



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中国控股有限公司

(Stock code: 03900)

二零二零年

年度业绩发布

二零二一年三月



目 录

经营回顾	3
财务摘要	19
战略与展望	31
附 录	41



经营回顾



业绩亮点

合同
销售



全国第八¹，同比**提升**43%

新增
货值



蓄力未来，同比**提升**60%

土地
储备



质优充裕，同比**提升**35%

股东应占利润

37.96 亿元

同比**提升**53.1%

融资成本

4.9%

同比**下降**40 bps

净负债率

63.8%

同比基本**持平**

中国房地产企业产品力²

全国**第一**

代建业务分拆上市

绿城管理控股 (9979.HK)

年末股价较上市价格**上涨**33.2%

公司“战略2025”规划

全面启动

注：1) 克而瑞2020房企操盘榜排名

2) 克而瑞、中指研究院2020年产品力相关排名

合同销售 - 轻重共进 规模新高

合同销售总额

2,892 亿元

同比+43%

第三方排名¹

全国第八

全年目标达成率

116 %



2020年轻/重资产销售总览

销售总额	销售面积	权益销售
2,147 亿元 同比+59%	825 万m ² 同比+58%	1,194 亿元 同比+55%

一二线占比

76%

长三角占比

61%

销售总额

745 亿元

同比+12%

销售面积

560 万m²

同比+11%

注：1) 克而瑞2020房企操盘榜排名

合同销售 - 快速增长 全国前十

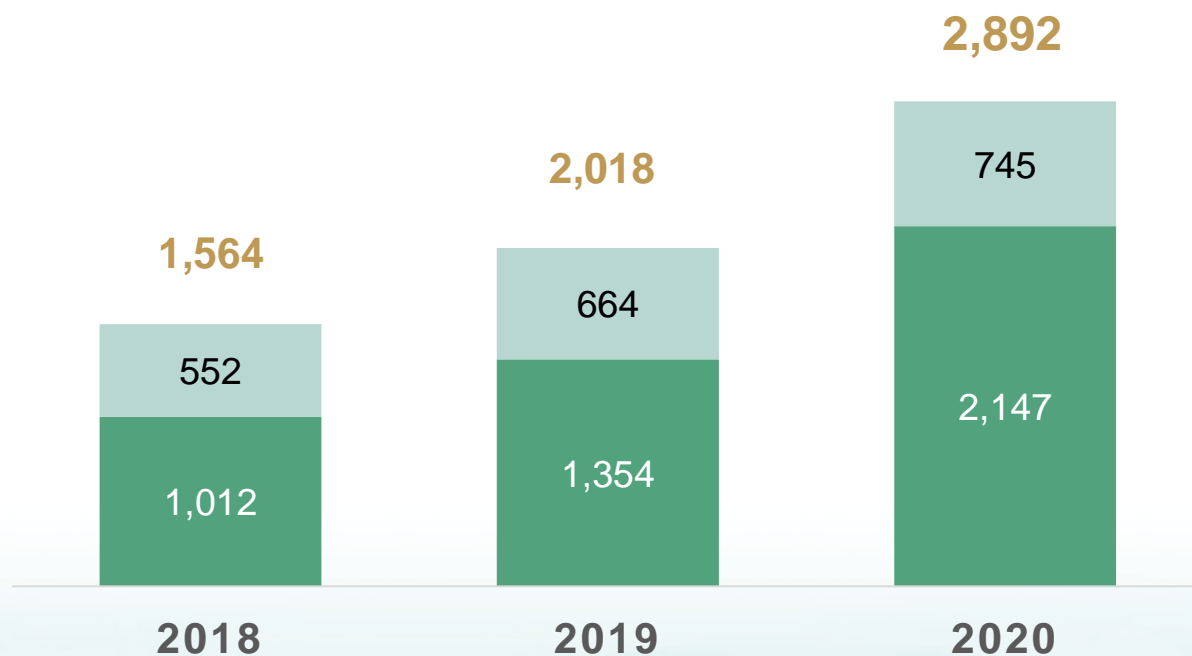
合同销售总额3年复合增长**36%**，自投销售额3年复合增长**46%**，多项行业排名全面提升，稳列**全国前十**。

「合同销售快速增长」

(亿元)

■ 自投销售额

■ 代建销售额



「行业排名持续提升」

2018

2019

2020

克而瑞¹

17

11

8

中指院²

17

15

10

亿翰智库³

16

16

10

注：1) 克而瑞2018-2020 中国房企操盘榜排名
2) 中指研究院2018-2020 中国房企销售业绩TOP100
3) 亿翰智库2018-2020中国房企销售金额TOP200 (全口径)

自投销售 - 布局清晰 城市深耕

「布局清晰」

深耕一二线城市，去化水平提升

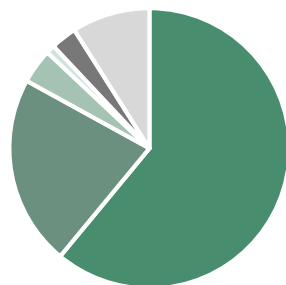


占自投合同销售 **76%**

	一线 ¹	二线	三四线
销售额	425 亿元	1,200 亿元	522 亿元
占比	20%	56%	24%
去化率	69%	73%	70%

「区域聚焦」

长三角引领，聚焦五大经济圈



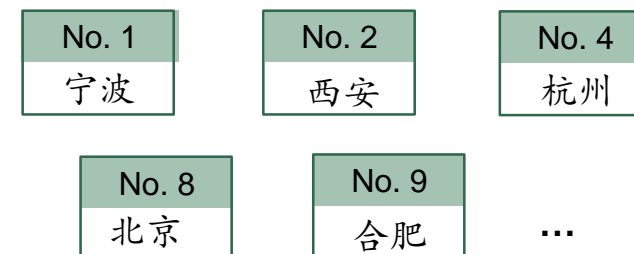
浙江
46%²

- 长三角 61%
- 环渤海 22%
- 大湾区 4%
- 长江中游 1%
- 成渝 3%
- 其他 9%

「城市深耕」

重点城市领先、单盘量级提升

当地排名前十³: **13**个



单盘销售额**40**亿元+: **7**个

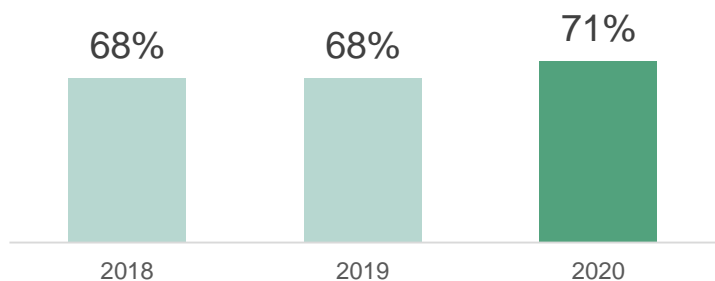
北京奥海明月 上海新湖明珠城
西安全运村 杭州春来晓园
...

