# 2019

中期业绩公布

二零一九年八月

绿城中国
GREENTOWN

GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED
綠城中國控股有限公司
(股份代號：03900)

# 目　　录

2019年中期经营回顾 …… 3
2019年中期财务摘要 …… 9
公司战略及战术 …… 20
前景展望 …… 41
附录一：2019年上半年投资项目预售情况 …… 48
附录二：2019年上半年确认销售项目 …… 49
附录三：2019年上半年新增土地储备 …… 51
附录四：截至2019年6月30日总土地储备 …… 53
附录五：2019年下半年计划竣工项目 …… 54
附录六：截至2019年6月30日境外融资情况汇总 …… 57
附录七：2019年下半年重点推盘项目 …… 58

# 经营回顾

# 合同销售保持平稳

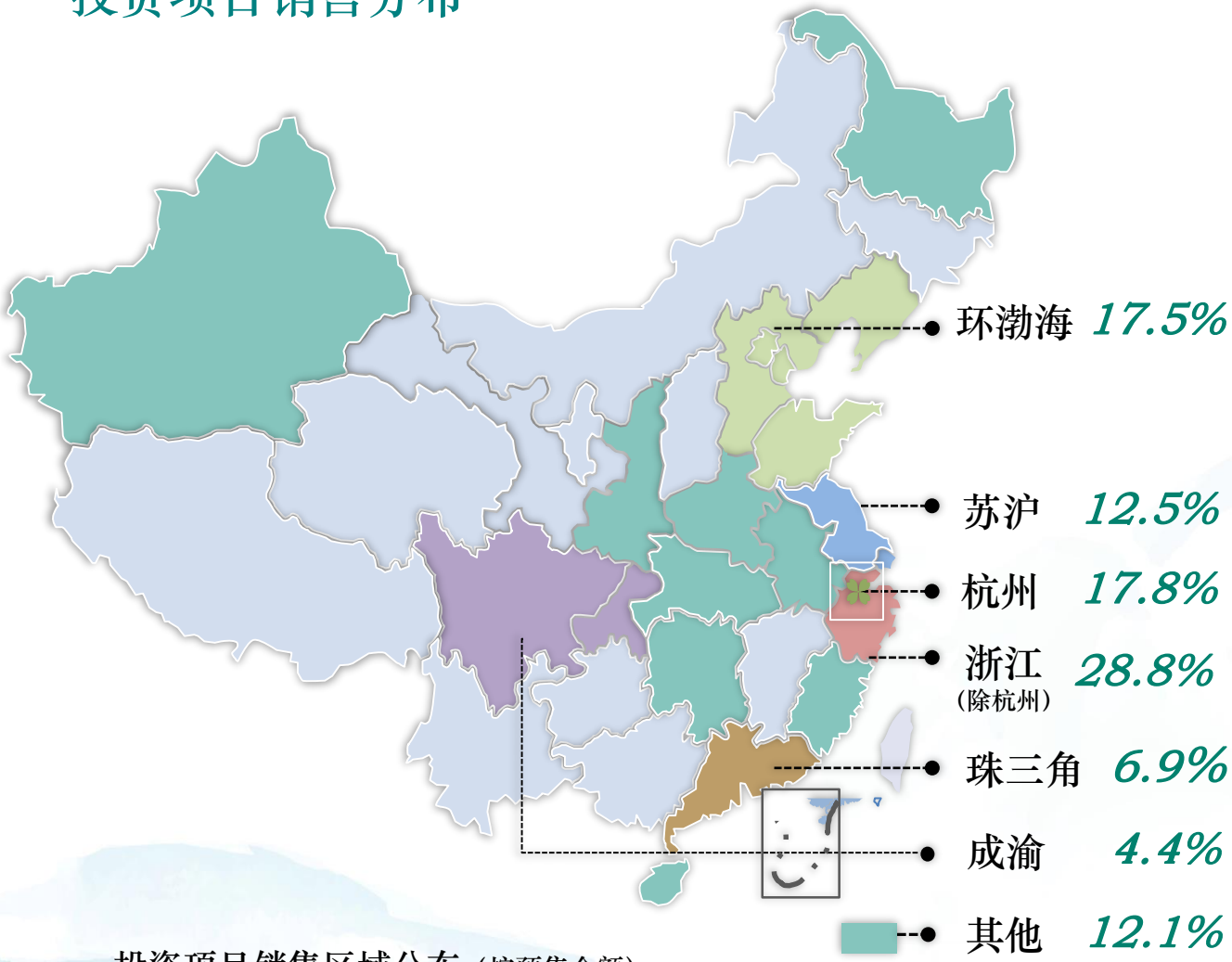
## 销售总体情况

| | 销售面积（万平方米） | 销售金额（亿元） |
|---|---|---|
| 投资项目 | 197 | 494（占比66%）<br>（权益金额：267） |
| 代建项目 | 206 | 249（占比34%） |
| **总计** | **403** | **743** |

- 销售回款率达88%；
- 投资项目合同金额494亿，同比提升了21亿元；
- 投资项目销售均价每平方米25,031元，持续位列行业前茅；
- 投资项目金额去化率为61%，其中新增房源去化率达77%。

# 合同销售保持平稳

## 投资项目销售分布




投资项目销售区域分布（按预售金额）

- 一二线合同销售金额331亿元，占比67%；
- 全国化布局成效初显。

# 投资拓展精准布局

## 新增土储布局合理

地块数量: 19个

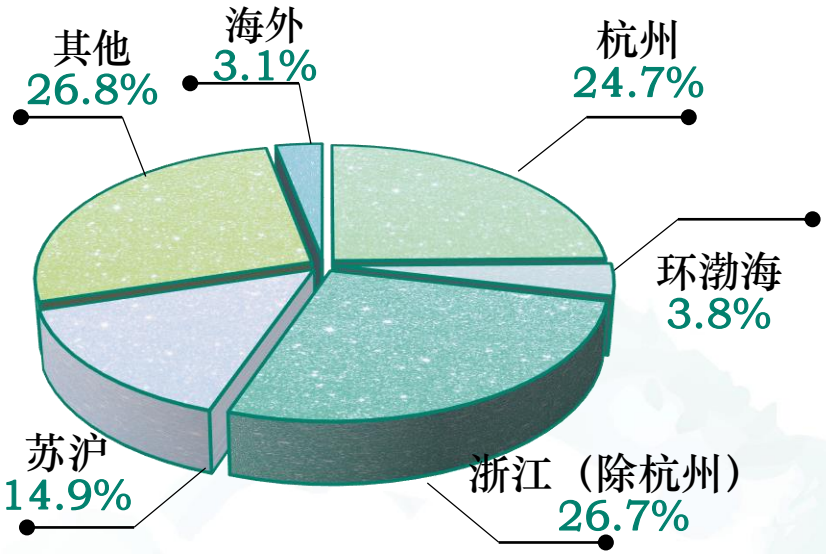
总建筑面积: 322万平方米

总成交金额: 252亿元
（权益：181亿元）

平均楼面地价: 12,837元/平方米

预计新增可售金额: 626亿元
（权益：367亿元）

一二线可售货值占比 88%




新获地块区域分布（按预估货值分布）

长三角作为战略重点区域，预估货值占比66.3%，凭借在江浙区域品牌影响力，去化优势明显。

# 投资拓展精准布局

## 总土储深化全国布局

项目个数: 125个
(包括在建及待建)

