



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠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) (股票代码: 03900)

# 二零二六·中期业绩

2026年8月



# 目录

01 经营概览

02 财务摘要

03 附录

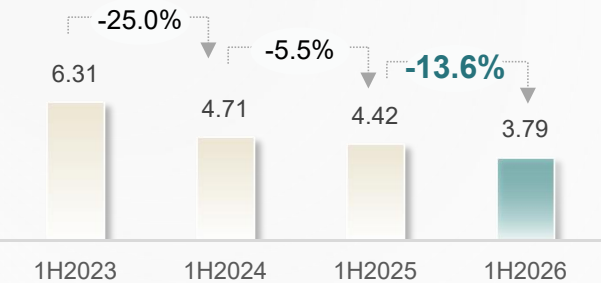
# 01 经营概览



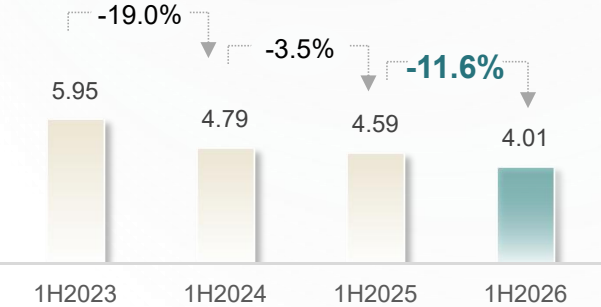
# 市场低位盘整，企稳仍在蓄力

## 规模仍在收缩

全国新建商品房销售金额(万亿元)

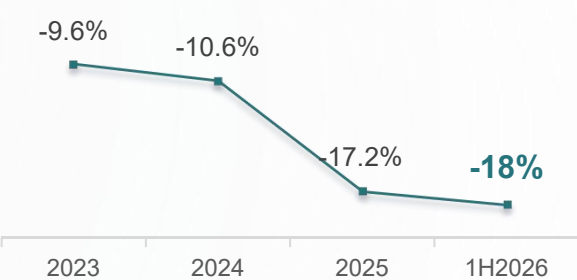


全国新建商品房销售面积(亿㎡)

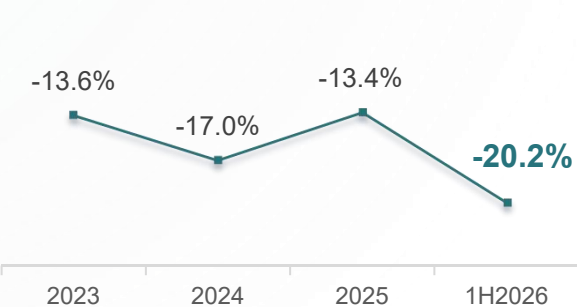


## 投资仍不乐观

房地产开发投资降幅继续下探

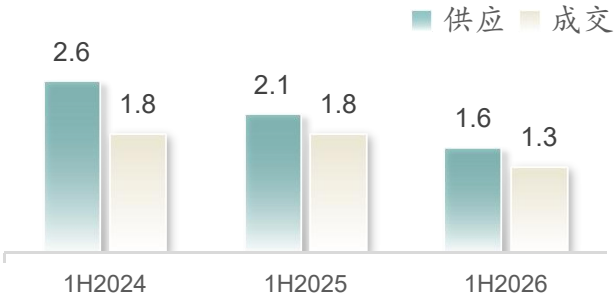


房企开发到位资金降幅扩大

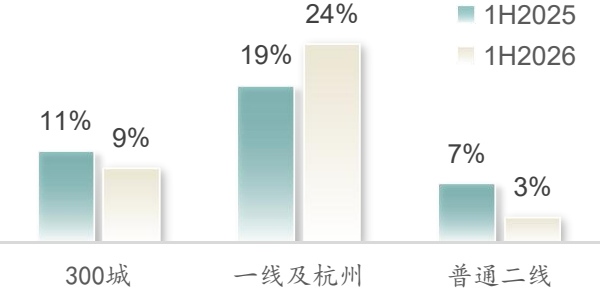


## 土地缩量分化

300城涉宅土地供求总量持续收缩(亿㎡)



300城涉宅土地土拍热度分化(溢价率)



注：数据来源为国家统计局、中指院

# 业绩概览

## 以稳促进

### 销售稳居前列

操盘 **947** 亿元 / **Top4**

自投 **602** 亿元 / **Top6**

### 投资布局优化

新拓 **459** 亿元 / **Top4**

核心一二线 **432** 亿元 / **94%**

## 夯实底盘

### 财务安全稳健

货币资金 **619** 亿元 保持充足

平均融资成本 **3.2%** 同比 **↓40bps**

### 品质优势稳固

产品力及交付力持续领先

客户满意度**93.3**分 / **16城Top1**

经营思路

品质为本、经营为先、现金流为纲

# 「营销」：应对挑战，去化有力

操盘销售

947 亿元 / Top4<sup>1</sup>

自投销售

602 亿元 / Top6<sup>1</sup>

权益销售

407 亿元 / Top6<sup>1</sup>

回款率

101 %，保持标杆水平

## 市占保持优势

9城位列**Top1**，较去年**新增4城**

(苏州、西安、长沙、宁波、嘉兴等9城)

另有**9城**位列**前十**，持续领先

(上海、杭州、南京、天津、济南等9城)

