



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中國控股有限公司

(股票代號: 03900)



二零二零年

中期业绩公佈

2020年8月



目 录

经营回顾	3
财务摘要	11
经营策略	23
前景展望	41
附 录	47



经营回顾

经营成效 亮点纷呈

✦ 销售增长提速

销售规模 **912亿**
全国第十¹

回款率 **95%**
行业高位

一二线
占比 **73%**

✦ 土储量质齐升

新增货值 **1,756亿**
同比↑181%

新增货值
当年转化率 **25%**

新增项目
平均净利率 同比 **↑3**
个百分点

✦ 财务稳健优化

营业收入 **239亿**
同比↑28%

现金短债比 **1.8**
较2019年末↑0.3

融资成本 **5.2%**
同比↓20 bps



经营成效 亮点纷呈

❖ 品质持续领跑

上半年中国房地产产品力榜¹

全国第一

中国建筑工程装饰奖等产品奖项

20余个

❖ 品牌行业领先

中国房地产百强企业综合实力¹

全国Top10

品牌价值 868亿²

中国城市居民居住满意度第一¹

13座城市

❖ 业务联动发展

绿城管理³

分拆上市

中国代建第一股

新湖中宝⁴

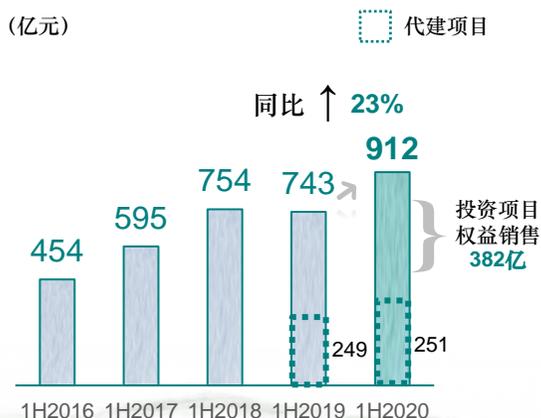
战略入股12.95%

注： 1. 数据来源中指研究院； 2. 数据来源中房智库；
3. 绿城管理控股有限公司，2020年7月10日于港交所主板上市，代码09979.HK；
4. 新湖中宝股份有限公司（上海证券交易所上市公司，代码600208.SH）。

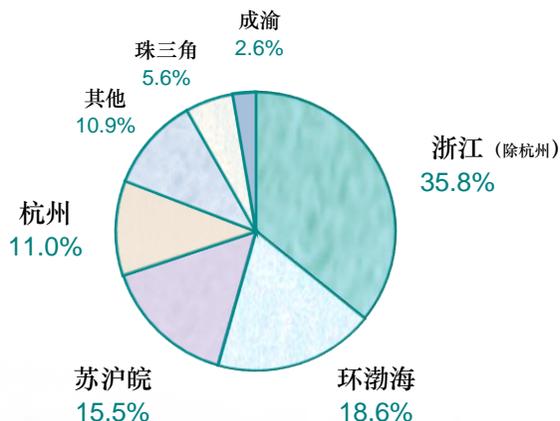
销售增长提速 去化结构更优

- * 合同销售**912亿元** (同比+23%)，全国第十¹；
- * 投资项目销售**661亿元**(同比+34%)，权益销售金额**382亿元**(同比+43%)；
回款率**95%**，居行业高位；销售均价**24,922元**每平方米，行业领先；
一二线城市**485亿元**，占**73%** (1H2019:67%)；长三角区域**412亿元**，占**62%**；
- * 代建项目销售**251亿元**，稳中有增。

上半年销售金额总览



投资项目销售分布 (按金额)



* 一线城市 **15%**

北京、上海、广州等

* 二线城市 **58%**

杭州、宁波、温州、南京、苏州、无锡、青岛、济南、沈阳、大连、天津、成都、重庆、合肥、武汉、佛山、福州、长沙、西安、乌鲁木齐等

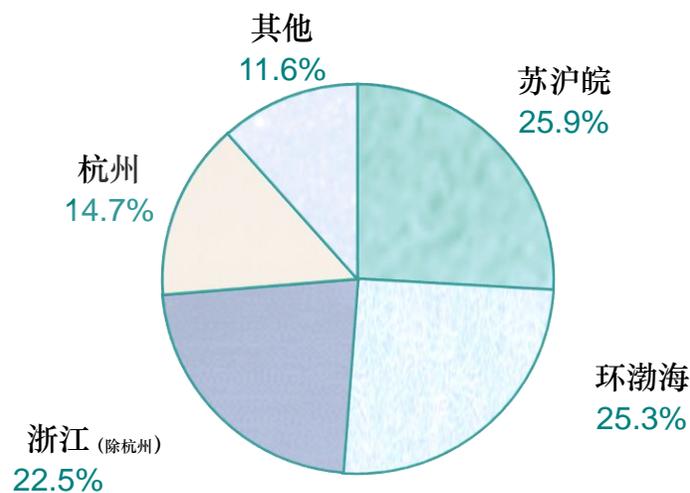
* 三四线城市 **27%**

舟山、嘉兴、绍兴、金华、台州、湖州、新泰、曲阜等

新增土储创新高 精准投资显成效

项目个数 ¹	43 个
总建筑面积	1,097 万平方米
总土地成本/ 收购金额	648 亿元 (绿城支付: 439)
新增货值	1,756 亿元 (同比: ↑181%) (权益: 1,012)
平均楼面价	6,813 元/平方米
一二线占比	75%

