

二零二四·中期业绩

2024年8月



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中國控股有限公司

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability) (Stock Code: 03900)

(於開曼群島註冊成立的有限公司) (股票代碼：03900)

目录

经营概览	2
财务摘要	25
附录	34

经营概览



行业仍在深度调整之中

22个典型一二线城市新房月均成交量合计 900万 m²，处于近6年低位

投资：继续低迷

房地产投资累计增速 (24年3月/24年6月)

下跌：-9.5% → -10.1%

住宅新开工面积 (23年6月/24年6月)

下跌：3.63 亿 m² → 2.77 亿 m²

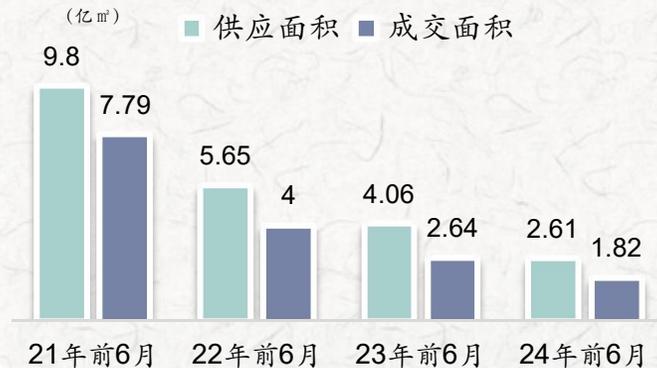
住宅总施工面积同比 (23年底/24年6月)

下跌：-7.7% → -12.5%

土地：继续缩量

24年上半年成交为21年同期 **23%**

全国涉宅土地建面供求情况



库存：继续攀升

住宅库存面积 (23年底/24年6月)

上升：3.31 亿 m² → 3.83 亿 m²

百城住宅库存去化周期 (23年底/24年6月)

