



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED
绿城中国控股有限公司

(股票代码: 03900)

二零二二年中期业绩公布

2022年8月



目录

经营回顾	2
财务摘要	17
前景展望	26
附 录	33



经营回顾



因势而变 磨炼内功 锚定方向 长期主义

在不确定中寻找确定，坚持全品质、高质量发展

经营品质

投资精准—持续聚焦深耕
财务稳健—增业绩优结构
管理升级—完善大运营体系
服务提升—满意度持续领先

产品品质

客研发力—建体系强保障
设计提质—创新成果纷呈
工程提效—精益标准工期

组织品质

组织优化—两级组织融合
人才引进—广纳行业精英
文化精进—行为准则落地

业绩亮点 — 盈收向好 经营稳健

核心净利

37.26 亿元

▲ 36.7%

营业收入

647.3 亿元

▲ 79.1%

现金短债比

2.3 倍

2021年末: 2.2倍

融资成本

4.5%

境内直接融资 3.33%

归还永续证券

82.5 亿元

(余额 25.1 亿元)

预计 2023 年清零

业绩亮点 — 盈收向好 经营稳健

新拓销售
转化率¹

60%

▲ 23pps

合同销售总额

1,128 亿元

全国第五²

回款率

110%

▲ 15pps

新增货值

731 亿元

全国第五²

股价涨幅³

30%

行业领先

注：1) 1H2022新增土储转化为当年预计可转化销售额的比率

2) 克而瑞

3) 2022年6月30日与2021年12月31日不复权收盘价对比

一、合同销售 — 去化良好 排名进位

合同销售总额

1,128亿元

全国第五¹

自投销售

849亿元
(权益: 453亿元)

