



Greentown China Holdings Limited
绿城中国控股有限公司
(Stock code:03900)

二零二一年 年度业绩公布

2022年3月



目录

| | |
|------------|----|
| 经营回顾 | 2 |
| 财务摘要 | 22 |
| 前景展望 | 31 |
| 附 录 | 38 |

经营回顾



2021年业绩亮点

结构优化 稳健运行

净负债率

52.0%

▼ 11.8pps

融资成本

4.6%

▼ 30bps

货币资金

715 亿元

▲ 63亿元

现金短债比

2.2x

2020年: 2.0x

2021年目标
超额完成

战略2025
开门红

盈收提升 持续向好

营业收入

1,002 亿元

▲ 52.4%

核心净利

57.65 亿元

▲ 44.4%

每股盈利

1.31 元

▲ 24.8%

已售未结金额

3,308 亿元

▲ 776亿元

2021年业绩亮点

2021年目标
超额完成

战略2025
开门红

销售规模 稳居前十

- 合同销售总额**3,509**亿元，同比提升**21%**
- 全国排名第七¹
- TOP10房企增速第一
- 回款率**106%**

土地投资 精准发力

- 新增土储**3,137**亿元，收并购占比**34%**
- 特色投资货值**849**亿元
- 深圳/上海城市更新落地
- 总土储**9,488**亿元，较2020年末提升**18%**
- 一二线总土储占比**74%**

产品服务 持续领先

- 中国房地产「产品力优秀企业」第一
- 14城「中国城市居民居住满意度」第一
- 美国**MUSE**大奖、艾鼎奖、鲁班奖、詹天佑奖等品类奖项近百个

合同销售 - 超额达成 规模新高

合同销售总额



目标达成率



全国排名¹



自投销售

销售额 **2,666** 亿元, 同比增长 **24**%

销售面积 **938** 万平方米, 同比增长 **14**%

回款率 **106**%

权益销售 **1,452** 亿元

销售均价 **28,416** 元/平方米

代建销售

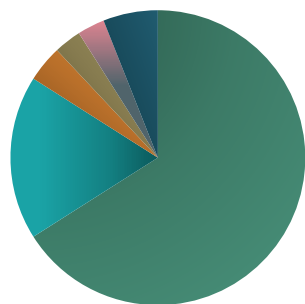
销售额 **843** 亿元, 同比增长 **13**%

销售面积 **619** 万平方米

自投销售 - 精细管控 全面提升

- 持续聚焦**一二线城市**¹（合同销售额2,139亿元，占比**80%**），巩固**长三角**优势（合同销售额1,765亿元，占比**66%**），全面覆盖**五大城市群**的重点城市
- 重点城市深耕能力持续提升，北京、杭州、宁波等多城当地**排名前十**
- 单盘销售能力不断凸显，销售额**50**亿元以上项目**8**个，其中**杭州桂冠东方**销售逾**180**亿元，快速清盘

区域布局²



- 长三角 **66%**
- 环渤海 **18%**
- 成渝 **4%**
- 大湾区 **3%**
- 长江中游 **3%**
- 其他 **6%**

重点
城市

100+
亿元

北京 宁波
杭州 ...

热销
项目

50+
亿元

杭州桂冠东方
上海青蓝国际
宁波春语云树
...

注: 1) 含海外
2) 合同销售额占比

自投销售 - 数字赋能 效能进阶

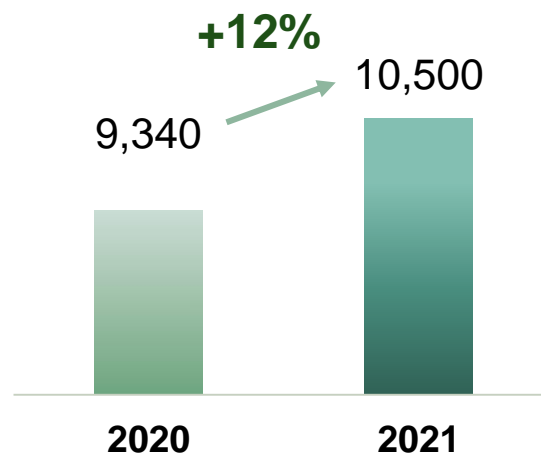
- 整体去化率**69%**，一二线城市及新增供货去化率均超过**70%**，人均销售额同比提升**12%**至**1.05亿元**
- **数字化体系**贯穿项目推广、购房交易、客户服务等全流程，持续优化客户体验、强化内部管控

去化率

| | |
|------|------------|
| 一二线 | 71% |
| 新增供货 | 70% |
| 存量库存 | 66% |

人均销售额

(万元)



数字化工具

线上销售平台



智慧案场系统

销售管理系统

新增土储 - 精心布局 精准高效

积极应对环境变化

城市/个数

42城/101个

总建面

1,751 万m²

1 - 6月

积极开局，提前谋划，年初在杭州等重点城市积极投资

总/权益货值

3,137/1,834 亿元

当年货值转化率

21%

7 - 8月

冷静研判，适度提升投资门槛，以合作项目转化为主

平均楼面价

9,080 元/m²

绿城承担成本

938 亿元

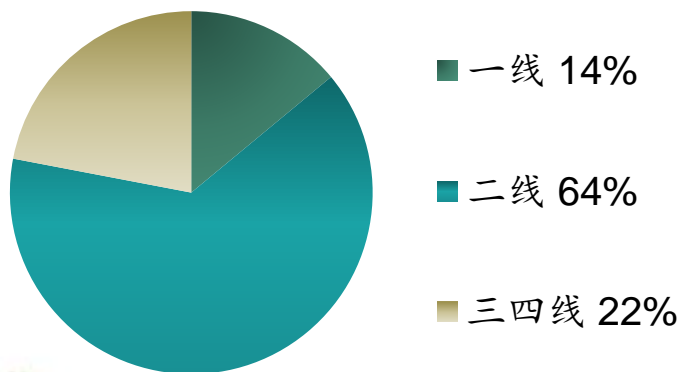
9月后

优中选优，谨慎获取，聚焦少数中心城市，机会型补仓优质项目

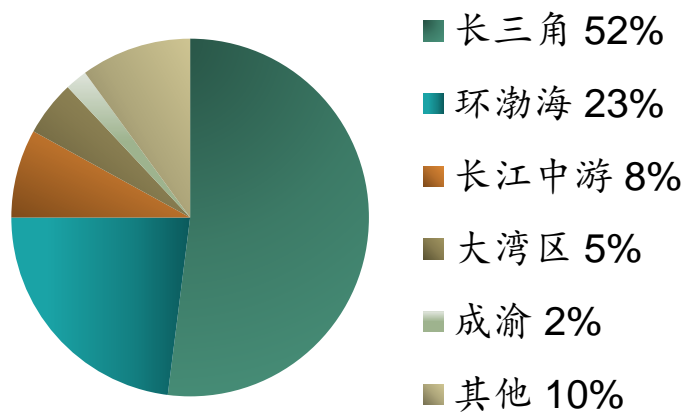
新增土储 - 区域布局 重点突出

- 新获取项目均位处**安全性高、风险可控、利润兑现度高**的重点城市
- **一二线城市**新增货值占比**78%**，主要集中在北京、上海、深圳、杭州、宁波、西安等重点城市
- **长三角**作为战略深耕地，新增货值**1,636亿元**，占比**52%**（其中，杭州占**417亿元**，占**13%**）
- 实现多元化拿地，非公开市场新增货值占比**34%**

