



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中国控股有限公司

(股份代号: 03900)

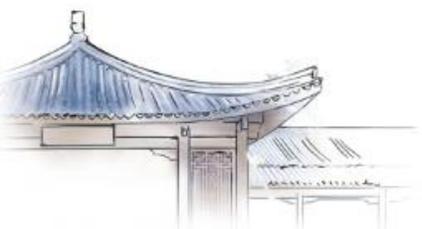
二零二一年 中期业绩发布

2021年8月



目录

经营回顾	2
财务摘要	19
前景展望	30
附 录	36





经营回顾

2021年上半年业绩亮点

销售/回款

销售前十，回款强化

- 合同销售总额1,717亿元，同比提升88%
- 全国排名提升至第7位¹
- 回款率95%

投资/土储

量质齐升，增强动能

- 新增土储2,140亿元，同比提升22%
- 总土储近1万亿元，较2020年末提升23%
- 一二线总土储占比74%

收入/盈利

结转增强，业绩提升

- 收入361亿元，同比提升51%
- 已售未结3,207亿元，较2020年末增加675亿元

财务/融资

财务稳健，健康发展

- 资金成本4.6%，同比下降60bps
- 现金短债比2倍

产品/服务

行业领先，根基稳固

- 中国房地产「产品力优秀企业」²第一
- 14城「中国城市居民居住满意度」²第一
- 「中国绿色地产指数」³TOP10

效率/效能

精益运营，提升效能

- 人均销售额同比提升51%
- 新项目全周期显著提速
- 体制机制全面提升，管理扁平，决策高效

注：1) 克而瑞2021上半年房企操盘榜排名
2) 中指研究院
3) 中国投资协会等

合同销售 - 增长提速 规模新高

合同销售总额

1,717 亿元, 同比+88%

第三方排名¹

全国第七

回款率

95%

销售概览

自投销售大幅上涨

总额 **1,369** / 权益 **713** 亿元

同比+107% / +87%

代建销售稳步增长

348 亿元

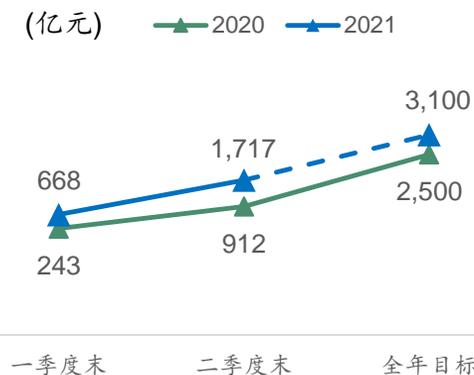
同比+39%

目标完成进度

目标完成率显著提升
均好性持续加强

55%

同比+19 pps

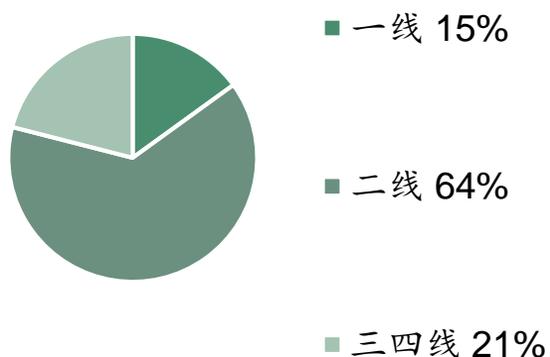


注: 1) 克而瑞2021上半年房企操盘榜排名

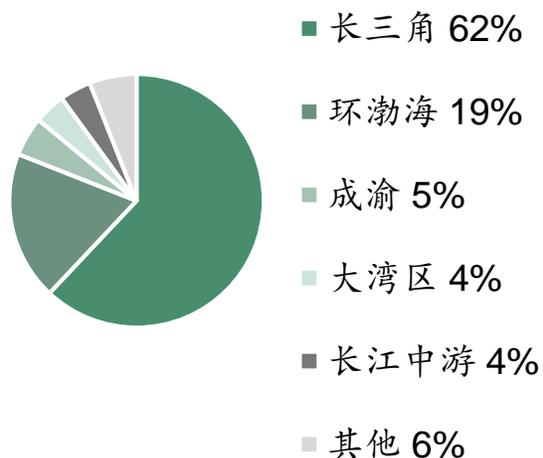
自投销售 - 布局合理 动能强劲

- 持续深耕一二线城市（占比**79%**），长期发展动能强劲；
- 以**长三角**为引领（杭州占比**17%**，长三角整体占比**62%**），持续扩展**五大城市群**的重点城市。
- 销售单价28,226元/m²，平稳微涨，保持**行业领先**。

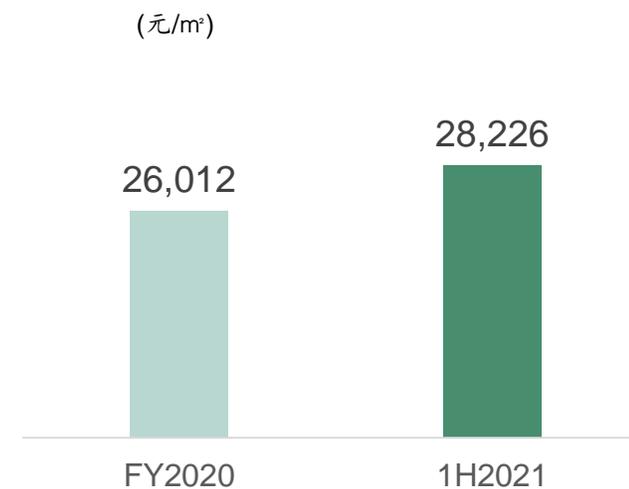
城市布局¹



区域布局¹



销售单价



注: 1) 合同销售额占比

自投销售 - 发展均好 全面提升

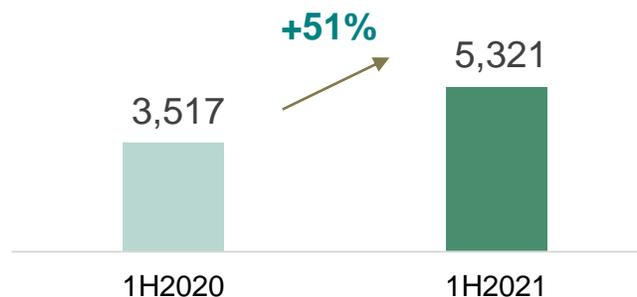
去化率

新增供货 **68%** 首开项目¹ **83%**

杭州、宁波等多城新项目 **首开售罄**

人均销售额

(万元)