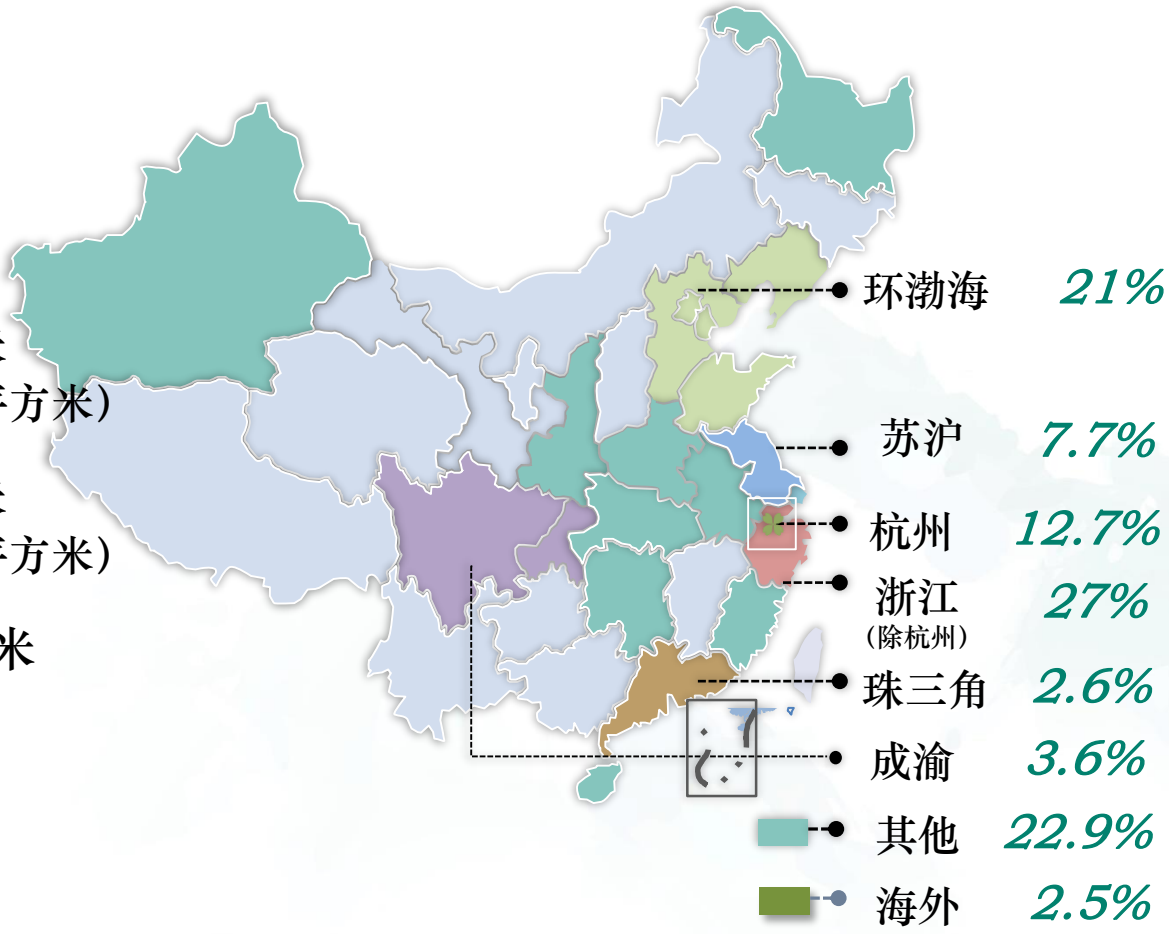
总建筑面积: 3,412万平方米
(权益：2,041万平方米)

总可售面积: 2,349万平方米
(权益：1,395万平方米)

平均楼面地价: 6,259元/平方米

总可售货值: 5,388亿元

一二线可售货值占比 72%




土地储备区域分布 (按总建筑面积)

# 开发规模与效率稳步提升

## 开发规模逐年扩大

（万平方米）

| 投资项目 | 上半年完成情况 | 下半年预计 | 2019全年预计 | 2018完成情况 |
|---|---|---|---|---|
| 新开工 | 449 | 493 | **942** | 926 |
| 竣工 | 135 | 484 | **619** | 492 |

- 上半年新开工面积较去年显著提升，增长35.6%，全年预计亦将稳健增长；
- 虽然上下半年竣工节奏有所失衡，但全年竣工面积预计同比提升25.8%。

# 财务摘要

# 主要财务数据

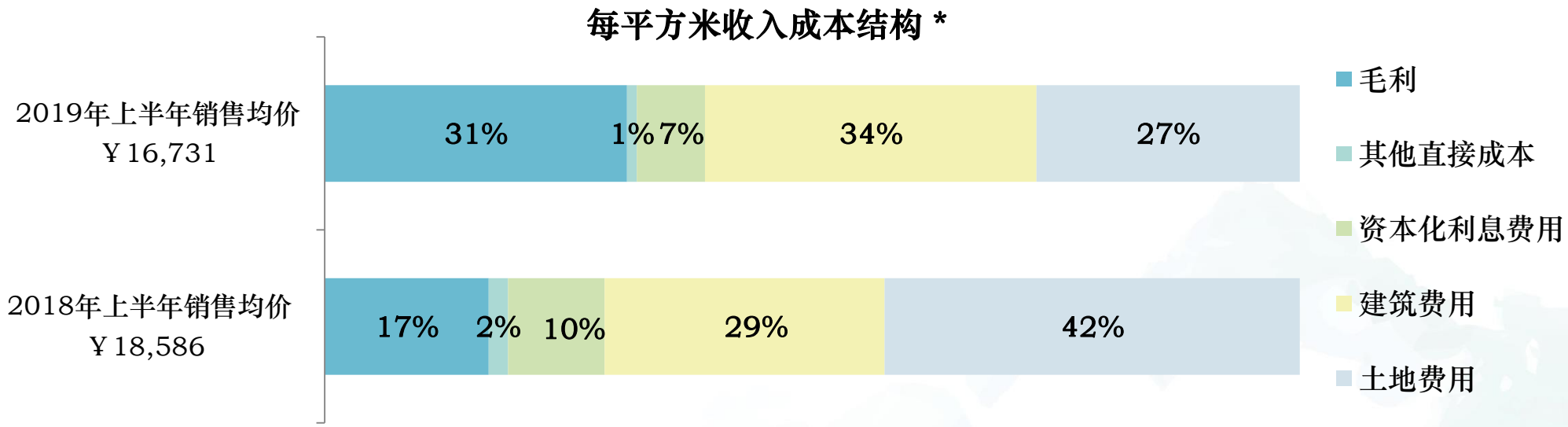
| | 截至6月30日止六个月 | | |
|---|---|---|---|
| (人民币:亿元) | 2019年 | 2018年 | 变动 |
| 收入 | 186.58 | 335.34 | -44.4% |
| **毛利率** | **32.0%** | **18.1%** | **+13.9百分点** |
| **物业毛利率** | **31.3%** | **16.6%** | **+14.7百分点** |
| **分占合营企业及联营公司业绩** | **4.97** | **3.02** | **+64.6%** |
| 出售附属公司净收益及收购收益 | 0.86 | 10.81 | -92.0% |
| 若干资产的减值亏损拨回/（计提） | 1.01 | -0.82 | -223.2% |
| **其他收入** | **13.62** | **7.35** | **+85.3%** |
| 行政及销售开支 | -20.70 | -17.76 | +16.6% |
| 财务费用 | -8.01 | -6.27 | +27.8% |