注: 1) 含海外(西雅图)
2) 自投合同销售额占比
3) 克而瑞当地全口径销售排名

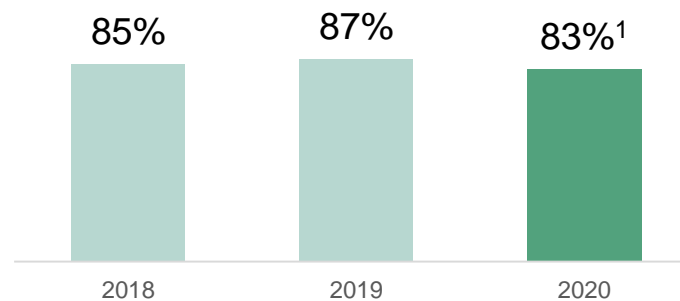
自投销售 - 均好发展 全面强化

去化率、回款率均保持行业良好水平，人均销售额3年复合增长**22%**，销售单价**平稳微涨**。

「去化率稳步提升」



「回款稳定充裕」



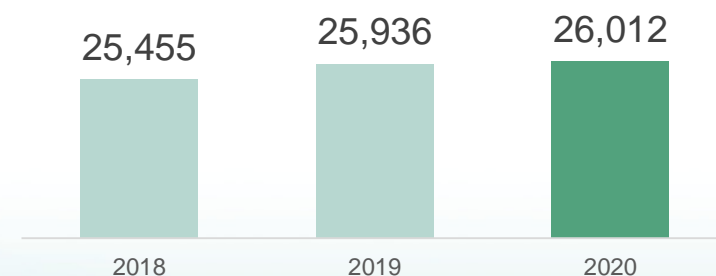
「人均销售额持续提升」

(万元/人)



「销售单价行业领先」

(元/m²)



注：1) 回款率略低于过去两年主要因2020年末开盘量较大。

新增土储 - 战略清晰 精准投资

深化「区域聚焦、城市深耕」，坚守价值投资，一城一策的差异化投资策略，充实长三角、环渤海等核心城市群土地储备，获取多幅一二线城市优质地块。

一季度	二季度	三季度	四季度
积极开局	扩大并购	精准聚焦	灵活稳健

个数/城市

85个 / **41**城

总建面

2,041 万m²

同比+65%

绿城承担成本

842 亿元

平均楼面价

7,089 元/m²

同比+2%

总/权益货值

3,288 / 1,885 亿元

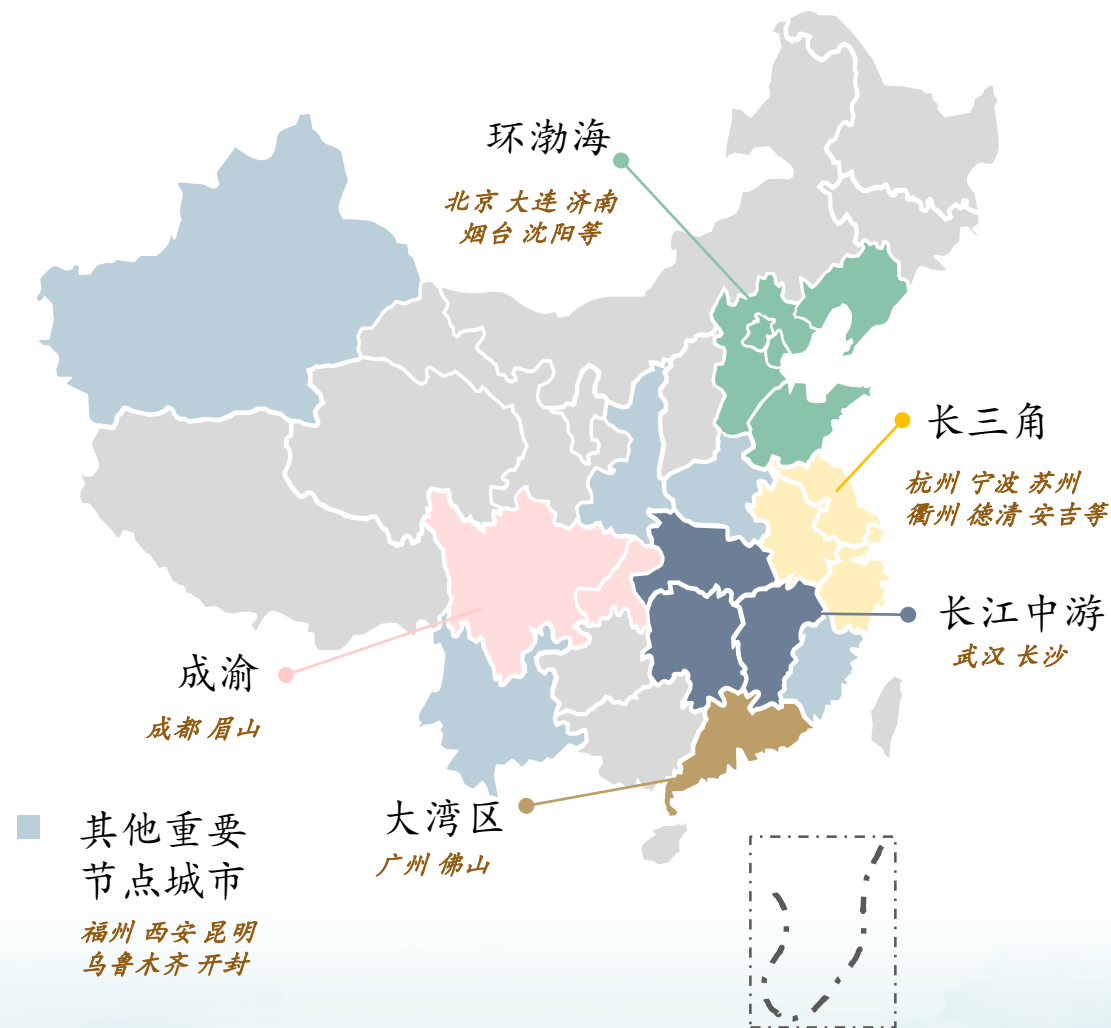
同比+60% / 74%

当年销售转化率

15%

同比+11 pps

「2020年拿地区域/城市」



新增土储 - 聚焦深耕 多元发展

「区域布局持续完善」

城市群布局¹

1个战略大本营

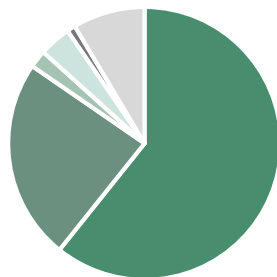
浙江 41%

5大城市群

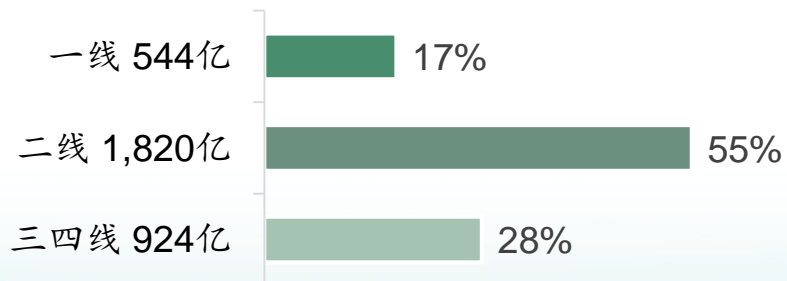
- 长三角 2,009亿 61.1%
- 环渤海 789亿 24%
- 大湾区 69亿 2.1%
- 长江中游 125亿 3.8%
- 成渝 14亿 0.4%