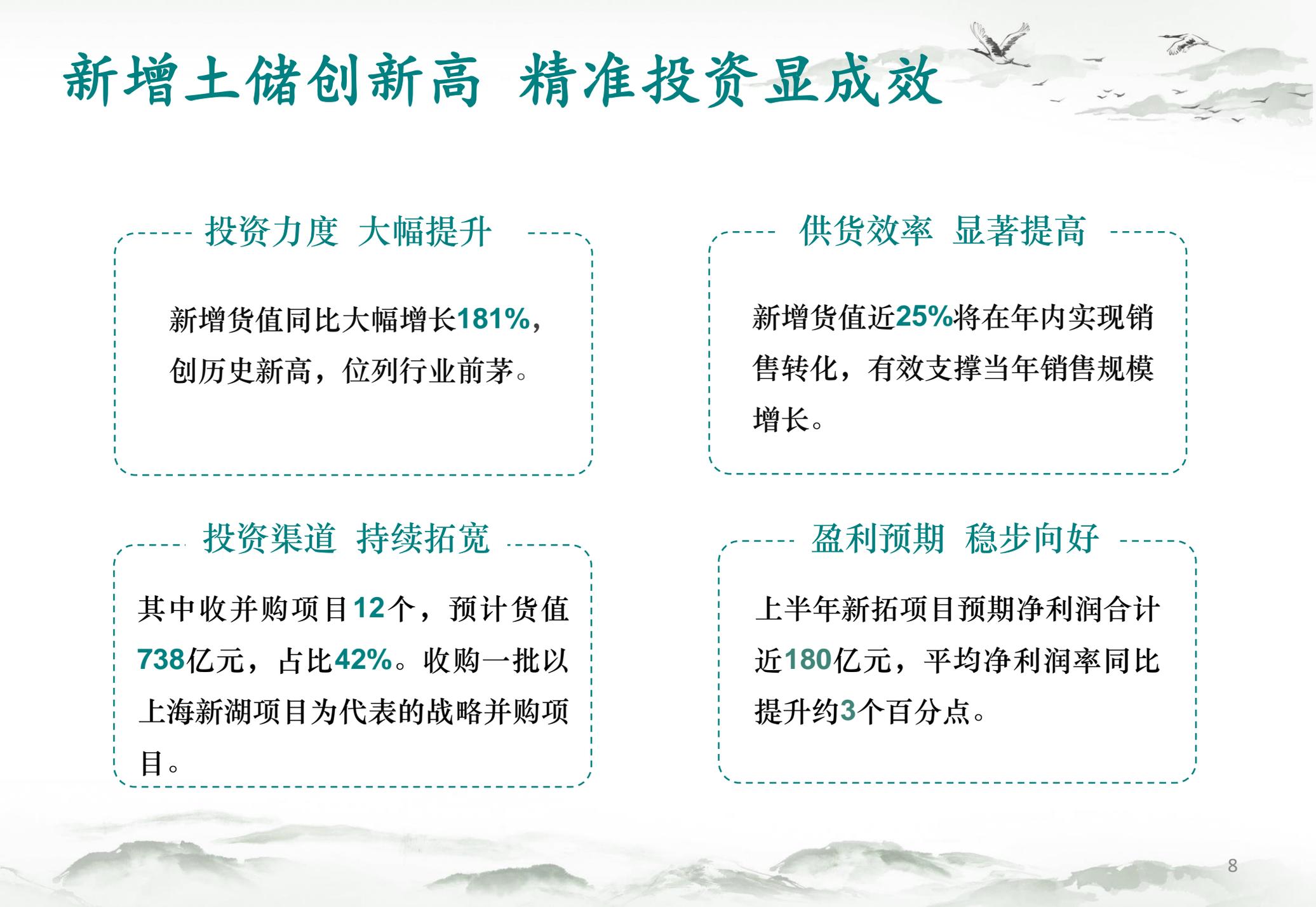
区域聚焦 城市深耕



- 长三角新增货值 1,110 亿元，占比63%。

注: 1. 补仓北京、上海、杭州、宁波、福州、西安等一二线核心城市。

新增土储创新高 精准投资显成效



投资力度 大幅提升

新增货值同比大幅增长**181%**，创历史新高，位列行业前茅。

供货效率 显著提高

新增货值近**25%**将在年内实现销售转化，有效支撑当年销售规模增长。

投资渠道 持续拓宽

其中收并购项目**12**个，预计货值**738**亿元，占比**42%**。收购一批以上海新潮项目为代表的战略并购项目。

盈利预期 稳步向好

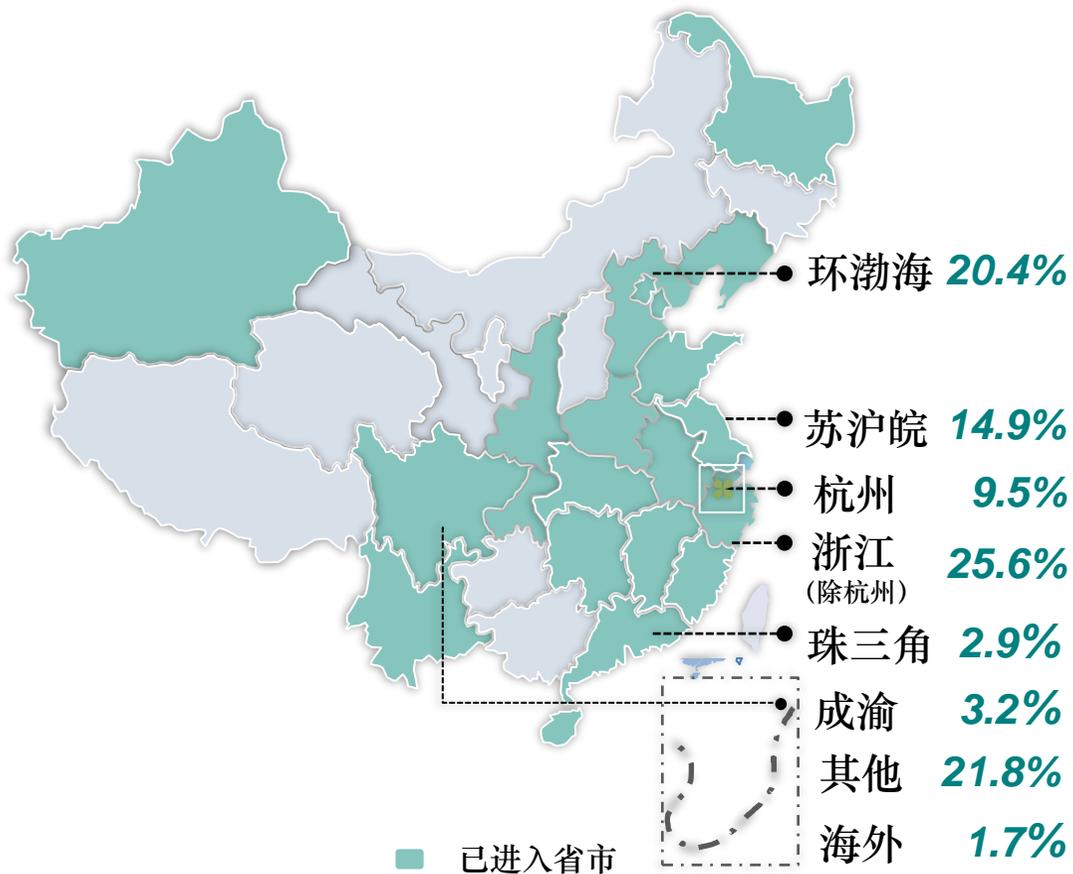
上半年新拓项目预期净利润合计近**180**亿元，平均净利润率同比提升约**3**个百分点。

总土储量质齐升



项目个数 ¹	172个
总建筑面积	4,801 万平方米 (权益: 2,798)
总可售面积	3,297 万平方米 (权益: 1,908)
平均楼面价	6,234 元/平方米
总可售货值	7,427 亿元 (较2019年末↑25%)
一二线占比	74%

总土储区域分布 (按总建面)



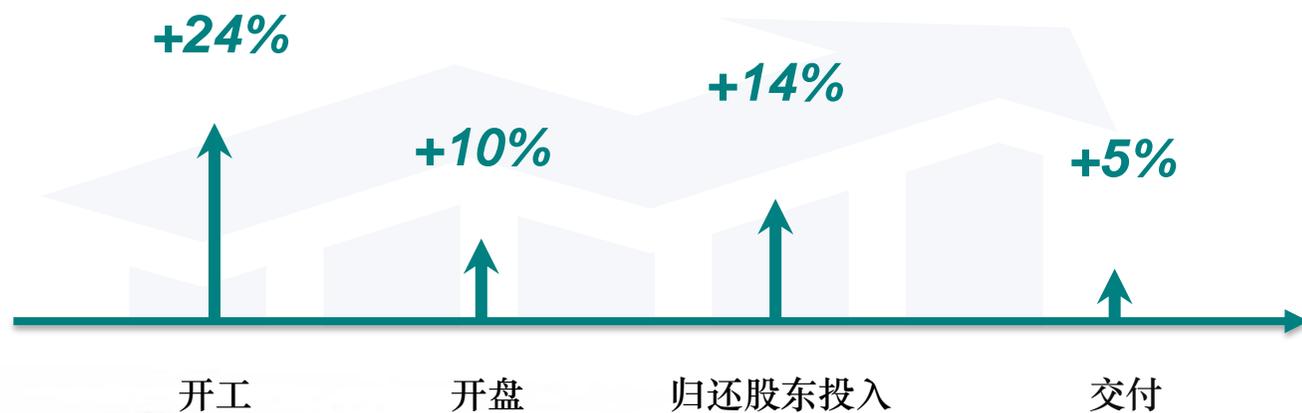
注: 1. 含在建及待建。

运营开发提量增效



投资项目 (万平方米)	2019年	2020年上半年	2020年下半年 预计	2020年全年 预计
新开工面积	934	645	480	1,125 同比↑20%
竣工面积	579	144	518	662 同比↑14%

