

二零二五·中期业绩

2025年8月

GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中國控股有限公司

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability) (Stock Code: 03900)

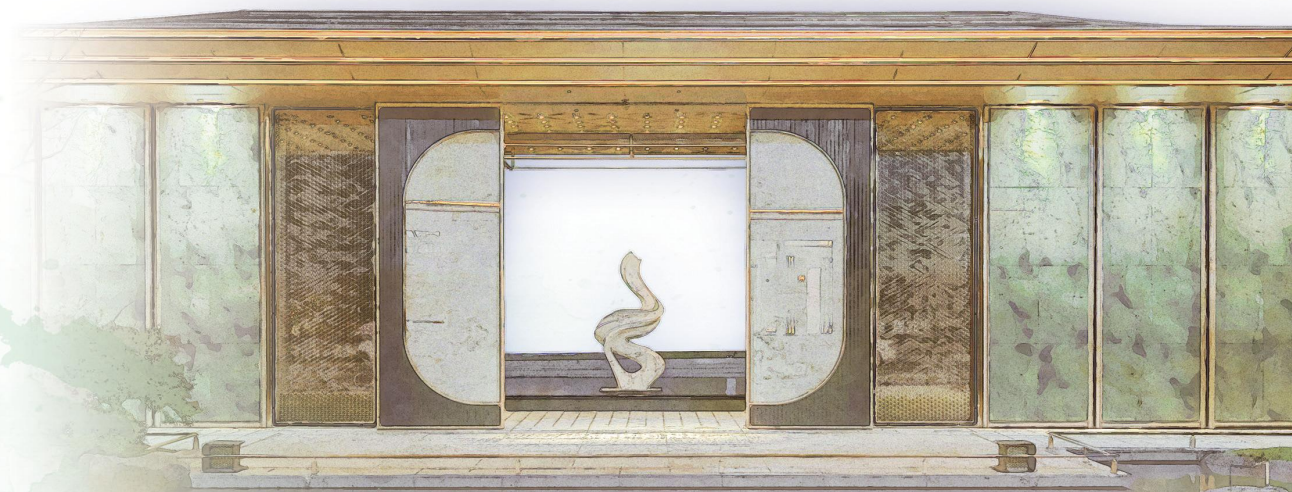
(於開曼群島註冊成立的有限公司) (股票代码: 03900)

