

绿城房地产集团有限公司
公司债券中期报告
（2023 年）

二〇二三年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

一、2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人合并口径营业收入分别为 580.36 亿元、794.77 亿元、1,197.29 亿元和 559.06 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 26.41 亿元、31.25 亿元、35.84 亿元和 27.09 亿元。公司所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但若公司未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本公司已发行公司债券本息的按期兑付。

二、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2020-2022 年末及 2023 年 6 月末，公司合并口径资产负债率分别为 80.79%、80.39%、79.28%和 80.10%，扣除预收款项的资产负债率分别为 46.77%、47.04%、46.37%和 43.87%。公司始终严格执行有纪律的净负债率管控，负债率相关指标控制在合理水平。若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，较大规模的负债总额和有息负债将使公司面临一定的资金压力。

三、公司 2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月经营活动产生的现金净流量分别为-45.61 亿元、57.23 亿元、166.42 亿元和 167.03 亿元。2021 年，发行人经营活动产生的现金净流量较 2020 年由负转正，主要是本期销售商品、提供劳务收到的现金较多所致。随着未来公司前期投入项目的销售回款，公司的经营性现金流将得到改善，但仍不能排除未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。

四、截至 2023 年 6 月末，除对客户提供的按揭贷款担保外，公司对外担保的信用风险敞口为 172.81 亿元，其中为关联方提供担保的信用风险敞口为 172.81 亿元。截至 2023 年 6 月末，被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。公司已根据《公司法》、《担保法》及《绿城房地产集团有限公司章程》等有关规定制定了相应的对外担保管理制度，对对外担保行为进行了有效的管理和控制。

五、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来，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，对房

地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对公司的地产市场造成了较大影响。

本报告所提示的重大风险相对于本公司公司债券 2022 年年度报告无实质变化。

目录

重要提示.....	1
重大风险提示.....	2
释义	5
第一节 发行人情况.....	6
一、公司基本信息.....	6
二、信息披露事务负责人.....	6
三、控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、公司业务和经营情况.....	8
六、公司治理情况.....	16
第二节 债券事项.....	17
一、公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）	17
二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	22
三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	25
四、公司债券募集资金情况.....	25
五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	27
六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	27
第三节 报告期内重要事项.....	30
一、财务报告审计情况.....	30
二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、合并报表范围调整.....	31
四、资产情况.....	31
五、非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、负债情况.....	32
七、利润及其他损益来源情况.....	34
八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	35
九、对外担保情况.....	35
十、重大诉讼情况.....	35
十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	35
十二、向普通投资者披露的信息.....	35
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	36
一、发行人为可交换债券发行人.....	36
二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	36
三、发行人为绿色债券发行人.....	36
四、发行人为永续期公司债券发行人.....	36
五、发行人为扶贫债券发行人.....	36
六、发行人为乡村振兴债券发行人.....	36
七、发行人为一带一路债券发行人.....	36
八、科技创新债或者双创债.....	36
九、低碳转型（挂钩）公司债券.....	36
十、纾困公司债券.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	36
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一：发行人财务报表	40

释义

本公司、公司、发行人、绿城集团	指	绿城房地产集团有限公司
投资人、持有人	指	通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
本报告、半年度报告	指	本公司根据有关法律、法规要求，定期披露的《绿城房地产集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）》
主承销商、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
审计机构、中汇会计师事务所	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、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》
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）
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）
报告期	指	2023 年 1-6 月
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	绿城房地产集团有限公司
中文简称	绿城地产
外文名称（如有）	Greentown Real Estate Group Co.Ltd.
外文缩写（如有）	Greentown
法定代表人	张亚东
注册资本（万元）	1,000,000.00
实缴资本（万元）	840,329.33
注册地址	浙江省杭州市 杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼
办公地址	浙江省杭州市 杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼
办公地址的邮政编码	310007
公司网址（如有）	http://www.chinagreentown.com/
电子信箱	ir@chinagreentown.com

二、信息披露事务负责人

姓名	耿忠强
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事
联系地址	浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼
电话	0571-81998129
传真	0571-87902789
电子信箱	caolisheng@chinagreentown.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：才智控股有限公司