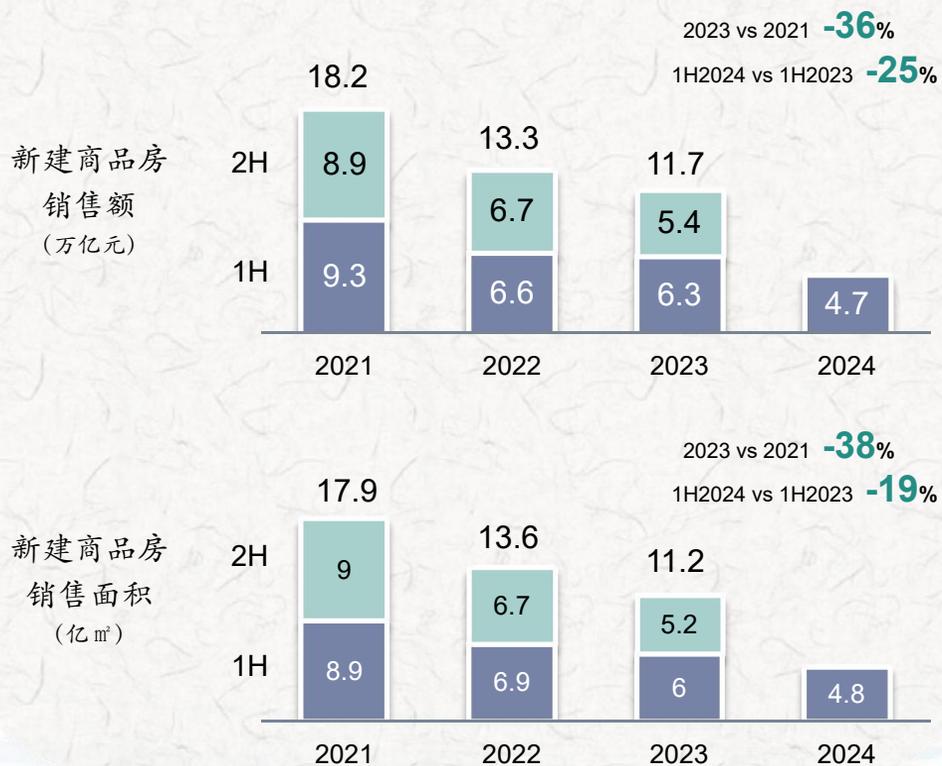
上升：22.4 个月 → 27 个月

商品房现房销售面积同比变化：**+23%**

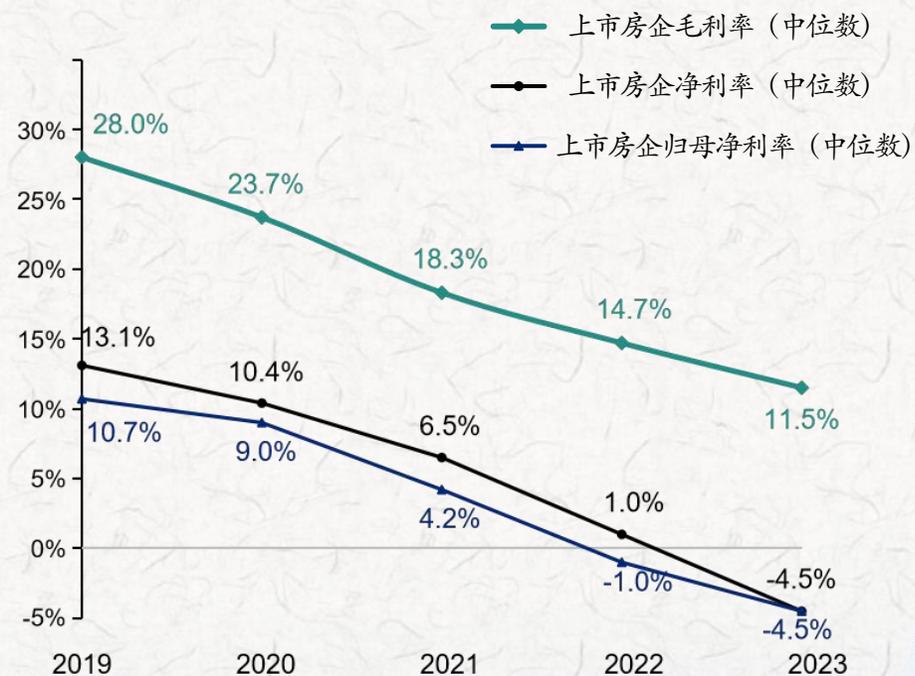
现房销售面积在总成交量占比：**+8 pts**

规模、利润承压

规模：市场收缩、业务放缓



利润：以价换量、逐年走低



注：数据来源为国家统计局，克而瑞，Wind。为与H股上市房企统一口径，A股上市房企毛利润计算中扣除税金及附加

业绩概览

✿ 经营品质稳健

货币资金

751.3亿元 历史新高

营业收入

695.6亿元 ↑22.1%

高品质交付

6.5万户(自投+代建) TOP5

677万㎡(自投) 无一延期

代建业务

新拓1,746万㎡ TOP1

归母净利5亿元 ↑5.8%

✿ 行业地位稳进

权益销售

TOP 6

同比↑3位

绿城 ↓3.9%

TOP10 ↓33.9%

新增投资

TOP 4

同比↑4位

权益比 84%

同比↑5pts

一、营销端：加力去化，极致挖潜



❀ 首开前置

前置供货**6**个项目
超额实现销售额**57**亿元

❀ 续销提速

紧抓政策窗口期，提升销售展示，加推适销房源，二季度日均续销**3.9**亿元

❀ 重点突破

加大重难点房源的考核与去化，去化住宅长库存、商办、车位**215**亿元

一、营销端：加力去化，极致挖潜

✿ 权益比

71%

同比+7pts

✿ 回款率

103%

行业高位

✿ 首开去化率

78%

维持高位

聚焦高能级

一二线占 80%

13 城销售位列当地前十

浙江区域TOP1
(流量榜等)

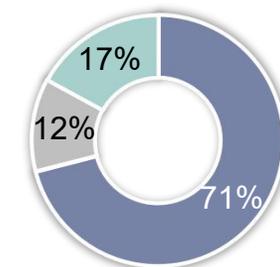
杭州TOP1
(流量榜等)

西安TOP1
(操盘榜)

上海TOP2
(销售榜等)

北京TOP5
(流量榜)

区域分布



■ 长三角 71%

■ 环渤海 12%

■ 其他区域 17%

杭州宸岸印月里

3次开盘21天清盘

前置供货，超额实现17亿



义乌凤起潮鸣

首开热销35亿，溢价12%，

88套千万级合院首开售罄

二、投资端：高度谨慎，高标兑现

✿ 宁可错过，也不错投

标准更细

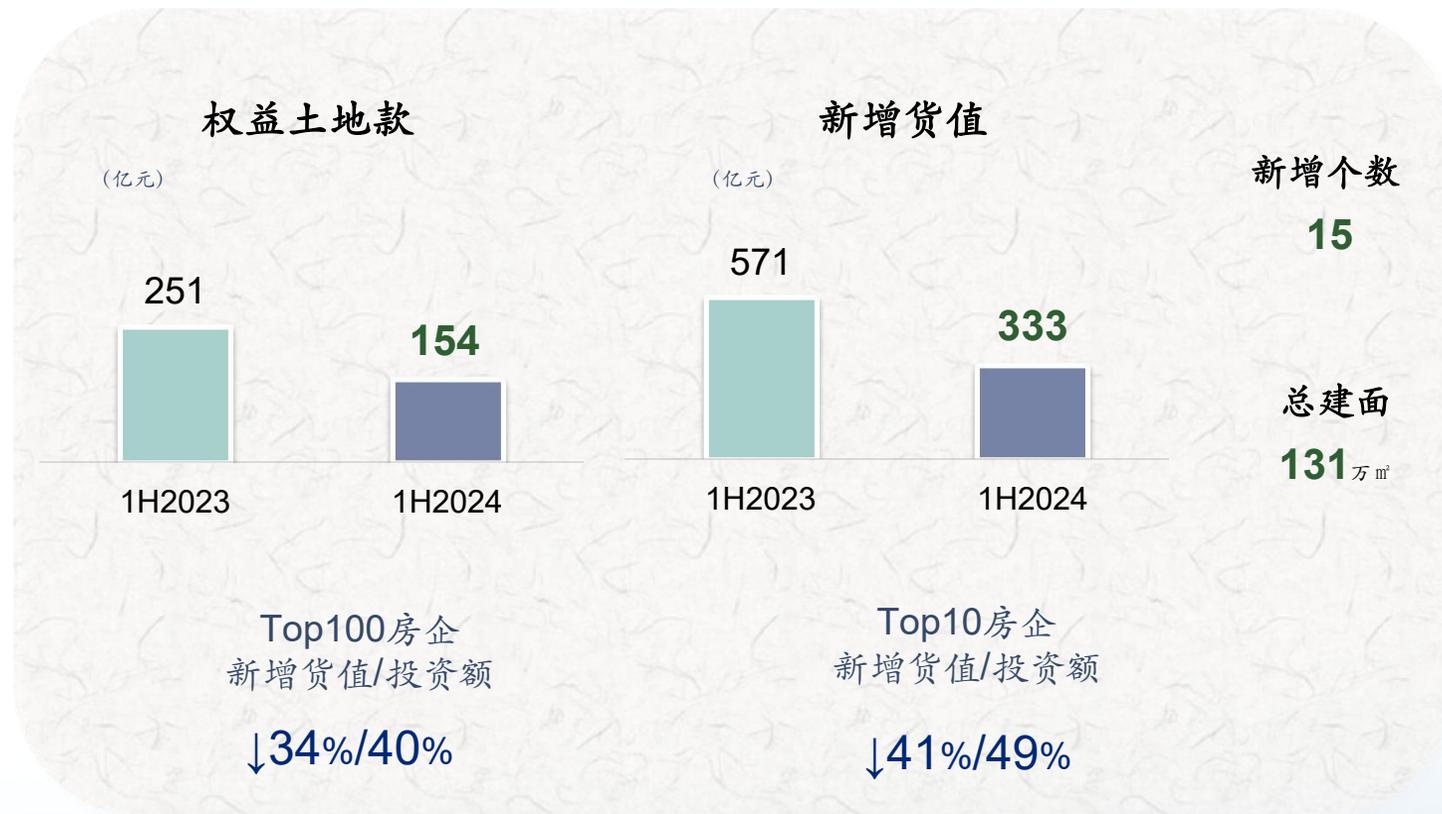
突出流动性，关注性价比，
强调结构性机会

能力更精

前置猎地、城市/板块研判、
产品精细策划、多专业协同...