目录

01 经营概览

02 财务摘要

03 附录





01 经营概览

行业形势与压力

延续低位盘整，回稳尚需巩固

规模持续收缩

新建商品房销售面积

2025年1-6月：4.59 亿 m² / 同比 -3.5%

其中，住宅销售面积同比 -3.7%

新建商品房销售额

2025年1-6月：4.42 万亿元 / 同比 -5.5%

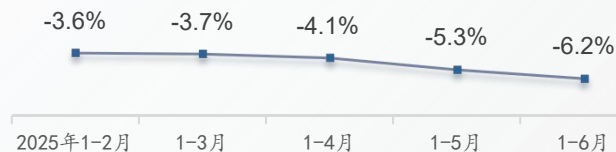
其中，住宅销售额同比 -5.2%

市场持续下行

房地产开发投资降幅扩大

2024年末 / 2025年6月：同比 -10.6% / -11.2%

房企到位资金增速延续下跌

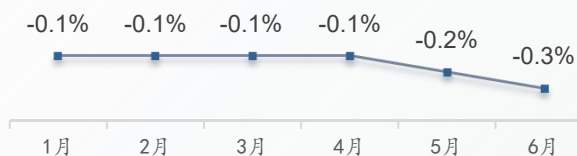


房地产开发景气指数回落

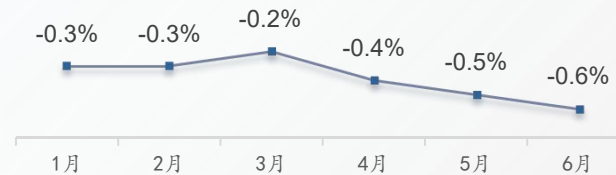


价格持续下跌

70城新房价格环比：连续25个月下跌



70城二手房价格环比：连续26个月下跌



库存攀升 价格下跌压力持续

新建商品房待售面积

2024年末 / 2025年6月：7.5 / 7.7 亿 m²

经营思路及举措

精耕致存 变革致进 创新致远 拼搏致胜

保持战时状态、底线思维、变革意识

► 任务

攻坚去化
增收节支
降本增效
品质交付

► 变革

营销创新
产品进阶
运营迭代
组织变革

► 发展

投资引领
代建升维
业务突破
战略升级

业绩概览

发展动能更强

销售
稳中有进

操盘 1,222 亿元 **Top2** ↑1位

自投 803 亿元 **Top5** ↑1位

权益 539 亿元 **Top5** ↑1位

投资
量足质精

新增货值 907 亿元 **Top3** ↑1位

权益土地款 362 亿元 **Top3** ↑1位

一二线 801 亿元/ 88% 结构安全

经营质量更优

财务
扎实稳健

期末融资成本 3.4 % ↓0.5 pts

短债占比 16.3 % ↓6.8 pts

现金短债比 2.9倍 ↑0.6

优势
持续凸显

绿城好房子引领行业

品牌价值排名领先

进驻**16**城“客户满意度第一”

注：销售及新增货值排名依据克而瑞，权益土地款排名依据中指院。

「营销」：全力去化，占位稳进

操盘销售

1,222 亿元 / **Top2** (↑1位)

绿城：-3.4% VS Top10：-14.0%

自投销售

803 亿元 / **Top5** (↑1位)

绿城：-6.0% VS Top10：-14.0%

权益销售

539 亿元 / **Top5** (↑1位)

