335,659.97	1,600,661.88	-
重庆中交物业管理有限公司	物业服务费	2,286,619.66	1,766,036.19	142.94
上海容承企业管理有限公司	咨询顾问费	2,240,000.00	-	-
中交投资基金管理（北京）有限公司	财务顾问费	2,122,641.52	-	-
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	物业服务费	1,844,726.43	-	-
上海花样年房地产开发有限公司	咨询服务费	1,499,716.98	-	-
阳光城集团浙江置业有限公司	咨询服务费	950,000.00	-	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中交二公局第六工程有限公司	建造劳务成本	858,700.95	-	-
中国交通建设股份有限公司	信息服务费	690,849.06	-	754.72
中交第四航务工程局有限公司	租赁费	133,583.14	650,289.86	95.09
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	办公费	19,617.69	4,247.79	-
中交（厦门）信息有限公司	办公费	2,217.00	142,775.50	-
三亚中交瀚星投资有限公司	办公费	400.00	-	-
中交第一公路工程局有限公司	建造劳务成本	-	12,119,266.06	-
中交二公局第五工程有限公司	建造劳务成本	-	391,869,951.25	-
山东财富纵横置业有限公司	购房、购车位	-	100,894,183.15	-
国电华北电力有限公司	房产销售	-	-	9,191.22
胡佳荫	房产销售	-	-	150.27
中交郴州筑路机械有限公司	窗体辅材制作与安装	-	-	32.77
中国交通信息中心有限公司	信息技术服务	-	-	91.75
中交第一公路工程局有限公司	建造劳务成本	-	12,119,266.06	-
中交二公局第五工程有限公司	建造劳务成本	-	391,869,951.25	-
山东财富纵横置业有限公司	购房、购车位	-	100,894,183.15	-

（2）关联担保情况

截至 2020 年末，公司接受关联担保情况如下：

截至 2020 年末发行人接受关联担保情况

单位：万元

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	156,950.00	2016/4/14	2021/4/13	否
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	80,100.00	2019/9/6	2024/9/5	否
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	121,900.00	2019/9/25	2024/9/24	否
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	3,675.00	2019/11/18	2022/10/23	否
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	3,675.00	2020/01/03	2022/10/23	否

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	3,675.00	2020/04/10	2022/10/23	否
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	3,675.00	2020/05/22	2022/10/23	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	13,230.00	2018/03/30	2028/03/30	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	18,889.50	2018/04/04	2028/02/06	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	245.00	2018/10/10	2028/10/10	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	98.00	2018/03/30	2021/01/29	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,450.00	2018/04/02	2021/08/12	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,254.00	2019/03/01	2021/01/29	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	784.00	2020/01/16	2021/08/12	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	1,029.00	2018/10/07	2021/08/12	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	245.00	2020/01/16	2021/08/12	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	4,851.00	2020/04/30	2024/04/07	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,891.00	2020/05/29	2024/04/07	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,744.00	2020/12/18	2024/12/18	否
杭州丰久投资管理有限公司	浙江绿城元和房地产开发有限公司	3,566.00	2019/11/13	2029/11/13	否
杭州丰久投资管理有限公司	浙江绿城元和房地产开发有限公司	548.20	2019/11/14	2029/11/14	否
杭州丰久投资管理有限公司	浙江绿城元和房地产开发有限公司	391.80	2019/11/26	2029/11/26	否
杭州丰久投资管理有限公司	浙江绿城元和房地产开发有限公司	94.00	2019/11/22	2029/11/22	否
德信地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	1,112.00	2020/04/23	2023/03/17	否
德信地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	1,115.55	2020/05/22	2023/03/17	否
德信地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	1,102.34	2020/03/26	2023/03/17	否

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
德信地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	1,110.00	2020/05/27	2023/03/17	否
德信地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	1,110.00	2020/06/17	2023/03/17	否
德信地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	2,215.45	2020/04/27	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	3,856.93	2020/04/23	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	3,869.25	2020/05/22	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	3,823.44	2020/03/26	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	3,850.00	2020/05/27	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	3,850.00	2020/06/17	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	7,684.22	2020/04/27	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	6,534.00	2020/04/03	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	4,356.00	2020/05/09	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	1,306.80	2020/06/10	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	4,978.60	2020/04/10	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	1,299.89	2020/05/15	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	1,189.63	2020/05/29	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	4,030.40	2020/04/26	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	6,512.00	2020/05/20	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	2,640.00	2020/06/08	2022/12/25	否
南通天扬置业有限公司	南通腾聚置业有限公司	27,000.00	2020/05/12	2023/05/11	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	5,940.00	2020/08/27	2023/06/15	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	3,960.00	2020/09/07	2023/08/15	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	6,600.00	2020/08/27	2023/06/15	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	1,650.00	2020/11/02	2023/06/15	否

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	3,300.00	2020/09/09	2022/06/15	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	3,960.00	2020/10/14	2022/12/15	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	3,300.00	2020/10/26	2023/06/15	否
全顺集团有限公司	德清绿城致瑞置业有限公司	9,100.00	2020/10/26	2023/10/23	否
全顺集团有限公司	德清绿城致瑞置业有限公司	7,000.00	2020/10/27	2023/10/23	否
全顺集团有限公司	德清绿城致瑞置业有限公司	4,550.00	2020/11/19	2023/10/23	否
全顺集团有限公司	德清绿城致瑞置业有限公司	2,800.00	2020/12/10	2023/10/23	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	5,392.40	2020/10/29	2023/10/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	6,800.00	2020/10/30	2023/10/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	17,000.00	2020/11/06	2023/10/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	3,672.00	2020/11/12	2023/10/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	3,400.00	2020/11/12	2023/10/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	1,700.00	2020/11/20	2023/10/28	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	3,400.00	2020/11/30	2023/10/28	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	9,520.00	2020/12/08	2023/12/28	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	3,400.00	2020/12/24	2023/06/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	6,800.00	2020/11/23	2023/10/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	6,800.00	2020/11/23	2023/10/20	否
东海地产股份有限公司	上海华浙外滩置业有限公司	34,029.00	2018/03/23	2021/03/23	否
东海地产股份有限公司	上海华浙外滩置业有限公司	10,260.00	2020/01/03	2023/01/03	否

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
东海地产股份有限公司	上海华浙外滩置业有限公司	6,840.00	2020/12/22	2023/12/22	否
其他小股东	浙江绿城理想生活商业运营服务有限公司	600.00	2020/01/19	2021/01/16	否
其他小股东	浙江绿城理想生活商业运营服务有限公司	582.00	2020/06/29	2021/06/28	否
其他小股东	浙江绿城理想生活商业运营服务有限公司	594.00	2020/09/09	2021/09/09	否
其他小股东	浙江绿城理想生活商业运营服务有限公司	594.00	2020/10/12	2021/10/12	否
其他小股东	浙江绿城理想生活商业运营服务有限公司	192.00	2020/11/12	2021/11/12	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	999.68	2019/03/29	2022/03/29	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	999.68	2019/04/09	2022/04/09	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	999.76	2019/05/15	2022/05/15	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	2,999.04	2019/05/16	2022/05/16	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	5,992.88	2019/08/15	2022/08/15	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	6,000.00	2019/10/09	2022/10/09	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	4,000.00	2019/10/30	2022/10/30	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	2,000.00	2019/11/26	2022/11/26	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	400.00	2019/11/26	2022/11/26	否
天津市洲际房地产开发有限公司、洲际置地（天津）有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	6,400.00	2019/01/31	2022/01/23	否
天津市洲际房地产开发有限公司、洲际置地（天津）有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	6,080.00	2019/04/30	2022/01/23	否
天津市洲际房地产开发有限公司、洲际置地（天津）有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	1,920.00	2019/08/29	2022/01/23	否
天津市洲际房地产开发有限公司、洲际置地（天津）有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	3,200.00	2019/11/13	2022/01/23	否
天津市洲际房地产开发有限公司、洲际置地（天津）有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	9,600.00	2019/03/18	2022/03/17	否

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
天津市洲际房地产开发有限公司、洲际置地（天津）有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	6,400.00	2019/03/21	2022/03/20	否
天津市洲际房地产开发有限公司、洲际置地（天津）有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	1,920.00	2019/06/18	2022/06/17	否
天津市洲际房地产开发有限公司、洲际置地（天津）有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	1,280.00	2019/06/26	2022/06/25	否
天津市洲际房地产开发有限公司、洲际置地（天津）有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	1,440.00	2020/01/20	2022/03/05	否
天津市洲际房地产开发有限公司、洲际置地（天津）有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	960.00	2020/02/14	2022/03/05	否
郭佳峰	舟山市定海绿城昭祥房地产开发有限公司	917.20	2019/04/22	2022/04/22	否
郭佳峰	舟山市定海绿城昭祥房地产开发有限公司	3,668.80	2019/05/30	2021/04/19	否
郭佳峰	舟山市定海绿城昭祥房地产开发有限公司	2,293.00	2020/01/22	2022/04/19	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	40.00	2019/07/24	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	194.98	2019/09/30	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	447.25	2019/10/25	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	40.00	2019/11/01	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	200.00	2019/11/04	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2019/11/14	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	111.59	2019/12/02	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/01/01	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	131.27	2020/01/01	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/01/09	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	113.27	2020/01/19	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/02/19	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	80.00	2020/04/23	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	114.18	2020/04/23	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/06/15	2036/07/24	否

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/06/17	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/08/19	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	60.00	2020/08/19	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/08/19	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/09/01	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/09/01	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	70.00	2020/11/24	2036/07/24	否
湖州极景企业管理合伙企业（有限合伙）	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	150.00	2020/06/24	2021/06/24	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	5,987.80	2020/07/28	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	1,264.20	2020/08/03	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	980.00	2020/08/05	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	1,813.00	2020/08/12	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	4,091.50	2020/09/01	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	245.00	2020/09/01	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	98.00	2020/09/29	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	220.50	2020/09/30	2023/07/05	否
大连恒一集团有限公司	大连建中置业有限公司	1,960.00	2020/04/10	2023/04/07	否
中国交通建设集团有限公司	中交地产股份有限公司	47,000.00	2016/7/6	2021/7/6	否
武汉德禄房地产开发有限公司	武汉中交德禄香颂置业有限公司	4,432.50	2019/10/25	2021/10/24	否
		873.00	2019/11/28	2021/10/24	否
		1,347.75	2020/5/15	2021/10/24	否
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）		197.00	2019/10/25	2021/10/24	否
		38.80	2019/11/28	2021/10/24	否
		59.90	2020/5/15	2021/10/24	否
碧桂园地产集团有限公司	昆明中交东盛房地产有限公司	57,219.75	2020/12/2	2022/9/23	否

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
重庆市金科宸居置业有限公司	重庆美宸房地产开发有限公司	22,704.50	2020/7/2	2023/7/1	否
厦门大唐房地产集团有限公司	重庆肃品房地产开发有限公司	4,434.00	2020/4/1	2023/3/30	否
重庆金科房地产开发有限公司		5,173.00	2020/4/1	2023/3/30	否
阳光城集团股份有限公司	宁波中交美庐置业有限公司	13,527.05	2020/1/10	2022/12/30	否

截至 2020 年末，公司提供关联担保情况如下：

截至 2020 年末发行人提供关联担保情况

单位：万元

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
Greentown China Holding Limited	浙江绿城材料设备有限公司	147,199.94	2019/11/04	2021/11/4	否
Greentown China Holding Limited	杭州绿城橱柜有限公司	147,538.45	2019/11/13	2022/11/18	否
Greentown China Holding Limited	青岛绿城华景置业有限公司	413,364.50	2018/02/09	2022/06/25	否
Greentown China Holding Limited	沈阳全运村建设有限公司	129,598.45	2018/12/21	2037/03/12	否
Greentown China Holding Limited	绿城养老服务集团有限公司	1,200.00	2019/12/24	2021/12/24	否
Greentown China Holding Limited	杭州余杭绿城颐居养老服务有限公司	1,470.00	2017/06/15	2028/01/02	否
Greentown China Holding Limited	南京绿城置业有限公司	90,919.88	2020/04/28	2023/06/17	否
Greentown China Holding Limited	杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	126,145.89	2018/01/11	2037/06/20	否
Greentown China Holding Limited	绿城商业保理（上海）有限公司	53,743.90	2020/06/11	2021/9/29	否
Greentown China Holding Limited	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	11,998.77	2018/05/03	2021/1/31	否
Greentown China Holding Limited	杭州茶香投资合伙企业（有限合伙）	38,755.00	2017/11/10	2022/11/02	否
Greentown China Holding Limited	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	69,574.10	2018/12/21	2021/12/21	否