新项目周转持续提速



2.9 个月开工

温州桂语江南

3.8 个月开盘

天津诚园 (W3)

6.1 个月归还股东投入

德清风栖春澜

财务摘要



主要财务数据



(人民币:亿元)	2020年1-6月	2019年1-6月	变动
收入	238.96	186.58	+28.1%
毛利	61.84	59.69	+3.6%
出售附属公司净收益及收购收益	3.52	0.88	+2.64亿
若干资产的减值亏损计提与拨回	-2.21	1.01	+3.22亿
其他业务收入	15.57	13.62	+14.3%
行政开支	-14.47	-14.04	+3.1%
销售开支	-6.24	-6.65	-6.2%
财务费用	-12.52	-8.01	+56.3%
分占合营企业及联营公司业绩	4.72	4.97	-5.0%

主要财务数据



(人民币:亿元)	2020年1-6月	2019年1-6月	变动
净利润	31.30	30.73	+1.9%
股东应占利润	20.96	20.58	+1.9%
每股基本盈利 (人民币元)	0.65	0.67	-3.0%
股东应占核心净利润 ¹	24.35	24.30	+0.2%

注：1. 股东应占核心净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的税后净影响后的金额。

主要财务数据



(人民币:亿元)	2020年6月30日	2019年12月31日	变动
总资产	3,755.85	3,370.92	+11.4%
其中：总存货	1,956.32	1,796.91	+8.9%
银行存款及现金	628.49	518.94	+21.1%
总负债	3,014.62	2,679.37	+12.5%
其中：总借贷	1,118.52	955.77	+17.0%
合同负债	881.21	763.25	+15.5%
净资产	741.23	691.55	+7.2%

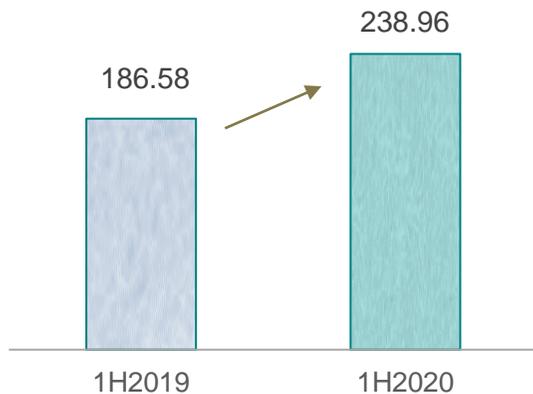


收入增加 盈利向好



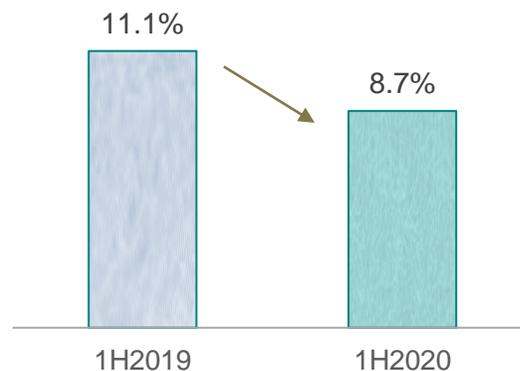
收入 (亿元)

↑28.1%



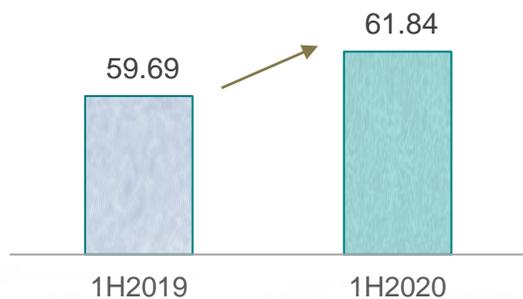
销管费用占收入

↓2.4个百分点



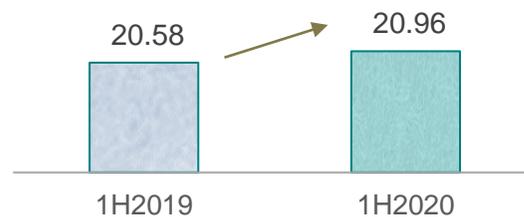
毛利 (亿元)

↑3.6%



股东应占利润 (亿元)

↑1.9%



节支降费 效能提升 - 行政开支



(人民币:亿元)	2020年1-6月	2019年1-6月	变动
房地产开发业务支出 ¹			
-人力资源成本	3.06	3.09	-1.0%
-日常营运费用	0.86	0.99	-13.1%
-其他	3.23	3.05	+5.9%
小计	7.15	7.13	+0.3%
非房地产开发业务支出 ²	4.52	4.06	+11.3%
折旧摊销费	2.80	2.86	-2.1%
总计	14.47	14.05	+3.0%

注：1. 房地产开发业务行政开支，与2019年同期基本持平，行政开支占预售合同比率较2019年同期下降19.6%，得益于公司近几年坚持优化管控模式，不断提升人均效能，另外，上半年受疫情影响，部分费用也有所减少。

2. 非房地产开发业务收入规模持续扩大，从2019年同期的27.69亿元增加至2020年本期的31.82亿元，费率较2019年同期下降3.3%。

节支降费 效能提升 - 销售开支



(人民币:亿元)	2020年1-6月	2019年1-6月	变动
房地产开发业务支出 ¹			
-人力资源成本	2.10	1.47	+42.9%
-营销活动费	2.26	3.01	-24.9%
-其他营运费用	0.90	0.84	+7.1%
小计	5.26	5.32	-1.1%
非房地产开发业务支出 ²	0.98	1.33	-26.3%
总计	6.24	6.65	-6.2%

注：1. 房地产开发业务销售开支，较2019年同期下降1.1%，本期销售额较2019年同期大幅增长，销售开支占预售合同比率较2019年同期下降20.7%，主要是因为本期本集团灵活运用销售策略，部分线下营销转为线上平台推广实施，此外，新冠疫情发生之后，本集团高品质物业更受市场认可；

2. 非房地产开发业务开支，较2019年同期减少0.35亿元，主要是因为受疫情影响，酒店业务量收缩，相关支出同比减少，费率较2019年同期下降36.4%。

融资成本 再创新低



2020年上半年平均利息成本为**5.2%**，较2019年同期的5.4%，下降**20bps**。

(人民币:亿元)	2020年1-6月	2019年1-6月	变动
费用化利息	12.52	8.01	+56.3%
资本化利息	25.77	21.85	+17.9%
利息收入	-13.00	-7.43	+75.0%
利息净额	25.29	22.43	+12.8%
其中：计入损益表的利息净额	-0.48	0.58	

✿ 2020年上半年资本化率为67.3%（2019年同期：73.2%）。

资本化率下降主要是本期合营企业及联营公司增加较多，本集团与该等公司产生的往来款所计提的利息收入和支出均直接计入损益表所致。

融资成本 再创新低



境内发债成本屡创新低，获市场充分认可

2020年上半年境内公开发债平均利息成本为**3.54%**，较2019年同期的4.87%，下降**133bps**。

人民币（亿元）	2020年发行金额	利率	加权平均利率	截至6月30日 尚未发行额度
公司债	29.3	3.19% - 3.87%	3.33%	- ¹
中期票据	30	3.27% - 3.86%	3.38%	70
永续中票	15	4.2%	4.2%	30
购房尾款ABS/ABN	20	3.9%	3.9%	50
供应链ABS	51.65	2.5% - 3.98%	3.42%	140.35
供应链ABN	-	-	-	100
定向债务融资工具	-	-	-	50
酒店类REITs	-	-	-	9.48
疫情防控债	-	-	-	3.5
总计	145.95	-	3.54%	453.33

