

浙江天册律师事务所  
关于  
绿城房地产集团有限公司  
发行 2026 年度第三期中期票据  
之  
法律意见书



浙江省杭州市上城区杭州国际金融中心汇西办公楼一座 3 层、6-12 层 310000  
电话：0571 8790 1111 传真：0571 8790 1500  
<http://www.tclawfirm.com>

# 目 录

一、 发行人的主体资格 .....	4
二、 本期发行的发行程序 .....	12
三、 本期发行的发行文件及发行有关机构 .....	12
四、 与本期发行有关的重大法律事项和潜在风险 .....	17
五、 投资者保护机制 .....	31
六、 结论性意见 .....	31

## 释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

天册、本所	指	浙江天册律师事务所
绿城房产集团、公司、发行人	指	绿城房地产集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《中国人民银行法》	指	《中华人民共和国中国人民银行法》
《管理办法》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
《业务指引》	指	《非金融企业中期票据业务指引》（2021年版）
《注册发行规则》	指	《非金融企业债务融资工具注册发行规则》（2023版）
《注册工作规程》	指	《非金融企业债务融资工具注册工作规程》（2023版）
《信息披露规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2023年修订）
《募集说明书指引》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》
《中介服务规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》（2020年修订）
《募集说明书》	指	《绿城房地产集团有限公司2026年度第三期中期票据募集说明书》
《公司章程》	指	现行有效的《绿城房地产集团有限公司章程》
报告期、最近三年及一期	指	2023年、2024年、2025年及2026年1-3月
银河证券、主承销商、簿记管理人、存续期管理机构	指	中国银河证券股份有限公司
浙商银行、联席主承销商	指	浙商银行股份有限公司

中诚信国际、评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中汇、中汇会计师事务所、审计机构	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会，现其职能已由国家金融监督管理总局承接
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
非金融企业债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本次注册	指	本次向中国银行间交易商协会注册的总额为人民币80亿元的中期票据
本次发行	指	本次注册后，绿城房地产集团有限公司通过分期发行的方式发行总额不超过人民币80亿元的中期票据
本期中期票据	指	绿城房地产集团有限公司发行的2026年度第三期中期票据（本期中期票据基础发行规模为0元，发行金额上限为人民币10亿元）
本期发行	指	绿城房地产集团有限公司2026年度第三期中期票据的发行（本期基础发行规模为0元，发行金额上限为人民币10亿元，为本次注册项下的第四期发行）
元	指	人民币元

**浙江天册律师事务所**  
**关于绿城房地产集团有限公司**  
**发行 2026 年度第三期中期票据之**  
**法律意见书**

编号：TCYJS2026H1043 号

**致：绿城房地产集团有限公司**

浙江天册律师事务所接受绿城房地产集团有限公司的委托，就发行人发行“绿城房地产集团有限公司 2026 年度第三期中期票据”事宜所涉及的有关法律事项出具本法律意见书。

**重要声明：**

（一）本所律师依据《公司法》《管理办法》等法律法规和规范性文件，按照交易商协会发布的《业务指引》《中介服务规则》《信息披露规则》等自律规则及指引以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具法律意见书。

（二）本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（三）发行人已向本所律师保证和承诺，其所提供的资料文件和对有关事实的口头及书面说明均为真实、准确、完整、有效，无虚假和误导性陈述及重大遗漏；发行人向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致；发行人向本所提供的有关材料上的签字和/或印章均是真实的。

（四）对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关、发行人或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

(五) 本所律师仅就与本期发行有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计、会计、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

(六) 本所法律意见书仅供发行人本期发行之目的使用。未经本所律师书面同意，发行人及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

(七) 本所律师同意将本法律意见书作为发行人申请发行本期中期票据所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，愿意作为公开披露文件，并依法对其承担相应的法律责任。

(八) 本所律师同意发行人部分或全部在募集说明书中自行引用或按交易商协会审查要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

基于以上提示和声明，本所律师根据相关法律法规的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期发行相关的文件及信息进行了核查和验证，现出具法律意见书如下：

## 一、发行人的主体资格

### 1.1 发行人的基本情况

1.1.1 截至本法律意见书出具之日，发行人的基本情况如下：

公司中文名称	绿城房地产集团有限公司
公司英文名称	Greentown Real Estate Group Company Limited
统一社会信用代码	913300001429292295
企业类型	有限责任公司（外国法人独资）
住所	杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A10楼
法定代表人	耿忠强
注册资本	10,000,000,000 元

实收资本	9,204,656,500 元
投资总额	10,000,000,000 元
经营范围	房地产开发、经营、管理
成立日期	1995 年 01 月 06 日

经本所律师查验，发行人登记状态为存续。

#### 1.1.2 发行人的股权架构

发行人系由绿城中国控股有限公司（以下简称“绿城中国”，系一家在香港联交所上市的公司，证券代号为：3900HK）通过其全资持股的才智控股有限公司（英文名为“Richwise Holdings Limited”，以下简称“才智控股”）全资持股的子公司。截至 2025 年末，绿城中国的主要股东及股权结构为：（1）中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）通过 CCCG Holding(HK)Limited、CCCG Real Estate Holding Limited 以及 CCCG (HK) Holding Limited 持股 28.88%；（2）九龙仓集团有限公司（以下简称“九龙仓”）通过其全资附属公司 Wharf China Holdings Limited 及 Target Smart 合计持有绿城中国 22.90%股权；（3）创始股东宋卫平先生持股 7.20%。

中交集团对绿城中国的持股未超过 30%，且与持股 22.90%的第二大股东九龙仓在股权比例上十分接近；不能依表决权在绿城中国股东大会层面实现控制；中交集团对绿城中国不存在协议控制，中交集团与其他股东之间亦不存在对于表决权的特殊约定；除中交集团外，绿城中国其他股东及相关方之间也不存在对于表决权的特殊约定，均无法对绿城中国实现控制；绿城中国的公司章程也没有赋予某特定股东权力以控制组成董事会大部分成员。

结合绿城中国的股权结构及公司治理现状，绿城中国及发行人目前处于无实际控制人的状态。具体认定理由如下：

根据《香港联合交易所有限公司主板上市规则》（以下简称“《上市规则》”）及香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）就有关“控股股东”的认定事宜发出的指引信，就中交集团或其他股东是否为绿城中国的控股股东事宜，我们的分析意见如下：