N个节点城市

其他 282亿 8.6%



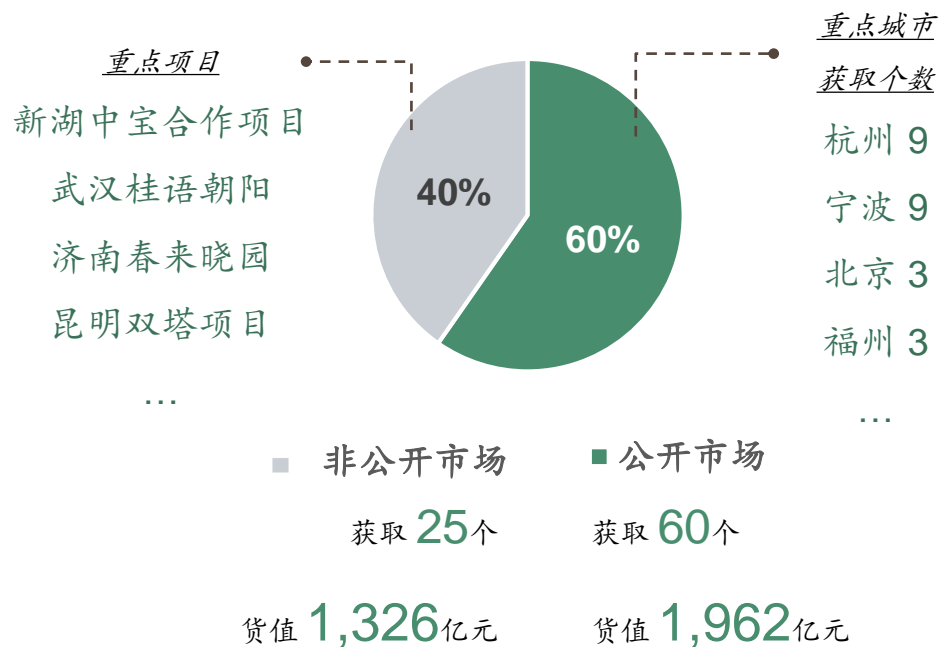
城市能级分布¹



注：1) 对应的货值及货值占比

「投资模式逐步丰富」

获取方式¹



新增土储 - 创新投资 持续精进

「小镇优势持续巩固」

规模持续提升

新增 **13**个项目¹，总建面**477万**m²，货值**490**亿元，累计已进入**20**城

产业资源丰富

四大小镇主题IP，逾百家头部产业资源
高端度假品牌“星野”首入中国，落户台州莲花小镇

品牌行业领先

中指院、亿翰等年度特色小镇运营商评选**全国第一**



台州莲花小镇
文创主题小镇

「四大主题」

农业农旅
颐养康养
科创文创
教育培训



宿迁梨园湾小镇
农旅主题小镇

「创新投资逐步完善」

TOD项目持续落地

“新基建”战略机遇，与多地轨交集团合作；累计落地**16²**个项目

城市更新不断拓展

投资、建设、运营等全链条，拥抱存量时代
落地衢州未来社区，中标4个杭州老旧小区更新改造项目
新获石家庄桂语听澜、赵卜口等优质项目

产城模式逐步完善

“自有资源+合作伙伴”产业发展模式
四大产品线（TOD、科技健康小镇、未来芯谷、交通智能装备制造基地）
已与南京、南宁等地方政府签订合作协议



TOD项目
宁波东钱湖项目



城市更新
石家庄桂语听澜项目

注：1) 含现有小镇项目新获取分期地块
2) 数据截至2021年1月

土地储备 - 战略聚焦 蓄力发展

总货值

8,065 亿元

同比+35%

平均楼面价

6,562 元/m²

同比+7%

总/权益建面

5,079 / 2,924 万m²

同比+31% / 31%

总/权益可售建面

3,368 / 1,922 万m²

同比+27% / 26%

货值 **200**亿元+, **10**城, 货值占比**55%**

北京 上海 杭州 天津 宁波
西安 武汉 济南 南通 温州

货值 **100-200**亿元, **15**城, 货值占比**26%**

广州 青岛 合肥 郑州 大连
福州 佛山 苏州 义乌 舟山等

50-100亿元, **11**城

50亿元以下, **28**城

「区域聚焦」

1个战略大本营 - 浙江

省域全覆盖, 地市做深做透

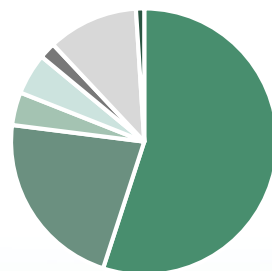
五大城市群

多层次深耕
重点板块、城市

N个节点城市

战略深耕单核、
中心城市

分区域货值占比



- 长三角 55%
- 环渤海 22%
- 大湾区 4%
- 长江中游 5%
- 成渝 2%
- 其他 11%
- 海外 1%

「有序扩张」

一线城市

持续布局 适度配置

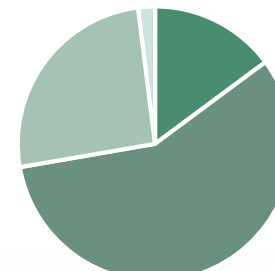
二线城市

重点投资 加快布局

三四线

稳健布局 择优发展

分城市能级货值占比

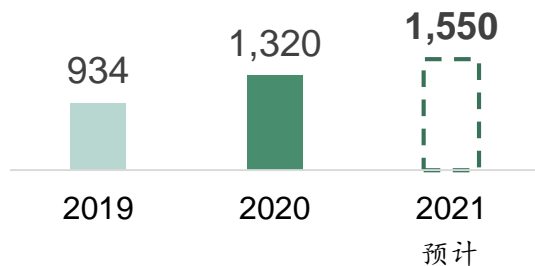


- 一线 15%
- 二线 58%
- 三四线 26%
- 海外 1%

运营能力 - 效率提高 效能提升

工程提量

新开工面积
(万㎡)

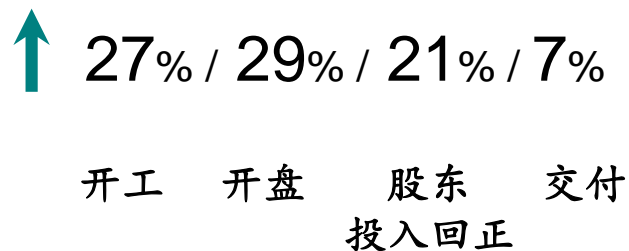


竣工面积
(万㎡)



开发提速

开发全流程提速



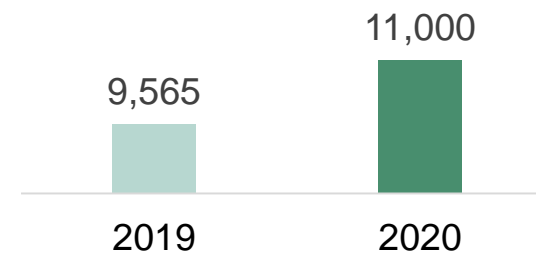
方案设计提速



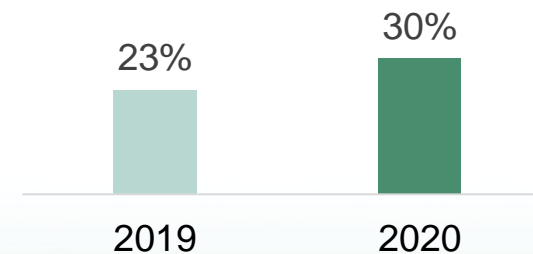
设计方案定稿

经营提效

人均在建面积
(㎡)