报告期末实际控制人名称：无实际控制人

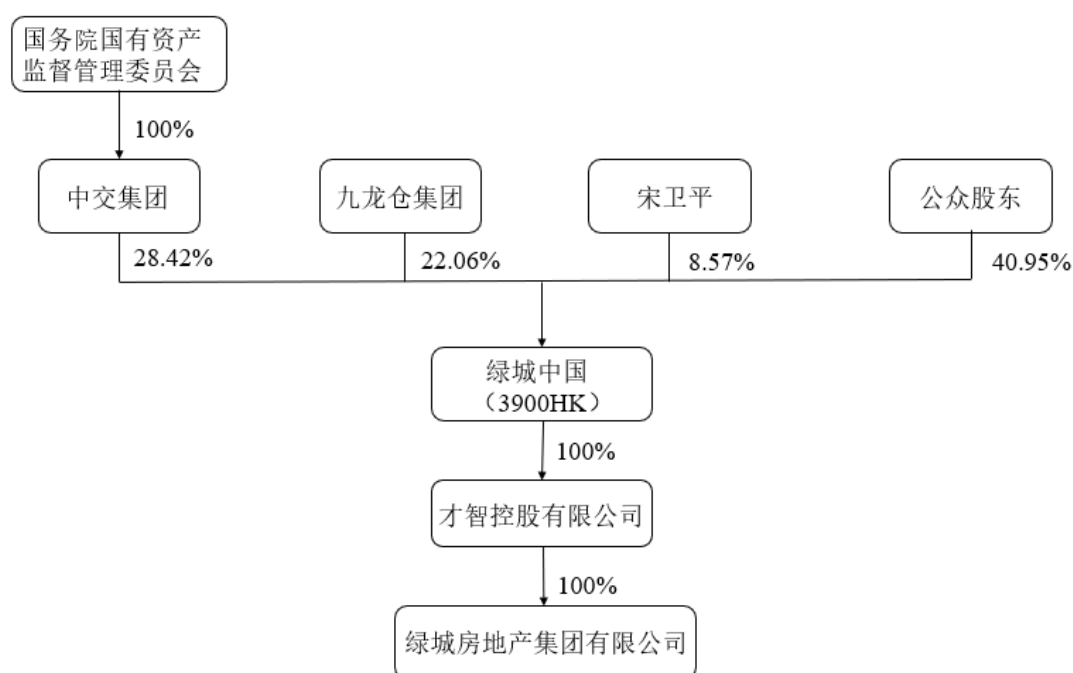
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，不存在股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：无实际控制人

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0.00%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：张亚东

发行人的董事长或执行董事：张亚东

发行人的其他董事：郭佳峰、耿忠强、肖力、李骏

发行人的监事：洪蕾、陈红伟、王胜辉

发行人的总经理：郭佳峰

发行人的财务负责人：耿忠强

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人以房地产开发销售为主营业务，目前项目主要集中在杭州、浙江地区（除杭州，主要包括宁波、温州、金华、衢州、舟山、台州等）、江苏及上海地区、环渤海地区（北京、大连、山东、天津、石家庄等）、珠三角地区（广州、深圳）、安徽地区（合肥）、福州、西安、武汉、成都等多个城市和地区。发行人同时涉足了装饰业务以及酒店运营方面的投入。其中酒店运营方面，以经典优雅的设计风格和高品质的服务理念，结合国际酒店管理公司的运作，为顾客提供全方位高品质服务。

发行人营业收入主要由商品房销售业务，占主营业务收入的比例均在 85%以上，收入结构相对稳定，其中商业类地产主要为综合体以及配套商业，占比不高，商品销售主要为材料销售款，其他业务包括设计及装修收入和酒店运营收入等，规模较为稳定。经过多年的发展，公司形成了以浙江省杭州市为主要基地，向全省、全国拓展的区域形态，楼盘遍布浙江省内经济最繁荣的城市，包括杭州市、宁波市、台州市、温州市以及省内的全国经济百强县市。目前，公司已成功拓展至长三角其他重要城市（包括上海、南京、苏州及无锡等）、环渤海经济圈重要城市（包括北京、天津、大连、济南等）以及其他省会城市（西安市、成都市、武汉市、合肥市、广州市、长沙市及乌鲁木齐市等）。

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。

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

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

为规范采购行为，发行人建立了较为全面的采购管理体系，主要包括《材料设备类物资采购管理标准》、《材料设备类战略供方管理标准》、《材料设备类战略集采管理标准》等制度流程。公司限额以上（指投资额在 20 万元（含）以上的工程类（含指定分包工程）、10 万元（含）以上的材料设备类）的招标应采用工程量清单邀请招标方式确定施工或供货单位。限额以下（指低于上述额度）的招标应采用比价采购、定向议标或直接洽商形式进行，进而从制度源头确保采购的充分竞争和公正、公开。

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

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,736 亿元提高至 2022 年的 132,895 亿元，年均复合增长 32.90%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支

柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程演进及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大发展空间。

（2）行业运行情况

2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.00%，增速同比下降 2.90%。在商品房销售方面，2020 年，全国商品房销售面积 176,086 万平方米，同比增长 2.60%；商品房销售额 173,613 亿元，同比增长 8.70%；双双刷新历史纪录。

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.40%。在商品房销售方面，2021 年，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，同比增长 1.90%。

2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年减少 10.00%。在商品房销售方面，2022 年，全国商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.30%。

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

（3）行业发展趋势

1）土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为

的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

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

（4）本公司在行业中的竞争状况

本公司是我国领先的全国性房地产开发企业，是中国知名的住宅物业开发商之一，以优秀的房产品质量占据行业内的领先地位。历经 28 年的发展，本公司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。至 2022 年，绿城已连续多年被评为中国房地产百强企业综合实力 TOP10、中国房地产公司品牌价值 TOP10。2022 年度，绿城荣获一系列奖项，如最具影响力房企大奖、2022 年“金燕子奖”、“2022 年 ESG 责任地产企业”，“2022 年楼盘交付满意度典范企业”。