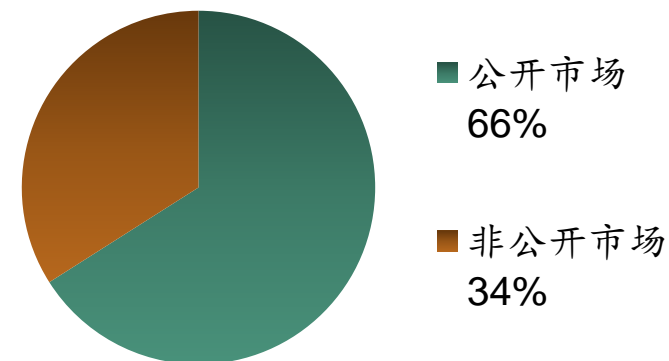
城市能级



区域分布



获取方式



注：上述饼图为货值占比

总土储 - 结构合理 战略聚焦

总货值

9,488 亿元

+ 18%¹

总/权益建面

5,881 / 3,267 万m²

+ 16% / 12%¹

总/权益可售建面

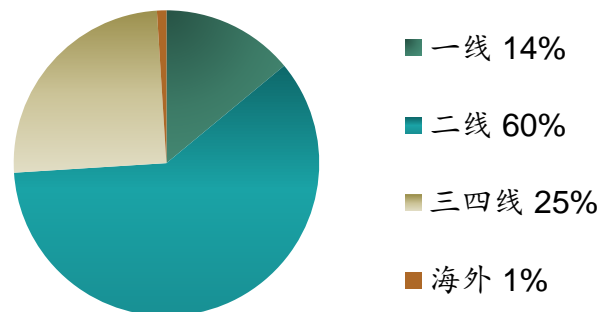
3,980 / 2,199 万m²

+ 18% / 14%¹

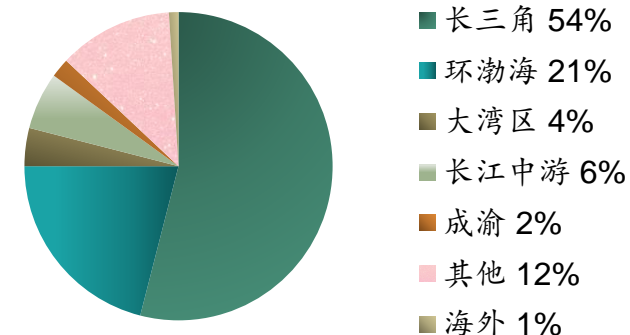
平均楼面价

7,182 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²

杭州
1,130 亿元

200+ 亿元 **12**城

杭州、宁波、北京、上海、天津、西安等

北京
727 亿元

宁波
956 亿元

100-200 亿元 **16**城

广州、佛山、青岛、成都、合肥、大连等

注：1. 与2020年末数据对比
2. 城市包含其下辖县、市

产品品质 - 持续坚守 多维保障

工程营造

严守产品红线



17场工地观摩会

67个重点项目
春秋两季多轮巡查

搭建
工程智慧数字化平台



产品创新

搭建研发平台，践行“绿色智慧”

23个创新项目落地，

“生活有温度”为主题形成36项前置创新成果

绿色
智慧

绿色智慧样板间

高标准低能耗绿建住宅

未来社区智慧智能方案

成本管控

推行战略合作
多维度优化成本
应对价格上涨

集采应用率

97.8%

动态成本下降

1.26%

产品品质 - 匠心精神 行业认可



舟山如心小镇 (鲁班奖)



北京西山燕庐 (詹天佑奖)



丽水桂语兰庭 (MUSE奖 + 艾鼎奖)



宁波晓风印月 (MUSE奖)



北京沁园 (MUSE奖)



衢州凤栖云庐
(克而瑞全国十大高端作品)

品牌服务 - 创新升级 价值提升

优化客户研究体系，完善满意度管理，支撑“最懂客户”战略

城市居民居住满意度调查¹
14城满意度第一、9城忠诚度第一



连续11年行业领先

房地产品牌价值TOP 10¹
品牌价值906亿元



增速远超行业均值

房地产综合实力TOP 10¹
地产百强企业



全方位均衡发展

2021中国企业500强²
全资附属公司-绿城房地产集团



| 2021中国企业500强 | |
|--------------|----------|
| 公司名称 | 营业收入(万元) |
| 绿城房地产集团有限公司 | 5803567 |

行业地位巩固

加强体系管理

品牌触点管理

知识产权管理

创新品牌活动

融媒体助力经营

品牌活动属地化



注：1. 中指院
2. 《财富》杂志

代建业务 - 优势巩固 规模扩展

代建项目

345 个

城市覆盖

101 城

合约总建面

8,468 万m²

在建面积

4,404 万m²

新拓规模
进一步提升

新拓项目代建费预估**71.1**亿
同比**+22.3%**

净利润¹
保持高增长

归母净利**5.65**亿
+31.9%²

政府代建、商业代建、资方代建
+
金融服务、产城服务、产业链服务
为多元化客户提供按需定制代建服务

2022年3月7日起，正式纳入：

恒生综合指数成分股

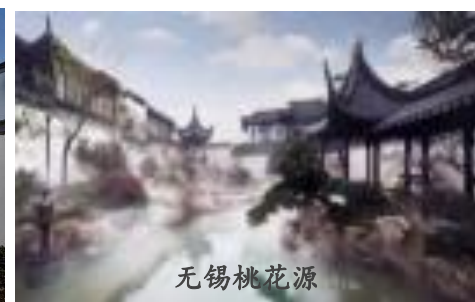
港股通



义乌曲江风荷
政府代建



庐山桃李春风
商业代建



无锡桃花源
资方代建



连续5年“代建运营引领企业”