首开货值比



产品品质 - 固本提效 多维保障

强化品质
树立标准
优化成本

产品迭代创新
参编行业标准
降低动态成本

增强人居品质
丰富成本标准
深化战略集采

发展建研体系
发布精装\景观谱系
推行总包合作

12套产品配置标准

23档精装修成本标准

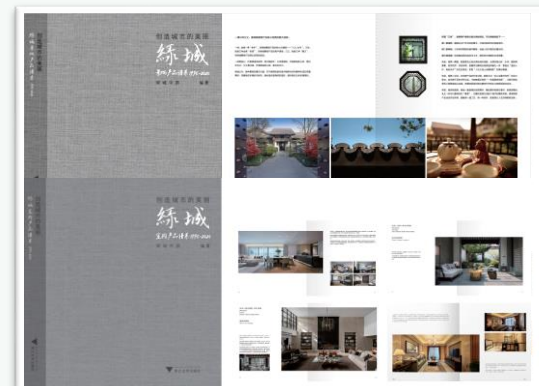
60套区域配置标准

998套区域成本数据库

「品质房产为客户创造美好生活」



参编行业工程标准



发布精装修、景观产品谱系



2020年OPAL伦敦杰出地产设计奖



2020年美国IDA室内设计大奖



2020年REARD全球地产设计大奖

服务品质 - 客户满意 行业标杆

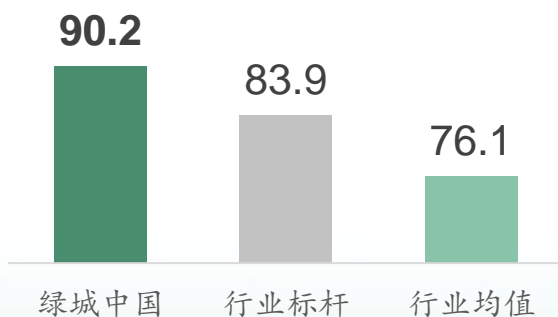
中国城市居民居住满意度¹ TOP 1

连续十年全国领先

「总体满意度¹」

13城 第一

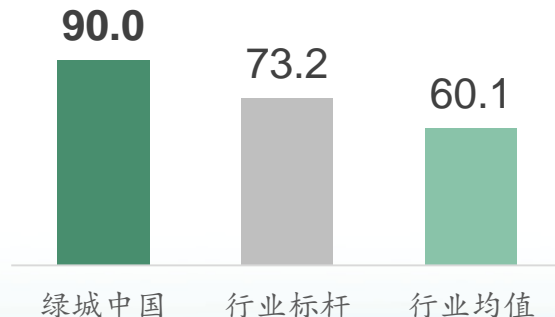
(分)



「总体忠诚度¹」

8城 第一

(%)



联手组建 绿城生活服务委员会
共同打造 中国生活服务第一品牌

注: 1) 数据来源: 中指研究院

代建业务 - 分拆上市 行业龙头

「中国代建第一股」

7月10日，港交所主板分拆上市

“绿城管理控股” (9979.HK)

「轻重协同发展」



资本优化

多轮驱动

品牌输出

盈利贡献



珠海翠湖香山桃花源

IPO价格 2020年末收盘价

港币 2.5 港币 3.33

△ 33.2%



桐乡濮园

连续 4 年蝉联

中国房地产代建运营引领企业

连续 3 年蝉联

年度CSR贡献奖

品牌引领 - 产品主义 备受认可

2020中国房地产产品力权威榜单

房企产品力TOP100

--克而瑞

产品力优秀房企

--中指研究院

双榜第一

获纳入

MSCI¹

中国指数

中国全股份指数

综合实力

中国地产百强企业综合实力

连续16年 TOP10

--中指研究院

中国上市房企偿债能力

TOP10

--观点指数研究院

品牌影响

中国房地产品牌价值百强榜

连续17年 TOP10

--中指研究院

年度卓越影响力品牌企业

中国地产金砖奖

--21世纪房地产论坛

企业责任

“大爱浙商抗疫英雄”称号

--《浙商》杂志、《浙商》
全国理事会等

中国十大地产年度品牌公益案例

--乐居财经

雇主形象

中国人才发展菁英奖

创新成长奖

--《培训》杂志

年度多元非凡雇主

--猎聘

注：1) 2020年11月10日获纳入，11月30日收市后生效

ESG – 绿色经营 持续发展

将“优秀企业公民”作为公司立身基础，坚持合规运营，关注社会发展与变化，助力绿色建筑与生态环境的可持续发展，积极投身教育、医疗、环保等公益事业。

「绿色建筑」

- 绿建项目近百个、在建面积**2500+**万方（绿建三星**10**个、二星**78**个、LEED¹、WELL¹项目多个）
- 在建项目装配式建筑比例达**57.7%**



「绿色荣誉」

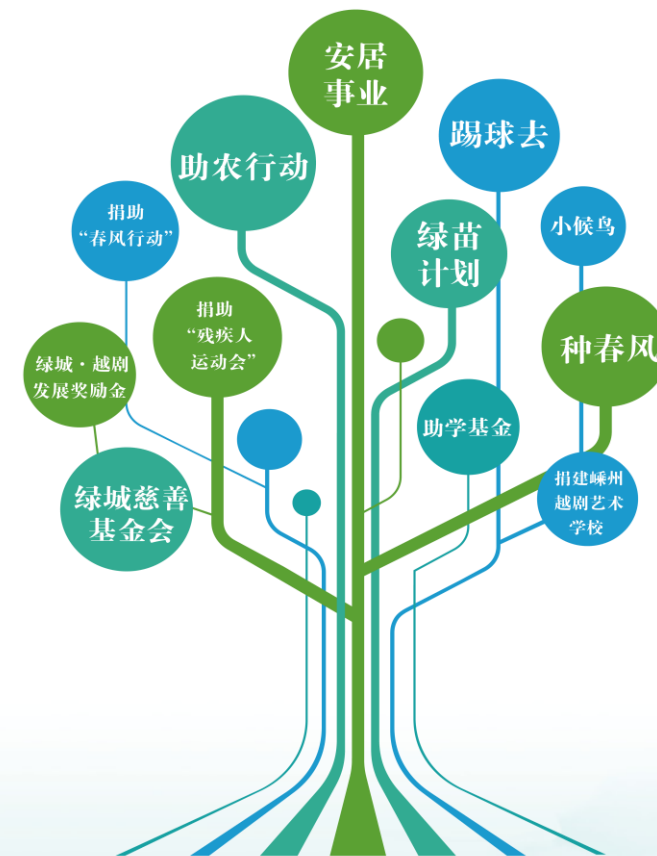
- 2020年绿色地产TOP10
- 中国装配式建筑企业TOP10
- 中国绿色地产运行指数TOP10

「回馈社会」

- 积极投身保障房建设，让更多人住上好房子
- 全力抗疫：体系内多家单位奔赴武汉，定点支援医护工作；员工参与援建火神山医院
- 组织“种春风”“踢球去”等公益活动
- 专项基金多方面对口帮扶

「合规运营」

- 持续完善ESG管理架构
- 定期董事、员工培训，强化合规意识
- 建立审计、监察、法务为一体的大风控体系，风险管理融入经营管理各环节



注：1) 国际绿色建筑认证体系



财务摘要



主要财务数据

(人民币:亿元)	2020年	2019年	变动
收入	657.83	615.93	+6.8%
毛利	155.73	156.40	-0.4%
出售附属公司净收益及收购收益	4.99	3.86	+1.13亿
若干资产的减值亏损计提与拨回	-13.34	-13.76	-3.1%
其他业务收入	30.17	26.67	+13.1%
行政开支	-43.23	-42.97	+0.6%
销售开支	-23.20	-20.97	+10.6%
财务费用	-22.28	-15.71	+41.8%
分占合营企业及联营公司业绩	6.98	9.27	-24.7%

主要财务数据

(人民币:亿元)	2020年	2019年	变动
净利润	57.63	39.35	+46.5%
股东应占利润	37.96	24.80	+53.1%
每股基本盈利 (人民币元)	1.05	0.55	+90.9%
股东应占核心净利润 ¹	39.93	43.36	-7.9% ²
预计每股分红 (人民币元)	0.35	0.30	+16.7%