策划更深

经营策划会更细致、更全面



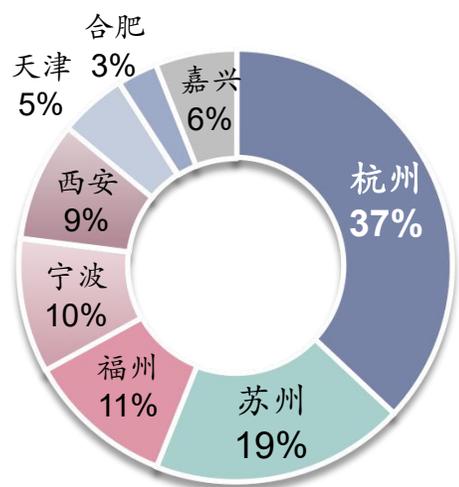
注：截至2024年8月23日，绿城今年累计新增获取**23**个项目，新增货值**582**亿元，权益土地款**259**亿元。

二、投资端：高度谨慎，高标兑现

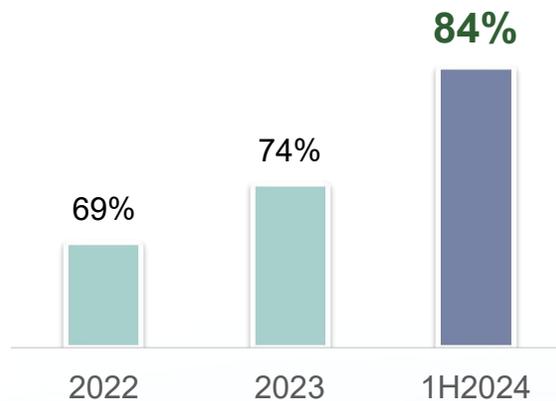
✿ 结构安全

(货值占比)

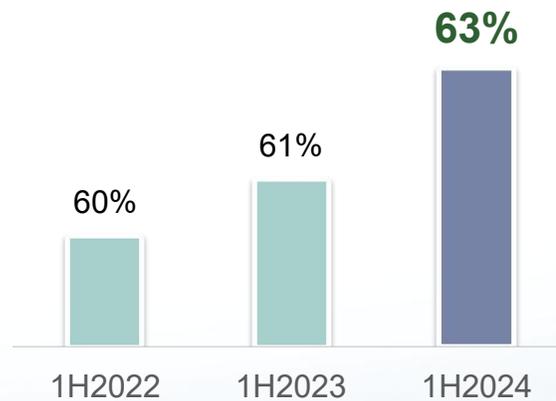
核心二线 **94%** 优质三四线 **6%**



✿ 权益提升



✿ 转化高效¹



注：1. 2024年上半年新获取项目预计年内销售额转化率

二、投资端：高度谨慎，高标兑现

土储¹总货值

5,348 亿元

总/权益建面

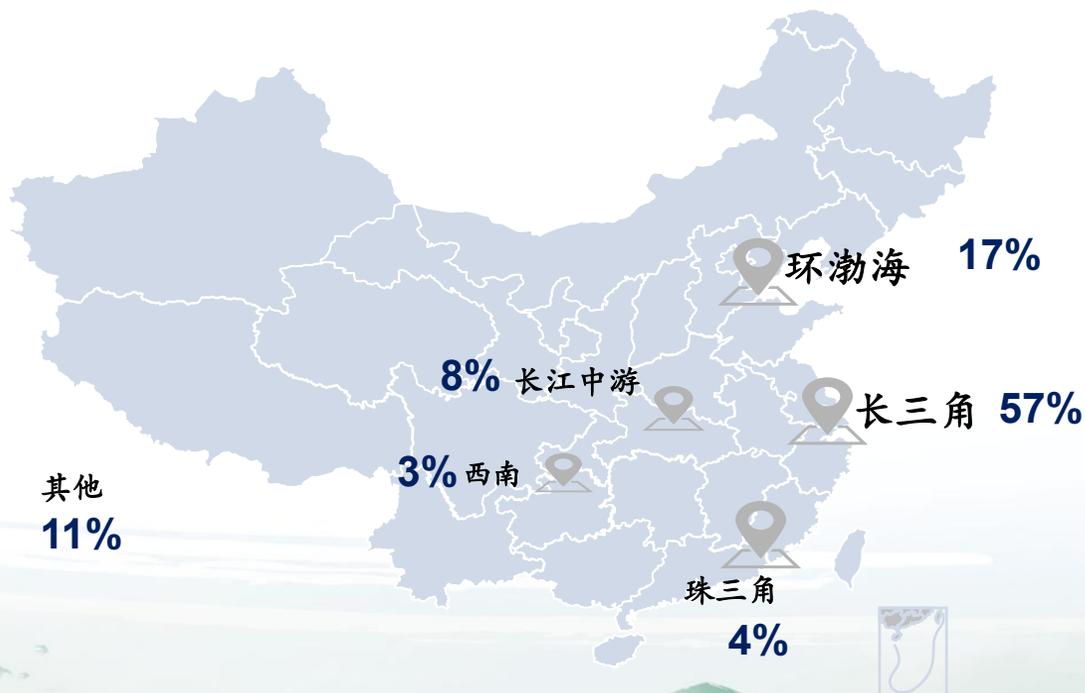
3,193/2,064 万 m²

总/权益可售建面(地上)

2,143/1,372 万 m²

平均楼面价²

7,999 元/m²



一二线城市

79%

北上杭

34%

十大战略核心城市³

55%

杭州 **1,006**亿 上海**509**亿

北京 **325**亿 西安 **295**亿

注：1. 土储包括所有已获取未竣工的项目或项目部分分期；2. 总土地款除以含地下面积的总建面；
3. 十大核心城市包括：杭州、北京、上海、宁波、南京、广州、深圳、武汉、成都、西安

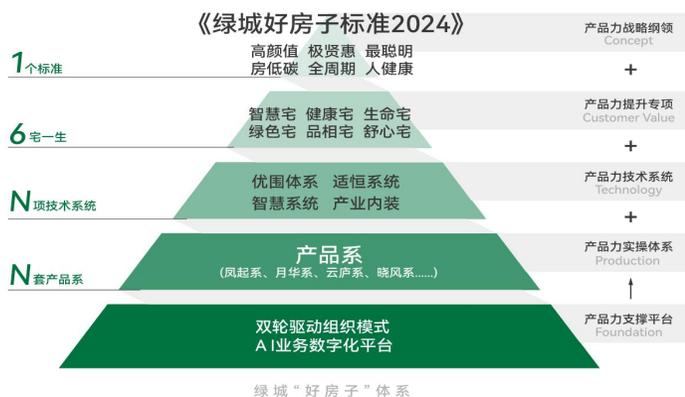
三、产品端：好房匠造，品质引领

“高颜值、极贤惠、最聪明，房低碳、全周期、人健康”为目标

营造客户满意的绿城“好房子”

“绿城好房子”体系

- 标准先行：行业首位发布产品纲领，明确方向
- 产品力提升：智慧宅、健康宅、生命宅
- 技术系统升级：适恒系统、智慧系统等四项



“引领型产品系”