上半年
热销项目

50+
亿元

杭州江河鸣翠
宁波春来晓园
宁波春语云树

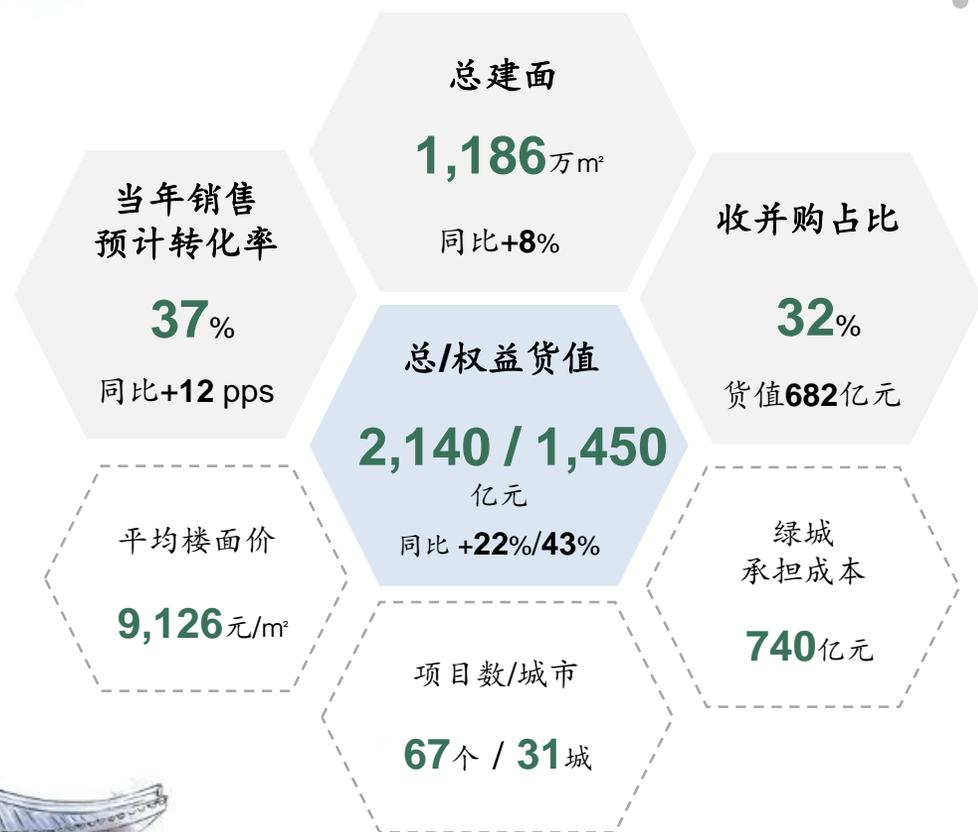
30-50
亿元

杭州春风金沙
杭州晓月澄庐
义乌万家风华
北京奥海明月
...

注: 1) 首开项目开盘30天去化率

新增土储 - 基础夯实 布局优化

盈利稳步向好，投资兑现度加强



城市 分布

一二线

货值 **1,659**亿元
占比 **78%**

杭州

260亿元
12%

宁波

278亿元
13%

北京

208亿元
10%

区域 布局

长三角

货值 **1,065**亿元
占比 **50%**

环渤海

货值 **489**亿元
占比 **23%**

长江中游
及成渝

282亿元
13%

其他重要
节点城市

304亿元
14%

新增土储 - 节奏精准 渠道多元

积极开局

1月：杭州等重点城市获取多宗优质地块

多元拓展

2-4月：非公开市场补充、转化储备项目

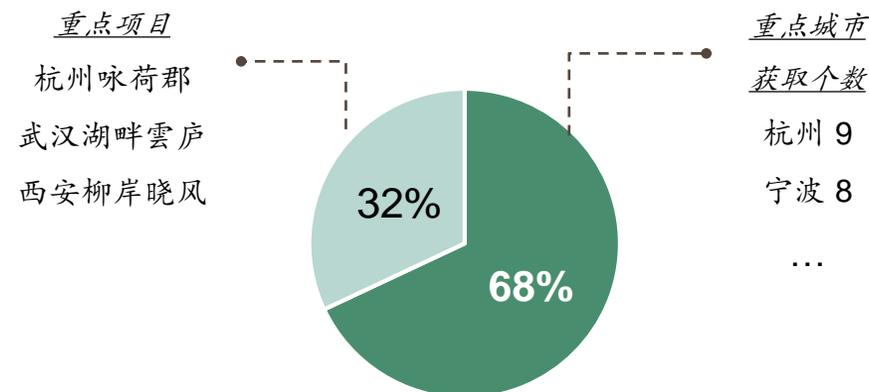
适度发力

5-6月：优质集中供地项目补充

“集中供地”