# 主要财务数据

| | 截至6月30日止六个月 | | |
|---|---|---|---|
| (人民币:亿元) | 2019年 | 2018年 | 变动 |
| 净利润 | 30.73 | 31.21 | -1.5% |
| **净利润率** | **16.5%** | **9.3%** | **+7.2百分点** |
| 股东应占利润 | 20.58 | 23.35 | -11.9% |
| 每股基本盈利（人民币元） | 0.67 | 0.94 | -28.7% |
| 股东应占核心利润* | 24.30 | 31.50 | -22.9% |
| **股东应占核心利润率** | **13.0%** | **9.4%** | **+3.6百分点** |

* 股东应占核心利润是指扣除汇兑损益、收购收益、若干资产的减值亏损计提与拨回的税后净影响、若干资产的公允价值调整于期内的税后净影响后的金额。

# 基础夯实 毛利率稳固攀升




- 实现物业销售毛利率31.3%，较2018年同期的16.6%有明显增长，主要是因为本期物业销售占比居于前列的淄博百合花园、海南蓝湾小镇、杭州桃源小镇等项目市场接受度高，销售情况良好，销售毛利率较高。

* 包括地上及地下销售面积

# 行政开支明细变动

| | 截至6月30日止六个月 | | |
|---|---|---|---|
| (人民币:亿元) | 2019年 | 2018年 | 变动 |
| 房产开发业务支出 | | | |
| -人力资源成本[1] | 3.09 | 3.56 | -13.2% |
| -日常营运费用 | 0.99 | 1.01 | -2.0% |
| -其他 | 3.05 | 2.17 | +40.6% |
| **小计** | **7.13** | **6.74** | **+5.8%** |
| 非房产开发业务支出[2] | 4.06 | 3.72 | +9.1% |
| 折旧摊销费[3] | 2.86 | 2.00 | +43.0% |
| **总计** | **14.05** | **12.46** | **+12.8%** |

（1）人力资源成本的有所下降，主要是本期购股权摊销0.29亿元，较2018年同期减少0.36亿元，该购股权摊销依据购股权的公允价值及可行使比例为基础计算取得，并非授予人实际行权收益；

（2）非房产开发业务收入规模增加，费率比2018年同期有所下降；

（3）折旧摊销费增加主要是2018年下半年安吉悦榕庄酒店、宁波洲际酒店等投入运营以及首次适用租赁准则产出的折旧费增加。

# 销售开支明细变动

| | 截至6月30日止六个月 | | |
|---|---|---|---|
| (人民币:亿元) | 2019年 | 2018年 | 变动 |
| 房产开发业务支出 | | | |
| -人力资源成本 | 1.47 | 1.35 | +8.9% |
| -营销活动费 | 3.01 | 2.29 | +31.4% |
| -其他营运费用 | 0.84 | 0.60 | +40.0% |
| **小计** | **5.32** | **4.24** | **+25.5%** |
| 非房产开发业务支出 | 1.33 | 1.06 | +25.5% |
| **总计** | **6.65** | **5.30** | **+25.5%** |

- 房地产开发业务销售开支增加主要是新增项目较多，2019年下半年会有大量新盘首开，相应营销推广活动及广告费用增加。
- 非房产业务开支支出增加主要是2018年下半年安吉悦榕庄酒店、宁波洲际酒店等投入运营，相应销售费用增加，但费率较2018年同期有所下降。

# 融资顺畅 资本市场充分认可

## 融资成本维持行业低位

| | 截至6月30日止六个月 | | |
|---|---|---|---|
| (人民币:亿元) | 2019年 | 2018年 | 变动 |
| 费用化利息 | 8.01 | 6.27 | +27.8% |
| 资本化利息 | 21.85 | 18.99 | +15.1% |
| **总计** | **29.86** | **25.26** | **+18.2%** |

- **截至2019年6月30日止六个月，总借贷加权平均利息成本为5.4%（2018年：5.4%）；**
- 2019年上半年资本化率为73.2%（2018年同期：75.2%）。

# 融资顺畅 资本市场充分认可

## 境内发债渠道通畅、成本下降

（人民币：亿元）

| | 上半年已发行金额 | 利率 | 加权平均利率 | 尚未发行额度 |
|---|---|---|---|---|
| 公司债 | 5 | 3.98% | 3.98% | 10 |
| CMBS | 15.92 | 5.14% | 5.14% | 0 |
| 供应链ABS | 39.53 | 3.95% - 4.07% | 4.01% | 124.83 |
| 永续中票 | 46 | 5.59% - 5.6% | 5.6% | 0 |
| 中期票据 | - | - | - | 35 |
| 短期融资 | - | - | - | 90 |
| **总计** | **106.45** | **-** | **4.87%** | **259.83** |

- 本期境内公开发债平均利息成本为4.87%，较2018年的5.46%，**下降10.8%**。

# 融资顺畅 资本市场充分认可

## 境外融资优势明显、高效高质

1月于两周内高效完成两次高质量境外美元优先永续票据的发行。

| 发行时间 | 贷款规模 | 可提早赎回日 | 初始分派率 |
|---|---|---|---|
| 1月25日 | 美金4亿元 | 2022年2月8日 | 8.125% |
| 1月29日 | 美金1亿元 | 2022年2月8日 | 7.75% |

- 簿记期间，获得市场及投资者的热烈反响；
  第二笔在无需中交提供维好函的情况下，凭借公司良好的信用状况，发行成本逐步压低，优势显著，充分体现绿城在海外资本市场强大的融资能力。

# 财务稳健 债务结构进一步优化

| （人民币：亿元） | 2019年6月30日 | | 2018年12月31日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 总计 | 占比 | 总计 | 占比 |
| 1年内到期* | 179.61 | 20.8% | 174.81 | 21.5% |
| 1-2年内到期 | 276.83 | 32.0% | 296.24 | 36.4% |
| 2年以上到期 | 409.15 | 47.2% | 343.53 | 42.1% |
| **总借贷** | **865.59** | **100%** | **814.58** | **100%** |

* 1年内到期借款占总借贷的20.8%，较2018年的21.5%，**下降0.7个百分点**，债务结构合理，为公司后续发展提供强有力的支撑。

# 财务稳健 债务结构进一步优化

| （人民币：亿元） | 2019年06月30日 | 2018年12月31日 | 变动 |
|---|---|---|---|
| 银行及其他借款 | 581.88 | 496.41 | +17.2% |
| 境内公司债务工具 | 249.86 | 284.62 | -12.2% |
| 境外优先票据 | 33.85 | 33.55 | +0.9% |
| **总借贷** | 865.59 | 814.58 | +6.3% |
| **银行存款及现金** | 482.32 | 482.19 | +0.03% |
| **净负债** | 383.27 | 332.39 | +15.3% |
| **净资产** | 654.43 | 601.19 | +8.9% |
| **净资产负债率** | 58.6% | 55.3% | +3.3百分点 |

注：
- 本期总借贷加权平均利息成本为5.4%（2018年：5.4%）；
- 银行存款及现金为一年内到期借款余额的2.69倍，为公司持续发展提供强有力保障。
- 境外借款150 亿元，占总借贷的17.3%，融资空间充足。
- 取得金融机构授信2,384亿元，期末尚有可使用额度约1,507亿元。