注：1. 绿城管理控股 (9979.HK) 2021年度业绩
2. 较2020年持续经营业务归母净利的增长率

小镇运营 - 产业富集 扎实推进

累计进入**22**城，在营在建项目**28**个，确权规划总建面**1,263**万m²

产业
发展

五大业态 日趋成熟

- 产业规模超76万m²，同比增长26.7%
- 已开业8家度假酒店，4所学校，1座滑雪场等

品牌
突出

小镇IP 愈发凸显

- 累计4个小镇入选“省级特色小镇”名单
- 舟山如心小镇入选浙江“省级未来社区”名单

标杆
打造

主题丰富 规模提升

- 提升颐养康养及城市更新打造能力，增强企业社会价值
- 2021年新获取：杭州雅庐名筑—历史街区改造项目、南京银厦—长三角养老项目、马鞍山陶然里—城市颐养项目



成都川菜小镇
四川省首批特色小镇



天台莲花小镇雪乐园
地产开发+小镇运营



杭州雅庐名筑
属地特色主题，历史街区更新

特色业务 - 优化布局 多元发展

2021年，公司获取**17**个重资产特色项目¹，总货值约**826**亿元，占新增货值总额**26%**



城市
更新



核心城市取得关键性突破

获取深圳光明荔园、上海弘安里两大标杆项目

未来社区/综合体

择优布局、持续补充

落地宁波通山未来社区、衢州鹿鸣未来社区等6个项目

TOD

持续精耕、合作共赢

落地哈尔滨杨柳郡、
青岛市北区中能造纸厂项目

产业小镇

业务协同、资源整合

落地南京、金华等7个¹项目

轻资产代建2021年新拓**城市更新、未来社区、公建等**
多元化项目**12**个，总建面**371**万方，占全年新拓建面的**16%**

注：1. 含现有项目新获取分期地块

“绿城+” - 科技转型 业务赋能

建筑科技

创新研发为核心
打造现代化建筑
科技产品及服务

规模持续扩张
批量施工
降本增效



旗下累计7家企业获
“高新技术企业认定”

生活服务

围绕理想生活
构建房屋和人的
全生命周期服务体系

康养累计合同金额**4,500**万元
城市微更新**150**万方



连续四年
“中国养老十大品牌”

商业管理

提质增效

打造品质商业，实现资产保值增值目标

经营向好，多次完成国家级外事接待服务

酒店运营+投资性物业收入
2021年同比提升**6%**

2022年亚运会
赛事服务单位

产业金融

产融结合、轻重并举

链接产业和金融两端

创新服务机构

运营管理 - 精益管控 效能提升

持续优化运营管理模式，提升项目运营效率，匹配业务发展诉求

运营周期平均提速约**6%**



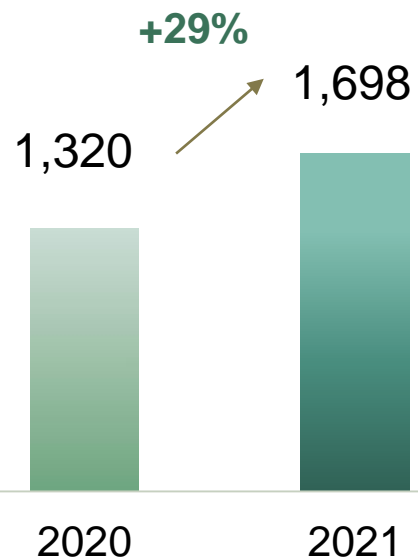
人均在建面积

同比提升**5%**

至**11,500** m²

开工面积

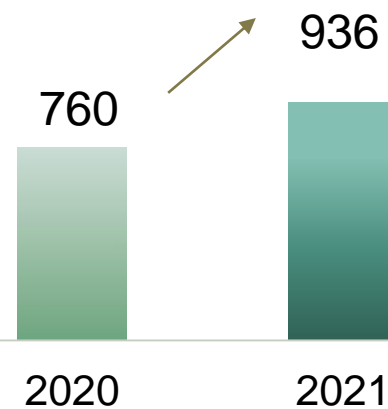
(万m²)



竣工面积

(万m²)

+23%



运营管理—体系优化 团队提升

“战略2025”刷新

梳理新兴业务布局
明确高质量发展方向

“一城一策”编制

“读城”“读地”“读人”
明确战略实施路径

“供、销、回”管理

供销平衡、动态调度
核心业务数字化转型



多措并举

共赢共担机制4.0

承担发展职责
分享发展成果

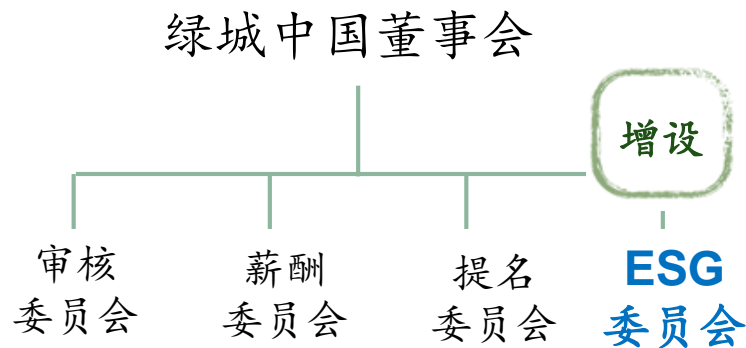
人才培养团队建设

2021年员工敬业度87.1%¹
人才外引内培
绿城大学建设及作用发挥

注：1. 高于行业80分位值（77.6%）9.5 pps，数字来源北森数据

体系建设 - 发展基础 持续夯实

坚持“改革、改变、改进”，优化管理体系，打造敏捷组织，夯实风控体系，保障稳健发展



绿城研究院 加强顶层研究

研发设计中心 支撑产品主义



部分区域及城市公司

实现扁平化、精细化管控



闭环式业务管理



制度匹配经营管理



提升合规意识

ESG – 绿色运营 和谐发展



绿色建筑

绿色三星/二星/一星项目 **112**个

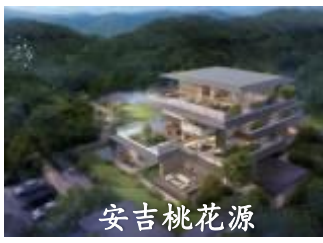
LEED/WELL认证项目 **5**个

应用“**海绵城市**”雨水回收技术、
低能耗建筑、装配式技术等科技



温州凤起玉鸣

WELL认证



安吉桃花源

LEED认证



公益慈善

政府代建累计在建在管面积超**3,443**万m²

“绿城林”累计捐种梭梭树近**10**万棵，
共建沙漠绿洲

驰援河南水灾等捐款超**1,000**万元

行业共建

参与《老年人照料设施与适老居住
建筑部品体系标准》等**行业标准制定**

联合华为推出“**未来社区**”方案



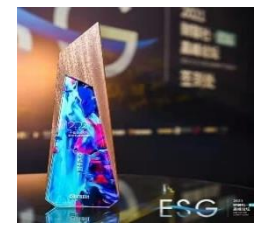
责任经营

完善**ESG管治架构**

加强**员工道德建设**

(审计监察、商业道德监督、反腐培训)