深度研究、广泛参与、择优获取

获取方式



参拍

20城

142宗地

获取

9城

23宗地

凭借高品质方案获取
抢占行业先机



北京朝阳豆各庄项目

■ 非公开市场

货值 682亿元

■ 公开市场

货值 1,458亿元

新增土储 - 特色业务 稳步发展

通过特色业务引领多元投资，打造新的发力点和未来利润增长极，多个优质项目于期内落地。

特色
小镇

金华望山项目

诗画江南慢生活度假小镇
国际景观大师联合开发
美丽乡村建设样本



TOD

哈尔滨杨柳郡项目

东北首个车辆段上盖TOD
规划营造+轨道建设+资源整合
与中交、哈尔滨地铁合作
底价获取



未来
社区

衢州鹿鸣项目

政企深度合作
设计、建造、运营
全链条开发
未来社区代表作



城市
综合体

西安高铁北站项目

城市综合开发
品质物业营造
产业资源导入
与复星强强联合



城市
更新

深圳光明项目¹

开启华南旧改序幕
主导土地二级开发



注：1) 已签署合作协议，待确权
2) 图片均为项目效果图

总土储 - 结构合理 战略聚焦

总货值

9,951 亿元
+23%¹

总/权益建面

6,034 / 3,495 万m²
+19% / 20%¹

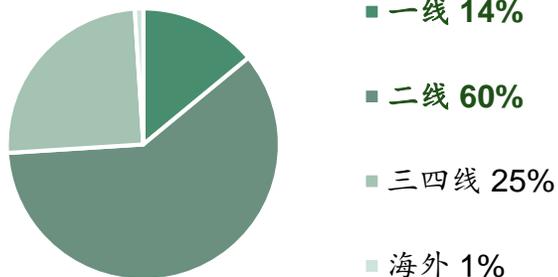
总/权益可售建面

4,048 / 2,336 万m²
+20% / 22%¹

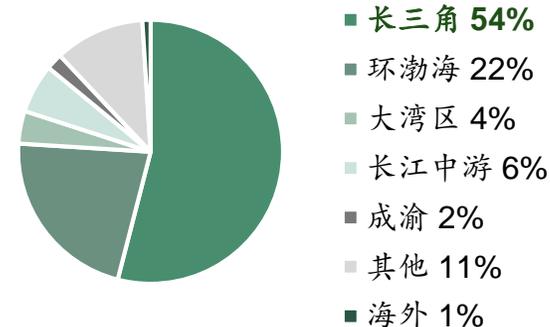
平均楼面价

7,177 元/m²

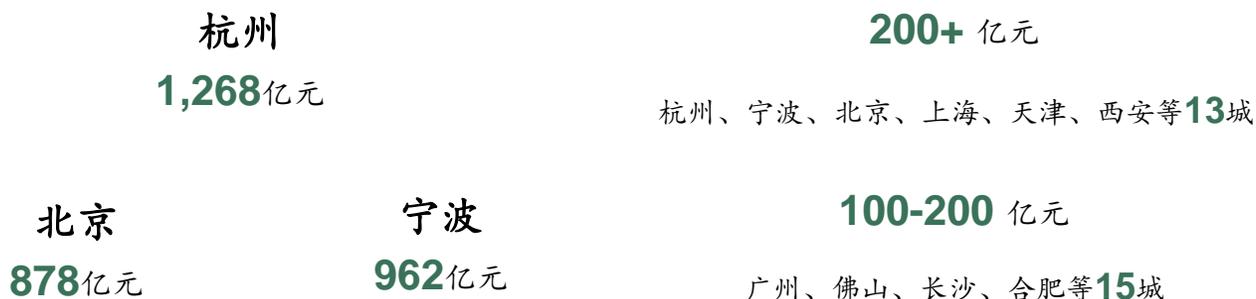
分城市能级货值占比



分区域货值占比



分城市土储货值



注：1) 与2020年末数据对比

共赢机制 优化迭代

动态匹配发展诉求，激发员工动能，促进经营提效

精益运营 提质增效

发布精益运营周期，常规提效，创新做优

数字运营 持续深化

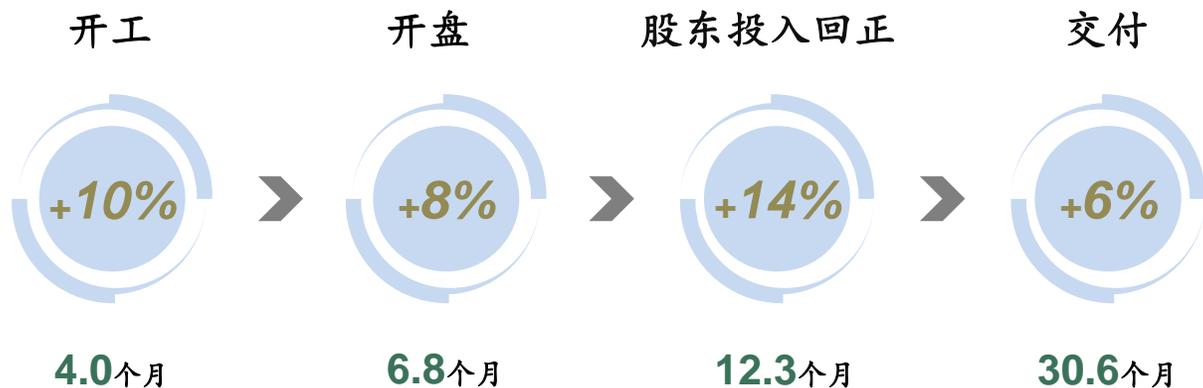
实现数据实时洞察，经营更智慧，管理更智能

简政放权 激活一线

优化项目群管控模式，组织提效，一线赋能



新项目周转提速

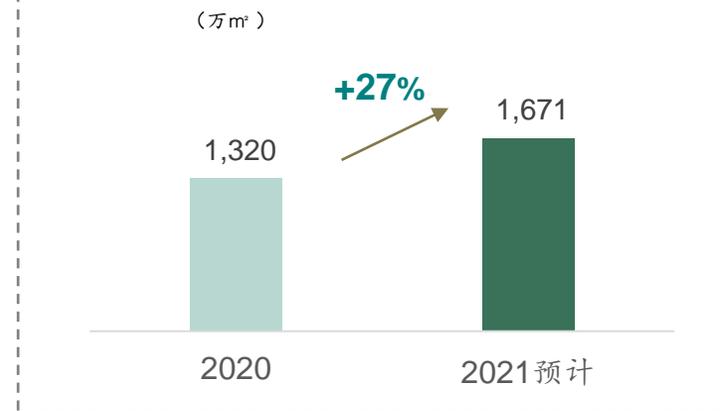


6.0 个月开盘

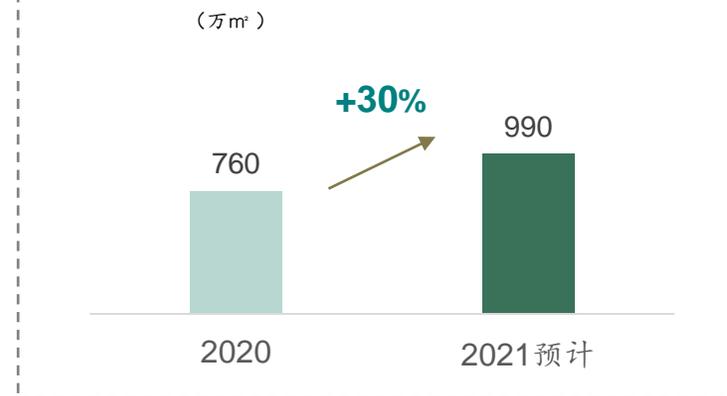


7.8 个月股东投入回正

新开工面积



竣工面积



产品品质 - 研发创新 提质降本

坚守产品主义
坚持品质为先

产品创新

推进研发创新工作
把握未来产品发展趋势

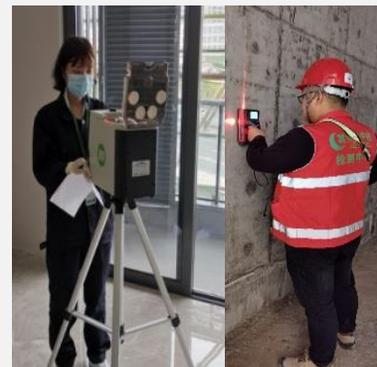


中央车站
优化社区空间

“如意宅”
室内可变空间

品控检测

开展品质巡查及自主材料检测
确保工程营造质量



提升标准化

参编行业标准
完善技术体系



推行精益管控
持续降本增效

优化营造成本

51项
成本优化措施

降低动态成本

1.5%
较目标成本下降

深化战略集采

97%
集采成果应用率

推进战略合作

50项
工程施工战略合作

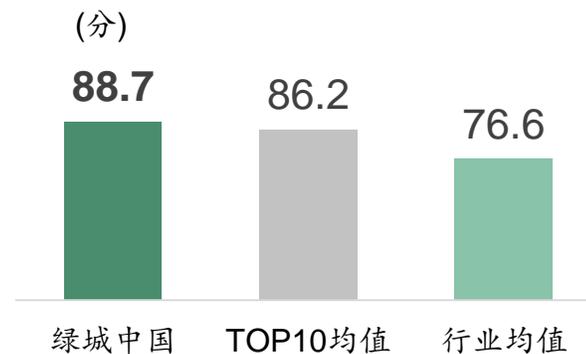
服务品质 - 客户满意 行业领先