# 公司战略与战术

# 坚守理念 坚定战略

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 核心理念 | 真诚 | 善意 | 精致 | 完美 |
| 发展原则 | 品质为先 | 兼顾其他 | | |
| 发展导向 | 创新发展 | 务实高效 | | |

# 聚焦战略 明确目标

- 坚守产品品质第一品级
- 保持客户满意度第一身位
- 综合业绩位列第一阵营
- 基本完成综合产业布局
- 确保经营效益稳步提升

## 发展愿景

# 理想生活综合服务商

## 发展目标

# 房产品品质领先者、代建行业领导者、综合产业创新者

# 混合所有制改革深化

**治理结构完善**

建立了清晰的「股东会-董事会-经营管理层」的企业治理结构。

**管理更加市场化**

董事会主席由各个股东推选，代表全体股东的利益，更多体现上市公司的基本属性。

**经营班子扩充**

新引入的经营班子具有丰富的行业及管理经验，团队专业性进一步加强。

# 组织机构进一步优化

**机构整合优化**

16家子公司整合为11家，新设特色房产、小镇、金融和商管四大事业部，形成双十一组织架构。

**人均效能提升**

推动141个项目向25个项目群的管控模式转变；

人均在建面积从7,665平方米/人增加至8,547平方米/人，增长11.5%。

**双控目标明确**

今年在岗人数不超过去年年底数，实现全年增项目不增人，全年人工费用匹配业绩增长。

# 以人为本 强化保障

强筋骨

**打造骨干团队**

提升管理层思想意识、综合素质、经营能力和管理水平。

**完善激励机制**

新拓展项目全面实行项目跟投，实现股东、公司及员工风险共担。

补气血

健身计划

健体态

**提升人均效能**

持续优化组织管控，精干配置，权限下沉，决策高效。

**建设绿城大学**

致力于企业战略升级、文化传承发展，以及骨干人才的培养。

益头脑

练肌肉

**优化人才配置**

启动“猎英计划”，充实经营型人才，提供管理动能。

# 运营能力持续提升

聚焦“**货值、利润、回正、周转**”等核心经营要素，“大运营体系”逐步建立健全。

**共赢机制稳步推进**

10个新项目已开放自愿跟投，93个存量项目已落实虚拟跟投,员工参与积极性高，整体运营效率不断提升；
已购入7,414,000股激励股份，覆盖70名核心管理层，并已按照既定计划授出。

**周转效率明显提升**

新获取项目拿地至开工4个月、拿地至开盘9个月、拿地至回正14个月。

**综合巡查成效显著**

5月启动春季综合巡查，针对体制机制和团队建设等问题启动全方位的改革、改变、改进举措，合计40项。

# 精准布局 稳健投资

## 城市深耕，聚焦发展

- 深耕重点城市群，坚持城市深耕，继续实施“**以点扩面、拥核发展**”策略；
- 加大长三角城市群的投资比重，重点布局粤港澳大湾区和成渝及关中城市群。

# 精准布局 稳健投资

## 开局良好，货值锁定

- 除上半年已确权土地预估货值626亿元外，另通过勾地、收并购等形式基本锁定货值近900亿元，实际上半年投资全口径新增货值1,500亿元左右。

## 战略协同，策略灵活

- 加大战略合作力度，合作项目占比80%，形成更大范围的联动效应；
- 采取更为灵活的合作策略，争取更大的合作共赢空间。

# 全力拓展特色特质

## 代建规模保持第一、专业能力最强

上半年新增项目达59个;

管理项目合计达317个;

规划总建筑面积约7,284万平方米;

预计总可售金额4,194亿元。

安丘田园牧歌

富阳富春玫瑰园

连续三年蝉联“中国房地产代建运营引领企业”

连续两年蝉联“卓越CSR贡献奖”

# 全力拓展特色特质

## 积极落地小镇项目

核心优势：

系统的开发理念　　强大的品牌优势

领先的营造能力　　广泛的资源整合

- 重点跟进30余个，已成功落地杭州龙坞茶镇等4个小镇项目；
- 计划年内实现武义温泉小镇、安徽蚌埠足球小镇等20个小镇项目落地。

# 全力拓展特色特质

## 特色业务全面展开

重点跟进：

片区综合开发项目13个

TOD项目18个

城市更新项目25个

产业地产项目13个

与厦门轨交达成战略合作

西安TOD项目中标设计方案

# 营销创新持续发力

## 优化人员

通过项目群管控，目标减少人员配置20%，人均销售金额提升至8,500万以上。

## 推广标准

建设14个品类营销推广标准，80%项目实现标准化操盘，降低营销费用。

## 降低成本

强化营销供方管控制度，统筹区域内优质供应商，降低采购成本。

## 全民营销

通过持续推广全民营销，贡献年度成交100亿元。

# 产品品质保持领先

## 系统梳理产品谱系

8大系列、22个品类、22种风格的立体多维体系；

引领产品创新，促进标准化落地，项目拓展按图索骥，提高周转效率。

**8大系列**

居住物业 | 商用物业 | 城市综合体 | 公用物业 | 保障物业 | 理想小镇 | 运动系列 | TOD系列

**22个品类**

- **低层住宅**：别墅、合院、排屋
- **多层住宅**：平层、叠墅
- **高层住宅**：第一代高层、第二代高层、Young系列
- **商业建筑**：客厅型、街坊型、邻里型、区域型
- **酒店**：城市酒店、度假酒店
- **办公建筑**：办公楼、酒店式公寓
- **教育**：幼儿园、中小学校、专业学校
- **文化**：博物馆
- **医疗**：医院、护理院

**22种风格**

桂花系 | 英式 | 美式 | 意式 | 地中海式 | 法式 | 中式 | 绿园系 | 百合系 | 现代 | 民国风 | 新亚洲 | 诚园系 | 丽园系 | 蓝钱系 | 留香园系 | 杨柳郡系 | 柳岸系 | 桂语系 | 潮鸣系 | 雲庐系 | 新中式

# 产品品质保持领先

## 切实加强产品管理

### 成立规划设计、工程质量委员会

宋卫平先生担任规划设计委员会荣誉主席，集合产品专家、管理者和工作团队，锻造核心竞争力。

7月30日规划设计委员会和工程质量委员会成立大会

# 产品品质保持领先

## 全面夯实品质竞争力

**产品创新**

大力推动建筑、室内、景观等多维创新，推广绿色健康与智慧科技。

**扩大集采**

下半年集采品类将达71类，覆盖集团所有档次产品需求，新集采品类价格预计降低5%~15%。

**信息化平台**

搭建信息化管理平台，推出精装菜单式选装包，实现产品标准化与个性化相结合，进一步提升产品溢价与服务增值。

**工艺工法**

与中国建筑标准设计研究院合作，12月底发布工艺工法图集，固化品质，将企业标准上升为行业标准。

# 生活服务迭代升级

- 由五大维度构建**5G“心”服务**，从前期空间规划、过程的服务定位，到后期运营维护，持续保持服务领先优势。
- 目前已在**杭州留香园、无锡凤起和鸣**等10个项目落地。

## 5G“心”服务

| G-HOUSE | G-LINK | G-BOX | G-SPACE | G-CLUB |
|---|---|---|---|---|
| 房屋健康保障 | 公共物业管理 | 居家生活配套 | 邻里生活空间 | 邻里关系建设 |