- 玫瑰园系 苏州迭新法式美学
- 凤起系 高端豪宅品牌焕发新活力
- 月华系 南京、福州续写新篇章

玫瑰园系迭新



凤起系焕新



月华系续新



高质量竣工交付

- 自投竣工面积 **492**万㎡
- 自投交付面积 **677**万㎡
- 交付较合同平均提前 **73**天

持续降本增效

- 建造成本结余率 **4.3%**
- 关键品类集采价格下降 **6%+**
- 单方成本降低 **100**元

三、产品端：好房匠造，品质引领

持续打造高品质“全维实景示范区”所见即所得，引领行业产品打动力



四、运营端：管理精进，效率提升

精进管理体系，提升管理效能，实现高效运营

✿ 杭州

拿地-经营性回正 8.8→**7.1** 月

上半年 **18次** 开盘售罄记录

杭州榜首¹ (流量&权益)

运营效率总体提速

14%

拿地-开工 2.1 → **1.7** 月

拿地-经营性回正 11.6 → **9.5** 月

✿ 西安

拿地-首开 6.7→**3.5** 月

西安“桂冠双子”
(紫棠苑 & 桂月云翠)

方案批复**20**天，施工证**53**天

刷新绿城西安记录

五、组织端：强优团队，持续变革

持续推动组织扁平、职能融合、管控优化

80%

两级管控单元占比

三级 → 二级管控



优化管控

12,500+ m²/人

人均能效

同比提升5.5%



提升效能

350+/100+

人才活水/外部引入

「外引内培」人才提质



强化团队

六、代建：全国布局，持续领先

行业第一身位

合约总建面 **1.23**亿㎡

新拓总建面 **1,746**万㎡

销售金额 **411**亿元

利润稳中有增

归母净利润¹

5.01亿元

同比↑**5.8%**

品牌持续引领

中指院“中国房地产代建运营引领企业**TOP1**”

亿翰智库“中国代建服务商综合实力**TOP1**”

克而瑞“代建综合能力**TOP1**”

中房协“房地产开发企业代建地产榜 **TOP1**”

中国房地产报“代建企业品牌十强**NO.1**”



推动行业协会发展



打造平台型组织



纾困项目如期交付



注：1. 绿城管理控股（9979.HK）2024半年度业绩

七、绿城+：集约发展，协同并进

❀ 一、生活科技（完成业务融合重组）

- 建筑总包/精装（底仓）：整合绿城优质资源，交付施工类项目**98**个，无一延期
- 家装业务（核心）：积极外拓，新签合同额超**5**千万元



海南蓝湾小镇

春节期间客流约**2**万人，
创**历史新高**



高端家装包业务

杭州咏溪云庐



绿城商业/资产

赢商网&星光奖
年度商业地产优秀运营商
&年度资产管理业主奖



❀ 二、商业管理

- 商业：实现收入**1.39**亿元，同比增长**26.4%**，出租率**84%**
- 酒店：持续提升经营，实现收入**4.87**亿元，同比增长**2.5%**
- 持续推进低效资产处置工作

❀ 三、小镇业务

- 存量：产业经营利润超**3,000**万元，同比增长**72%**
- 增量：品牌管理输出**2.8**万方，实现业务**零突破**

❀ 四、产融服务

- 投融并举，优化业务系统，赋能主业及综合产业

八、品牌：提升品牌，打造标杆

综合实力稳居前列

房地产百强企业综合实力TOP10 (中指院)

房地产开发企业综合实力TOP10 (克而瑞)

产品力保持龙头

中国房地产产品力优秀企业 (中指院)

中国房地产交付力优秀企业 (中指院)

国内外设计大奖 39项

品牌影响与日俱增

中国房地产品牌影响力第4名 (中房报)

中国房地产品质品牌标杆企业 (中房报)

满意度领跑行业

16城满意度第一，总体92.9分

12城忠诚度第一，总体89.6%

知识产权成果丰硕

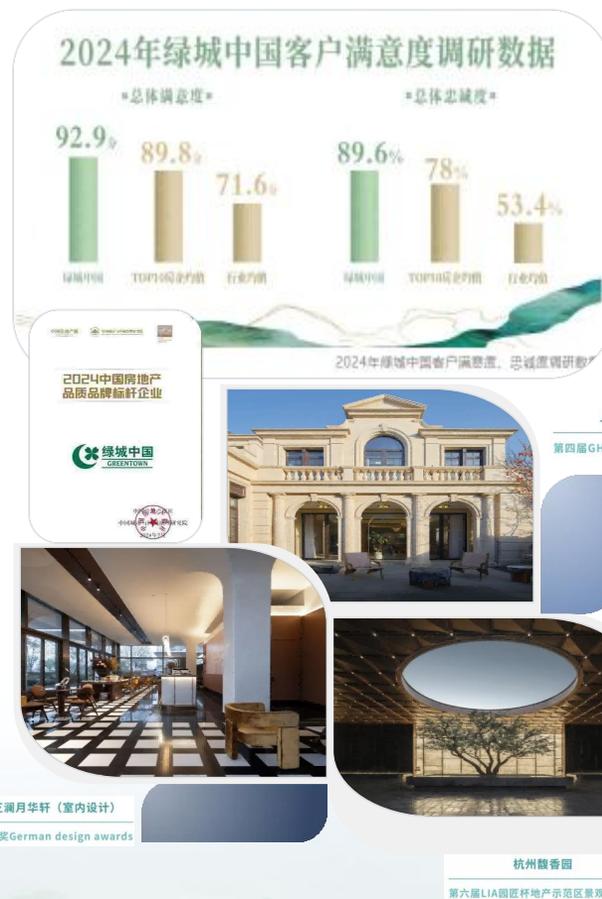
注册商标1,109件 申请专利1,295件

登记注册权327件

社会责任持续践行

ESG 先锋践行者 (证券日报)

ESG治理卓越表现 (观点)



下半年行业研判

挑战仍在持续

市场端、融资端、需求端

……



但是，危中有机

发挥深耕优势，前置猎地，精准投研

发挥创新优势，迭代产品，引领行业

发挥营造优势，以绿城“好房子”赢得客户

发挥品牌优势，以“最懂客户”赢得市场

下半年经营思路

加力去化、奋力攻坚、强力三改¹、蓄力发展

以**安全**为底线，以**经营结果最优**为原则，以**现金流**为根本

为下个战略周期打下坚实基础。

注：1. 改革、改变、改进

下半年经营策略

“精细 + 精进”