控股股东认定条件	中交集团或其他股东是否满足	法规依据
1、有权在股东大会上行使或控制行使30%或30%以上投票权的人士。	不满足	1、《上市规则》 2、香港联交所指引信HKEX-GL89-16 (2016年11月)
2、有能力控制组成董事会的大部分成员的人士	不满足	

根据香港证券及期货事务监察委员会《公司收购及合并守则》（以下简称“《收购守则》”）的规定，就中交集团或其他股东是否对绿城中国拥有控制权，我们的分析意见为：

控制权认定条件	中交集团或其他股东是否满足	法规依据
控制权须当作是持有或合共持有一间公司30%或以上的投票权，不论该（等）持有量是否构成实际控制权。	不满足	《收购守则》

综上所述，在香港法律框架下，绿城中国的任一股东均无法实现对绿城中国的控制。亚斯特律师事务所（Ashurst Hong Kong）就绿城中国是否有控股股东的存在从《香港联合交易所有限公司主板上市规则》及证券及期货事务监察委员会《公司收购及合并守则》的角度向绿城中国出具的函件对此亦作同样认定。

**1.2** 中交集团是经国务院批准，隶属于国务院国资委的国有独资企业。根据发行人提供的资料和中交集团出具的说明，中交集团在此前审计报告中基于绿城中国的7名执行董事当中5名来自中交集团，已将绿城中国纳入合并报表范围，确认为子公司。截至本法律意见书签署之日，绿城中国现时总共有10名董事，包含3名执行董事，3名非执行董事，4名独立董事，其中，董事会主席由中交集团刘成云先生担任；3名执行董事耿忠强先生、李骏先生及洪蕾女士与中交集团有关联。

**1.3** 经本所律师核查，发行人已在交易商协会注册，取得交易商协会颁发的《中国银行间市场交易商协会会员资格通知书》（中市协会[2016]762号），为交易商协会的会员，自愿接受交易商协会的自律管理。

## 1.4 发行人的主要历史沿革

### 1.4.1. 公司设立

1995年1月6日，绿城房产集团在浙江省杭州市注册成立，其时为一家有限责任公司，设立时的企业名称为“浙江绿城房地产开发有限责任公司”，持有浙江省工商行政管理局颁发的注册号为14292922-9的《企业法人营业执照》。设立时的注册资本为5,000,000元，股权结构为：浙江广通实业有限公司（以下简称“浙江广通实业”）以货币资金出资2,500,000元，占其注册资本的50%；宁波保税区义格实业投资有限公司（以下简称“宁波义格公司”）以货币资金出资2,500,000元，占其注册资本的50%。

根据浙江省审计师事务所于1994年12月20日出具的浙审事验字（94）第175号《验资报告》，截至1994年12月20日，绿城房产集团注册资本已全部缴清。

### 1.4.2. 公司历次主要变更

#### （1）第一次股权转让

1996年10月31日，经绿城房产集团股东会决议，浙江广通实业将其持有的50%股权转让给浙江万博电子技术发展有限责任公司（以下简称“浙江万博公司”）。绿城房产集团的股权结构调整为：宁波义格公司持有其50%的股权，浙江万博公司持有其50%的股权。该等股权转让事项已办理工商变更登记。

#### （2）第一次增资

1996年11月11日，经绿城房产集团股东会决议，其股东同意以税后利润转增资本。本次增资完成后，绿城房产集团的注册资本增加至49,000,000元；同时根据股东双方的协议，其股权结构调整为：宁波义格公司持有其70%的股权，浙江万博公司持有其30%的股权。该等增资及股权结构调整事项已办理了工商变更登记。

绿城房产集团本次增资业经浙江省审计师事务所浙审事验字[1996]250号《验资报告》验证。

#### （3）第二次增资

1997年4月16日，经绿城房产集团股东会决议，其股东同意将经杭州商标评估中心评估，价值为15,000,000元的“丹桂”图形商标作价2,880,000元对绿城房产集团进行增资。本次增资完成后，绿城房产集团的注册资本增加至人民币51,880,000元，股东双方的持股比例不变。该等增资事项已办理工商变更登记。

根据浙江审计师事务所出具的浙审事验字[1997]159号《验资报告》，截至1997年4月30日，绿城房产集团股东的上述增资已全部缴清。

#### （4）第二次股权转让

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

#### （5）第三次股权转让

1999年6月8日，浙江国信公司因经营方针调整等原因，与宁波义格公司签署股权转让协议，同意将其持有的绿城房产集团30%的股权转让给宁波义格公司。2000年6月8日，经绿城房产集团股东会决议，浙江万博公司将其持有的15%股权转让给寿柏年。绿城房产集团的股权结构调整为：宁波义格公司持有其85%的股权，寿柏年持有其15%的股权。该等股权转让事项已办理工商变更登记。

浙江省国有资产监督管理委员会已于2005年12月16日对浙江国信公司（该公司于1999年为浙江省人民政府直属的国有全资企业）的该次股权转让结果予以确认。

#### （6）第四次股权转让、第三次增资和第一次企业名称变更

2001年12月7日，经绿城房产集团股东会决议，宁波义格公司将其持有的7.9%股权转让给寿柏年；由浙江绿城控股集团有限公司（以下简称“绿城控股集团”）和寿柏年分别对绿城房产集团增资48,000,000元和120,000元，将绿城房产集团的注册资本增至100,000,000元；同时将绿城房产集团由原名称“浙江绿城房地产开发有限责任公司”变更为“浙江绿城房地产集团有限公司”，工商注册号变更为3300001000119号。

本次股权转让、增资完成后，绿城房产集团的股权结构调整为：绿城控股集团持有其 48% 的股权，宁波义格公司持有其 40% 的股权，寿柏年持有其 12% 的股权。该等股权转让等事项已办理工商变更登记。

根据浙江正信联合会计师事务所于 2001 年 12 月 7 日出具的正信验字（2001）第 771 号《验资报告》，截至 2001 年 12 月 7 日，绿城房产集团股东的上述增资款已经缴清。

#### （7）第二次企业名称变更

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

#### （8）第五次股权转让

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

#### （9）第六次股权转让

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

#### （10）第七次股权转让

2005 年 3 月 10 日，经绿城房产集团股东会决议，其股东宋卫平、寿柏年和夏一波与才智控股签署《股权并购协议》，由宋卫平、寿柏年、夏一波分别将其持有的绿城房产集团 54%、39%、7% 的股权全部转让给才智控股。该等股权变更事项，经由浙江省发展和改革委员会浙发改外资[2005]239 号及浙江省对外贸易经济合作厅浙外经