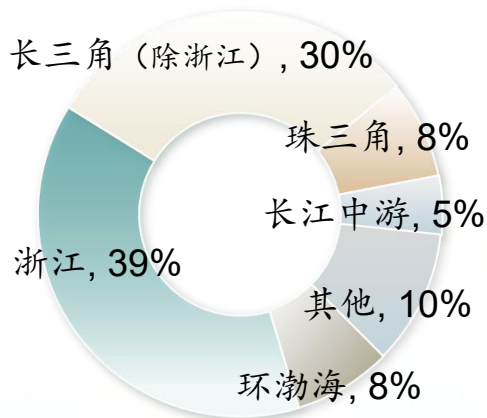


苏州玫瑰园二期  
网签**28.4**亿，江苏省**Top1**

## 结构持续聚焦



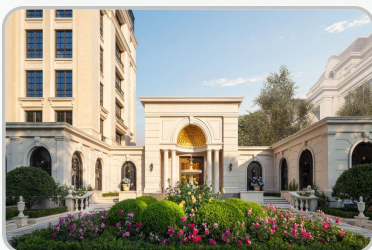
杭州 **23%** 上海 **13%**



# 「营销」：应对挑战，去化有力

## 夯实能力，点状突破

► 首开打赢，量价兑现均超交底目标



武汉外滩玫瑰园  
预期整盘溢价**1.35**亿  
总价800万级以上**Top1**

► 续销强劲，来访流速明显提升



广州馥香园  
Q2流速环比提升**60%**  
14个月整体清盘，海珠区**Top3**

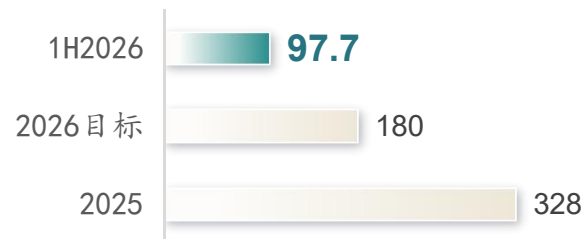
## 持续攻坚存量

精准调度，一盘一策

21年及以前库存去化**超半年目标**

完成进度 **54%**

21年及以前库存去化金额（亿元）

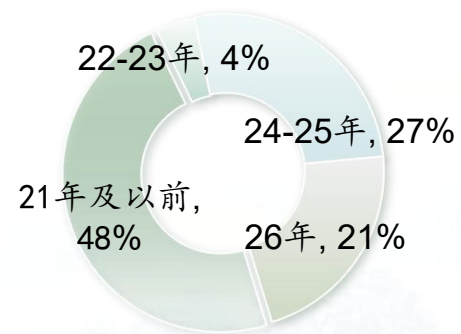


总未售货值（截至630）超**2,200** 亿元

21年及以前库存 约**1,060** 亿元  
（含未开发土地货值约560亿元）

坚定去库存，优化货值结构

按获取年份划分



# 「投资」：安全为基，稳中求进

严守安全底线，坚持“做一成一”