注：1. 公司于2020年7月9日取得105亿公司债批文。

融资成本 再创新低



境外融资优势明显

- ✿ 签订无抵押银团贷款，融资成本进一步降低，大幅节省利息成本。

发行时间	额度	期限	利率
2020年1月	美金4.3亿元	3年	LIBOR/HIBOR+2.48%
2020年7月	美金3亿元		

- ✿ 2020年7月，发行五年期（首三年不可赎回）美金3亿元高级债，全球投资者反应热烈，对预计发行规模超13倍认购。5.65%的票息为公司长年期高级美元债发行的历史最低水平，进一步优化债务结构。

发行时间	贷款规模	期限	票面利息
2020年7月	美金3亿元	5年期 (首3年不可赎回)	5.65%



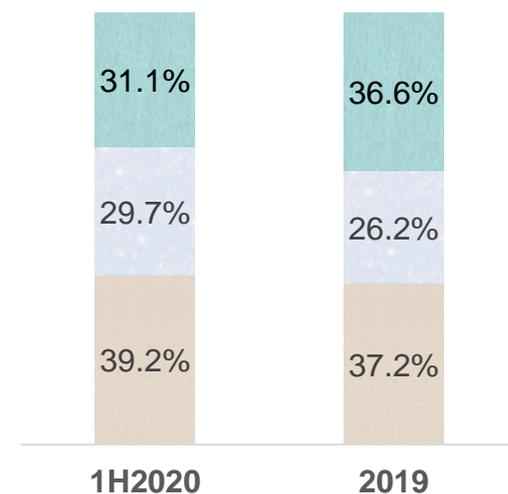
财务稳健 结构优化



(人民币：亿元)	2020年6月30日	2019年12月31日
	总计	总计
1年内到期	347.88	349.41
1-2年内到期	332.56	250.60
2年以上到期	438.08	355.76
总借贷	1,118.52	955.77

债务结构（期限）

■ 1年到期 ■ 1-2年到期 ■ 2年以上到期



✿ 1年内到期借款占总借贷的**31.1%**，较2019年12月31日的36.6%，下降**5.5**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 结构优化



(人民币：亿元)	2020年6月30日	2019年12月31日	变动
银行及其他借款	740.99	595.94	+24.3%
境内公司债务工具	298.68	282.71	+5.6%
境外优先票据	78.85	77.12	+2.2%
总借贷	1,118.52	955.77	+17.0%
银行存款及现金	628.49	518.94	+21.1%
净负债	490.03	436.83	+12.2%
净资产	741.23	691.55	+7.2%
净资产负债率	66.1%	63.2%	+2.9 个百分点

上半年利息成本

5.2%

(2019同期: 5.4%)

总授信额度

2,397亿元

现金短债比

1.8

(2019年12月31日: 1.5)

期末利息成本

5.1%

(2019年12月31日: 5.2%)

尚可使用信用额度

1,312亿元

(占总额度54.7%)

境外借款占比

19.1%

境外借款214亿元



经营策略

战略清晰 推进有力



战略 2025

理想生活综合服务商
优秀房企的品质标杆



三大业务板块

重资产

房地产
投资开发业务

轻资产

房地产
代建业务

绿城+

围绕房地产的
多元化业务

多轮驱动 稳健发展

一、重资产板块 - 投资引领

聚焦
城市群

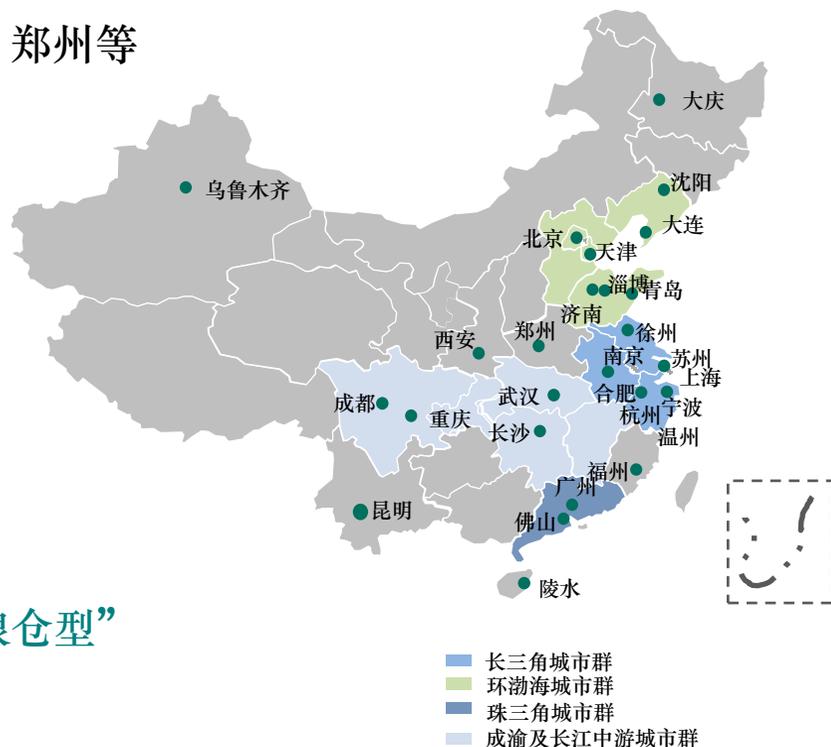
深耕**长三角**，积极布局**环渤海**、**珠三角**、**成渝**、**长江中游**等**城市群**，以及**西安**、**郑州**等**优质重点城市**。

提升
精准度

持续加强城市/区域前瞻研究和收并购能力，提升**投资效益**，带动盈利水平。

把握
均衡度

“**短平快**”项目为主，积极拓展“**粮仓型**”项目，进一步**优化土储结构**。



多轮驱动 稳健发展

一、重资产板块 - 特色创新多维发展

TOD项目
紧握机遇

- 坚持全国化、多类型、多业态的布局策略；
- 紧握国家轨道交通战略机遇；
- 目前已有13个项目成功落地。

城市更新
谋篇布局

- 中标杭州3个老旧小区更新改造项目；
- 落地衢州首个未来社区项目；
- 以未来社区咨询、投资、建设和运营等全链条开发模式为切入点规模发展。

产城融合
精准定位

- 建立“自有资源+合作伙伴”产业发展路径；
- 建立示范标杆，开辟业务新航道。



杭州上城区小营街道
南班巷微更新项目（实景图）



衢州礼贤未来社区项目
（效果图）

多轮驱动 稳健发展

一、重资产板块 - 小镇业务效益凸显

战略明晰

- 地产销售与产业运营的双轮驱动，
- 聚焦康养、农业及科创等三大产业。

持续发展

- 已进入17座城市，确权规划总建面893万平方米；
- 上半年新增货值339亿元，其中200亿元来自新湖启东小镇项目；
- 下半年将落地5-8个小镇项目，预计新增货值近200亿元。

产业富集

- 富集10类103家产业资源，助力小镇项目整体规划、内容植入、产业落地及运营；
- 提升区域价值、提增产业收益、提高业主生活品质。



成都川菜小镇(意向图)



宿迁梨园湾小镇(意向图)

