



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中国控股有限公司

(股份代号: 03900)



二零一九年

年度业绩公布

二零二零年三月

目 录

2019年经营回顾	3
2019年财务摘要	12
公司战略及战术.....	24
前景展望	43
附录一：2019年投资项目预售情况	49
附录二：2019年确认销售项目	50
附录三：2019年新增土地储备	52
附录四：截至2019年12月31日总土地储备	56
附录五：2020年计划竣工项目	57
附录六：截至2019年12月31日境外融资情况汇总	61
附录七：2020年重点推盘项目	62

经营 回顾



经营成效 亮点纷呈

发展规模跃升

合同销售和投资新增货值双超**2,000亿**

融资成本新低

总借贷加权平均利息成本仅**5.3%**，境内公开融资平均利息成本仅**4.48%**

治理结构优化

董事及管理层更加职业化、市场化，管理架构更加扁平化

成本管控有力

深化战略集采，成本管控成效显著

品质品牌领先

产品、服务品质第一品级，客户满意度保持第一

财务持续稳健

净资产负债率为**63.2%**，持续保持在合理水平

人均效能更优

管理、营销费率创历史新低，人均效能快速提升

股东回报提升

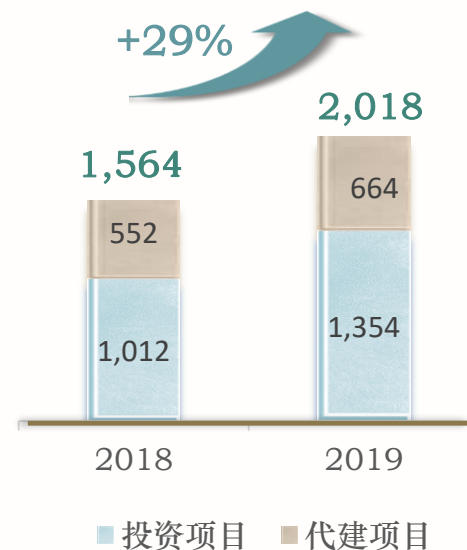
分红提升至每股**0.3元**

合同销售再创新高

销售总体情况

	销售面积 (万平方米)	销售金额 (亿元)
投资项目	522	1,354 (权益金额: 768)
代建项目	505	664
总计	1,027	2,018

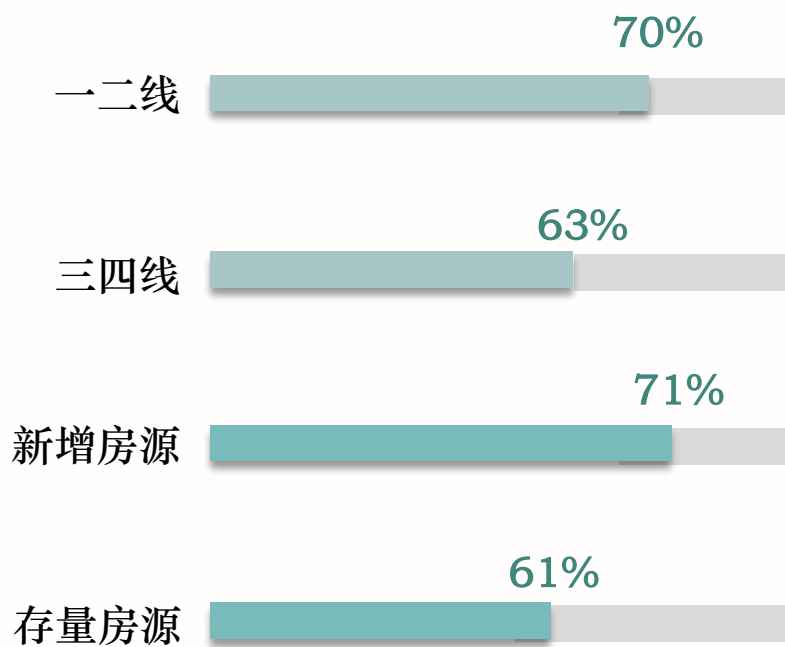
- 合同销售金额同比大幅增长**29%**，超额完成目标。
- 销售回款率达**87%**，位于行业前列。
- 投资项目销售均价每平方米25,936元，持续领先。



合同销售再创新高

销售去化分析

投资项目整体去化率达**68%**，新增房源去化突出，其中杭州晓风印月、西安全运村、宁波柳岸晓风、南通诚园等热门新推房源销售火爆，推出即售罄。



[杭州晓风印月]



[西安全运村]



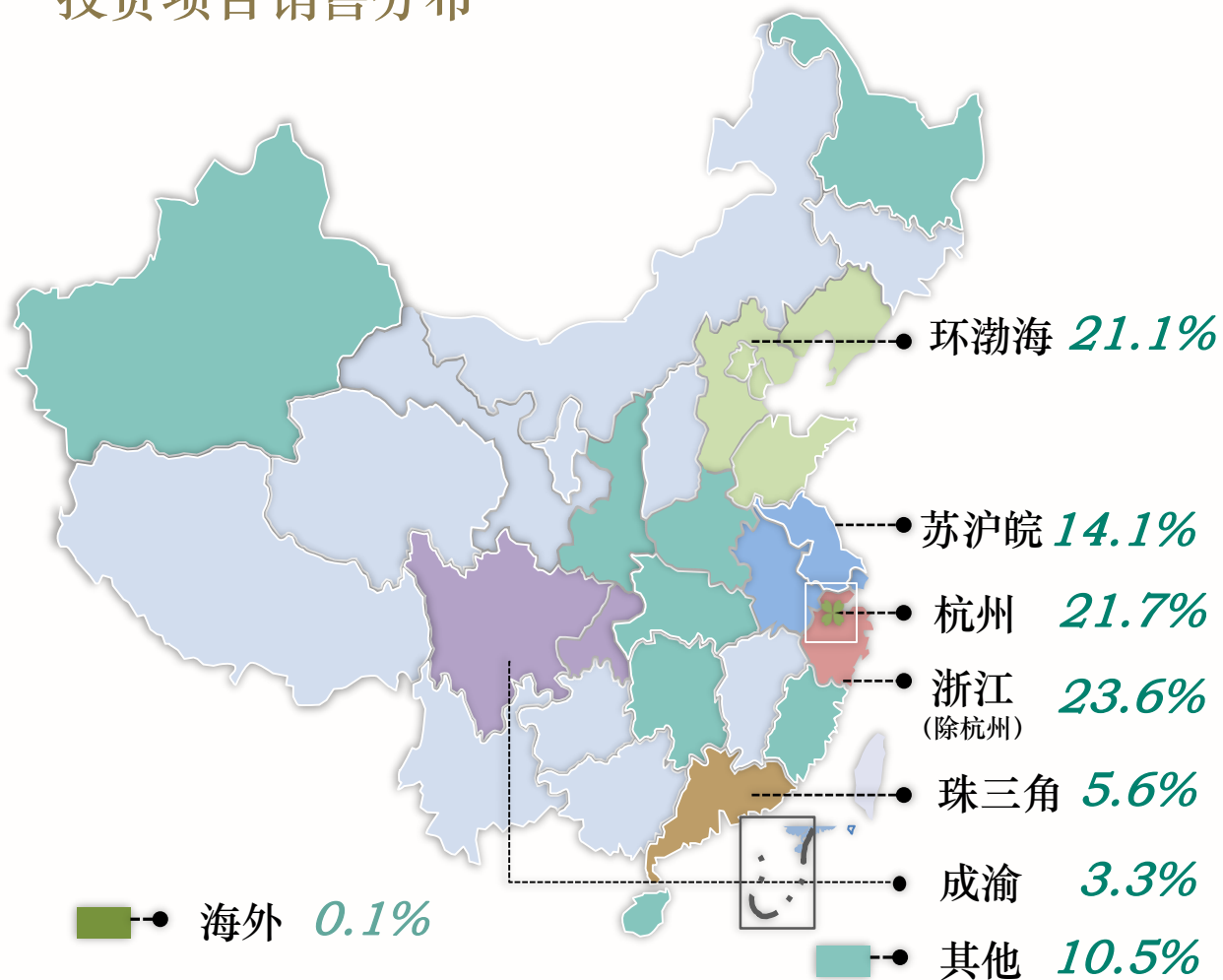
[南通诚园]