全国第十¹

回款率

110%

行业高位

销售均价

25,050元/平方米

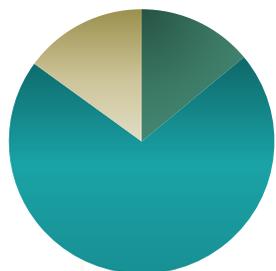
行业领先

代建销售

279亿元

一二线占比
85%

90亿+ 杭州、宁波、北京



- 一线² 14%
- 二线 71%
- 三四线 15%

多城排名当地
前十³

TOP1

宁波 湖州

TOP2

杭州 西安

3-10

天津 无锡 青岛 徐州

快销促回

首开去化率

杭州 92%

西安 76%

杭州月映海棠园⁴
拿地至首开 81天
创杭州最快首开记录

注: 1) 克而瑞; 2) 含海外; 3) 克而瑞、中指院; 4) 2022年7月开盘

二、新增土储 — 审时度势 聚焦深耕

利润指标更高 风险系数更低 权益占比更大

城市/个数

8城 / 20个

总建面

313万m²

总/权益货值

731 / 554亿元

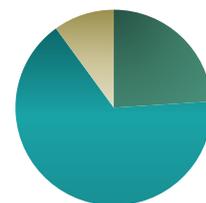
平均楼面价

12,881元/m²

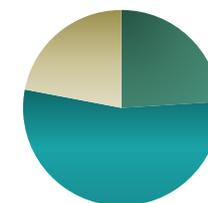
绿城承担成本

304亿元

重点聚焦高能级核心城市 一二线新增货值占比90%



■ 一线 24%
■ 二线 66%
■ 三四线 10%



■ 北京 24%
■ 杭州 54%
■ 其他 22%

聚焦长三角和京津冀地区 重点巩固浙江和北京市场地位

73%
长三角

505亿
浙江

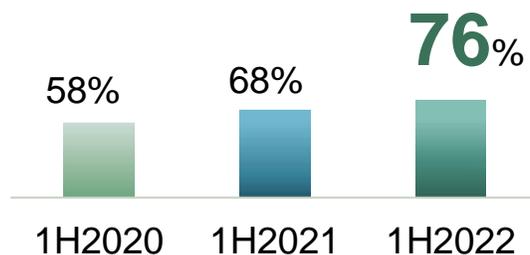
24%
京津冀

175亿
北京

二、新增土储 — 权益提升 转化提速

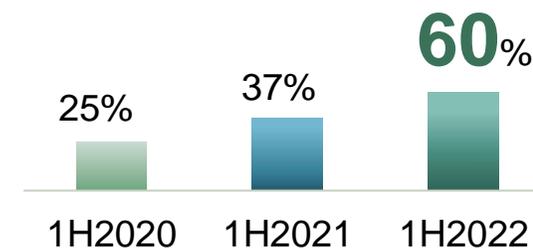
新拓项目权益比

强化长期归母净利润



新拓销售转化率¹

支撑销售稳健增长



主动防范
合作风险

严选合作伙伴

央企及
属地大型国企为主

坚持
流动性
第一原则

聚焦纯住宅

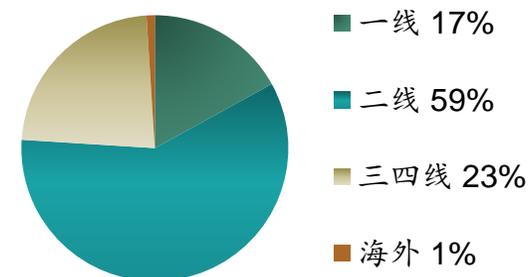
严控商办项目

注：1) 1H2022新增土储转化为当年预计可转化销售额的比率

三、总土储 — 结构合理 战略聚焦

总货值	总/权益建面	总/权益可售建面	平均楼面价 ¹
9,252 亿元	5,649 / 3,157 万m ²	3,762 / 2,097 万m ²	7,376 元/m ²

分城市能级货值占比



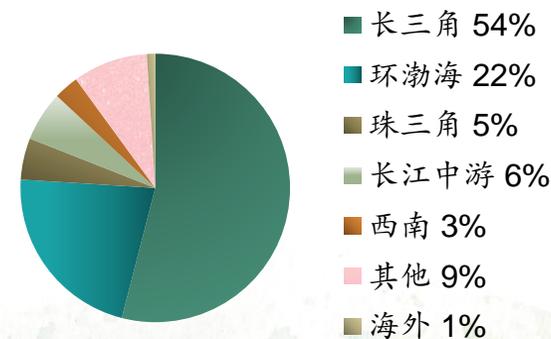
十大战略核心城市²

适度拉长产品线
覆盖主流市场

货值占比
51%

杭州	1,260 亿元	北京	902 亿元
上海	453 亿元	宁波	911 亿元
南京、广州、深圳		合计	
武汉、成都、西安			1,194 亿元

分区域货值占比



注: 1) 总土地款除以含地下面积的总建面
2) 城市包含其下辖县、市

四、产品品质 — 持续优化 管控显效

“一号工程”：确保“最懂产品”持续发力

连续3年“中国房地产产品力优秀企业”榜单1第一

产品优化 提质增效

强化标杆示范

10场工地观摩会

方案评审周期

缩短至40余日

完善「绿式」
工程管理体系

安全、精致、智能、高效

全砼外墙 纵横穿插
立体作业

优化人居体验

“如意盒子” “春知学堂”
架空层体系 植物专类花园

成本管控

集采应用率

100%

战略合作比

90.2%

动态成本下降

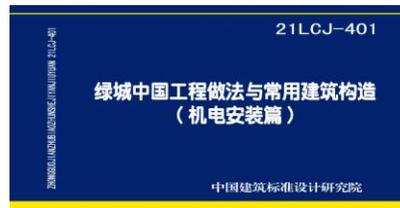
1.26%



杭州湖境云庐
美国金块奖 2022



“如意盒子”



绿城机电、给排水体系
上升至行业标准



海南蓝湾小镇
iF产品设计奖 2022



“春知学堂”

注：1) 中指院

五、运营管理 — 提高效益 提升质量

进一步完善大运营体系，建立「供、销、存、回」管理机制，
 运委会权责更清晰，持续提升项目运营效率。

多维保障 完美交付

100% 按时交付

39 个项目 **2.8** 万户 **566** 万m²

较合同交付
 时间平均提前 **36**天

精益管控 效率提升

人均在建面积 较2021年提升**5%**
 至**12,100** m²

6个月首开 **15**个月现金流回正 **31**个月交付

574万m² 开工面积 **499**万m² 竣工面积

六、客户研究 — 全面协同 助力经营

聚焦协同出成果，提升产品竞争力，
前端即保障产品满足客户及市场需求。

组织保障

- 客研、设计、产品、服务紧密协同
- 成立绿城中国客研委员会

体系保障

- 5个阶段、9个节点、11个客研触点
- 项目开发全生命周期客研护航

研发高效

- 归家动线、餐厨优化、园区景观、全屋收纳、新青年等专项研发
- 补齐短板、强化优势、驱动创新

成果落地

- 北京桂语听澜落地“春知学堂”，杭州城北三子落地“生活街角”等
- 研以致用，助力产品力升级

七、客户服务 — 客户满意 稳居第一

城市居民居住满意度调查¹
15城满意度第一、10城忠诚度第一

客户满意度“一号标准”