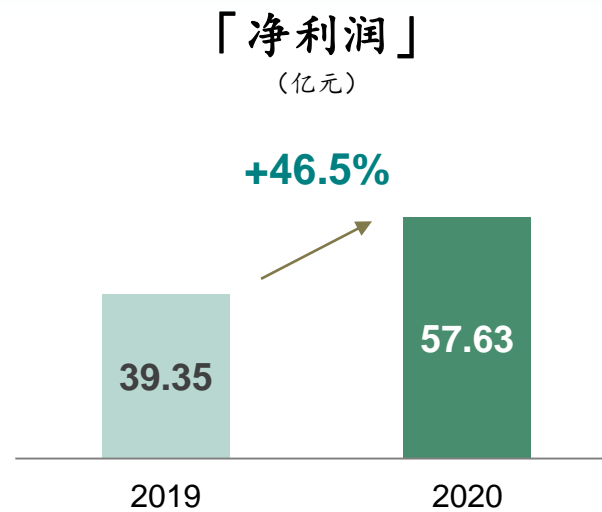
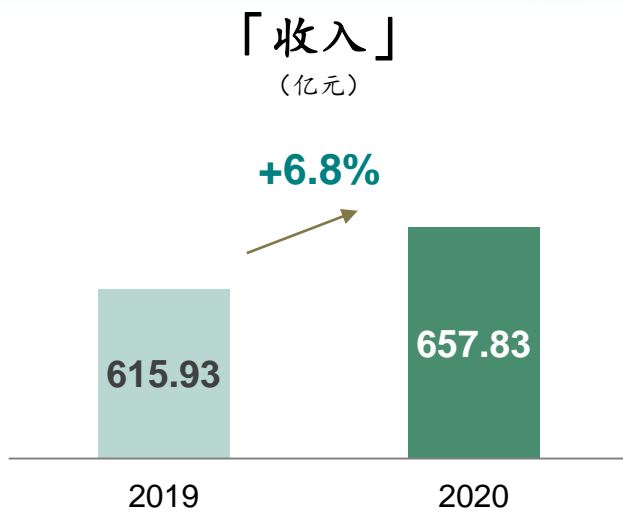
注: 1) 股东应占核心净利润是指扣除汇兑损益、收购收益、若干资产的减值亏损计提与拨回的税后净影响、若干资产的公允价值调整的税后净影响后的金额。

2) 2020年股东应占核心净利润较2019年有一定幅度下降, 主要系毛利率下滑所致。

主要财务数据

(人民币:亿元)	2020年12月31日	2019年12月31日	变动
总资产	4,142.82	3,370.92	+22.9%
其中：总存货	2,328.09	1,796.91	+29.6%
银行存款及现金	652.03	518.94	+25.6%
总负债	3,296.92	2,679.37	+23.0%
其中：总借贷	1,192.02	955.77	+24.7%
合同负债	1,127.99	763.25	+47.8%
净资产	845.90	691.55	+22.3%

收入增加 盈利向好



节支降费 效能提升 - 行政开支

2020年房地产开发业务行政开支占预售合同比重较2019年下降**24.5%**。

(人民币:亿元)	2020年	2019年	变动
房地产开发业务支出			
-人力资源成本	13.42	12.86	+4.4%
-日常营运费用	8.54	8.71	-2.0%
-其他	4.13	4.32	-4.4%
小计	26.09	25.89	+0.8%
非房地产开发业务支出	11.55	11.18	+3.3%
折旧摊销费	5.59	5.90	-5.3%
总计	43.23	42.97	+0.6%

节支降费 效能提升 - 销售开支

2020年房地产开发业务销售开支占预售合同比重较2019年下降**16.1%**。

(人民币:亿元)	2020年	2019年	变动
房地产开发业务支出			
-人力资源成本	6.40	4.97	+28.8%
-营销活动费	10.01	9.51	+5.3%
-其他营运费用	3.54	3.34	+6.0%
小计	19.95	17.82	+12.0%
非房地产开发业务支出	3.25	3.15	+3.2%
总计	23.20	20.97	+10.6%

融资成本 再创新低

2020年平均利息成本为**4.9%**，较2019年的5.3%，下降**40bps**。

(人民币:亿元)	2020年	2019年	变动
费用化利息	22.28	15.71	+41.8%
资本化利息	55.70	44.38	+25.5%
利息收入	-24.03	-16.88	+42.4%
利息净额	53.95	43.21	+24.9%
其中：计入损益表的 利息净额	-1.75	-1.17	+49.6%

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年境内公开发债平均利息成本为**3.63%**，较2019年的**4.48%**，下降**85bps**。

(人民币：亿元)	2020年发行金额	利率	加权平均利率	尚未发行额度
公司债	38.8	3.19% - 3.87%	3.45%	95.5
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	96.57	2.5%-3.99%	3.54%	135.12
供应链ABN	9.6	3.7%-3.8%	3.73%	90.4
项目收益票据PRN	-	-	-	40
定向债务融资工具	-	-	-	50
酒店类REITs	9.48	4.36%	4.36%	-
装饰集团私募债	3.5	4.4%	4.4%	-
总计	222.95	-	3.63%	561.02

融资成本 再创新低

境外融资成本持续优化 获境外知名银行及投资者广泛认可

「2020年境外融资亮点」

银团贷款：新增合计7.3亿美元等值

3年期利率 **Libor/Hibor+2.48%**

利息成本大幅节约，13家知名银行参与

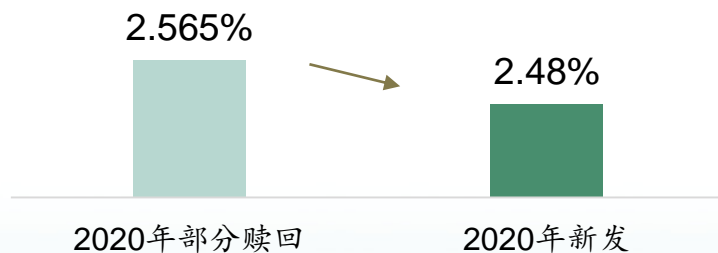
美元债券：新增2笔合计6亿美元

5NC3 票息**5.65%** **13x**认购

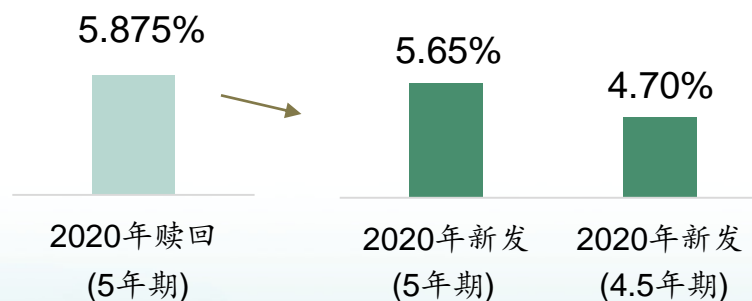
4.5NC2.5 票息**4.7%** **11x**认购

认购倍数高，广受投资者认可

3年期银团利差¹



美元债券票息



注：1) 银团利息成本为Libor/Hibor与利差之和

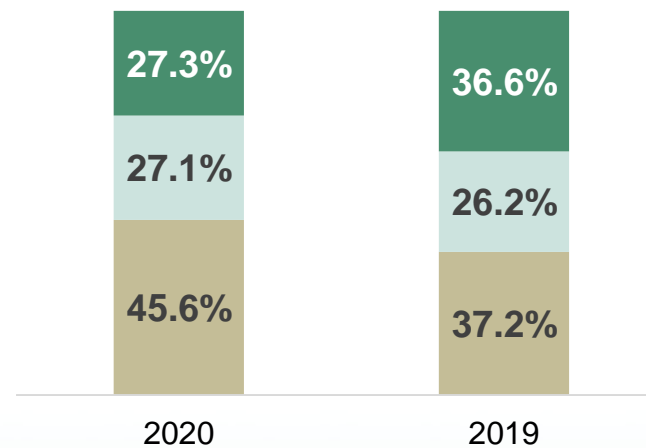
财务稳健 结构优化

1年内到期借款占总借贷的**27.3%**，较2019年12月31日的36.6%，下降**9.3**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)	2020年12月31日	2019年12月31日
1年内到期	325.15	349.41
1-2年内到期	322.73	250.60
2年以上到期	544.14	355.76
总借贷	1192.02	955.77