以客户需求为出发点，持续打造精细化服务，备受业主认可

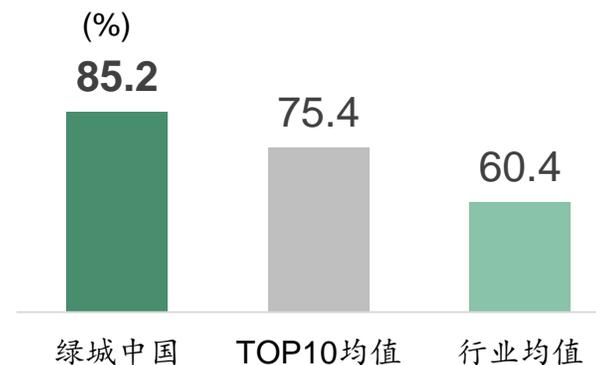
连续11年「中国城市居民居住满意度」行业领先

连续9次获「顾客满意度领先品牌」荣誉称号

总体满意度¹



总体忠诚度¹



销售



维修



签约后
沟通



物业



交付



客诉

注：1) 中指研究院

品牌形象 - 创新落地 价值凸显



「地产百强企业」¹

连续17年综合实力**TOP10**



「产品力优秀房企」¹

第一名



「房企品牌价值榜」²

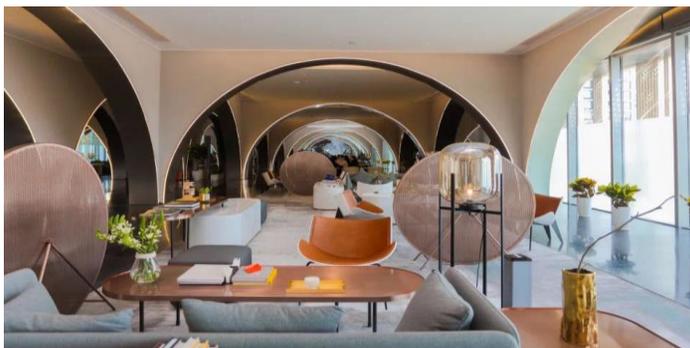
TOP10



「中国绿色地产指数」³

TOP10

品牌创新驱动，通过品牌属地化、品类属地化、活动IP化、城市生活馆标准化，
赋新品牌力量，引领推广发力，巩固品牌头部地位。



宁波绿城城市展厅

标准化城市生活馆

同城项目集中展示及蓄客
资源整合、提质降费



属地IP活动

宁波“美好生活节”
6万+业主参与

品类IP

“园系”
低密住宅产品线

注：1) 中指研究院
2) 中国房地产报
3) 中国投资协会等

特色小镇 - 业态富集 着眼长远

品牌行业领先

2021产城中国
标杆企业

2021中国小镇运营
引领企业

业态资源富集

康养、文旅、教育
头部产业资源**123**家

已开业**8**家度假酒店，
4所学校，**1**座滑雪场等

产品研发创新

谱系丰富

属地化强

性价比高

累计进入**21**城，

27座小镇

确权总建面**1,192**万m²

品牌
龙头

双轮
驱动

持续
创新



成都川菜小镇
四川省
首批特色小镇



嵊州越剧小镇
商业街
地产开发+小镇运营



开封龙亭项目
属地特色主题
北宋文化重现

小镇产业
综合服务商

代建业务 - 巩固优势 规模扩展

代建项目

334 个

城市覆盖

96 城

合约总建面

8,400 万m²

在建面积

4,365 万m²



规模
行业第一

管控项目数量同比+24.6%

毛利率
进一步提升

毛利率¹ 47.5%, 同比+5.8pps

顺应
调控趋势

政府代建新拓面积同比增长5倍+

净利润
保持高增长

归母净利¹ 2.7亿元, 同比+82.8%

产业孵化
成效显著

产业链投资收益同比+133.7%

客户结构多元
抵御周期

国有企业及政府73.9%²
私营企业26.1%²

注: 1) 绿城管理控股 (9979.HK) 2021年中期业绩

2) 当期在建面积占比

ESG – 体系优化 和谐发展

环境 - 绿色发展融入企业日常经营

构建



“绿品”实验室 智慧园区

可再生能源应用 装配式技术

社会 - 立身优秀企业公民 积极回馈社会

成立



捐赠**1,000**万元
驰援河南

开展百余场
全国性公益活动

保障性物业合约面积
3,610万m²
中国最大
保障房建设服务商¹



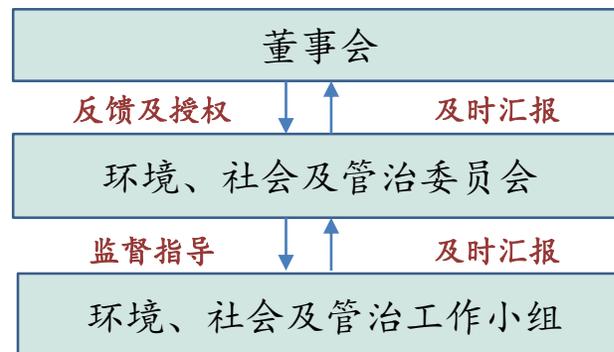
管治 - 搭建顶层管控架构 确保制度执行落地

董事会层面成立



统领ESG工作

“决策-管理-执行”三级管理架构



MSCI-ESG评级



注：1) 附属公司绿城管理控股 (9979.HK)