客诉完成率

96.3%

客诉满意率

99.6%

质量监督小组、工地开放日、预验房等



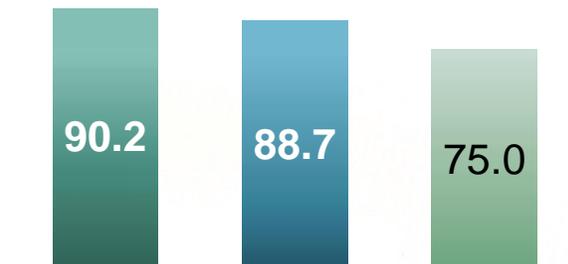
广州晓风印月
质量监督小组

杭州江畔锦园
工地开放日

总体满意度 (分)

杭州、西安、苏州、大连、海口等

15城居城市首位

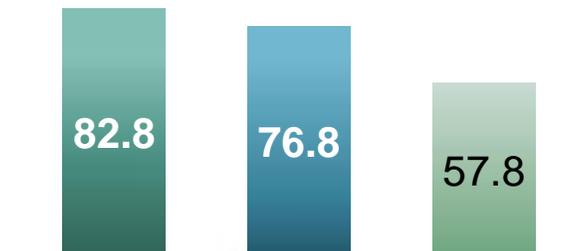


绿城中国 TOP10均值 行业均值

总体忠诚度 (%)

杭州、无锡、宁波、合肥、乌鲁木齐等

10城居城市首位



绿城中国 TOP10均值 行业均值

注: 1) 中指院

八、品牌文化 — 助力经营 支撑战略

品牌认可 行业领先



房地产综合实力
TOP 10
中指院



房企品牌影响力
第六位
中国房地产报



2022全球企业
2000强
福布斯杂志



ESG A级企业
亿翰智库



ESG 典范企业
经济观察报

文化价值观“一号准则”

绿城“双塔”文化体系



组织优化 人才保障

秉承“绿城是一所学校”理念

组织架构优化 优秀人才引进 人才培养培训

九、代建业务 — 引领行业 逆势扬帆

代建项目



城市覆盖



合约总建面



在建面积



位居行业第一身位

连续六年市占率超**22%**

不良资产处置
及政府代建

业务发展**机遇增加**

净利润¹保持高增长

归母净利**3.61**亿元
+33.4%



产业园区
杭州拓峰产业园



保障房
温州瓯海新桥项目



商业代建
常州江南里



资方代建
奥园广州云和公馆

十、特色业务 - 多元发展 赋能主业

建筑科技

科技装修全链条业务

1H2022荣誉+资质

 **84** 项

生活服务

六大业务初现成效

房屋4S	城市更新	康养
产城科技	未来数智	商业

商业管理

同区域
高端酒店市场

每房收益
全面领先

理想小镇

产业体系更趋完善

2022中国产业（小镇）
综合运营引领企业

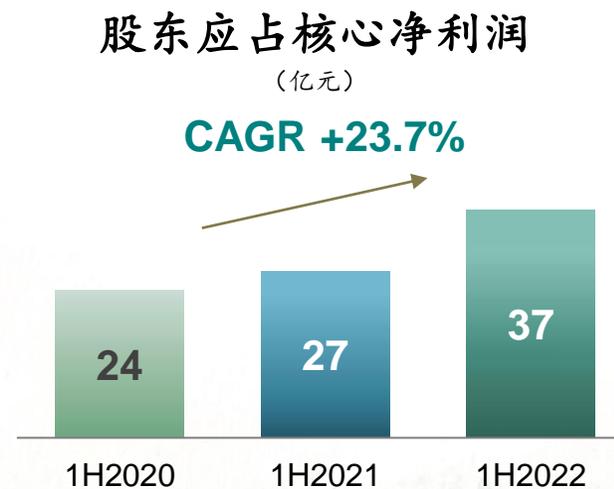
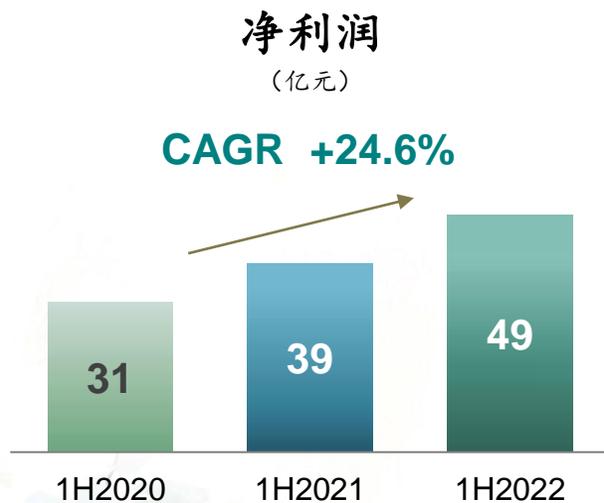
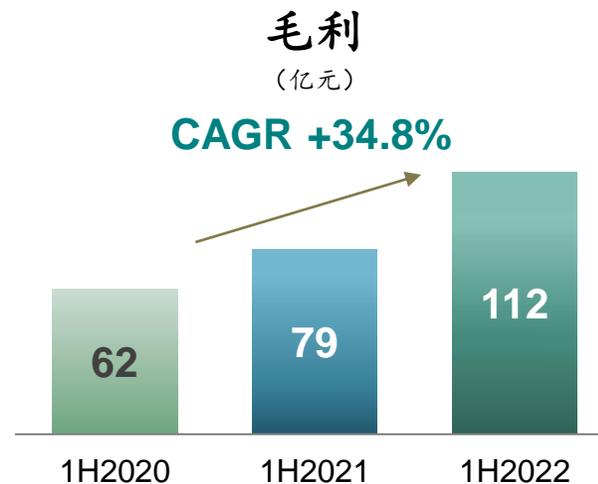
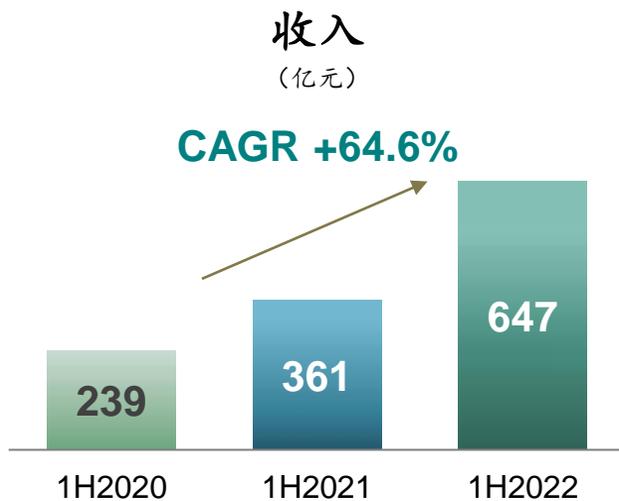
产业金融