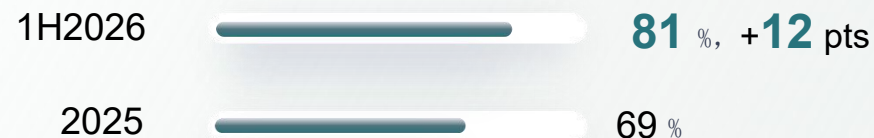
深耕核心，精准扩面

新增数量/可售面积 **22** 宗 / **115** 万 m<sup>2</sup>

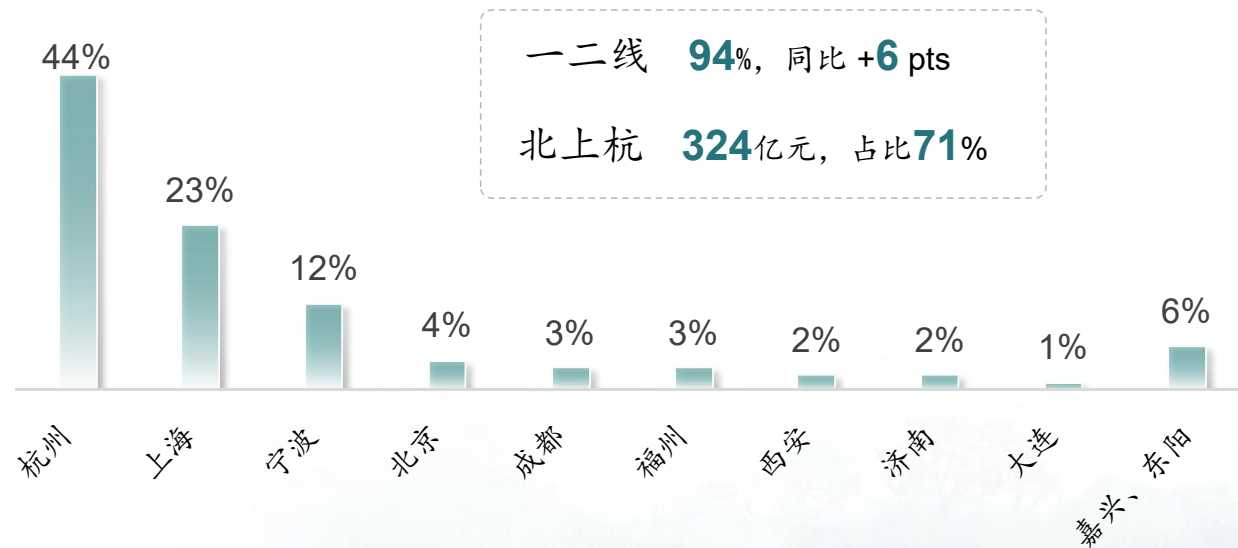
新增货值 **459** 亿元 / **Top4**<sup>1</sup>

权益土地款 **186** 亿元 / **Top5**<sup>1</sup>

## 权益持续提升



## 结构更加安全



注：1. 中指院；2. 截至8月25日，新增货值近640亿元。

# 「总土储」：结构优化，稳健安全

土储总货值

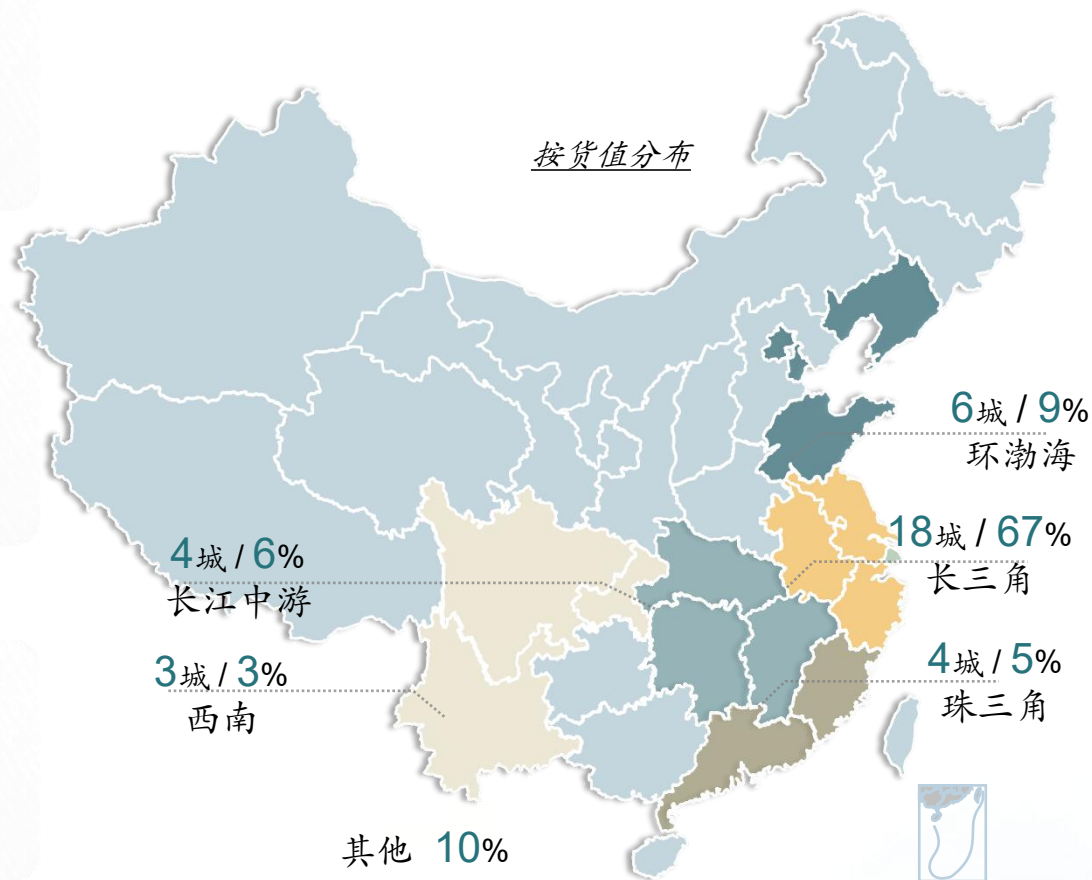
3,846 亿元

总/权益建面

2,289 / 1,434 万 m<sup>2</sup>

总/权益可售建面

1,517 / 927 万 m<sup>2</sup>

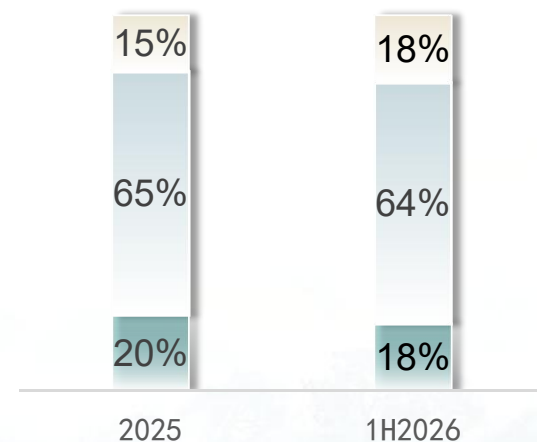


**5城超150亿：** 杭州 985亿

上海 437亿      苏州 200亿

南京 188亿      西安 173亿

■ 一线   ■ 二线+海外   ■ 三四线



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. 可售建面不含地下车储

# 「产品」：品控升级，质效双优

## 好房落地，产品升级

推动好房子技术全面运用

新拓项目整体应用率 **100%**

深化关键技术，驱动产品力升级

(隔声降噪、智能化、装配式内装等)

研发体系升级，模块化研发提质提效

(景观塑造、百味厨房等IP模块)

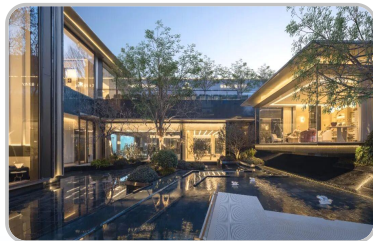
## 实景呈现，价值赋能



上海潮鸣外滩



武汉外滩玫瑰园



西安桂冠东方



上海潮鸣双子  
“绿式工地观摩”活动

## 成本精控，集采增效

投前夯实基础，投后精控成本，

分类管控，严控动态精度

集采应用率 **95%** 实现全链路规模化降本

## 品质交付，责任兑现

交付项目/面积/户数 (自投及代建)

**81** 个 / **760** 万㎡ / 超 **3.7** 万户

# 「运营」：组织优化，管控精细

弹性适配  
人效领先

## ► 架构优化，权责完善

持续完善实施细则

适配授权，进一步增强组织弹性

## ► 推动队伍结构升级

人才布局实现更科学的合理化配置

人均效能保持领先

精益管控  
保持优势

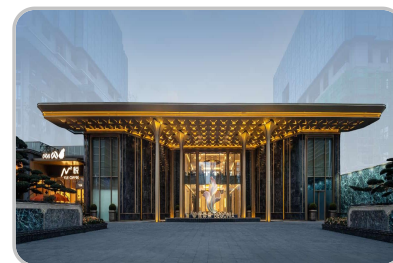
## ► 管理升维，调度高效

深化全周期管控，标准工期持续打磨

关键节点细化至一城一标准



北京朗月和风  
拿地当天方案公示



长沙玉海棠  
拿地-交付 24个月

# 「代建」：稳健发展，领跑行业

## 经营稳健向好

收入  
14.66 亿元 / +7 %

归母净利润  
2.71 亿元 / +6 %



武汉桂湖雲翠  
纾困项目如期交付

## 龙头优势巩固

新拓面积  
1,352 万方 / Top1

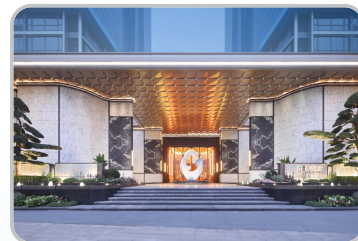
交付面积  
545.6 万方 / 超2.7万套 / Top1



温岭凤鸣朝阳  
商业代建属地标杆交付

## 行业影响力、品牌美誉度及综合实力持续领跑

荣获“代建企业综合能力评价**三星级企业**”<sup>2</sup>  
“房地产代建运营引领企业**Top1**”<sup>3</sup>等多项荣誉



杭州潮语观棠  
板块内成交三冠王  
(套数、面积、金额)