[宁波柳岸晓风]

合同销售再创新高

投资项目销售分布



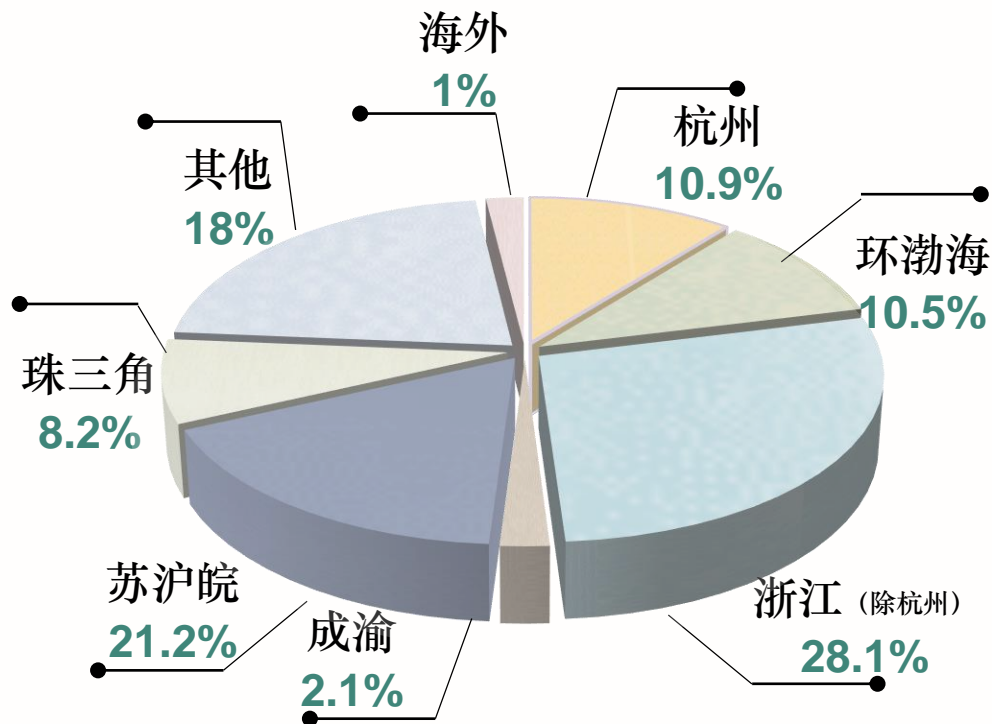
投资项目销售区域分布 (按预售金额)

- 一二线合同销售金额1,021亿元，占**75%**；
- 单盘销售金额超**30亿**：**9**个，其中西安全运村、杭州晓风印月销售金额均超**60**亿元；
- 销售金额超**50**亿的城市：**9**个，其中杭州、宁波和北京超**100**亿。

精准投资成效显著

新增货值创历史新高

项目个数:	54个
总建筑面积:	1,236万平方米
总土地成本/收购金额:	691亿元 (绿城支付: 523亿元)
平均楼面地价:	6,923元/平方米
预计新增可售金额:	2,057亿元 (权益: 1,086亿元)
一二线可售货值占比	76%



新获地块区域分布 (按预估货值分布)

精准投资成效显著

规模提升明显

新拓货值突破**2,000**亿元，同比增长**61%**，创历史新高。

供货效率提高

新拓货值的**42%**将于2020年转化，同比增长**8个百分点**，贡献约**860**亿销售额，货值周转效率明显提升。

盈利预期向好

全年新拓项目预期净利润合计逾**200**亿元，平均净利润率同比提升**2个百分点**。

投资渠道拓宽

收并购取得重大突破，全年获取收并购项目**17**个，货值达**858**亿，同比增长**332%**。

土储充足 结构优化

项目个数: **142**个
(包括在建及待建)

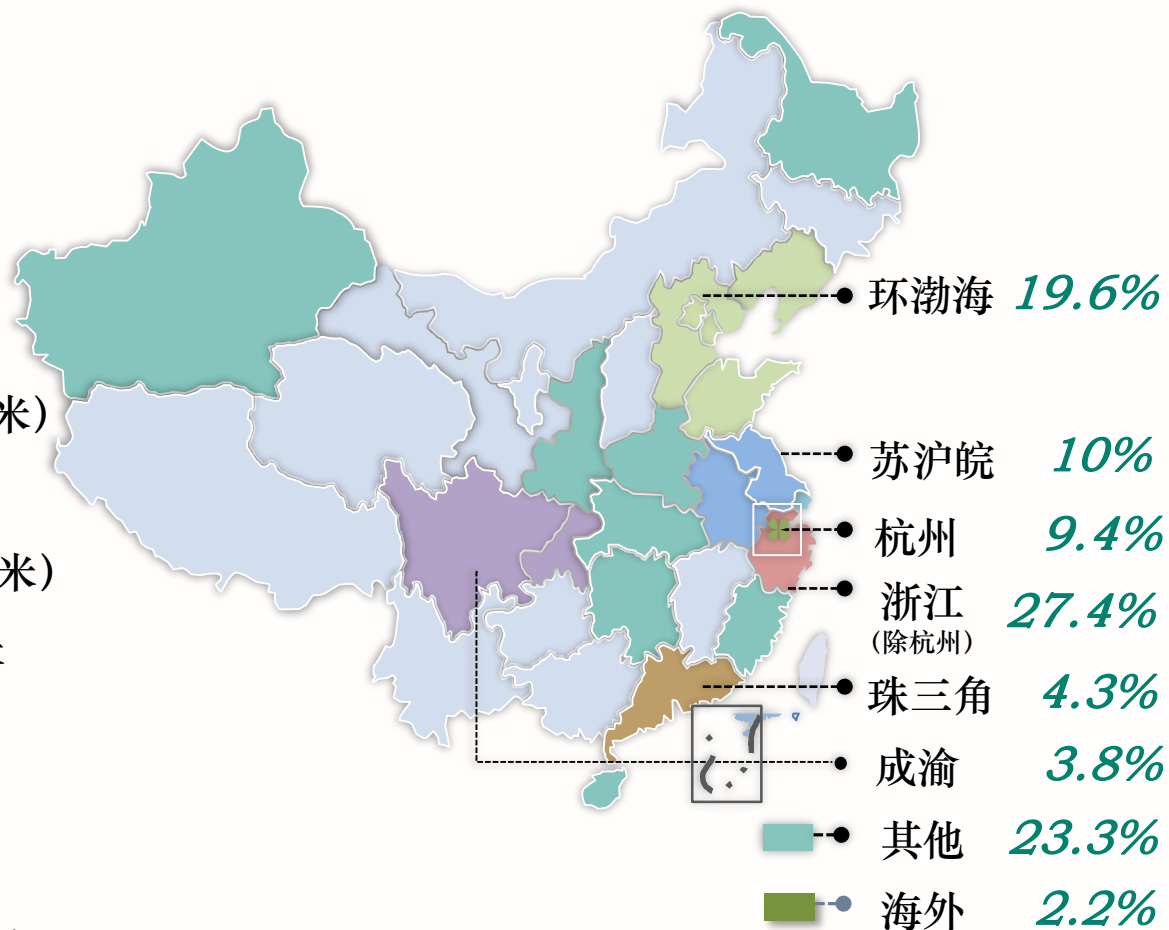
总建筑面积: **3,873**万平方米
(权益: 2,240万平方米)

总可售面积: **2,648**万平方米
(权益: 1,521万平方米)

平均楼面地价: **6,119**元/平方米

总可售货值: **5,960**亿元

一二线可售
货值占比 **73%** (2018: 70%)



土地储备区域分布 (按总建筑面积)

运营开发提量增效

规模持续扩大

(万平方米)