财务摘要

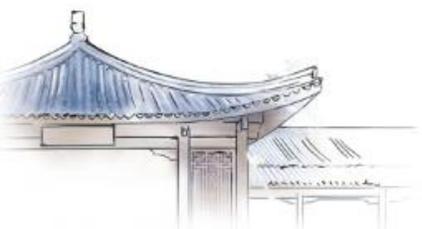
主要财务数据

(人民币:亿元)	2021年1-6月	2020年1-6月	变动
收入	361.35	238.96	↑ 51.2%
毛利	79.35	61.84	↑ 28.3%
行政及销售开支	25.63	20.71	↑ 23.8%
财务费用	13.27	12.52	↑ 6.0%
其他收入	14.36	15.57	↓ 7.8%
分占合营企业及联营公司业绩	4.17	4.72	↓ 11.7%
若干资产的减值亏损计提净额	1.48	2.21	↓ 33.0%
净利润	39.10	31.30	↑ 24.9%
股东应占利润	24.18	20.96	↑ 15.4%
每股基本盈利 (人民币元)	0.71	0.65	↑ 9.2%
股东应占核心净利润¹	27.25	24.35	↑ 11.9%

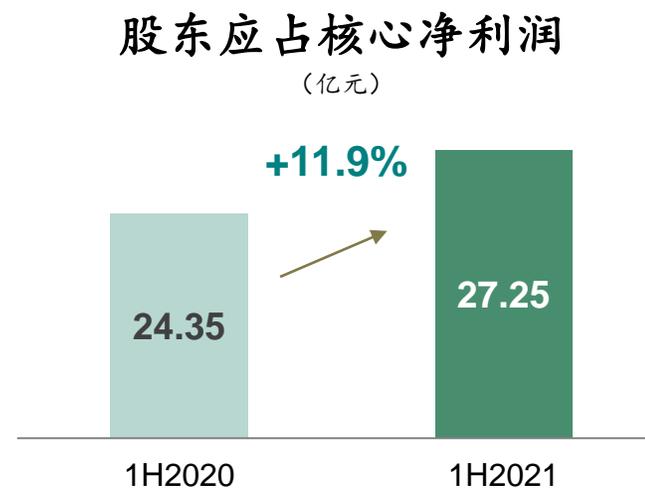
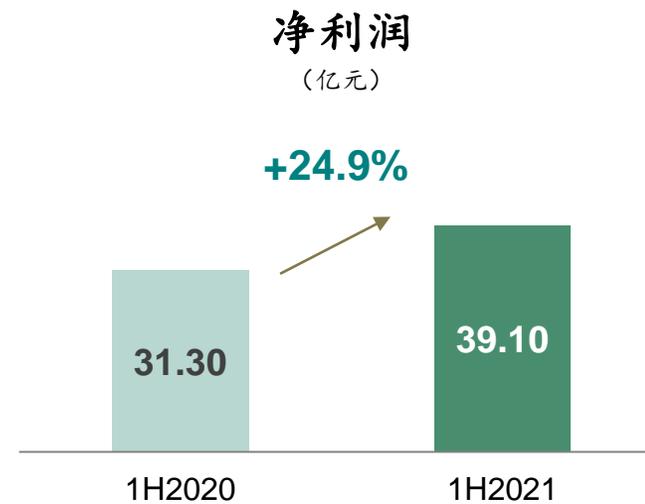
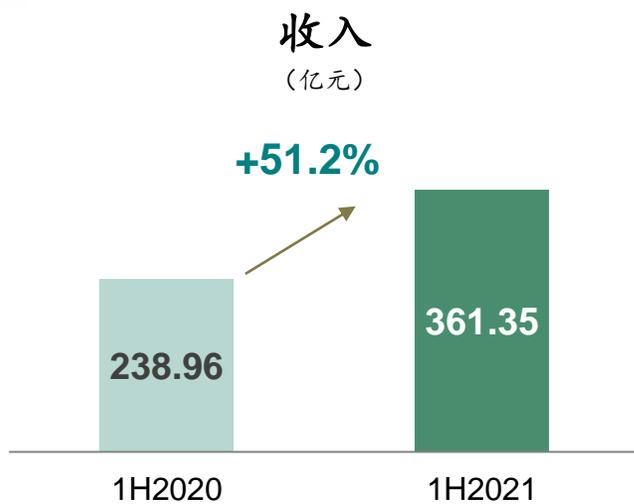
注：1) 股东应占核心净利润是指扣除汇兑损益、收购收益、若干资产的减值亏损计提与拨回的税后净影响、若干资产的公允价值变动的税后净影响后的金额。

主要财务数据

(人民币:亿元)	2021年6月30日	2020年12月31日	变动
总资产	4,800.79	4,142.82	+15.9%
其中：总存货	2,688.40	2,328.09	+15.5%
银行存款及现金	605.60	652.03	-7.1%
总负债	3,904.61	3,296.92	+18.4%
其中：总借贷	1,279.18	1,192.02	+7.3%
合同负债	1,419.42	1,127.99	+25.8%
净资产	896.18	845.90	+5.9%



收入增加 盈利向好



节支降费 效能提升 - 行政开支

房地产管理费率¹较2020年同期下降**22.2%**。

(人民币:亿元)	2021年1-6月	2020年1-6月	变动
房地产开发业务支出			
-人力资源成本 ²	5.07	3.06	+65.7%
-日常营运费用	1.09	0.86	+26.7%
-其他	2.79	3.23	-13.6%
小计	8.95	7.15	+25.2%
非房地产开发业务支出	4.73	4.52	+4.6%
折旧摊销费	2.75	2.80	-1.8%
总计	16.43	14.47	+13.5%

注：1) 房地产管理费率即房地产开发业务行政开支占预售合同比重；

2) 人力资源成本增加主要系：1. 推盘量及销售额较去年同期大幅增加；2. 本期购股权及股份激励摊销费0.56亿元，较2020年同期增加0.35亿元；3. 去年上半年疫情影响减免部分社保费用。

节支降费 效能提升 - 销售开支

房地产销售费率¹较2020年同期下降**11.1%**。

(人民币:亿元)	2021年1-6月	2020年1-6月	变动
房地产开发业务支出			
-人力资源成本 ²	3.28	2.10	+56.2%
-营销活动费	3.15	2.26	+39.4%
-其他营运费用	1.10	0.90	+22.2%
小计	7.53	5.26	+43.2%
非房地产开发业务支出	1.67	0.98	+70.4%
总计	9.20	6.24	+47.4%