# 创新赋能引领行业

- 3月30日第二届生活开发者大会吸引了全国**20多个**城市的**1600余**位业主、媒体和同行参加。
- 此次大会发布绿城**中式建筑、现代产品的创新成果**以及**生活服务体系2.0**。

# 品牌价值持续提升

- 2018年9月荣膺 “2018中国房地产公司品牌价值TOP10（混合所有）”第一位，品牌价值398.52亿元。
- 2019年6月荣膺 “2019中国房地产品牌价值百强企业榜TOP10”，获评“2019中国房地产品牌标杆企业”，品牌综合价值720.74亿元。

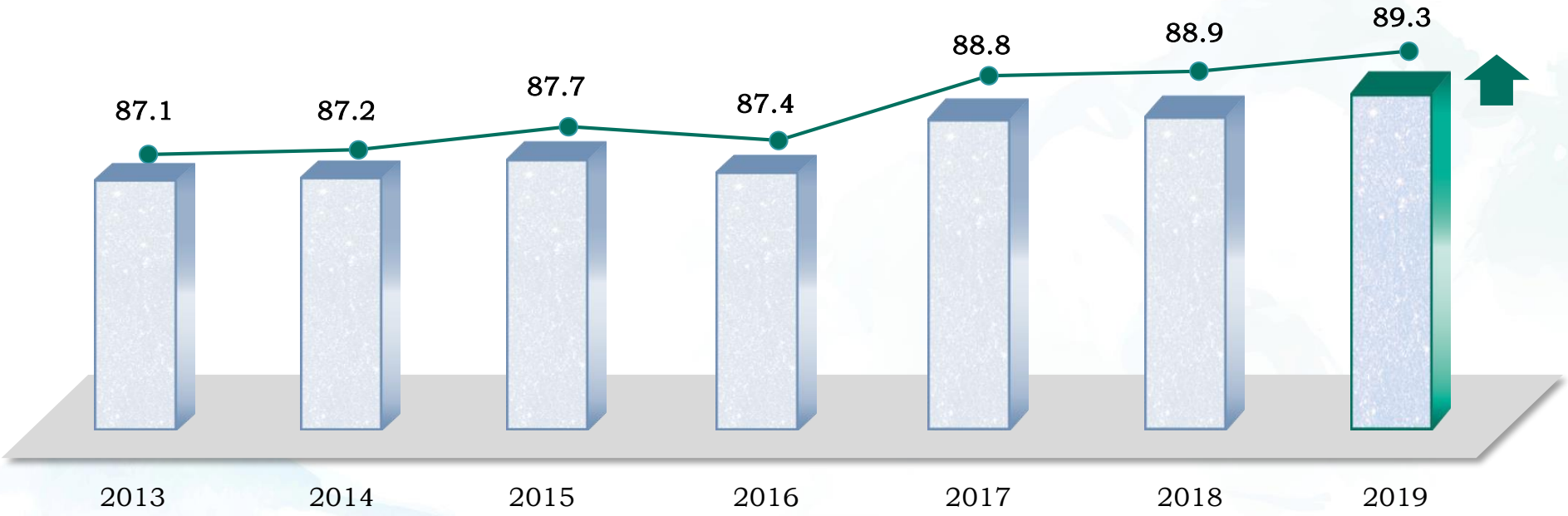
国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合发布

中国房地产报社、中国房地产网、中房智库联合发布

# 满意度持续领跑行业

- 在中国城市居民居住满意度调研中，绿城满意度**89.3**分，高于行业平均16.3分，**连续9年**领跑行业；
- 在参与调研的14个城市中，绿城在**12个城市**荣获**满意度第一**。

绿城中国满意度持续提升



# 前景展望

# 市场预判

- 持续稳地价、稳房价、稳预期，规范稳定房地产市场，降低热度；
- 市场整体规模步入平稳增长，全年增速将进一步放缓；
- 但考虑到城镇化进程，未来房地产仍有较大发展机会和空间。

# 工作目标

**投资拓展**

保底完成新增货值1,500亿元目标，通过加大参与招拍挂和收并购力度，力争达成2,000亿。

**合同销售**

下半年可售货值2,263亿元，货源充足，对达成年度2,000亿销售目标充满信心。

**运营管理**

新增项目100%纳入共赢机制跟投项目；

项目运营周转效率提升10%。

**人均效能**

全年人均在建面积增加至每人9,500平方米，增长23.9%。

# 2019下半年可售货源

| | 可售货值面积（万平方米） | 可售货值金额（亿元） |
|---|---|---|
| 投资项目 | 611 | 1,574 |
| 代建项目 | 449 | 689 |
| **合计** | **1,060** | **2,263** |