绿城：-11.3% VS Top10：-13.9%

● 首开高效，溢价凸显

首开去化率 **80%**，同比+**2** pts

溢价率 **104%**，较交底价溢价 **15** 亿



上海潮鸣东方

动态货值较交底价 +**5.7** 亿²

利润率较交底价 +**7.6** pts

● 存量攻坚，不断破局

老盘新做，策略灵活

21年及以前库存去化 **190** 亿



宁波凤麓和鸣

奉化区销售套数**第一**

市占逐年提升

● 能力精进，助力去化

数字营销占比 **22.6%**，较去年+**10.5** pts

其费率仅 **0.7%**，预计较中介可节约**2.3** 亿



大连燕语春风

首开数字营销占比**61%**

6月网签大连市区**第一**

注：1. 销售排名依据克而瑞，较2024年末；2. 数据为截至2025年6月30日已实现溢价，预期整盘溢价人民币6.5亿元。

「营销」：全力去化，占位稳进

回款率维持高位

96%

有力支撑再投资

分布更加聚焦

一二线占比 同比↑6 pts

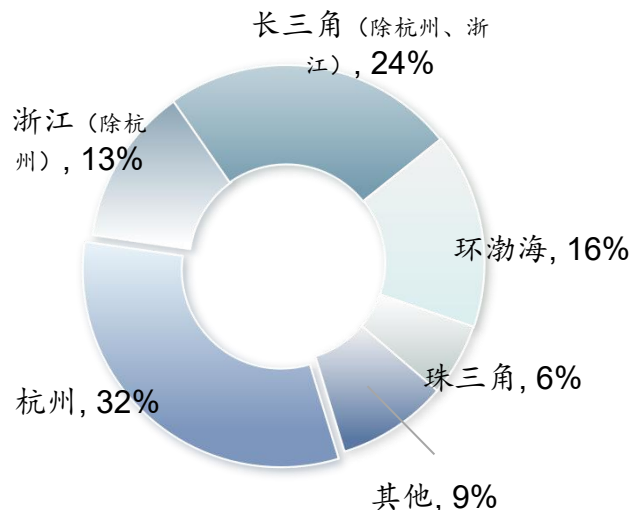
1H2025  86%

1H2024  80%

市占持续领先

Top5: 杭州、宁波、西安、大连、长沙等**10**城

Top10: 北京、上海、广州、南京、合肥等**8**城



北京和樾玉鸣

首开去化率**98%**

4月网签为北京**套数、金额双冠王**



杭州岸芷丁香

三开三罄，且车位同罄

较板块限价 超**22%**

动态货值较交底 +**2.18**亿



杭州咏湖云庐

八开八罄

动态货值较交底 +**6**亿¹

利润率较交底 +**7.8**pts



注：1.数据为截至2025年6月30日已实现溢价，整盘溢价约人民币7.2亿元。

「投资」：抢抓开局，高效转化

严守投资纪律，确保安全底线

积极抢抓开局，差异化投资

深耕核心 适度扩面

注重研判项目自身质地，关注优质结构性机会

转化高效 确保流速

积极践行「一年两熟」，有力保障流动性安全

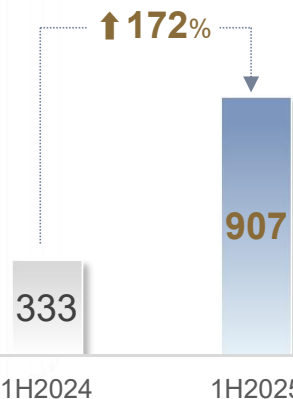
新增数量/建面

35 个 / 355 万 m²

新增货值

907 亿元/ Top3(↑1位)¹

VS Top10: +78%



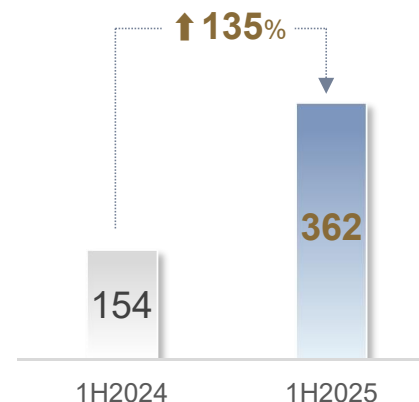
平均楼面价

13,591 元/ m²

权益土地款

362 亿元/ Top3(↑1位)²

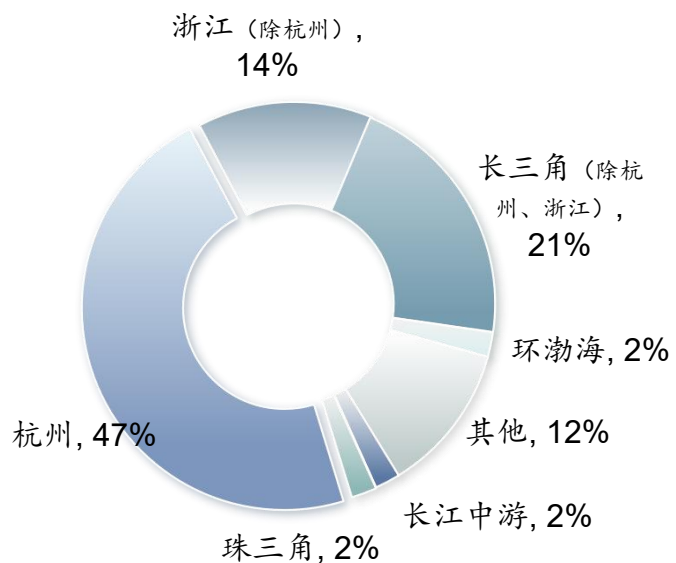
VS Top10: +82%



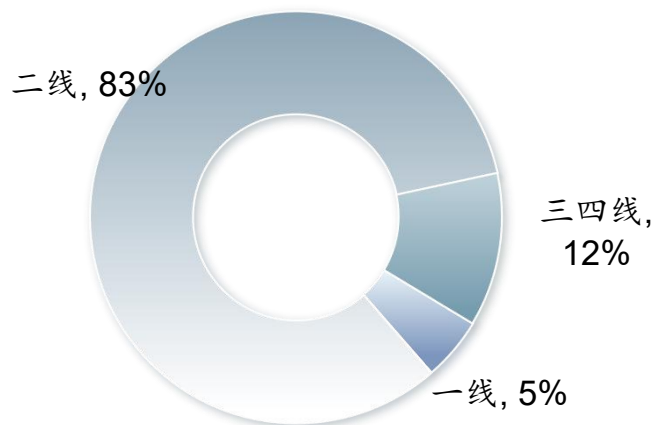
注：1. 克而瑞；2. 中指院；3. 截至8月20日，新增货值超人民币1200亿元。