合规披露、合规培训、合规运营





财务摘要

主要财务数据

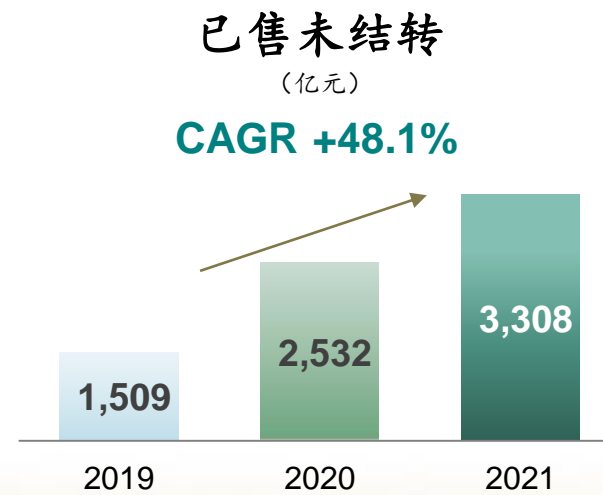
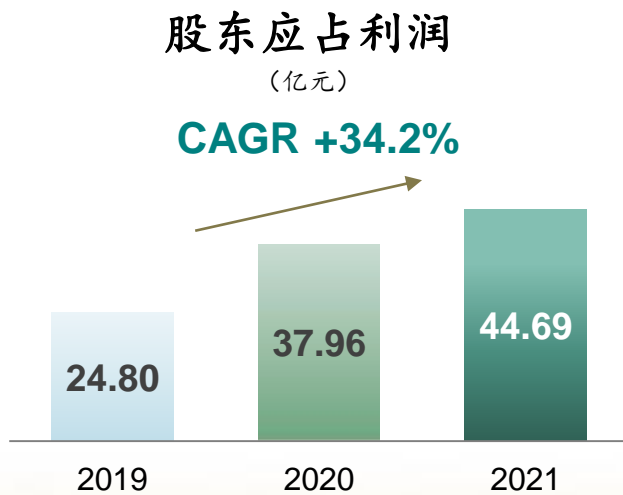
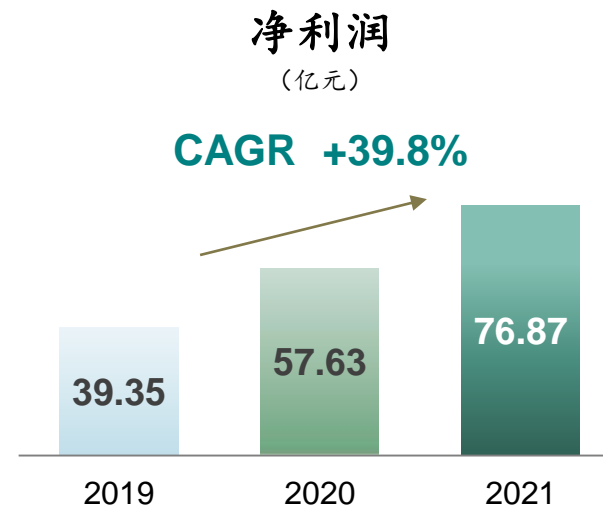
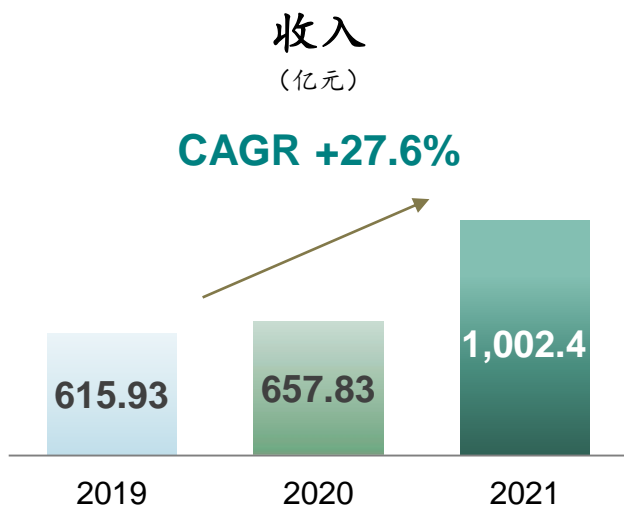
| (人民币:亿元) | 2021年 | 2020年 | 变动 |
|------------------------------|-----------------|---------------|----------------|
| 收入 | 1,002.40 | 657.83 | +52.4% |
| 毛利 | 181.68 | 155.73 | +16.7% |
| 行政及销售开支 | 80.34 | 66.43 | +20.9% |
| 财务费用 | 22.99 | 22.28 | +3.2% |
| 其他收入 | 31.21 | 30.17 | +3.4% |
| 分占合营企业及联营公司业绩 | 14.83 | 6.98 | +112.5% |
| 汇兑收益 | 3.82 | 11.18 | -65.8% |
| 若干资产的减值及公允价值变动净额 | 5.73 | 13.49 | -57.5% |
| 净利润 | 76.87 | 57.63 | +33.4% |
| 股东应占利润 | 44.69 | 37.96 | +17.7% |
| 每股基本盈利 (人民币元) | 1.31 | 1.05 | +24.8% |
| 股东应占核心净利润¹ | 57.65 | 39.93 | +44.4% |

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12月31日 | 2020年12月31日 | 变动 |
|----------|-------------|-------------|--------|
| 总资产 | 5,210.44 | 4,142.82 | +25.8% |
| 其中: 总存货 | 2,836.98 | 2,328.09 | +21.9% |
| 银行存款及现金 | 714.96 | 652.03 | +9.7% |
| 总负债 | 4,133.98 | 3,296.92 | +25.4% |
| 其中: 总借贷 | 1,274.59 | 1,192.02 | +6.9% |
| 合同负债 | 1,488.88 | 1,127.99 | +32.0% |
| 净资产 | 1,076.46 | 845.90 | +27.3% |

收入攀升 盈利增长



融资成本 保持低位

2021年平均利息成本为**4.6%**，较2020年的4.9%，下降**30bps**。

| (人民币:亿元) | 2021年 | 2020年 | 变动 |
|----------|--------------|--------------|--------------|
| 费用化利息 | 22.99 | 22.28 | +3.2% |
| 资本化利息 | 57.77 | 55.70 | +3.7% |
| 总计 | 80.76 | 77.98 | +3.6% |