贸资发[2005]294 号文批准，获得了浙江省对外贸易经济合作厅颁发的商外资浙府资字[2005]00425 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》；于 2005 年 4 月 25 日取得浙江省工商行政管理局颁发的企独浙总字第 002371 号《企业法人营业执照》。绿城房产集团企业性质变更为外商独资企业，注册资本为 100,000,000 元，投资总额为 300,000,000 元。

#### （11）第四次增资和第一次增加投资总额

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

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

#### （12）第五次增资和第二次增加投资总额

2006 年 10 月，根据才智控股申请，并经浙江省发展和改革委员会于 2006 年 10 月 9 日出具的浙发改外资[2006]729 号文及浙江省对外贸易经济合作厅于 2006 年 10 月 28 日出具的浙外经贸资[2006]483 号文批准，同意绿城房产集团的注册资本增加至 895,000,000 元，投资总额增加至 1,890,000,000 元。2006 年 10 月 31 日，绿城房产集团获得换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

根据浙江中汇会计师事务所有限公司出具的浙汇会验[2006]2022 号《验资报告》，截至 2006 年 11 月 24 日，绿城房产集团本次新增的注册资本已全部缴清。公司已于 2006 年 11 月 30 日办理了相应的工商变更登记，并取得了变更后的《营业执照》。

#### （13）第六次增资和第三次增加投资总额

2017 年 6 月，才智控股对绿城房产集团的注册资本增加至 2,000,000,000 元，投资总额增加至 2,000,000,000 元。

就上述注册资本和投资总额增加事宜，绿城房产集团已取得杭州市西湖区商务局出具的《外商投资企业变更备案回执》。

根据中汇会计师事务所有限公司出具的中汇会验[2017]4585号《验资报告》，截至2017年7月24日，绿城房产集团本次新增的注册资本已全部缴清。绿城房产集团已于2017年6月19日办理了相应的工商变更登记，并取得了变更后的《营业执照》。

#### （14）第七次增资和第四次增加投资总额

2018年5月，才智控股对绿城房产集团的注册资本增加至4,000,000,000元，投资总额增加至4,000,000,000元。

就上述注册资本和投资总额增加事宜，绿城房产集团已取得杭州市西湖区商务局出具的《外商投资企业变更备案回执》。

绿城房产集团已于2018年6月5日办理了相应的工商变更登记，并取得了变更后的《营业执照》。

2019年4月12日，才智控股向绿城房产集团追加认缴投资2.6亿美金，认缴后房产集团实收资本为人民币37.47亿元。

#### （15）第八次增资和第五次增加投资总额

2019年10月，才智控股对绿城房产集团的注册资本增加至10,000,000,000元，投资总额增加至10,000,000,000元。

绿城房产集团已于2019年10月15日办理了相应的工商变更登记，并取得了变更后的《营业执照》。

## 1.2 结论

综上，本所律师认为：

- （1）发行人具有独立的法人资格；
- （2）发行人为依法设立的非金融企业；
- （3）发行人已取得交易商协会会员资格，接受交易商协会的自律管理；
- （4）发行人的设立、增资、股权转让等主要历史沿革合法合规；
- （5）发行人有效存续。截至本法律意见书出具之日，发行人不存在根据法律、法规、规范性文件及公司章程应当终止的情形。

## 二、本期发行的发行程序

### 2.1 发行人唯一股东才智控股于 2025 年 9 月 26 日作出如下股东决定：

(1) 同意绿城房地产集团有限公司向中国银行间市场交易商协会申请注册及发行总额不超过人民币 80 亿元的中期票据，发行募集资金可用于补充公司流动资金、偿还公司债务、并购或项目投资建设等符合交易商协会规定的用途。本次中期票据在两年注册有效期内，根据市场条件决定发行时机，确定包括发行金额、发行期限、发行利率区间、是否分期及发行期数等具体发行条款。

(2) 授权公司董事耿忠强为本次中期票据发行的获授权人士，具体处理与本次中期票据发行有关的事务，包括但不限于：根据市场条件决定发行时机，确定主承销商等中介机构、发行金额、发行期限、发行利率区间、是否分期及发行期数等具体发行条款；审批、签署与本次中期票据发行有关的各项文件。该等授权自本股东决定作出之日起至相关授权事项办理完毕之日止。

2.2 本次中期票据已在交易商协会完成注册并取得交易商协会出具的“中市协注[2025]MTN1114 号”《接受注册通知书》。

### 2.3 结论

综上，本所律师认为：

(1) 发行人本期发行已履行了法律法规和《公司章程》规定的内部决议程序，决议的内容与程序合法合规；

(2) 本次中期票据已在交易商协会完成注册并取得交易商协会出具的《接受注册通知书》。

## 三、本期发行的发行文件及发行有关机构

### 3.1 募集说明书

发行人按照《募集说明书指引》的要求编制了本期发行的《募集说明书》，《募集说明书》的内容明确具体，在《募集说明书》中就释义、风险提示、发行条款、募集资金运用、发行人基本情况、发行人主要财务状况、发行人资信状况、发行人信用增进情况、税项、发行人信息披露工作安排、持有人会议机制、受托管理人机制、主

动债务管理、违约、风险情形及处置、投资者保护条款、本期中期票据发行的有关机构、备查文件等重要事项，逐一进行了说明。

经本所律师核查，《募集说明书》已按照《募集说明书指引》的要求编制，其内容涵盖了《管理办法》《信息披露规则》等相关法律、法规及交易商协会规则指引等规范性文件要求披露的主要事项，符合相关法律、法规及交易商协会规则指引等规范性文件有关信息披露的规定，本期发行安排合法合规。

### 3.2 法律意见书

发行人已聘请本所担任本期发行的发行人律师。

本所拥有统一社会信用代码为“31330000470140075E”的《律师事务所执业许可证》，根据交易商协会网站公布的“中国银行间市场交易商协会中介机构会员——律师事务所名单”，本所为交易商协会会员。经办律师持有有效的《律师执业证》。