注：1. 新拓及交付面积排名依据中指院；2. 中国房协；3. 中指院

# 「绿城+」：支撑主业，点状破局

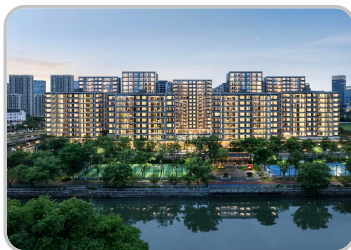
## 生活科技

高标打造绿城样板房、示范区 **13**个

助力项目首开

装饰、建筑业务**品质和效率持续提升**

品质交付**61**个项目



在浙首个施工大总包项目  
杭州晓风朗月品质兑现



获取上海北中环中心  
长租公寓轻资产运营项目

## 商用运营

获取**2**个轻资产运营项目

(杭州云集共享产业中心、上海北中环中心)

服务品质连续**18**个月蝉联

地产背景酒管集团客户满意度第一<sup>1</sup>

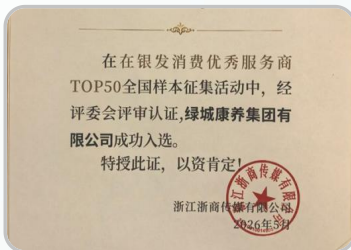
## 康养业务

新拓咨询及委托运营项目 **5**个

(衢州、台州、佛山)

累计管理床位 **1.4万+**

规模创新高，运营能力进一步增强



绿城康养入选  
“2026银发消费服务商Top50”<sup>2</sup>



小镇IP运营获  
“产业综合运营优秀企业”<sup>3</sup>

## 小镇运营

成功签约**1**个产业服务项目

(江苏盛泽华生厂城市更新项目)

IP活动超**200**余场，影响力日益巩固

# 「品牌」：匠心沉淀，标杆领航

房地产百强企业综合实力**Top4**（中指院）

房地产开发企业稳健经营**十强**（普睿数智）

 **20+** 项   
**综合实力及稳健经营**

房地产产品力优秀企业**Top1**（中指院）

房地产企业交付力**Top2**（普睿数智）

 **15+** 项   
**产品力及交付力**

房企品牌价值**Top4**（亿翰智库）

房地产顾客满意度领先品牌（中指院）

 **5+** 项   
**品牌价值及客户满意度**

房地产年度社会责任感企业**Top2**（中指院）

房地产上市公司治理十强**Top6**（中指院）

 **5+** 项   
**公司治理及其他优势**

总体满意度 **93.3** 分，位列**16城Top1**  
(Top10均值89.9分，行业均值71.5分)

总体忠诚度 **89.1** %，位列**12城Top1**  
(Top10均值77.8%，行业均值52.1%)



# 前景展望

## 预期下半年行业将延续筑底修复

### 政策

围绕“稳定房地产市场”持续发力  
(730政治局会议定调、北京上海等政策优化等)

### 市场

规模体量足够大、供求关系逐步改善  
分化进一步加剧 (城市、产品需求、市场结构等)

**机遇与挑战并存!**

## 进一步扩大绿城的比较优势

- 央企背书和市场化机制
- 战略清晰, 执行有力
- 产品力和客户满意度保持领先

.....

# 下半年重点经营举措

## 聚焦经营提质，深化管理补强

### 01 精进投资

坚持投一成一，投前精准研判  
投中择优筛选，投后闭环复盘

### 02 细化投研

强化前置洞察，定位精准  
推进共创决策，落实封装迭代

### 03 攻坚转化

投前定准，持续精进标准工期  
投后锚定节点，前置责任落地

### 04 提升费效

夯实营销能力  
深化渠道管理，优化成交结构

### 05 严控成本

投前快速迭代成本数据库  
投后精细管控，配置动态纠偏

### 06 守牢底线

以现金流安全为底线，  
销售、成本、资金等多维度管控

### 07 战术创新

加强策略创新，对于长库存  
及重难点事项，分类推进

### 08 数智提效

强化数智工具深度应用  
通过知识沉淀，创造可复用能力

# 下半年自投可售货源

可售货值/面积 **1,256** 亿元 / **439** 万 m²

存量在售 **759** 亿元 / **60** %

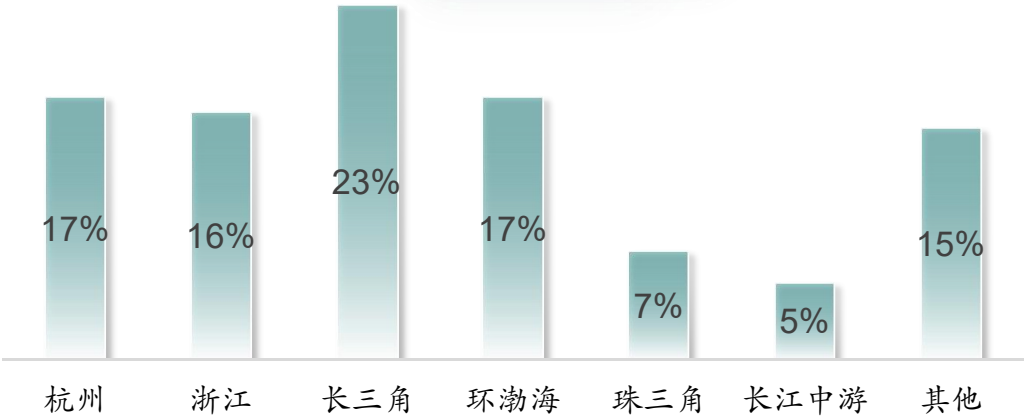
计划新推 **497** 亿元 / **40** %，其中全新推盘**280** 亿元

## 计划新推按季度分布

三季度 **176** 亿元 **35** %

四季度 **321** 亿元 **65** %

一二线 **1,073** 亿元 **85%**, 同比**+2** pts



北京朗月和风



上海悦海棠



杭州枫丹玫瑰园

注：1. 不含2026年8月及以后新获取项目当年可推盘货值； 2. 计划新推按季度分布数据为初步拟定； 3. 柱状图数据为可售货源区域分布占比，其中杭州及浙江（不含杭州）单独列出。