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
Greentown China Holding Limited	杭州滨绿房地产开发有限公司	10,000.00	2019/03/19	2021/03/19	否
Greentown China Holding Limited	杭州百大置业有限公司	20,400.00	2018/05/25	2029/12/30	否
Greentown China Holding Limited	佛山市顺德区益丰房产有限公司	41,940.47	2017/11/30	2022/12/27	否
Greentown China Holding Limited	杭州绿城银湖置业有限公司	128,819.84	2018/09/21	2023/7/21	否
Greentown China Holding Limited	成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	59,176.80	2018/09/29	2021/09/28	否
Greentown China Holding Limited	北京谊诚置业有限公司	60,226.30	2018/4/28	2021/2/27	否
Greentown China Holding Limited	武汉滨江臻毅置业有限公司	17,920.00	2019/07/15	2022/11/21	否
Greentown China Holding Limited	杭州西投绿城置业有限公司	6,612.48	2019/10/08	2022/01/22	否
Greentown China Holding Limited	重庆绿华置业发展有限公司	13,916.49	2019/01/18	2022/04/20	否
Greentown China Holding Limited	广州绿楨房地产开发有限公司	23,248.96	2019/09/20	2023/1/21	否
Greentown China Holding Limited	福州楨泰置业有限公司	23,010.00	2019/12/25	2023/06/29	否
Greentown China Holding Limited	广州绿嵘房地产开发有限公司	42,635.10	2018/11/30	2022/10/31	否
Greentown China Holding Limited	河南绿恒房地产开发有限公司	49,699.23	2019/08/22	2022/06/20	否
Greentown China Holding Limited	安徽舜鸿房地产开发有限公司	50,449.84	2019/10/01	2022/12/25	否
Greentown China Holding Limited	大连致欣置业有限公司	28,379.69	2020/03/11	2023/02/24	否
Greentown China Holding Limited	嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	4,800.00	2020/2/17	2022/01/02	否
Greentown China Holding Limited	余姚绿城浙善置业有限公司	31,045.95	2020/1/2	2023/1/2	否
Greentown China Holding Limited	广州绿恒房地产开发有限公司	42,850.00	2020/04/02	2025/8/21	否
Greentown China Holding Limited	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	10,800.00	2020/5/29	2028/12/25	否
Greentown China Holding Limited	济宁城投绿城置业有限公司	29,400.00	2020/6/17	2023/6/17	否

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
Greentown China Holding Limited	福州绿闽置业有限公司	95,249.50	2018/10/26	2023/10/25	否
Greentown China Holding Limited	丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	35,000.00	2020/06/12	2023/06/11	否
Greentown China Holding Limited	宁波高新区智新建设开发有限公司	5,400.00	2020/7/14	2023/6/21	否
Greentown China Holding Limited	南通新湖置业有限公司	31,895.04	2020/10/29	2023/11/30	否
Greentown China Holding Limited	南通启新置业有限公司	39,834.65	2020/8/11	2023/8/10	否
Greentown China Holding Limited	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	23,311.36	2020/10/23	2023/10/30	否
Greentown China Holding Limited	江西高安巴夫洛生态谷有限公司	15,300.00	2020/11/23	2022/4/20 至 2029/11/22	否
Greentown China Holding Limited	杭州西投绿深实业有限公司	4,186.45	2020/11/5	2023/11/26	否
Greentown China Holding Limited	西安雅意房地产开发建设有限公司	43,200.00	2020/12/29	2023/12/29	否
Greentown China Holding Limited	衢州锦西志城房地产有限公司	1,750.00	2020/12/31	2023/11/25	否
Greentown China Holding Limited	沈阳新湖明珠置业有限公司	12,250.00	2020/9/9	2023/9/23	否
Greentown China Holding Limited	沈阳沈北金谷置业有限公司	17,500.00	2020/12/9	2023/12/8	否
Greentown China Holding Limited	杭州绿城致延城市发展有限公司	11,995.74	2020/1/8	2021/12/21	否
Greentown China Holding Limited	杭州绿城凤起置业有限公司	13,190.37	2020/1/6	2021/8/9	否
Greentown China Holding Limited	北京致平房地产开发有限公司	831.11	2020/12/10	2021/12/13	否
Greentown China Holding Limited	南通启阳建设开发有限公司	1,967.99	2020/9/21	2021/12/21	否
Greentown China Holding Limited	苏州市卓誉房地产开发有限公司	1,029.63	2020/11/19	2021/12/21	否
Greentown China Holding Limited	苏州市景誉房地产开发有限公司	298.11	2020/12/28	2021/12/21	否
Greentown China Holding Limited	佛山绿康置业有限公司	1,052.05	2020/1/15	2021/1/18	否
Greentown China Holding Limited	仟金顶网络科技有限公司	839.42	2020/1/8	2021/12/21	否

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司	77,190.00	2018/9/21	2021/9/2	否
中交地产股份有限公司	佛山香颂置业有限公司	63,900.00	2018/9/21	2021/9/2	否
中交地产股份有限公司	长沙金地金泰置业有限公司	9,667.05	2019/9/5	2022/5/30	否
中交地产股份有限公司	四川雅恒房地产开发有限公司	10,030.82	2019/9/23	2022/4/29	否
中交地产股份有限公司	杭州康欣置业有限公司	5,000.00	2019/12/2	2022/5/31	否
中交地产股份有限公司	中交立达(天津)房地产开发有限公司	2,000.00	2020/12/30	2023/12/20	否
中交地产股份有限公司	北京铭海置业有限公司	28,156.00	2020/11/27	2022/12/26	否
中交房地产管理集团有限公司	中交高新科技产业发展有限公司	1,650.00	2019/4/2	2029/1/31	否
中交置业有限公司	中交住总联合置业（北京）有限公司	35,650.00	2018/12/13	2023/12/12	否

(3) 关联方资金拆借

最近三年，发行人与关联方发生资金拆借的情况如下表所示：

1) 2020 年度

2020 年度发行人与关联方发生的资金拆入

单位：万元

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
北京茂康企业管理有限公司	4,551.27	2019/3/8	2020/5/25
	4,128.73	2019/3/27	2020/5/25
	3,308.94	2019/6/20	2020/5/25
	3,756.68	2019/9/20	2020/5/25
	1,897.08	2019/10/28	2020/5/26
	1,680.00	2019/11/6	2020/5/25
	1,677.29	2019/12/20	2020/5/25
	687.34	2019/12/20	2020/5/26
	350.00	2020/1/16	2020/5/26
	2,364.63	2020/3/20	2020/5/26
	245.00	2020/4/22	2020/5/26
	18,053.03	2020/5/19	2020/5/26

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	9,450.00	2020/5/19	2020/7/15
	9,596.97	2020/5/19	2020/8/25
	590.23	2020/5/19	2020/8/25
	455.00	2020/5/27	2020/8/25
	5,600.00	2020/5/29	2020/8/25
	1,431.41	2020/6/19	2020/8/25
	875.00	2020/7/14	2020/8/25
	69.60	2020/7/15	2020/8/25
	10,081.78	2020/7/15	2020/8/25
	418.22	2020/7/15	2020/8/30
	7,631.78	2020/7/21	2020/8/30
	1,818.22	2020/7/21	2020/9/16
	1,156.78	2020/8/28	2020/9/16
	10,500.000.00	2020/8/28	2020/9/17
	24,500.00	2020/8/28	2020/9/24
	9,289.96	2020/8/28	2020/9/27
	18,432.39	2020/9/23	2020/9/27
	6,067.61	2020/9/23	2020/10/29
重庆和美建设项目管理合伙企业（有限合伙）	175.00	2020/4/23	2020/7/6
	28.63	2020/4/23	2020/8/3
	48.00	2020/5/8	2020/8/3
	15.00	2020/5/8	2020/8/26
	26.50	2020/5/8	2021/5/7
	5.03	2020/7/2	2020/8/2
金地（集团）股份有限公司	4,960.00	2019/10/10	2020/5/25
	1,084.05	2019/10/28	2020/5/25
	960.00	2019/11/6	2020/5/25
	1,351.22	2019/12/20	2020/5/25
	200.00	2020/1/15	2020/5/25
	3,829.35	2020/3/4	2020/5/25
	620.49	2020/3/5	2020/5/25
	1,891.71	2020/3/20	2020/5/25

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	196.00	2020/4/22	2020/5/25
	1,707.19	2020/5/19	2020/5/25
	17,360.00	2020/5/19	2020/5/26
	7,560.00	2020/5/19	2020/7/15
	3,052.81	2020/5/19	2020/8/25
	472.18	2020/5/19	2020/8/25
	364.00	2020/5/27	2020/8/25
	4,480.00	2020/5/29	2020/8/25
	1,145.13	2020/6/19	2020/8/25
	700.00	2020/7/15	2020/8/25
	55.68	2020/7/15	2020/8/25
	8,400.00	2020/7/15	2020/8/25
	4,290.20	2020/7/21	2020/8/25
	3,269.80	2020/7/21	2020/8/30
	3,170.20	2020/8/28	2020/8/30
	2,380.00	2020/8/28	2020/9/16
	840.00	2020/8/28	2020/9/17
	19,600.00	2020/8/28	2020/9/24
	2,807.20	2020/8/28	2020/9/27
	8,812.80	2020/9/24	2020/9/27
	10,557.88	2020/9/24	2020/9/28
	229.32	2020/9/24	2020/10/29
福建中联盛房地产开发有限公司	57,575.00	2020/9/27	2021/9/26
	36,750.00	2020/9/27	2020/12/19
中建七局地产集团有限公司	20,351.83	2020/10/12	2022/10/11
	964.11	2020/11/10	2022/11/9
建发房地产集团有限公司	5,000.00	2020/1/3	2020/8/21
	6,000.00	2020/1/3	2020/11/10
	40,652.93	2020/1/3	2020/12/18
	24,646.93	2020/1/3	2021/1/2
昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）	100.00	2019/6/11	2020/1/7
	100.00	2019/6/11	2020/1/13

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	50.00	2019/6/11	2020/1/19
	30.00	2019/6/11	2020/3/1
	29.45	2019/6/11	2020/3/15
	98.17	2019/6/11	2020/3/25
	196.00	2019/6/11	2020/4/2
	48.93	2019/6/11	2020/4/9
	58.54	2019/6/11	2020/4/23
	325.79	2019/6/11	2020/5/8
	48.57	2019/6/11	2020/5/13
	48.51	2019/6/11	2020/5/19
	33.85	2019/6/11	2020/5/25
	64.96	2019/8/21	2020/5/25
常熟中南香缇苑房地产有限公司	1,864.80	2019/1/2	2020/12/23
	11,122.20	2019/1/2	2021/4/25
	532.80	2019/1/2	2020/2/28
	532.80	2020/3/1	2020/7/16
	2,664.00	2019/1/2	2020/2/28
	2,664.00	2020/3/1	2020/9/17
	6,193.80	2019/1/31	2020/1/14
	999.00	2019/1/31	2020/2/13
	999.00	2020/2/14	2020/4/30
	1,665.00	2019/1/31	2020/2/13
	1,665.00	2020/2/14	2020/5/29
	199.80	2019/1/31	2020/2/13
	199.80	2020/2/14	2020/6/12
	133.20	2019/1/31	2020/1/4
	2,797.20	2019/1/31	2020/12/23
中交一航局城市投资发展（天津）有限公司	20,055.00	2019/1/15	2020/1/14
	20,055.00	2020/1/15	2020/6/21
	29.48	2019/1/24	2020/1/23
	29.48	2020/1/24	2020/6/21
	10.00	2019/3/14	2020/3/13

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	10.00	2020/3/14	2020/6/21
	100.00	2019/6/19	2020/6/18
	100.00	2020/6/19	2020/6/21
	700.00	2019/8/12	2020/6/21
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	101.99	2019/11/4	2020/7/22
	151.01	2019/12/4	2020/8/10
	100.50	2019/12/4	2020/9/20
	15.08	2019/12/4	2020/10/27
	5.03	2019/12/4	2020/11/2
重庆市金科宸居置业有限公司	17,465.00	2020/4/23	2020/7/6
	2,857.39	2020/4/23	2020/8/3
华润置地控股有限公司	71,686.02	2020/4/1	2020/9/17
	0.98	2020/4/24	2020/9/17
	6,958.00	2020/5/12	2020/9/17
	735.00	2020/6/15	2020/9/17
	3,920.00	2020/7/1	2020/9/17
	24,500.00	2020/4/1	2020/9/24
	9,800.00	2020/4/1	2020/11/5
	9,800.00	2020/4/1	2020/11/26
	14,700.00	2020/4/1	2020/12/29
	98,343.98	2020/4/1	2023/3/23
中雅（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）	19.25	2020/9/27	2020/12/19
	11.75	2020/12/20	2021/9/26
上海花样年房地产开发有限公司	27,832.00	2020/5/22	2020/9/10
	35,133.00	2020/6/8	2020/9/10
	784.00	2020/10/26	2021/6/7
	87,035.00	2020/8/7	2020/9/10
	22,725.00	2020/8/7	2021/8/6
杭州旌杭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	8.02	2020/10/19	2021/10/18
	11.40	2020/10/21	2021/10/20
	0.25	2020/11/23	2021/11/22
	27.75	2020/12/4	2021/12/3

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	52.71	2019/6/11	2020/5/18
	27.00	2019/7/29	2020/5/18
	76.00	2019/9/27	2020/5/18
	50.30	2020/12/18	2021/12/17
	39.28	2020/10/26	2021/7/31
	21.02	2020/11/16	2021/11/15
	35.00	2020/12/28	2021/12/27
武汉德禄房地产开发有限公司	4,500.00	2018/8/30	2020/8/28
	4,500.00	2020/8/29	2021/2/28
	238.68	2020/8/30	2021/2/28
苏州隽御地产有限公司	17,000.00	2017/2/16	2023/2/15
	2,314.21	2017/1/25	2020/9/15
	9,800.00	2017/1/25	2020/11/23
	5,724.49	2017/7/10	2023/7/9
	24,215.79	2017/1/25	2023/1/24
重庆金科房地产开发有限公司	4,445.00	2020/1/9	2020/4/8
	3,500.00	2020/1/9	2020/4/14
	1,750.00	2020/1/9	2020/4/23
	2,205.00	2020/1/9	2020/6/16
	1,295.00	2020/1/9	2020/6/21
	4,900.00	2020/1/9	2020/6/23
	2,450.00	2020/1/9	2020/7/12
	1,026.31	2020/1/9	2020/8/13
	770.00	2020/2/25	2020/8/13
	945.00	2020/3/9	2020/8/13
	700.00	2020/3/30	2020/8/13
厦门大唐房地产集团有限公司	3,810.00	2020/1/9	2020/4/8
	3,000.00	2020/1/9	2020/4/14
	1,500.00	2020/1/9	2020/4/23
	1,890.00	2020/1/9	2020/6/16
	1,110.00	2020/1/9	2020/6/21
	4,200.00	2020/1/9	2020/6/23