境内融资 保持低位

境内发债成本维持较低水平，获市场充分认可

2021年境内公开发债平均利息成本为**3.55%**。

| (人民币：亿元) | 2021年发行金额 | 利率 | 加权平均利率 | 截至12月31日 尚未发行额度 |
|-----------|---------------|-------------|--------------|--------------------|
| 公司债 | 51.5 | 3.34%-4.07% | 3.86% | 44 |
| 供应链ABS | 87.67 | 2.95%-3.80% | 3.40% | 147.82 |
| 供应链ABN | 60.73 | 2.95%-3.75% | 3.26% | 79.67 |
| 项目收益票据PRN | 5 | 4.30% | 4.30% | 35 |
| 中期票据 | 34 | 3.68-3.90% | 3.77% | 66 |
| 购房尾款ABS | 18.28 | 3.80% | 3.80% | 10 |
| 总计 | 257.18 | - | 3.55% | 382.49 |

境外融资 渠道畅通

2021年至今，境外评级保持稳定，债务结构不断优化。



2021.6
筹组**9.4**亿美金
成本**Hibor/Libor+2.51%**
银团及双边贷款

提前置换银行贷款
主动降低短债风险

2021.12
发行**1.5**亿美金
票息**5.95%**高级票据

2022.1
发行**4**亿美金
票息**2.3%**增信债券

2022.2
增发**1.5**亿美金
票息**4.7%**高级票据

偿还永续证券
优化债务结构

境外
主体评级

标普

BB-，展望稳定

穆迪

Ba3，展望稳定

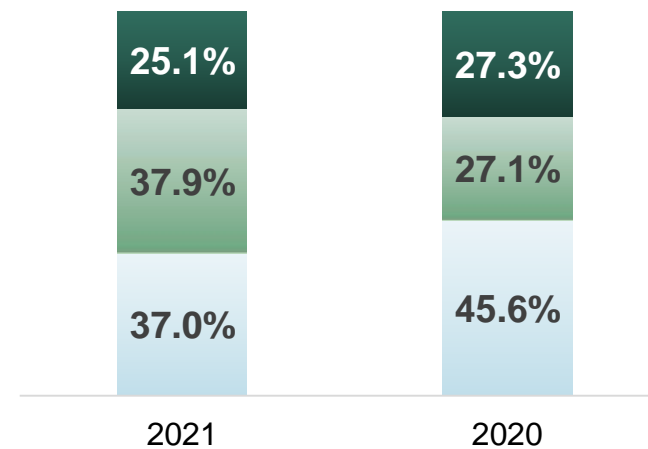
财务稳健 结构优化

1年内到期借款占总借贷的**25.1%**，较2020年12月31日的27.3%，下降**2.2**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12月31日 | 2020年12月31日 |
|------------|-----------------|-----------------|
| 1年内到期 | 320.53 | 325.15 |
| 1-2年内到期 | 483.26 | 322.73 |
| 2年以上到期 | 470.80 | 544.14 |
| 总借贷 | 1,274.59 | 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 结构优化

| (人民币: 亿元) | 2021年12月31日 | 2020年12月31日 | 变动 |
|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 银行借款 | 885.22 | 850.28 | +4.1% |
| 债务工具 | 354.40 | 317.78 | +11.5% |
| 其他借款 | 34.97 | 23.96 | +46.0% |
| 总借贷 | 1,274.59 | 1,192.02 | +6.9% |
| 银行存款及现金 | 714.96 | 652.03 | +9.7% |
| 净负债 | 559.63 | 539.99 | +3.6% |
| 净资产 | 1,076.46 | 845.90 | +27.3% |
| 净资产负债率 | 52.0% | 63.8% | -11.8个百分点 |

全年利息成本

4.6%

(2020年: 4.9%)

期末利息成本

4.5%

(2020年12月31日: 4.7%)

现金短债比

2.2x

(2020年12月31日: 2.0x)

境外借款占比

16.2%

境外借款等值人民币206亿元

前景展望



2022年发展思路

确保绿城战略2025落地实施

战略要求

品质为先、稳中求进、均衡协调、全面发展

工作思路

认清形势、应对考验、精准发力、全面起跑

着力强化

品相 品质 品位 品牌 品行 品格

走“全品质 高质量”的可持续发展路线

更加注重

稳健 — 防控风险，力求稳健经营

效益 — 财务指标持续向好

均衡 — 补齐短板、实现均衡发展

2022年工作策略

五条
经营主线

①
围绕战略规划
推动优质发展

③
推进改革创新
加强体系建设

⑤
推动多元发展
优化产业结构

②
聚焦目标达成
狠抓提质增效

④
强化队伍建设
增强管理合力

九大
能力提升

持续变革

精准投资

营销服务

精益运营

财务资金

商业管理

金融支撑

组织保障

内控保障

2022年主要经营目标

合同
销售

3,300 亿元

新增
货值

2,500~3,000 亿元
(视权益比)