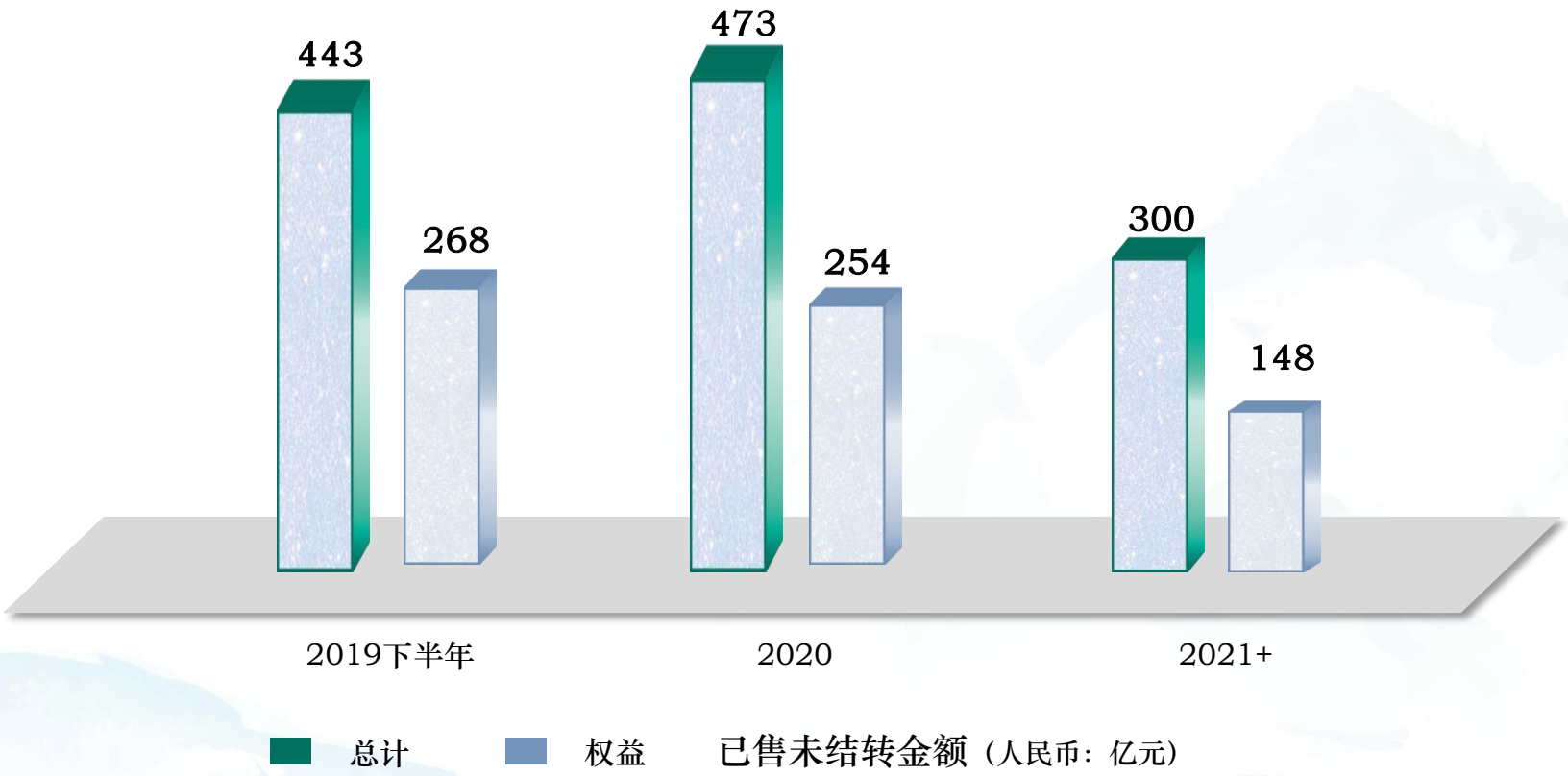
其中投资项目可售货值分析：

| | 可售货值面积（万平方米） | 可售货值金额（亿元） |
|---|---|---|
| 存量 | 122 | 314 |
| 新增 | 489 | 1,260 |

注：未含2019年下半年新获取项目将于当年实现推盘的可售货源。

# 未来盈利的预见性

累计已售未结转额约为1,216亿元（权益：670亿元）。



# 努力自我提升，做全面发展的优等生

- 继续落实“双控”举措，降本增效，提高利润率；
- 加大投拓力度，扩充土地储备，提升上下半年拿地的均好性；
- 盘活沉淀资产，提高资金效率；
- 加强产品适配性，提高新进城市去化率。

# 附　录

# 附录一：2019年上半年投资项目预售情况

| 项目 | 合同销售面积*<br>（平方米） | 合同销售金额<br>（人民币百万元） | 销售均价<br>（每平方米人民币元） |
|---|---|---|---|
| 西安全运村 | 275,377 | 3,335 | 12,110 |
| 温州金茂府 | 80,725 | 3,229 | 39,994 |
| 南通蘭园 | 102,420 | 2,134 | 20,834 |
| 无锡凤起和鸣 | 62,068 | 2,091 | 33,684 |
| 德清凤栖雲庐 | 99,527 | 2,090 | 21,000 |
| 广州公园大道 | 45,853 | 2,057 | 44,869 |
| 北京壹亮马 | 16,730 | 1,597 | 95,453 |
| 北京五里春秋 | 28,822 | 1,446 | 50,169 |
| 海南蓝湾小镇 | 36,617 | 1,423 | 38,859 |
| 宁波柳岸晓风 | 35,085 | 1,402 | 39,949 |
| 其他 | 1,190,880 | 28,609 | 24,025 |
| **合计** | **1,974,104** | **49,413** | **25,031** |

** 销售面积仅包括地上面积。*

# 附录二：2019年上半年确认销售项目 – 附属公司

| 项目 | 物业类型 | 销售面积*（平方米） | 销售收入（人民币百万元） | 销售比重 | 销售均价（每平方米人民币元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 淄博百合花园 | 高层住宅 | 194,237 | 1,712 | 10.8% | 8,814 |
| 济南玉蘭花园 | 高层住宅、多层住宅、别墅 | 89,864 | 1,681 | 10.6% | 18,706 |
| 海南蓝湾小镇 | 综合社区 | 51,222 | 1,342 | 8.4% | 26,200 |
| 杭州桃源小镇 | 高层住宅、多层住宅、别墅 | 56,453 | 1,285 | 8.1% | 22,762 |
| 嘉兴柳岸禾风 | 高层住宅 | 81,274 | 837 | 5.3% | 10,298 |
| 上海黄浦湾 | 高层住宅 | 4,967 | 808 | 5.1% | 162,674 |
| 成都文儒德 | 高层住宅、别墅 | 30,034 | 770 | 4.8% | 25,638 |
| 青岛理想之城 | 综合社区 | 31,173 | 766 | 4.8% | 24,573 |
| 台州宁江明月 | 综合社区 | 45,296 | 688 | 4.3% | 15,189 |
| 温州凤起玉鸣 | 高层住宅 | 13,667 | 492 | 3.1% | 35,999 |
| 其他 | | 351,497 | 5,508 | 34.7% | 15,670 |
| **合计** | | **949,684** | **15,889** | **100%** | **16,731** |

** 销售面积包括地上及地下面积。*

# 附录二：2019年上半年确认销售项目 – 合营企业及联营公司

| 项目 | 物业类型 | 销售面积*（平方米） | 销售收入（人民币百万元） | 销售比重 | 销售均价（每平方米人民币元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 杭州凤起潮鸣 | 高层住宅 | 6,101 | 455 | 4.3% | 74,578 |
| 北京西府海棠 | 高层住宅 | 5,099 | 234 | 2.2% | 45,891 |
| 沈阳全运村 | 高层住宅、别墅 | 26,887 | 213 | 2% | 7,922 |
| 杭州留香园 | 高层住宅 | 170,001 | 5,777 | 54.4% | 33,982 |
| 宁波中心 | 高层住宅、写字楼 | 63,069 | 926 | 8.7% | 14,682 |
| 青岛深蓝中心 | 高层住宅 | 10,247 | 603 | 5.7% | 58,846 |
| 杭州杨柳郡 | 高层住宅 | 10,319 | 272 | 2.5% | 26,359 |
| 德清凤栖雲庐 | 多层住宅 | 12,590 | 251 | 2.4% | 19,936 |
| 杭州西溪雲庐 | 别墅 | 2,729 | 242 | 2.3% | 88,677 |
| 东营理想之城 | 高层住宅、别墅 | 20,995 | 208 | 2% | 9,907 |
| 其他 | | 65,442 | 1,435 | 13.5% | 21,928 |
| **合计** | | **393,479** | **10,616** | **100%** | **26,980** |

* *销售面积包括地上及地下面积。*

# 附录三：2019年上半年新增土地储备

| | 项目 | 取得方式 | 城市 | 权益 | 总土地成本/收购成本（人民币百万元） | 绿城方承担金额（人民币百万元） | 总建筑面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 杭州萧山市北兴议项目 | 招拍挂 | 杭州 | 100% | 1,970 | 1,970 | 116,234 |
| 2 | 杭州三里亭项目 | 招拍挂 | 杭州 | 51% | 1,917 | 978 | 98,868 |
| 3 | 杭州笕桥项目 | 招拍挂 | 杭州 | 50% | 3,535 | 1,767 | 193,072 |
| 4 | 杭州桃源小镇天泽苑地块 | 招拍挂 | 杭州 | 100% | 965 | 965 | 115,373 |
| 5 | 杭州龙坞茶镇 | 招拍挂 | 杭州 | 51% | 261 | 133 | 34,271 |
| 6 | 宁波明月江南 | 招拍挂 | 宁波 | 100% | 2,691 | 2,691 | 214,115 |
| 7 | 宁波凤起潮鸣 | 招拍挂 | 宁波 | 31.9% | 2,340 | 746 | 171,867 |
| 8 | 宁波江北双东路项目 | 招拍挂 | 宁波 | 51% | 55 | 28 | 14,373 |
| 9 | 安吉桃花源逸竹园二期地块 | 招拍挂 | 湖州 | 85% | 54 | 46 | 8,858 |
| 10 | 义乌蘭园 | 招拍挂 | 义乌 | 41.3% | 1,929 | 797 | 187,516 |
| 小计 | | | | | 15,717 | 10,121 | 1,154,547 |