为产业链上下游提供
供应链金融解决方案

财务摘要



收入攀升 业绩增长



主要财务数据

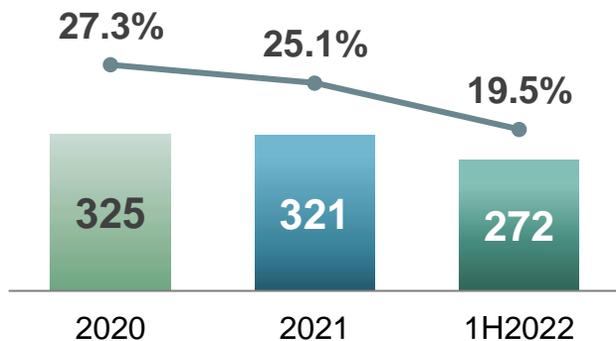
(人民币:亿元)	2022年1-6月	2021年1-6月	变动
收入	647.31	361.35	+79.1%
毛利	112.33	79.35	+41.6%
行政及销售开支	(31.15)	(25.63)	+21.5%
财务费用	(13.78)	(13.27)	+3.8%
其他收入	17.85	14.36	+24.3%
分占合营企业及联营公司业绩	7.39	4.17	+77.2%
汇兑(亏损)收益净值	(11.02)	1.61	/
若干资产的减值及公允价值变动净额	(4.52)	(1.49)	+203.4%
净利润	48.60	39.10	+24.3%
股东应占利润	18.01	24.18	-25.5%
每股基本盈利(人民币元)	0.66	0.71	-7.0%
股东应占核心净利润¹	37.26	27.25	+36.7%

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变动的税后净影响后的金额。

结构优化 稳中向好

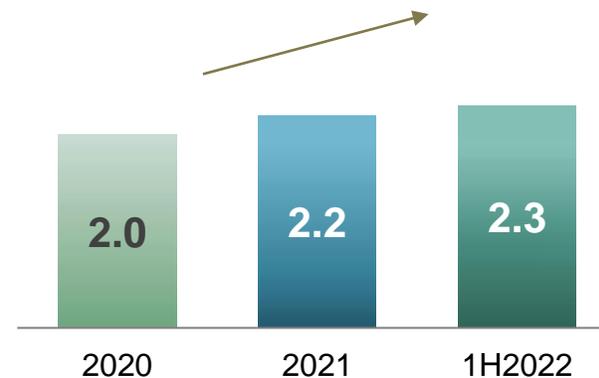
短债金额/占比

■ 短债金额(人民币亿元) ● 短债占比(%)