「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 结构优化

(人民币：亿元)	2020年12月31日	2019年12月31日	变动
银行及其他借款	874.24	595.94	+46.7%
境内公司债务工具	278.18	282.71	-1.6%
境外优先票据	39.60	77.12	-48.7%
总借贷	1192.02	955.77	+24.7%
银行存款及现金	652.03	518.94	+25.6%
净负债	539.99	436.83	+23.6%
净资产	845.90	691.55	+22.3%
净资产负债率	63.8%	63.2%	+0.6 pps

「全年利息成本」

4.9%

(2019年: 5.3%)

「总授信额度」

2,449亿元

「现金短债比」

2.0x

(2019年12月31日: 1.5x)

「期末利息成本」

4.7%

(2019年12月31日: 5.2%)

「尚可使用信用额度」

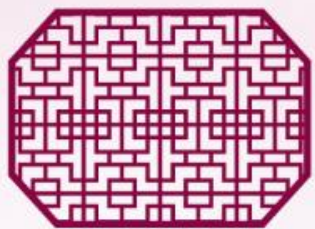
1,254亿元

(占总额度51.2%)

「境外借款占比」

16.7%

境外借款等值人民币199亿元



战略与展望



TOP10 中的品质标杆

“一”个核心目标

以规模求生存

打造赖以生存的
硬实力

以品质求发展

打磨得以长存的
软实力

品相

产品创新第一梯队

品质

产品品质第一品级

品位

客户满意第一身位

品牌

综合业绩第一阵营

品行

员工敬业度行业领先

品格

团队凝聚力行业领先

战略2025规划 – “1299” 战略体系

“两”个战略支点

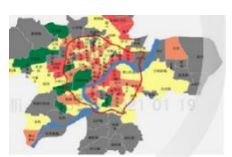
做精做透城市、市场及客户研究，绘制城市战图，以客户为牵引去发展

最懂客户

做精做透研究

城市 站位、规划、产业等
市场 政策、土地、成交等
客户 聚类、需求等

绘制城市战图



应用城市战图

投资 营销
产品 服务

打造最具人文精神、美学价值，丰沛内涵并高度匹配市场需求的标杆产品

最懂产品

搭建名品系

设计全景系

优化成本系

完善标准系

战略2025规划 - “1299” 战略体系

“九”大重点业务



1

重资产 - 房产开发

做强基础主业
基本盘，主战场

+

1

轻资产 - 房产代建

做优成熟业务
引领行业发展

+

7

“绿城+” - 新兴业务

做成新兴业务
赋能主业，探索第二增长曲线

2025年
合同额目标

4,500 亿元

1,500 亿元

400 亿元

战略2025规划 – “1299” 战略体系

“九”大关键能力

1 持续变革

打破惯性 学习先进 持续改革

2 高效营销

服务力 品牌价值
客户满意度

3 精准投资

精准投资 读城读地能力
多渠道多业务拓展

4 精益运营

数字运营 机制牵引
流程驱动

5 稳健财务

资源优配 风险严防
可持续发展保障

6 做强商业

全生命周期管控
资产经营与管理

7 做优金融

产融结合
资本化运作

8 组织人才

敏捷高效
匹配战略

9 内控保障

依法合规
战略护航

2021年工作思路

「发展愿景」 有特长且全面发展的优等生

「工作目标」



合同销售

3,100+ 亿元



新增货值

3,000+ 亿元

2021年工作策略

稳健均衡 谋发展

风险预控 保发展

坚守品质 促发展

坚持品质为先，强化客户导向

加强市场研究，拓宽投资渠道

提升品牌价值，优化营销体系



稳健财务管理，加强风险防控

保障战略落地，深化精益运营

优化体制机制，保持发展活力

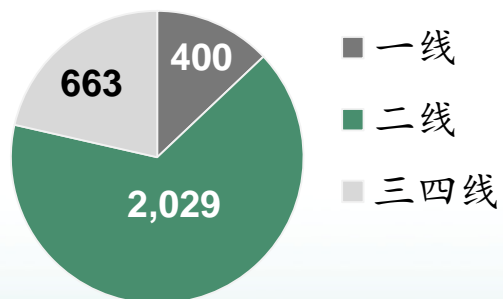
2021年可售货源

• 2021年可售货源充足（**1,981**万m²，**4,183**亿元），保障销售增长。

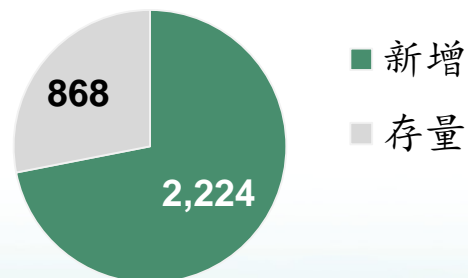
	可售货源面积 (万m ²)	可售货源金额 (亿元)
<u>自投项目</u>	1,220	3,092
<u>代建项目</u>	761	1,091

「自投项目可售货源分析」

分城市能级
(亿元)



分推盘类型
(亿元)



分城市群
(金额占比)



注：未包含2021年新获取项目中预计年内可实现销售的货源。

2021年自投项目推盘亮点

143个

总推盘数目

45个

首开推盘数目

62%

长三角货值占比

80%

一二线货值占比

• 长三角

杭州：杭州桂冠东方、杭州江河鸣翠、杭州晓月澄庐等

浙江：宁波春来晓园、温州瑞安蘭园、余姚春澜璟园等

沪苏：上海青蓝国际、泰州桂语听澜、南通明月听澜等

• 环渤海

大连玫瑰园葡萄酒小镇、天津西青密云路项目、石家庄桂语听澜等

• 大湾区

广州南沙项目、佛山桂语映月等

• 成渝

成都川菜小镇、成都都江堰明月青城等

• 长江中游

武汉桂语朝阳、长沙明月江南等

• 其他

福州桂语映月、郑州湖畔雲庐等

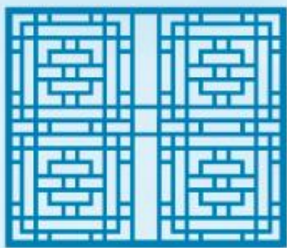


盈利的预见性

累计已售未结转金额约为 **2,532** 亿元 (权益:**1,383** 亿元), 较2019年末增加**1,023**亿元。

「已售未结分年确认结构」 (亿元)





附录



附录一：2020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)
北京奥海明月	110,892	6,491	58,538
上海新湖明珠城	46,940	5,043	107,434
西安全运村	372,321	4,760	12,785
宁波晓风印月	117,025	4,724	40,364
杭州春来晓园	103,843	4,718	45,437
广州公园大道	83,828	4,237	50,550
西安桂语蘭庭	347,712	4,136	11,895
北京颐和金茂府	37,121	3,992	107,540
宁波春熙潮鸣	85,085	3,719	43,712
余姚凤鸣雲庐	130,433	3,590	27,522
其他	6,819,763	169,321	24,828
合计	8,254,963	214,731	26,012