1

精耕细作**抓去化**

以“经营思维”不断自我加压

2

精打细算**抓资金**

以“开源节流”确保现金流安全

3

精挑细选**抓投资**

以“多元能力”实现精准落子

4

精雕细琢**抓产品**

以“好房子”打造护城河

5

管理要持续精进

以“**三改**”释放发展动能

下半年自投项目可售资源

可售资源充足

货值¹ **1,690**亿元

计划新推 494亿元

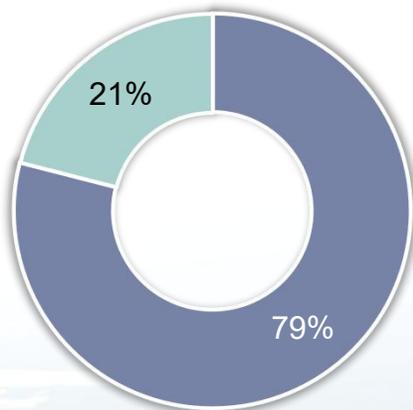
存量在售 1,196亿元

面积¹ **688**万㎡

城市划分

聚焦核心高能级城市

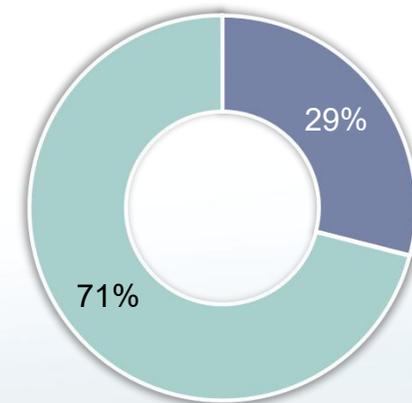
■ 一二线 79% ■ 三四线 21%



类型划分

其中，全新项目**190**亿元

■ 计划新推 29% ■ 存量在售 71%



注：1. 不含8月及以后新获取项目当年可推盘货值及面积

下半年自投项目可售资源

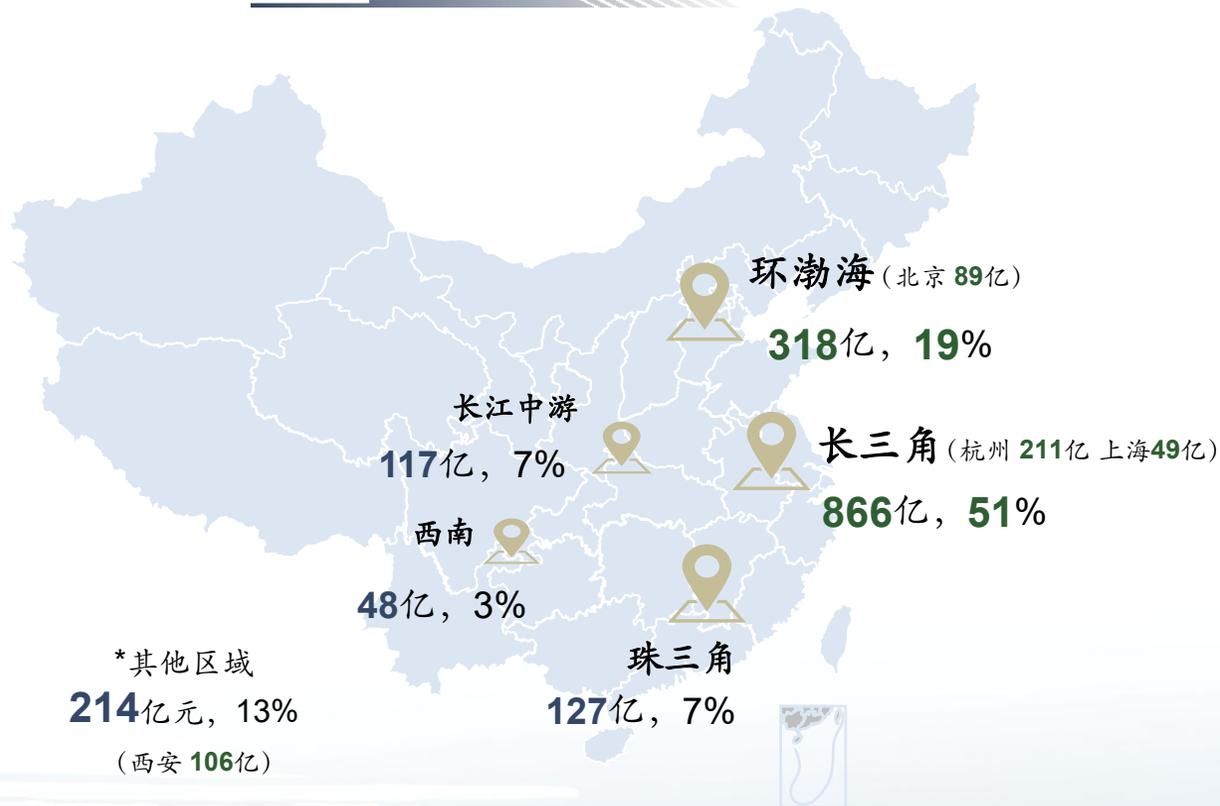
❁ 区域分布及重点项目



西安紫棠苑



苏州玫瑰园



杭州晓风朗月



福州芝蘭月华



天津桂月雲翠

注：1. 上述图片均为初步效果图，与实际交付可能存在差异

结转资源及权益占比

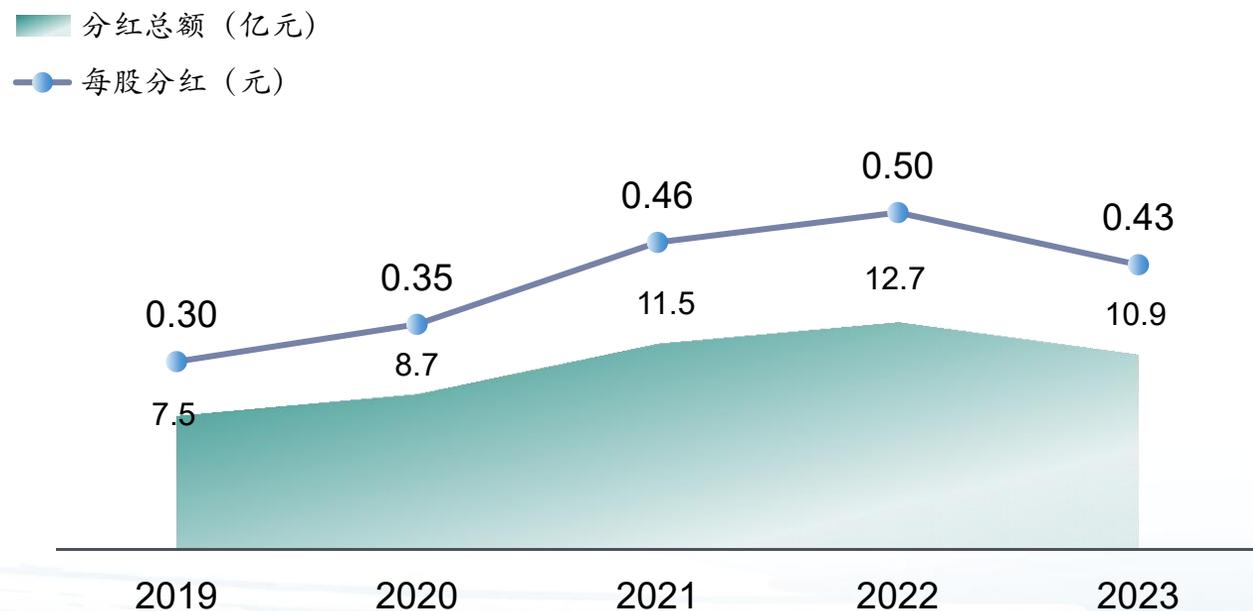
截至2024年6月30日，累计已售未结转金额约**2,302**亿元（权益：**1,695**亿元）