「投资」：抢抓开局，高效转化

结构安全



按区域分布



按城市能级分布

权益巩固

平均权益比



确保开发效能，强化长期兑现

转化高效

预计当年销售转化率

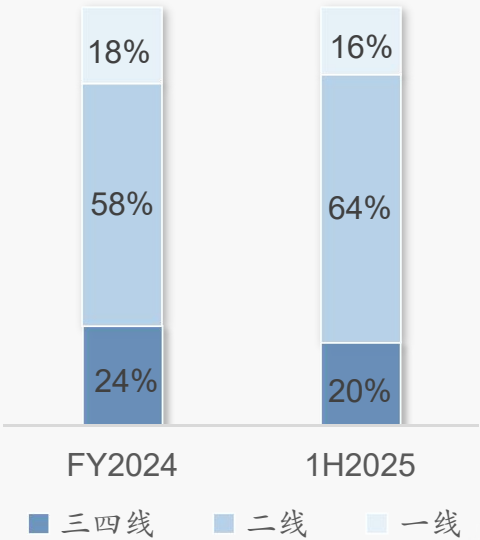


预期年内均首开，可贡献销售约500亿

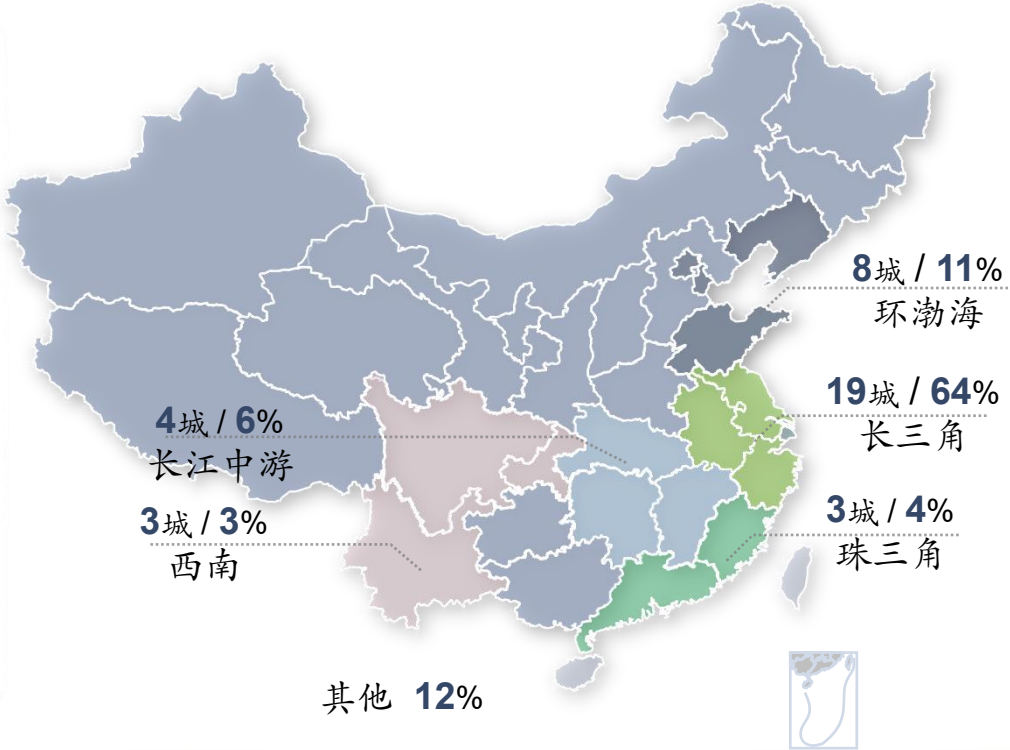
「总土储」：更加聚焦，结构安全

土储总货值	总/权益建面	总/权益可售建面	平均楼面价
4,518 亿元	2,724 / 1,795 万 m ²	1,817 / 1,181 万 m ²	8,280 元/ m ²