投资项目	2018年完成情况	2019年完成情况	2020年预计
新开工	926	934	1,004
竣工	492	579	652

周转明显加快

拿地 - 开工

提速 **10%**

拿地 - 开盘

提速 **12%**

拿地 - 归还
股东投入

提速 **2%**

拿地 - 交付

提速 **7%**

财务摘要



主要财务数据

截至12月31日止十二个月

(人民币:亿元)	2019年	2018年	变动
收入	615.93	603.03	+2.1%
毛利	156.40	137.52	+13.7%
毛利率	25.4%	22.8%	+2.6百分点
分占合营企业及联营公司业绩	9.27	5.01	+85.0%
出售附属公司净收益	0.98	5.09	-80.7%
因收购或分阶段达成业务合并产生的收益	2.87	6.86	-58.2%
若干资产的减值亏损计提与拨回	(13.76)	(17.35)	-20.7%
净利润	39.35	23.75	+65.7%
股东应占利润	24.80	10.03	+147.3%
每股基本盈利 (人民币元)	0.55	0.18	+205.6%
股东应占核心净利润*	43.36	37.96	+14.2%

* 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的税后净影响后的金额。

主要财务数据

(人民币:亿元)	2019年12月31日	2018年12月31日	变动
总资产	3,370.92	2,797.63	+20.5%
其中：总存货	1,796.91	1,516.92	+18.5%
银行存款及现金	518.94	482.19	+7.6%
总负债	2,679.37	2,196.44	+22.0%
其中：总借贷	955.77	814.58	+17.3%
合同负债	763.25	662.67	+15.2%
净资产	691.55	601.19	+15.0%

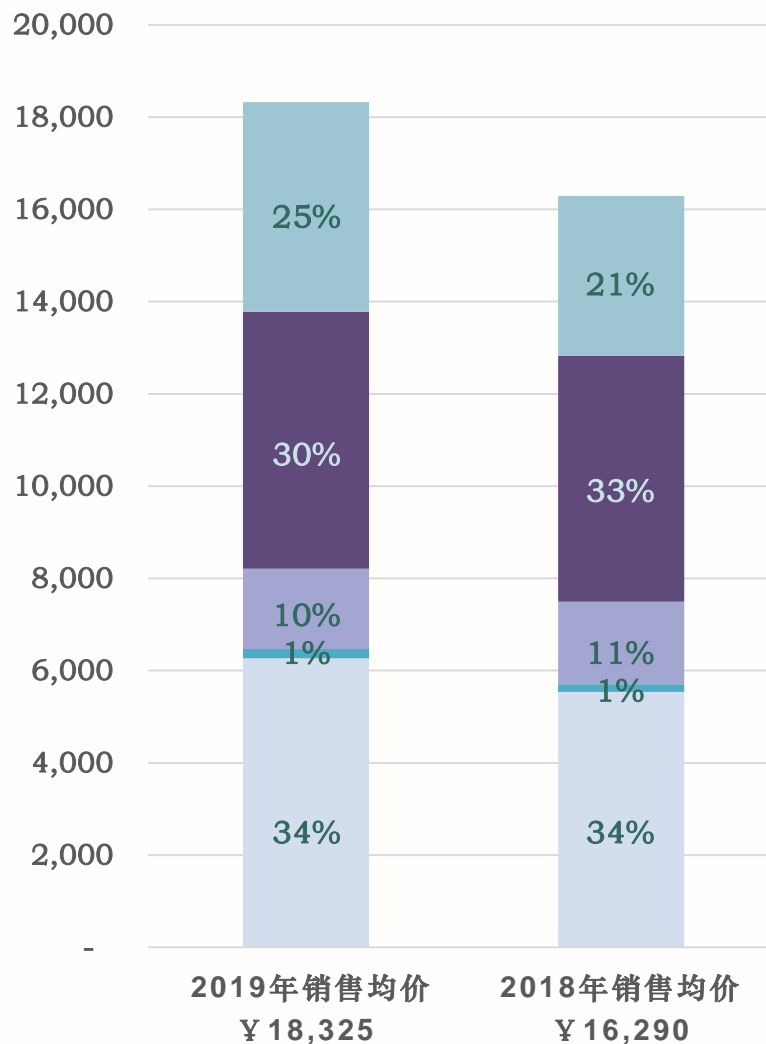
优质发展 盈利提升

- ❁ 本年度公司股东应占利润人民币24.80亿元，较2018年的人民币10.03亿元增加人民币14.77亿元，上升147.3%。
- ❁ 若扣除汇兑损益、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的税后净影响，本公司股东应占核心净利润为人民币43.36亿元，较2018年的人民币37.96亿元增加人民币5.40亿元，增长14.2%。

优质发展 盈利提升

❁ 实现物业销售毛利率为24.8%，较2018年的21.3%有一定增长，主要是因为本年物业销售占比居于前列的杭州金麟府、海南蓝湾小镇、台州宁江明月、杭州桃源小镇等产品适配性受到市场充分认可，品牌溢价得以体现，销售毛利率较高。

每平方米收入成本结构*



* 包括地上及地下销售面积；

** 建筑费用降低主要是高性价比产品占比增加。

■ 土地费用 ■ 其他直接成本 ■ 资本化利息费用
■ 建筑费用** ■ 毛利

行政开支明细变动

截至12月31日止十二个月			
(人民币:亿元)	2019年	2018年	变动
房地产开发业务支出 ¹			
-人力资源成本	12.86	12.83	+0.2%
-日常营运费用	8.71	7.90	+10.3%
-其他	4.32	3.44	+25.6%
小计	25.89	24.17	+7.1%
非房地产开发业务支出 ²	11.18	10.07	+11.0%
折旧摊销费 ³	5.90	4.71	+25.3%
总计	42.97	38.95	+10.3%

(1) 房地产开发业务行政开支，较2018年增加1.72亿元，主要是房产销售规模增加所致，2019年公司推进共赢机制，优化管控模式，人均效能得以提升，费率较2018年下降22.1%；

(2) 非房地产开发业务收入规模扩大，从2018年的50.29亿元增加至2019年的71.60亿元，费率较2018年下降22.1%；

(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生的折旧费增加。

销售开支明细变动

截至12月31日止十二个月			
(人民币:亿元)	2019年	2018年	变动
房地产开发业务支出			
-人力资源成本	4.97	4.85	+2.5%
-营销活动费	9.51	8.47	+12.3%
-其他营运费用	3.34	2.43	+37.4%
小计	17.82	15.75	+13.1%
非房地产开发业务支出	3.15	2.69	+17.1%
总计	20.97	18.44	+13.7%

- ❁ 房地产开发业务销售开支增加主要是因为2019年推盘量及销售额均较去年大幅增加，但房产相关业务销售开支费率较2018年下降17.8%；
- ❁ 非房地产开发业务开支增加主要是因为2018年下半年安吉悦榕庄酒店、宁波洲际酒店及2019年上半年德清雷迪森酒店等投入运营，相应费用增加，但费率较2018年下降18.0%。

融资突破 助推发展

融资成本维持行业低位

截至12月31日止十二个月

(人民币:亿元)	2019年	2018年	变动
费用化利息	15.71	15.52	+1.2%
资本化利息	44.38	38.65	+14.8%
总计	60.09	54.17	+10.9%

- ✿ 2019年1-12月总借贷加权平均利息成本为5.3% (2018年: 5.4%) ;
- ✿ 2019年资本化率为73.9% (2018年: 71.3%) 。

融资突破 助推发展

境内发债成本屡创新低，获市场充分认可

本年度境内公开发债平均利息成本为**4.48%**，较2018年的5.46%，下降**0.98个百分点**。

(人民币：亿元)

	已发行金额	利率	加权平均利率	尚未发行额度
公司债	15	3.78% - 4.34%	3.97%	49
CMBS	15.92	5.14%	5.14%	-
供应链ABS	88.7	3.85% - 4.07%	3.98%	112.48
永续中票	46	5.59% - 5.6%	5.6%	-
中期票据	5	3.84%	3.84%	30
住房租赁专项债	10	3.61% - 3.98%	3.8%	5
短期融资	-	-	-	90
定向资产支持票据	-	-	-	50
总计	180.62	-	4.48%	336.48

另外，2020年2月成功发行第一期中票，其中3年期品种发行15亿元，票面利率3.30%；5年期品种发行5亿元，票面利率3.86%。2020年3月成功发行第一期公司债，3+2年期品种发行14.3亿，票面利率3.19%，发行第二期中期票据10亿元，票面利率3.27%。