经发行人确认并经本所律师核查，本所及经办律师与发行人之间不存在关联关系。

综上，本所及经办律师具备为发行人本期发行出具法律意见书的资格，本所及经办律师与发行人之间不存在关联关系。

### 3.3 评级情况

经中诚信国际评定，本期债项评级结果为AAA。

中诚信国际现持有北京市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为“9111000071092067XR”的《营业执照》。根据中国人民银行《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》（银发[1997]547号）、中国人民银行办公厅《关于中诚信国际信用评级有限责任公司承接中国诚信证券评估有限公司信用评业务的函》（银办函[2000]162号），及核查交易商协会网站公布的“中国银行间市场交易商协会中介机构会员——评级机构名单”，中诚信国际为交易商协会会员，中诚信国际具有为本期发行进行信用评级的业务资格，符合《管理办法》和《中介服务规则》的规定。

此外，根据发行人书面确认并经本所律师核查，中诚信国际及其经办人员与发行人不存在关联关系。

综上，本所律师认为，中诚信国际具备为本期发行提供信用评级服务的资格。中诚信国际及其经办人员与发行人之间不存在关联关系。

### 3.4 审计报告

发行人已聘请中汇会计师事务所为发行人提供审计服务。中汇已为发行人出具2023年、2024年度、2025年度审计报告。

中汇现持有浙江省工商行政管理局颁发的统一社会信用代码91330000087374063A的《营业执照》、批准设立文号为“浙财会[2013]54号”的《会计师事务所执业证书》。根据交易商协会网站公布的“中国银行间市场交易商协会中介机构会员——会计师事务所名单”，中汇为交易商协会会员。发行人2023年度、2024年度、2025年度审计报告的经办注册会计师均持有有效的《注册会计师证书》。经发行人确认并经本所律师核查，审计机构及其经办注册会计师与发行人之间不存在关联关系。

根据中汇的陈述及其提供的资料，报告期内，中汇受到如下监管措施：

(1) 2023年11月24日，中汇收到了中国证监会福建监管局向其出具的《关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师郭文令、罗静采取出具警示函措施的决定》，对在阳光中科(福建)能源股份有限公司2018年至2021年年报审计项目中，存在的在建工程、货币资金及收入相关审计程序执行不到位的问题采取出具警示函的监管措施。

(2) 2023年12月29日，中汇收到了内蒙古证监局向其出具的《关于对中汇会计师事务所(特殊普通合伙)及注册会计师林鹏飞、唐谷采取出具警示函措施的决定》，对在内蒙古大中矿业股份有限公司2022年年报审计项目中，存在的固定资产审计及函证程序执行不到位、费用核查程序不规范及存货审计底稿不完整等问题采取出具警示函的监管措施。

(3) 2024年1月2日，中汇收到了浙江证监局向其出具的《关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及相关人员采取出具警示函措施的决定》，对在聚赛龙2022年年报审计项目中存在的若干审计程序不到位的问题、对其买卖本部门审计客户股票的问题、对在盛剑环境2022年年报审计项目中存在的若干审计程序不到位的问题、对在麦格米特2022年年报审计项目中存在的若干审计程序不到位的问题、对其在项目执行期间买卖其参与审计的上市公司股票的问题分别采取出具警示函的监管措施。

(4) 2024年5月28日，中汇收到了宁波证监局向其出具的文件，对在浙江羊绒世家服饰股份有限公司首次公开发行股票并上市的申报文件中，存在的加盟商及加盟店的管控关系、关联方及关联交易信息披露不充分、不完整的问题采取出具警示函的监管措施。

(5) 2024年5月28日，中汇收到了中国证监会向其出具的中国证监会行政处罚决定书[2024]50号（中汇会计师事务所、王甫荣、章归鸿），对在深大通2016年度和2017年度财务报表中，存在的虚假记载、风险识别与评估程序中舞弊风险因素评价不当、控制测试程序与函证程序存在缺陷、未对审计证据中的异常情况保持职业怀疑的问题采取行政处罚，对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）责令改正，没收其对深大通2016年、2017年财务报表审计业务收入1,297,169.78元（不含税）并处以1,297,169.78元的罚款；对签字会计师王甫荣、章归鸿给予警告，并分别处以5万元的罚款。

(6) 2024年9月13日，中汇收到了深圳证券交易所上市审核中心向其出具的《关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）、周贵人、周磊、荆跃飞的监管函》，对在对苏州奥德高端装备股份有限公司首次公开发行股票上市申报项目中，存在的未对报告期内部分资金拆借、内部控制缺陷予以充分关注并审慎核查、未对部分会计处理不规范、信息披露不准确的情形予以充分关注等问题采取书面警示的自律监管措施。

(7) 2024年10月11日，中汇收到了宁波证监局向其出具的《关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师徐殷鹏、秦松涛采取出具警示函监管措施的决定》，对在宁波舜宇精工股份有限公司2023年报审计项目中，存在的部分审计程序执行不到位、审计工作底稿存在错误记录、内部控制风险评估程序执行不到位的问题采取出具警示函的监管措施。

(8) 2024年11月25日，中汇收到了四川证监局向其出具的《关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师邵明亮、朱启采取出具警示函措施的决定》，对在成都思科瑞微电子股份有限公司2022年至2023年年报审计项目中，存在的业务承接流程不到位及风险评估等部分审计程序不到位的问题采取出具警示函的监管措施。

(9) 2024年12月30日，中汇收到了浙江证监局向其出具的《关于对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师章磊、孙琼采取出具警示函措施的决定》，对

在杭州凯大催化金属材料股份有限公司(以下简称公司)2022年财务报表审计项目中,存在的收入审计及贸易业务审计不到位的问题采取出具警示函的监督管理措施。

(10) 2026年4月20日,中汇收到了陕西证监局向其出具的《关于对中汇会计师事务所(特殊普通合伙)及潘玉忠、马东宇、庄任采取出具警示函措施的决定》,对在西安爱科赛博电气股份有限公司2024年年报审计项目中,存在的销售及收款循环控制测试执行不到位、未对收入细节测试的异常情况采取进一步审计程序、函证程序执行不到位等问题采取出具警示函的监管措施。

针对上述监管措施,中汇已积极整改,该等监管措施尚未导致中汇丧失参与本业务的资格。

综上,本所律师认为,中汇及其经办注册会计师具备为发行人提供审计服务的资格,且中汇及其经办注册会计师与发行人之间不存在关联关系。

### 3.5 主承销商

根据本期发行的《募集说明书》,发行人已聘请银河证券担任本期发行的主承销商、浙商银行担任本期发行的联席主承销商。本期发行的承销方式为余额包销。

#### (1) 银河证券

银河证券目前持有北京市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为“91110000710934537G”的《营业执照》并持有中国证监会核发的统一社会信用代码为“91110000710934537G”的《经营证券期货业务许可证》。经核查交易商协会网站公布的“非金融企业债务融资工具承销机构名单”,银河证券属于名单所列的主承销商,可以开展非金融企业债务融资工具承销业务,具备担任本期发行主承销商的资格。