高能级城市占比提升，安全稳健



4城 超200亿	
杭州 1,090 亿	上海 473 亿
西安 293 亿	苏州 212 亿
7城 超100亿	
北京 147 亿	天津 129 亿
南京 160 亿	



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；3. 平均楼面价为总土地款除以含地下面积的总建面。

「产品」：持续迭代，优势领跑

好房子实践 引领行业

加强前瞻技术引领

更新绿城好房子标准，推出**六项实操IP**

推进研究成果落地

深化好房子技术，推动核心技术系统属地化应用
(隔声降噪、同层排水、三联供空调系统等)



绿城好房子2025 -- 六项实操IP

精益工程 工期提效

升维绿式工程管理 完善精工标准

大力推行综合作业提效技术 (穿插施工、产业内装等)

以**体系化能力保障产品品质** 助力**经营效率提升**

品质交付 践行责任

交付项目 / 户数 / 面积¹

84 个 / **3.9** 万户 / **780** 万m²

荣获“**房地产交付力优秀企业**” (中指院)

注：1. 含自投及代建项目

「产品」：持续迭代，优势领跑

匠心打造，高品质呈现，以产品力有力支撑经营



上海潮鸣东方



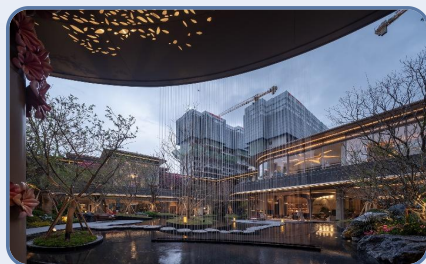
杭州岸芷丁香



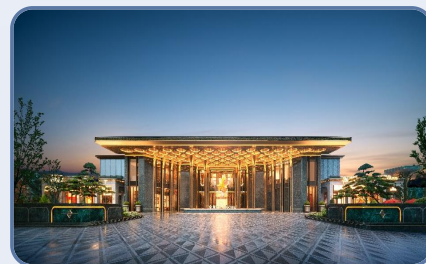
杭州玉澜月华



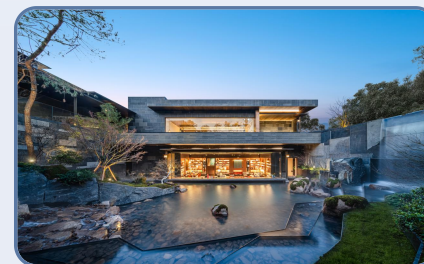
广州馥香园



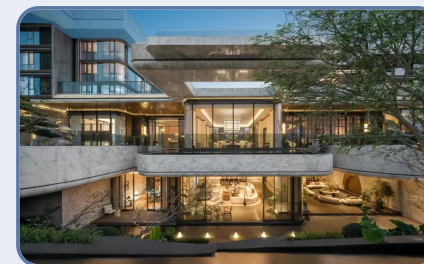
西安锦海棠



长沙锦海棠



义乌凤栖逸庐



温岭湖境月华

「运营」：管理升维，效能提升

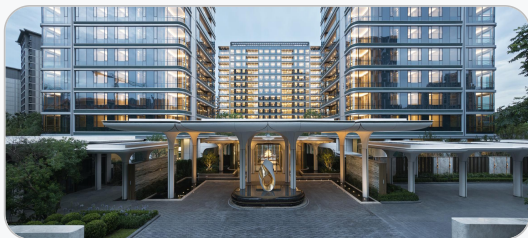
精细把控 效率领先

- 标准工期再精进，开发效率稳居前列

↑7% 拿地-经营性回正



↑4% 拿地-交付



杭州芝澜月华

拿地-交付：24个月

精益成本 降本增效

- 以全周期成本管控为核心，优化体系与流程

平均单方建造成本 ↓150 元 / m²

- 聚焦性价比提升，整合拓展供应链资源

关键品类集采价格 ↓10+ %

- 迭代「一城一值」成本数据库

为投资提供精准数据支撑

「组织」：精简提效，强能促联

组织精简 效率提升

持续落实集团-城市两级管控

两级管控单元占比 **82 %**

架构精简 流程高效

非营销人员人均在建面积

超 **12,000** m²/人

保持行业领先水平

团队更优 能力联动

积极推动核心岗位**外引内培**

外部引入核心人才 **160+** 人

内部选拔培养关键岗位特战队 **68** 人

各单位**横纵结对、取长补短**

总部核心人才下沉一线 **70** 人

有效支持基层能力提升

「代建」：高质发展，持续引领

新拓逆势增长



新拓面积 **Top1**

1,989万 m² / ↑13.9%

新拓代建费