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

1）领先的企业理念

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

2）强大的品质把控和资源整合能力

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

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

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

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

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

⑤严谨完整的督导体系：包括工程管理部现场管控、外聘监理公司第三方督导、严格执行“整改、停工”制度以及客户质量监督小组督导。在房地产品质先行的基础下，公司擅长整合社会优质资源，积极投入物业服务、社区金融、医疗健康、教育、农业、酒店、进出口贸易等领域，建成了具有鲜明特色的生活服务链满足业主方方面面的生活需求致力于从“传统的房地产开发商”向“中国最具价值的理想生活综合服务商”转型努力推动城市文明进步。

3）成熟的产品研发与复制能力

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

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

4）独创的园区生活服务体系

公司园区生活服务体系是一套以满足人的身体、精神需求为出发点，通过提供包括“健康医疗服务系统”、“文化教育服务系统”、“居家生活服务系统”三大服务系统及“邻里系列”、“奇妙系列”、“U-young 系列”、“长者系列”、“私享系列”五大特色服务平台，进而不断持续影响和提升园区业主生活品质的综合全面的服务体系，是园区物业管理的升级换代，更是房产品价值的延展和提升。

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

5) 广泛的客户基础

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

6) 多方位的战略合作

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

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

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商品房销售	523.16	436.55	16.56	93.58	539.27	439.70	18.46	94.34
商品销售	1.17	1.04	11.47	0.21	1.27	1.10	12.73	0.22
主营业务其他收入	32.01	26.36	17.66	5.73	28.17	23.83	15.42	4.93
其他业务	2.71	0.56	79.17	0.48	2.89	0.82	71.67	0.51
合计	559.06	464.51	16.91	100.00	571.60	465.45	18.57	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

不适用。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30% 以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2023 年 1-6 月，其他业务板块营业成本较上期下降 30.99%，主要系其他业务中品牌服务费占比变化所致。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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

在投资战略方面，公司继续坚持“区域聚焦、城市深耕”战略，以长三角为大本营聚焦五大重点城市群，择优拓展一二线城市周边承接产业及人口外溢的优质三四线城市，同时紧盯内地市场变化，结合盈利和流动性的情况，对投资结构做及时微调和变仓，阶段性灵活调整投资策略，落实精准投资。

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

在资产与服务战略方面，推进轻资产与服务转型。公司也将积极调整资产结构，加大

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

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

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

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

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）房地产政策风险与对策。公司目前主要从事房地产开发业务，包括保障房建设与商品房开发。近年来国家出台了较多的房地产行业调控政策，如果未来产业政策进一步发生变化，将给公司的商品房开发建设经营和利润增长带来不确定性。

对策：针对未来政策变动风险，公司将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快企业的

市场化进程，提升企业的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（2）经济周期风险与对策。公司所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

对策：公司将加强对整体宏观经济形势的研究，结合公司自身所涉及业务领域的特点及所属区域内的发展优势，制定合理的发展规划，并依托自身综合经济实力，不断提高公司管理水平和运营效率，一定程度上可有效抵御经济周期对公司盈利能力造成的不利影响，并实现可持续发展。

（3）营运风险与对策。公司主营业务为房地产开发建设。虽然公司已经建立了较健全的管理制度体系，但随着公司资产规模和经营规模的快速扩张，公司内部管理和风险控制的难度也在加大。

对策：公司将进一步完善法人治理结构，健全公司内部管理和风险控制制度。同时，公司将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

（4）房地产项目销售风险与对策。随着公司土地储备的不断扩大和开发实力的不断增强，公司推向市场的产品持续增加。一方面，目前房地产市场竞争较为激烈，房地产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、产品定位、销售价格等多种因素影响的特点；另一方面，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高，如果未来市场供求关系发生重大变化，或公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成无法及时销售变现的风险。