多轮驱动 稳健发展

二、轻资产板块 - 中国代建第一股

7月10日，公司旗下代建公司“绿城管理”于联交所主板分拆上市，成为“中国代建第一股”。

资金

- 拓宽资金渠道；
- 优化资本结构。

领先

- 轻重板块多轮驱动；
- 优化盈利模式、升级商业模式；
- 进一步巩固代建行业领先优势。

市场

- 提升品牌公信力、商业价值及市占率；
- 扩大绿城品牌受众群体。



多轮驱动 稳健发展



二、轻资产板块 - 代建业务行业领先

- 管理项目合计达 **268** 个
- 总建面约 **7,331** 万平方米



海口桃李春风风禾里

商业代建：房地产全过程开发管理服务，提升**效益**，体现**管理价值**。

政府代建：保障房、产业园、学校等。提升**城市面貌**，让更多人住上好房子。



临安玉兰花园二期

连续 **4** 年蝉联
“中国房地产代建运营优秀企业”

连续 **3** 年蝉联
“年度CSR贡献奖”

连续 **2** 年蝉联
“中国年度影响力商业模式大奖”



杭州海潮雅园

多轮驱动 稳健发展



三、“绿城+”板块 - 科技赋能增量业务



提升综合竞争力，引领建筑行业科技化、产业化、环保化、标准化发展

极爱AHS2.0研发 (装配式全屋解决方案2.0)

- 开展酒店、住宅/公寓、医疗及办公四大体系专题研发及样板房打造；
- 杭州、上海已成功落地公寓和办公项目，打造标杆项目，形成示范效应；
- 助力打造品牌，提升市场影响力。



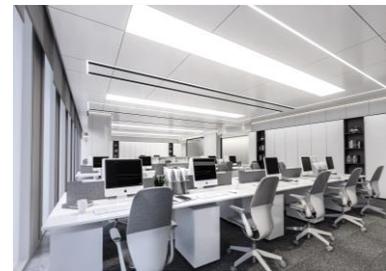
酒店体系



住宅/公寓体系



医疗体系



办公体系



多轮驱动 稳健发展



三、“绿城+”板块 - 绿城生活服务体系业务联动

围绕「理想生活综合服务商」的发展愿景

绿城中国 & 绿城服务

共同塑造“中国综合生活服务商第一品牌”

战略协同

成立生活服务委员会，
发挥优势，分工协同。

统筹管理

打造从规划设计、产品
营造到服务运营的一体
化服务目标及体系；推
动产品、服务升级。

业务融合

合作搭建生活服务平台，
深化房屋4S合作模式，
推动养老服务业务融合，
联合打造长租公寓品牌。



精益管理 提质增效

一、产品品质 第一品级 - 多维度保障产品力 (1/2)

1 产品不断创新

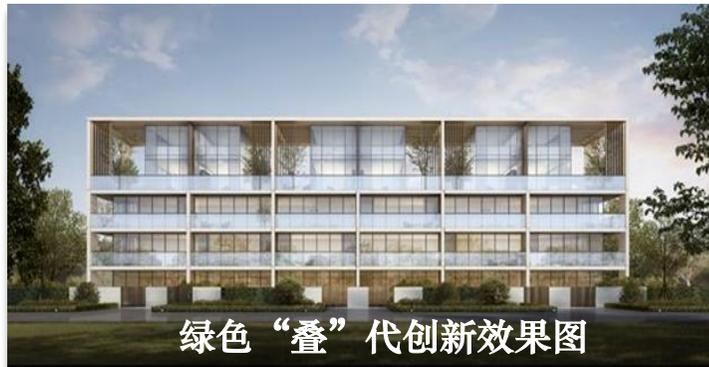
“绿色‘叠’代”、“园区芯空间”等创新成果落地。室内可变空间、装配式内装、个性化选装选配等**产品创新**稳步推进。

2 关注人居品质

深入洞察疫后消费者诉求；积极投入绿色健康园区、智慧园区、智能家居等方面的研发，**强化生活品质优势**。

3 体制机制优化

成立**设计共享中心**，推动设计体系自我优化，加强协同提高效率，保障“品质为先”。



精益管理 提质增效



一、产品品质 第一品级 - 多维度保障产品力 (2/2)

4 领衔行业标准

与中国建筑标准院合作编制《绿城中国装配式内装修技术指导手册》，将绿城工程企业标准上升至**行业标准**。

5 打造建研引擎

持续发展**建研中心**，检测板块通过国家CMA认证，试点22个项目；开展智慧园区、绿色健康园区、装配式技术及新材料新工艺等的研究。

6 推广信息平台

持续开发、试点使用、全面上线精装修、规划设计、工程信息化平台，优化审批，提升效能。

7 强化品质管控

开展春季联合巡查及四化建设观摩会，提高营造效能，强化品质管控。

精益管理 提质增效



一、产品品质 第一品级 - 成本管控成效显现

1 丰富标准化体系

12套产品配置标准、51档成本数据库、23档精装修成本标准、56套区域配置标准和637套成本数据库，丰富风格与品类，保障产品适配性，提升管控效率。

2 深化战略集采

材料设备集采品类70项，上半年已采用集采成果10.67亿元，集采成果应用率达96%。

3 降低动态成本

动态建造成本降低29.5亿元，较目标成本下降1.2%，上半年预结成本节余2.49亿元。

4 推行战略合作

全面开展总包战略合作，精装战略合作已落地85个项目，其他专业战略合作推进中。

精益管理 提质增效



二、精益运营 完善机制



共赢机制 成效显著

支撑战略落地、推动投资提质、加速经营提效、促进盈利提升、实现员工增收。



精益运营 顺利启动

开展9个核心城市项目对标分析；实施“一城一策”精益运营管理标准；提升运营效率、保障经营效益。



数字运营 平台上线

开展数字治理，推动“绿城AI”运营平台上线，实现经营管理场景线上化。通过数据联通、共享，有效监控经营状况，支持经营决策。



精益管理 提质增效



三、夯实本体 承接战略

提升 人均效能

- 优化组织架构，统筹管理，设立**10**大业务委员会；
- **2**个项目群升级为城市公司，**29**个项目群强化协同；
- 人员匹配年度任务动态配置，人均在建面积同比提升**29%**。