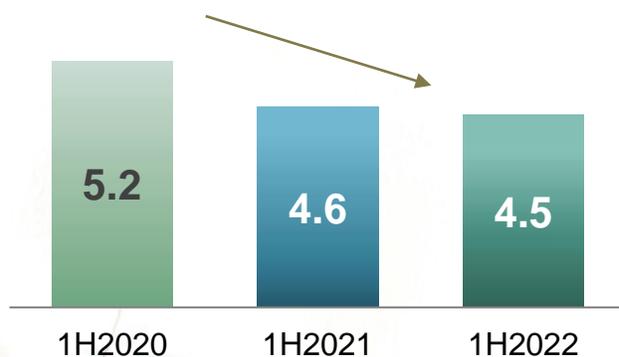
现金短债比

(倍)



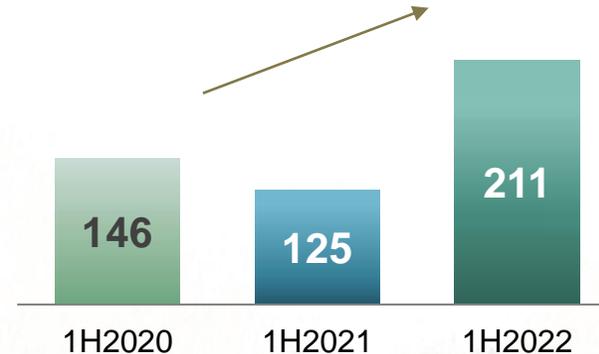
平均融资成本

(%)



境内外发债金额

(人民币亿元)



主要财务数据

(人民币:亿元)	2022年6月30日	2021年12月31日	变动
总资产	5,280.32	5,210.44	+1.3%
其中：总存货	2,849.52	2,836.98	+0.4%
银行存款及现金	632.21	714.96	-11.6%
总负债	4,208.71	4,133.98	+1.8%
其中：总借贷	1,398.49	1,274.59	+9.7%
合同负债	1,385.77	1,488.88	-6.9%
净资产	1,071.61	1,076.46	-0.5%
其中：永续证券	25.09	107.58	-76.7%

财务稳健 结构优化

(人民币: 亿元)	2022年6月30日	2021年12月31日	变动
银行借款	923.62	885.22	+4.3%
债务工具	458.35	354.40	+29.3%
其他借款	16.52	34.97	-52.8%
总借贷	1,398.49	1,274.59	+9.7%
银行存款及现金	632.21	714.96	-11.6%
净负债	766.28	559.63	+36.9%
净资产	1,071.61	1,076.46	-0.5%
净资产负债率	71.5%	52.0%	+19.5个百分点
剔除预收款后的资产负债率¹	71.8%	70.3%	+1.5个百分点

上半年利息成本

4.5%

(2021年同期: 4.6%)

期末利息成本

4.4%

(2021年12月31日: 4.5%)

现金短债比

2.3x

(2021年12月31日: 2.2x)

境外借款占比

17.5%

境外借款等值人民币245亿元

注: 1) 剔除预收款后的资产负债率为三道红线计算口径

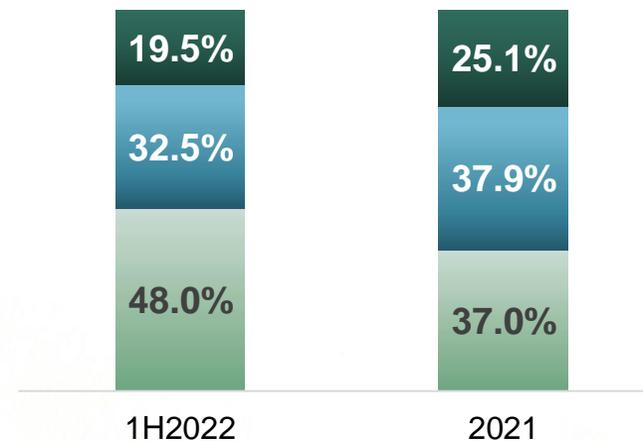
财务稳健 结构优化

1年内到期借款占总借贷的**19.5%**，较2021年12月31日的25.1%，下降**5.6**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)	2022年6月30日	2021年12月31日
1年内到期	272.40	320.53
1-2年内到期	454.65	483.26
2年以上到期	671.44	470.80
总借贷	1,398.49	1,274.59

「债务到期结构」

■ 1年到期 ■ 1-2年到期 ■ 2年以上到期



境内融资 渠道通畅

境内发债成本维持较低水平，获市场充分认可

截止6月30日，2022年境内公开发债平均利息成本为**3.33%**，较2021年同期3.73%，下降**40bps**；
 2022年上半年发行金额**175.78**亿元，较2021年同期124.62亿元，增长**41.1%**。