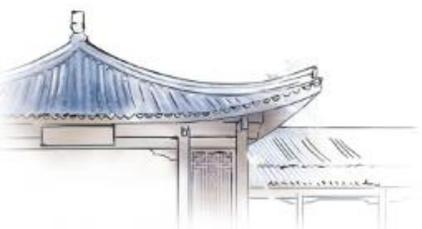
注：1) 房地产销售费率即房地产开发业务销售开支占预售合同比重；

2) 依据IFRS15---客户合同收入准则，需对计入合同取得成本的销售佣金进行分摊，本期结转收入大幅增加，相应分摊的销售佣金增加。

融资成本 保持低位

2021年上半年平均利息成本为**4.6%**，较2020年同期的5.2%，下降**60bps**。

(人民币:亿元)	2021年1-6月	2020年1-6月	变动
费用化利息	13.27	12.52	+6.0%
资本化利息	26.51	25.77	+2.9%
总计	39.78	38.29	+3.9%



融资成本 保持低位

境内发债成本维持较低水平，获市场充分认可

2021年上半年境内公开发债平均利息成本为**3.73%**。

(人民币：亿元)	2021年上半年发行金额	利率	加权平均利率	截至6月30日 尚未发行额度
公司债	41.50	3.92%-4.07%	3.98%	54.00
供应链ABS	61.78	3.28%-3.80%	3.56%	133.34
供应链ABN	16.34	3.38%-3.75%	3.59%	74.06
项目收益票据PRN	5.00	4.30%	4.30%	35.00
中期票据	-	-	-	100.00
购房尾款ABS/ABN	-	-	-	68.28
定向债务融资工具	-	-	-	50.00
总计	124.62	-	3.73%	514.68

融资成本 保持低位

境外债务结构优化，严控风险，获多家金融机构支持



银团贷款

成功筹组**6.4**亿美金等额银团，

贷款期限**3**年

汇丰银行牵头，获**17**家银行参贷支持

双边贷款

成功筹组**3**亿美金双边，

贷款期限**3**年

与**中银香港**巩固合作

提前偿还多笔2021年下半年到期债务

减少短期负债，优化债务结构

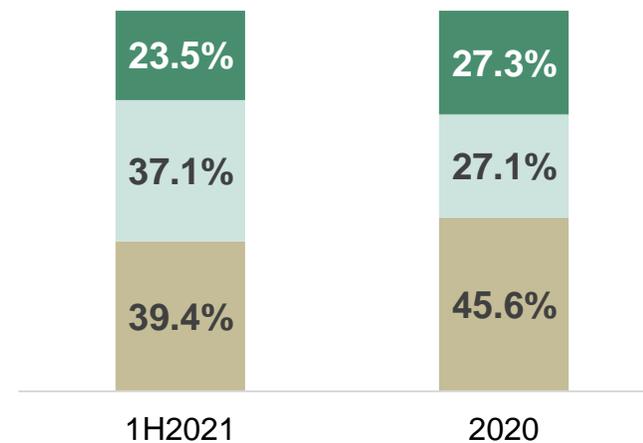
财务稳健 结构合理

1年内到期借款占总借贷的**23.5%**，较2020年12月31日的27.3%，下降**3.8**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**。

(人民币：亿元)	2021年6月30日	2020年12月31日
1年内到期	301.10	325.15
1-2年内到期	474.58	322.73
2年以上到期	503.50	544.14
总借贷	1,279.18	1,192.02

债务到期结构

■ 1年到期 ■ 1-2年到期 ■ 2年以上到期



财务稳健 结构合理

(人民币：亿元)	2021年6月30日	2020年12月31日	变动
银行借款	921.58	850.28	+8.4%
债务工具	317.57	317.78	-0.1%
其他借款	40.03	23.96	+67.1%
总借贷	1,279.18	1,192.02	+7.3%
银行存款及现金	605.60	652.03	-7.1%
净负债	673.58	539.99	+24.7%
净资产	896.18	845.90	+5.9%
净资产负债率	75.2%	63.8%	+11.4pps

上半年利息成本

4.6%

(2020年同期: 5.2%)

期末利息成本

4.6%

(2020年12月31日: 4.7%)

现金短债比

2.0x

(2020年12月31日: 2.0x)

境外借款占比

14.8%

境外借款等值人民币189亿元





前景展望

TOP10中的品质标杆

品质

坚守卓越品质

运营

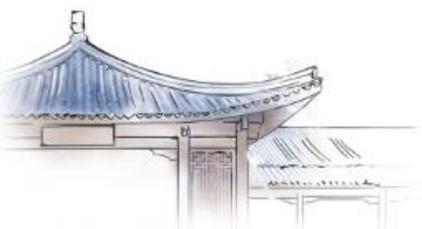
深化精益运营

管理

提升管理效能

组织

推进组织变革



多

稳步提升销售规模
持续加强回款管理

快

持续优化经营效率
提升运营周期
加速新项目转化

准

投资定位精准
把握下半年市场窗口
严防风险

省

在保证品质前提下
进一步优化成本

稳

坚守产品品质
审慎经营计划
着眼长远稳健发展

2021年下半年可售货源充足 保障销售增长

总可售资源分析



可售面积
(万m²)

可售金额
(亿元)

自投 904

2,312

代建 507

778

自投项目可售货源分析¹

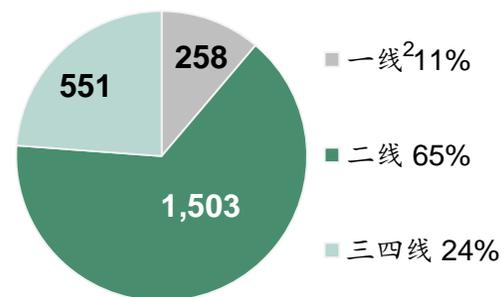
一二线货值占比

76%

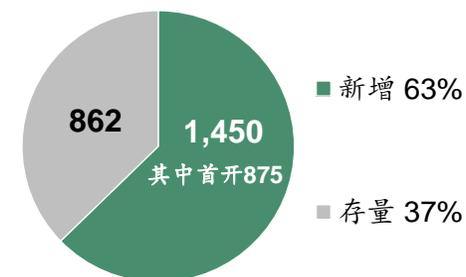
新增货值占比

63%

分城市能级
(货值 亿元)



分推盘类型
(货值 亿元)