完善 人才管理

- 完善人才管理体系，完成梯队人才盘点，加强梯队厚度；
- 优化绿城大学组织架构，匹配业务需求，支撑公司战略发展。

落地 人事共享

- 推进人事共享中心建设，集约提效；
- 全年预计节约本体人员费用**14%**。



精益管理 提质增效



四、营销创新 规模跃升

聚焦 库存去化

- 下达长库存房源去化专项指标；
- 上半年实现去化约**62**亿元，占投资项目销售额**10%**。

推广 数字营销

- 疫情期间，依托“绿城+”APP、绿城云小程序等全面线上营销推广。
- 深入开展全民营销，上半年成交**73**亿元，占投资项目销售额**11%**。

开展 品牌活动

- 结合三大品牌活动、一个线上平台，开展“春天计划”、“春夏焕新季”专项推广活动，统筹开展线上发布会、线上百家宴、线上开放日。

精益管理 提质增效

五、品牌口碑 行业领先

连续16年荣获“中国房地产百强企业综合实力TOP10¹”。

荣获“百强企业规模性TOP10¹”“年度社会责任感企业¹”等荣誉。

在2020中国房地产“产品力优秀企业”榜单中位列第一¹。

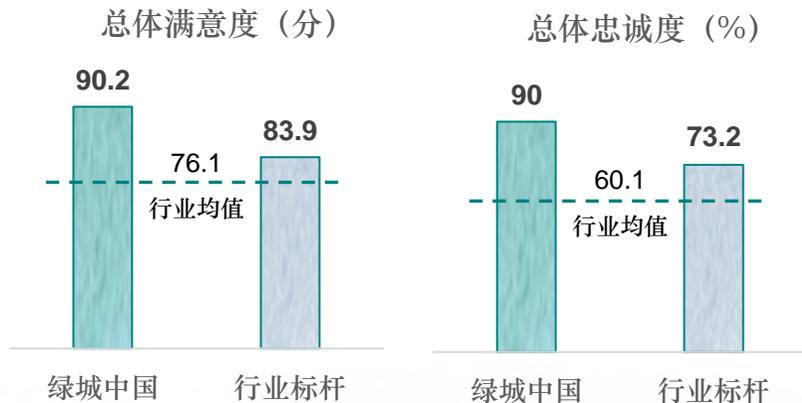
荣获“蓝筹企业²”和“综合品牌力企业²”称号。

荣获“浙江省商标品牌示范企业³”称号。



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

2020年绿城中国业主满意度¹

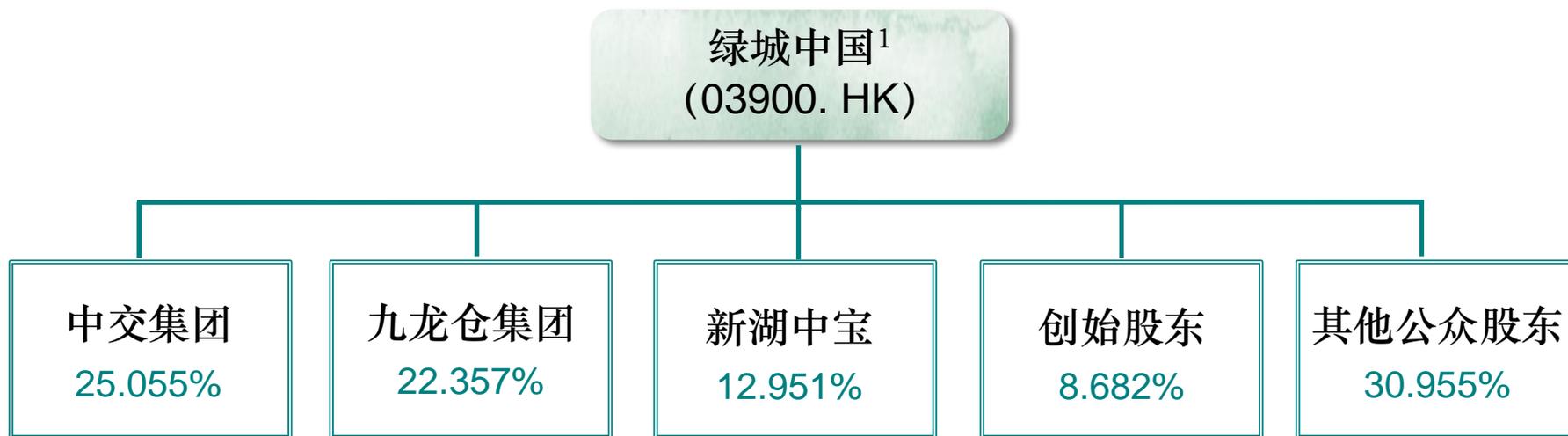


注：1. 资料来源中指研究院；
2. 资料来源经济观察报；
3. 资料来源浙江省市场监督管理局。

引入战投 合作共赢



2020年5月，发行3.23亿股股份予新湖中宝的全资附属公司，引入新湖中宝作为战略投资者。



✿ 高效融资

✿ 提升市值

✿ 协同发展

注：1. 股权结构更新至2020年6月30日。

饮水思源 回报社会

积极驰援疫情重灾区

- 捐赠1,120万元现金及防护物资用于境内外抗疫；
- 绿城体系内多家单位奔赴武汉，定点支援医护工作；
- 援建火神山医院，奋战抗疫前线；
- 获浙江日报、浙商智库等单位颁发“大爱浙商抗疫英雄”称号。



医疗队驰援武汉

助力乡村居住改善



舟山如心小镇

以小镇建设为抓手，完善区域基础配套设施、升级生活服务内容，提升原住民生活质量。

典型代表：舟山如心小镇

- 10多年持续投入小镇开发运营，盐碱地小岛转型为舟山新地标；
- 改善长峙岛原住民居住品质，吸引上万人定居于此；
- 创造就业机会，推动当地经济发展。

前景展望



2020年工作目标



产品

- ✿ 坚守**产品主义**
- ✿ 合理**控制成本**
- ✿ 持续锻造**核心竞争力**

投资

- ✿ 新增货值：**2,500+** 亿元
- ✿ 权益投资金额：**600+** 亿元

运营

- ✿ 巩固提升**运营周转效率**
- ✿ 持续深化**共赢机制**

销售

- ✿ 销售金额：**2,500+** 亿元
- ✿ 客户满意度保持**第一身位**

财务

- ✿ 强化**内源性现金流**
- ✿ 平衡好**风险与发展的关系**
保障**可持续发展**

效能

- ✿ 房地产业务人均在建面积
提升至**11,000+** 平方米



2020年下半年可售货源

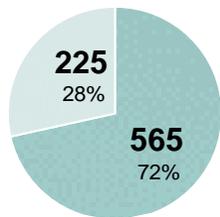


	可售货源面积 (万平方米)	可售货源金额 (亿元)
投资项目	790	2,028
代建项目	518	694
合计	1,308	2,722

投资项目可售货源分析

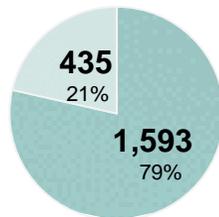
可售货源分城市能级
(万平方米)

■ 一二线 ■ 三四线



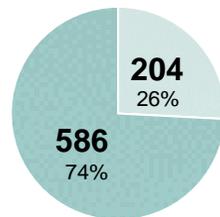
可售货源分城市能级
(亿元)

■ 一二线 ■ 三四线



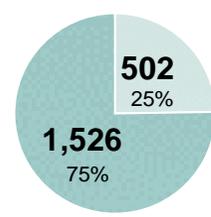
可售货源分推盘类型
(万平方米)

■ 存量 ■ 新增



可售货源分推盘类型
(亿元)