融资突破 助推发展

境外融资优势明显

11月，成功发行首笔短年期美元债券，实现约5倍超额认购。

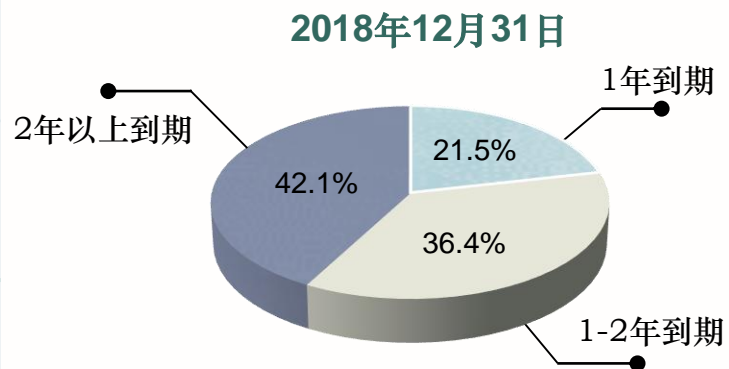
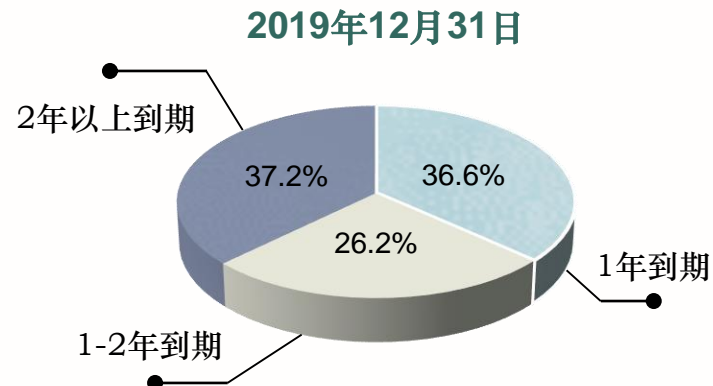
发行时间	贷款规模	期限	发行成本
11月4日	美金6亿元	364天	4.55%

2020年1月，与汇丰等八家银行签订无抵押银团贷款协议，*融资成本进一步降低，大幅节省利息成本。*

期限	额度	利率
3年	美金4.3亿元	LIBOR/HIBOR+2.48%

财务稳健 债务结构合理

(人民币：亿元)	2019年12月31日	2018年12月31日
	总计	总计
1年内到期*	349.41	174.81
1-2年内到期	250.60	296.24
2年以上到期	355.76	343.53
总借贷	955.77	814.58



- 1年内到期借款占总借贷的36.6%，主要系部分境内债券及境外优先票据将于2020年到期，公司已提前做好资金安排，偿债压力可控。

财务稳健 债务结构合理

(人民币：亿元)	2019年12月31日	2018年12月31日	变动
银行及其他借款	595.94	496.41	+20.0%
境内公司债务工具	282.71	284.62	-0.7%
境外优先票据	77.12	33.55	+129.9%
总借贷	955.77	814.58	+17.3%
银行存款及现金	518.94	482.19	+7.6%
净负债	436.83	332.39	+31.4%
净资产	691.55	601.19	+15.0%
净资产负债率	63.2%	55.3%	+7.9百分点

- ❁ 截至2019年12月31日，总借贷利息成本为5.2%，2019年1-12月总借贷加权平均利息成本为5.3%（2018年：5.4%）；
- ❁ 截至2019年12月31日，本集团银行存款及现金为一年内到期借款余额的1.5倍；
- ❁ 境外借款189亿元，占总借贷的19.8%；
- ❁ 绿城集团目前取得金融机构授信2,384亿元，截至2019年12月31日尚有可使用额度约1,457亿元。

战略 与战术



坚守理念 坚定战略

核心价值为根本

真诚 善意 精致 完美

品质为先为原则

产品 服务

六品协同为支撑

品相、品质、品位、品牌、品行、品格

七弦管理为抓手

本体、产品、服务、投资、运营、财务、产业

锚定目标 重点布局

战略目标

理想生活综合服务商

2025年实现销售规模超5,000亿元

三大板块

重资产

2025年：3,500亿

巩固全国布局

提升盈利水平

优化业务结构

轻资产

2025年：1,500亿

树立代建品牌

发展资本代建

完善管理机制

“绿城+”

丰富“绿城+”内涵

加长产业链

加粗产业束

赋能增值能力

重资产板块

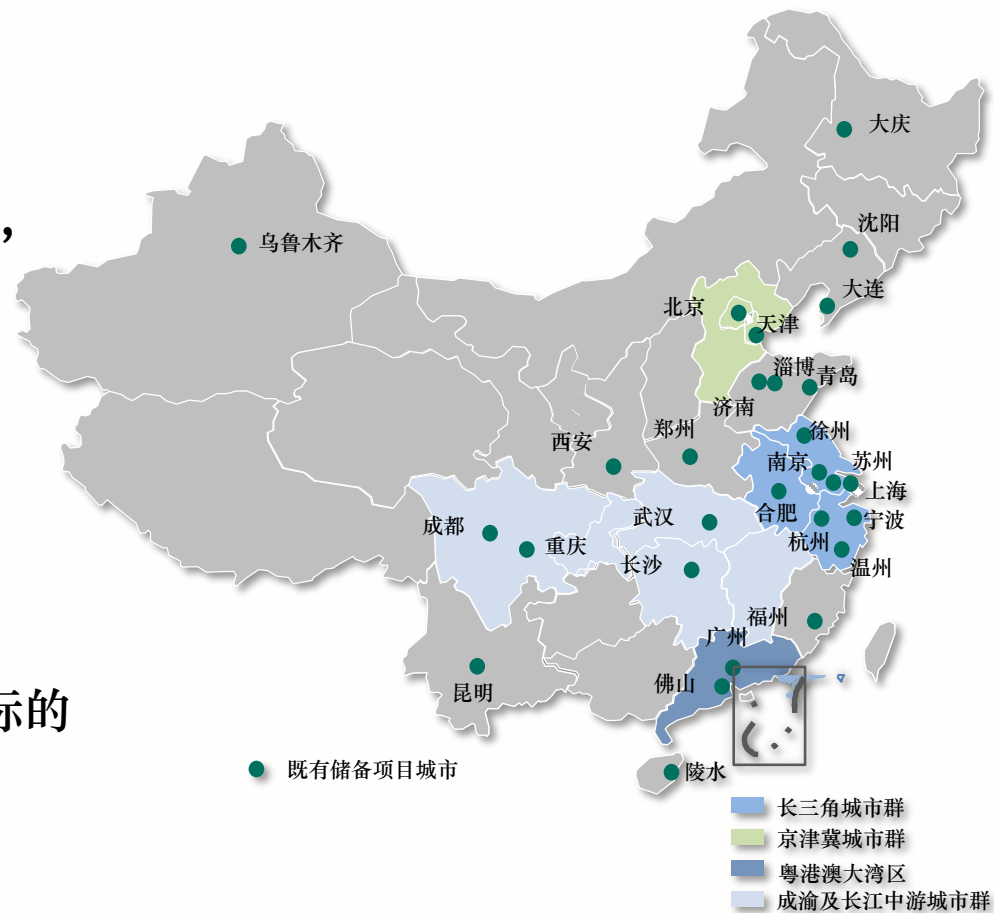
投资聚焦 合作共赢

城市深耕，聚焦发展

- 以长三角为大本营，聚焦五大重点城市群，继续深耕核心城市，提升单城市占有率；
- 加强发展研究，猎地潜力价值板块。

拓宽渠道，灵活策略

- 加大收并购和勾地力度，多渠道获取优质标的实现规模和利润双提升；
- 灵活合作策略，持续加强引入战投与财投。



重点城市群

重资产板块

积极落地小镇项目

总规划面积
8.9万亩

确权用地
1.6万亩

确权总建面
640万方

确权总可售
724亿元

战略清晰

承接新型城市化战略，以大型综合开发整体运营为特色，为实现美好生活愿景的重要战略布局。

格局呈现

落地**30**个项目，布局**15**座城市，大连金石滩葡萄酒小镇、成都川菜小镇等一批具有产业特色的小镇相继落地。

效益凸显

规模大、地货比低、股东投入峰值低、产投比高，逐步成为公司高质量发展的重要增长极。

发展可期

依托2019年项目储备及合作方资源，2020年拓展不少于**12**个小镇项目。

重资产板块

特色特质 加速推进

落地成果

TOD项目**10个**: 多区域、多类型、多业态

城市更新项目**7个**: 产业园、未来社区、留用地等

策略目标

特色特质项目新增落地: **10个以上**

封装产品, 增加产业勾地比例, 贡献优质土储

布局全国, 成为国内领先的TOD综合开发运营商



佛山地铁车辆段上盖项目



杭州海源产业园更新项目

轻资产板块

代建规模保持第一、专业能力最强

全年新增项目达**72**个；
管理项目合计达**260**个；
总建筑面积约**6,754**万平方米；
总可售金额约**3,689**亿元。



未来，计划推动资本代建等业务，以提供综合代建解决方案，增加收入并开展多元化业务范围。

连续**3**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“2019中国年度影响力商业模式大奖”