✿ 已售未结分年确认结构



着力回报股东

2019-2023年
每股分红复合增长率 **9.4%**



持续与股东共享发展红利

① **上调** 分红比例上限至

20%-50%

(原: 20%-40%)

② **调整** 分红基数为

归母净利润扣除汇兑净损益影响

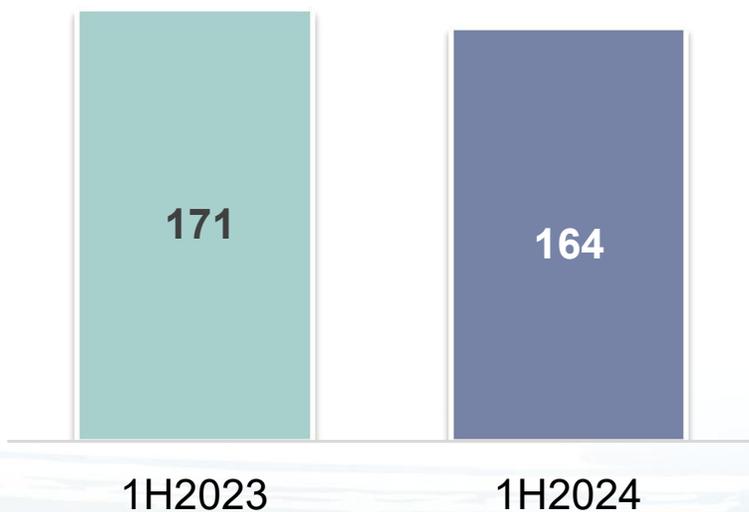
财务摘要



强化内源现金管理，货币资金再创新高

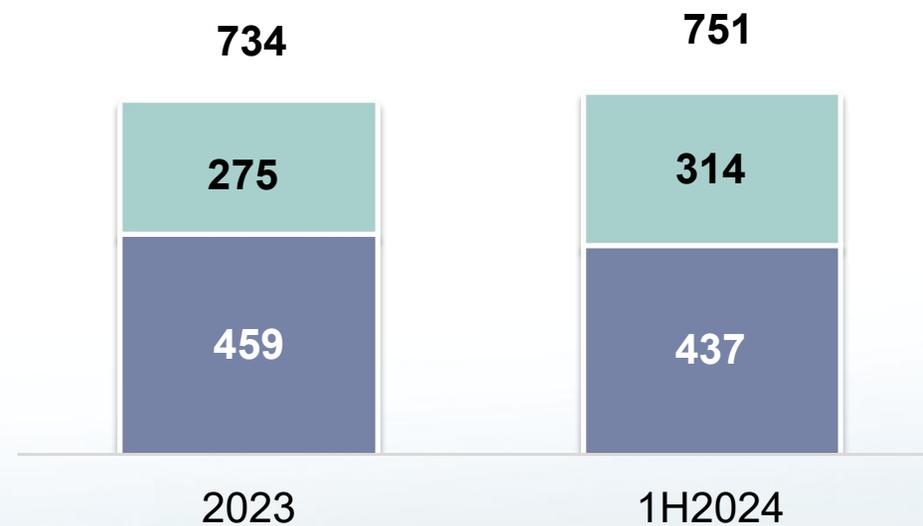
✿ 经营性现金流

(亿元)



✿ 货币资金

■ 可用资金 ■ 预售监管及受限资金
(亿元)



债务结构持续优化，财务成本又创新低

银行借款占比

77.9%

进一步提升

现金短债比

2.1倍

维持高位

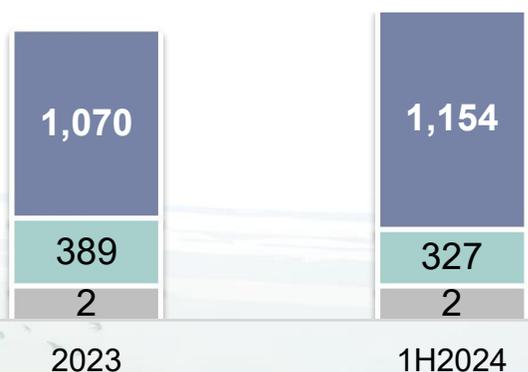
一年内到期借款占比

23.8%

维持低位

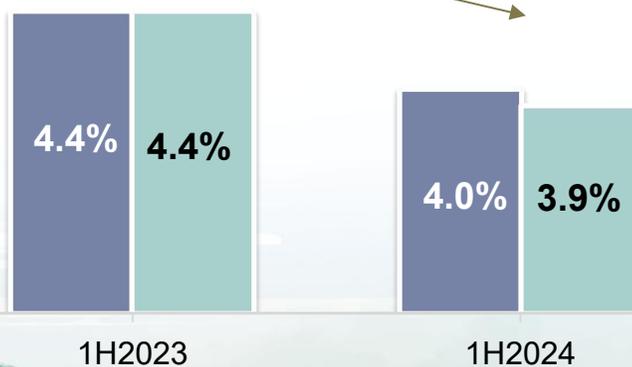
❁ 债务结构

■ 银行借款 ■ 债务工具 ■ 其他借款
(亿元)



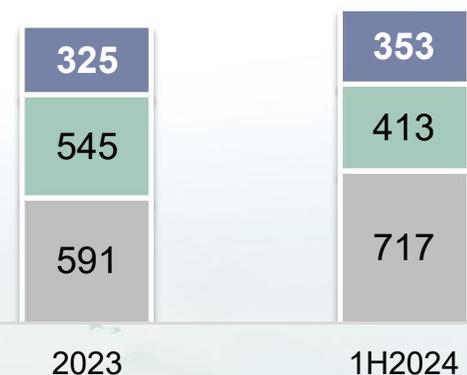
❁ 融资成本

■ 平均融资成本 ■ 期末融资成本



❁ 债务期限

■ 1年到期 ■ 1-2年到期 ■ 2年以上到期
(亿元)