■ 存量 ■ 新增



注：未包含2020年下半年新获取项目中预计年内可实现销售的货源。

2020年下半年投资项目推盘亮点



96

总推盘数目

44

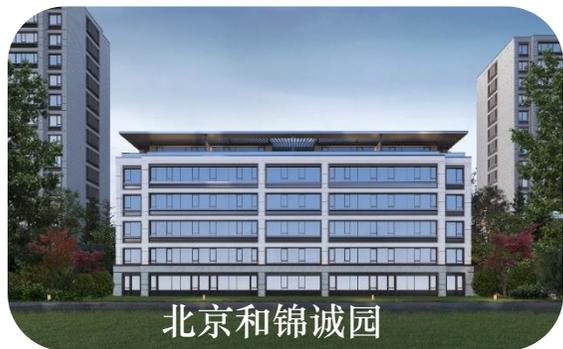
首开推盘数目

63.9%

长三角货值占比

83.2%

一二线货值占比



• 杭州

杭州春来枫华、杭州春来晓园等

• 浙江

丽水桂语兰庭、宁波春月江澜、金华春熙明月等

• 苏沪皖

无锡宸风云庐、苏州明月滨河、南通启东海上明珠城等

• 环渤海

北京和锦诚园、石家庄桂语江南等

• 珠三角

广州晓风印月、佛山杨柳郡等

• 成渝

成都川菜小镇、成都都江堰地块等

• 其他

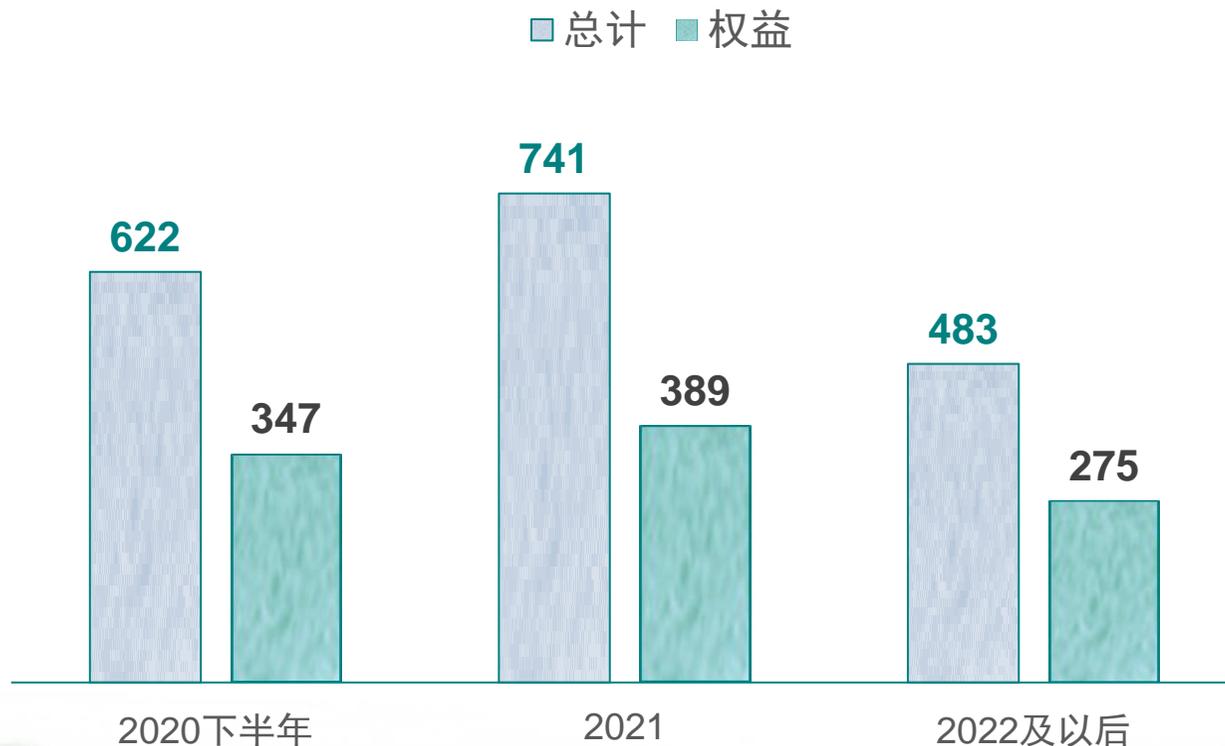
西安桂语长安、郑州湖畔雲庐等

未来盈利的预见性



累计已售未结转金额约为 **1,846** 亿元 (权益:1,011 亿元), 较2019年末增加**337**亿元。

已售未结分年确认结构 (亿元)



稳健经营，实现高质量发展

☘ 应势而变 顺势而为

☘ 把握机遇 稳中求进



附录

附录一：2020年上半年投资项目预售情况



项目	合同销售面积 ¹ (平方米)	合同销售金额 (人民币百万元)	销售均价 (每平方米人民币元)
西安桂语蘭庭	231,788	2,728	11,770
宁波明月江南	79,126	2,582	32,627
宁波风起潮鸣	49,964	2,575	51,542
广州公园大道	49,606	2,178	43,907
奉化桂语朝阳	106,384	2,058	19,348
宁波晓风印月	50,508	1,976	39,132
南通诚园	72,072	1,906	26,444
北京京杭广场	80,797	1,649	20,409
济南玉兰花园	62,028	1,496	24,114
海南蓝湾小镇	50,349	1,460	28,992
其他	1,821,598	45,540	25,000
合计	2,654,220	66,148	24,922

注：1. 销售面积仅包括地上面积。

附录二：2020年上半年确认销售项目 - 附属公司

项目	物业类型	销售面积 ¹ (平方米)	销售收入 (人民币亿元)	销售比重	销售均价 (每平方米人民币元)
义乌桃花源	高层住宅、别墅	71,430	28.20	13.6%	39,479
杭州桂语江南	高层住宅、别墅	58,312	18.98	9.2%	32,549
宁波杨柳郡	高层住宅	101,683	17.55	8.5%	17,260
丽水留香园	高层住宅、别墅	109,329	17.48	8.4%	15,988
北京京杭广场	商业	90,333	16.59	8.0%	18,365
海南蓝湾小镇	综合社区	45,999	12.57	6.1%	27,327
青岛理想之城	综合社区	49,247	9.61	4.6%	19,514
岱山蔚蓝公寓	高层住宅	89,397	8.27	4.0%	9,251
济南玉兰花园	高层住宅、多层住宅、别墅	16,952	5.59	2.7%	32,975
上海黄浦湾	高层住宅	2,049	3.17	1.5%	154,710
	其他	341,305	69.13	33.4%	20,255
	合计	976,036	207.14	100%	21,222

注：1. 销售面积包括地上及地下面积。

附录二：2020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 ¹ (平方米)	销售收入 (人民币亿元)	销售比重	销售均价 (每平方米人民币元)
宁波凤起潮鸣	高层住宅	18,879	8.27	11.1%	43,805
佛山桂语兰庭	高层住宅、别墅	27,357	6.41	8.6%	23,431
北京西府海棠	多层住宅	10,930	4.91	6.6%	44,922
杭州湖镜雲庐	别墅	10,794	4.41	5.9%	40,856
佛山凤起兰庭	高层住宅、别墅	12,428	3.09	4.1%	24,863
沈阳全运村	高层住宅、别墅	19,839	2.56	3.4%	12,904
上海长风中心	高层住宅、写字楼	27,984	10.38	13.9%	37,093
成都凤起朝鸣	高层住宅、多层住宅	29,096	6.11	8.2%	20,999
宁波明月江南	高层住宅	17,076	4.72	6.3%	27,641
青岛深蓝中心	酒店式公寓	9,303	4.57	6.1%	49,124
	其他	86,428	19.21	25.8%	22,227
	合计	270,114	74.64	100%	27,633

注：1. 销售面积包括地上及地下面积。

附录三：2020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)	总建筑面积 (平方米)	
1	杭州春来枫华	招拍挂	杭州	50%	2,697	140,044
2	杭州桂语映月	招拍挂	杭州	50%	960	146,550
3	杭州西湖区三深留用地	招拍挂	杭州	24%	400	95,458
4	杭州江干区三堡47号地块	收并购	杭州	39%	2,200	182,393
5	杭州余杭区未来科技城81号地块	招拍挂	杭州	51%	2,913	126,207
6	杭州临安滨湖新城LA0607-15地块	招拍挂	杭州	100%	2,135	226,455
7	杭州龙坞单元XH1602-R21-14地块	招拍挂	杭州	100%	1,209	81,443
8	宁波春月金沙	招拍挂	宁波	100%	1,402	82,668
9	宁波桂语江南	招拍挂	宁波	100%	329	88,621
10	宁波春月江澜	收并购	宁波	60%	806	210,417
11	宁波鄞州区徐戎地块	招拍挂	宁波	100%	2,882	127,575
12	宁波鄞州区轨道前殷3号、4号地块	招拍挂	宁波	51%	3,550	222,960
13	温州桂语江南	招拍挂	温州	34%	2,542	255,181
14	嵊州越剧小镇三期东地块	招拍挂	嵊州	32.5%	62	59,803
15	舟山如心小镇长峙岛CZ-c-14、15 地块	招拍挂	舟山	96.88%	70	32,987
小计					24,157	2,078,762