经发行人确认并经本所律师核查,银河证券与发行人之间不存在关联关系。

综上,本所律师认为,银河证券具备担任本期发行联席主承销商的资格,银河证券与发行人之间不存在关联关系。

#### (2) 浙商银行

浙商银行目前持有浙江省市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为“91330000761336668H”的《营业执照》及中国银保监会颁发的机构编码为“B0010H133010001”的《金融许可证》。根据中国人民银行签发的《中国人民银行关于浙商银行等17家金融机构从事短期融资券承销业务的通知》(银发[2008]71号),

并经核查交易商协会网站公布的“非金融企业债务融资工具主承及承销机构名单”，浙商银行为 A 类主承销商，可以在全国范围内开展非金融企业债务融资工具主承销业务，具备担任本次发行联席主承销商的资格。经发行人确认并经本所律师适当核查，浙商银行与发行人之间不存在关联关系。

经发行人确认并经本所律师适当核查，浙商银行与发行人之间不存在关联关系。

综上，本所律师认为，浙商银行具备担任本期发行承销商的主体资格。浙商银行与发行人之间不存在关联关系。

#### 四、与本期发行有关的重大法律事项和潜在风险

##### 4.1 募集资金用途

根据发行人的《募集说明书》，发行人本次中期票据注册额度为 80 亿元，本期中期票据基础发行规模为 0 亿元，发行金额上限为 10 亿元，其中不超过 6.8775 亿元拟用于置换偿还到期债务融资工具本息的自有资金，不超过 3.1225 亿元用于偿还债务融资工具本息，具体如下：

(1) 本期债务融资工具不超过 6.8775 亿元拟用于置换偿还到期债务融资工具本息的自有资金，具体明细如下：

序号	债券简称	原募集资金用途	发行期限(年)	发行规模(亿元)	债券余额(亿元)	拟使用募集资金偿还本金金额(亿元)	拟使用募集资金偿还利息金额(亿元)	主承销商	抵质押情况	是否属于政府一类债务情况
1	23 绿城房产 MTN002	用于置换前期偿还已到期债务融资工具的自有资金	3	15.00	0.00	6.0705	-	招商银行, 交通银行	信用	否
2	25 绿城地产 MTN004	用于置换偿还到期债务融资工具本金的自有资金	3	10.00	10.00	-	0.3940	中国银河, 国泰海通, 中信证券, 中信银行, 华夏银行, 渤海银行, 交通银行, 东吴证券, 北京银行	信用	否

序号	债券简称	原募集资金用途	发行期限(年)	发行规模(亿元)	债券余额(亿元)	拟使用募集资金偿还本金金额(亿元)	拟使用募集资金偿还利息金额(亿元)	主承销商	抵质押情况	是否属于政府一类债务情况
3	24 绿城房产 MTN004	用于置换偿还到期债务融资工具本金及利息的自有资金	3	10.00	10.00	-	0.4130	中国银河, 中信银行, 北京银行, 东吴证券, 招商银行, 华夏银行	信用	否
	合计					6.0705	0.8070			

绿城房地产集团有限公司 2023 年度第二期中期票据 2026 年 5 月偿付本金金额为 15.00 亿元, 本期中期票据募集资金拟使用不超过为 6.0705 亿元募集资金用于置换发行人支付绿城房地产集团有限公司 2023 年度第二期中期票据本金的自有资金。

绿城房地产集团有限公司 2025 年度第四期中期票据 2026 年 6 月付息金额为 0.3940 亿元, 本期中期票据募集资金拟使用不超过为 0.3940 亿元募集资金用于置换发行人支付绿城房地产集团有限公司 2025 年度第四期中期票据利息的自有资金。

绿城房地产集团有限公司 2024 年度第四期中期票据 2026 年 6 月付息金额为 0.4130 亿元, 本期中期票据募集资金拟使用不超过为 0.4130 亿元募集资金用于置换发行人支付绿城房地产集团有限公司 2024 年度第四期中期票据利息的自有资金。

(2) 本期债务融资工具不超过 3.1225 亿元用于偿还债务融资工具本息, 具体明细如下:

序号	债券简称	原募集资金用途	发行期限(年)	发行规模(亿元)	债券余额(亿元)	拟使用募集资金偿还本金金额(亿元)	拟使用募集资金偿还利息金额(亿元)	票面利率(%)	主承销商	抵质押情况	是否属于政府一类债务情况
----	------	---------	---------	----------	----------	-------------------	-------------------	---------	------	-------	--------------

1	23 绿城房产 MTN003	用于置换前期 偿还已到期债 务融资工具的 自有资金	3	10.00	10.00	2.6925	0.4300	4.30	中国银行, 浦发银 行, 交通银行, 北京 银行, 中国邮政储蓄 银行	信用	否
合计						2.6925	0.4300				

发行人已承诺：“本期中期票据所募集的资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的正常生产经营活动。发行人承诺将加强募集资金管控，募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途，且募集资金采取专户资金监管模式，严格按照约定用途使用募集资金”，本期中期票据发行所募集资金“不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于土地一级开发，不用于土地招拍挂，不用于房建项目中的别墅项目，不用于‘地王’相关项目，不用于三四线城市房建项目，不用于合并报表范围外的合联营项目，亦不用于购买理财产品”、“发行人举借本期中期票据募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务”、“发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款”。

经核查募集资金用途涉及的房地产开发项目的相关土地出让合同、立项批文、环评批复及项目开发证照等文件资料，用款范围内的房地产开发项目已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照/文件，在立项、土地、环评等方面不存在被行政机关认定的重大违法违规行为。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与浙商银行股份有限公司杭州分行、招商银行股份有限公司杭州分行、上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户，资金监管协议中明确约定发行人使用募集资金时，所有与该监管账户有关的募集资金划转业务需通过受托支付。

综上，本期中期票据的募集资金用途合法合规，符合国家产业政策以及相关规则指引。

## 4.2 企业治理情况

根据发行人《公司章程》，发行人目前的组织机构包括董事会、监事会和经营机构。发行人的《公司章程》对公司组织机构的职权作出了明确的划分，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