发行产品 (人民币 亿元)	2022年1-6月		2021年1-6月		截至6月30日 尚未发行额度
	发行金额	加权平均利率	发行金额	加权平均利率	
公司债	10	3.28%	41.5	3.98%	125 ¹
中期票据	96	3.60%	-	-	35
购房尾款ABS	10	3.48%	-	-	10
供应链ABS	48.8	2.88%	61.78	3.56%	56.44
供应链ABN	10.98	2.94%	16.34	3.59%	68.69
项目收益票据PRN	-	-	5	4.30%	35
总计	175.78	3.33%	124.62	3.73%	330.13

注：1) 公司债额度已于2022年8月取得

境外融资 结构改善

信用评级稳定

标普 > BB-, 展望稳定

穆迪 > Ba3, 展望稳定

融资渠道畅通

上半年融资**7.5**亿美元，成本合理

其中**4**亿美金为首笔绿色债券，加速推进绿色金融业务

债务结构优化

主动降低短债占比

6-8月提前偿还**4亿美金**银团贷款

境外永续清零

上半年归还**5**亿美元永续证券

(计划2023年**境内外**永续证券清零)



前景展望

多维因素叠加的复杂环境下，全面复苏尚需时日



冷静应对 练好内功



择机而动 精准施策

继续坚持“全品质 高质量”的可持续发展

工作重点

保持战略定力

围绕“最懂产品、最懂客户”两大战略支点，刷新战略，高效经营

加强品质管控

坚持品质为先，升级产品与服务，确保产品交付，巩固品质优势

促进轻重并举

发挥重资产资源优势，加强对代建业务赋能，轻重并进，扩充市场份额



战略升级

战术优化

落细落实

做优做强

工作重点

投资精准聚焦

强化效益及安全导向，细化城市研究，聚焦核心城市核心板块，持续深耕

优化销售结构

实施差异化、精细化管理，优化货源结构，稳步提升去化

确保财务安全

开源节流，以收定投，审慎合作，确保财务资金安全可控



战略升级

战术优化

落细落实

做优做强

2022年下半年可售货源¹

可售资源充足

总可售货源货值达**3,819**亿元

其中自投项目 **1,162**万m², **3,016**亿元

开发效率更高

提升开发效率及运营速度，
合理供货，早销快销，快速回笼资金

布局定位更精准

一二线² **78%**

主要分布 杭州、北京、西安等
重点城市核心区域

产品竞争力更强

应用前置产品模块化创新，
发挥产品力优势，保障销售去化

注：1) 可售货源分析均对应自投项目
2) 含海外

2022年下半年可售货源¹

总可售项目数

303个

首开项目数量

29个

杭州 551亿

北京 187亿

宁波 180亿

100亿+

7城

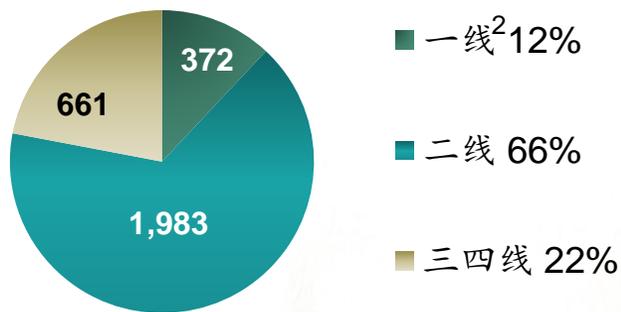
杭州、北京、宁波、西安、苏州、天津、武汉

50-100亿

14城

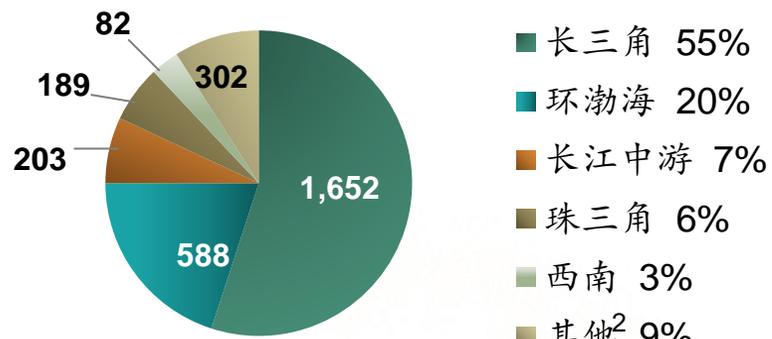
上海、深圳、无锡、温州、青岛、长沙、济南...

