

绿城房地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

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

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、2018-2020年度，发行人合并口径营业收入分别为496.69亿元、515.02亿元和580.36亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为54.46亿元、77.35亿元和82.45亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为16.70亿元、33.45亿元和26.45亿元。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。2018年-2020年，公司合并口径资产负债率分别为83.91%、82.38%和81.10%，扣除预收款项的资产负债率分别为55.96%、53.00%和46.95%。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、公司最近三年经营活动产生的现金净流量分别为-213.61亿元、-85.98亿元和-29.42亿元。2020年1-12月，由于销售商品、提供劳务收到的现金增加，公司经营活动产生的现金净流出同比有所下降。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2020年末，除对客户提供的按揭贷款担保外，公司对外担保余额为279.32亿元。截至2020年末，被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。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，可能对公司的经营及发展带来一定的不利影响。

本报告所提示的重大风险相对于本公司公司债券 2020 年半年度报告无实质变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	7
第一节 公司及相关中介机构简介.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	9
七、 中介机构变更情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	20
三、 报告期内资信评级情况.....	27
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	28
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	29
六、 受托管理人履职情况.....	29
第三节 业务经营和公司治理情况.....	30
一、 公司业务和经营情况.....	30
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	31
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	31
四、 公司治理情况.....	31
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	31
第四节 财务情况.....	32
一、 财务报告审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	32
三、 主要会计数据和财务指标.....	32
四、 资产情况.....	34
五、 负债情况.....	34
六、 利润及其他损益来源情况.....	35
七、 对外担保情况.....	35

第五节	重大事项.....	41
一、	关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	41
二、	关于破产相关事项.....	41
三、	关于司法机关调查事项.....	41
四、	其他重大事项的信息披露.....	41
第六节	特定品种债券应当披露的其他事项.....	41
一、	发行人为可交换债券发行人.....	41
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.....	41
三、	发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	41
四、	发行人为永续期公司债券发行人.....	41
五、	其他特定品种债券事项.....	41
第七节	发行人认为应当披露的其他事项.....	41
第八节	备查文件目录.....	42
	财务报表.....	44
附件一：	发行人财务报表.....	44
	担保人财务报表.....	57

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、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年度报告（2020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
主承销商、债券受托管理人、中山证券	指	中山证券有限责任公司
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
近三年、最近三年	指	2018年、2019年、2020年
《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	2020年1-12月
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

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	绿城集团
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	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
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、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	杭州市杭大路1号黄龙世纪广场 A10楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：才智控股有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：无实际控制人

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

报告期内公司控股股东、实际控制人未发生变更。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）公司聘请的会计师事务所

适用 不适用

名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层
签字会计师姓名（如有）	汪轶民、曾凡强

（二）受托管理人/债权人代理人

债券代码	122456、143450、150206、150392、150674、155156、163045、163046、163055、163242、163378、163379、175307、175626、175903
债券简称	15绿城03、18绿城01、18绿城03、18绿城05、18绿城11、19绿城01、19绿城02、19绿城03、19绿城04、20绿城01、20绿城03、20绿城04、20绿城07、21绿城01、21绿城03
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
联系人	蒋昱辰、厉譞、赵宇驰、朱雅各、随笑鹏
联系电话	010-60837490、021-20262317

债券代码	143650、143779
债券简称	18绿城07、18绿城09
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道210号二十一世纪大厦3层
联系人	张雅婷
联系电话	021-50801138

（三）资信评级机构

债券代码	122456、143450、143650、143779、155156、163045、163046、163055、163242、163378、163379、175307、175626、175903
债券简称	15绿城03、18绿城01、18绿城07、18绿城09、19绿城01、19绿城02、19绿城03、19绿城04、20绿城01、20绿城03、20绿城04、20

	绿城 07、21 绿城 01、21 绿城 03
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

七、中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	122456
2、债券简称	15 绿城 03
3、债券名称	绿城房地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）
4、发行日	2015 年 9 月 15 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 9 月 16 日
8、债券余额	15.61
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.80
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具日，发行人已于 2020 年 9 月 16 日支付上一期债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。15 绿城 03 已于 2020 年 9 月 16 日下调票面利率，本期债券后 2 年的票面利率为 3.80%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。2020 年 8 月 6 日至 2020 年 8 月 10 日，15 绿城 03 债券持有人对其所持有的部分或全部债券登记回售，最终 15 绿城 03 回售有效申报数量为 438,580 手，回售金额 438,580,000 元。该次回售申报的资金发放日为 2020 年 9 月 16 日，公司已于当日发放相关回售资金。该次回售实施完毕后，15 绿城 03 在上海证券交易所挂牌并交易的数量为 1,561,420 手
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	143450
2、债券简称	18 绿城 01
3、债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（品种一）
4、发行日	2018 年 3 月 8 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2023 年 3 月 12 日
8、债券余额	0.0026
9、截至报告期末的票面利率（%）	5.50
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具日，发行人已于 2020 年 3 月 12 日支付了存续期第二年债券利息；发行人已于 2021 年 3 月 12 日支付了存续期第三年债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及调整票面利率选择权的触发情形。 18 绿城 01 已于 2021 年 3 月 12 日下调票面利率，本期债券后 2 年的票面利率为 3.60%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及投资者回售选择权的触发情形。 2021 年 1 月 25 日至 2021 年 1 月 27 日，18 绿城 01 债券持有人对其所持有的部分或全部债券登记回售，最终 18 绿城 01 回售有效申报数量为 1,999,737 手，回售金额 1,999,737,000 元。该次回售申报的资金发放日为 2021 年 3 月 12 日，公司已于当日发放相关回售资金。该次回售实施完毕后，18 绿城 01 在上海证券交易所挂牌并交易的数量为 263 手
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	150206
2、债券简称	18 绿城 03
3、债券名称	绿城房地产集团有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2018 年 4 月 12 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 4 月 13 日
8、债券余额	4.80
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.90