发行人现任董事、监事、高级管理人员具体任职情况为：

姓名	现任职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
耿忠强	董事长、总经理	2026年4月-2029年4月	是	否
肖力	董事	2024年4月-2027年4月	是	否
李骏	董事	2024年4月-2027年4月	是	否
洪蕾	监事会主席	2024年4月-2027年4月	是	否
茹飞英	监事	2026年2月-2029年2月	是	否
胡凯	职工监事	2026年2月-2029年2月	是	否

发行人目前在任董事、监事及其他高级管理人员不存在《公司法》等相关法律法规规定的不得担任董事、监事及其他高级管理人员的情形。

另经发行人说明，并经本所律师核查，发行人已制定《绿城房地产集团有限公司资金管理办法（试行）》《绿城房地产集团有限公司资金支付审批制度》《关联交易管理制度》《绿城房地产集团有限公司财务管理制度》等公司管理制度，另外，在对下属子公司资产、人员、财务的内部控制方面，发行人已建立有效的控制机制，对子公司的人力、财务、资产等运作进行风险控制，提高公司整体运作效率和抗风险能力。发行人根据《公司法》的要求依法对子公司进行管理和监督其经营活动，并结合其实际情况监督其建立健全的经营和财务管理制度，规范公司下属全资、控股和参股公司的经营和管理。

综上，本所律师认为，发行人已建立了健全的组织机构及议事规则，该等组织机构及议事规则符合法律、法规及发行人《公司章程》的相关规定；董事、监事和高级管理人员的任职合法合规，符合发行人《公司章程》规定。

### 4.3 业务运营情况

#### 4.3.1 经营范围及业务经营

根据发行人现行有效的《营业执照》，发行人的经营范围为“房地产开发、经营、管理”。

发行人现持有中华人民共和国住房和城乡建设部核发的“建开企[2000]013 号”《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，发行人的房地产开发资质等级为壹级，有效期至 2026 年 12 月 31 日。

经本所律师核查，报告期内，发行人合并范围内正在从事房地产开发的子公司亦有获取房地产开发企业资质证书，并定期就有效期届满的资质证书申请办理延期续展等手续。

综上，本所律师认为，发行人及其合并范围内从事房地产开发的子公司的经营范围和业务合法合规、符合国家相关政策；发行人的房地产开发项目主体具备相应的开发资质/能力。

#### 4.3.2 在建工程

根据发行人 2026 年 1-3 月财务报表（未经审计），并经发行人说明，截至 2026 年 3 月末，发行人在建工程账面余额（合并口径）为 140,134.09 万元。

经发行人确认并经本所律师核查，发行人及其合并范围内子公司的主要在建工程合法合规、符合国家相关产业政策。

#### 4.3.3 合法合规经营情况

根据发行人说明并经本所律师核查，报告期内，发行人诚信合法经营，包括但不限于：（1）报告期内发行人及其合并范围内子公司遵守自然资源部、国家发展和改革委员会的相关供地政策，不存在单方面违背《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》的重大违法违规情形；（2）报告期内发行人及其合并范围内子公司正在开发的项目系依法取得项目开发用地土地使用权，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、违法分割拿地等重大违法违规情形。不存在违规拖欠地价款、未按合同定时缴纳且数额较大、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但违规取得土地证的重大违法违规情形；（3）报告期内发行人及其合并范围内子公司依法

拥有拟建和在建项目的土地使用权，土地权属不存在争议；（4）报告期内发行人及其合并范围内子公司竣工的项目不存在被主管部门认定改变项目土地容积率和规划条件而需要补缴土地出让金但尚未缴纳的重大违法违规情形；（5）报告期内发行人及其合并范围内子公司尚未实际动工建设的房地产开发项目不存在被土地主管部门认定为闲置用地的情形，亦未存在因土地闲置而被处以行政处罚从而对发行人本期发行产生重大不利影响的重大违法违规情形；（6）报告期内发行人及其合并范围内子公司的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照/文件，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；（7）报告期内发行人及其合并范围内子公司在囤地、捂盘惜售、哄抬房价、信贷违规、销售违规、无证开发等方面不存在重大违法违规情形，不存在导致对发行人持续经营、偿债能力、融资产生重大不利影响的监管机构处分的记录，亦未造成严重社会负面事件的出现；（8）报告期内发行人及其合并范围内子公司未存在未披露或者失实披露违法违规行为，未存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；（9）报告期内发行人有关土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目的获取方式与开发过程不存在对本期发行产生重大不利影响的重大违法违规情形，具体情况如下：

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

此外，经发行人确认并经本所律师核查，报告期内发行人及其合并范围内子公司亦不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等而对本期发行构成实质障碍的重

大违法行为或重大行政处罚。发行人本期发行不会因发行人业务运营情况或其他原因受到限制。

#### 4.4 受限资产情况

根据《募集说明书》，截至 2026 年 3 月末，发行人及其下属公司抵质押资产、限制用途资产情况如下：

单位：万元

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

上述受限资产的情况合法合规，对本期发行不会构成重大不利影响。除上述受限资产外，截至 2026 年 3 月末，发行人及其合并范围内子公司无应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

#### 4.5 或有事项

##### 4.5.1 对外担保

根据发行人 2025 年度审计报告及《募集说明书》，发行人及其合并报表范围内子公司对外担保情况如下：

##### (1) 为关联方提供担保

截至 2025 年末，除对客户提供的按揭贷款担保外，发行人及其合并范围内子公司为合并范围以外关联方提供的财务担保合约的信用风险敞口为 116.03 亿元。

##### (2) 为按揭客户提供担保

发行人及其合并范围内子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限一般为自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税证等房产登记手续止。截至2025年12月31日，发行人为商品房承购人提供的按揭担保为160.37亿元。

经发行人确认，并经本所律师适当核查，上述担保合法合规，不会对本期发行构成重大不利影响。

#### 4.5.2 重大承诺

截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并范围内子公司不存在影响本期发行的重大承诺事项。

#### 4.5.3 未决诉讼/仲裁、行政处罚

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并范围内子公司不存在对发行人持续经营、偿债能力、融资构成重大不利影响的重大<sup>1</sup>未决诉讼或未决仲裁。

#### 4.5.4 直接债务融资计划

经发行人确认并经本所律师核查，发行人正在申报或已获批准的债券批文和额度情况如下表所示：

编号	债券名称	承销商/管理人	品种	拟发行金额(亿元)	项目状态
1	绿城房地产集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券	华泰联合证券	公司债券	90.00	已受理
2	绿城房地产集团有限公司2025年第八期中期票据	银河证券	中期票据	80.00	已发行 35 亿元