对策：房地产销售方面，公司将紧跟国家政策导向，在项目定位、规划设计上更加准确把握消费者需求变化并作出快速反应，以满足日趋多元化和个性化的市场需求。通过多样化的宣传、促销手段缩短剩余货值去化周期。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，根据国家有关法律和法规，结合公司实际情况，制定了相关资金管理及相关交易管理制度。公司对涉及的每笔关联交易，都严格履行审批流程，对非经营性往来占款或资金拆借事项进行严格把控，根据监管机构和投资者要求及时披露。公司对关联交易、资金拆借等事项将定期在每年的年度报告中进行披露；债券存续期内，公司将按照中国证监会、上交所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构的监管要求。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）（品种一）
2、债券简称	20 绿城 07
3、债券代码	175307.SH
4、发行日	2020 年 10 月 23 日
5、起息日	2020 年 10 月 27 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 10 月 27 日
7、到期日	2025 年 10 月 27 日
8、债券余额	9.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.82
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、西南证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	21 绿城 01
3、债券代码	175626.SH
4、发行日	2021 年 1 月 11 日
5、起息日	2021 年 1 月 13 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 1 月 13 日
7、到期日	2026 年 1 月 13 日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.92
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、西南证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	21 绿城 03
3、债券代码	175903.SH
4、发行日	2021 年 3 月 19 日
5、起息日	2021 年 3 月 23 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 3 月 23 日
7、到期日	2026 年 3 月 23 日
8、债券余额	16.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.07
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、西南证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 绿城 01
3、债券代码	138849.SH
4、发行日	2023 年 3 月 22 日
5、起息日	2023 年 3 月 24 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 3 月 24 日
7、到期日	2025 年 3 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）（品种一）
2、债券简称	21 绿城 05
3、债券代码	188610.SH
4、发行日	2021 年 8 月 17 日
5、起息日	2021 年 8 月 19 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 8 月 19 日
7、到期日	2026 年 8 月 19 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.34
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、西南证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	19 绿城 03
3、债券代码	163046.SH
4、发行日	2019 年 11 月 27 日
5、起息日	2019 年 11 月 29 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 11 月 29 日
7、到期日	2026 年 11 月 29 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.34
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 绿城 01
3、债券代码	185368.SH
4、发行日	2022 年 2 月 17 日
5、起息日	2022 年 2 月 21 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 2 月 21 日
7、到期日	2027 年 2 月 21 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.28
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、西南证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种二）
2、债券简称	20 绿城 04
3、债券代码	163379.SH
4、发行日	2020 年 3 月 27 日
5、起息日	2020 年 3 月 31 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 3 月 31 日
7、到期日	2027 年 3 月 31 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.87
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	23 绿城 03
3、债券代码	115565.SH
4、发行日	2023 年 7 月 11 日
5、起息日	2023 年 7 月 13 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 7 月 13 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,广发证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	163242.SH
债券简称	20 绿城 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	票面利率调整选择权：在存续期的第 3 年末，发行人有权选择调整本期债券后 2 年的票面利率。 2023 年 1 月 17 日，发行人发布《绿城房地产集团有限公司关于“20 绿城 01”票面利率调整的公告》，本期债券在存续期内前 3 年（2020 年 3 月 6 日至 2023 年 3 月 5 日）票面年利率为 3.19%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在本期债券存续期的第 3 年末，发行人决定上调本期债券票面利率，即在本期债券存续期后 2 年（2023 年 3 月 6 日至 2025 年 3 月 5 日）本期债券票面利率为 4.50%。 对投资者权益不存在重大不利影响。 回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。 2023 年 3 月 1 日，发行人发布《绿城房地产集团有限公司关于“20 绿城 01”公司债券投资者回售权实施结果公告》，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“20 绿城 01”（债券代码：163242.SH）回售有效期登记数量为 1,430,000 手，回售金额为 1,430,000,000.00 元。发行人决定对本次回售债券不进行转售。经发行人最终确认，本期债券注销金额为 1,430,000,000.00 元。 对投资者权益不存在重大不利影响。

债券代码	163378.SH
债券简称	20 绿城 03
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	票面利率调整选择权：在存续期的第 3 年末，发行人有权选择调整本期债券后 2 年的票面利率。 2023 年 2 月 17 日，发行人发布《绿城房地产集团有限公司关于“20 绿城 03”票面利率调整的公告》，本期

	债券在存续期内前 3 年（2020 年 3 月 31 日至 2023 年 3 月 30 日）票面年利率为 3.26%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在本期债券存续期的第 3 年末，发行人决定上调本期债券票面利率，即在本期债券存续期后 2 年（2023 年 3 月 31 日至 2025 年 3 月 30 日）本期债券票面利率为 4.60%。 对投资者权益不存在重大不利影响。 回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。 2023 年 3 月 1 日，发行人发布《绿城房地产集团有限公司关于“20 绿城 03”公司债券投资者回售权实施结果公告》，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“20 绿城 03”（债券代码：163378.SH）回售有效期登记数量为 1,000,000.00 手，回售金额为 1,000,000,000.00 元。发行人决定对本次回售债券不进行转售。经发行人最终确认，本期债券注销金额为 1,000,000,000.00 元。 对投资者权益不存在重大不利影响。
--	---

债券代码	175307.SH
债券简称	20 绿城 07
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	票面利率调整选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

债券代码	175626.SH
债券简称	21 绿城 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权

选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	175903.SH
债券简称	21 绿城 03
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	138849.SH
债券简称	23 绿城 01
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	188610.SH
债券简称	21 绿城 05
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	163046.SH
债券简称	19 绿城 03

债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	185368.SH
债券简称	22 绿城 01
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	163379.SH
债券简称	20 绿城 04
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 □ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金情况

□ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

√ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138849.SH

债券简称	23 绿城 01
债券全称	绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

是否为特定品种债券	☐ 是 ☒ 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	10.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	发行人拟使用本期债券募集资金全部用于置换发行人已使用自有资金兑付的公司债券的本金部分。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	10.00
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	10.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	全部用于置换发行人已使用自有资金兑付的公司债券的本金部分。
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立本期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。
报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况（如有）	-
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	-
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：175307.SH

债券简称	20 绿城 07
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺和专项偿债账户等。本期债券具体增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容详见《绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）募集说明书》。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书相关承诺执行。

债券代码：175626.SH

债券简称	21 绿城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺和专项偿债账户等。本期债券具体增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容详见《绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书》。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执	按照募集说明书相关承诺执行。

行情况	
-----	--

债券代码：175903.SH

债券简称	21 绿城 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺和专项偿债账户等。本期债券具体增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容详见《绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）募集说明书》。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书相关承诺执行。

债券代码：138849.SH

债券简称	23 绿城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺和专项偿债账户等。本期债券具体增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容详见《绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书相关承诺执行。

债券代码：188610.SH

债券简称	21 绿城 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺和专项偿债账户等。本期债券具体增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容详见《绿城房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）募集说明书》。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书相关承诺执行。

债券代码：163046.SH

债券简称	19 绿城 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺和专项偿债账户等。本期债券具体增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容详见《绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书相关承诺执行。

债券代码：185368.SH

债券简称	22 绿城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺和专项偿债账户等。本期债券具体增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容详见《绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书相关承诺执行。

债券代码：163379.SH

债券简称	20 绿城 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺和专项偿债账户等。本期债券具体增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容详见《绿城房地产集团有限公司公开发行 2020

	年公司债券（第二期）募集说明书》。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书相关承诺执行。

债券代码：115565.SH

债券简称	23 绿城 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺和专项偿债账户等。本期债券具体增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容详见《绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)募集说明书》。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书相关承诺执行。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”），规范了关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。

解释 16 号对《企业会计准则第 18 号——所得税》中递延所得税初始确认豁免的范围进行了修订，明确对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》关于豁免初始确认递延

所得税负债和递延所得税资产的规定。该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行，经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	库存现金、银行存款、其他货币资金
其他应收款	应收股利、拆借款、往来款、保证金等
存货	开发成本、开发产品、库存商品、生产成本等

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应收款项融资	0.35	0.18	95.49	本期银行承兑汇票增加所致
预付款项	8.88	28.57	-68.92	本期预付土地拆迁款减少所致
在建工程	1.37	8.16	-83.18	本期部分在建工程转入固定资产所致

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值（包含该类别资产非受限部分）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）
--------	------------------------	------------	--------------	----------------------------

货币资金	656.16	33.48	-	5.10
存货	3,019.88	1,142.37	-	37.83
投资性房地产	81.93	29.84	-	36.42
固定资产	62.57	32.29	-	51.61
无形资产	7.49	3.07	-	40.99
合计	3,828.03	1,241.05	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：11.72 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：6.28 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：18.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：18.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：1.66%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 330.91 亿元和 316.92 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.23%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	15.68	71.38	189.48	276.54	87.26%
银行贷款	-	0.00	0.61	30.15	30.76	9.71%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	0.14	9.49	0.00	9.63	3.04%
合计		15.82	81.48	219.62	316.92	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 93.26 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 180.00 亿元，且共有 9.50 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,160.71 亿元和 1,156.90 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.33%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	18.99	69.94	185.31	274.23	23.70%
银行贷款	-	67.35	81.37	711.54	860.26	74.36%
非银行金融机构贷款	-	0.03	1.35	11.45	12.83	1.11%
其他有息债务	-	0.14	9.44	-	9.58	0.83%
合计		86.50	162.10	908.30	1,156.90	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 96.76 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 180.00 亿元，且共有 9.50 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付票据	1.98	2.98	-33.64	本期银行承兑汇票和商业承兑汇票减少较多所致
预收款项	0.63	0.39	59.91	本期预收租金余额增长所致
应付职工薪酬	4.72	13.08	-63.95	主要系应付短期薪酬减少所致
应交税费	70.35	100.60	-30.07	本期支付税费，导致应交税费余额减少所致
其他非流动负债	-	9.43	-100.00	本期绿城购房尾款资产支持专项计划余额转列一年内到期的非流动负债所致

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：71.47 亿元

报告期非经常性损益总额：3.10 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
------	----------	------	----------	-----	-----	--------	--------

北京青 茂置 业有 限公 司	是	39.88%	房地产	29.30	22.87	78.53	11.81
----------------------------	---	--------	-----	-------	-------	-------	-------

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：205.53 亿元

报告期末对外担保的余额：172.81 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-32.72 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：172.81 亿元