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	2,100.00	2020/1/9	2020/7/12
	879.70	2020/1/9	2020/8/13
	660.00	2020/2/25	2020/8/13
	810.00	2020/3/9	2020/8/13
	600.00	2020/3/30	2020/8/13
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	200.00	2018/9/19	2020/3/18
	200.00	2020/3/19	2021/3/18
	11.48	2020/9/19	2021/3/18
	76.00	2020/8/14	2021/2/13
	124.00	2020/12/24	2021/12/23
南京市中隼企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	0.20	2020/12/28	2021/12/27
	36.60	2020/8/6	2023/8/5
	28.40	2020/8/7	2023/8/6
	115.00	2020/10/10	2023/10/9
南京隼耀房地产开发有限公司	3,000.00	2020/10/9	2023/10/8
佛山中交房地产开发有限公司	947.40	2020/10/30	2020/12/31
济南市中控股集团有限公司	37,500.00	2019/9/10	2020/7/31
	37,500.00	2020/8/1	2020/12/31
	10,260.00	2020/9/9	2022/9/8
	25,200.00	2020/10/22	2022/10/21
苏州华融企业管理咨询中心（有限合伙）	114.61	2020/9/14	2021/9/13
	75.00	2020/9/24	2021/9/13
	2.70	2020/11/26	2021/11/25
佛山香颂置业有限公司	3,789.60	2020/10/30	2020/12/31
成都中交花源美庐置业有限公司	900.00	2020/12/23	2022/12/21
	2,100.00	2020/12/23	2022/12/21
常州路劲房地产开发有限公司	14,640.00	2020/8/6	2023/8/5
	11,360.00	2020/8/7	2023/8/6
金广文旅产业发展（山东）有限公司	37,500.00	2019/9/20	2020/7/31
	37,500.00	2020/8/1	2020/12/30
	102,600.000.00	2020/9/9	2022/9/8
	10,000.000.00	2020/10/22	2022/10/21

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	242,000.000.00	2020/12/31	2022/12/30
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	98.00	2020/12/28	2021/12/27
北京路劲隼御房地产开发有限公司	43,000.00	2020/10/9	2023/10/8
城投中交（青岛）投资控股有限公司	78,400.00	2020/12/25	2022/12/24
昆明中交金盛置业有限公司	10,920.00	2019/6/6	2020/5/25
	10,920.00	2020/5/26	2021/5/25
	72,800.000.00	2019/10/15	2020/10/13
	7,280.00	2020/10/14	2021/10/13
	3,640.00	2020/3/2	2021/3/1
阳光城集团浙江置业有限公司	11,270.00	2019/7/8	2020/2/24
	1,500.00	2019/7/8	2020/3/17
	3,000.00	2019/7/8	2020/3/31
	3,882.24	2019/7/8	2020/4/6
	17.76	2019/12/11	2020/4/6
	3,300.00	2019/12/11	2020/6/3
	14,682.24	2019/12/11	2020/12/10
	14,682.24	2020/12/11	2021/6/10
宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）	11.59	2020/10/23	2021/3/21
	75.09	2020/10/22	2021/10/21
	75.57	2020/1/1	2020/1/1
	30.23	2020/1/1	2020/1/7
	100.00	2019/5/6	2020/1/19
	10.00	2019/5/6	2020/3/17
	20.00	2019/5/6	2020/3/31
	26.00	2019/5/6	2020/4/6
	22.00	2019/8/12	2020/6/3
	8.00	2019/8/12	2020/8/11
	8.00	2020/8/12	2020/9/2
	10.00	2019/8/12	2020/8/11
	10.00	2020/8/12	2020/9/22
	55.01	2019/8/12	2020/8/11
	55.01	2020/8/12	2020/10/25

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
北京富力通达房地产开发有限公司	7,743.35	2019/1/18	2020/12/20
	4,000.00	2019/1/18	2020/7/26
	1,500.00	2019/1/18	2020/6/27
	3,500.00	2019/1/18	2020/6/9
	3,000.00	2019/1/18	2020/1/1
北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	163.30	2019/1/18	2020/12/27
苍南鸿源置业有限公司	4,454.63	2020/3/20	2020/8/12
	2,895.37	2020/4/29	2020/8/12
	4,239.83	2020/4/29	2020/9/24
	170.17	2020/7/1	2020/9/24
	3,675.00	2020/7/1	2020/10/20
	8,479.66	2020/7/1	2021/6/30
苍南县梁辉置业有限公司	4,545.55	2020/3/20	2020/8/12
	2,954.46	2020/4/29	2020/8/12
	4,326.36	2020/4/29	2020/9/24
	173.64	2020/7/1	2020/9/24
	3,750.00	2020/7/1	2020/10/20
	8,652.72	2020/7/1	2021/6/30
重庆银海融资租赁有限公司	5,000.00	2017/9/23	2020/9/19
	1,250.00	217/9/23	2020/3/19
平阳中润股权投资合伙企业（有限合伙）	181.82	2020/3/20	2020/8/12
	118.18	2020/4/29	2020/8/12
	173.05	2020/4/29	2020/9/24
	6.95	2020/7/1	2020/9/24
	150.00	2020/7/1	2020/10/20
	346.11	2020/7/1	2021/6/30
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	4,454.63	2020/3/20	2020/8/12
	2,895.37	2020/4/29	2020/8/12
	4,239.83	2020/4/29	2020/9/24
	170.17	2020/7/1	2020/9/24
	3,675.00	2020/7/1	2020/10/20
	8,479.66	2020/7/1	2021/6/30

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中国交通建设集团有限公司	50,000.00	2020/6/10	2021/6/9

2020 年发行人与关联方发生的资金拆出

单位：万元

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	681.89	2018/8/6	2020/1/13
	2,956.03	2018/9/18	2020/1/13
	3,960.00	2018/9/18	2020/3/20
	5,940.00	2018/9/18	2020/4/28
	5,940.00	2018/9/18	2020/5/27
	3,960.00	2018/9/18	2020/6/22
	13,860.00	2018/9/18	2020/7/30
	3,960.00	2018/9/18	2020/9/2
	2,376.00	2018/9/18	2020/9/17
	2,376.00	2020/9/18	2020/12/24
	14,850.14	2018/9/18	2020/9/17
	14,850.14	2020/9/18	2021/9/17
福州梁颂房地产开发有限公司	13,822.16	2020/10/9	2021/10/8
昆明金玺房地产开发有限公司	10,080.00	2019/6/6	2020/8/27
	6,720.00	2019/10/15	2020/9/14
	3,360.00	2020/3/2	2021/3/1
中交云南建设投资发展有限公司	9,000.00	2019/6/6	2020/6/5
	9,000.00	2020/6/6	2021/6/5
	6,000.00	2019/10/16	2020/10/15
	6,000.00	2020/10/16	2021/10/15
	3,000.00	2020/3/2	2021/3/1
安宁金域华辉房地产开发有限公司	10,080.00	2020/8/28	2021/6/5
	6,720.00	2020/10/16	2021/10/15
重庆金科房地产开发有限公司	4,550.00	2020/9/24	2021/9/24
	2,100.00	2020/12/15	2021/12/15
厦门大唐房地产集团有限公司	3,900.00	2020/9/24	2021/9/24
	1,800.00	2020/12/15	2021/12/15
重庆市金科宸居置业有限公司	3,992.00	2020/9/24	2021/9/24

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	998.00	2020/12/15	2021/12/15
长沙金地金泰置业有限公司	1,940.40	2019/9/30	2020/1/20
	2,425.50	2019/9/30	2020/3/22
	1,455.30	2019/9/30	2020/4/27
	1,455.30	2019/9/30	2020/5/21
	3,880.80	2019/9/30	2020/6/27
	1,681.92	2019/9/30	2020/7/6
	1,212.75	2019/9/30	2020/7/6
金地（集团）股份有限公司	4,350.00	2020/3/20	2023/3/20
	1,740.00	2020/4/22	2023/4/22
	5,800.00	2020/5/13	2023/5/13
	754.00	2020/6/30	2023/6/30
	1,740.00	2020/9/28	2023/9/28
	2,900.00	2020/11/26	2023/11/26
	9,800.00	2020/9/16	2021/9/15
中交立达（天津）房地产开发有限公司	2,180.00	2019/12/20	2020/12/19
	2,180.00	2020/12/20	2021/6/19
	20,000.00	2020/2/13	2021/2/12
	1,200.00	2020/3/10	2020/12/29
	800.00	2020/7/16	2020/12/29
	800.00	2020/9/15	2020/12/29
	534.00	2020/10/30	2020/12/29
	666.00	2020/10/30	2021/10/29
北京毓秀置业有限公司	17,240.00	2020/2/13	2020/5/27
	19,160.00	2020/3/20	2020/5/27
	11,980.00	2020/3/20	2020/11/5
	3,000.00	2020/3/20	2020/12/29
	38,537.85	2020/3/20	2021/3/19
	18,882.15	2020/3/25	2021/3/24
	3,000.00	2020/8/14	2021/8/13
北京铭海置业有限公司	9,382.00	2020/2/24	2020/11/26
	1,919.00	2020/2/24	2020/11/29

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	799.00	2020/2/24	2020/12/3
	1.00	2020/3/30	2020/12/3
	11,384.00	2020/3/30	2020/12/10
	4,671.00	2020/3/30	2020/12/21
	47,844.00	2020/3/30	2021/3/29
	1,900.00	2020/9/14	2021/9/13
	300.00	2020/10/23	2021/10/22
	996.40	2020/11/18	2021/11/17
温州中交梁辉置业有限公司	4,545.55	2020/3/20	2020/7/15
	4,545.55	2020/7/16	2020/8/12
	2,954.46	2020/4/29	2020/8/12
	4,326.36	2020/4/29	2020/9/24
	173.64	2020/7/1	2020/9/24
	3,750.00	2020/7/1	2020/10/20
	8,652.72	2020/7/1	2021/6/30
中交富力（北京）置业有限公司	5,985.00	2019/1/26	2020/1/25
	5,985.00	2020/1/26	2021/1/25
	27,015.00	2019/1/31	2020/1/30
	27,015.00	2020/1/31	2021/1/30
	10,000.00	2020/3/20	2021/3/19
	2,000.00	2020/4/13	2021/4/12
中交富力和美（北京）置业有限公司	7,743.35	2019/1/18	2020/12/20
	4,000.00	2019/1/18	2020/7/26
	1,500.00	2019/1/18	2020/6/27
	3,500.00	2019/1/18	2020/6/9
	3,000.00	2019/1/18	2020/1/1
佛山中交房地产开发有限公司	15,158.40	2018/10/16	2020/2/9
	2,842.20	2018/10/16	2020/5/20
	2,368.50	2018/10/16	2020/6/15
	1,421.10	2018/12/20	2020/6/17
	1,421.10	2020/6/18	2020/7/15
	1,421.10	2018/12/20	2020/6/17

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	1,421.10	2020/6/18	2020/8/17
	3,789.60	2018/12/20	2020/6/17
	3,789.60	2020/6/18	2021/6/16
	947.40	2018/12/20	2020/6/17
	947.40	2020/6/18	2020/12/30
佛山香颂置业有限公司	2,368.50	2018/12/20	2020/6/15
	3,315.90	2018/12/20	2020/6/18
	3,315.90	2020/6/19	2020/8/17
	3,315.90	2018/12/20	2020/6/18
	3,315.90	2020/6/19	2020/7/15
	10,421.40	2018/12/20	2020/6/18
	10,421.40	2020/6/19	2020/12/17
	10,421.40	2020/12/18	2021/6/16
	3,789.60	2018/12/20	2020/6/18
	3,789.60	2020/6/19	2020/12/17
	3,789.60	2020/12/18	2020/12/30
苏州中交路劲地产有限公司	35,342.00	2017/2/17	2023/2/16
	10,200.00	2017/2/17	2020/11/24
	5,700.00	2017/3/8	2023/3/7
	5,500.00	2017/7/10	2023/7/9
	2,314.21	2020/9/15	2023/2/15
四川雅恒房地产开发有限公司	8,731.18	2018/10/10	2020/7/31
	8,731.18	2020/8/1	2021/1/31
	2,640.00	2020/5/22	2020/5/22
	1,485.00	2018/8/7	2020/4/21
	1,155.00	2018/8/7	2020/4/26
	990.00	2018/8/7	2020/7/31
	990.00	2020/8/1	2020/10/9
	495.00	2018/8/7	2020/7/31
	495.00	2020/8/1	2020/11/29
	5,867.86	2018/8/7	2020/7/31
	5,867.86	2020/8/1	2021/1/31