# 附录三：2019年上半年新增土地储备

| | 项目 | 取得方式 | 城市 | 权益 | 总土地成本/收购成本（人民币百万元） | 绿城方承担金额（人民币百万元） | 总建筑面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 台州天台山莲花小镇六期地块 | 招拍挂 | 台州 | 100% | 28 | 28 | 21,186 |
| 12 | 台州温岭邱家岸项目 | 收购 | 台州 | 33% | 401 | 401 | 150,051 |
| 13 | 苏州G2地块 | 收购 | 苏州 | 35% | 1,140 | 1,140 | 222,176 |
| 14 | 无锡收割机厂地块 | 招拍挂 | 无锡 | 100% | 1,866 | 1,866 | 203,282 |
| 15 | 大连金石滩葡萄酒小镇项目 | 收购 | 大连 | 60% | 310 | 310 | 154,715 |
| 16 | 郑州明月滨河 | 招拍挂 | 郑州 | 40.6% | 1,423 | 578 | 215,377 |
| 17 | 西安桂语蘭庭 | 收购 | 西安 | 30.2% | 442 | 442 | 746,619 |
| 18 | 合肥BH-05地块 | 招拍挂 | 合肥 | 83.3% | 3,491 | 2,908 | 313,799 |
| 19 | 美国西雅图项目 | 收购 | 西雅图 | 70% | 333 | 333 | 38,171 |
| 小计 | | | | | 9,434 | 8,006 | 2,065,376 |
| **总计** | | | | | **25,151** | **18,127** | **3,219,923** |

注：19幅地块预计可售金额合共将达约人民币626亿元。

# 附录四：截至2019年6月30日总土地储备

| 区域 | 总建筑面积（千平方米） | 总可售面积（千平方米） | 平均楼面地价*（每平方米元） |
|---|---|---|---|
| 杭州 | 4,348 | 2,768 | 10,469 |
| 浙江（除杭州） | 9,211 | 6,121 | 5,038 |
| 上海 | 511 | 326 | 17,764 |
| 江苏 | 2,108 | 1,434 | 10,858 |
| 北京 | 1,355 | 894 | 16,912 |
| 天津 | 1,308 | 789 | 5,607 |
| 山东 | 3,236 | 2,466 | 2,979 |
| 湖北 | 668 | 460 | 10,738 |
| 海南 | 1,022 | 679 | 3,122 |
| 广东 | 899 | 608 | 10,156 |
| 四川 | 565 | 470 | 8,454 |
| 重庆 | 657 | 510 | 6,515 |
| 陕西 | 3,441 | 2,451 | 1,286 |
| 福建 | 421 | 272 | 11,482 |
| 海外 | 836 | 737 | 1,501 |
| 其他 | 3,533 | 2,500 | 3,026 |
| **合计** | **34,119** | **23,485** | **6,259** |

*平均楼面地价是按总地价除以总建筑面积计算

# 附录五：2019年下半年计划竣工项目

| | 项目 | 权益 | 分期 | 总建筑面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|
| 附属公司 | 杭州桃源小镇 | 80% | 十五期、十八期 | 193,142 |
| | 杭州桂语江南 | 35% | 一期 | 109,064 |
| | 杭州金麟府 | 50% | 一期 | 193,185 |
| | 临安桃李春风 | 18% | 四期 | 32,917 |
| | 舟山长峙岛 | 96.9% | 二期、十期、十二期、十四期、二十二期 | 409,705 |
| | 建德香樟园 | 100% | 三期 | 81,726 |
| | 安吉桃花源 | 85% | 五期、六期、七期 | 26,341 |
| | 岱山蔚蓝公寓 | 100% | 四期 | 64,026 |
| | 嘉兴柳岸禾风 | 100% | 二期 | 166,769 |
| | 丽水留香园 | 51% | 一期 | 229,365 |
| | 临海玫瑰园 | 100% | 二期 | 94,163 |
| | 宁波杨柳郡 | 51% | 一期、二期 | 249,324 |
| | 小计 | | | 1,849,727 |

# 附录五：2019年下半年计划竣工项目

| | 项目 | 权益 | 分期 | 总建筑面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|
| 附属公司 | 台州宁江明月 | 51% | 六期、七期、八期 | 221,772 |
| | 台州天台山莲花小镇 | 100% | 一期、二期 | 58,181 |
| | 南京云栖玫瑰园 | 79.9% | 一期、二期、三期、五期、六期 | 151,693 |
| | 无锡凤起和鸣 | 100% | 一期 | 118,004 |
| | 北京西山燕庐 | 85% | 一期 | 270,293 |
| | 济南玉蘭花园 | 50% | 二期 | 133,883 |
| | 青岛理想之城 | 80% | D-2-11 | 20,760 |
| | 曲阜诚园 | 100% | 五期 | 145,762 |
| | 大庆御园 | 100% | 二期、三期 | 171,901 |
| | 长沙青竹园 | 49.5% | 十三期、十四期 | 22,772 |
| | 郑州雁鸣湖玫瑰园 | 100% | 七期 | 2,205 |
| | 小计 | | | 1,317,226 |

# 附录五：2019年下半年计划竣工项目

| | 项目 | 权益 | 分期 | 总建筑面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|
| 合营企业/联营公司 | 杭州凤起潮鸣 | 50% | 一期 | 137,947 |
| | 杭州西溪雲庐 | 20% | 一期 | 179,344 |
| | 杭州翡翠城 | 45% | 二期 | 7,301 |
| | 杭州天钜府 | 22.5% | 一期 | 203,315 |
| | 乌镇雅园 | 16% | 十一期、十二期 | 238,952 |
| | 嵊州越剧小镇 | 25% | 一期 | 61,739 |
| | 无锡蠡湖香樟园 | 49% | 一期 | 139,707 |
| | 上海长风中心 | 37.5% | 三期 | 191,583 |
| | 大连桃源里 | 40% | 四期 | 37,170 |
| | 山东莱芜雪野湖桃花源 | 69.5% | 八期 | 25,181 |
| | 东营理想之城 | 49% | 五期 | 132,242 |
| | 重庆蘭园 | 50% | 二期 | 80,799 |
| | 佛山桂语兰庭 | 50% | 一期 | 237,696 |
| | 小计 | | | 1,672,976 |
| | **总计** | | | 4,839,929 |

# 附录六：截至2019年6月30日境外融资情况汇总

| 类型 | 贷款规模(美元亿元) | 贷款年期 | 到期日 | 可提早赎回日 | 利率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 银团贷款 | 8 | 3年 | 2021年7月3日 | - | HIBOR/LIBOR+2.565% |
| 双边贷款 | 3 | 3年 | 2021年7月9日 | - | LIBOR+2.8% |
| 双边贷款 | 3 | 5年 | 2023年7月9日 | - | LIBOR+3.3% |
| 美元高息债 | 5 | 5年 | 2020年8月11日 | 2018年8月11日 | 5.875% |
| 永续证券 | 4.5 | - | 永续 | 2020年7月11日 | 5.25% |
| 永续证券 | 5 | - | 永续 | 2021年12月21日 | 10% |
| 永续证券 | 4 | - | 永续 | 2022年2月8日 | 8.125% |
| 永续证券 | 1 | - | 永续 | 2022年2月8日 | 7.75% |
| **总计** | **33.5** | **-** | **-** | **-** | **-** |