# 未来结转资源

已售未结总额

1,669 亿元

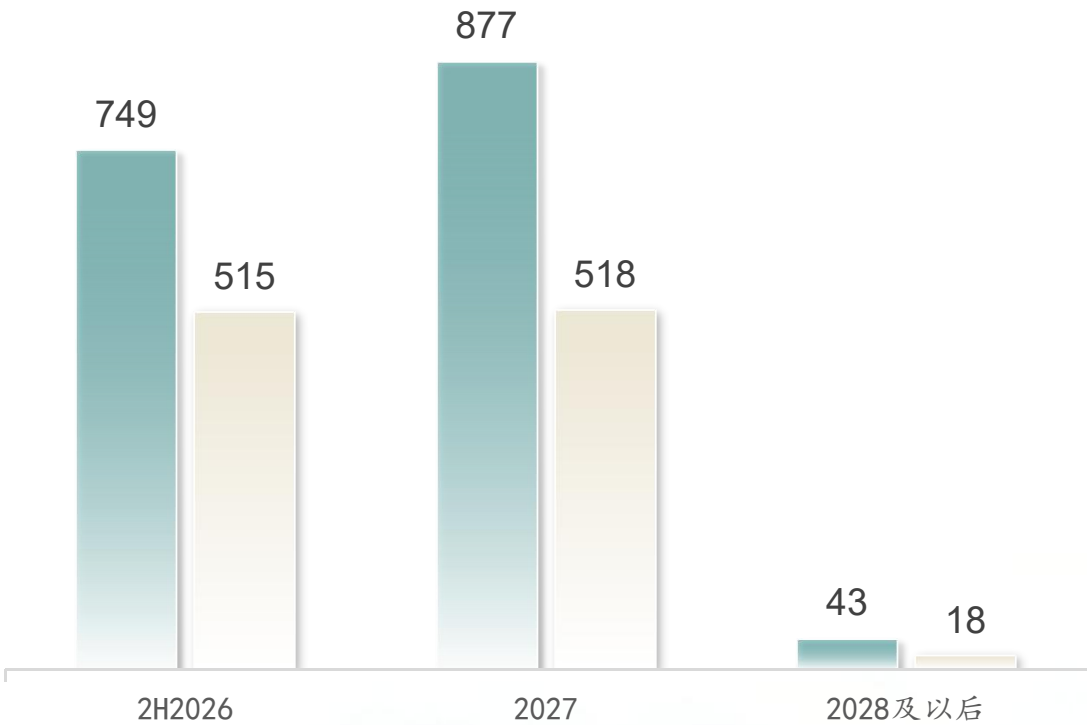
其中，权益金额

1,051 亿元

权益比

63%

总计 权益



(亿元)



## 02 财务摘要

# 财务管理稳健 现金储备充足

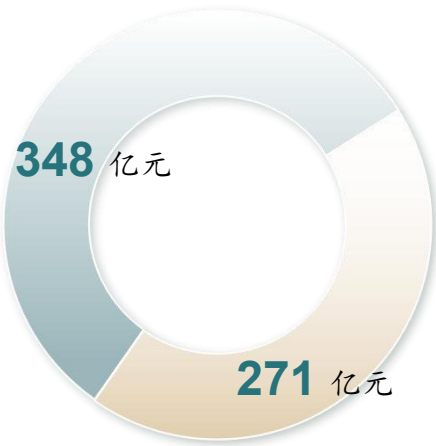
## 货币资金

619 亿元，保持充足

(2025 年末：632 亿元)

可用资金

预售监管及受限资金



## 现金短债比

2.0 倍，维持高位

(2025 年末：2.6 倍)