附录三：2020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)	总建筑面积 (平方米)	
16	丽水桂语兰亭	招拍挂	丽水	60.8%	2,170	255,600
17	义乌晓风印月	招拍挂	义乌	51%	1,210	114,956
18	金华春熙明月	招拍挂	金华	67%	1,399	157,620
19	安吉天使小镇昌硕街道2019-16-1、17地块	收并购	安吉	40%	65	74,838
20	安吉桃花源19、20号地块	招拍挂	安吉	100%	261	92,248
21	衢州礼贤未来社区1号、2号地块	招拍挂	衢州	66%	2,252	633,643
22	上海静安区青蓝国际二期	收并购	上海	35%	1,900	184,826
23	苏州明月滨河	招拍挂	苏州	49%	1,589	130,738
24	苏州明月江南	招拍挂	苏州	100%	300	46,130
25	无锡宸风云庐	收并购	无锡	39.9%	1,092	220,215
26	南通如东明月江南	招拍挂	南通	70%	813	183,852
27	南通启东海上明珠城项目	收并购	南通	50%	1,824	2,511,162
28	宿迁梨园湾小镇	招拍挂	宿迁	100%	380	210,825
29	北京奥海明月	招拍挂	北京	42.5%	6,360	279,585
30	北京和锦诚园	招拍挂	北京	50%	6,700	275,456
小计					28,315	5,371,694

附录三：2020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)	总建筑面积 (平方米)	
31	北京明月听兰	招拍挂	北京	70%	1,348	73,528
32	天津陈塘W3地块	招拍挂	天津	41%	1,160	78,733
33	济南历城区市委党校新校区东地块	收并购	济南	20%	43	37,624
34	大连湖畔和庐	收并购	大连	88%	388	212,343
35	大连中山区华联宾馆项目	招拍挂	大连	20%	513	68,231
36	沈阳沈北新区仙林金谷项目	收并购	沈阳	35%	206	589,015
37	沈阳于洪区美丽洲项目及新湖湾项目	收并购	沈阳	35%	172	479,948
38	石家庄长安区南高营地块	招拍挂	石家庄	99%	1,274	253,300
39	石家庄裕华区赵卜口项目	收并购	石家庄	99%	482	134,493
40	成都川菜小镇	招拍挂	成都	60%	189	55,520
41	西安鸿基新城一期24号、27号地块	收并购	西安	80%	2,513	1,062,858
42	福州市东二环连潘项目	招拍挂	福州	50%	3,188	167,815
43	乌鲁木齐高新区长春北路项目	招拍挂	乌鲁木齐	100%	826	303,174
小计					12,302	3,516,582
合计					64,774	10,967,038

附录四：截至2020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 ¹ （每平方米人民币元）
杭州	4,538	2,810	11,729
浙江（除杭州）	12,277	8,087	6,074
上海	490	300	24,323
江苏	5,746	4,180	5,664
北京	1,720	1,090	18,235
天津	1,729	1,077	6,849
辽宁	1,997	1,483	2,505
山东	3,093	2,299	3,527
湖北	1,000	683	9,177
河南	820	514	4,403
广东	1,391	1,002	8,034
四川	621	501	8,002
重庆	897	622	6,034
陕西	5,514	3,866	1,674
海外	836	728	1,501
其他	5,337	3,729	4,317
合计	48,006	32,971	6,234

注：1. 平均楼面地价按总地价除以总建筑面积计算。

附录五：2020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%	十四期/兰颂苑、十六期/观翠苑	101,550
	杭州和庐	100%	整期	144,160
	温州留香园	100%	整期	115,457
	宁波杨柳郡	51%	三期	274,355
	奉化长汀雲庐	100%	整期	297,253
	舟山蘭园	77.06%	整期	149,935
	义乌桃花源	74.5%	二期	171,261
	无锡风起和鸣	100%	二期	207,258
	南通蘭园	61%	一期	124,512
	南通沁园	61%	一期、二期、三期	139,503
	常熟明月兰庭	70%	整期	201,725
小计				1,926,969

附录五：2020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	北京西山燕庐	85%	一期	5,523
	天津桃李春风	100%	一期、三期	192,586
	淄博百合花园	100%	二期蘭园、二期紫薇园西区	227,623
	青岛理想之城	80%	B-2-10、B-2-13	138,090
	成都风起朝鸣	100%	一期	138,124
	海南蓝湾小镇	51%	十八期、江南里	49,986
	长沙青竹园	49.47%	十五期、南七悦湖苑、十七期、小镇中心	31,009
	西安全运村	51%	一期	385,271
	郑州雁鸣湖玫瑰园	100%	七期（酒店）	20,341
			小计	1,188,553

附录五：2020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	杭州沁园	26%	整期	114,734
	杭州雲栖桃花源	50%	一期（A地块）、二期（B地块）	293,655
	杭州杨柳郡	25.56%	四期	186,136
	杭州春树云筑	24%	整期	93,934
	杭州湖境雲庐	51%	整期	144,730
	宁波柳岸晓风	51%	整期	133,991
	德清风栖雲庐	37.5%	整期	188,981
	合肥诚园	49.5%	一期	89,488
	北京西府海棠	33.5%	一期、二期	238,731
	福州柳岸晓风	50%	整期	215,783
	成都诚园	45%	一期	160,738
	重庆桂语九里	49%	南区	207,369
		小计		
	合计			5,183,792

附录六：截至2020年6月30日境外融资情况汇总

类型	贷款规模 (等额美金 亿元)	贷款余额 (等额美金 亿元)	贷款年期	到期日	可提早赎回日	利率
银团贷款	8	7.2	3年	2021年7月3日	-	HIBOR/LIBOR+2.565%
银团贷款	4.3	4.3	3年	2023年1月23日	-	HIBOR/LIBOR+2.48%
双边贷款	3	2.7	3年	2021年8月9日	-	LIBOR+2.8%
双边贷款	3	3	5年	2024年1月8日	-	LIBOR+3.3%
永续证券	4.5	4.5	-	永续	2020年7月19日	5.25%
永续证券	5	5	-	永续	2021年12月28日	10%
永续证券	4	4	-	永续	2022年2月8日	8.125%
永续证券	1	1	-	永续	2022年2月8日	7.75%
高级美元债	5	5	5年	2020年8月11日	2018年8月11日	5.875%
高级美元债	6	6	364天	2020年11月12日	-	4.55%
总计	43.8	42.7	-	-	-	-

- ❁ 1.截止2020年6月30日，尚有内保外贷等境外融资约美金1.86亿，合共境外融资余额约等额美金44.56亿。
- 2.2020年7月，发行3亿美金五年（首三年不可赎回）利率5.65%的高级美元债；签署3亿美金三年期利率LIBOR/HIBOR+2.48%银团贷款。
- 3.2020年7月，提前赎回6亿美金利率为4.55%的高级美元债中的1.5亿，赎回4.5亿美金利率为5.25%的永续证券；2020年8月，赎回5亿美金利率为5.875%的高级美元债。

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，包括但不限于价格波动，需求变动，汇率变动，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，成本预期及疫情等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

电话：杭州 (+86) 571 8790 2207

(+86) 571 8790 2676

(+86) 571 8790 2621

香港 (+852) 2530 0996

电邮：ir@chinagreentown.com



敬请关注绿城官方微信公众账号获取公司
更多资料