本所律师认为，发行人的上述批文和额度情况合法合规，发行人将择机发行，对本期发行不构成重大不利影响。

#### 4.6 重大资产重组情况

根据发行人的确认及本所律师的核查，报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司不存在重大资产重组情形。

<sup>1</sup> 此处重大诉讼/仲裁系指发行人或其合并报表范围内子公司作为重大诉讼/仲裁的被告，单笔涉案金额占上年末净资产10%的诉讼/仲裁

#### 4.7 信用增进情况

根据《募集说明书》，本期发行无信用增进措施。

#### 4.8 发行人及下属子公司待偿还债务融资余额

经本所律师核查，截至本法律意见书签署之日，发行人及下属子公司待偿还债券余额合计 273.00 亿元，其中一般中期票据余额 213.00 亿元，公开发行公司债余额 60.00 亿元。

经发行人确认并经本所律师核查，发行人不存在“发行的债务融资工具或其他债务有违约或者延迟支付本息的事实”。

#### 4.9 信息披露情况

经发行人确认，报告期内发行人在信息披露方面不存在未披露或者披露的情况与事实不一致等重大违法违规行为，亦不存在因信息披露事项受到相关政府部门的行政处罚或者刑事处罚的情形。

#### 4.10 发行人 2025 年以来土地竞拍情况核查

根据发行人确认，自 2025 年以来发行人及其合并范围内从事房地产开发项目的子公司的拍地情况（截至本法律意见书出具之日）如下表所示：

地块名称	地块所在地	购置土地资金来源	土地面积(平方米)	取得时间	出让金总额(万元)	拟建项目类别	出让金资金来源	是否逾期缴纳土地出让金	募集资金是否变相用于土地拍卖
杭州市余杭区闲林单元 YH120504-02	杭州	自有	99,539	2025/1/3	161,976	住宅	自有	否	否
大连市甘井子区光明家具厂地块	大连	自有	27,400	2025/1/22	25,314	住宅	自有	否	否
杭州市钱塘区下沙单元 QT0102-33 地块	杭州	自有	40,886	2025/1/24	201,291	住宅、商业	自有	否	否
嘉兴海宁学林体育公园东地块	嘉兴	自有	17,553	2025/2/18	31,940	住宅	自有	否	否
苏州园区斜塘大家西地块	苏州	自有	29,683	2025/2/19	142,948	住宅	自有	否	否
成华区塔子山大渡河 26 亩	成都	自有	17,571	2025/2/25	72,040	住宅	自有	否	否

地块名称	地块所在地	购置土地资金来源	土地面积(平方米)	取得时间	出让金总额(万元)	拟建项目类别	出让金资金来源	是否逾期缴纳土地出让金	募集资金是否变相用于土地拍卖
杭州市滨江区浦沿单元BJ040501-04 地块	杭州	自有	53,109	2025/2/25	229,752	住宅、商业	自有	否	否
金华经济技术开发区西关单元(JK-02-03-09) 地块	金华	自有	23,827	2025/2/27	57,456	住宅	自有	否	否
杭州西湖区双桥单元XH020203-06 地块	杭州	自有	31,877	2025/2/28	135,468	住宅	自有	否	否
杭州萧山世纪城核心单元010404-23 地块	杭州	自有	23,540	2025/2/28	231,895	住宅	自有	否	否
大连市甘井子区政府北地块	大连	自有	14,586	2025/3/12	15,716	住宅	自有	否	否
之江度假区单元XH110304-11 地块	杭州	自有	45,964	2025/3/21	203,973	住宅	自有	否	否
苏州园区国际科技园地块	苏州	自有	81,794	2025/3/21	532,436	住宅、商业	自有	否	否
宁波市高新区明听公园东地块	宁波	自有	25,992	2025/3/24	116,017	住宅	自有	否	否
杭州市上城区四堡七堡单元JG1402-21(2)地块	杭州	自有	14,547	2025/3/28	153,259	住宅	自有	否	否
瑶海区高地游园地块(YH202501)	合肥	自有	21,037	2025/3/28	28,242	住宅	自有	否	否
浦东新区北蔡楔形绿地C09b-01 地块	上海	自有	20,416	2025/3/28	291,590	住宅	自有	否	否
杭州市萧山区蜀山单元XSCQ2711-01、12 地块	杭州	自有	30,588	2025/4/1	85,527	住宅	自有	否	否
温岭市 XQ050202 地块	台州	自有	40,196	2025/4/2	81,200	住宅、商业	自有	否	否
嘉兴嘉兴南湖区分院北区西地块	嘉兴	自有	45,338	2025/4/10	65,457	住宅	自有	否	否
嘉兴经开区湖境云庐北地块	嘉兴	自有	50,513	2025/4/10	83,368	住宅	自有	否	否

地块名称	地块所在地	购置土地资金来源	土地面积(平方米)	取得时间	出让金总额(万元)	拟建项目类别	出让金资金来源	是否逾期缴纳土地出让金	募集资金是否变相用于土地拍卖
台州市椒江区葭沚街道开发大道以北、学院路以东 JJZ150-1005-01 地块	台州	自有	27,372	2025/4/16	53,940	住宅、商业	自有	否	否
萧山城区市北单元 XS070101-26 地块	杭州	自有	40,354	2025/4/22	311,314	住宅	自有	否	否
西安市港务区奥体 83 亩地块	西安	自有	55,117	2025/5/7	139,320	住宅	自有	否	否
舟山临城 ZS-LC-13-08-02e 地块	舟山市	自有	52,421	2025/5/21	34,598	住宅	自有	否	否
佛山市禅城区卫国西路南侧、金城街西侧地块	佛山	自有	29,960	2025/5/27	78,077	住宅	自有	否	否
康桥单元 GS120201-07 地块	杭州	自有	26,351	2025/5/29	137,433	住宅	自有	否	否
西安市浐灞国际港奥体体育馆南侧地块	西安	自有	30,847	2025/6/10	90,280	住宅	自有	否	否
西安市未央区龙湖天街西南侧地块	西安	自有	31,025	2025/6/19	52,600	住宅、商业	自有	否	否
西安市高新区陈林村 4# 地块	西安	自有	56,324	2025/6/19	176,800	住宅、商业	自有	否	否
南京市玄武区苜蓿园顾家营 2025G32 地块	南京	自有	50,827	2025/6/27	102,200	住宅	自有	否	否
武汉市江岸区新兴街地块 P(2025)049 号	武汉	自有	18,277	2025/6/30	66,450	住宅	自有	否	否
钱塘区下沙单元 QT010102-32 地块	杭州	自有	25,707	2025/7/15	114,962	商住	自有	否	否
长沙市岳麓区市政府 17 号地	长沙	自有	42,587	2025/7/22	99,924	商住	自有	否	否
苏州市工业园区双湖玫瑰园南地块	苏州	自有	70,138	2025/7/23	466,747	住宅	自有	否	否