7 月完成境外债务置换 6 亿美元<sup>1</sup>

现金短债比进一步升至 2.3 倍

619 亿元

货币资金

303 亿元

短债

注：1.6 月 30 日前完成境外债务置换合同签订，7 月完成所有手续。

# 有息负债压降 财务成本新低

带息负债

1,308 亿元 持续压降

期末融资成本

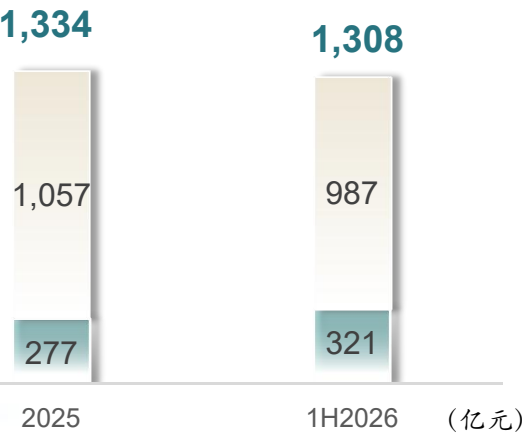
3.2 % 再创新低

一年内到期借款<sup>1</sup>

23.2 % 维持低位

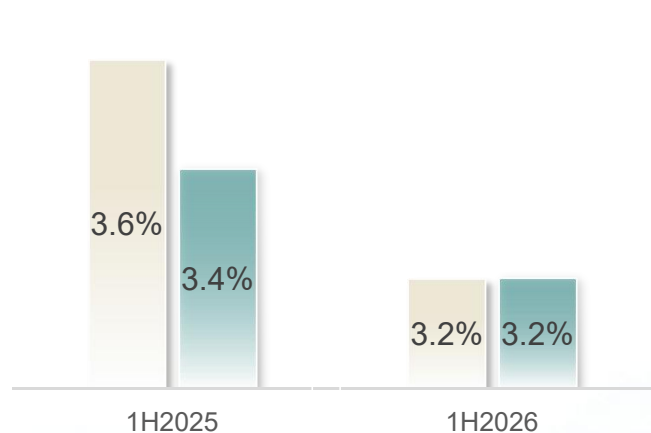
债务结构

债务工具 银行借款



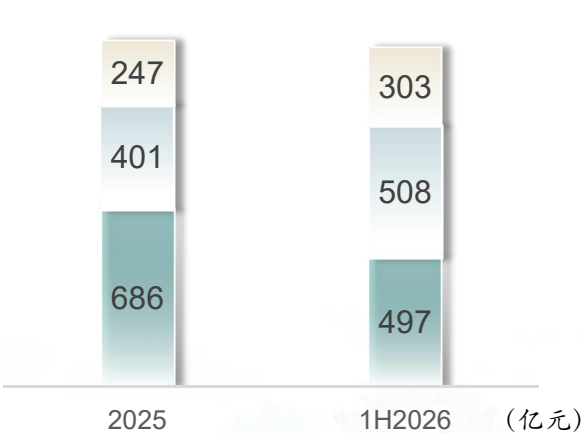
融资成本

平均融资成本 期末融资成本



债务期限

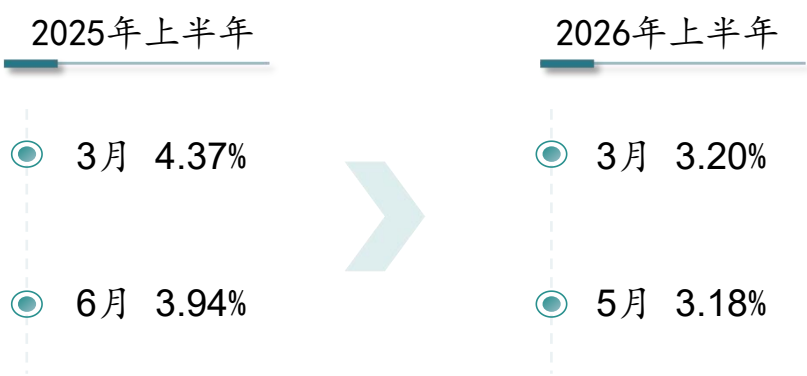
2年以上到期 1-2年到期 1年到期



注：1.7月完成境外债务6亿美元置换后，一年内到期借款占比20.3%。

# 境内持续发行 成本不断探低

## 发行顺畅，利率低位



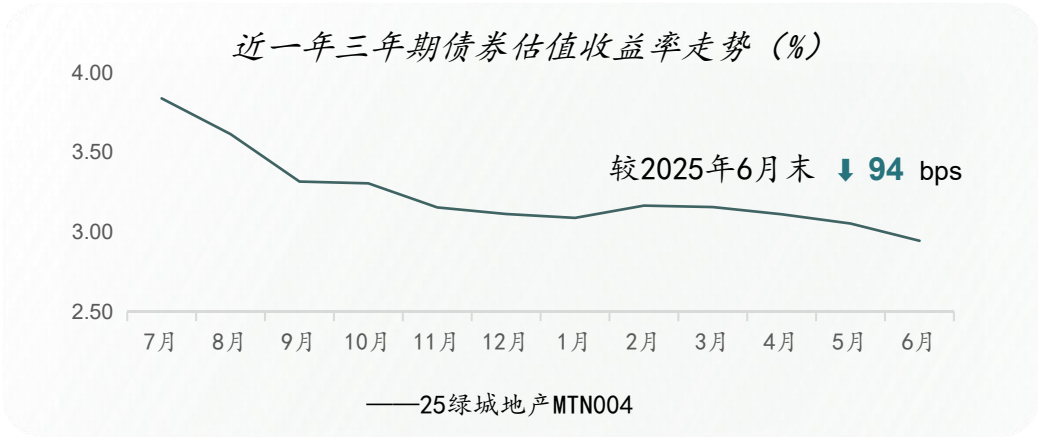
3年期发行利率 处于历史低位水平

| 类别    | 发行金额<br>(亿元) | 平均利率  | 平均期限 |
|-------|--------------|-------|------|
| 信用债融资 | 40           | 2.91% | 2.3年 |

## 持续回购，估值维稳



## 估值收益率大幅下降



# 境外融资通畅 结构持续优化

## 美元债融资再突破

5月成功发行**3亿**美元三年期优先票据

- 场内最高订单规模超**18亿**美元
- 最终定价收窄**50bps**，为自2024年2月以来亚洲高收益债券**最大收窄幅度**
- 2025年9月以来亚洲高收益债券交易**首次实现新发成本低于发行时二级市场收益率**