“绿城+” 板块

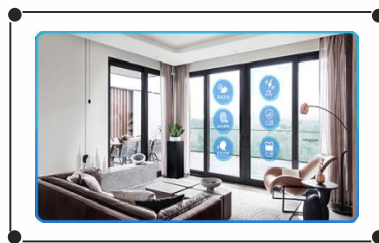
大力拓展增量业务

打造以创新研发为核心的现代化建筑科技产品及服务供应商，发展新的增长点。

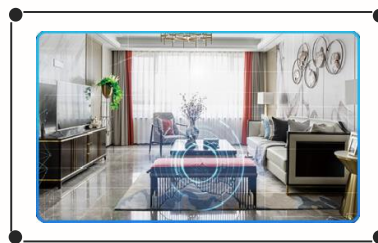


极爱全新品牌

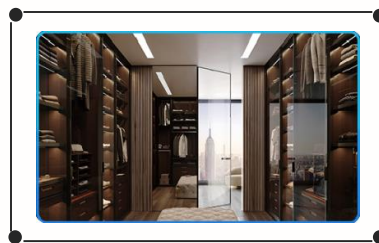
围绕“安全、健康、舒适、科技”
推出**4**大系列**19**类家居产品。



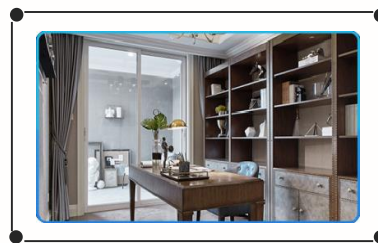
[系统门窗]



[智控系列]



[橱柜收纳]



[建材&设备]

极爱AHS (装配式全屋解决方案)

20天设计、25天营造，颠覆传统装修模式，提供全方位整体解决方案。

“绿城+” 板块

构建生活服务综合平台

围绕绿城未来社区产品体系，优化房屋4S、商业运营、养老服务、智慧园区等业务条线，赋能房产主业；共持有资产估值约4亿元。

房屋4S



打开C端市场，落地区域合作模式，交付项目服务全覆盖，助力客诉总量同比下降**36.9%**

未来社区



积极参与政策研究及产品研发，创新城市旧改样板，落地南浔未来社区项目。

养老服务



推进高端会员制养老和社区养老项目，连续两年获评“中国养老十大品牌”，合同规模突破**1,700万**。

商业运营



实施“街商+大商”一体化运营模式，已签约落地好街**9**条，社区商业运营面积超过**12.5**万方。

强化执行 提质增效

一、高效运营 优化管理

以战略视角为起点，承接“目标达成、信息对称”的运营中枢神经系统逐步建立。

共赢机制稳步推进

38个新项目开放跟投，178个存量项目明确中长期激励。

数字运营管理提效

建设主数据平台，为经营决策提供有力支撑，实现全项目、全周期的高效统筹。

持续推进“绿城AI”大运营体系建设

加强纵向管控和横向协同，提升集团、子公司和项目的整体运营能力及效率。

风控体系逐步完善

全部股权投资公司动态管控，初步搭建风险管理数据库；实现投前风险识别、投后偏差监控。

强化执行 提质增效

二、以人为本 强化保障

提升人均效能

133个项目向24个项目群管控模式转变，自投项目覆盖率75%；人均在建面积同比提升25%。

加强双控管理

全年增项目不增人，目前在岗7,418人，薪酬费用远低于年初预算。

优化人才配置

强化经营班子建设，优化员工结构，坚持健身计划。

增强团队士气

员工敬业度进一步提升，比行业优秀水平高出11%。

建设绿城大学

持续为建立高质量人才梯队提供优秀平台。

强化执行 提质增效

三、营销创新 持续发力

人员
优化

通过项目群管控，人均销售金额提升至**8,430**万元，较2018年增长**34%**。

降费
增效

2019年营销费率较2018年下降**18%**。

聚焦库
存去化

针对难销长库存房源开展专项去化活动，实现去化约**60**亿元。

数字
营销

依托线上营销平台矩阵，推动线上推广，深化全民营销，成交**130**亿元。

满意度
提升

居住满意度**89.3**分，在16个城市位居第一；销售服务满意度达**92**分，位于行业标杆水平。

标准化
建设

发布推广销售客服标准，实现项目管控的品质保障与效能提升。

强化执行 提质增效

四、产品品质 持续领先 - 多维度保障产品力

1 产品不断创新

完成空中院墅、无界公寓、长物空间（叠拼升级）、中式叠墅等新产品研发，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

先进的规划理念、配套服务，有力保障疫情期间社区管理及生活品质；在绿色健康园区、智慧园区、品控检测等方面的持续投入将进一步强化这一体系性优势。



强化执行 提质增效

四、产品品质 持续领先 - 多维度保障产品力

3 体制机制优化

成立规划设计委员会、质量委员会、成本招采委员会，设立总工程师制度，通过组织机构保障“品质为先”战略思想贯彻执行。

4 梳理产品谱系

完成产品谱系8大系列、22个品类、22种风格的立体多维体系构建，于2020年1月8日正式发布。

5 领衔行业标准

与中国建筑标准院合作，出版《绿城中国工程做法与常用建筑构造》，将绿城工程企业标准上升到行业标准。



创造城市的美丽——绿城产品谱系
(1995-2020)