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
厦门润悦雅颂房地产有限公司	40,716.00	2020/6/29	2021/4/6
	1,696.50	2020/7/20	2021/4/6
	3,053.70	2020/2/6	2020/3/29
	1,334.41	2020/2/6	2020/8/27
	7,454.42	2020/2/6	2020/9/1
	6,107.40	2020/2/6	2020/9/10
	3,393.00	2020/2/6	2020/12/23
	32,113.79	2020/2/6	2021/2/5
郑州滨悦房地产开发有限公司	4,400.00	2020/4/8	2021/4/7
	2,400.00	2020/4/13	2021/4/12
	13,076.30	2020/2/10	2021/2/9
	773.14	2020/2/10	2021/2/9
	377.02	2020/3/9	2021/3/8
	100.00	2020/6/24	2021/6/23
	400.00	2020/7/22	2021/7/21
	1,800.00	2020/8/24	2021/8/23
	1,183.33	2020/11/11	2021/11/10
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	1,800.00	2019/8/16	2020/7/2
广州市飞骏物流有限公司	2,610.00	2019/8/16	2020/7/2
南京市中隼企业管理咨询合伙企业	36.60	2020/7/9	2020/8/6
济南市中控股集团有限公司	67,500.00	2019/9/10	2020/12/29
	120,000.00	2019/9/20	2020/12/29
北京金地致远企业管理咨询有限公司	40,454.55	2020/12/15	2021/12/14
北京茂康企业管理有限公司	50,568.18	2020/12/15	2021/12/14
杭州康欣置业有限公司	5,000.00	2018/9/30	2020/3/17
	3,500.00	2018/9/30	2020/3/23
	3,767.50	2018/9/30	2020/3/31
	3,767.50	2020/4/1	2020/4/16
	4,232.50	2018/9/30	2020/3/31
	4,232.50	2020/4/1	2020/4/26
	300.00	2018/9/30	2020/3/31
	300.00	2020/4/1	2020/7/9

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	7,226.22	2018/9/30	2020/3/31
	7,226.22	2020/4/1	2020/8/13
	12,473.79	2018/9/30	2020/3/31
	12,473.79	2020/4/1	2020/8/27
	150.01	2018/9/30	2020/3/31
	150.01	2020/4/1	2020/9/7
	2,748.00	2018/9/30	2020/3/31
	2,748.00	2020/4/1	2020/9/30
	2,748.00	2020/10/1	2020/10/14
	500.00	2018/9/30	2020/3/31
	500.00	2020/4/1	2020/9/30
	500.00	2020/10/1	2020/10/28
	100.00	2018/9/30	2020/3/31
	100.00	2020/4/1	2020/9/30
	100.00	2020/10/1	2020/10/29
	3,250.00	2018/9/30	2020/3/31
	3,250.00	2020/4/1	2020/9/30
	3,250.00	2020/10/1	2020/11/1
	1,050.00	2018/9/30	2020/3/31
	1,050.00	2020/4/1	2020/9/30
	1,050.00	2020/10/1	2020/11/11
	495.00	2018/9/30	2020/3/31
	495.00	2020/4/1	2020/9/30
	495.00	2020/10/1	2020/11/17
	340.00	2018/9/30	2020/3/31
	340.00	2020/4/1	2020/9/30
杭州康欣置业有限公司	340.00	2020/10/1	2020/11/26
	2,800.00	2018/9/30	2020/3/31
	2,800.00	2020/4/1	2020/9/30
	2,800.00	2020/10/1	2020/12/3
	420.00	2018/9/30	2020/3/31
	420.00	2020/4/1	2020/9/30

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	420.00	2020/10/1	2020/12/8
	2,500.00	2018/9/30	2020/3/31
	2,500.00	2020/4/1	2020/9/30
	2,500.00	2020/10/1	2020/12/9
	230.00	2018/9/30	2020/3/31
	230.00	2020/4/1	2020/9/30
	230.00	2020/10/1	2020/12/10
	313.00	2018/9/30	2020/3/31
	313.00	2020/4/1	2020/9/30
	313.00	2020/10/1	2020/12/21
	200.00	2018/9/30	2020/3/31
	200.00	2020/4/1	2020/9/30
	200.00	2020/10/1	2020/12/24
	905.88	2018/9/30	2020/3/31
	905.88	2020/4/1	2020/9/30
	905.88	2020/10/1	2021/3/31
	1,564.12	2019/1/31	2021/1/30
中交世茂（北京）置业有限公司	3,829.35	2019/3/8	2020/3/3
	620.49	2019/3/8	2020/3/4
	3,332.11	2019/3/27	2020/5/25
	3,378.06	2019/3/27	2020/5/25
	2,707.32	2019/6/20	2020/5/25
	3,073.65	2019/9/20	2020/5/25
	2,439.11	2019/10/28	2020/5/25
	2,160.00	2019/11/6	2020/5/25
	3,040.24	2019/12/20	2020/5/25
	450.00	2020/1/15	2020/5/25
	1,619.52	2020/3/20	2020/5/25
	880.24	2020/3/20	2020/5/25
首铸二号（东莞）房地产有限公司	925.00	2018/10/8	2020/1/20
	3,237.50	2018/10/8	2020/3/24
	1,850.00	2018/10/8	2020/5/28

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	2,074.16	2018/10/8	2020/7/30
昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）	3,758.40	2020/1/24	2020/8/4
中国交通建设集团有限公司	200,000.00	2020/12/25	2021/12/24
中交滨江（上海）建设管理有限公司	83,760.00	2020/6/29	-
北京金月宫娱乐有限公司	40.00	2019/1/15	2021/1/14
	15.00	2019/3/5	2021/3/4
	17.00	2019/4/10	2021/4/9
	15.00	2019/5/29	2021/5/28
	15.00	2019/7/11	2021/7/10
	20.00	2019/8/14	2021/8/13
	15.00	2019/10/10	2020/10/9
	16.05	2020/10/10	2021/10/9
	15.00	2019/12/17	2020/12/16
	16.05	2020/12/17	2021/12/16
	45.00	2017/10/10	2020/10/9
	48.15	2020/10/10	2021/10/9
	35.00	2017/12/14	2020/12/13
	37.45	2020/12/14	2021/12/13
	30.00	2017/7/24	2020/7/23
	32.10	2020/7/24	2021/7/23
	30.00	2017/6/12	2020/6/11
	32.10	2020/6/12	2021/6/11
	39.00	2018/2/6	2021/2/5
	20.00	2018/4/18	2020/4/17
	21.40	2020/4/18	2021/4/17
	15.00	2018/5/3	2020/5/2
	16.05	2020/5/3	2021/5/2
	15.00	2018/6/14	2020/6/13
	16.05	2020/6/14	2021/6/13
	15.00	2018/7/13	2020/7/12
	16.05	2020/7/13	2021/7/12
	15.00	2018/8/27	2020/8/26

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	16.05	2020/8/27	2021/8/26
北京金月宫娱乐有限公司	35.00	2018/9/19	2020/9/18
	37.45	2020/9/19	2021/9/18
	15.00	2018/11/27	2020/11/26
	16.05	2020/11/27	2021/11/26
	20.00	2020/1/15	2021/1/14
	25.00	2020/3/23	2021/3/22
	10.00	2020/9/27	2021/9/26
北京致平房地产开发有限公司	28,500.00	2020/3/20	2020/8/24
	6,300.00	2020/3/20	2020/9/11
	6,000.00	2020/3/20	2020/9/30
	6,000.00	2020/3/20	2020/10/13
	14,700.00	2020/3/20	2020/10/16
	3,000.00	2020/3/20	2020/11/4
	1,750.13	2020/3/20	2020/12/1
	1,249.88	2020/3/26	2020/12/1
	6,000.00	2020/3/26	2020/12/4
	24,912.00	2020/3/26	2020/12/31
	600.00	2020/7/1	2020/12/31
	2,625.00	2020/8/11	2020/12/31

2) 2019 年

2019 年发行人与关联方发生的资金拆入

单位：万元

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中交富力（北京）置业有限公司	7,700.00	2019/3/7	2019/3/31
	12,300.00	2019/3/7	2019/3/27
	15,000.00	2019/3/7	2019/3/21
昆明中交金盛置业有限公司	10,920.00	2019/6/6	2020/6/5
	7,280.00	2019/10/15	2020/10/14
昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）	595.82	2019/5/28	2019/8/20
	1,167.81	2019/6/11	2020/6/10

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	77.39	2019/8/21	2019/10/7
	145.07	2019/8/21	2019/10/8
	67.69	2019/8/21	2019/10/9
	240.71	2019/8/21	2019/10/29
	64.96	2019/8/21	2020/5/27
济南市中控股集团有限公司	37,500.00	2019/9/10	2020/7/31
北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	163.30	2019/1/18	2021/1/17
金广文旅产业发展（山东）有限公司	37,500.00	2019/9/20	2020/7/31
金地（集团）股份有限公司	1,740.00	2018/1/2	2019/1/21
	2,569.86	2018/1/2	2019/3/3
	2,859.16	2018/1/2	2019/3/19
	3,480.00	2018/1/2	2019/4/18
	2,320.00	2018/1/2	2019/5/29
	1,450.00	2018/1/2	2019/9/23
	783.00	2018/1/2	2019/9/27
	667.00	2018/1/2	2019/9/28
	700.00	2018/1/2	2019/9/27
	1,450.00	2018/1/2	2019/10/13
	3,445.77	2018/1/2	2019/11/5
	2,450.00	2018/8/1	2019/7/31
	2,450.00	2019/1/30	2019/9/2
	1,470.00	2019/6/20	2019/9/20
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	16,500.00	2019/12/11	2020/12/10
	1,500.00	2019/12/11	2019/12/12
宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）	141.01	2019/6/3	2019/8/8
	141.01	2019/8/9	2020/6/2
	110.00	2019/8/7	2020/8/6
	10.00	2019/8/7	2019/12/12
	296.98	2018/11/29	2019/1/31
	296.98	2019/2/1	2019/7/9
	204.03	2019/7/10	2019/8/6
	158.69	2019/8/7	2019/10/31

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	158.69	2019/11/1	2019/12/5
	105.79	2019/12/6	2020/5/28
	17.38	2019/9/18	2019/11/19
惠州市交融企业管理合伙企业（有限合伙）	101.99	2019/11/4	2020/11/3
	271.61	2019/12/4	2020/12/1
长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）	52.71	2019/6/11	2020/6/10
	27.00	2019/7/29	2020/7/28
	76.00	2019/9/27	2020/9/26
北京富力通达房地产开发有限公司	4,000.00	2019/1/18	2019/9/4
	15,000.00	2019/1/18	2019/9/16
	2,000.00	2019/1/18	2019/9/26
	19,743.35	2019/1/18	2021/1/17
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	980.00	2018/6/22	2019/9/19
重庆银海融资租赁有限公司	6,250.00	2017/9/23	2020/9/22
	1,250.00	2017/9/23	2019/3/19
	1,250.00	2017/9/23	2019/9/19
中交融资租赁（广州）有限公司	15,000.00	2018/2/12	2019/2/11
	27,300.00	2018/5/3	2019/5/4
常熟中南香缇苑房地产有限公司	12,987.00	2019/1/2	2020/10/25
	14,185.80	2019/1/2	2019/1/25
	9,990.00	2019/1/2	2019/1/25
	2,824.20	2019/1/2	2019/1/25
	1,665.00	2019/1/2	2019/7/4
	3,169.80	2019/1/2	2020/2/28
	7,992.00	2019/1/31	2019/12/31
	6,193.80	2019/1/31	2020/2/7
	5,661.00	2019/1/31	2019/2/6
	1,332.00	2019/1/31	2019/8/15
	2,997.00	2019/1/31	2020/2/13
	2,824.20	2019/1/31	2020/2/28
武汉德禄房地产开发有限公司	344.80	2019/1/1	2019/10/31
	3,555.00	2018/8/30	2019/10/31

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	4,500.00	2018/8/30	2019/8/29
	4,500.00	2019/8/30	2020/2/29
	425.48	2019/8/30	2019/10/31
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	8.16	2019/1/1	2019/10/31
	158.00	2018/9/19	2019/10/31
	200.00	2018/9/19	2019/9/10
	200.00	2019/9/11	2020/3/10
	20.48	2019/9/19	2019/10/31
宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）	88.60	2019/7/10	2019/8/7
宜兴市新双龙建材有限公司	2,658.00	2019/7/10	2019/8/7
江苏祥松贸易发展有限公司	3,455.40	2019/7/10	2019/8/7
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	539.98	2018/8/9	2019/1/17
北京中交兴昌置业有限公司	9,500.00	2019/7/12	2019/7/30

2019 年发行人与关联方发生的资金拆出

单位：万元

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
成都中交花源美庐置业有限公司	3,000.00	2017/11/24	2019/4/28
	1,000.00	2019/1/25	2019/8/28
	1,000.00	2019/1/25	2019/9/8
	500.00	2019/1/25	2019/9/18
	500.00	2019/1/25	2019/7/25
	1,000.00	2019/1/25	2019/7/11
	500.00	2017/11/24	2019/7/11
	2,000.00	2017/11/24	2019/5/4
	1,000.00	2017/11/24	2019/6/27
	1,000.00	2019/2/3	2019/8/6
	500.00	2019/2/3	2019/10/11
	500.00	2019/2/3	2019/10/28
	1,000.00	2019/2/3	2019/12/19
	2,500.00	2019/2/3	2019/5/20
	1,500.00	2019/2/3	2019/5/28
	3,000.00	2019/2/3	2019/6/3