50亿元 / ↑19.1%

优势持续扩大



在手现金

16.4亿元 / ↑8%

交付面积 **Top1**

465万 m² / 25,600套



纾困项目如期交付
漳浦鹭海明月



商业代建属地标杆交付
中牟百合新城



首开售罄
杭州宸岸栖月

注：新拓及交付面积排名依据中指院

品牌影响力持续提升

中国房地产代建运营引领企业**Top1**
(中指院)

中国代建企业综合实力**Top1**
(亿翰智库)

中国房地产企业代建综合能力**Top1**
(克而瑞)



「绿城+」：聚焦发力，赋能主业

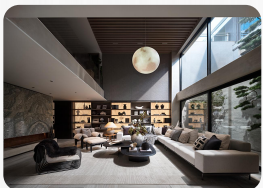
生活科技

C端家装：合同额超**6.4亿元** **↑100+** %

装饰业务：连续**十年**获得行业AAA评级；

EPC模式：助力与安吉政府合作的首个保障房“好房子”

顺利交付（安吉春语明轩及春咏茗苑地块）



合肥咏溪云庐
后加装高品质服务项目



荣登2025年
建筑装饰行业信用红榜



安吉春语明轩
保障房“好房子”顺利交付

商用运营

首个轻资产项目盛启

实现**从0到1**的重大突破

商用运营综合能力得到市场验证



杭州滨江区核心公寓商业综合体
全流程委托运营管理

小镇运营

强化小镇IP品牌标签

成功签约**2个产业服务项目**

（曲阜蓼河古街10万m²、杭州申花城市综合体6万m²）



荣获产业综合运营优秀企业

康养服务

品牌影响力持续提升

成功获取**3个轻资产项目**

（咨询及委托运营）



绍兴大爱天下颐园国际颐养社区

「品牌」：价值巩固，行业前列

综合实力

2025中国房地产百强企业
2025 China TOP100 Real Estate Developers

本报告从企业规模、品牌影响力、综合实力、经营能力、社会责任等方面，对中国房地产行业百强企业进行综合评价，形成了2025中国房地产百强企业榜单。

“绿城中国控股有限公司”

荣获2025中国房地产百强企业——综合实力TOP10

房地产百强企业综合实力**Top10**（中指院）

房企综合实力**Top5**（亿翰智库）

全球企业2000强第**1098**位（福布斯）

稳健经营

2025中国房企综合实力

TOP 5

绿城中国

房地产百强企业——稳健性**Top10**（中指院）

房企稳健经营**十强**（亿翰智库）

房地产上市公司发展速度**Top5**（易居）

品牌价值

房企品牌价值**Top4**（亿翰智库）

北京、上海、杭州等品牌价值**Top10**（亿翰智库）

产品品牌创新项目典范——北京和樾玉鸣、广州馥香园

客户满意度¹

总体满意度**93.9分**（↑1分）——位列**16城Top1**
（Top10均值：89.7分，行业均值：71.4分）

总体忠诚度**89%**——位列**15城Top1**（增3城）
（Top10均值：77.7%，行业均值：52.8分）

前景展望

三个变化

政策导向:	“去杠杆”	➤	“防风险”
市场需求:	“普涨”	➤	“分化”
行业竞争:	“规模的扩张”	➤	“质量的较量”