强化执行 提质增效

四、产品品质 持续领先 - 多维度保障产品力

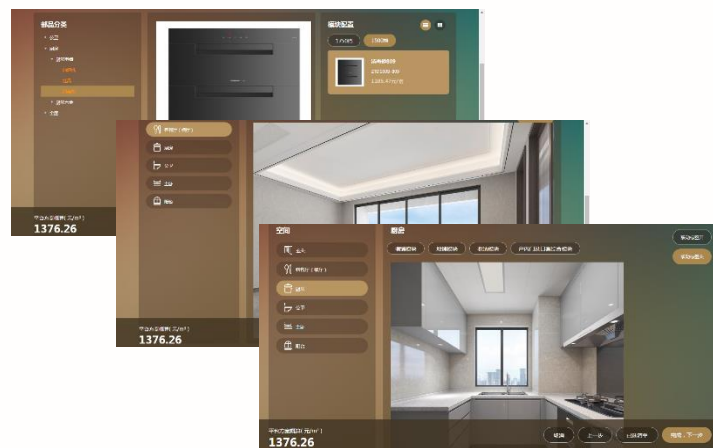
6 打造建研引擎

建研中心初具规模，检测板块通过国家CMA认证；完成智慧园区、绿色健康园区、装配式技术、新能源应用等展厅。



7 搭建信息化平台

搭建规划设计、精装修、智慧工地信息化管控平台，提升效能，保障标准化成果落地可控。



8 日式管理、综合提效

全面推广日式管理及综合作业提效技术，提高施工效率，缩短开发周期。

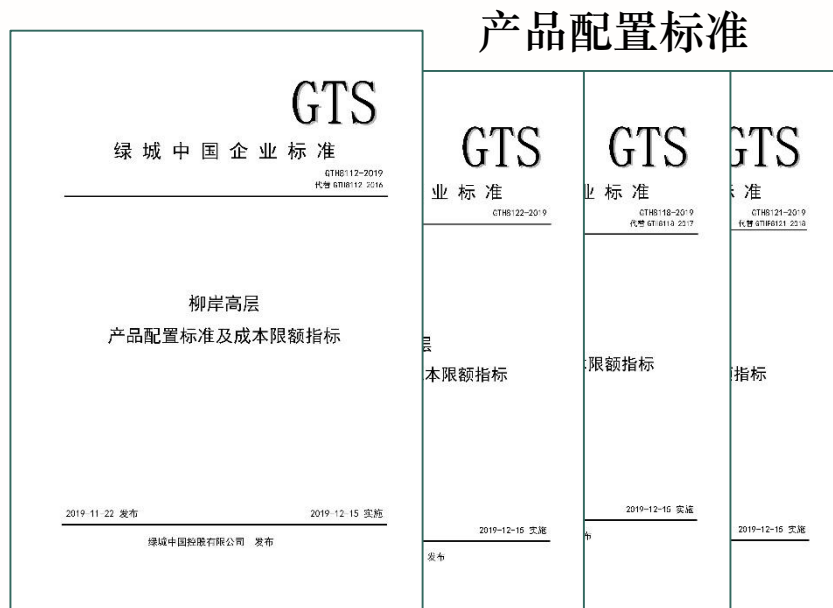
信息化管控平台

强化执行 提质增效

四、产品品质 持续领先 - 加强成本管控

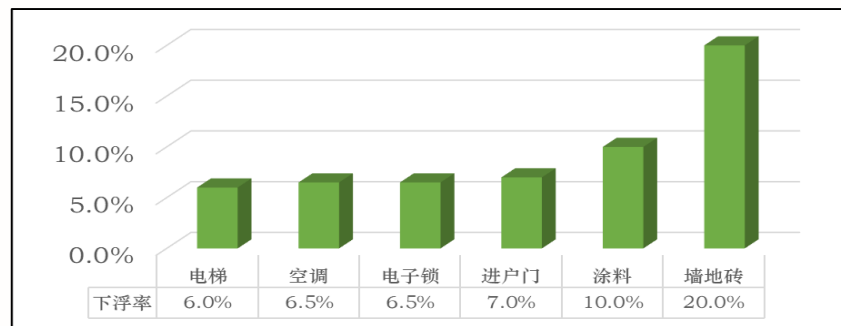
1 扩大标准化体系

丰富风格与品类，形成相应的成本及配置标准化，极大保障项目推进速度与效率。



2 推动战略集采

材料设备集采品类**70**项（同比增加16项），价格同比降低**6-20%**，节约成本**1.26**亿元，集采成果应用率达到**97.8%**。



2019年度集采价格下浮率

强化执行 提质增效

五、生活服务迭代创新

客户园区活动焕新

从邻里、青年、少年、长者等不同维度组织各种园区活动。

客户服务品质提升

连续4年组织每年**两次**服务提升月，提升园区服务品质及客户满意度。

服务2.0迭代创新

发布服务2.0 - 5G“心”服务，已在**24**个项目落地推进。

客户组织履新

重建绿城会，吸收会员**17.5**万人，组建社群**256**个，组织社群活动**367**场。

满意度管理升级

升级客户满意度整体评估体系，动态监测客户体验，反哺产品服务双提升。

强化执行 提质增效

六、品牌价值 行业领先

“2019中国房地产公司品牌价值TOP10（混合所有）”第一位，品牌价值达**521亿元**，同比增长**122亿元**。



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

荣获“中国房地产百强企业综合实力TOP10”、“中国房地产贡献力品牌企业”、“中国房地产顾客满意度领先品牌”、“中国房地产行业竞争力标杆企业”等综合性奖项**31**项。



中国房地产报社、中国房地产网、中房智库联合发布

管理层获“2019中国房地产十大风云人物”“2019中国十大地产年度CEO”等奖项。

强化执行 提质增效

七、品牌影响力持续提升



举办品牌盛会 - 生活开发者大会，集行业创新、成果展示、品牌发布为一体，对外发布绿城中式建筑、现代产品的创新成果以及生活服务体系2.0。



丰富品牌活动 - “工地开放日”、“海豚计划”、“红叶行动”、“绿之恋”文艺汇演、“邻里节”、“踢球去”社区足球赛等。



承担社会责任 - 投身教育、医疗、足球、养老、环保公益事业，组织“绿苗计划”“春风行动”“大学生助学基金”、防疫捐赠等公益活动；推进美丽乡村建设及城乡建设。

前景
展望



工作目标

投资拓展

- 新增货值逾**2,500**亿元
- 权益投资金额不低于**600**亿元

合同销售

- 销售金额**2,500**亿元
- 保持客户满意度第一身位

运营管理

- 深化共赢机制
- 数字化运营加速

人均效能

房地产业务人均效能增加至每人超**10,000**平方米。

产品品质

坚持产品主义，同时合理控制成本，持续锻造核心竞争力。

财务稳健

聚焦利润指标，确保现金流安全，全力保障投资发展。

2020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	1,045	2,674
代建项目	651	909
合计	1,696	3,583

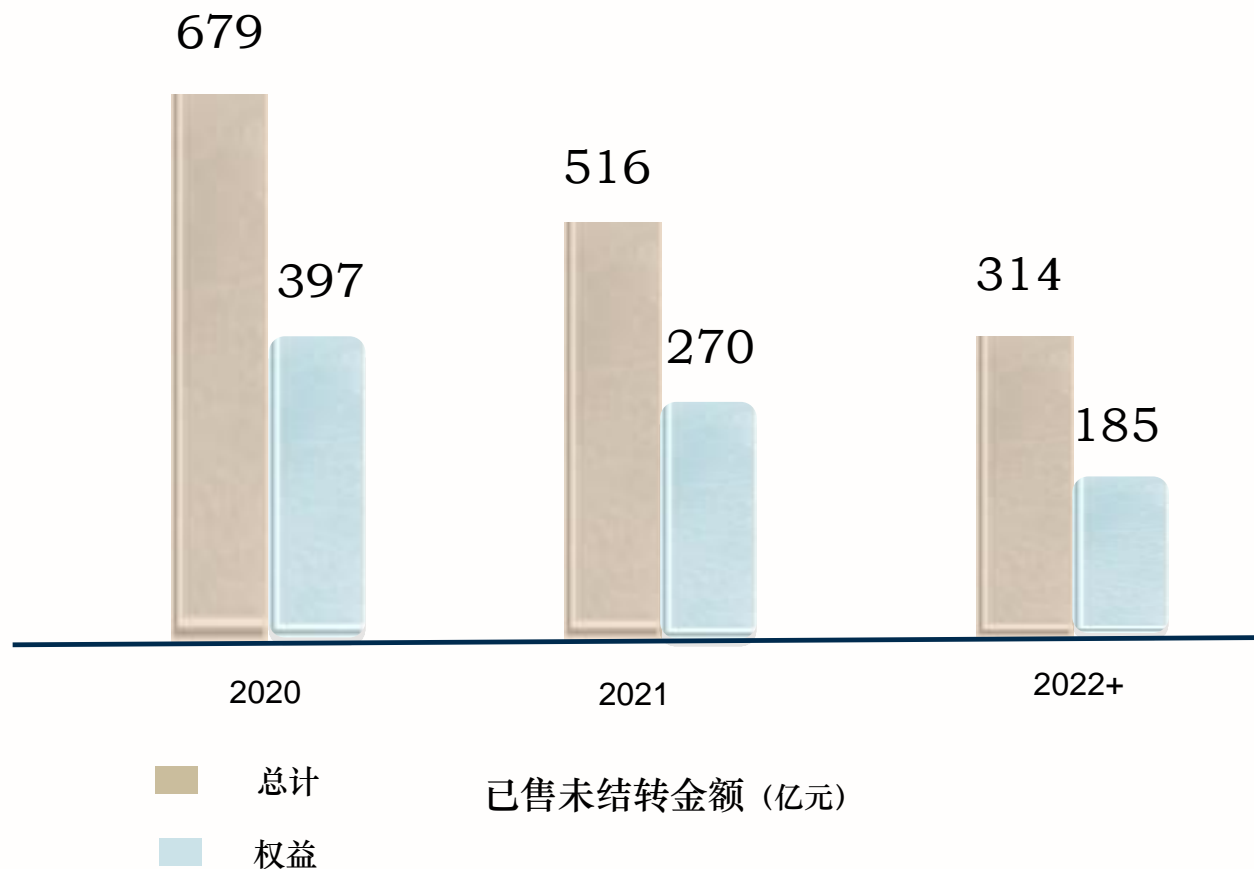
其中投资项目可售货源分析：

	可售货值面积 (万平方米)	可售货值金额 (亿元)
存量	247	635 (24%)
新增	798	2,039 (76%)
一二线	772	2,124 (79%)
三四线	273	550 (21%)