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	1,000.00	2019/2/3	2019/6/27
佛山中交房地产开发有限公司	517.44	2018/11/5	2019/2/17
	1,377.36	2018/6/4	2019/2/17
	8,526.60	2018/11/5	2019/5/15
	7,105.50	2018/11/5	2019/6/11
	1,837.52	2018/11/5	2019/10/24
	4,060.22	2018/11/27	2020/5/24
	57.28	2018/11/27	2019/10/24
	10,231.92	2018/10/16	2019/12/30
	13,068.08	2018/10/16	2020/6/18
	10,820.00	2018/12/20	2020/6/18
中交富力（北京）置业有限公司	27,015.00	2018/2/12	2019/1/25
	7,015.00	2018/2/12	2019/7/29
	5,000.00	2018/2/12	2019/9/23
	2,000.00	2018/2/12	2019/9/4
	27,015.00	2019/1/31	2020/1/30
	2,985.00	2018/2/12	2020/2/11
	3,000.00	2018/9/18	2020/9/17
四川雅恒房地产开发有限公司	9,992.86	2018/8/7	2020/7/31
	7.24	2018/10/10	2019/6/11
	8,731.18	2018/10/10	2020/7/31
	899.27	2019/1/11	2019/5/12
	123.73	2019/1/11	2019/6/11
长沙金地金泰置业有限公司	485.10	2019/1/9	2019/10/9
	1,455.30	2019/4/16	2019/4/18
	242.55	2019/2/1	2019/10/9
	1,600.83	2019/4/16	2019/10/9
	1,212.75	2019/5/15	2020/3/30
	12,839.22	2018/9/30	2019/9/29
	12,839.22	2019/9/30	2020/3/30
	2,425.50	2018/9/30	2019/10/31
	97.02	2018/9/30	2019/10/10

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	4,171.86	2018/9/30	2019/9/29
	4,851.00	2018/9/30	2019/6/18
杭州康欣置业有限公司	9,500.00	2018/9/30	2019/3/28
	2,000.00	2018/10/31	2019/6/18
	1,525.41	2018/12/29	2019/6/10
	2,400.00	2018/9/30	2019/6/10
	2,100.00	2018/9/30	2019/6/11
	2,000.00	2018/9/30	2019/6/18
	5,000.00	2018/9/30	2019/6/25
	52,501.90	2018/9/30	2020/3/31
	500.00	2019/5/17	2019/6/18
	1,564.12	2019/1/31	2020/1/30
中交世茂（北京）置业有限公司	30,600.00	2019/1/31	2019/3/28
	77,714.42	2019/3/8	2019/3/28
	17,685.59	2019/3/8	2019/4/11
	16,200.00	2019/3/8	2019/5/28
	7,781.94	2019/3/8	2021/3/7
	3,378.06	2019/3/27	2021/3/26
	2,707.32	2019/6/20	2021/6/19
	3,073.65	2019/9/20	2021/9/19
	2,439.11	2019/10/28	2021/10/27
	2,160.00	2019/11/6	2021/11/5
	3,040.24	2019/12/20	2021/12/19
佛山香颂置业有限公司	1,108.65	2018/6/4	2019/2/17
	3,154.65	2018/12/20	2019/2/17
	9,000.30	2018/12/20	2019/2/28
	3,315.90	2018/12/20	2019/3/5
	3,979.08	2018/12/20	2019/5/5
	4,737.00	2018/12/20	2019/7/10
	23,211.30	2018/12/20	2020/6/18
苏州中交路劲地产有限公司	5,000.00	2017/2/16	2019/6/3
	5,000.00	2017/2/16	2019/6/4

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	780.00	2017/2/16	2019/6/5
	1,205.00	2017/2/16	2019/6/17
	1,000.00	2017/2/16	2019/6/17
	4,140.00	2017/2/16	2019/7/7
	760.00	2017/2/17	2019/7/7
	3,920.00	2017/2/17	2019/9/2
	3,920.00	2017/2/17	2019/9/2
	4,900.00	2017/2/17	2019/11/13
	4,900.00	2017/2/17	2019/12/11
	2,058.00	2017/2/17	2019/12/25
	45,542.00	2017/2/17	2020/8/16
	5,700.00	2017/3/8	2020/9/7
	5,500.00	2017/7/10	2021/1/9
温州中梁顺置业有限公司	2,096.93	2019/9/26	2020/9/25
上海希盟资产经营管理有限公司	2,883.06	2019/9/17	2020/9/16
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	1,800.00	2019/8/16	2020/8/15
昆明中交金盛置业有限公司	13,000.00	2018/5/3	2019/1/8
	5,200.00	2018/5/3	2019/1/17
	6,240.00	2018/5/3	2019/2/1
	2,860.00	2018/5/3	2019/3/1
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,931.71	2018/8/6	2019/9/18
	4,752.00	2018/8/6	2019/10/31
	57,802.18	2018/9/18	2020/9/17
	237.60	2019/3/8	2020/3/7
	4,752.00	2018/8/6	2019/12/19
	444.29	2018/8/6	2020/8/5
首铸二号（东莞）房地产有限公司	335.87	2018/12/25	2019/12/24
	24,286.52	2018/10/8	2019/10/7
	8,086.66	2019/10/8	2020/10/7
	4,371.17	2019/10/8	2020/10/7
中交立达（天津）房地产开发有限公司	2,180.00	2019/12/20	2020/12/19
广州市飞骏物流有限公司	2,610.00	2019/8/16	2020/8/15

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
济南市中控股集团有限公司	67,500.00	2019/9/10	2020/9/9
	120,000.00	2019/9/20	2020/9/19
北京纵横出租汽车有限责任公司	100.00	2019/1/1	2019/4/2
中国交通建设集团有限公司	1,000.00	2019/1/8	2020/1/7
北京金月宫娱乐有限公司	45.00	2017/10/10	2020/10/9
	35.00	2017/12/14	2020/12/13
	30.00	2017/7/24	2020/7/23
	30.00	2017/6/12	2020/6/11
	39.00	2018/2/6	2020/2/5
	20.00	2018/4/18	2020/4/17
	15.00	2018/5/3	2020/5/2
	15.00	2018/6/14	2020/6/13
	15.00	2018/7/13	2020/7/12
	15.00	2018/8/27	2020/8/26
	35.00	2018/9/19	2020/9/18
	15.00	2018/11/27	2020/11/26
	40.00	2019/1/15	2020/1/14
	15.00	2019/3/5	2020/3/4
	17.00	2019/4/10	2020/4/9
	15.00	2019/5/29	2020/5/28
	15.00	2019/7/11	2020/7/10
	20.00	2019/8/14	2020/8/13
	15.00	2019/10/10	2020/10/9
	15.00	2019/12/17	2020/12/16

3) 2018 年

2018 年发行人与关联方发生的资金拆入

单位：万元

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
重庆银海融资租赁有限公司	1,250.00	2017/9/23	2018/9/19
	8,750.00	2017/9/23	2020/9/22
中交融资租赁（广州）有限公司	35,000.00	2017/8/3	2018/8/2

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	15,000.00	2018/2/12	2019/2/11
	27,300.00	2018/5/3	2019/5/3
中国交通建设股份有限公司	35,100.00	2017/12/15	2018/12/15
	5,000.00	2017/12/15	2018/5/1
中国交通建设集团有限公司	100,000.00	2017/3/23	2018/9/1
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	358.00	2018/9/19	2019/9/10
武汉德禄房地产开发有限公司	8,055.00	2018/8/30	2019/8/29
宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）	296.98	2018/11/29	2019/1/31
昆明金地云盛房地产开发有限公司	22,537.49	2017/10/20	2018/6/30
	2,904.00	2017/12/20	2018/8/6
	219.46	2017/10/20	2018/8/5
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	27,083.94	2017/6/16	2018/5/31
	1,415.39	2017/7/14	2018/5/31
	1,034.61	2017/7/24	2018/5/31
	4,900.00	2017/6/16	2018/5/2
	14,700.00	2017/6/16	2018/5/3
	980.00	2018/6/20	2019/6/19
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	539.98	2018/8/9	2019/8/9
	2,140.70	2017/11/16	2018/8/9
	3,749.28	2017/10/6	2018/8/9
	1,900.00	2017/9/7	2018/9/5
	400.00	2017/10/16	2018/9/5
	200.00	2018/1/22	2018/12/22
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	1,477.59	2017/2/23	2018/9/17
广州市飞骏物流有限公司	2,142.51	2017/2/23	2018/9/17
常熟中南香缇苑房地产有限公司	12,987.00	2017/10/26	2018/12/29
	14,185.80	2017/11/8	2018/4/23
	9,990.00	2017/12/14	2018/4/23
	3,124.20	2017/12/29	2018/4/23
	4,534.80	2017/12/29	2018/12/29
	1,998.00	2018/2/6	2018/11/5

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	14,185.80	2018/5/3	2018/12/29
	9,990.00	2018/5/3	2018/12/29
	3,124.20	2018/5/3	2018/12/29
温州中梁顺置业有限公司	11,064.07	2016/9/9	2018/2/1
	11,400.00	2016/9/9	2018/1/30
金地（集团）股份有限公司	11,020.00	2018/1/2	2018/1/3
	3,770.00	2018/1/2	2018/7/15
	2,030.00	2018/1/2	2018/7/25
	5,800.00	2018/1/2	2018/7/30
	5,800.00	2018/1/2	2018/8/5
	4,084.51	2018/1/2	2018/8/12
	6,665.92	2018/1/2	2018/8/12
	4,084.51	2018/1/2	2018/8/20
	4,084.51	2018/1/2	2018/9/3
	10,211.27	2018/1/2	2018/9/13
	1,000.00	2018/1/2	2018/11/25
	4,084.51	2018/1/2	2018/11/1
	14,295.77	2018/1/2	2020/12/31
	7,169.01	2018/1/2	2020/12/31
	2,450.00	2017/8/18	2018/2/12
	980.00	2017/12/29	2018/2/12
	1,960.00	2018/2/11	2018/2/12
	4,900.00	2018/2/11	2018/4/28
	3,430.00	2018/2/11	2018/5/31
	2,450.00	2018/8/1	2019/7/30
	980.00	2018/9/20	2018/9/26

2018 年发行人与关联方发生的资金拆出

单位：万元

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
昆明中交金盛置业有限公司	14,229.02	2018/7/1	2018/12/6
	10,192.00	2018/7/1	2018/10/24

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	22,537.49	2017/12/8	2018/6/30
	24,421.02	2017/12/8	2018/6/30
	27,300.00	2018/5/3	2019/12/31
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	57,802.18	2018/9/18	2019/9/17
	11,880.00	2018/9/7	2019/9/6
首铸二号（东莞）房地产有限公司	335.87	2018/12/25	2019/12/24
	24,286.52	2018/10/8	2019/10/7
四川雅恒房地产开发有限公司	9,992.86	2018/8/7	2020/7/31
	8,738.42	2018/10/10	2020/7/31
佛山中交房地产开发有限公司	17,987.06	2017/12/20	2019/11/4
	4,117.50	2017/11/27	2019/11/26
	1,377.36	2018/6/4	2019/6/3
	23,300.00	2018/10/16	2019/12/19
	10,820.00	2018/12/20	2019/12/19
	6,149.06	2017/11/6	2018/10/14
	4,746.04	2017/11/6	2018/10/14
	2,553.77	2017/12/20	2018/5/16
	15,713.22	2017/12/20	2018/4/3
	5,968.62	2017/12/20	2018/3/26
	5,832.24	2017/12/20	2018/2/2
	35,000.00	2017/12/21	2018/4/19
	23,300.00	2017/11/20	2018/10/16
	10,820.00	2017/11/20	2018/12/20
佛山香颂置业有限公司	1,108.65	2018/6/4	2019/6/3
	47,398.23	2018/12/20	2019/12/19
	5,684.40	2018/9/17	2018/9/17
	329.40	2017/11/6	2018/5/16
	30,598.00	2017/10/26	2018/4/3
	19,161.00	2017/10/26	2018/4/3
	3,956.40	2017/11/6	2018/4/3
	5,968.62	2017/11/6	2018/3/26
	5,531.33	2017/11/20	2018/2/2

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	2,224.17	2017/11/20	2018/5/17
	22,737.60	2017/11/20	2018/10/15
	47,398.23	2017/11/20	2018/12/20
中交富力（北京）置业有限公司	44,015.00	2018/2/12	2019/1/25
	3,000.00	2018/9/28	2019/9/27
	3,850.00	2018/1/26	2018/12/10
	16,000.00	2018/2/12	2018/11/22
	7,450.00	2018/1/26	2018/11/4
	5,745.00	2018/1/26	2018/10/22
	3,100.00	2018/1/26	2018/10/11
	10,440.00	2018/1/26	2018/10/11
	16,400.00	2018/1/26	2018/9/24
长沙金地金泰置业有限公司	20,000.00	2018/9/30	2019/9/29
	4,384.60	2018/10/9	2019/9/29
	8,456.67	2018/10/9	2018/12/26
	12,841.27	2018/9/30	2018/10/8
苏州中交路劲地产有限公司	66,000.00	2017/2/17	2020/2/17
	17,125.00	2017/2/16	2020/2/16
	5,700.00	2017/3/8	2020/3/8
	5,500.00	2017/7/10	2020/7/10
	2,940.00	2017/2/16	2018/4/9
	5,000.00	2017/2/16	2018/6/28
	7,250.00	2017/2/16	2018/7/3
	2,450.00	2017/2/16	2018/7/17
	7,350.00	2017/2/16	2018/8/7
	3,185.00	2017/2/16	2018/9/26
成都中交花源美庐置业有限公司	19.59	2017/11/24	2018/12/6
	2,000.00	2017/11/24	2018/10/25
	6,439.18	2017/11/24	2018/5/21
	3,980.41	2017/11/24	2018/5/21
	1,100.00	2017/11/24	2018/5/21
	4,000.00	2018/4/23	2018/4/23