注：1) 仅含地上面积。

附录二：2020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)
宁波杨柳郡	高层住宅	258,211	5,176	9.0%	20,046
义乌桃花源	高层住宅、别墅	95,939	3,599	6.3%	37,513
无锡凤起和鸣	高层住宅、别墅	144,022	3,312	5.8%	22,996
海南蓝湾小镇	综合社区	78,834	2,642	4.6%	33,513
宁波奉化长汀云庐	高层住宅、别墅	163,086	2,598	4.5%	15,930
青岛理想之城	综合社区	120,540	2,572	4.5%	21,337
杭州桂语江南	高层住宅、别墅	59,598	1,954	3.4%	32,786
杭州桃源小镇	高层住宅、别墅	72,527	1,837	3.2%	25,328
南通蘭园	高层住宅、别墅	95,428	1,811	3.2%	18,978
淄博百合花园	高层住宅、别墅	157,352	1,773	3.1%	11,268
	其他	1,668,867	30,060	52.4%	18,012
	合计	2,914,404	57,334	100.00%	19,673

注：1) 销售面积含地上及地下面积

附录三：2020年新增土地储备

	项目	取得方式	城市	权益	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
1	杭州春来枫华	招拍挂	杭州	48.62%	1,311	140,044
2	杭州桂语映月	招拍挂	杭州	50%	480	146,550
3	杭州江河鸣翠	收并购	杭州	38.56%	2,175	182,393
4	杭州晓月澄庐	招拍挂	杭州	51%	1,485	128,151
5	杭州祥符小镇	招拍挂	杭州	100%	114	24,859
6	杭州桂冠东方	招拍挂	杭州	80%	8,673	566,060
7	杭州西湖区三深留用地	招拍挂	杭州	24%	196	95,458
8	杭州茗春苑	招拍挂	杭州	100%	1,209	81,443
9	杭州春来雅庭	招拍挂	杭州	33%	989	163,388
10	临安桃李湖滨	招拍挂	杭州	100%	2,135	229,362
11	宁波春月江澜	收并购	宁波	60%	806	210,417
12	宁波春月金沙	招拍挂	宁波	50.69%	710	82,514
13	宁波春熙潮鸣	招拍挂	宁波	51%	1,470	126,575
14	宁波春来晓园	招拍挂	宁波	51%	1,811	218,532
15	宁波春月云锦	招拍挂	宁波	50.8%	728	84,296
16	宁波雲栖桃花源	招拍挂	宁波	51%	952	242,891
17	宁波高新区智造港工业、商办地块	招拍挂	宁波	60%	347	428,516
	小计				25,591	3,151,449

附录三：2020年新增土地储备

	项目	取得方式	城市	权益	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
18	宁波奉化凤麓和鸣	招拍挂	宁波	37.29%	1,218	391,673
19	宁波北仑凤凰城总部基地	招拍挂	宁波	51%	65	75,031
20	宁波春语云树	招拍挂	宁波	51%	1,730	303,902
21	宁波杭州湾智慧宜居区块10#地块、 文游宜居区块5#a/b地块	收并购	宁波	51%	638	395,654
22	宁波象山桂语江南	招拍挂	象山	85.02%	280	85,342
23	余姚春澜璟园	招拍挂	余姚	50%	1,273	231,430
24	温州桂语江南	招拍挂	温州	34%	864	255,181
25	温州瑞安蘭园	招拍挂	瑞安	70%	749	94,859
26	丽水桂语兰庭	招拍挂	丽水	51.8%	1,124	255,600
27	义乌晓风印月	招拍挂	义乌	43.82%	530	114,956
28	舟山长峙岛如心小镇	招拍挂	舟山	96.88%	68	32,893
29	金华春熙明月	招拍挂	金华	57.48%	804	157,620
30	永康桂语云溪	招拍挂	永康	56%	560	177,206
31	嵊州越剧小镇	招拍挂	嵊州	32.5%	20	59,803
32	衢州春风江山小镇	收并购	衢州	33.33%	186	278,283
33	衢州凤栖云庐	收并购	衢州	35%	407	126,459
34	衢州礼贤未来社区	招拍挂	衢州	66%	1,486	633,643
	小计				12,002	3,669,535

附录三：2020年新增土地储备

	项目	取得方式	城市	权益	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
35	安吉桃花源19号、20号、2018-8、2018-31地块	招拍挂	安吉	100%	270	96,224
36	安吉天使小镇昌硕街道2019-16-1、17地块	收并购	安吉	40%	181	121,939
37	德清工大诚园	招拍挂	德清	40%	61	236,434
38	德清宸园（一、二期）	招拍挂 /收并购	德清	45.5%	507	253,139
39	德清城南科技城科源路东侧地块	招拍挂	德清	100%	868	99,056
40	临海桂语江南	招拍挂	临海	100%	672	71,734
41	上海青蓝国际	收并购	上海	35%	1,900	184,826
42	苏州明月江南	招拍挂	苏州	85.06%	255	46,130
43	苏州明月滨河	招拍挂	苏州	48.58%	772	130,738
44	苏州朗月滨河	收并购	苏州	49.76%	849	136,679
45	无锡宸风云庐	收并购	无锡	39.9%	1,092	221,817
46	宿迁梨园湾小镇	招拍挂	宿迁	100%	380	226,199
47	南通如东明月江南	招拍挂	南通	68.33%	556	182,002
48	南通启东海上明月	收并购	南通	50%	1,824	2,511,162
49	南通湖境和庐	招拍挂	南通	64.35%	681	133,857
50	南通海安桂语听澜	招拍挂	南通	70%	623	108,189
51	盐城亭湖区20201801、20201802地块	招拍挂	盐城	53.46%	1,073	968,320
	小计				12,564	5,728,445

附录三：2020年新增土地储备

	项目	取得方式	城市	权益	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
52	泰州桂语听澜	招拍挂	泰州	79.31%	1,527	217,699
53	北京奥海明月	招拍挂	北京	42.28%	2,689	283,443
54	北京和锦诚园	招拍挂	北京	49.81%	3,337	273,654
55	北京明月听蘭	招拍挂	北京	70%	944	73,136
56	北京颐和金茂府	收并购	北京	40%	1,870	113,088
57	北京金茂府	收并购	北京	25%	705	99,635
58	天津诚园	招拍挂	天津	41%	476	78,733
59	济南天宸原著	收并购	济南	20%	43	37,624
60	济南桂语朝阳	招拍挂	济南	50%	443	225,015
61	济南春来晓园	收并购	济南	45%	1,277	589,929
62	烟台蘭园	招拍挂	烟台	100%	1,553	286,646
63	烟台芝罘区御龙山项目	招拍挂	烟台	100%	543	75,131
64	大连湖畔和庐	收并购	大连	88%	388	212,343
65	大连明月听澜	招拍挂	大连	100%	513	68,231
66	大连沙河口区东北路大柴TOD地块	招拍挂	大连	49%	242	99,380
67	大连中山区东港商务区E20、E22项目	收并购	大连	51.48%	1,137	269,420
68	沈阳沈北新区仙林金谷项目	收并购	沈阳	35%	206	589,015
小计					17,893	3,592,122