城市能级分布



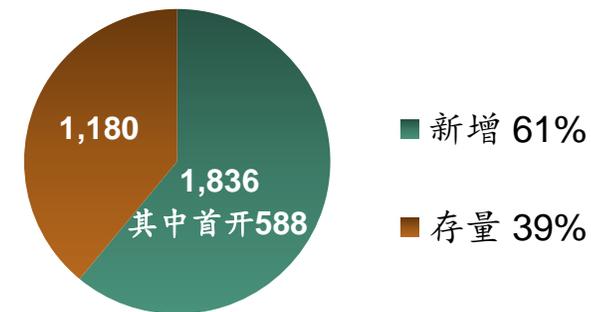
(货值 亿元)

区域分布



(货值 亿元)

类型分布



(货值 亿元)

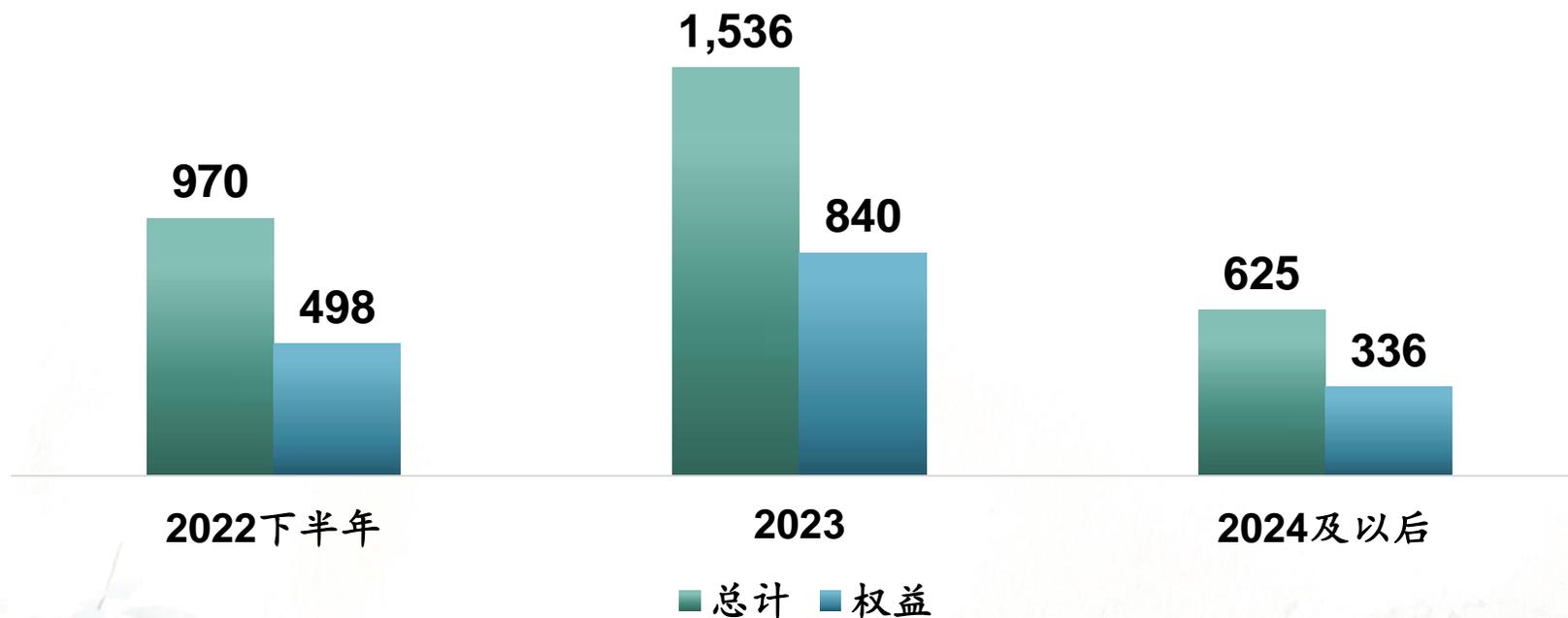
注：1) 可售货源分析均对应自投项目
2) 含海外

盈利前景明确

截至2022年6月30日，累计已售未结转金额约为**3,131**亿元 (权益:**1,674**亿元)。

已售未结分年确认结构

(亿元)



附录



附录一：2022年上半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)
杭州咏桂里	78,074	3,235	41,433
宁波通山未来社区	216,609	2,929	13,520
杭州沁桂轩	74,029	2,888	39,014
合肥星澜湾	109,529	2,758	25,179
北京沁园	42,055	2,690	63,961
宁波滨河沁月	68,462	2,099	30,667
北京和锦诚园	30,340	2,010	66,248
上海明珠城	18,450	1,957	106,060
宁波滨河鸣翠	43,647	1885	43,183
杭州月映星语园	76,738	1847	24,075
其他	2,631,263	60,602	23,032
合计	3,389,196	84,900	25,050