注：未含2020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

累计已售未结转金额约为1,509亿元（权益：852亿元）。



稳健经营，实现高质量发展

以产品为核心，满足客户需求；

以增长为主线，加大投拓力度；

以利润为导向，增强盈利能力；

以改革增动力，创新体制机制；

以管理创效益，提升运营效率。

附录



附录一：2019年投资项目预售情况

项目	合同销售面积* (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)
西安全运村	494,177	6,522	13,198
杭州晓风印月	121,863	6,154	50,500
杭州桂语朝阳	144,303	4,492	31,126
青岛理想之城	193,125	4,354	22,543
广州公园大道	74,401	3,644	48,975
无锡凤起和鸣	96,457	3,265	33,847
北京壹亮马	33,817	3,228	95,458
杭州沁园	51,706	3,148	60,879
海南蓝湾小镇	53,191	2,105	39,581
杭州西溪雲庐	16,916	1,754	103,663
其他	3,940,630	96,737	24,549
合计	5,220,586	135,403	25,936

* 销售面积仅包括地上面积。

附录二：2019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)
北京西山燕庐	高层住宅、多层住宅	115,270	5,606	10.3%	48,634
杭州金麟府	高层住宅	114,303	3,404	6.3%	29,780
济南玉兰花园	高层住宅、多层住宅、别墅	180,164	3,194	5.9%	17,728
台州宁江明月	综合社区	221,959	2,826	5.2%	12,732
天津全运村	综合社区	98,047	2,539	4.7%	25,896
杭州桃源小镇	高层住宅、多层住宅、别墅	130,347	2,489	4.6%	19,095
无锡风起和鸣	高层住宅、多层住宅、别墅	80,915	2,345	4.3%	28,981
海南蓝湾小镇	综合社区	87,790	2,305	4.2%	26,256
杭州柳岸晓风	高层住宅、别墅	52,343	2,289	4.2%	43,731
上海黄浦湾	高层住宅	12,322	2,207	4.1%	179,111
	其他	1,877,031	25,229	46.2%	13,441
	合计	2,970,491	54,433	100%	18,325

* 销售面积包括地上及地下面积。

附录二：2019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)
无锡蠡湖香樟园	高层住宅、别墅	70,242	1,236	4.7%	17,596
沈阳全运村	高层住宅、别墅	61,901	699	2.7%	11,292
北京西府海棠	高层住宅	15,338	698	2.7%	45,508
杭州留香园	高层住宅	186,330	5,842	22.3%	31,353
杭州天钜府	高层住宅	139,223	3,861	14.7%	27,732
杭州杨柳郡	高层住宅	136,289	3,648	13.9%	26,767
宁波中心	高层住宅、写字楼	94,723	1,445	5.5%	15,255
杭州翡翠城	高层住宅、别墅	66,601	1,344	5.1%	20,180
东营理想之城	高层住宅、别墅	111,177	799	3.0%	7,187
大连桃源里	高层住宅	31,354	666	2.5%	21,241
	其他	195,806	5,963	22.9%	30,454
	合计	1,108,984	26,201	100%	23,626

* 销售面积包括地上及地下面积。

附录三：2019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	杭州桂语听澜	招拍挂	杭州	95%	1,970	115,845
2	杭州隐庐	招拍挂	杭州	90.16%	965	115,373
3	杭州春月锦庐	招拍挂	杭州	45.7%	1,917	98,989
4	杭州春来晓园	招拍挂	杭州	47.7%	3,535	192,940
5	杭州龙坞茶镇	招拍挂	杭州	51%	261	34,271
6	杭州春风金沙	招拍挂	杭州	100%	4,429	246,619
7	宁波风起潮鸣	招拍挂	宁波	24.23%	2,340	171,917
8	宁波明月江南	招拍挂	宁波	50%	2,691	209,356
9	宁波双东汇项目	招拍挂	宁波	51%	55	13,973
10	宁波晓风印月	招拍挂	宁波	50.4%	2,445	173,839
11	宁波轨道矮潘TOD地块	招拍挂	宁波	51%	891	82,153
12	宁波轨道潘火TOD地块	招拍挂	宁波	51%	1,252	99,276
13	奉化桂语映月	招拍挂	奉化	85.04%	600	117,929
14	奉化桂语朝阳	招拍挂	奉化	100%	1,661	244,338
小计					25,012	1,916,818

附录三：2019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)
15	余姚凤鸣云庐	招拍挂	余姚	62.5%	1,721	220,976
16	余姚巧园	收购	余姚	35%	85	47,951
17	金华永康桂语听澜	招拍挂	金华	56%	1,005	194,463
18	嘉兴风荷九里	收购	嘉兴	20%	76	194,889
19	海盐春风如意	收购	嘉兴	20%	79	273,017
20	义乌藺园	招拍挂	义乌	31.7%	1,929	184,067
21	义乌万家风华	收购	义乌	26.01%	1,121	524,511
22	温岭悦景园	收购	温岭	33%	401	164,254
23	台州天台山莲花小镇六期地块	招拍挂	台州	100%	28	18,465
24	德清风栖春澜	招拍挂	德清	100%	626	101,252
25	安吉桃花源逸竹园二期地块	招拍挂	安吉	85%	54	8,858
26	安吉天使小镇	收购	安吉	40%	320	659,183
27	上海新湖明珠城	收购	上海	35%	3,600	202,683
28	苏州柳岸晓风	收购	苏州	75%	2,444	226,508
小计					13,489	3,021,077

附录三：2019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)
29	苏州尹山湖地块2019-WG-12、13	收购	苏州	50.33%/49.81%	2,132	349,589
30	无锡诚园	招拍挂	无锡	95.44%	1,866	204,335
31	徐州诚园	招拍挂	徐州	100%	1,405	226,136
32	南通桂语江南	招拍挂	南通	100%	1,090	111,254
33	合肥蘭园	招拍挂	合肥	48.31%	3,491	324,281
34	安徽巢湖小镇	招拍挂	巢湖	100%	441	156,661
35	天津西青密云路项目	收购	天津	49%	1,641	357,872
36	大连金石滩葡萄酒小镇	收购	大连	60%	310	154,715
37	大连诚园	招拍挂	大连	62.5%	1,632	233,830
38	大连蘭园	收购	大连	51%	138	23,205
39	济南经十一路地块	招拍挂	济南	100%	593	68,802
40	济南明月风荷	招拍挂	济南	100%	692	93,579
41	济宁湖畔雲庐	收购	济宁	49%	542	354,856
42	沈阳全运村S4地块	招拍挂	沈阳	50%	583	160,826
小计					16,556	2,819,941

附录三：2019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)	
43	广州晓风印月	招拍挂	广州	50%	1,183	115,444
44	佛山杨柳郡	招拍挂	佛山	80%	1,940	325,930
45	佛山市顺德区北滘人才小镇地块	收购	佛山	20.625%	568	566,476
46	重庆春溪雲庐	招拍挂	重庆	100%	1,960	270,545
47	西安桂语蘭庭	收购	西安	30.245%	442	735,290
48	西安全运村9-02、10、11、12、酒店综合体地块	招拍挂	西安	100%/51%	2,531	1,113,738
49	武汉光谷171地块	收购	武汉	31.25%	624	331,364
50	郑州湖畔雲庐	招拍挂	郑州	100%	1,940	141,892
51	郑州明月滨河	招拍挂	郑州	40.585%	1,423	223,271
52	昆明高新区科医路地块	招拍挂	昆明	100%	786	127,527
53	江西高安巴夫洛田园综合体项目	招拍挂	高安	34%	305	617,043
54	美国西雅图澜庭	收购	西雅图	70%	333	38,171
小计					14,035	4,606,691
合计					69,092	12,364,527