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	10,000.00	2017/9/26	2018/2/28
	3,000.00	2017/11/24	2018/12/6
	6,500.00	2017/11/24	2019/11/23
杭州康欣置业有限公司	73,501.90	2018/9/30	2019/9/30
	2,000.00	2018/10/31	2019/4/29
	1,525.41	2018/12/29	2019/12/28
中交住总联合置业（北京）有限公司	4,500.00	2016/11/30	2018/9/12
中国城乡控股集团有限公司	22,000.00	2017/12/20	2018/11/23
中交石家庄房地产开发有限公司	5,500.00	2017/12/7	2018/3/6

3、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

发行人在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循以下原则：一、尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二、确定关联交易价格时，遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三、对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四、关联决策人员或单位回避表决的原则；五、必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

（七）对外担保情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人对外担保余额为 3,156,659.92 万元，占 2021 年 9 月末净资产比例为 27.96%。发行人主要对外担保情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保人	发行人与被担保人是否存在关联关系	截至 2021 年 9 月末担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	浙江绿城材料设备有限公司	否	142,500.00	质押	2022-05-30
2	浙江绿城材料设备有限公司	否	699.00	保证	2021-11-04
3	杭州绿城橱柜有限公司	否	497.50	保证	2022-11-18
4	安徽舜鸿房地产开发有限公司	是	23,083.34	保证	2022-12-25
5	大连致欣置业有限公司	否	30,000.00	保证	2024-01-03
6	佛山市顺德区益丰房产有限公司	是	16,650.00	保证	2022-12-27
7	福州绿闽置业有限公司	否	84,660.00	保证	2023-10-25
8	福州祯泰置业有限公司	否	14,300.00	保证	2023-06-29

序号	被担保人	发行人与被担保人是否存在关联关系	截至 2021 年 9 月末担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
9	广州绿恒房地产开发有限公司	否	23,388.00	保证	2025-08-21
10	广州绿嵘房地产开发有限公司	否	12,575.10	保证	2021-11-29
11	广州绿桢房地产开发有限公司	否	10,456.04	保证	2023-01-21
12	杭州百大置业有限公司	是	18,900.00	保证	2029-12-30
13	杭州茶香投资合伙企业（有限合伙）	否	32,026.00	保证	2022-11-02
14	杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	否	181,889.91	保证	2037-06-23
15	杭州绿城银湖置业有限公司	否	42,500.00	保证	2024-06-15
16	杭州西投绿深实业有限公司	否	7,022.39	保证	2024-05-24
17	杭州余杭绿城颐居养老服务有限公司	否	1,460.00	保证	2028-01-02
18	济宁城投绿城置业有限公司	否	14,700.00	保证	2023-06-17
19	嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	否	4,700.00	保证	2022-09-16
20	江西高安巴夫洛生态谷有限公司	否	17,000.00	保证	2029-11-22
21	丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	否	23,200.00	保证	2023-06-11
22	绿城商业保理（上海）有限公司	否	51,328.90	保证	2022-10-08
23	绿城康养集团有限公司	否	1,200.00	保证	2021-12-24
24	南京绿城置业有限公司	是	82,000.00	保证	2023-06-17
25	南通启新置业有限公司	否	30,000.00	保证	2023-08-10
26	南通新湖置业有限公司	否	31,500.00	保证	2024-01-03
27	宁波高新区智新建设开发有限公司	否	6,000.00	保证	2023-06-21
28	青岛绿城华景置业有限公司	是	135,000.00	保证	2022-02-09
29	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	否	77,050.00	保证	2022-11-19
30	武汉滨江臻毅置业有限公司	是	13,860.00	保证	2024-04-22
31	余姚绿城浙善置业有限公司	否	112,195.00	保证	2023-01-02
32	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	是	23,900.00	保证	2028-12-25
33	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	否	39,930.00	保证	2024-01-05
34	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	否	65,887.00	保证	2024-06-23
35	衢州锦西志城房地产有限公司	否	15,925.00	保证	2023-11-25
36	沈阳新湖明珠置业有限公司	否	15,575.00	保证	2024-06-30
37	沈阳全运村建设有限公司	否	129,500.00	保证	2037-03-12
38	沈阳沈北金谷置业有限公司	否	15,750.00	保证	2023-12-08
39	西安雅意房地产开发建设有限公司	否	80,000.00	保证	2024-01-13
40	成都交投都善成实业有限公司	否	7,800.00	保证	2024-06-10

序号	被担保人	发行人与被担保人是否存在关联关系	截至 2021 年 9 月末担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
41	济南济高东诚置业有限公司	是	17,800.00	保证	2024-01-18
42	福州祯瑞置业有限公司	否	27,500.00	保证	2024-03-15
43	宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	否	38,250.00	保证	2024-04-10
44	广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	否	24,420.00	保证	2025-04-30
45	宁波轨道交通绿城钱湖置业有限公司	否	76,500.00	保证	2024-04-28
46	佛山南海区绿雄房地产开发有限公司	否	95,000.00	保证	2023-06-09
47	大连洪裕房地产开发有限公司	否	128,700.00	保证	2024-05-24
48	长沙丽泉房地产开发有限公司	否	34,930.00	保证	2024-05-21
49	宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	否	32,640.00	保证	2024-05-30
50	苏州市景誉房地产开发有限公司	是	50,000.00	保证	2023-12-27
51	杭州绿城浙超置业有限公司	否	7,900.00	保证	2024-06-16
52	苏州市卓誉房地产开发有限公司	是	48,951.00	保证	2022-03-28
53	杭州复禹置业有限公司	否	146,500.00	保证	2024-07-12
54	深圳市汇银置业有限公司	否	116,326.34	保证	2025-09-14
55	宁波康慈置业有限公司	否	7,500.00	保证	2024-09-29
56	重庆瑞进合能房地产开发有限公司	否	22,700.00	保证	2024-09-28
57	杭州绿城浙超置业有限公司	否	3,576.12	保证	2022-09-13
58	杭州绿城银湖置业有限公司	否	43,661.48	保证	2022-09-28
59	余姚浙协置业有限公司	否	2,254.83	保证	2022-09-28
60	杭州绿城致延城市发展有限公司	否	3,699.88	保证	2022-07-26
61	余姚绿城浙善置业有限公司	否	19,121.60	保证	2022-09-28
62	杭州复禹置业有限公司	否	26,198.81	保证	2022-09-13
63	衢州锦西志城房地产有限公司	否	1,684.15	保证	2022-08-09
64	青岛绿城华景置业有限公司	是	9,352.90	保证	2022-09-20
65	济南安投实业投资有限公司	否	1,798.32	保证	2022-09-20
66	山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	否	1,000.00	保证	2022-09-28
67	沈阳全运村建设有限公司	否	7,031.95	保证	2022-09-13
68	北京致平房地产开发有限公司	是	7,150.52	保证	2022-09-20
69	大连致欣置业有限公司	是	18,398.95	保证	2022-09-28
70	南京绿城置业有限公司	是	848.00	保证	2022-09-28
71	南通新湖置业有限公司	否	7,370.88	保证	2022-09-28
72	南通启新置业有限公司	否	8,043.08	保证	2022-09-13

序号	被担保人	发行人与被担保人是否存在关联关系	截至 2021 年 9 月末担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
73	南通启阳建设开发有限公司	否	4,779.46	保证	2022-09-13
74	苏州市卓誉房地产开发有限公司	是	6,558.72	保证	2022-09-13
75	苏州市景誉房地产开发有限公司	是	4,546.67	保证	2022-09-13
76	河南绿恒房地产开发有限公司	否	3,866.48	保证	2022-09-20
77	长沙丽泉房地产开发有限公司	否	2,707.98	保证	2022-09-28
78	湖北君岚房地产开发有限公司	否	1,467.47	保证	2022-09-28
79	武汉瑞坤房地产开发有限公司	否	3,784.46	保证	2022-09-13
80	佛山绿康置业有限公司	否	2,406.11	保证	2022-06-20
81	福州绿闽置业有限公司	否	4,563.04	保证	2022-09-20
82	福州祯瑞置业有限公司	否	4,410.27	保证	2022-09-28
83	佛山市顺德区益丰房产有限公司	是	481.63	保证	2022-06-20
84	广州绿恒房地产开发有限公司	否	4,943.42	保证	2022-09-20
85	广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	否	1,144.68	保证	2022-09-20
86	佛山南海区绿雄房地产开发有限公司	否	7,240.50	保证	2022-09-01
87	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	否	6,364.52	保证	2022-09-20
88	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	否	8,652.61	保证	2022-09-28
89	昆明复地房地产开发有限公司	否	562.28	保证	2022-09-28
90	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	否	3,459.37	保证	2022-09-20
91	浙江蓝城江山建设管理有限公司	是	1,084.83	保证	2022-09-28
92	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	是	2,088.23	保证	2022-09-01
93	浙江绿城材料设备有限公司	否	1,236.21	保证	2022-09-28
94	杭州绿城橱柜有限公司	是	594.43	保证	2022-09-20
95	仟金顶网络科技有限公司	否	1,900.00	保证	2022-05-26
96	仟金顶网络科技有限公司	否	25,100.00	保证	2021-12-22
97	绿城电子商务有限公司	否	5,000.00	保证	2021-12-14
98	绿城电子商务有限公司	否	3,000.00	保证	2021-12-07
99	仟金顶网络科技有限公司	否	68,300.49	保证	2022-09-28
100	仟金顶网络科技有限公司	否	101,103.50	保证	2022-06-23
101	四川雅恒房地产开发有限公司	否	4,257.68	保证	2024-03-26
102	中交立达（天津）房地产开发有限公司	否	3,114.92	保证	2023-12-20
103	北京铭海置业有限公司	否	48,418.00	保证	2022-12-26
104	佛山中交房地产开发有限公司	否	74,365.00	保证	2023-04-28
105	厦门润悦雅颂房地产有限公司	是	1,357.20	保证	2026-08-26
106	厦门润悦雅颂房地产有限公司	是	6,175.26	保证	2026-10-20

序号	被担保人	发行人与被担保人是否存在关联关系	截至 2021 年 9 月末担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
107	杭州康欣置业有限公司	否	2,500.00	保证	2022-05-31
108	佛山香颂置业有限公司	否	60,650.00	保证	2023-01-23
109	中交高新科技产业发展有限公司	是	1,057.50	保证	2029-01-31
	合计	-	3,156,659.92	-	-

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其合并报表范围内中国境内子公司涉及 2 项尚未完结的、涉诉金额超过人民币 3,000 万元的民事案件，具体情况如下：

序号	案件	案由	进展情况	涉案金额	资产查封/冻结情况（如有）	判决或裁决结果及执行情况（如有）	是否形成预计负债	备注
1	中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司诉重庆宇鸣实业有限公司，重庆路桥股份有限公司，中交地产股份有限公司股东损害公司债权人利益责任纠纷	损害公司利益责任纠纷	一审法院判决中交地产股份有限公司无需承担连带责任，驳回中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司起诉。中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司提出上诉	6,806.00	-	二审阶段	-	-
2	机翔房地产开发有限公司诉北京好友世界商场有限责任公司房屋租赁合同纠纷	房屋租赁合同纠纷	-	3,450.00	-	一审阶段，尚未开庭审理	-	-
合计				10,256.00	-	-	-	

前述两案件涉诉金额占净资产比例较小，不会对公司的生产经营及财务状况产生重大不利影响。

截至 2021 年 9 月 30 日，除前述两案件外，公司及主要子公司不存在其他对生产经营及财务状况有较大影响的尚未了结或可预见的重大未决诉讼、仲裁等案件。

（九）发行人受限制资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产 1,470.70 亿元，具体情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	873,207.89	因提供担保、承兑汇票保证金、信用证保证金、履约保证金以及房地产企业用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金、按揭保证金等原因受到限制。
存货	13,144,240.08	抵押
投资性房地产	220,415.31	抵押
固定资产	432,894.84	抵押
无形资产	36,229.39	抵押
合计	14,706,987.51	-

（十）其他

无。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定,根据《2021 年度中交房地产集团有限公司信用评级报告》,发行人的主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定,该级别反映了发行人偿还债务的能力极强,受不利经济环境的影响极小,违约风险极小。根据《中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》,本期债券的信用等级为 AAA。

（二）评级报告揭示的主要风险

（1）房地产行业政策,在监管政策的持续影响下,2021 年下半年以来房地产市场出现一定调整,商品房销售面临一定下行压力。虽然为维护房地产市场平稳健康发展,政策已经有所调整,但当前仍处于政策传导期,市场环境变化对公司经营提出更高挑战。

（2）债务规模及净负债率持续上升。近年来,由于公司保持积极的投资策略,外部融资需求上升,债务规模保持快速增长态势,净负债率亦不断上升。

（3）盈利水平有待提升,公司成本和费用管控情况有待加强,加之存货和其他应收款等资产计提较大规模减值准备,对利润形成一定侵蚀,公司净利润率仍有一定的改善空间。同时,公司归属于母公司股东的净利润水平较低。

（4）关联方资金往来及对外担保,近年来公司合联营项目增多,与其往来款规模持续增长,近年来公司对其他应收款计提一定减值准备;此外,公司对关联方担保余额较大,关联方的经营情况或对其信用状况产生影响。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA,未发生变动。具体情况如下所示:

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2021-10-22	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-06-28	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-03-19	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-06-29	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-02-28	AAA	稳定	维持	中诚信国际

主体评级	2019-07-16	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-06-24	AAA	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2019-02-20	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2018-07-25	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2018-07-06	AAA	稳定	首次	中诚信国际
主体评级	2018-06-26	AAA	稳定	首次	中诚信证评