10、还本付息方式	每年付息1次，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具日，发行人已于2020年4月13日支付存续期第二年债券利息；发行人已于2021年4月13日支付存续期第三年债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。2020年4月13日，18绿城03下调票面利率，本期债券后2年的票面利率为3.90%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。2020年3月2日至2020年3月4日，18绿城03债券持有人对其所持有的部分或全部债券登记回售，最终18绿城03回售有效申报数量为20,000手，回售金额20,000,000.00元。该次回售申报的资金发放日为2020年4月13日，公司已于当日发放相关回售资金。该次回售实施完毕后，18绿城03在上海证券交易所挂牌并交易的数量为480,000手
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	150392
2、债券简称	18绿城05
3、债券名称	绿城房地产集团有限公司非公开发行2018年公司债券（第二期）（品种一）
4、发行日	2018年5月24日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2022年5月25日
8、债券余额	9.73
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.90
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具日，发行人已于2020年5月25日支付上一期债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。2020年5月25日，18绿城05下调票面利率，本期债券后2年的票面利率为3.90%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。2020年4月9日至2020年4月13日，18绿城05债券持有人对其所持有的部分或全部债券登记回售，最终18绿城05回售有效申报数量为27,000手，回售金额27,000,000元。该次回售申报的资金发放日为2020年5月25日，公司

	已于当日发放相关回售资金。该次回售实施完毕后，18 绿城 05 在上海证券交易所挂牌并交易的数量为 973,000 手
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	143650
2、债券简称	18 绿城 07
3、债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）
4、发行日	2018 年 8 月 8 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 8 月 10 日
7、到期日	2023 年 8 月 10 日
8、债券余额	16.50
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.73
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具日，发行人已于 2020 年 8 月 10 日支付上一期债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	143779
2、债券简称	18 绿城 09
3、债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）
4、发行日	2018 年 8 月 31 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 9 月 4 日
7、到期日	2023 年 9 月 4 日
8、债券余额	5.00

9、截至报告期末的票面利率（%）	4.98
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具日，发行人已于2020年9月4日支付上一期债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	150674
2、债券简称	18绿城11
3、债券名称	绿城房地产集团有限公司非公开发行2018年公司债券（第三期）（品种二）
4、发行日	2018年9月19日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年9月21日
7、到期日	2023年9月21日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	5.70
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具日，发行人已于2020年9月21日支付上一期债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	155156
--------	--------

2、债券简称	19 绿城 01
3、债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年住房租赁专项公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 1 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 1 月 22 日
7、到期日	2024 年 1 月 22 日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.98
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具日，发行人已于 2020 年 1 月 22 日支付存续期第一年债券利息；发行人已于 2021 年 1 月 22 日支付存续期第二年债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	163045
2、债券简称	19 绿城 02
3、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）（品种一）
4、发行日	2019 年 11 月 27 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 11 月 29 日
7、到期日	2024 年 11 月 29 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.78
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具日，发行人已于 2020 年 11 月 30 日支付上一期债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行
16、报告期内发行人赎回选	无

择权的触发及执行情况	
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	163046
2、债券简称	19 绿城 03
3、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）
4、发行日	2019 年 11 月 27 日
5、是否设置回售条款	是
6、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、截至报告期末的票面利率（%）	4.34
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具日，发行人已于 2020 年 11 月 30 日支付上一期债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	163055
2、债券简称	19 绿城 04
3、债券名称	绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年住房租赁专项公司债券（第二期）
4、发行日	2019 年 12 月 9 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 12 月 11 日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.61
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所

12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具日，发行人已于2020年12月11日支付上一期债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	163242
2、债券简称	20 绿城 01
3、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（第一期）（品种一）
4、发行日	2020年3月4日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年3月6日
7、到期日	2025年3月6日
8、债券余额	14.30
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.19
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人报告期内不涉及付息兑付情况。本期债券首个付息日为2021年3月6日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	163378
2、债券简称	20 绿城 03
3、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）（品种一）
4、发行日	2020年3月27日

5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年3月31日
7、到期日	2025年3月31日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.26
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人报告期内不涉及付息兑付情况。本期债券首个付息日为2021年3月31日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	163379
2、债券简称	20绿城04
3、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）
4、发行日	2020年3月27日
5、是否设置回售条款	是
6、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、截至报告期末的票面利率（%）	3.87
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人报告期内不涉及付息兑付情况。本期债券首个付息日为2021年3月31日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款	无

的触发及执行情况	
1、债券代码	175307
2、债券简称	20 绿城 07
3、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）
4、发行日	2020 年 10 月 23 日
5、是否设置回售条款	是
6、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、截至报告期末的票面利率（%）	3.82
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人报告期内不涉及付息兑付情况。本期债券首个付息日为 2021 年 10 月 27 日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	175626
2、债券简称	21 绿城 01
3、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）
4、发行日	2021 年 1 月 11 日
5、是否设置回售条款	是
6、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、截至报告期末的票面利率（%）	3.92
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人报告期内不涉及付息兑付情况。本期债券首个付息日为 2022 年 1 月 13 日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行

15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	175903
2、债券简称	21 绿城 03
3、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）
4、发行日	2021 年 3 月 19 日
5、是否设置回售条款	是
6、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、截至报告期末的票面利率（%）	4.07
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人报告期内不涉及付息兑付情况。本期债券首个付息日为 2022 年 3 月 23 日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附有发行人票面利率调整权。相关条款在报告期内未触发及执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附有投资者回售选择权。相关条款在报告期内未触发及执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122456

债券简称	15 绿城 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关

	部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143450

债券简称	18 绿城 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150206

债券简称	18 绿城 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150392

债券简称	18 绿城 05
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况	募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募

及履行的程序	集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143650

债券简称	18 绿城 07
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	16.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143779

债券简称	18 绿城 09
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150674

债券简称	18 绿城 11
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00

募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155156

债券简称	19 绿城 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款。本期债券募集资金按募集说明书约定根据住房租赁项目建设进度而进行临时补流的均经董事会审议通过，闲置募集资金用于补充流动资金的使用期限未超过 12 个月
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163045