## ▶ 外债占比持续降低

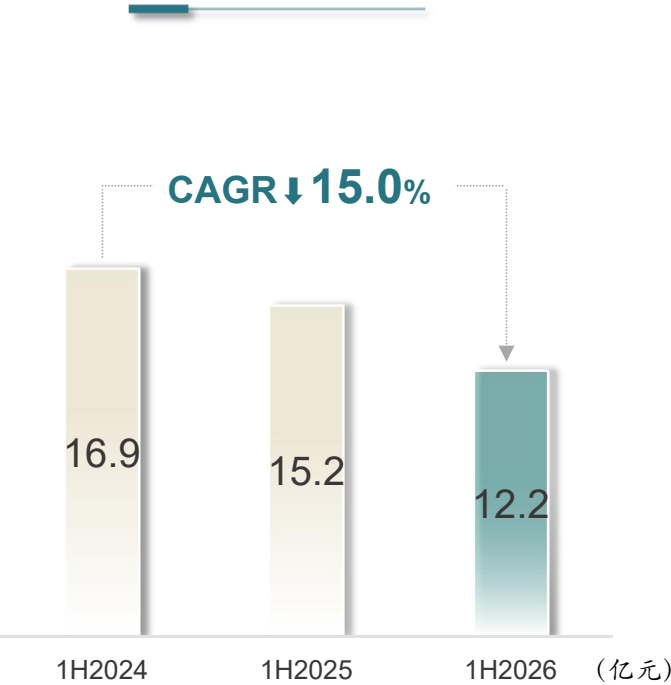
**境外债余额** **25.78** 亿美元

较25年末 **-1.98** 亿美元 **↓7%**

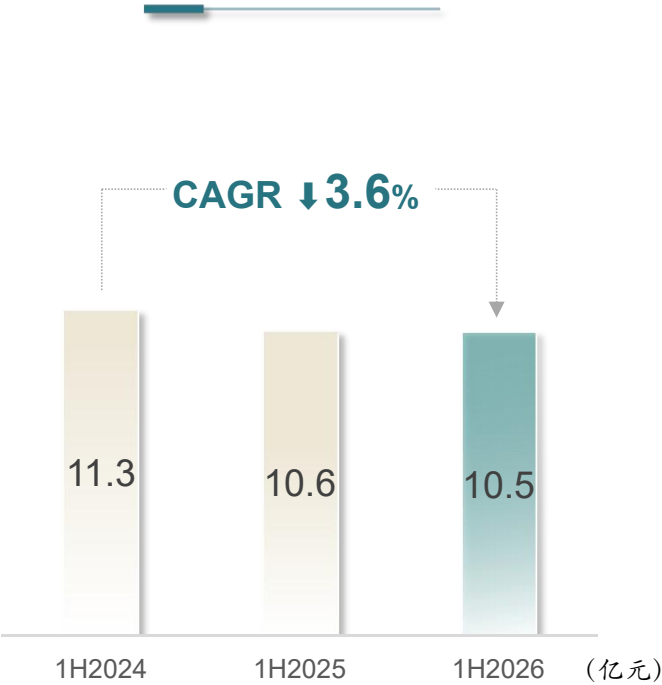


# 三费全面压降 管控质效提升

行政开支



营销开支



利息支出



# 主要财务数据

| (人民币:亿元)             | 2026年1-6月   | 2025年1-6月    | 变动            |
|----------------------|-------------|--------------|---------------|
| 收入                   | 394.81      | 533.68       | -26.0%        |
| 毛利                   | 43.88       | 71.59        | -38.7%        |
| 行政开支                 | -12.15      | -15.23       | -20.2%        |
| 营销开支                 | -10.51      | -10.57       | -0.6%         |
| 财务费用                 | -11.38      | -11.41       | -0.3%         |
| 其他收入                 | 8.05        | 9.30         | -13.4%        |
| 分占合营企业及联营公司业绩        | 1.51        | -2.70        | +155.9%       |
| 汇兑收益净值               | 1.90        | 0.36         | +427.8%       |
| 若干资产的减值及公允价值变动净额     | -19.08      | -19.38       | -1.5%         |
| <b>净利润</b>           | <b>0.89</b> | <b>12.11</b> | <b>-92.7%</b> |
| <b>本公司拥有人应占利润</b>    | <b>0.82</b> | <b>2.10</b>  | <b>-61.0%</b> |
| <b>每股基本盈利 (人民币元)</b> | <b>0.03</b> | <b>0.08</b>  | <b>-62.5%</b> |

# 主要财务数据

| (人民币:亿元) | 2026年06月30日 | 2025年12月31日 | 变动    |
|----------|-------------|-------------|-------|
| 总资产      | 4,448.64    | 4,498.61    | -1.1% |
| 其中：总存贷   | 2,062.33    | 2,135.68    | -3.4% |
| 银行存款及现金  | 618.65      | 632.38      | -2.2% |
| 总负债      | 3,368.67    | 3,441.47    | -2.1% |
| 其中：总借贷   | 1,308.33    | 1,333.86    | -1.9% |
| 合同负债     | 1,196.56    | 1,090.18    | +9.8% |
| 净资产      | 1,079.97    | 1,057.14    | +2.2% |

# 主要财务数据

| (人民币:亿元) | 2026年06月30日 | 2025年12月31日 | 变动       |
|----------|-------------|-------------|----------|
| 银行借款     | 987.32      | 1,057.02    | -6.6%    |
| 债务工具     | 321.01      | 276.84      | +16.0%   |
| 总借贷      | 1,308.33    | 1,333.86    | -1.9%    |
| 银行存款及现金  | 618.65      | 632.38      | -2.2%    |
| 净负债      | 689.68      | 701.48      | -1.7%    |
| 净资产      | 1,079.97    | 1,057.14    | +2.2%    |
| 净资产负债率   | 63.9%       | 66.4%       | -2.5个百分点 |

### 03 附录



# 附录一：2026年上半年自投项目销售情况

| 项目      | 合同销售面积 <sup>1</sup><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) |
|---------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| 上海潮鸣外滩  | 26,629                       | 4,540              | 170,491            |
| 苏州玫瑰园二期 | 32,903                       | 2,713              | 82,454             |
| 上海逸庐    | 20,236                       | 2,219              | 109,656            |
| 杭州月映金沙  | 54,761                       | 2,068              | 37,764             |
| 慈溪凤起潮鸣  | 61,054                       | 1,932              | 31,644             |
| 杭州晓澜玉华  | 28,004                       | 1,722              | 61,491             |
| 南京凤起潮鸣  | 22,643                       | 1,548              | 68,365             |
| 杭州春来晴翠  | 44,219                       | 1,545              | 34,940             |
| 苏州凤起潮鸣  | 27,592                       | 1,490              | 54,001             |
| 杭州潮越万象  | 32,586                       | 1,480              | 45,418             |
| 其他      | 1,466,770                    | 38,945             | 26,552             |
| 合计      | 1,817,397                    | 60,202             | 33,125             |

注：1. 不含车储面积

# 附录二：2026年上半年新增土地储备

|    | 项目          | 权益    | 绿城方承担金额<br>(人民币百万元) | 可售面积 <sup>1</sup><br>(平方米) |
|----|-------------|-------|---------------------|----------------------------|
| 1  | 杭州和萱庭       | 60%   | 317                 | 40,433                     |
| 2  | 杭州星映金沙      | 32%   | 154                 | 28,924                     |
| 3  | 杭州锦澜玉华      | 38%   | 991                 | 70,583                     |
| 4  | 杭州未来科技城01地块 | 50%   | 1,063               | 79,144                     |
| 5  | 杭州未来科技城03地块 | 50%   | 880                 | 41,224                     |
| 6  | 杭州沁芳庭       | 70%   | 1,452               | 90,178                     |
| 7  | 杭州月印玉璟      | 100%  | 1,530               | 95,576                     |
| 8  | 宁波菁园        | 85.3% | 572                 | 60,301                     |
| 9  | 宁波沁澜园       | 100%  | 467                 | 37,895                     |
| 10 | 宁波蘅园        | 100%  | 493                 | 57,796                     |
| 11 | 宁波芝澜月华      | 100%  | 458                 | 26,865                     |
| 12 | 东阳凤栖逸庐      | 100%  | 385                 | 33,138                     |