注：发行人为关联方提供担保余额为发行人承担的信用风险敞口金额

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《绿城房地产集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）》
盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：绿城房地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	65,615,506,068.12	67,809,244,232.64
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	51,000,000.00	51,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	93,201,176.10	94,688,978.54
应收账款	1,901,385,663.50	1,858,685,241.85
应收款项融资	35,011,391.70	17,910,001.28
预付款项	888,156,585.08	2,857,279,990.74
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	86,703,491,137.27	76,303,154,101.09
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	301,988,123,979.46	301,940,511,201.39
合同资产	3,026,139,644.52	3,252,078,329.35
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	20,560,638,344.67	18,052,625,865.92
流动资产合计	480,862,653,990.42	472,237,177,942.80
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	298,454,948.16	304,552,598.66
长期股权投资	40,248,033,114.12	40,226,580,781.61
其他权益工具投资	738,698,330.54	704,315,163.62

其他非流动金融资产	124,044,720.06	128,587,500.00
投资性房地产	8,192,936,389.48	7,390,906,769.63
固定资产	6,257,151,705.91	5,649,791,024.75
在建工程	137,192,712.17	815,510,499.30
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	459,896,587.90	445,373,076.29
无形资产	748,863,142.67	630,832,942.62
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	198,598,179.74	185,480,327.57
递延所得税资产	5,186,852,178.85	5,584,874,900.23
其他非流动资产	29,247,445.79	40,717,383.75
非流动资产合计	62,619,969,455.39	62,107,522,968.03
资产总计	543,482,623,445.81	534,344,700,910.83
流动负债：		
短期借款	204,221,019.48	162,228,589.00
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	197,635,924.79	297,824,374.78
应付账款	39,283,047,203.84	45,412,639,486.81
预收款项	63,135,428.54	39,481,948.16
合同负债	196,829,813,799.83	175,815,130,541.20
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	471,691,063.9	1,308,473,416.43
应交税费	7,034,973,442	10,060,370,444.56
其他应付款	54,574,025,613	54,834,760,092.11
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	24,768,767,182.54	21,606,871,664.24
其他流动负债	17,636,009,085.32	16,267,280,146.61
流动负债合计	341,063,319,763.01	325,805,060,703.90

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	72,299,449,172.14	71,466,869,896.45
应付债券	18,530,626,450.65	21,979,613,240.67
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	357,250,223.50	344,929,002.26
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	218,906,080.08	219,251,994.44
递延收益	21,037,000.00	20,677,000.00
递延所得税负债	2,836,003,961.13	2,862,274,068.38
其他非流动负债	-	942,572,558.41
非流动负债合计	94,263,272,887.50	97,836,187,760.61
负债合计	435,326,592,650.51	423,641,248,464.51
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,403,293,300.00	8,403,293,300.00
其他权益工具	-	1,483,482,361.02
其中：优先股	-	-
永续债	-	1,483,482,361.02
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-10,747,990.88	-10,747,990.88
专项储备	-	-
盈余公积	1,049,895,665.57	1,454,059,029.25
一般风险准备	-	-
未分配利润	31,686,903,910.52	29,040,632,238.71
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	41,129,344,885.21	40,370,718,938.10
少数股东权益	67,026,685,910.09	70,332,733,508.22
所有者权益（或股东权益）合计	108,156,030,795.30	110,703,452,446.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	543,482,623,445.81	534,344,700,910.83

公司负责人：张亚东 主管会计工作负责人：耿忠强 会计机构负责人：陈红伟

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：绿城房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	25,776,858,443.46	24,112,746,462.39
交易性金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	326,839.00	169,470.00
应收款项融资	-	1,757,445.28
预付款项	10,493,812.78	14,759,763.14
其他应收款	126,408,019,798.06	113,969,891,167.08
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	2,274,816,993.14	2,205,700,415.57
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	143,066,454.43	91,495,447.43
流动资产合计	154,663,582,340.87	140,446,520,170.89
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	125,284,000,190.80	122,898,262,830.44
其他权益工具投资	1,230,792,072.71	80,147,407.40
其他非流动金融资产	80,558,500.00	76,803,500.00
投资性房地产	8,584,049.25	8,839,021.05
固定资产	17,607,819.63	18,061,444.34
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	49,957,828.74	53,845,600.00
无形资产	112,564,696.55	98,149,327.36
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	2,939,217.14	3,977,024.63
递延所得税资产	1,737,952,526.95	1,647,910,713.43
其他非流动资产	23,843,652.79	39,626,210.36
非流动资产合计	128,548,800,554.56	124,925,623,079.01
资产总计	283,212,382,895.43	265,372,143,249.90
流动负债：		

短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	104,732,406.59	110,974,740.43
预收款项	626,029.98	578,245.40
合同负债	2,772,841,193.79	1,382,575,778.64
应付职工薪酬	85,532,013.30	214,010,939.21
应交税费	2,183,765.03	193,101,953.97
其他应付款	211,234,482,489.53	192,570,104,915.18
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	9,761,238,188.94	9,033,756,352.73
其他流动负债	249,521,984.21	124,401,906.36
流动负债合计	224,211,158,071.37	203,629,504,831.92
非流动负债：		
长期借款	3,014,820,000.04	1,049,702,857.16
应付债券	18,947,601,600.72	22,080,913,240.67
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	15,676,197.38	20,763,968.60
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	5,927,408.28	5,927,408.28
递延收益		
递延所得税负债	16,964,184.78	4,280,975.11
其他非流动负债	-	947,637,868.00
非流动负债合计	22,000,989,391.20	24,109,226,317.82
负债合计	246,212,147,462.57	227,738,731,149.74
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,403,293,300.00	8,403,293,300.00
其他权益工具	-	1,493,744,716.98
其中：优先股	-	-
永续债	-	1,493,744,716.98
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-3,004,290.31	-3,004,290.31
专项储备	-	-
盈余公积	2,104,617,727.10	2,110,873,010.12