积极维护债券市场，发行获得充分认可

境内债券回购 收益率稳中有降

累计回购公司债券**22.6**亿元

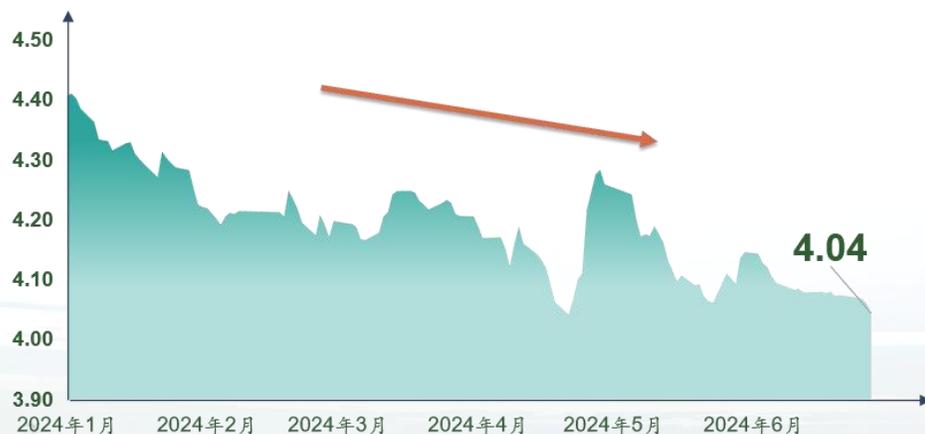
(截至2024年6月30日)

其中，2024年上半年回购**6.79**亿元

债券发行

获市场充分认可

23绿城房产GN002收益率



类别	发行金额 ¹ (亿元)	发行利率	尚未发行额度 (亿元)	发行期限
债券	40.00	4.24%	142.00	3年
供应链融资	11.34	3.36%	181.43	1年
总计	51.34	4.05%	323.43	-

注：1. 截至2024年8月23日，年内累计发行**79.49**亿元。

保持境外渠道通畅，提前置换境外债务

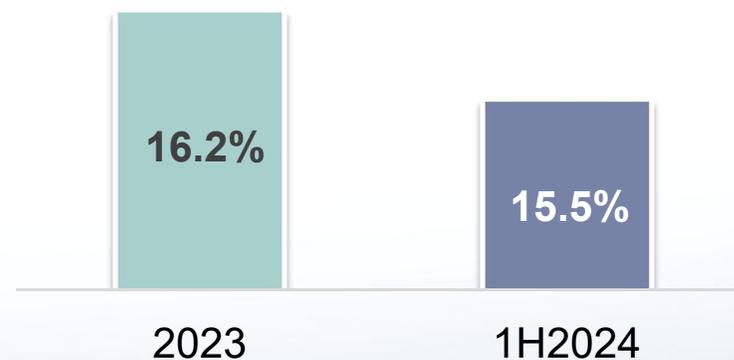
境外融资顺畅，债务提前置换

✿ 2024年上半年完成境外债务置换

8.17亿美元

其中3亿美元为2025年到期提前置换

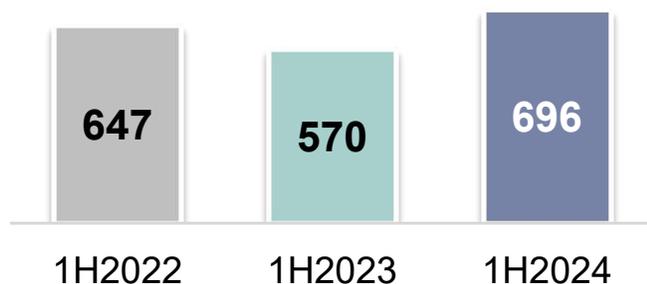
✿ 境外债务比重稳步下降



增收节支不断挖潜，有力支撑盈利水平

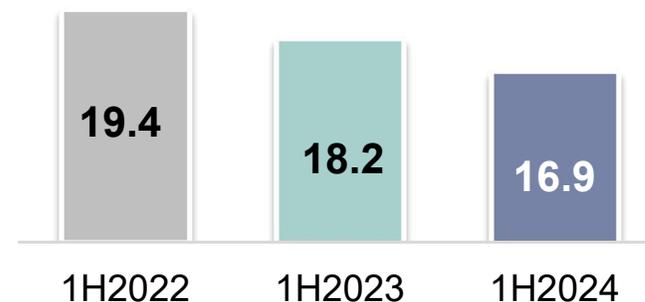
✿ 营业收入历史新高

(亿元)



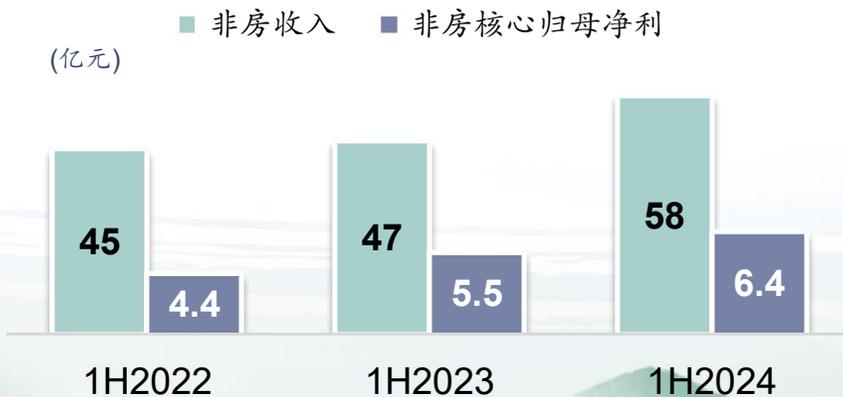
✿ 管理费用持续下降

(亿元)



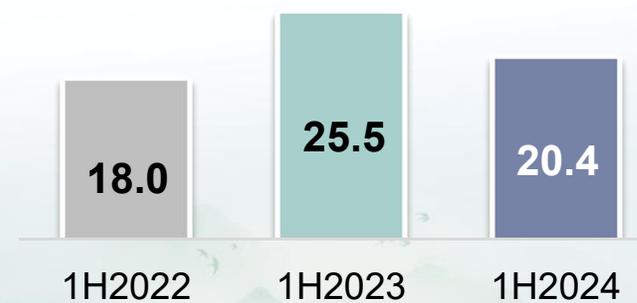
✿ 非房收入利润稳步增长

(亿元)



✿ 归母净利润相对稳定

(亿元)