附录三：2020年新增土地储备

	项目	取得方式	城市	权益	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
69	沈阳于洪区美丽洲及新湖湾项目	收并购	沈阳	35%	172	479,948
70	石家庄桂语江南	收并购	石家庄	94.45%	482	134,493
71	石家庄桂语听澜	招拍挂	石家庄	99%	1,274	253,300
72	武汉桂语朝阳	收并购	武汉	70%	2,696	594,982
73	武汉诚园	收并购	武汉	100%	616	122,624
74	长沙明月江南	招拍挂	长沙县	49.9%	365	217,694
75	广州南沙横沥2020NJY-17地块	收并购	广州	33%	521	112,976
76	佛山桂语映月	招拍挂	佛山	100%	2,274	177,669
77	成都川菜小镇	招拍挂	成都	60%	113	55,520
78	眉山彭山湖畔雲庐	招拍挂	眉山	100%	197	93,983
79	西安春风心语	收并购	西安	86%	2,513	1,071,519
80	福州桂语映月	招拍挂	福州	50%	1,594	165,828
81	福州海棠映月	招拍挂	福州	100%	439	40,004
82	福州文澜明月	招拍挂	福州	51%	328	98,454
83	开封龙亭区文投项目	收并购	开封	51%	394	85,235
84	昆明双塔KCXS2019-16地块	收并购	昆明	100%	1,740	257,035
85	新疆明月兰庭	招拍挂	乌鲁木齐	51.49%	426	309,677
		小计			16,144	4,270,941
		合计			84,194	20,412,492

附录四：截至2020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）	平均楼面价 ¹ （每平方米人民币元）
杭州	4,377	2,578	13,533
浙江（除杭州）	14,245	8,828	5,928
上海	496	298	24,030
江苏	6,648	4,831	5,066
安徽	920	607	7,324
北京	1,951	996	19,957
天津	1,422	954	7,990
辽宁	2,355	1,813	2,937
山东	3,822	2,657	4,125
湖北	1,720	1,206	7,932
河南	905	464	4,630
广东	1,713	1,202	8,776
四川	415	338	5,909
重庆	688	472	6,350
陕西	4,440	2,926	1,649
海外	831	726	1,510
其他	3,838	2,788	4,168
合计	50,786	33,684	6,562

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
	杭州隐庐	90.16%	一期	116,058
	杭州桂冠东方	80%	一期	566,059
	杭州桂语朝阳	50%	一期	297,497
	临安曼陀花园	80%	四期	29,445
	宁波象山白沙湾玫瑰园	100%	四期、五期	80,887
	宁波奉化桂语映月	85.04%	一期	117,923
	余姚桂语兰庭	100%	一期	247,735
	诸暨绿城广场	90%	十五期	2,279
	台州宁江明月	51%	九期	215,536
	台州天台山莲花小镇	100%	六期	18,988
	嘉兴留香园	100%	一期	146,727
	安吉桃花源	85%	十二期、三十四期	37,182
	德清观云小镇	90%	一期、二期、三期、四期、五期	274,992
	舟山长峙岛	96.88%	四期、七期、十一期	191,065
	舟山沁园	77.07%	一期	185,477
	无锡诚园	95.44%	一期	204,335
苏州柳岸晓风	75%	一期	227,209	
	小计			3,023,224

附录五：2021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	苏州逸品澜岸花苑	50.33%	一期	213,101
	南通蘭园	61%	二期	105,348
	南通晓风印月	70%	一期	107,880
	南通诚园	60%	一期	167,610
	北京水映兰庭	51%	一期	113,060
	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	4,702
	济南玉兰花园	50%	四期、五期	294,368
	青岛理想之城	80%	十六期	146,671
	淄博百合花园	100%	六期	150,258
	曲阜诚园	100%	六期	105,740
	武汉凤起乐鸣	80%	一期	199,185
	长沙青竹园	49.47%	十六期	40,024
	重庆晓风印月	100%	一期	212,541
	重庆春溪雲庐	100%	一期	150,304
	西安全运村	51%	二期、三期	878,268
	小计			3,409,921

附录五：2021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
	杭州雲栖桃花源	50%	二期	190,008
	宁波凤起潮鸣	24.23%	一期	171,917
	宁波明月江南	48.89%	一期	209,428
	义乌蘭园	31.7%	一期	184,067
	南京云栖玫瑰园	75.81%	三期、四期	89,702
	合肥诚园	49.5%	一期、二期	235,080
	北京西府海棠	33.5%	一期	134,001
	天津御江臺	33%	一期	116,772
	武汉凤起听澜	14%	一期	465,184
	广州柳岸晓风	29.96%	一期	140,528
	福州榕心映月	26%	一期	117,996
	成都诚园	45%	二期	124,949
	重庆桂语九里	49%	二期	197,443
				小计
			合计	9,209,501

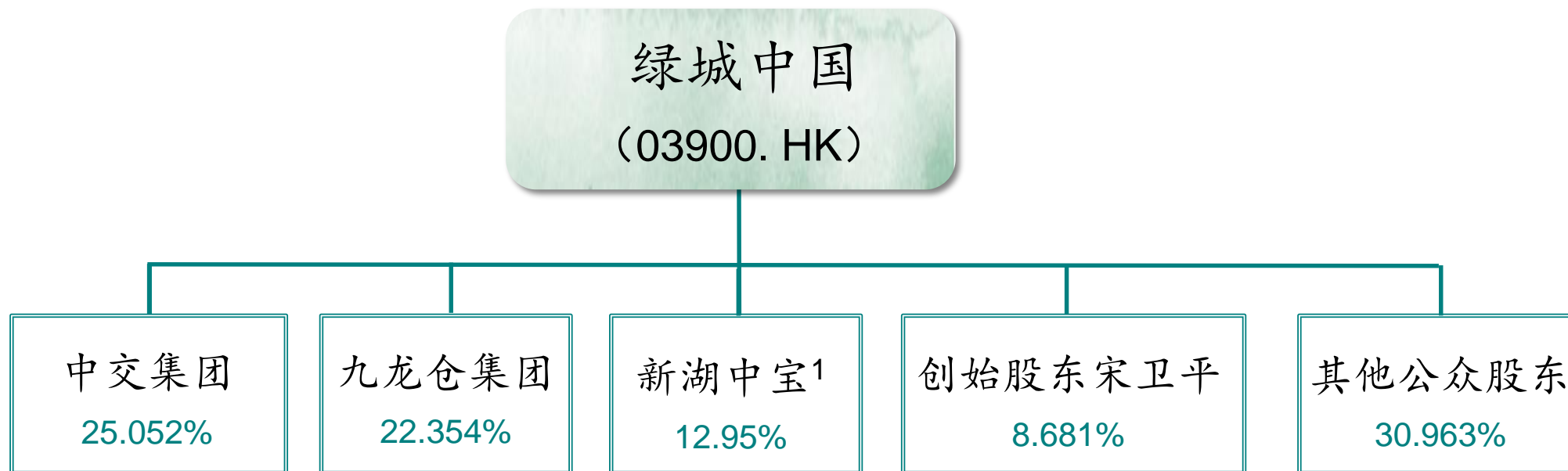
附录六：截至2020年12月31日境外融资情况汇总

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 / 票息
银团贷款	8	6.4	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%
银团贷款	3	3	3年	2023年1月23日	-	HIBOR/LIBOR+2.48%
双边贷款	3	2.4	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	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	3	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	3	4.5年 (NC2.5年)	2025年4月29日	2023年4月29日	4.7%
总计	37.3	35.1	-	-	-	-

注：1) 截止2020年12月31日，尚有内保外贷等境外融资约美金5.4亿，合共境外融资余额约等额美金**40.5**亿。

2) 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1.5亿，11月赎回剩余4.5亿；2020年7月赎回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。

附录七：截至2020年12月31日公司股权架构图



注：1) 2020年5月，绿城中国发行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。

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