未分配利润	26,495,328,696.07	25,628,505,363.37
所有者权益（或股东权益）合计	37,000,235,432.86	37,633,412,100.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	283,212,382,895.43	265,372,143,249.90

公司负责人：张亚东 主管会计工作负责人：耿忠强 会计机构负责人：陈红伟

合并利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	55,905,577,345.15	57,160,166,394.58
其中：营业收入	55,905,577,345.15	57,160,166,394.58
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	49,297,078,207.43	50,428,341,446.69
其中：营业成本	46,450,699,952.09	46,545,204,652.26
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	976,869,941.54	1,561,569,333.08
销售费用	809,798,564.17	1,057,609,230.68
管理费用	1,259,992,748.36	1,394,530,309.25
研发费用	77,192,282.62	85,356,065.49
财务费用	-277,475,281.35	-215,928,144.07
其中：利息费用	744,099,266.35	852,234,335.93
利息收入	1,140,003,055.38	1,085,441,715.99
加：其他收益	22,438,261.69	16,303,493.86
投资收益（损失以“－”号填列）	987,033,811.83	563,361,801.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	701,756,797.29	527,616,217.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“－”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-

填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-39,417,471.48	-26,966,519.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-455,432,979.30	-383,627,179.13
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,046,628.42	98,477.18
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	7,124,167,388.88	6,900,995,021.76
加：营业外收入	49,695,220.13	29,097,727.18
减：营业外支出	26,539,490.42	24,337,291.28
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	7,147,323,118.59	6,905,755,457.66
减：所得税费用	1,875,641,058.11	1,591,735,734.18
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	5,271,682,060.48	5,314,019,723.48
（一）按经营持续性分类		-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	5,271,682,060.48	5,314,019,723.48
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-
（二）按所有权归属分类		-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,709,271,671.81	2,326,871,814.39
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,562,410,388.67	2,987,147,909.09
六、其他综合收益的税后净额		-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-
（1）重新计量设定受益计划变动额		-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-
2.将重分类进损益的其他综合收益		-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-

(2) 其他债权投资公允价值变动		-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		-
- (4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-
(6) 其他债权投资信用减值准备		-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		-
(8) 外币财务报表折算差额		-
(9) 其他		-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额	5,271,682,060.48	5,314,019,723.48
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,709,271,671.81	2,326,871,814.39
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	2,562,410,388.67	2,987,147,909.09
八、每股收益：		-
(一) 基本每股收益(元/股)		-
(二) 稀释每股收益(元/股)		-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：张亚东 主管会计工作负责人：耿忠强 会计机构负责人：陈红伟

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	319,445,883.94	195,398,733.23
减：营业成本	2,454,883.23	10,671,949.46
税金及附加	3,582,520.29	10,451,924.08
销售费用	8,161,317.70	43,243,088.81
管理费用	185,766,583.42	190,405,247.31
研发费用	2,265,096.84	6,894,178.73
财务费用	860,836,610.92	745,915,848.36
其中：利息费用	2,273,076,002.60	2,494,615,726.06
利息收入	1,504,993,711.14	1,738,835,042.92
加：其他收益	1,458,309.85	2,247,116.04
投资收益（损失以“－”号填列）	1,530,556,989.96	4,177,190,262.72

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	387,319,787.32	313,545,527.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	59,194,500.00	-134,606.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-27,033.43	-49,433.52
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	847,561,637.92	3,367,069,835.70
加：营业外收入	5,137,388.41	2,234,307.00
减：营业外支出	234,297.48	26,805.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	852,464,728.85	3,369,277,337.26
减：所得税费用	-77,358,603.85	-320,854,254.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	929,823,332.70	3,690,131,592.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	929,823,332.70	3,690,131,592.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
五、其他综合收益的税后净额		-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-
1.重新计量设定受益计划变动额		-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-
2.其他债权投资公允价值变动		-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-
5.持有至到期投资重分类为可供出		-

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-
8.外币财务报表折算差额		-
9.其他		-
六、综合收益总额	929,823,332.70	3,690,131,592.20
七、每股收益：		-
（一）基本每股收益(元/股)		-
（二）稀释每股收益(元/股)		-