债券简称	19 绿城 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金用于偿还于 2020 年 4-5 月回售的 18 绿城 03、18 绿城 05 的本金部分，实际回售规模合计 0.47 亿元；剩余部分募集资金用于偿还 2020 年 9 月回售的 15 绿城 03 和 2021 年 3 月回售的 18 绿城 01。按照募集说明书约定，募集资金在实际用于兑付回售/到期兑付资金前用于临时补流，公司在 18 绿城 03、18 绿城 05、15 绿城 03 和 18 绿城 01 付息兑付日前从补流账户中划转至上述各期募集资金专户，最后划转至中证登用于兑付。本次债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责

	人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163046

债券简称	19 绿城 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金用于偿还于 2020 年 4-5 月回售的 18 绿城 03、18 绿城 05 的本金部分，实际回售规模合计 0.47 亿元；剩余部分募集资金用于偿还 2020 年 9 月回售的 15 绿城 03 和 2021 年 3 月回售的 18 绿城 01。按照募集说明书约定，募集资金在实际用于兑付回售/到期兑付资金前用于临时补流，公司在 18 绿城 03、18 绿城 05、15 绿城 03 和 18 绿城 01 付息兑付日前从补流账户中划转至上述各期募集资金专户，最后划转至中证登用于兑付。本次债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163055

债券简称	19 绿城 04
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款。本期债券募集资金按募集说明书约定根据住房租赁项目建设进度而进行临时补流的均经董事会审议通过，闲置募集资金用于补充流动资金的使用期限未超过 12 个月
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163242

债券简称	20 绿城 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	14.30
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金用于偿还于 2020 年 8 月到期兑付的 15 绿城 01 的本金部分，按照募集说明书约定，募集资金在 15 绿城 01 到期兑付前用于临时补流，并在 15 绿城 01 付息兑付日前从补流账户中划转至 15 绿城 01 募集资金专户，最后划转至中证登用于兑付。本次债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163378

债券简称	20 绿城 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金用于偿还于 2020 年 9 月到期兑付的 15 绿城 02 的本金部分，按照募集说明书约定，募集资金在 15 绿城 02 到期兑付前用于临时补流，并在 15 绿城 02 付息兑付日前从补流账户中划转至 15 绿城 02 募集资金专户，最后划转至中证登用于兑付。本次债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163379

债券简称	20 绿城 04
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	5.00

募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金用于偿还于2020年9月到期兑付的15绿城02的本金部分，按照募集说明书约定，募集资金在15绿城02到期兑付前用于临时补流，并在15绿城02付息兑付日前从补流账户中划转至15绿城02募集资金专户，最后划转至中证登用于兑付。本次债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175307

债券简称	20 绿城 07
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	9.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券用于偿还公司于2021年3月回售的“18绿城01”的本金部分，截至本年度报告出具日，“18绿城01”已完成回售工作，发行人已按照募集说明书约定用途使用。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175626

债券简称	21 绿城 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	25.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券用于偿还公司于2021年4月回售的“18绿城04”的本金部分，截至本年度报告出具日，“18绿城04”已完成回售工作。发行人已按照募集说明书约定用途使用。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款

募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175903

债券简称	21 绿城 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作较为规范
募集资金总额	16.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券拟用于偿还公司于2021年8月回售的“18绿城07”的本金部分，截至本年度报告出具日，“18绿城07”尚未行权，发行人将按照募集说明书约定用途使用。发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	122456、143450、143650、143779、155156、163045、163046、163055、163242、163378、163379
债券简称	15 绿城 03、18 绿城 01、18 绿城 07、18 绿城 09、19 绿城 01、19 绿城 02、19 绿城 03、19 绿城 04、20 绿城 01、20 绿城 03、20 绿城 04
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年5月11日
评级结果披露地点	上交所网站（ http://www.sse.com.cn ）和中诚信国际信用评级有限责任公司官网（ http://www.ccxi.com.cn/ ）
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，信用风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	175307
债券简称	20 绿城 07

评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年9月3日
评级结果披露地点	上交所网站（ http://www.sse.com.cn ）和中诚信国际信用评级有限责任公司官网（ http://www.ccxi.com.cn/ ）
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，信用风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	175626
债券简称	21 绿城 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年12月21日
评级结果披露地点	上交所网站（ http://www.sse.com.cn ）和中诚信国际信用评级有限责任公司官网（ http://www.ccxi.com.cn/ ）
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，信用风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	175903
债券简称	21 绿城 03
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2021年2月26日
评级结果披露地点	上交所网站（ http://www.sse.com.cn ）和中诚信国际信用评级有限责任公司官网（ http://www.ccxi.com.cn/ ）
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，信用风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

报告期内，上述情况无重大变化。相关偿债计划执行良好。

五、报告期内持有人会议召开情况

无。

六、受托管理人履职情况

债券代码	122456、143450、150206、150392、150674、155156、163045、163046、163055、163242、163378、163379、175307、175626、175903
债券简称	15 绿城 03、18 绿城 01、18 绿城 03、18 绿城 05、18 绿城 11、19 绿城 01、19 绿城 02、19 绿城 03、19 绿城 04、20 绿城 01、20 绿城 03、20 绿城 04、20 绿城 07、21 绿城 01、21 绿城 03
受托管理人履行职责情况	债券受托管理人中信证券股份有限公司能按债券受托管理协议的要求，勤勉尽责的履行其业务。中信证券股份有限公司已在 2020 年 4 月 10 日关于公司累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的事项出具《绿城房地产集团有限公司公司债券受托管理人临时报告》；中信证券股份有限公司已在 2020 年 5 月 8 日关于公司信息披露事务负责人变更事项出具《绿城房地产集团有限公司公司债券受托管理人临时报告》；2020 年 6 月 29 日，中信证券股份有限公司出具了《绿城房地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》；2021 年 4 月 16 日，关于公司法定代表人、董事、监事及总经理发生变动，中信证券股份有限公司出具了《绿城房地产集团有限公司公司债券受托管理人临时报告》
履行职责时是否存在利益冲突情形	否