新开工
计划

1,450 万m²

竣工
计划

1,347 万m²

2022年可售货源¹

2022年可售货源面积**2,034**万m²，货值达**4,442**亿元

自投
项目

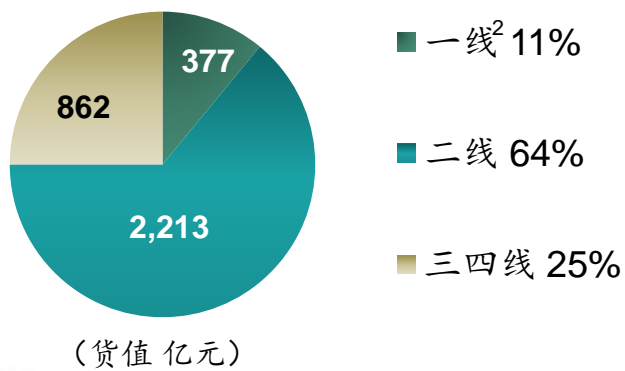
1,354万m²，**3,452**亿元

代建
项目

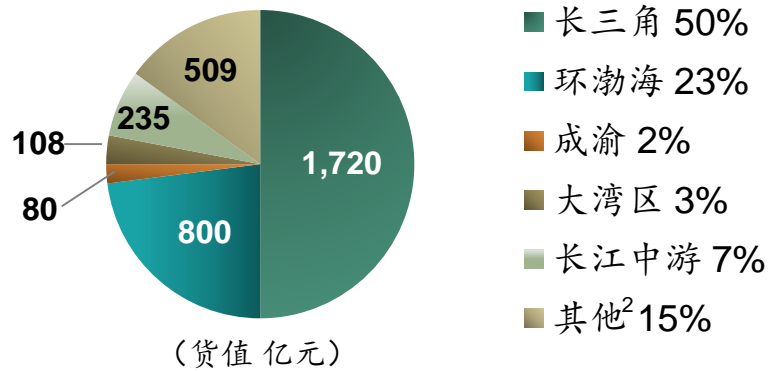
680万m²，**990**亿元

自投项目可售资源分析

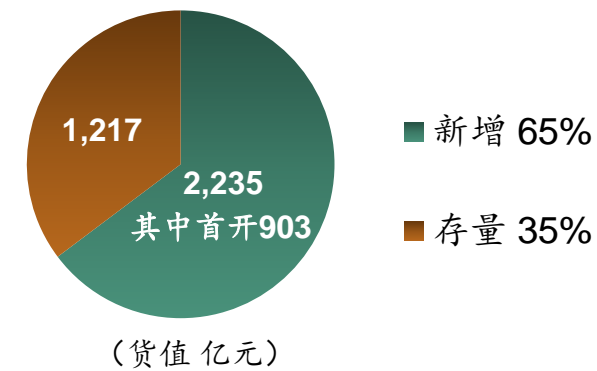
城市能级分布



区域分布



类型分布



注：1) 不包含2022年新增转化货值
2) 含海外（西雅图）

2022年销售亮点

总可售项目数

296个

单盘货值超20亿元

59个

首开项目数量

45个

推盘节奏

更趋均衡

2022年重点推盘项目

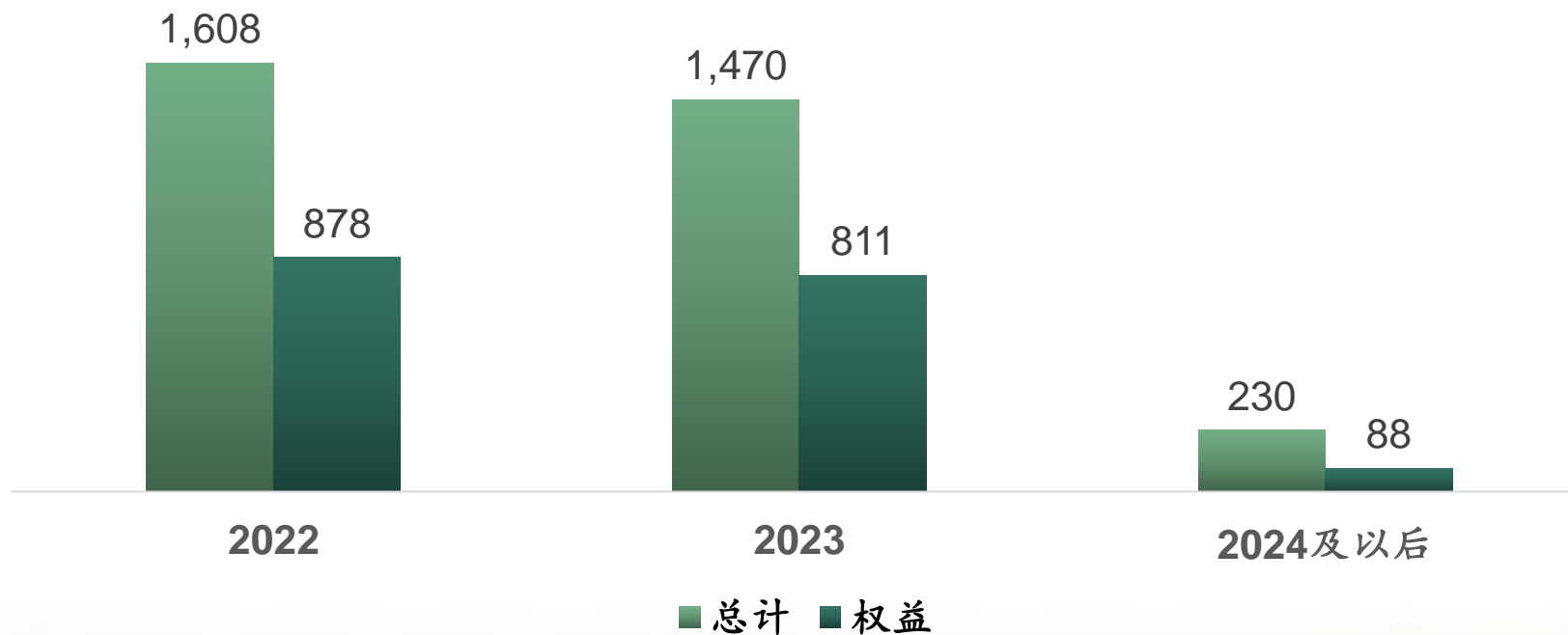


盈利前景明确

累计已售未结转金额约为**3,308**亿元 (权益:**1,777**亿元), 较2020年末增加**776**亿元。

已售未结分年确认结构

(亿元)





附录

附录一：2021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) |
|-----------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| 杭州桂冠东方 | 375,352 | 18,162 | 48,386 |
| 杭州江河鸣翠 | 96,505 | 6,999 | 72,524 |
| 义乌万家风华 | 225,313 | 6,476 | 28,742 |
| 北京学府壹号院 | 66,826 | 6,014 | 89,998 |
| 宁波春语云树 | 213,649 | 5,632 | 26,359 |
| 宁波春来晓园 | 148,319 | 5,520 | 37,216 |
| 上海新湖明珠城 | 52,706 | 5,395 | 102,361 |
| 上海青蓝国际二期 | 44,713 | 5,057 | 113,093 |
| 北京颐和金茂府 | 44,390 | 4,600 | 103,620 |
| 北京和锦诚园 | 71,359 | 4,334 | 60,735 |
| 其他 | 8,043,593 | 198,434 | 24,670 |
| 合计 | 9,382,725 | 266,623 | 28,416 |

注：1) 仅含地上面积

附录二：2021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) |
|--------|--------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|
| 杭州桂语朝阳 | 高层住宅、别墅 | 174,664 | 5,010 | 5.6% | 28,684 |
| 北京壹亮马 | 高层住宅 | 64,347 | 4,677 | 5.2% | 72,684 |
| 德清观云小镇 | 高层住宅、多层住宅、别墅 | 148,676 | 2,793 | 3.1% | 18,786 |
| 余姚桂语兰庭 | 高层住宅 | 162,995 | 2,644 | 2.9% | 16,221 |
| 温州凤起玉鸣 | 高层住宅 | 64,482 | 2,425 | 2.7% | 37,607 |
| 青岛理想之城 | 综合社区 | 121,681 | 2,407 | 2.7% | 19,781 |
| 南通诚园 | 高层住宅 | 111,705 | 2,375 | 2.6% | 21,261 |
| 天津诚园 | 高层住宅、多层住宅 | 79,856 | 2,330 | 2.6% | 29,178 |
| 成都凤起朝鸣 | 高层住宅、多层住宅、别墅 | 74,007 | 2,300 | 2.6% | 31,078 |
| 济南玉兰花园 | 高层住宅、多层住宅 | 145,597 | 2,290 | 2.6% | 15,728 |
| | 其他 | 3,237,379 | 60,504 | 67.4% | 18,689 |
| | 合计 | 4,385,389 | 89,755 | 100.0% | 20,467 |