（四）跟踪评级有关安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在评级对象的评级有效期内进行跟踪评级。中诚信国际将在评级对象的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注评级对象公布的季度报告、年度报告及相关信息。如评级对象发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至2020年末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计3,143.20亿元，其中，已使用额度1,348.52亿元，尚未使用的授信额度为1,794.68亿元。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及主要子公司累计发行境内外债券共 43 只，发行规模合计为 507.70 亿元，累计偿还债券 293.79 亿元。

2、截至本募集说明书签署之日，发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券余额为人民币 443.80853 亿元、6 亿美元，明细如下：

发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	15 绿城 03	绿城房地产集团有限公司	2015-09-15	2020-09-16	2022-09-16	5+2	20.00	3.80	15.6142
2	18 绿城 01	绿城房地产集团有限公司	2018-03-08	2021-03-12	2023-03-12	3+2	20.00	3.60	0.00263
3	18 绿城 07	绿城房地产集团有限公司	2018-08-08	2021-08-10	2023-08-10	3+2	16.50	3.35	2.2617
4	19 绿城 02	绿城房地产集团有限公司	2019-11-27	2022-11-29	2024-11-29	3+2	10.00	3.78	10.00
5	19 绿城 03	绿城房地产集团有限公司	2019-11-27	2024-11-29	2026-11-29	5+2	5.00	4.34	5.00
6	20 绿城 01	绿城房地产集团有限公司	2020-03-04	2023-03-06	2025-03-06	3+2	14.30	3.19	14.30
7	20 绿城 04	绿城房地产集团有限公司	2020-03-27	2025-03-31	2027-03-31	5+2	5.00	3.87	5.00
8	20 绿城 03	绿城房地产集团有限公司	2020-03-27	2023-03-31	2025-03-31	3+2	10.00	3.26	10.00
9	20 中交债	中交地产股份有限公司	2020-08-03	2023-08-05	2025-08-05	3+2	7.00	3.80	7.00
10	20 绿城 07	绿城房地产集团有限公司	2020-10-23	2023-10-27	2025-10-27	3+2	9.50	3.82	9.50
11	21 绿城 01	绿城房地产集团有限公司	2021-01-11	2024-01-13	2026-01-13	3+2	25.00	3.92	25.00
12	21 绿城 03	绿城房地产集团有限公司	2021-03-19	2024-03-23	2026-03-23	3+2	16.50	4.07	16.50
13	21 交房 01	中交房地产集团有限公司	2021-04-01	2024-04-06	2026-04-06	3+2	16.90	3.85	16.90
14	21 绿城 05	绿城房地产集团有限公司	2021-08-17	2024-08-19	2026-08-19	3+2	10.00	3.34	10.00
15	21 中交债	中交地产股份有限公司	2021-08-23	2024-08-25	2026-08-25	3+2	11.00	3.52	11.00
16	22 绿城 01	绿城房地产集团有限公司	2022-02-17	2025-02-21	2027-02-21	3+2	10.00	3.28	10.00
17	18 绿城 03	绿城房地产集团有限公司	2018-04-12	2020-04-13	2022-04-13	2+2	5.00	3.90	4.80
18	18 绿城 05	绿城房地产集团有限公司	2018-05-24	2020-05-25	2022-05-25	2+2	10.00	3.90	9.73
19	19 中交 02	中交房地产集团有限公司	2019-03-04	2022-03-07	2024-03-06	3+2	14.00	4.79	14.00
20	19 中交债	中交地产股份有限公司	2019-08-21	-	2022-08-23	3	10.00	4.28	10.00

公司债小计		-	-	-	-	-	245.70	-	206.60853
21	17 绿城房产 MTN004	绿城房地产集团有限公司	2017-08-04	-	2022-08-08	5	14.00	5.30	14.00
22	19 中交房产 MTN001	中交房地产集团有限公司	2019-03-14	-	2022-03-18	3	20.00	4.18	20.00
23	19 绿城房产 MTN002	绿城房地产集团有限公司	2019-04-22	-	2022-04-24	3+N	26.00	5.60	26.00
24	19 中交房产 MTN002	中交房地产集团有限公司	2019-08-06	-	2022-08-08	3	10.00	3.70	10.00
25	19 绿城房产 MTN003	绿城房地产集团有限公司	2019-10-14	-	2022-10-16	3	5.00	3.84	5.00
26	20 绿城房产 MTN001A	绿城房地产集团有限公司	2020-02-26	-	2023-02-27	3	15.00	3.30	15.00
27	20 绿城房产 MTN001B	绿城房地产集团有限公司	2020-02-26	-	2025-02-27	5	5.00	3.86	5.00
28	20 绿城房产 MTN002	绿城房地产集团有限公司	2020-03-13	-	2023-03-16	3	10.00	3.27	10.00
29	20 中交房产 MTN001	中交房地产集团有限公司	2020-03-25	-	2023-03-27	3+N	10.00	3.90	10.00
30	20 绿城房产 MTN003	绿城房地产集团有限公司	2020-04-24	-	2023-04-28	3+N	15.00	4.20	15.00
31	21 绿城房产 MTN001	绿城房地产集团有限公司	2021-10-19	-	2024-10-20	3	14.00	3.90	14.00
32	21 中交房产 MTN001	中交房地产集团有限公司	2021-11-01	-	2024-11-03	3	20.00	3.68	20.00
33	22 中交房产 MTN001	中交房地产集团有限公司	2022-03-01	-	2025-03-03	3	22.20	3.47	22.20
34	21 绿城房产 MTN002	绿城房地产集团有限公司	2021-11-30	-	2024-12-02	3	20.00	3.68	20.00
35	22 绿城地产 MTN001	绿城房地产集团有限公司	2022-01-06	-	2025-01-10	3	26.00	3.62	26.00
36	21 绿城地产 PRN001	绿城房地产集团有限公司	2021-03-24	2023-03-25	2036-03-25	2+2+2+3+3+3	5.00	4.30	5.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	237.20	-	237.20
37	绿城中国 4.7% N20250429	绿城房地产集团有限公司	2020-10-29		2025-04-29	5	3 亿美元	4.5	3 亿美元
38	绿城中国 5.65% N20250713	绿城房地产集团有限公司	2020-07-13		2025-07-13	5	3 亿美元	5.65	3 亿美元

其他小计	-	-	-	-	-	6 亿美元	-	6 亿美元

3、截至本募集说明书签署日，发行人存在存续可续期债。

中交房地产集团有限公司发行面值总额为人民币 10 亿元永续中期票据，清偿顺序为等同于普通债务，计入所有者权益，降低发行人资产负债率。

绿城房地产集团有限公司发行面值总额为人民币 26 亿元永续中期票据，清偿顺序为等同于普通债务，计入所有者权益，降低发行人资产负债率；发行面值总额为人民币 15 亿元永续中期票据，清偿顺序为劣后于普通债务，计入所有者权益，降低发行人资产负债率。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元							
序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	中交房地产集团有限公司	MTN	中国银行间市场交易商协会	2021-10-14	27.00	20.00	7.00
2	中交房地产集团有限公司	MTN	中国银行间市场交易商协会	2020-10-14	26.50	22.20	4.30
3	中交房地产集团有限公司	公司债券	中国证券监督管理委员会	2021-01-18	29.00	16.90	12.10
4	绿城房地产集团有限公司	PPN	中国银行间市场交易商协会	2020-09-01	20.00	-	20.00
5	绿城房地产集团有限公司	PPN	中国银行间市场交易商协会	2020-09-01	20.00	-	20.00
6	绿城房地产集团有限公司	公司债券	中国证券监督管理委员会	2020-07-09	105.00	61.00	44.00
7	绿城房地产集团有限公司	MTN	中国银行间市场交易商协会	2020-05-21	30.00	-	30.00
8	绿城房地产集团有限公司	MTN	中国银行间市场交易商协会	2020-03-21	25.00	15.00	10.00
9	绿城房地产集团有限公司	PPN	中国银行间市场交易商协会	2020-03-20	25.00	-	25.00
10	绿城房地产集团有限公司	PPN	中国银行间市场交易商协会	2020-03-20	25.00	-	25.00
合计		-	-	-	332.50	135.10	193.10

第七节 增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节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，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据36号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据36号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

发行人将安排财务金融部负责信息披露事务以及投资者关系管理，并由战略发展部具体负责和协调债券存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

此次公司债券发行的信息披露事务安排如下：公司将指定专人负责本期债券相关信息披露事宜。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时报告，并制定本期债券投资者关系管理计划，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，并遵循相互沟通、投资者机会均等原则。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息

披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照本募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：

按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 30 亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于 1%。

（二）发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人在债券存续期内每半年度，披露提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本章节“一、（三）”约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本章节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

（一）如发行人违反本章节之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在本章节“一、（三）”约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%

以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案，或

2、在 30 个自然日内提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

1、以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（1）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成本章节“一、（6）”外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）发行人的违约责任可因如下事项免除：

法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗

力的相关规定。

三、发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、《债券受托管理协议》或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。

四、如发行人、债券受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节列示了本期债券《债券持有人会议规则》的全文内容，投资者在作出相关决策时，也可查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

以下列明本期债券《债券持有人会议规则》的全文。

一、总则

（一）为规范中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

（二）债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

（三）债券持有人会议依据《持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席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，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《持有人会议规则》相关约定，并受《持有人会议规则》之约束。

（四）债券持有人会议依据《持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

（五）债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（六）债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。《持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（七）《持有人会议规则》中使用的词语与《中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

二、债券持有人会议的权限范围

（一）本期债券存续期间，债券持有人会议按照本章节“二、（二）”约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本章节“二、（二）”约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

（二）本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

1、拟变更债券募集说明书的重要约定：

- （1）变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- （2）变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- （3）变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- （4）变更募集说明书约定的募集资金用途；
- （5）其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2、拟修改债券持有人会议规则；

3、拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

4、发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- （1）发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- （2）发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- （3）发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- （4）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- （5）发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- （6）增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

(7) 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5、发行人提出重大债务重组方案的；

6、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(三) 发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：

按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 30 亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于 1%。

2、发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人在债券存续期内每半年度，披露提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本章节“二、（三）、第三款、第二条”约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本章节“二、（四）”的约定采取负面事项救济措施。

（四）救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在本章节“二、（三）、第三款、第二条”约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案，或

（2）在 30 个自然日内提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

三、债券持有人会议的筹备

（一）会议的召集

1、债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本章节“二、（二）”约定情形之一且具有符合《持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

2、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3、受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（二）议案的提出与修改

1、提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

2、召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3、受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

4、债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

（1）特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计

划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

(2) 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

5、召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本章节“三、(二)、第一款”的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本章节“四、(二)、第六款”的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

6、提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

(三) 会议的通知、变更及取消

1、召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

2、根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3、召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

4、债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

5、召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

6、已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本章节“三、（三）、第一款”的约定。

7、债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本章节“四、（一）、第一款”约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

8、因出席人数未达到本章节“四、（一）、第一款”约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

（1）前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

(2) 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因;

(3) 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响;

(4) 本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求, 召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排, 以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

(一) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2、债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权,《持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的, 债权登记日相应调整。

3、本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本章节“三、(一)、第一款”约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助, 在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商, 形成有效的、切实可行的决议等。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的, 上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求, 安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议, 向债券持有人说明相关情况, 接受债券持有人等的询问, 与债券持有人进行沟通协商, 并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

5、资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

6、债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

7、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

（1）召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

（2）召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

（3）享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就

属于本章节“三、（二）、第三款”约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

（4）享有表决权的持有人依据《持有人会议规则》约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

（1）发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

（2）本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施机构或个人；

（3）债券清偿义务承继方；

（4）其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3、出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4、债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5、出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6、发生本章节“三、（二）、第五款、第二条”约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（三）债券持有人会议决议的生效

1、债券持有人会议对下列属于本章节“二、（二）”约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

（1）拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

（2）发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（3）发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（4）拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

（5）拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

（6）拟修改债券募集说明书、《持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第（1）至（5）项目的；

（7）拟修改《持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

2、除本章节“四、（三）、第一款”约定的重大事项外，债券持有人会议对本章节“二、（二）”约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

3、债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落

实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4、债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5、债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6、债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

（一）债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

- 1、债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；
- 2、出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；
- 3、会议议程；
- 4、债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发

行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本章节“三、（二）、第三款”约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

5、表决程序（如为分批次表决）；

6、每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

（二）召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

1、债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

2、出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

3、各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

4、其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

（三）按照《持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

（四）债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本章节“四、（一）、第七款”约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

1、因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、

参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（二）简化程序

1、发生本章节“二、（二）”约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《持有人会议规则》另有约定的从其约定：

（1）发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

（2）发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

（3）债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

（4）债券募集说明书、《持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

（5）受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为本章节“四、（三）、第二款”约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为本章节“四、（三）、第一款”约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

（6）全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

2、发生本章节“六、（二）、第一款（1）至（3）”情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回

复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本章节“四、（三）、第二款、第一条”的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

3、发生本章节“六、（二）、第一款（4）至（6）”情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

七、发行人违约责任

（一）以下事件构成发行人违约事件：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，

经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

5、发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

（二）违约责任及免除

1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成本章节“七、（一）、第六款”外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。

3、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

八、附则

（一）《持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

（二）发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批，可能对债券持有人权益产生重大影响的，还应经债券持有人会议审议通过，并及