地块名称	地块所在地	购置土地资金来源	土地面积(平方米)	取得时间	出让金总额(万元)	拟建项目类别	出让金资金来源	是否逾期缴纳土地出让金	募集资金是否变相用于土地拍卖
义乌市稠城街道铁东路与香山路交叉口南侧地块	金华	自有	22,787	2025/7/25	58,533	住宅	自有	否	否
虹口区北外滩地区hk315-11地块	上海	自有	19,441	2025/7/25	647,190	住宅	自有	否	否
广州市番禺区黄沙岛BC0613035地块	广州	自有	17,414	2025/10/21	49,680	住宅	自有	否	否
义乌市稠城街道稠州路与县前街交叉口东南侧地块	金华	自有	18,456	2025/11/6	85,800	住宅	自有	否	否
余杭区未来科技城单元YH090306-11地	杭州	自有	48,938	2025/11/25	179,848	住宅	自有	否	否
武汉市江岸区球横地块P(2025)219号	武汉	自有	11,343	2025/12/24	39,200	住宅	自有	否	否
鄞州区YZ09-10-b2地块(外国语东)	宁波	自有	40,932	2026/3/9	66,998	住宅	自有	否	否
宁波市鄞州区仇毕未来道地块	宁波	自有	15,999	2026/3/13	46,730	住宅	自有	否	否
上海市青浦区QPPO-0101单元18-05地块	上海	自有	38,030	2026/3/13	267,496	住宅	自有	否	否
东阳市白云街道小康路以北、东针路以东拟出让地块二地块	金华	自有	41,418	2026/4/9	38,500	住宅	自有	否	否
临平区乔司单元LP020403-02-01地块(乔司新城中心区E1-2-01地块)	杭州	自有	27,211	2026/4/10	52,858	住宅	自有	否	否
下沙单元QT010110-04、11地块	杭州	自有	19,695	2026/4/28	48,251	住宅	自有	否	否
萧山区市北单元XS070101-18、XS070101-19地块	杭州	自有	32,789	2026/4/30	260,913	住宅	自有	否	否
杭州未来科技城单元YH090705-01地块	杭州	自有	80,183	2026/5/15	388,558	住宅	自有	否	否
杭州未来科技城单元YH090705-03地块	杭州	自有				住宅	自有	否	否

地块名称	地块所在地	购置土地资金来源	土地面积(平方米)	取得时间	出让金总额(万元)	拟建项目类别	出让金资金来源	是否逾期缴纳土地出让金	募集资金是否变相用于土地拍卖
嘉兴 2026 年-014 号地块	嘉兴	自有	41,382	2026/5/21	56,102	住宅	自有	否	否
北京市大兴区三合庄 DX00-0202-0188 地块	北京	自有	21,416	2026/6/2	89,945	住宅	自有	否	否
杭政储出【2026】32 号地块	杭州	自有	41,351	2026/6/3	207,430	住宅	自有	否	否
成都杉板桥 1 号地块	成都	自有	19,259	2026/6/8	73,722	住宅	自有	否	否
济南市山东政法学院东地块	济南	自有	9,049	2026/6/12	38,597	住宅	自有	否	否
镇海区尚志 2#地块	宁波	自有	36,479	2026/6/15	49,273	住宅	自有	否	否
合计			1,916,834		7,617,134				

根据发行人确认并经本所律师核查，2025年至本募集说明书披露日，绿城集团及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在房地产重点调控的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都等十六个城市不存在竞拍“地王”的行为。本期中期票据募集资金用途不存在变相用于土地拍卖的情况，绿城集团近期土地竞拍符合国家房地产调控政策的相关要求。

#### 4.11 结论

综上，本所律师认为：截至本法律意见书出具之日，在本所律师尽职调查的范围内，发行人不存在影响本期发行的重大法律事项及其他潜在重大法律风险。

### 五、 投资者保护机制

为了保障投资者的权益，发行人已在《募集说明书》设置了“持有人会议机制”“违约、风险情形及处置”专门章节。

经本所律师核查：

(1) 《募集说明书》对持有人会议的目的与效力、议案设置、召集与召开程序、表决和决议程序等内容的约定符合《管理办法》《业务指引》等法律、法规及规范性文件规定，合法有效。

(2) 《募集说明书》对违约事件、违约责任、发行人义务、应急预案、风险及违约处置基本原则、处置措施、争议解决机制等内容的约定符合《管理办法》《业务指引》等法律、法规及规范性文件规定，合法有效。

(3) 本期中期票据未设置受托管理人。

(4) 本期中期票据未设置其他投资者保护条款。

### 六、 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 发行人为中国境内具有独立法人资格的非金融企业，依法设立并有效存续，发行人已取得交易商协会的会员资格，具备《管理办法》规定的发行本期中期票据的主体资格；

2. 本期发行已经取得了所需的内部批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效；

3. 本期中期票据已在交易商协会注册并取得《接受注册通知书》；
4. 本期发行的发行文件合法合规，本期发行有关机构具备为本期中期票据提供服务的相关资格，且各机构及其经办人员与发行人不存在关联关系；
5. 发行人本期中期票据发行符合《公司法》《中国人民银行法》《管理办法》《业务指引》等法律、法规及规范性文件规定的相关条件和要求，截至本法律意见书出具之日，在本所律师尽职调查的范围内，发行人不存在影响本期发行的重大法律事项及其他潜在重大法律风险。

本法律意见书经本所签署后生效。

（以下无正文，下接签署页）

(本页无正文，为 TCYJS2026H1043 号《关于绿城房地产集团有限公司发行 2026 年度第三期中期票据之法律意见书》签署页)

本法律意见书出具日期为 2026 年 7 月 8 日。

本法律意见书正本伍份，每份具有同等法律效力。



负责人：草靖忠

签署：\_\_\_\_\_

*草靖忠*

承办律师：李 晓

签署：\_\_\_\_\_

*李晓*

承办律师：李 洁

签署：\_\_\_\_\_

*李洁*