注：1) 仅含地上面积

附录二：2022年上半年确认销售项目 - 附属公司

项目	权益比例	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)
义乌万家风华	25.8%	高层住宅	352,303	7,132	11.9%	20,244
杭州晓风印月	100.0%	高层住宅	131,019	6,045	10.0%	46,138
杭州桂冠东方	80.0%	高层住宅	104,714	4,493	7.5%	42,907
西安全运村（三期）	51.0%	高层住宅、多层住宅	274,391	3,310	5.5%	12,063
苏州柳岸晓风	74.8%	高层住宅、多层住宅	130,445	3,158	5.2%	24,209
西安全运村（二、四期）	51.0%	高层住宅、多层住宅	250,167	2,994	5.0%	11,968
温州凤起玉鸣	37.0%	高层住宅	89,671	2,954	4.9%	32,943
济南玉兰花园	50.0%	高层住宅、多层住宅	132,646	2,284	3.8%	17,219
苏州逸品澜岸花苑	50.7%	高层住宅	79,906	1,978	3.3%	24,754
北京颐和金茂府	39.9%	多层住宅	17,988	1,818	3.0%	101,067
	其他		1,230,084	24,017	39.9%	19,525
	合计		2,793,334	60,183	100.0%	21,545

注：1) 销售面积含地上及地下面积

附录三：2022年上半年新增土地储备

	项目	权益	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
1	杭州咏桂里	64.3%	1,816	163,231
2	杭州月咏新辰轩	51.5%	885	125,711
3	杭州春知海棠苑	100%	2,032	145,835
4	杭州燕语海棠轩	100%	2,731	198,322
5	杭州月映海棠园	68.7%	2,098	221,417
6	杭州杭樾润府	49%	1,393	175,003
7	杭州晓月和风	100%	2,726	154,219
8	杭州春咏风荷里	48.9%	444	88,490
9	杭州下沙开发区单元地块	99.9%	1,760	157,230
10	杭州和颂春风里	100%	1,427	117,065
	小计		17,312	1,546,523

附录三：2022年上半年新增土地储备

	项目	权益	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
11	杭州晨语汀澜里	33%	382	129,415
12	宁波春风晴翠	98.5%	1,649	181,685
13	舟山新城CZ-b-12a、12c地块	96.9%	701	193,782
14	台州晓风印月	63%	1,265	227,876
15	德清春月锦庐	80%	419	64,640
16	北京西山云庐	100%	4,017	180,891
17	北京晓风印月	57.7%	2,507	135,929
18	北京桂语听澜	53.5%	789	66,869
19	南通桂语朝阳	60%	800	171,581
20	昆明柳岸晓风	60%	589	226,961
	小计		13,118	1,579,629
	合计		30,430	3,126,152

附录四：截至2022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	5,733	3,474	13,167
浙江 (除杭州)	13,979	8,798	6,904
上海	593	338	29,031
江苏	7,859	5,696	4,857
安徽	564	374	7,106
北京	2,536	1,284	21,047
天津	2,130	1,373	9,064
辽宁	2,533	1,956	3,737
山东	3,172	2,123	5,654
湖北	1,995	1,449	8,811
河南	922	466	4,544
广东	1,784	1,250	10,007
四川	1,466	1,077	3,967
陕西	4,568	2,996	2,892
海南	654	382	3,390
海外	831	725	1,510
其他	5,170	3,864	4,461
合计	56,489	37,625	7,376

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年下半年计划竣工情况

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
浙江	2,554,792	1,584,469	4,139,261
江苏	597,125	308,556	905,681
安徽	178,034	156,064	334,098
北京	113,088	21,906	134,994
天津	199,867	-	199,867
辽宁	-	262,030	262,030
山东	115,278	164,523	279,801
湖北	-	512,011	512,011
广东	-	116,704	116,704
福建	40,514	-	40,514
四川	148,348	363,410	511,758
重庆	9,973	-	9,973
湖南	27,065	-	27,065
陕西	858,854	-	858,854
海南	152,371	-	152,371
新疆	266,615	-	266,615
河南	148,766	224,363	373,129
合计	5,410,690	3,714,036	9,124,726

附录六：截至2022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	可提早赎回日	利率 / 票息
银团贷款	3.8	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%
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	4.5 ¹	4.5年 (NC2.5年)	2025年4月29日	2023年4月29日	4.7%
增信美元债	4	3年	2025年1月28日	-	2.3%
内保外贷/ 跨境借款	7.4	3年	2022年-2025年 ²	-	2.15%-4.05%
总计	36.6	-	-	-	-

注：1) 含2022年2月增发1.5亿美元；

2) 2022年下半年到期贷款余额约0.1亿美金，2023-2025年到期贷款余额约7.3亿美金；

3) 2022年2月赎回4亿美金利率为8.125%的永续证券及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。

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) 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