附录四：截至2019年12月31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*（每平方米人民币元）
杭州	3,641	2,269	10,598
浙江（除杭州）	10,603	7,021	5,501
上海	523	327	23,745
江苏	2,441	1,640	9,875
北京	1,091	691	15,535
天津	1,650	1,023	6,473
山东	3,210	2,417	3,488
湖北	1,000	683	9,177
海南	958	679	3,331
广东	1,669	1,197	7,907
四川	565	470	8,454
重庆	890	626	6,083
陕西	4,451	3,118	1,510
福建	421	271	11,482
海外	836	728	1,501
其他	4,778	3,319	3,381
合计	38,727	26,479	6,119

*平均楼面地价是按总地价除以总建筑面积计算

附录五：2020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%	一期	144,160
	宁波杨柳郡	51%	二期、三期	439,279
	温州留香园	100%	一期	115,457
	新昌玫瑰园	90%	四期-2	16,207
	奉化长汀云庐	100%	一期	297,253
	义乌桃花源	74.5%	一期、二期	402,877
	舟山岱山蔚蓝公寓	100%	五期	116,124
	舟山蘭园	77.1%	一期	149,935
	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%	一期	201,725
	无锡风起和鸣	100%	二期B1-B25#	207,258
小计				2,455,840

附录五：2020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	天津桃李春风	100%	一期、三期	204,767
	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%	D-2-2、A-2-6、B-2-10、B-2-13	226,727
	济南玉兰花园	50%	B8地块27-52#楼	23,541
	成都风起朝鸣	100%	一期	138,300
	海南蓝湾小镇	51%	十七期、三十二期、十八期	149,638
	长沙青竹园	49.5%	十五期、南七悦湖苑、十七期、小镇中心	31,009
	福州柳岸晓风	51%	一期	215,783
	西安全运村	51%	一期12地块：1#-11#、56地块：1-18#	263,800
	西安鸿基新城	80%	一期20#地块1—4#楼、配套商业、幼儿园、H1、H2	70,000
	大庆御园	100%	三期C02-C14#楼	13,118
郑州雁鸣湖玫瑰园	100%	七期辅楼、酒店	22,545	
	小计			1,586,851

附录五：2020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	杭州西溪雲庐	19.5%	叠排、合院	95,790
	杭州沁园	26%	一期	114,734
	杭州翡翠城	45%	幼儿园二期	7,301
	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	26%	四期	186,136
	杭州春树云筑	24%	一期	93,934
	杭州湖镜云庐	51%	整期	144,730
	宁波柳岸晓风	51%	一期	133,991
	德清风栖雲庐	37.5%	一期	188,981
	小计			1,259,252

附录五：2020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	上海桂语云溪	50%	一期	37,898
	合肥诚园	49.5%	一期	89,488
	北京西府海棠	33.5%	一期、二期	238,731
	东营理想之城	49%	六期柳岸晓风	78,276
	沈阳全运村	50%	四期（Z4）：1#-31#	110,709
	佛山凤起兰庭	50%	一期	290,628
	成都诚园	45%	一期1-14栋	162,000
	重庆桂语九里	49%	南区2-4#、5-17#、裙房商业、地下室	209,340
	小计			1,217,070
总计			6,519,013	

附录六：截至2019年12月31日现有境外融资情况汇总

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19日	5.25%
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	6	364天	2020年11月12日	-	4.55%
总计	39.5	-	-	-	-

✿ 于2019年12月31日尚有内保外贷等境外融资约美金2.12亿元，合共境外融资余额约美金41.62亿元。

✿ 2020年1月23日与八家银行签署美金4.3亿元三年期利率为LIBOR/HIBOR+2.48%的无抵押银团贷款协议。

附录七：2020年重点推盘项目

地区	重点推盘项目
杭州	杭州钱江世纪城项目、杭州春月锦庐、杭州春风金沙
浙江 (除杭州)	余姚凤鸣雲庐、宁波晓风印月、金华永康桂语听澜、奉化桂语朝阳
长三角 (除浙江)	苏州柳岸晓风、徐州诚园、南通桂语江南
环渤海	济宁湖畔雲庐、大连诚园、天津诚园
珠三角	广州晓风印月、佛山杨柳郡
成渝	成都川菜小镇、重庆晓风印月、重庆中央公园项目
其他地区	西安风起长安、昆明高新区项目、郑州湖畔雲庐

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

杭州



杭州钱江世纪城项目

物业类型：高层

项目简介：项目位于钱江世纪城核心区域，总建筑面积约56万平方米，规划营造37幢高层建筑（含6幢超高层），户型面积110~220平方米。该项目为汇集国内外大师级团队，以绿城两大顶级经典作品蘭园和凤起潮鸣为设计基底的现代东方建筑，规划一园六院，强调人性化细节精装设计，旨在构建一个绿色、智能、舒适、国际的未来社区。



杭州春月锦庐

物业类型：高层、多层

项目简介：项目位于杭州市下城区，是绿城在市中心的焕新之作。总占地面积约2.69万平方米，容积率2.4，总建筑面积约6.45万平方米。规划8幢美学高层，面积段为110-140平方米；4幢珍稀洋房，绿城首度联袂豪宅室内设计大师李玮珉，共同打造自然雅贵的生活空间，面积段为150-165平方米。

浙江（除杭州）



宁波晓风印月

物业类型：高层

项目简介：项目位于老海曙核心区域，是绿城首次进驻海曙的项目，毗邻地铁站，周边拥有南塘老街、天一商圈、第一医院等丰富的都市配套。该项目秉承绿城滨水作品的匠心，以总建筑面积约17.7万平方米的焕新体量，构筑自然、建筑与城市合而为一的生活大境，打造115-230平方米精装修大宅，全方位演绎江境美学。

长三角（除浙江）



苏州柳岸晓风

物业类型：高层、多层

项目简介：项目择址吴中区太湖新城中心，总建筑面积约22万平方米，距离地铁站约500米，周边华东师范大学苏州湾实验小学、苏州北美高级中学、三甲医院（待建）等优质配套环伺，天鹅湖公园、逸林商务广场（在建）、地下商业空间（在建）等自然、商业资源环绕。项目规划15幢高层和10幢洋房，精装交付，建筑面积约112-165平方米。

环渤海



济宁湖畔雲庐

物业类型：叠墅、多层、高层

项目简介：项目位于济宁市太白湖新区，东临历史悠久的古运河，南临自然景观资源得天独厚的太白湖景区，距新市政府约1.8公里。总占地约21.4万平方米，总建面约39.5万平方米，容积率仅1.29。规划23栋中式叠院、31栋洋房和6栋小高层，打造120-290平方米生态康养低密大盘。

珠三角



广州晓风印月

物业类型：住宅、商墅、写字楼、商铺

项目简介：项目位于世界级粤港澳大湾区核心——广州南沙，同时是绿城二次落子广州南沙明珠湾CBD的项目。总占地面积约4.02万平方米，容积率2.08，总建筑面积约13万平方米，规划营造8栋12-27层住宅、4栋商墅、2栋5-7层写字楼及沿街商铺，打造大湾区CBD一线滨水综合体。

成渝



成都川菜小镇

物业类型：合院、商业街

项目简介：项目位于“中国川菜之城”成都郫都区安德镇；距成都天府广场35公里，属成都市“半小时经济圈”范围；项目交通便利，周边配套完善；项目总占地10,847亩，涵盖文旅、居住、产业服务、高端农业四大功能，打造“中国川菜特色小镇”；项目首期用地138亩，容积率0.46，建筑面积约4.2万平方米，打造中国高端都市田园健康生活新标杆。

其他地区



昆明高新区项目

物业类型：现代高层

项目简介：项目位于昆明市中心高新片区，享双地铁配套及城区最大商圈、教育资源配套。项目占地45亩，地上建筑面积9.46万平方米，容积率3.1，规划T4、T6纯板式高层，打造建面89-140平方米舒居户型。作为区域内稀缺低密社区，全南北向布局，中轴对称，规划区域唯一室外泳池及架空层泛会所，营造全龄段主题园林空间，为昆明呈现绿城理想生活样板。

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