时进行信息披露。

（三）依据《持有人会议规则》约定程序对《持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

（四）《持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《持有人会议规则》的约定为准。

（五）对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

（六）《持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

名称：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

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、朱军、李琦、邸竞之、张继中、蔡恩奇

联系电话：010-6083 3367，010-6083 7249

传真：010-6083 3504

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划

转。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的规定经过发行人的内部决策审批，可能对债券持有人权益产生重大影响的，还应经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按半年度将资金使用计划书面告知受托管理人。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生可能影响发行人偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（1）到（26）项应及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （1）发行人生产经营状况发生重大变化；
- （2）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （4）发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （5）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （6）发行人发生重大资产报废；

- (7) 发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结;
- (8) 发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十;
- (9) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十, 或者转移发行人债券清偿义务;
- (10) 发行人发生重大资产抵押质押, 或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (11) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况, 进行债务重组;
- (12) 发行人股权、经营权涉及被委托管理;
- (13) 发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更;
- (14) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权;
- (15) 发行人作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭;
- (16) 发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序;
- (17) 发行人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、市场自律组织作出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;
- (18) 发行人法定代表人、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调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;
- (19) 发行人法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;
- (20) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;
- (21) 发行人涉及重大诉讼、仲裁;
- (22) 发行人分配股利;
- (23) 发行人名称变更;
- (24) 发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构;

(25) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

(26) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

(27) 发行人拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

(28) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(29) 发行人拟变更募集说明书的约定；发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(30) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

(1) 董事会、监事会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、高级管理人员知悉该重大事项发生时；

(4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

上海证券交易所对发行人及其合并范围内子公司债务情况、发行人或其重要子公司公司主体或股权结构重大事项、公司治理情况重大事项等其他重大事项所涉的信息披露

义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加担保，并履行受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

9、发行人应对受托管理人履行受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人财务金融部副总经理何海洪（010-82243685）负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在3个工作日内通知受托管理人。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行受托管理协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

12、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以受托管理协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

13、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：
（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公

平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

14、发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

15、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

16、一旦发生本章节“二、（一）、第4款”约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，受托管理协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

17、发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

18、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

19、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

20、发行人应当根据受托管理协议相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理费和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行受托管理协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使受托管理协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由中信证券股份有限公司进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

21、发行人应当履行受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

（二）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每季度一次的频率代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本章节“二、（一）、第四款”约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议；

（2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每半年调取发行人、增信机构银行征信记录；

（4）每半年对发行人和增信机构进行现场检查；

（5）每半年约见发行人或者增信机构进行谈话；

（6）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是

否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露受托管理协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

6、出现本章节“二、（一）、第 4 款”情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有

关承诺的义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照受托管理协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行本章节“二、（一）、第7款”约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

12、本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对受托管理人采取上述措施进行授权。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的

事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

16、发行人偿债保障措施承诺

（1）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：

按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 30 亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于 1%。

（2）发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人在债券存续期内每半年度，披露提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

（3）发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的

20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本章节“二、（二）、16、第（3）条、第二款”约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本章节“二、（二）、第 17 款”的约定采取负面事项救济措施。

17、救济措施

（1）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在本章节“二、（二）、16、第（3）条、第二款”约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1）在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案，或

2）在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

（2）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

18、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、受托管理协议项下服务，受托管理人债券受托管理费用已包括在本期债券承销费用中。

20、如果发行人发生本章节“二、（一）、第四款”项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

21、受托管理人有权行使受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；

(4) 出现本章节“二、(一)、第四款”相关情形的；

(5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

4、如果本期债券停牌，发行人未按照本章节“二、(一)、第11款”的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并于停牌后2个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

(四) 利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

(1) 受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行受托管理协议之受托管理职责产生利益冲突。

(2) 受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（a）受托管理人承担受托管理协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（b）受托管理人承担受托管理协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与受托管理协议无关的任何其他人；（c）相关保密信息不被受托管理人用于受托管理协议之外的其他目的；（d）防止与受托管理协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管

理。

2、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或受托管理人任何一方违反受托管理协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（五）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行受托管理协议约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及受托管理协议项下的权利和义务，受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在受托管理协议生效期间

所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

（2）发行人签署和履行受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行受托管理协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（4）受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和受托管理协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

（七）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致受托管理协议的目标无法实现，则受托管理协议提前终止。

（八）违约责任

1、受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件亦构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

3、违约责任及免除

（1）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成本章节“二、（八）、第二款、第（6）条”外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

(2) 发行人的违约责任可因如下事项免除：

1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。

4、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（九）法律适用和争议解决

1、受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

2、受托管理协议项下所产生的或与受托管理协议有关的任何争议，首先争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使受托管理协议项下的其他权利，并应履行受托管理协议项下的其他义务。

（十）协议的生效、变更及终止

1、受托管理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对受托管理协议双方具有约束力。

2、除非法律、法规和规则另有规定，受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。受托管理协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为受托管理协议之不可分割的组成部分，与受托管理协议具有同等效力。

3、受托管理协议在以下情形下终止：

- （1）发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；
- （2）债券持有人或发行人按照受托管理协议约定变更受托管理人；
- （3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使受托管理协议无法继续履行；
- （4）出现受托管理协议约定其他终止情形导致受托管理协议终止。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：中交房地产集团有限公司

住所：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

法定代表人：芮捷

联系人：陈玲、何海洪、徐开元

联系地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

联系电话：010-8224 3685

传真：/

邮政编码：100088

二、主承销商、簿记管理人

名称：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：王艳艳、朱军、邸竞之、张继中、蔡恩奇

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系电话：010-6083 3585、010-6083 3367

传真：010-6083 3504

邮政编码：100026

三、律师事务所

名称：浙江天册律师事务所

住所：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼

负责人：章靖忠

经办律师：李晓、李洁

联系地址：浙江省杭州市西湖区杭大路 1 号 A 座 8 楼

联系电话：0571-8790 1805

传真：0571-8790 1819

邮政编码：310007

四、会计师事务所

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

负责人：毛鞍宁

联系人：王宁

联系地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 15 层

联系电话：010-5815 3000

传真：010-8518 8298

邮政编码：100738

五、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 5 号楼

法定代表人：闫衍

联系人：田梓慧、徐祯霆

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：010-6642 8877

传真：010-6642 6100

邮政编码：100007

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系电话：021-6887 0204

传真：021-6887 0064

邮政编码：200127

七、债券受托管理人

名称：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：王艳艳、朱军、邸竞之、张继中、蔡恩奇

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系电话：010-6083 3585、010-6083 3367

传真：010-6083 3504

邮政编码：100026

八、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

负责人：黄红元

联系电话：021-6880 8888

传真：021-6880 4868

邮政编码：200127

九、募集资金专项账户开户银行

开户银行名称：北京银行股份有限公司酒仙桥支行

住所：北京市朝阳区酒仙桥路6号院5号楼一层

负责人：陈焯

银行账户：20000034004700026872664

中国人民银行支付系统号：313100000304

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

经核查，截至2021年9月30日，本次发行的主承销商、债券受托管理人中信证券自营业务股票账户共持有中交地产（000736.SZ）股票811股。

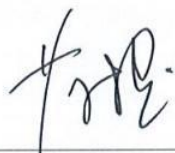
除上述事项外，截至2021年9月30日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



芮捷

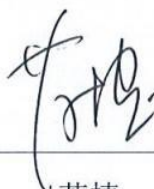


2022年 3月14日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：


芮捷

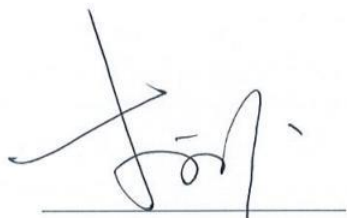


2022 年 3 月 14 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：



李永前



中交房地产集团有限公司

2022 年 3 月 16 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：



薛四敏

中交房地产集团有限公司

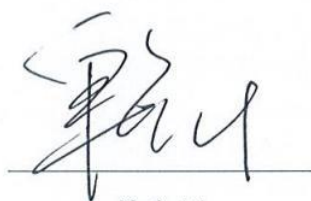


2022 年 3 月 14 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：


单会川

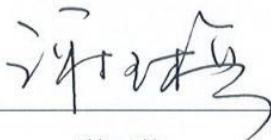


2022 年 3 月 14 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：


谢玉梅



2022 年 3 月 14 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：



金义



2022 年 3 月 14 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：



赵宏

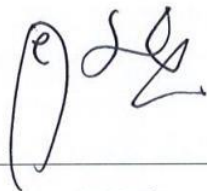


2022 年 3 月 10 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体监事签名：

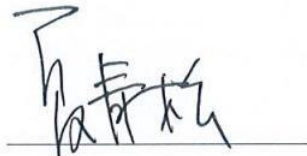

周文实

2022 年 3 月 16 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签名：



夏青松



中交房地产集团有限公司

2022年3月10日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签名：



张涛



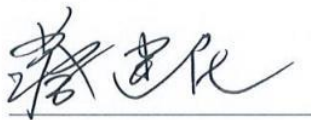
中交房地产集团有限公司

2022年3月14日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签名：



蔡建民



中交房地产集团有限公司

2022年3月14日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签名：

隋振海

隋振海



中交房地产集团有限公司

2022年3月14日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签名：


叶朝锋



中交房地产集团有限公司

2022年3月10日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签名：



张宝忠



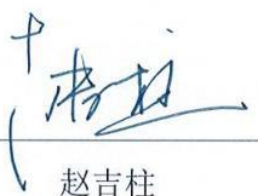
中交房地产集团有限公司

2022年3月10日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员声明本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签名：


赵吉柱



2022年3月14日

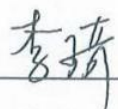
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



王艳艳



李琦



朱军

法定代表人或授权代表（签字）：



马尧



2022年3月14日

证授字[HT6-2022]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生(身份证【320122197202260012】)作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自2022年3月7日至2023年3月5日(或至本授权书提前解除之日)止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2022年3月7日



被授权人

马尧

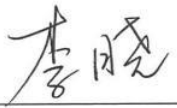
马尧(身份证【320122197202260012】)

此件与原件一致，仅供 债融
办理 债融项目 用，
有效期 玖拾 天。
2022年 3 月 9 日

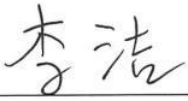
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：



李晓



李洁

律师事务所负责人（签字）：



章靖忠



2022年 3月10日



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

关于中交房地产集团有限公司公开发行公司债券募集说明书 引用审计报告及其他报告的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读中交房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书(以下简称“募集说明书”),确认募集说明书中引用的经审计的财务报表的内容,与本所出具的审计报告(报告编号:安永华明(2021)审字第61197092_A01号、安永华明(2020)审字第61197092_A02号及安永华明(2019)审字第61197092_A04号)的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对中交房地产集团有限公司在募集说明书中引用的本所出具的上述报告的内容无异议,确认募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供中交房地产集团有限公司本次向上海证券交易所申请公开发行公司债券使用;未经本所书面同意,不得作其他用途使用。

签字注册会计师:王宁

签字注册会计师:贺琼谊

会计师事务所负责人

授权代表:

张明益

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

2022年3月10日



授权委托书

本授权委托书由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）首席合伙人（即执行事务合伙人）毛鞍宁先生，于2021年3月26日签发给王鹏程先生和张明益先生。

本授权书表明：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计部主管合伙人王鹏程先生和安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）管委会委员张明益先生，均有权代表本人签署由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）提交给中国监管机构（包括但不限于中国证监会、国资委）以及中国的证券交易所的专业报告、声明，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）的对外投标文件、投标授权书，及其它与安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）所承担的专业工作相关的文件。

王鹏程先生和张明益先生在上述授权范围内所签署的文件，视同为本人签署。

本授权委托书自签发之日起生效，有效期至2022年3月31日止。本人有权在此之前，以书面方式终止对上述被授权人的授权。

授权人：毛鞍宁 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）首席合伙人

签署：  日期：2021-3-26

被授权人：王鹏程 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计部主管合伙人

签署：  日期：2021-3-26

被授权人：张明益 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）管委会委员

签署：  日期：2021-3-26

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名： 田梓慧 王钰莹

田梓慧

王钰莹

评级机构负责人签名： 闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



2022年3月10日

关于电子签名与手写签名具有同等法律效力的声明

根据《中华人民共和国电子签名法》第十四条规定：“可靠的电子签名与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。”中诚信国际信用评级有限责任公司自 2020 年 5 月 11 日启用公司债券评级报告署名分析师个人电子签名，与手写签名具有同等法律效力。中诚信国际信用评级有限责任公司电子签名目前用于出具信用评级报告、报告配套文件及签署募集说明书资信评级机构声明。

特此声明！

声明单位：中诚信国际信用评级有限责任公司



日期：2022年3月16日

声明书

根据《中华人民共和国电子签名法》第十四条规定：“可靠的电子签名与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。”中诚信国际信用评级有限责任公司自2019年11月11日起启用电子印章，与公章具有同等法律效力。中诚信国际信用评级有限责任公司电子印章目前用于出具信用评级报告及报告配套文件。

特此声明！

电子印章样本	公章样本
 (仅供电子印章效力申明之用)	 (仅供电子印章效力申明之用)

声明单位：中诚信国际信用评级有限责任公司

日期：2022年3月14日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）《债券持有人会议规则》；

（六）《债券受托管理协议》；

（七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：中交房地产集团有限公司

住所：北京市西城区德外大街5号2号楼八-九层

联系地址：北京市西城区德外大街5号2号楼八-九层

法定代表人：芮捷

联系人：陈玲、何海洪、徐开元

联系电话：010-8224 3685

传真：/

牵头主承销商：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

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、朱军、邸竞之、张继中、蔡恩奇

联系电话：010-6083 3585、010-6083 3367

传真：010-6083 3504

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。