主要财务数据

(人民币:亿元)	2024年1-6月	2023年1-6月	变动
收入	695.62	569.76	+22.1%
毛利	91.04	99.20	-8.2%
行政开支	-16.90	-18.24	-7.3%
销售开支 ¹	-11.26	-8.44	+33.4%
财务费用	-12.95	-14.83	-12.7%
其他收入	17.21	16.35	+5.3%
分占合营企业及联营公司业绩	-2.10	4.86	-143.2%
汇兑亏损净值	-0.74	-6.93	-89.3%
若干资产的减值及公允价值变动净额	-17.50	-4.62	+278.8%
净利润	33.20	46.41	-28.5%
股东应占利润	20.45	25.45	-19.6%
股东应占核心净利润²	49.49	38.81	+27.5%
每股基本盈利 (人民币元)	0.81	0.99	-18.2%

注：1. 销售开支增加主要系本期结转收入增长致相应分摊的销售佣金及销售代理费增加。

2. 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、若干资产的公平值调整于期内的税后净影响的金额。

主要财务数据

(人民币:亿元)	2024年6月30日	2023年12月31日	变动
总资产	5,362.68	5,355.37	+0.1%
其中：总存货	2,766.92	2,852.34	-3.0%
银行存款及现金	751.33	734.45	+2.3%
总负债	4,274.06	4,216.02	+1.4%
其中：总借贷	1,483.14	1,461.42	+1.5%
合同负债	1,666.60	1,598.13	+4.3%
净资产	1,088.62	1,139.35	-4.5%

主要财务数据

(人民币:亿元)	2024年6月30日	2023年12月31日	变动
银行借款	1,154.64	1,070.62	+7.8%
债务工具	326.98	389.28	-16.0%
其他借款	1.52	1.52	-
总借贷	1,483.14	1,461.42	+1.5%
银行存款及现金	751.33	734.45	+2.3%
净负债	731.81	726.97	+0.7%
净资产	1,088.62	1,139.35	-4.5%
净资产负债率	67.2%	63.8%	+3.4个百分点
剔除预收款后的资产负债率¹	69.2%	68.4%	+0.8个百分点

注：1. 三道红线计算口径



附录

附录一：2024年上半年自投项目销售情况

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)
上海外滩兰庭	33,599	5,474	162,907
杭州绿汀春晓	130,273	3,794	29,125
上海留香园	59,118	3,706	62,683
上海沁蘭园	46,500	3,477	74,778
上海弘安里	14,296	3,360	235,011
杭州锦海棠	101,911	3,288	32,266
西安凤鸣海棠	120,190	3,130	26,046
义乌凤起潮鸣	50,505	2,775	54,940
杭州宸岸印月里	71,747	2,555	35,617
海南蓝湾小镇	59,614	2,501	41,946
其他	2,108,878	51,389	24,368
合计	2,796,631	85,449	30,559

注：1. 仅含地上面积

附录二：2024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)
杭州桂冠东方	高层住宅	291,398	13,355	20.9%	45,831
北京沁园	高层住宅	140,813	7,428	11.7%	52,751
杭州晓月映翠	高层住宅	96,739	4,273	6.7%	44,170
杭州月映星语园	高层住宅	204,079	4,179	6.6%	20,477
杭州月映海棠园	高层住宅	153,777	4,107	6.4%	26,708
杭州晓月和风	高层住宅	128,205	3,983	6.2%	31,067
台州晓风印月	高层住宅	111,859	2,652	4.2%	23,708
杭州汀岸芷兰	高层住宅、多层住宅	64,830	2,335	3.7%	36,017
杭州沁桂轩	高层住宅、商业	71,380	2,317	3.6%	32,460
青岛理想之城	高层住宅	91,549	2,050	3.2%	22,392
其他		1,290,883	17,078	26.8%	13,230
合计		2,645,512	63,757	100.0%	24,100

注：1. 销售面积含地上及地下面积

附录三：2024年上半年新增土地储备

	项目	权益比例	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
1	杭州宸岸印月里	93.2%	1,504	106,319
2	杭州月咏和风	55.4%	669	85,642
3	杭州熙海棠	100.0%	828	104,191
4	杭州沁百合	51.4%	992	80,225
5	杭州晓风明月	100.0%	867	42,324
6	杭州晓风朗月	100.0%	1,581	54,478
7	宁波馥香园	100.0%	1,735	121,821
8	嘉兴湖境云庐	100.0%	729	115,477
9	苏州逸庐	100.0%	828	37,953
10	苏州玫瑰园	50.7%	1,561	89,775
11	合肥咏溪云庐	100.0%	418	41,196
12	天津桂月雲翠	100.0%	692	98,603
13	西安紫棠苑	77.1%	383	80,258
14	西安桂月云翠	77.1%	591	149,422
15	福州芝蘭月华	100.0%	2,031	97,471
	合计		15,409	1,305,155

附录四：截至2024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	4,062	2,807	15,297
浙江 (除杭州)	4,839	2,901	5,413
上海	836	495	31,570
江苏	5,725	4,423	5,348
安徽	41	24	10,135
北京	975	433	21,579
天津	1,604	1,046	8,592
辽宁	1,288	994	4,297
山东	1,366	819	6,172
湖北	1,419	1,018	9,563
河南	583	218	1,385
广东	1,048	707	11,375
四川	802	588	2,848
陕西	2,523	1,468	5,112
海南	485	268	3,587
海外	262	220	2,524
其他	4,072	3,006	4,170
合计	31,930	21,435	7,999

注：1. 平均楼面地价按总地价除以总建筑面积计算

附录五：2024年下半年计划竣工情况

区域	小计 (千平方米)
浙江	2,262
上海	102
江苏	356
北京	233
天津	542
辽宁	214
黑龙江	119
山东	725
湖北	314
江西	15
广东	76
河北	245
重庆	63
云南	177
湖南	463
陕西	770
海南	22
新疆	27
合计	6,725

附录六：截至2024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
双边贷款	4.50	3年	2026年12月8日
双边贷款	0.64	3年	2025年8月11日
双边贷款	0.69	3年	2026年10月2日
高级美元债	2.95	5年(NC3年)	2025年7月13日
高级美元债	4.47	4.5年(NC2.5年)	2025年4月29日
增信美元债	1.00	3年	2025年1月27日
内保外贷/ 跨境借款	17.83	3-5年	2025年-2027年
总计	32.08	-	-

附录七：股权架构



- 中交集团为绿城中国第一大股东；
- 中交集团对绿城中国财务并表。

注：上述数据截至2024年6月30日

声明

- ❖ 此报告包含前瞻性陈述。除历史性陈述之外，其他陈述包括公司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，成本预期等其他不可预料之风险，公司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。
- ❖ 公司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，不作为认购任何公司股票或债券之建议。

联系方式

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) 2523 3137

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