注：1) 未包含2021年下半年新获取项目中预计年内可实现销售的货源。
2) 含海外（西雅图）

2021年下半年销售亮点



总可售项目数



长三角占比

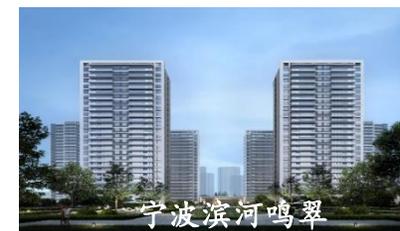
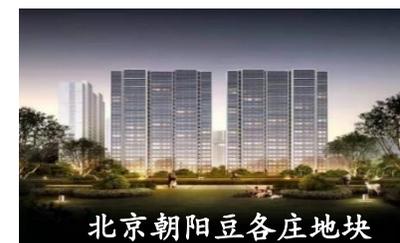


首开项目数量



单盘货值超20亿元

2021下半年 重点推盘项目



盈利预见性逐步加强

累计已售未结转金额约为 **3,207** 亿元 (权益: **1,688** 亿元), 较2020年末增加**675**亿元。

已售未结分年确认结构 (亿元)





附录

附录一：2021年上半年自投项目预售情况

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)
杭州江河鸣翠	75,770	5,532	73,011
宁波春来晓园	148,222	5,514	37,202
宁波春语云树	201,612	5,325	26,410
杭州晓月澄庐	71,244	4,148	58,220
义乌万家风华	149,026	4,145	27,812
北京颐和金茂府	38,474	3,683	95,737
杭州春风金沙	80,743	3,196	39,586
北京奥海明月	51,621	3,031	58,723
杭州春来枫华	46,517	2,314	49,753
成都诚园	107,776	2,190	20,315
其他	3,879,360	97,827	25,217
合计	4,850,365	136,905	28,226

注：1) 仅含地上面积

附录二：2021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 (人民币百万元)	销售比重	销售均价 (每平方米人民币元)
余姚桂语兰庭	高层住宅、商业	162,329	2,627	8.3%	16,183
台州宁江明月	高层住宅、别墅	172,431	1,991	6.3%	11,547
成都凤起朝鸣	高层住宅、多层住宅	55,852	1,795	5.7%	32,139
德清观云小镇	高层住宅、多层住宅、别墅	96,614	1,606	5.1%	16,623
北京壹亮马	高层住宅	14,456	1,283	4.0%	88,752
南通蘭园	高层住宅、别墅	75,040	1,190	3.7%	15,858
北京颐和金茂府	多层住宅	10,068	1,048	3.3%	104,092
无锡凤起和鸣	高层住宅、别墅、商业	35,624	970	3.1%	27,229
宁波春熙潮鸣	高层住宅	25,235	952	3.0%	37,725
北京西山燕庐	高层住宅、多层住宅	20,268	945	3.0%	46,625
	其他	846,353	17,338	54.5%	20,486
	合计	1,514,270	31,745	100%	20,964

注：1) 销售面积含地上及地下面积

附录三：2021年上半年新增土地储备

	项目	取得方式	权益	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
1	杭州潮听明月	招拍挂	70%	2,111	149,510
2	杭州沐春明月	招拍挂	70%	745	68,612
3	杭州江上臻园	招拍挂	100%	1,193	105,783
4	杭州江畔锦园	招拍挂	50%	780	159,904
5	杭州云栖燕庐	招拍挂	55.6%	478	115,223
6	杭州湖上春风	招拍挂	100%	2,018	114,939
7	杭州山澜桂语	招拍挂	55%	1,172	146,834
8	杭州江上桂语新月	招拍挂	51%	893	210,007
9	杭州咏荷郡	收并购	100%	2,271	298,466
10	千岛湖湖畔澄庐	招拍挂	100%	253	70,280
11	德清城南科技城凤栖春澜南地块	招拍挂	100%	1,091	129,687
12	安吉天使小镇2020-18地块	招拍挂	40%	120	79,143
13	安吉桃花源西北2020-56-1地块	招拍挂	85%	160	78,244
14	宁波江北区姚江新城8号地块	招拍挂	65.7%	1,681	158,327
15	宁波北仑区通山未来社区项目	招拍挂	100%	2,992	508,801
16	宁波奉化区江口葭浦路南地块	招拍挂	100%	646	111,784
17	宁波奉化区方桥第一医院北地块	招拍挂	100%	2,079	175,398
小计				20,683	2,680,942

附录三：2021年上半年新增土地储备

	项目	取得方式	权益	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
18	宁波镇海区骆驼街道老街E1地块	招拍挂	70.6%	762	107,885
19	宁波镇海区蛟川开发区主入口西侧地块	招拍挂	51%	213	58,828
20	宁波滨河鸣翠	招拍挂	100%	4,291	216,880
21	宁波春熙云境	招拍挂	51%	1,066	110,656
22	慈溪新城河4#地块	收并购	50%	235	41,232
23	舟山新城鼓吹山LC-10-01-09地块	招拍挂	100%	702	103,828
24	衢州蘭园	招拍挂	57.34%	971	144,938
25	衢州鹿鸣未来社区项目	招拍挂	65.83%	1,508	418,729
26	嘉兴桐乡凤栖春澜	招拍挂	60%	525	121,002
27	金华望山小镇	招拍挂	70%	40	63,716
28	永康溪心片区中心05地块	招拍挂	65.7%	1,288	167,294
29	嵊州越剧小镇三期西地块	招拍挂	32.5%	31	87,602
30	苏州高新区太湖科学城2021-WG-18号地块	招拍挂	25%	500	226,406
31	太仓科教新城2021-WG-16-1号地块	收并购	13.04%	184	153,253
32	南京南部新城七桥G30地块	收并购	12.25%	254	77,553
33	宜兴梅林A03地块	收并购	40%	717	135,440
34	扬州广陵区GZ276地块	招拍挂	33%	318	128,181
	小计			13,605	2,363,423

附录三：2021年上半年新增土地储备

	项目	取得方式	权益	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
35	扬州广陵区GZ280地块	收并购	51%	177	39,439
36	扬州邗江区GZ272地块	收并购	30%	323	156,972
37	徐州2021-13号翠屏山I地块	收并购	70%	397	67,763
38	徐州2021-11号翠屏山A地块	收并购	33%	256	95,560
39	徐州2021-14号昆仑大道南A-2地块	收并购	33%	502	178,623
40	徐州2021-15号韩山B地块	收并购	33%	673	189,063
41	盐城晓风印月	招拍挂	100%	2,177	186,394
42	北京朝阳区豆各庄地块	招拍挂	100%	6,820	352,194
43	北京海淀区树村南地块	收并购	15.6%	894	158,997
44	天津桂语朝阳	招拍挂	100%	940	166,473
45	天津凤起悦鸣	招拍挂	100%	1,800	74,619
46	天津柳岸晓风	招拍挂	100%	1,520	156,149
47	天津西青区水西ABL地块	收并购	50%	2,480	442,401
48	大连甘井子区泉水A2、A3、A4地块	招拍挂	100%	2,070	249,586
49	沈阳大东区望花板块10号地块	收并购	30%	337	200,836
50	青岛北区开平路项目	招拍挂	100%	642	61,178
51	武汉武昌区纺器村项目	招拍挂	50%	675	124,580
小计				22,683	2,900,827