公司负责人：张亚东 主管会计工作负责人：耿忠强 会计机构负责人：陈红伟

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	76,552,156,509.92	51,692,938,945.80
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	1,337,540,872.80	1,913,476,168.53
收到其他与经营活动有关的现金	2,897,853,246.46	2,895,150,555.36
经营活动现金流入小计	80,787,550,629.18	56,501,565,669.69
购买商品、接受劳务支付的现金	41,309,762,970.61	48,337,862,325.07
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	2,258,234,478.40	2,531,855,423.85

支付的各项税费	9,859,940,973.15	8,638,358,024.94
支付其他与经营活动有关的现金	10,657,072,811.45	4,457,860,291.70
经营活动现金流出小计	64,085,011,233.61	63,965,936,065.56
经营活动产生的现金流量净额	16,702,539,395.57	-7,464,370,395.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	331,198,217.40	796,760,000.00
取得投资收益收到的现金	766,328,143.83	91,558,760.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,118,928.02	582,003.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	83,666,805.07	611,507,698.97
收到其他与投资活动有关的现金	5,792,717,945.80	14,341,032,783.45
投资活动现金流入小计	6,985,030,040.12	15,841,441,246.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	626,992,473.68	1,272,745,850.05
投资支付的现金	2,468,946,829.05	3,838,710,342.02
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	174,564,101.99
支付其他与投资活动有关的现金	15,005,776,242.88	26,609,845,771.51
投资活动现金流出小计	18,101,715,545.61	31,895,866,065.57
投资活动产生的现金流量净额	-11,116,685,505.49	-16,054,424,819.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,213,172,355.09	8,532,713,205.29
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,213,172,355.09	8,532,713,205.29
取得借款收到的现金	23,457,790,000.00	46,955,118,301.89
收到其他与筹资活动有关的现金	11,420,290,118.57	33,058,321,501.23
筹资活动现金流入小计	41,091,252,473.66	88,546,153,008.41
偿还债务支付的现金	28,450,854,221.54	36,561,544,228.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,144,969,963.80	3,370,885,665.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	326,570,854.42	673,835,057.11
支付其他与筹资活动有关的现金	16,695,303,353.00	34,383,832,119.52
筹资活动现金流出小计	48,291,127,538.34	74,316,262,013.04
筹资活动产生的现金流量净额	-7,199,875,064.68	14,229,890,995.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	427,272.88	-13,881,122.57
五、现金及现金等价物净增加额	-1,613,593,901.72	-9,302,785,342.56

加：期初现金及现金等价物余额	63,881,214,340.94	65,150,781,873.01
六、期末现金及现金等价物余额	62,267,620,439.22	55,847,996,530.45

公司负责人：张亚东 主管会计工作负责人：耿忠强 会计机构负责人：陈红伟

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,544,941,423.02	34,571,891.11
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	396,424,008.58	202,212,962.99
经营活动现金流入小计	2,941,365,431.60	236,784,854.10
购买商品、接受劳务支付的现金	73,762,703.55	29,382,624.13
支付给职工及为职工支付的现金	271,240,143.98	285,826,979.08
支付的各项税费	275,021,647.02	132,714,390.96
支付其他与经营活动有关的现金	5,119,633,579.48	476,001,851.51
经营活动现金流出小计	5,739,658,074.03	923,925,845.68
经营活动产生的现金流量净额	-2,798,292,642.43	-687,140,991.58
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	672,032,819.00	3,000,000.00
取得投资收益收到的现金	89,296,391.81	305,980,860.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,267.41	70,190.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	611,507,698.97
收到其他与投资活动有关的现金	7,188,113,009.21	28,055,033,259.02
投资活动现金流入小计	7,949,449,487.43	28,975,592,009.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,881,995.39	10,897,343.57
投资支付的现金	2,801,238,027.49	6,952,706,701.16
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	-
支付其他与投资活动有关的现金	24,761,011,809.72	51,806,589,666.20
投资活动现金流出小计	27,583,131,832.60	58,770,193,710.93
投资活动产生的现金流量净额	-19,633,682,345.17	-29,794,601,701.79
三、筹资活动产生的现金流量：	0	-
吸收投资收到的现金	0	-
取得借款收到的现金	6,026,000,000.00	11,543,588,301.88
收到其他与筹资活动有关的现金	58,991,923,592.35	66,100,462,689.85
筹资活动现金流入小计	65,017,923,592.35	77,644,050,991.73

偿还债务支付的现金	7,166,363,000.00	4,953,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	917,916,047.16	699,499,376.92
支付其他与筹资活动有关的现金	32,250,079,936.94	48,594,167,754.31
筹资活动现金流出小计	40,334,358,984.10	54,246,667,131.23
筹资活动产生的现金流量净额	24,683,564,608.25	23,397,383,860.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	389,562.62	-14,010,055.86
五、现金及现金等价物净增加额	2,251,979,183.27	-7,098,368,888.73
加：期初现金及现金等价物余额	20,579,366,794.24	22,854,552,216.11
六、期末现金及现金等价物余额	22,831,345,977.51	15,756,183,327.38

公司负责人：张亚东 主管会计工作负责人：耿忠强 会计机构负责人：陈红伟