债券代码	143650、143779
债券简称	18 绿城 07、18 绿城 09
受托管理人履行职责情况	债券受托管理人中山证券有限责任公司能按债券受托管理协议的要求，勤勉尽责的履行其业务。2020 年 4 月 14 日，中山证券有限责任公司关于发行人累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的事项分别出具了《中山证券有限责任公司关于绿城房地产集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》和《中山证券有限责任公司关于绿城房地产集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）临时受托管理事务报告》；2020 年 4 月 30 日，中山证券有限责任公司关于发行人于信息披露事务负责人变更事项出具了《中山证券有限责任公司关于绿城房地产集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）、（第二期）临时受托管理事务报告》；2020 年 6 月 30 日，中山证券有限责任公司出具了《绿城房地产集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2019 年度）》，详细情况敬请投资者关注受托管理事务报告，详细情况敬请投资者关注受托管理事务报告；2021 年 4 月 15 日，中山证券有限责任公司出具了《中山证券有限责任公司关于绿城房地产集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）、（第二期）临时受托管理事务报告》
履行职责时是否存在利益冲突情形	否

冲突情形	
------	--

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 业务情况概述

本公司是一家全国性房地产开发企业，经营范围为：房地产开发、经营、管理。目前项目主要集中在杭州、浙江地区（除杭州，主要包括宁波、绍兴、舟山、台州、湖州等）、江苏及上海地区、环渤海地区（北京、大连、山东、天津等）、珠三角地区（广州、佛山等）、成渝地区（重庆、成都等）、陕西、海南、湖北、河南、黑龙江、福建、安徽、湖南、新疆等城市和地区。

2. 经营情况分析

公司各业务板块收入成本情况如下：

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商品房销售	508.83	380.67	25.19	87.68	458.17	340.07	25.78	88.96
商品销售	3.89	3.49	10.31	0.67	2.13	1.77	16.89	0.41
主营业务	60.40	52.26	13.48	10.41	50.09	41.06	18.03	9.73
其他收入	7.24	3.50	51.62	1.25	4.62	1.67	63.86	0.90
其他业务								
合计	580.36	439.92	24.20	100.00	515.02	384.57	25.33	100.00

商品销售收入、成本较上年同期变动比例超过 30%，主要系本期木业、石材、橱柜公司等业务增长所致；

其他业务收入、成本较上年同期变动比例超过 30%，主要系本期品牌管理费增加所致。

（二）公司未来展望

面对新的发展形势，公司将紧抓机遇实现向“理想生活综合服务商”全面转型。就此制定“战略 2025 规划”，以打造“TOP10 中的品质标杆”为核心目标，以“最懂客户、最懂产品”为两大战略支点，布局两大板块八大重点业务，打造九大关键能力。

八大重点业务布局包括：做强一大基础主业务-房地产开发，巩固发展基本盘；做成七

大新兴业务，赋能主业探索理想生活服务的第二增长曲线。

七大新兴业务包括：

- 1.城市更新，旧城及资产改造和价值提升，支持本集团在存量时代的持续发展；
- 2.康养服务，康养运营、咨询、产业链服务及康养地产、赋能重资产业务；
- 3.生活服务平台，线上线下整合生活服务平台；
- 4.房屋4S，房屋全生命周期维修服务，为房产品品质领先赋能；
- 5.HD-EPC（住宅装修工程总承包），聚焦房屋装饰装修的全链条一体化综合解决方案；
- 6.装配式内装，以科技赋能本集团房产品；
- 7.地产金融，地产开发配套专业金融服务。

为支持战略落地，公司将着力打造九大关键能力，分别为：持续变革、精准投资、高效营销、精益运营、稳健财务、做强商业、做优金融、组织人才和内控保障。

新挑战伴随新机遇，“战略2025规划”为中长期发展明确目标、指明路径，公司上下将以战略为引领，以品质为驱动，砥砺前行，迈向新篇章。

二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）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

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

√是 □否

截至报告期末，公司非经营性往来占款、资金拆借主要为向绿城中国及其他关联方提供用于房地产项目投资、开发、经营等用途的资金拆借，主要构成及形成原因如下：

公司名称	与发行人关系	占用原因	金额 (万元)
ZestRichInvestmentsLimited	受同一最终控制方控制	公司的境外子公司提供给绿城中国等关联方用于其下属公司（非发行人合并报表范围内公司）的房地产项目投资、开发、经营等资金支持	13,393.82
沈阳全运村建设有限公司	母公司之合营公司	沈阳全运村建设有限公司原为公司的合营公司，2013年下半年通过股权交易转变为母公司之合营公司，由于历史股权关系公司与沈阳全运村建设有限公司之间互有资金支持，截至2020年末沈阳全运村建设有限公司对公司的资金占用为公司为其房地产项目投资、开发、经营等提供的资金支持	95,239.69

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的10%

□是 √否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

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

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	3,956.37	3,179.29	24.44	-
2	总负债	3,208.47	2,619.12	22.50	-
3	净资产	747.90	560.17	33.51	实收资本和少数股东权益增加
4	归属母公司股东的净资产	462.86	382.29	21.07	-
5	资产负债率(%)	81.10	82.38	-1.56	-

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	81.20	82.56	-1.65	-
7	流动比率	1.46	1.39	5.13	-
8	速动比率	0.50	0.53	-5.58	-
9	期末现金及现金等价物余额	540.46	401.11	34.74	本期销售商品、提供劳务收到的现金增加