注：1) 销售面积含地上及地下面积

附录三：2021年新增土地储备

| | 项目 | 权益 | 绿城方承担金额 (人民币百万) | 总建筑面积 (平方米) |
|----|-----------------------------|-------|--------------------|------------------|
| 1 | 杭州咏荷郡 | 100% | 2,271 | 298,466 |
| 2 | 杭州潮听明月 | 70% | 2,111 | 149,510 |
| 3 | 杭州湖上春风 | 99.4% | 2,006 | 114,939 |
| 4 | 杭州沁桂轩 | 83.8% | 1,770 | 121,944 |
| 5 | 杭州山澜桂语 | 54.8% | 1,168 | 146,834 |
| 6 | 杭州月映星语园 | 34% | 991 | 308,060 |
| 7 | 杭州江上桂语新月 | 50.9% | 891 | 210,007 |
| 8 | 杭州江畔锦园 | 50% | 780 | 159,904 |
| 9 | 杭州沐春明月 | 70% | 745 | 68,612 |
| 10 | 杭州江上臻园 | 52.5% | 626 | 105,783 |
| 11 | 杭州云栖燕庐 | 55.3% | 475 | 115,223 |
| 12 | 杭州临安区滨湖新区单元H-R21-01地块 | 49.6% | 326 | 81,741 |
| 13 | 杭州滨江区襄七房单元FG08-R21-C18(2)地块 | 100% | 3,778 | 154,729 |
| 14 | 杭州千岛湖湖畔澄庐 | 100% | 253 | 70,280 |
| 15 | 宁波春熙云境 | 51% | 1,066 | 110,656 |
| 16 | 宁波滨河鸣翠 | 69.4% | 2,976 | 216,880 |
| 17 | 宁波滨河沁月 | 51% | 1,305 | 158,327 |
| | 小计 | | 23,538 | 2,591,895 |

附录三：2021年新增土地储备

| | 项目 | 权益 | 绿城方承担金额 (人民币百万) | 总建筑面积 (平方米) |
|----|-----------|-------|--------------------|------------------|
| 18 | 宁波通山未来社区 | 55% | 1,645 | 508,801 |
| 19 | 宁波锦上月鸣 | 51% | 330 | 111,784 |
| 20 | 宁波凤悦印湖 | 75% | 1,559 | 175,398 |
| 21 | 宁波新桂沁澜 | 70.6% | 762 | 107,885 |
| 22 | 宁波春语文澜 | 51% | 213 | 58,828 |
| 23 | 慈溪汀澜鸣翠 | 100% | 469 | 41,232 |
| 24 | 温州春月江澜 | 80.2% | 901 | 90,888 |
| 25 | 嵊州越剧小镇 | 32.5% | 31 | 87,602 |
| 26 | 舟山凌波秋月 | 100% | 702 | 103,828 |
| 27 | 舟山春来晓园 | 80% | 942 | 289,976 |
| 28 | 桐乡凤栖春澜 | 60% | 525 | 121,002 |
| 29 | 金华望山隐庐 | 70% | 40 | 63,716 |
| 30 | 金华翠湖晓园 | 55.9% | 406 | 72,422 |
| 31 | 金华沁园 | 55.9% | 466 | 79,757 |
| 32 | 永康柳岸晓风 | 41.7% | 817 | 167,294 |
| 33 | 义乌桂语兰庭 | 49% | 2,193 | 303,747 |
| 34 | 衢州蘭园 | 42.7% | 722 | 144,938 |
| | 小计 | | 12,723 | 2,529,098 |

附录三：2021年新增土地储备

| | 项目 | 权益 | 绿城方承担金额 (人民币百万) | 总建筑面积 (平方米) |
|----|-------------|-------|--------------------|------------------|
| 35 | 衢州鹿鸣未来社区 | 35.8% | 820 | 418,729 |
| 36 | 德清晓月澄庐 | 51.3% | 559 | 136,120 |
| 37 | 德清晓园 | 68.1% | 762 | 160,799 |
| 38 | 安吉天使小镇 | 40% | 120 | 79,143 |
| 39 | 安吉桃花源 | 85% | 160 | 78,244 |
| 40 | 上海弘安里 | 31.4% | 1,655 | 95,684 |
| 41 | 南京云萃府 | 16.4% | 340 | 77,553 |
| 42 | 南京银厦项目 | 45% | 170 | 337,064 |
| 43 | 太仓御湖上品 | 12.8% | 181 | 153,253 |
| 44 | 苏州泊印澜庭 | 19.3% | 387 | 226,406 |
| 45 | 苏州吴江区科创小镇项目 | 58.8% | 724 | 235,736 |
| 46 | 无锡桂语云间 | 48.9% | 521 | 75,264 |
| 47 | 宜兴和玺 | 39.7% | 712 | 135,440 |
| 48 | 扬州云筑 | 29.5% | 284 | 128,181 |
| 49 | 扬州凤鸣云庐 | 48.5% | 168 | 39,439 |
| 50 | 扬州云萃 | 29.7% | 319 | 156,972 |
| 51 | 扬州凤鸣澄庐 | 32.9% | 112 | 39,892 |
| | 小计 | | 7,994 | 2,573,919 |

附录三：2021年新增土地储备

| | 项目 | 权益 | 绿城方承担金额 (人民币百万) | 总建筑面积 (平方米) |
|----|--------------|-------|--------------------|------------------|
| 52 | 徐州明月春晓 | 66.3% | 376 | 67,763 |
| 53 | 徐州翠屏风华 | 31.5% | 245 | 95,560 |
| 54 | 徐州昆仑一品 | 32.6% | 497 | 178,623 |
| 55 | 徐州和著湖山 | 32.7% | 667 | 189,063 |
| 56 | 泰州春晓江南&桃李春风 | 38.9% | 454 | 325,472 |
| 57 | 盐城晓风印月 | 100% | 2,177 | 186,394 |
| 58 | 合肥星澜湾 | 34% | 650 | 238,676 |
| 59 | 马鞍山陶然里 | 38.5% | 33 | 135,879 |
| 60 | 北京沁园 | 69.9% | 4,766 | 352,194 |
| 61 | 北京学府壹号院 | 15.6% | 894 | 158,997 |
| 62 | 天津桂语朝阳 | 100% | 940 | 166,473 |
| 63 | 天津风起悦鸣 | 96% | 1,727 | 74,619 |
| 64 | 天津柳岸晓风 | 100% | 1,520 | 156,149 |
| 65 | 天津水西雲庐 | 82.1% | 4,070 | 442,401 |
| 66 | 天津西青区水西EFT地块 | 89.1% | 2,380 | 233,083 |
| 67 | 天津桂语听蘭 | 80.6% | 999 | 174,117 |
| 68 | 济南春月锦庐 | 45% | 416 | 244,923 |
| | 小计 | | 22,811 | 3,420,386 |