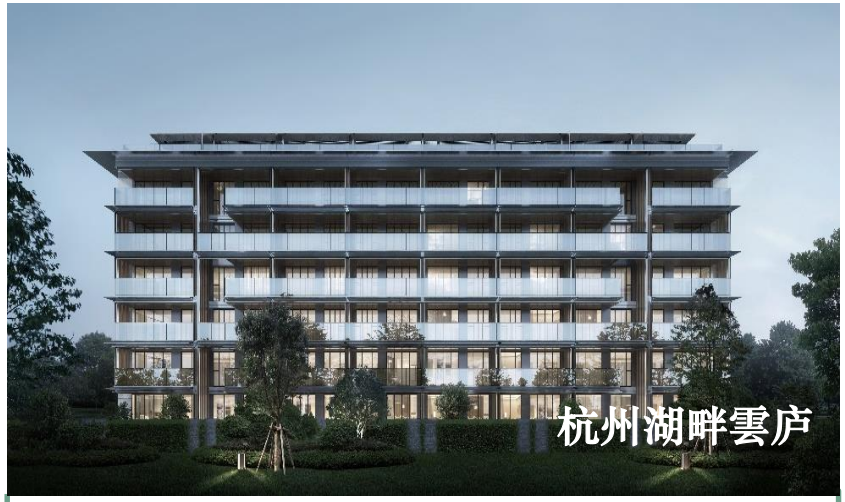
注：于2019年6月30日尚有内保外贷等境外融资约美金3.14亿元，合共境外融资余额约美金36.64亿元；

# 附录七：2019年下半年重点推盘项目

| 地区 | 重点推盘项目 |
| --- | --- |
| 杭州 | 杭州晓风印月、杭州湖畔雲庐、杭州云谷春风 |
| 浙江<br>（不包括杭州） | 宁波凤起潮鸣、宁波明月江南、温州凤起玉鸣、义乌蘭园 |
| 长三角<br>（不包括浙江） | 南京云栖玫瑰园、南通晓风印月、南通诚园 |
| 环渤海 | 天津诚园、天津春熙明月、天津御江臺、北京西府海棠 |
| 成渝 | 成都凤起朝鸣、重庆礼嘉项目、成都诚园、重庆蘭园 |
| 珠三角 | 广州柳岸晓风、佛山桂语兰庭 |
| 其他 | 福州柳岸晓风、郑州明月滨河、西安桂语蘭庭 |

更多项目介绍请登陆https://home.gtdreamlife.com/web/#/homePage。

# 杭州




**物业类型：叠墅**

**项目简介**：项目位于未来科技城核心区域，是绿城首次进驻未来科技城的项目。总占地面积约5.78万平方米，容积率1.5，总建筑面积约14万平方米，规划营造26幢叠墅，秉承绿城原创级作品“雲庐系“匠造精髓，打造186-260平方米纯低密叠墅作品。

**物业类型：高层住宅**

**项目简介**：项目位于滨江核心区，毗邻地铁站，周边拥有银泰城（在建）等高端商业体及江南实验学校、浙二滨江分院、武警医院等丰富的都市配套。项目总建筑面积约21万平方米，规划10幢高层（其中包含2幢超高层），打造136-255平方米精装修大宅，缔造绿城高端社区范本。

# 长三角

**物业类型：高层住宅**

**项目简介**：项目位于温州市鹿城区温瑞塘河畔，项目东侧即为温州市行政、文化中心，占地面积约3.8万平方米，总建筑面积约22万平方米，由1幢超高层住宅、7幢高层住宅环合而成，总高约24F-46F，建面约139-249平方米，容积率3.8，绿化率30%以上。

**物业类型：高层住宅**

**项目简介**：项目地处南通政治经济中心，工农路城市中轴线，毗邻地铁1号线洪江路站（在建），紧邻印象城。总建筑面积约7.8万平方米，共规划9幢小高层和高层。该项目从SuperFlat极简美学中汲取灵感，运用现代的建筑语言与精湛工艺，营造出现代、简约、轻盈的极简纯粹美感。

## 环渤海

**物业类型：高层住宅/多层住宅**

**项目简介**：项目位于天津市中心河西区核心位置：新梅江板块生态宜居区域。项目总占地面积约4.15万平方米，住宅建筑面积7.66万平方米，容积率1.9，项目规划2栋99-117平方米三居高层产品、5栋126平方米三居小高层产品、8栋138平方米三居及四居洋房产品，打造高端改善居住社区。

## 成渝

**物业类型：高层住宅/多层叠墅/中式合院**

**项目简介**：项目位于成都市青羊区内金沙核心板块，地脉文化渊远厚重。整体规划三大组团产品，凤起：苏风杭韵，十个江南院子（建面约460-655平方米）；朝鸣：Trees Villa 原创级城市叠墅（建面约220-400平方米）；月映：SuperFlat超扁平美学城市大宅（建面约165-300平方米）。

## 珠三角

**物业类型：高层住宅**

**项目简介：**项目位于广州市南沙区灵山岛，东侧为九年制学校，北侧为公共体育设施用地。该项目为全球第六座晓风系列产品，采用南低北高的建筑布局，户户朝南，融汇绿城经典的中轴仪式感。项目打造风雨连廊及架空层，更有海洋主题园林景观及空间。以巴黎卢浮宫玻璃金字塔为灵感，打造光影建筑。

## 其他

**物业类型：高层住宅**

**项目简介：**项目位于滨河国际新城核心区域，是继绿城百合公寓后回归郑州主城区的首个项目。产品营造承袭绿城经典二代高层，总占地约8万平方米，容积率1.99，规划22幢16-17F高层住宅，户型面积103-142平方米（3-4房），融合滨河高绿化率的规划特点，为郑州人民带来理想的诗意栖居生活。

# 声明

- 此报告包含前瞻性陈述。除历史性陈述之外，其他陈述包括绿城预期或期望在未来发生的事项、活动、发展都仅是有可能会在未来发生。
- 由于众多的不确定因素，包括但不局限于价格波动，需求变动，汇率变动，市场份额，竞争、市场风险，法律变动，财政政策调整，政府政策调整，国际经济金融市场的变化，政策风险，成本预期及其他不可预料之风险，绿城的真实的业绩和发展与报告中所含前瞻性陈述会有所不同。
- 绿城依据截至目前之状况，作出上述前瞻性陈述，并不负信息更新之责任。
- 此报告所含信息仅供参考，不作为认购任何绿城股票或债券之建议。

GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中国控股有限公司

## 投资者关系部联络


**冯征**
首席财务官
电话：+852 2523 3138
电邮：
simoncfung@chinagreentown.com

**许明丽**
投资者关系主管
电话：+852 2530 0996
电邮：maggie@chinagreentown.com

**徐瑛**
投资者关系高级总监
电话：+86 571 8790 2207
电邮：
sherry@chinagreentown.com

**俞腾飞**
投资者关系主管
电话：+86 571 8790 2676
电邮：yutengfei@chinagreentown.com


敬请关注绿城官方微信公众号

获取公司更多资料