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	营业收入	580.36	515.02	12.69	-
2	营业成本	439.92	384.57	14.39	-
3	利润总额	60.71	57.35	5.86	-
4	净利润	47.92	46.13	3.89	-
5	扣除非经常性损益后净利润	42.86	40.31	6.31	-
6	归属母公司股东的净利润	26.45	33.45	-20.92	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	82.45	77.35	6.60	-
8	经营活动产生的现金流净额	-29.42	-85.98	-65.78	本期销售商品、提供劳务收到的现金增加
9	投资活动产生的现金流净额	-189.29	-184.34	2.69	-
10	筹资活动产生的现金流净额	357.90	310.10	15.41	-
11	应收账款周转率	31.65	39.77	-20.41	-
12	存货周转率	0.21	0.23	-8.34	-
13	EBITDA 全部债务比	0.09	0.10	-10.00	-
14	利息保障倍数	1.12	1.45	-22.62	-
15	现金利息保障倍数	0.98	-0.75	-230.84	经营活动现金流出减少所致
16	EBITDA 利息倍数	1.22	1.59	-23.52	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	596.37	453.99	31.36	本期销售商品、提供劳务收到的现金增加
其他应收款	462.55	511.29	-9.53	-
存货	2,371.55	1,802.05	31.60	公司业务扩张，开发成本和开发产品增加
其他流动资产	106.14	84.35	25.83	-
长期股权投资	222.73	143.50	55.21	新增对合营、联营企业投资所致
投资性房地产	35.48	34.11	4.01	-
固定资产	52.98	55.31	-4.22	-

2.主要资产变动的的原因

见上表。

（二）资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：900.34 亿元

项目	期末账面价值(万元)	受限原因
货币资金	418,519.31	质押冻结的银行存款
	111,948.61	贷款保证金
	9,556.65	项目监管资本金
	5,810.30	保函保证金
	3,360.22	按揭贷款保证金
	2,288.52	银行承兑汇票保证金
	7,660.35	其他保证金
小计	559,143.96	
存货	7,871,640.86	抵押担保
投资性房地产	157,343.40	抵押担保
固定资产	402,640.69	抵押担保
无形资产	12,585.17	抵押担保
合计	9,003,354.08	

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	13.89	16.10	-13.76	-
应付账款	324.28	269.66	20.26	-
预收款项	1,351.04	934.17	44.63	随着业务扩张，预收房款增加
应付职工薪酬	9.24	11.20	-17.46	-
应交税费	98.84	87.60	12.83	-
其他应付款	426.11	534.06	-20.21	-
一年内到期的非流动负债	234.04	233.40	0.28	-
其他流动负债	2.25	1.78	26.77	-
长期借款	526.13	349.43	50.57	随着业务扩张，新增借款较多所致
应付债券	171.00	149.93	14.05	-
递延所得税负债	29.31	30.56	-4.11	-

2.主要负债变动的的原因

见上表。

（二）发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（三）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务1000万元的情况

是 否

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用。

（五）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无。

（六）所获银行授信情况

截至2020年末，绿城中国已获得工商银行、建设银行、中国银行、农业银行、中信银行等主要贷款金融机构授信，合并口径授信总额为2,449亿元，其中已使用授信额度1,195亿元，未使用授信余额1,254亿元。

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：5.07亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：279.32亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：+15.88亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产30%：是 否

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司	安徽舜鸿房地产开发有限公司	50,449.84	2019-10-1 至 2020-07-31	否
本公司	北京谊诚置业有限公司	60,226.30	2018-4-28 至 2018-9-28	否
本公司	成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	59,176.80	2018-9-29 至 2019-12-2	否
本公司	大连致欣置业有限公司	23,125.00	2020-3-11 至 2020-6-8	否
本公司	佛山市顺德区益丰房产有限公司	39,600.00	2017-11-30 至 2017-12-27	否
本公司	福州绿闽置业有限公司	89,454.00	2018-10-26 至 2020-1-7	否
本公司	福州祯泰置业有限公司	23,010.00	2019-12-25 至 2020-3-27	否
本公司	广州绿恒房地产开发有限公司	42,850.00	2020-4-2 至 2020-8-21	否
本公司	广州绿嵘房地产开发有限公司	42,635.10	2018-11-30 至 2019-10-31	否
本公司	广州绿楨房地产开发有限公司	23,248.96	2019-9-20 至 2020-1-21	否
本公司	杭州百大置业有限公司	20,400.00	2018/5/25	否
本公司	杭州滨绿房地产开发有限公司	10,000.00	2019/3/19	否
本公司	杭州茶香投资合伙企业（有限合伙）	38,755.00	2017/11/10	否
本公司	杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	126,145.89	2018-1-4 至 2020-12-21	否
本公司	杭州绿城橱柜有限公司	500.00	2019-11-13 至 2020-11-25	否
本公司	杭州绿城银湖置业有限公司	91,280.00	2018-9-21 至 2020-9-7	否
本公司	杭州西投绿城置业有限公司	6,612.48	2019-10-8 至 2020-12-1	否
本公司	杭州西投绿深实业有限公司	4,186.45	2020-11-5 至 2020-11-30	否

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司	杭州余杭绿城颐居养老服务有限公司	1,470.00	2017-6-15 至 2018-1-2	否
本公司	河南绿恒房地产开发有限公司	49,051.56	2019-8-22 至 2020-1-3	否
本公司	济宁城投绿城置业有限公司	29,400.00	2020/6/17	否
本公司	嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	4,800.00	2020-2-17 至 2020-6-30	否
本公司	江西高安巴夫洛生态谷有限公司	15,300.00	2020-11-23 至 2020-12-2	否
本公司	丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	35,000.00	2020-6-12 至 2020-8-20	否
本公司	绿城商业保理（上海）有限公司	53,743.90	2018-11-14 至 2020-12-28	否
本公司	绿城康养集团有限公司	1,200.00	2019/12/24	否
本公司	南京绿城置业有限公司	83,763.00	2020-4-28 至 2020-6-17	否
本公司	南通启新置业有限公司	35,000.00	2020/8/11	否
本公司	南通新湖置业有限公司	27,500.00	2020-10-29 至 2020-12-01	否
本公司	宁波高新区智新建设开发有限公司	5,400.00	2020-7-14 至 2020-10-9	否
本公司	青岛绿城华景置业有限公司	385,000.00	2018-2-9 至 2019-6-25	否
本公司	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	64,050.00	2018-12-21 至 2019-11-19	否
本公司	武汉滨江臻毅置业有限公司	17,920.00	2019-7-15 至 2019-11-21	否
本公司	余姚绿城浙善置业有限公司	27,712.50	2020/1/2	否
本公司	浙江绿城材料设备有限公司	700.00	2019/11/4	否
本公司	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	10,800.00	2020-5-29 至 2020-12-31	否