注：1. 可售面积不含地下车储

# 附录二：2026年上半年新增土地储备

|    | 项目       | 权益   | 绿城方承担金额<br>(人民币百万元) | 可售面积 <sup>1</sup><br>(平方米) |
|----|----------|------|---------------------|----------------------------|
| 13 | 嘉兴晓澜玉华   | 100% | 561                 | 63,543                     |
| 14 | 上海悦海棠    | 100% | 2,675               | 84,596                     |
| 15 | 上海嘉定新城地块 | 100% | 2,066               | 66,909                     |
| 16 | 上海浦东周浦地块 | 100% | 922                 | 26,327                     |
| 17 | 北京朗月和风   | 100% | 887                 | 39,376                     |
| 18 | 济南芝澜月华   | 100% | 386                 | 24,951                     |
| 19 | 大连沁香园    | 100% | 237                 | 31,590                     |
| 20 | 福州沁百合    | 100% | 837                 | 55,716                     |
| 21 | 成都悦海棠    | 100% | 737                 | 43,882                     |
| 22 | 西安沁香园    | 100% | 495                 | 54,220                     |
|    | 合计       |      | 18,565              | 1,153,167                  |

注：1. 可售面积不含地下车储

# 附录三：截止2026年6月30日总土地储备

| 区域      | 总建筑面积<br>(千平方米) | 可售面积 <sup>1</sup><br>(千平方米) |
|---------|-----------------|-----------------------------|
| 杭州      | 3,388           | 2,165                       |
| 浙江（除杭州） | 3,599           | 2,098                       |
| 上海      | 670             | 369                         |
| 江苏      | 4,794           | 3,756                       |
| 安徽      | 182             | 117                         |
| 北京      | 405             | 114                         |
| 天津      | 471             | 306                         |
| 辽宁      | 1,084           | 823                         |
| 山东      | 707             | 346                         |
| 湖北      | 570             | 417                         |
| 河南      | 561             | 216                         |
| 广东      | 1,068           | 702                         |
| 四川      | 845             | 618                         |
| 陕西      | 1,351           | 790                         |
| 海南      | 193             | 56                          |
| 海外      | 262             | 220                         |
| 其他      | 2,740           | 2,060                       |
| 合计      | 22,890          | 15,173                      |

注：1. 可售面积不含地下车储

# 附录四：2026年下半年计划竣工情况

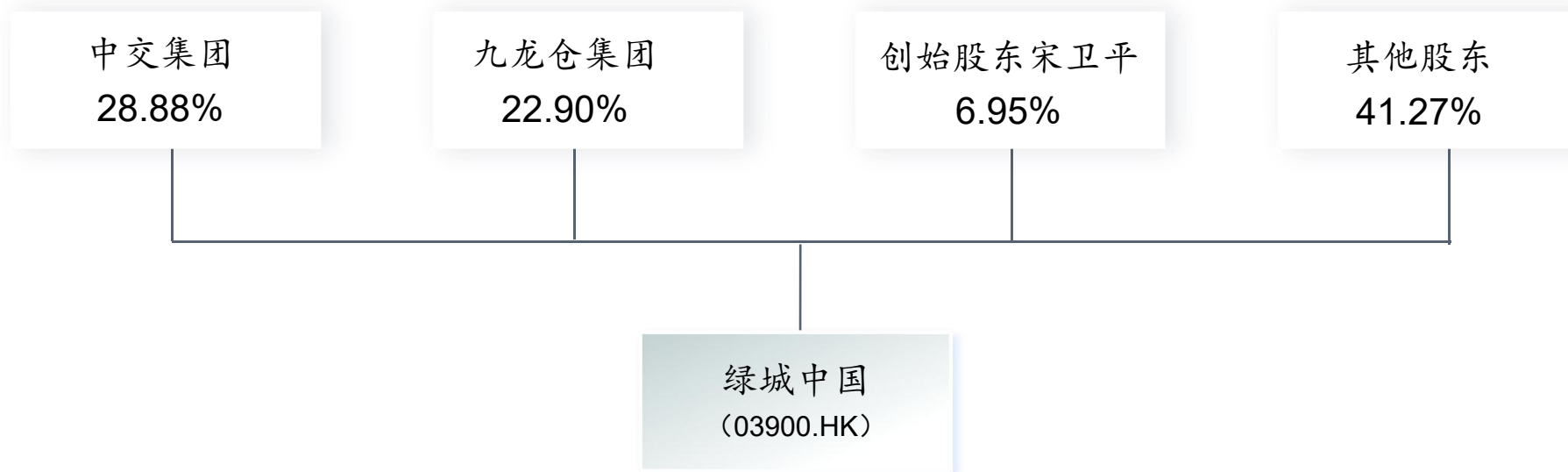
| 区域  | 2026年下半年计划（千平方米） |
|-----|------------------|
| 浙江  | 1,495            |
| 上海  | 195              |
| 江苏  | 419              |
| 北京  | 112              |
| 安徽  | 111              |
| 辽宁  | 189              |
| 山东  | 172              |
| 湖南  | 141              |
| 黑龙江 | 110              |
| 广东  | 161              |
| 四川  | 50               |
| 陕西  | 92               |
| 新疆  | 61               |
| 合计  | 3,308            |

# 附录五：截止2026年6月30日境外融资情况汇总

| 类型            | 余额<br>(等额美金亿元) | 年期       | 到期时间  |
|---------------|----------------|----------|-------|
| 高级美元债         | 5.00           | 3年(NC2年) | 2028年 |
|               | 3.00           |          | 2029年 |
| 内保外贷/<br>跨境借款 | 3.41           | 3-5年     | 2026年 |
|               | 6.10           |          | 2027年 |
|               | 3.66           |          | 2028年 |
| 双边贷款          | 3.28           | 3年       | 2026年 |
|               | 0.30           |          | 2027年 |
|               | 1.03           |          | 2028年 |
| 总计            | 25.78          | -        | -     |

注：其中3.3亿美元内保外贷及2.7亿美元双边贷款已于2026年7月完成贷款置换。

## 附录六：股权架构



- 中交集团为绿城中国第一大股东，对绿城中国财务并表。

注：上述数据截至2026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