附录三：2021年上半年新增土地储备

	项目	取得方式	权益	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
52	武汉江岸区星海跃进家园项目	收并购	70%	770	142,436
53	武汉湖畔雲庐	收并购	100%	3,066	233,179
54	长沙43号梅溪湖中轴地块	招拍挂	100%	2,990	474,294
55	长沙48号南湖地块	招拍挂	100%	2,896	258,136
56	鹰潭龙虎山小镇	招拍挂	51%	35	54,067
57	成都武侯区武青路地块	招拍挂	95.074%	1,068	106,765
58	重庆中央公园S分区S24地块	收并购	50%	498	98,267
59	西安和庐	招拍挂	98.45%	2,047	211,639
60	西安高铁北站项目	收并购	49%	92	103,090
61	西安南山雲庐	收并购	42.532%	363	92,757
62	西安西咸新区空港新城地块	招拍挂	40%	227	154,743
63	西安航天HT01-5-47-1项目	招拍挂	40%	960	276,000
64	西安常宁新区项目	收并购	34%	106	137,571
65	西安柳岸晓风	收并购	51%	515	233,260
66	哈尔滨杨柳郡	招拍挂	46%	1,014	699,412
67	新疆理想之城	招拍挂	60%	429	642,364
	小计			17,076	3,917,980
	合计			74,047	11,863,172



附录四：截至2021年6月30日总土地储备

区域	总建筑面积（千平方米）	地上可售面积（千平方米）	平均楼面价 ¹ （每平方米人民币元）
杭州	5,604	3,331	13,194
浙江（除杭州）	16,266	10,291	6,600
上海	497	297	24,020
江苏	8,029	5,877	5,951
安徽	938	604	7,184
北京	2,468	1,313	20,862
天津	2,262	1,526	9,101
辽宁	2,651	2,066	3,714
山东	3,108	2,095	4,914
湖北	2,215	1,597	8,648
广东	1,725	1,240	8,713
海南	761	450	4,071
重庆	786	543	6,822
河南	912	465	4,593
陕西	5,649	3,748	2,608
海外	831	726	1,510
其他	5,641	4,309	4,487
合计	60,343	40,478	7,177

注：1) 平均楼面地价按总地价除以总建筑面积计算。

附录五：2021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	85%	十七期、十九期	63,830
	杭州桂冠东方	80%	一期	565,993
	杭州隐庐	90.16%	一期	112,638
	杭州桂语朝阳	50%	一期	297,497
	安吉桃花源	85%	三十四期	9,750
	德清观云小镇	90%	三期、五期	122,371
	嘉兴留香园	100%	一期	146,727
	舟山长峙岛	96.88%	四期、七期	177,602
	舟山沁园	77.07%	一期	185,109
	宁波奉化桂语映月	85.04%	一期	84,067
	象山白沙湾玫瑰园	100%	五期	62,329
	诸暨绿城广场	90%	十五期	2,259
	苏州柳岸晓风	75%	一期	183,726
	无锡诚园	95.44%	一期	204,335
	南通晓风印月	70%	一期	107,880
小计				2,326,113

附录五：2021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	南通诚园	60%	一期	167,610
	北京水映兰庭	51%	一期	111,832
	北京壹亮马	40%	一期	187,954
	天津春熙明月	60%	一期	328,729
	天津诚园	41%	一期、二期、三期、四期	169,749
	大连蘭园	44.06%	一期	22,383
	大连玫瑰园葡萄酒小镇	60%	二期	4,349
	青岛理想之城	80%	十六期	144,079
	济南玉兰花园	50%	四期、五期	294,368
	济南天宸原著	20%	一期	39,172
	淄博百合花园	100%	六期	150,258
	重庆晓风印月	100%	一期	212,541
	重庆春溪雲庐	100%	一期	150,304
	武汉凤起乐鸣	80%	一期	199,185
	海南蓝湾小镇	51%	二十六期	90,332
西安全运村	51%	一期、二期、三期	987,250	
小计				3,260,095

附录五：2021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	杭州翡翠城	45%	十七期、十八期、十九期	399,281
	杭州湖境雲庐	51%	一期	146,103
	安吉天使小镇	40%	五期、九期	69,751
	宁波明月江南	48.889%	一期	209,428
	宁波风起潮鸣	24.23%	一期	171,917
	余姚巧园	32.62%	一期	47,077
	嘉兴风荷九里	20%	一期	49,700
	嵊州越剧小镇	32.5%	七期	41,559
	衢州春风江山小镇	33.333%	一期	10,732
	合肥诚园	49.5%	一期、二期	276,963
	义乌蘭园	31.7%	一期	184,067
	北京西府海棠	33.5%	一期	172,009
	天津御江臺	33.0%	一期	118,103
	沈阳新湖湾美丽洲	35.0%	三期	15,350
	广州柳岸晓风	29.96%	一期	140,528
	广州公园大道	16.7%	一期	276,820
	佛山云悦江山	20.625%	一期	140,693
	成都诚园	45%	二期	124,949
	福州榕心映月	26%	一期	104,455
				小计
			合计	8,285,693

附录六：截至2021年6月30日境外融资情况汇总

类型	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 / 票息
银团贷款	6.57	3年	2023年1月23日	-	HIBOR/LIBOR+2.48%
双边贷款	3	5年	2024年1月8日	-	LIBOR+3.3%
银团贷款 ¹	5.66	3年	2024年6月3日	-	HIBOR/LIBOR+2.51%
双边贷款	3	3年	2024年8月9日	-	LIBOR+2.51%
永续证券	5	-	永续	2021年12月28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%
高级美元债	3	5年 (NC3年)	2025年7月13日	2023年7月13日	5.65%
高级美元债	3	4.5年 (NC2.5年)	2025年4月29日	2023年4月29日	4.7%
内保外贷/ 跨境借款	5	3年	-	-	固息2.2% 至 浮息LIBOR+2.6%
总计	39.23	-	-	-	-

注：1) 另于7月新增7,400万美金等额。

- ❖ 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 2676

香港 (+852) 2530 0996

电邮：ir@chinagreentown.com



敬请关注绿城官方微信公众号
获取公司更多资料