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	4,500.00	2018-5-3 至 2018-9-26	否
本公司	重庆绿华置业发展有限公司	13,916.49	2019-1-18 至 2020-1-7	否
本公司	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	16,500.00	2020-10-23 至 2020-12-30	否
本公司	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	34,433.85	2020-6-23 至 2020-12-18	否
本公司	衢州锦西志城房地产有限公司	1,750.00	2020/12/31	否
本公司	沈阳新湖明珠置业有限公司	12,250.00	2020-9-9 至 2020-9-24	否
本公司	沈阳全运村建设有限公司	112,600.00	2018-12-21 至 2020-11-30	否
本公司	沈阳沈北金谷置业有限公司	17,500.00	2020/12/9	否
本公司	西安雅意房地产开发建设有限公司	43,200.00	2020/12/29	否
本公司	Greentown China Holdings Limited	114,812.00	2020/6/11	否
本公司	Greentown China Holdings Limited	8,150.00	2018/2/13	否
本公司	Greentown China Holdings Limited	43,936.24	2019/7/25	否
本公司	杭州绿城银湖置业有限公司	37,539.84	2020/1/8	否
本公司	杭州绿城致延城市发展有限公司	11,995.74	2020/1/8	否
本公司	杭州绿城凤起置业有限公司	13,190.37	2020/1/6	否
本公司	余姚绿城浙善置业有限公司	3,333.45	2020/1/15	否

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司	青岛绿城华景置业有限公司	28,364.50	2020/1/6	否
本公司	沈阳全运村建设有限公司	16,998.45	2020/1/2	否
本公司	北京致平房地产开发有限公司	831.11	2020/12/10	否
本公司	大连致欣置业有限公司	5,254.69	2020/4/22	否
本公司	南京绿城置业有限公司	7,156.88	2020/1/8	否
本公司	南通新湖置业有限公司	4,395.04	2020/8/27	否
本公司	南通启新置业有限公司	4,834.65	2020/8/27	否
本公司	南通启阳建设开发有限公司	1,967.99	2020/9/21	否
本公司	苏州市卓誉房地产开发有限公司	1,029.63	2020/11/19	否
本公司	苏州市景誉房地产开发有限公司	298.11	2020/12/28	否
本公司	河南绿恒房地产开发有限公司	647.68	2020/1/6	否
本公司	佛山绿康置业有限公司	1,052.05	2020/1/15	否
本公司	福州绿闽置业有限公司	5,795.50	2020/1/8	否
本公司	佛山市顺德区益丰房产有限公司	2,340.47	2020/1/2	否
本公司	广州绿恒房地产开发有限公司	6,811.36	2020/1/15	否
本公司	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	1,810.87	2020/9/16	否
本公司	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	7,498.77	2020/6/16	否
本公司	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	5,524.10	2020/1/8	否
本公司	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	3,999.94	2020/7/8	否

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保是否已经履行完毕
本公司	浙江绿城材料设备有限公司	4,538.45	2020/1/2	否
本公司	杭州绿城橱柜有限公司	839.42	2020/7/8	否
本公司	烟台绿晟置业有限公司	1,199.25	2020/1/8	否
本公司	舟山市明程房地产开发有限公司	44,934.91	2020/1/9	否
本公司	城建中稷（浙江）实业发展有限公司	5,817.35	2020/1/10	否
本公司	安吉绿元酒店管理有限公司	2,804.87	2020/1/11	否
本公司	舟山市乾源房地产开发有限公司	11,681.21	2020/1/12	否
本公司	宁波太平洋实业有限公司	89,736.00	2020/3/11	否
本公司	烟台绿晟置业有限公司	3,000.00	2020/12/31	否
本公司	舟山市明程房地产开发有限公司	85,900.00	2016/12/8 至 2020-10-26	否
本公司	安吉绿元酒店管理有限公司	20,000.00	2020/11/4	否
本公司	舟山市乾源房地产开发有限公司	10,000.00	2019/8/29 至 2019-11-12	否
本公司	浙江报业绿城房地产开发有限公司	3,207.63	2020/4/22	否
本公司	淄博绿城置业有限公司	25,487.81	2020/1/6	否
本公司	青岛绿城胶州湾房地产开发有限公司	3,322.83	2020/1/2	否
本公司	杭州绿城橱柜有限公司	142,500.00	2021/1/23	否
本公司	浙江绿城材料设备有限公司	142,500.00	2021/1/4	否
-	合计	2,793,156.28	-	-

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

无。

第六节 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、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

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、其他特定品种债券事项

无。

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

2021年4月9日，公司发布《绿城房地产集团有限公司关于公司法定代表人、董事、监事及总经理发生变动的公告》，披露了公司法定代表人、董事、监事及总经理发生变动的情形。

第八节 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年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为绿城房地产集团有限公司 2020 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020年12月31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	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	59,637,333,549.39	45,399,200,187.64
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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	42,476,814.15	31,154,712.78
应收账款	2,071,351,860.89	1,595,854,237.60
应收款项融资		
预付款项	3,742,783,693.25	3,267,258,209.24
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	46,254,744,511.42	51,128,736,351.07
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	237,154,670,577.62	180,205,062,394.61
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		103,155,294.96
其他流动资产	10,613,682,250.27	8,435,201,276.87
流动资产合计	359,517,043,256.99	290,165,622,664.77
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	784,265,423.99	236,294,439.35
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	22,273,195,386.30	14,350,095,012.71