附录三：2021年新增土地储备

| | 项目 | 权益 | 绿城方承担金额 (人民币百万) | 总建筑面积 (平方米) |
|----|--------------|-------------|--------------------|------------------|
| 69 | 青岛和锦诚园 | 98.4% | 632 | 61,178 |
| 70 | 青岛桂语朝阳 | 39.3% | 387 | 149,967 |
| 71 | 青岛文澜锦园 | 51% | 155 | 106,070 |
| 72 | 青岛和锦玉园 | 30% | 225 | 74,289 |
| 73 | 青岛市北区中能造纸厂项目 | 50% | 968 | 259,917 |
| 74 | 济宁天悦二期 | 24.7% | 76 | 95,024 |
| 75 | 济宁天悦小区 | 24.9% | 145 | 155,419 |
| 76 | 大连海上明月 | 90.4%/99.5% | 2,008 | 249,586 |
| 77 | 沈阳龙湖樾前 | 30% | 337 | 200,836 |
| 78 | 深圳光明荔园项目 | 60% | 3,441 | 293,303 |
| 79 | 广州南沙区三多涌项目 | 50% | 1,415 | 255,130 |
| 80 | 武汉春风里 | 50% | 675 | 124,580 |
| 81 | 武汉湖畔雲庐 | 54.5% | 1,672 | 233,179 |
| 82 | 武汉留香园 | 70% | 770 | 142,436 |
| 83 | 长沙桂语云峰 | 49% | 1,465 | 474,294 |
| 84 | 长沙48号南湖地块 | 89.1% | 2,581 | 258,136 |
| | 小计 | | 16,952 | 3,133,344 |

附录三：2021年新增土地储备

| | 项目 | 权益 | 绿城方承担金额 (人民币百万) | 总建筑面积 (平方米) |
|-----|--------------|-------|--------------------|-------------------|
| 85 | 鹰潭龙虎山小镇 | 69% | 48 | 54,067 |
| 86 | 成都川菜小镇 | 60% | 124 | 105,752 |
| 87 | 成都桂语听澜 | 10% | 25 | 86,233 |
| 88 | 成都桂语朝阳 | 50.5% | 567 | 106,765 |
| 89 | 成都天府新区鹤林村地块 | 98.2% | 337 | 45,962 |
| 90 | 成都天府新区大石社区地块 | 98.5% | 568 | 84,090 |
| 91 | 重庆春月锦庐 | 50% | 498 | 98,267 |
| 92 | 西安和庐 | 79.4% | 1,650 | 211,639 |
| 93 | 西安南山雲庐 | 42.5% | 363 | 92,757 |
| 94 | 西安柳岸晓风 | 43.7% | 441 | 233,260 |
| 95 | 西安高铁北站项目 | 49% | 92 | 103,090 |
| 96 | 西安常宁新区项目 | 34% | 106 | 137,571 |
| 97 | 西安桂语云境 | 40% | 227 | 154,743 |
| 98 | 西安春和印月 | 100% | 2,400 | 276,000 |
| 99 | 哈尔滨杨柳郡 | 46% | 1,014 | 699,412 |
| 100 | 哈尔滨群力东项目 | 100% | 841 | 127,887 |
| 101 | 新疆理想之城 | 60% | 434 | 642,363 |
| | 小计 | | 9,735 | 3,259,858 |
| | 合计 | | 93,753 | 17,508,500 |

附录四：截止2021年12月31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 | 4,907 | 2,932 | 13,995 |
| 浙江 (除杭州) | 15,654 | 9,998 | 6,777 |
| 上海 | 592 | 338 | 29,052 |
| 江苏 | 8,166 | 5,967 | 5,130 |
| 安徽 | 996 | 693 | 6,744 |
| 北京 | 2,064 | 1,063 | 21,089 |
| 天津 | 2,117 | 1,422 | 9,118 |
| 辽宁 | 2,608 | 2,034 | 3,658 |
| 山东 | 3,563 | 2,427 | 5,473 |
| 湖北 | 2,169 | 1,568 | 8,664 |
| 河南 | 912 | 465 | 4,593 |
| 广东 | 1,856 | 1,375 | 9,856 |
| 四川 | 1,458 | 1,081 | 3,988 |
| 重庆 | 430 | 300 | 6,711 |
| 陕西 | 4,688 | 3,109 | 2,884 |
| 海外 | 831 | 726 | 1,510 |
| 其他 | 5,797 | 4,299 | 4,340 |
| 合计 | 58,808 | 39,797 | 7,182 |

注：1) 平均楼面地价按总地价除以总建筑面积计算

附录五：2022年计划竣工情况

| 区域 | 附属公司总建筑面积 (平方米) | 合联营公司总建筑面积 (平方米) | 小计 |
|-----------|--------------------|---------------------|-------------------|
| 杭州 | 814,092 | 546,173 | 1,360,265 |
| 浙江 (除杭州) | 2,994,519 | 1,441,630 | 4,436,149 |
| 江苏 | 1,144,809 | 270,586 | 1,415,395 |
| 安徽 | 174,637 | 484,258 | 658,895 |
| 北京 | / | 39,950 | 39,950 |
| 天津 | 214,267 | / | 214,267 |
| 辽宁 | 4,349 | 331,401 | 335,750 |
| 山东 | 337,010 | 612,327 | 949,337 |
| 湖北 | 89,689 | 735,915 | 825,604 |
| 广东 | / | 191,985 | 191,985 |
| 四川 | 147,504 | 363,410 | 510,914 |
| 重庆 | 137,387 | 199,414 | 336,801 |
| 陕西 | 868,820 | / | 868,820 |
| 海南 | 170,322 | / | 170,322 |
| 新疆 | 482,094 | / | 482,094 |
| 河南 | 150,736 | 224,363 | 375,099 |
| 其他 | 196,827 | 104,021 | 300,848 |
| 合计 | 7,927,062 | 5,545,433 | 13,472,495 |

附录六：截至2021年12月31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 | 6.4 | 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 | 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 | 1.5 | 3年 (NC2年) | 2024年12月24日 | 2023年12月24日 | 5.95% |
| 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 | 5.93 | 3年 | - | - | 固息2.15%至浮息LIBOR+2.9% |
| 总计 | 37.4 | - | - | - | - |

注：1) 另于2022年1月新发行4亿美金票息2.3% SBLC 增信债券，2月增发1.5亿美金票息4.7% 高级债券

2) 2021年12月赎回5亿美金利率为10%的永续证券；2022年2月赎回上述4亿美金利率为8.125%、1亿美金利率为7.75%的永续证券

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