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,548,003,316.38	3,411,256,437.61
固定资产	5,297,865,958.39	5,531,218,931.52
在建工程	165,271,678.82	558,842,876.53
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	505,123,568.93	676,590,140.28
开发支出		
商誉		7,905,240.96
长期待摊费用	139,867,952.75	187,234,415.09
递延所得税资产	3,404,530,997.96	2,753,610,089.29
其他非流动资产	1,822,800.00	49,959,666.72
非流动资产合计	36,119,947,083.52	27,763,007,250.06
资产总计	395,636,990,340.51	317,928,629,914.83
流动负债：		
短期借款	1,388,600,000.00	1,610,140,000.00
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	237,671,161.19	107,352,116.59
应付账款	32,428,349,935.85	26,965,700,442.84
预收款项	135,104,131,034.18	93,416,694,644.34
合同负债		
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	924,412,618.99	1,120,007,767.93
应交税费	9,883,834,524.34	8,760,054,764.18
其他应付款	42,610,864,957.79	53,406,040,001.64
其中：应付利息		856,533,093.78
应付股利		149,547,539.62
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	23,403,800,693.32	23,339,573,335.51
其他流动负债	225,371,054.08	177,784,983.39

流动负债合计	246,207,035,979.74	208,903,348,056.42
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	52,613,055,459.37	34,942,671,550.91
应付债券	17,099,989,374.70	14,993,415,981.06
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	103,146,612.81	16,465,336.18
递延收益		
递延所得税负债	2,930,607,404.49	3,056,100,242.89
其他非流动负债	1,892,821,823.03	
非流动负债合计	74,639,620,674.40	53,008,653,111.04
负债合计	320,846,656,654.14	261,912,001,167.46
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,714,293,300.00	4,000,000,000.00
其他权益工具	13,480,102,880.49	10,988,225,522.00
其中：优先股		
永续债	13,480,102,880.49	10,988,225,522.00
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	965,304,315.11	875,707,414.32
一般风险准备		
未分配利润	24,125,909,384.28	22,365,292,590.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	46,285,609,879.88	38,229,225,526.89
少数股东权益	28,504,723,806.49	17,787,403,220.48
所有者权益（或股东权益）合计	74,790,333,686.37	56,016,628,747.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计	395,636,990,340.51	317,928,629,914.83

法定代表人：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

2020年12月31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	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		

货币资金	13,756,310,702.94	11,085,952,157.14
交易性金融资产		
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	10,571,636.20	
应收账款	2,280,000.00	2,731,894.80
应收款项融资		
预付款项	57,441,419.62	73,791,184.63
其他应收款	71,427,805,348.62	83,282,454,284.72
其中：应收利息		
应收股利	54,000,000.00	
存货	43,428,363.69	43,611,850.64
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		
流动资产合计	85,297,837,471.07	94,488,541,371.93
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	871,431,824.13	889,167,417.35
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	71,520,746,883.56	45,083,212,840.73
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	9,858,908.25	10,368,851.85
固定资产	26,001,910.29	28,986,950.72
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	49,567,437.80	45,027,161.83
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,958,412.58	12,943,297.14
递延所得税资产	980,221,331.38	691,653,465.38
其他非流动资产		21,500,000.00
非流动资产合计	73,467,786,707.99	46,782,859,985.00
资产总计	158,765,624,179.06	141,271,401,356.93
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	4,887,320.76	9,337,717.04
预收款项	1,690,623.05	975,355.00
合同负债		
应付职工薪酬	116,300,848.25	186,854,385.30
应交税费	161,500,162.82	42,590,222.73
其他应付款	91,210,820,279.55	81,242,654,120.59
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	8,130,588,043.54	12,510,463,534.60
其他流动负债		
流动负债合计	99,625,787,277.97	93,992,875,335.26
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	16,751,557,770.94	14,993,415,981.06
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	4,000,000.00	4,000,000.00
其他非流动负债	1,892,821,823.03	
非流动负债合计	18,648,379,593.97	14,997,415,981.06
负债合计	118,274,166,871.94	108,990,291,316.32
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,714,293,300.00	4,000,000,000.00
其他权益工具	12,465,777,358.49	9,973,900,000.00
其中：优先股		
永续债	12,465,777,358.49	9,973,900,000.00
资本公积	428,728.79	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,382,807,473.89	1,131,844,032.62

未分配利润	18,928,150,445.95	17,175,366,007.99
所有者权益（或股东权益）合计	40,491,457,307.12	32,281,110,040.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	158,765,624,179.06	141,271,401,356.93

法定代表人：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

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	58,035,665,372.28	51,501,528,680.12
其中：营业收入	58,035,665,372.28	51,501,528,680.12
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	51,720,633,798.71	46,544,123,745.25
其中：营业成本	43,992,034,220.38	38,457,340,606.25
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	3,398,286,711.18	3,984,384,097.00
销售费用	2,296,061,102.48	1,906,815,963.98
管理费用	2,778,307,965.53	2,819,916,533.47
研发费用	177,547,087.95	154,706,678.69
财务费用	-921,603,288.81	-779,040,134.14
其中：利息费用	1,536,317,842.42	1,350,746,917.29
利息收入	2,476,433,321.76	2,193,201,009.89
加：其他收益	53,276,114.44	56,070,099.45
投资收益（损失以“-”号填列）	952,276,369.20	1,777,709,946.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	680,296,950.47	1,387,594,920.68
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）		
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)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,389,430,959.01	-1,298,947,498.78
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	5,634,656.82	7,724,395.96
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	5,936,787,755.02	5,499,961,877.58
加: 营业外收入	404,693,532.02	550,572,041.61
减: 营业外支出	270,356,415.60	315,504,727.41
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	6,071,124,871.44	5,735,029,191.78
减: 所得税费用	1,278,626,236.38	1,122,322,723.02
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	4,792,498,635.06	4,612,706,468.76
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	4,792,498,635.06	4,612,706,468.76
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)	2,645,175,011.44	3,344,773,514.80
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	2,147,323,623.62	1,267,932,953.96
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	4,792,498,635.06	4,612,706,468.76
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	2,645,175,011.44	3,344,773,514.80
（二）归属于少数股东的综合收益总额	2,147,323,623.62	1,267,932,953.96
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：-53.85 万元,上期被合并方实现的净利润为：-70.27 万元。

法定代表人：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

2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业收入	631,733,108.41	258,860,092.97
减：营业成本	123,740,587.90	46,564,095.70
税金及附加	16,990,721.78	8,326,135.89
销售费用	146,361,764.12	117,344,873.27
管理费用	521,519,991.72	425,965,690.40
研发费用	12,124,160.67	18,190,075.61
财务费用	-750,310,530.24	-736,567,317.82
其中：利息费用	3,650,548,443.98	2,960,607,303.40
利息收入	4,402,290,861.70	3,726,741,278.81
加：其他收益	5,117,299.85	4,688,903.73
投资收益（损失以“-”号填列）	2,280,416,071.25	1,820,892,293.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	278,079,984.58	378,113,128.49
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）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-928,367,960.29	-552,265,221.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-48,621.53	-170,147.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,918,423,201.74	1,652,182,368.53
加：营业外收入	523,875,269.28	169,785,455.18
减：营业外支出	77,351,220.81	31,116,137.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,364,947,250.21	1,790,851,686.53
减：所得税费用	-288,567,866.00	-164,236,193.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,653,515,116.21	1,955,087,879.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,653,515,116.21	1,955,087,879.56
（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	2,653,515,116.21	1,955,087,879.56
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：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

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	101,817,537,303.45	77,179,973,217.19
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		813,645.61
收到其他与经营活动有关的现金	6,609,123,863.52	2,646,666,356.30
经营活动现金流入小计	108,426,661,166.97	79,827,453,219.10
购买商品、接受劳务支付的现金	92,233,105,686.14	72,228,989,719.64
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	3,006,321,226.18	2,407,356,362.42
支付的各项税费	9,691,590,846.81	8,708,725,474.22
支付其他与经营活动有关的现金	6,437,551,472.04	5,080,294,895.55
经营活动现金流出小计	111,368,569,231.17	88,425,366,451.83
经营活动产生的现金流量净额	-2,941,908,064.20	-8,597,913,232.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	922,303,596.58	2,901,756,664.60
取得投资收益收到的现金	350,174,100.33	62,931,755.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	249,805,028.11	25,839,570.06
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	20,254,268,051.04	8,677,907,797.96
投资活动现金流入小计	21,776,550,776.06	11,668,435,787.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	520,712,111.82	493,923,016.31
投资支付的现金	7,338,140,178.62	5,015,444,256.67
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	561,645,233.66	708,097,883.07
支付其他与投资活动有关的现金	32,285,376,650.43	23,885,467,062.79
投资活动现金流出小计	40,705,874,174.53	30,102,932,218.84
投资活动产生的现金流量净额	-18,929,323,398.47	-18,434,496,430.90
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	17,929,480,600.71	12,048,518,859.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	11,723,437,300.71	2,449,993,337.50
取得借款收到的现金	55,665,780,465.08	32,538,188,982.81
发行债券收到的现金	7,205,580,575.49	2,973,818,792.45
收到其他与筹资活动有关的现金	26,088,717,708.41	28,442,602,285.34
筹资活动现金流入小计	106,889,559,349.69	76,003,128,920.10
偿还债务支付的现金	38,924,434,054.99	24,090,277,970.74
分配股利、利润或偿付利息支	6,410,290,291.39	5,401,409,905.84

付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	692,529,174.20	486,118,534.34
支付其他与筹资活动有关的现金	25,764,803,974.68	15,501,434,791.61
筹资活动现金流出小计	71,099,528,321.06	44,993,122,668.19
筹资活动产生的现金流量净额	35,790,031,028.63	31,010,006,251.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-39,165,395.62	727,160.64
五、现金及现金等价物净增加额	13,879,634,170.34	3,978,323,748.92
加：期初现金及现金等价物余额	40,166,259,638.84	36,132,533,862.50
六、期末现金及现金等价物余额	54,045,893,809.18	40,110,857,611.42

法定代表人：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

2020年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2020年度	2019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	195,191,063.86	51,217,401.18
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	732,061,416.92	897,261,393.28
经营活动现金流入小计	927,252,480.78	948,478,794.46
购买商品、接受劳务支付的现金	136,360,822.21	37,156,613.36
支付给职工及为职工支付的现金	342,837,704.14	233,101,133.09
支付的各项税费	79,681,953.90	25,021,403.24
支付其他与经营活动有关的现金	674,038,274.82	591,918,787.31
经营活动现金流出小计	1,232,918,755.07	887,197,937.00
经营活动产生的现金流量净额	-305,666,274.29	61,280,857.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	745,531,542.99	3,739,500,000.00
取得投资收益收到的现金	389,843,265.78	484,543,623.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	142,560.00	185,268.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

收到其他与投资活动有关的现金	39,127,157,681.20	25,728,649,915.06
投资活动现金流入小计	40,262,675,049.97	29,952,878,807.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	47,337,525.65	50,764,449.20
投资支付的现金	18,995,887,811.50	17,650,917,608.61
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	48,327,538,705.39	53,385,292,893.96
投资活动现金流出小计	67,370,764,042.54	71,086,974,951.77
投资活动产生的现金流量净额	-27,108,088,992.57	-41,134,096,144.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,206,043,300.00	8,584,200,000.00
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	6,857,330,575.49	2,973,818,792.45
收到其他与筹资活动有关的现金	49,181,050,331.67	38,878,254,281.08
筹资活动现金流入小计	62,244,424,207.16	50,436,273,073.53
偿还债务支付的现金	7,927,086,000.00	4,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,598,357,020.22	2,252,237,414.43
支付其他与筹资活动有关的现金	21,429,260,741.85	11,931,301,980.91
筹资活动现金流出小计	31,954,703,762.07	18,183,539,395.34
筹资活动产生的现金流量净额	30,289,720,445.09	32,252,733,678.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-39,111,276.88	348,894.90
五、现金及现金等价物净增加额	2,836,853,901.35	-8,819,732,714.06
加：期初现金及现金等价物余额	6,160,502,090.24	14,980,234,804.30
六、期末现金及现金等价物余额	8,997,355,991.59	6,160,502,090.24

法定代表人：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

担保人财务报表