三个不变

- 城镇化进程的长期趋势
- 人民对美好生活的向往
- 中央“房住不炒”的总基调

绿城将坚持

● 坚定战略定力不动摇

坚持“**优质土地、优质产品、优质服务**”
加强战略谋划，确保执行到位

● 坚定品质信仰不动摇

将产品力作为核心竞争力
坚守“**以客户为中心的产品主义**”

● 坚定稳健经营不动摇

保持适度规模，加强风险防范
以**有利润的现金流**维持公司良好运转

下半年思路和举措

攻克存货 破局难题 稳健投资 深化战略

01 加快存量去化

一盘一策
精细费效及价格管控

02 保持投资精准

严守投资纪律，做一成一
确保安全性、流动性及盈利性

03 强化风险管控

加强现金、负债率及合规管理
前置研判、控制并化解风险

04 着力运营升维

及时调度，精准决策
创新驱动，深化数字化赋能

05 实现产品进阶

前置研发，构建新质产品力体系
“好房子”兑现经营价值

06 聚焦降本挖潜

精准匹配敏感点，加强体系化
成本适配，深化成本前策

07 深化代建发展

强化业务拓展，增强属地合作
打造标杆产品

08 推动业务聚焦

强化协同
集中资源锻造核心能力

下半年自投可售货源

可售货值1/面积

1,763 亿元 / 576 万 m²

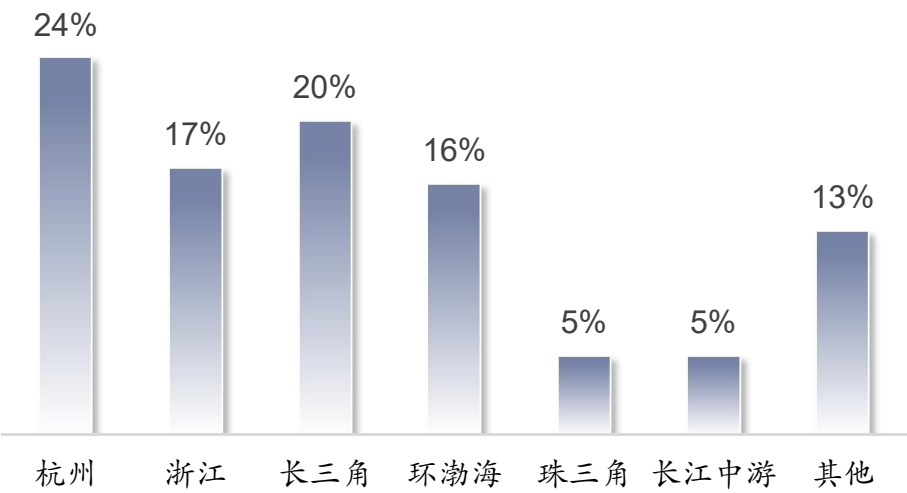
▶ 存量在售

865 亿元 / 49 %

▶ 计划新推

898 亿元 / 51 %，其中首开714亿元

一二线 1,460 亿元 / 83%，同比+4pts



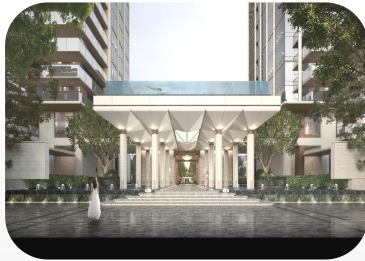
重点推盘项目



杭州溪径恒庐



苏州风起潮鸣



嘉兴云栖玫瑰园

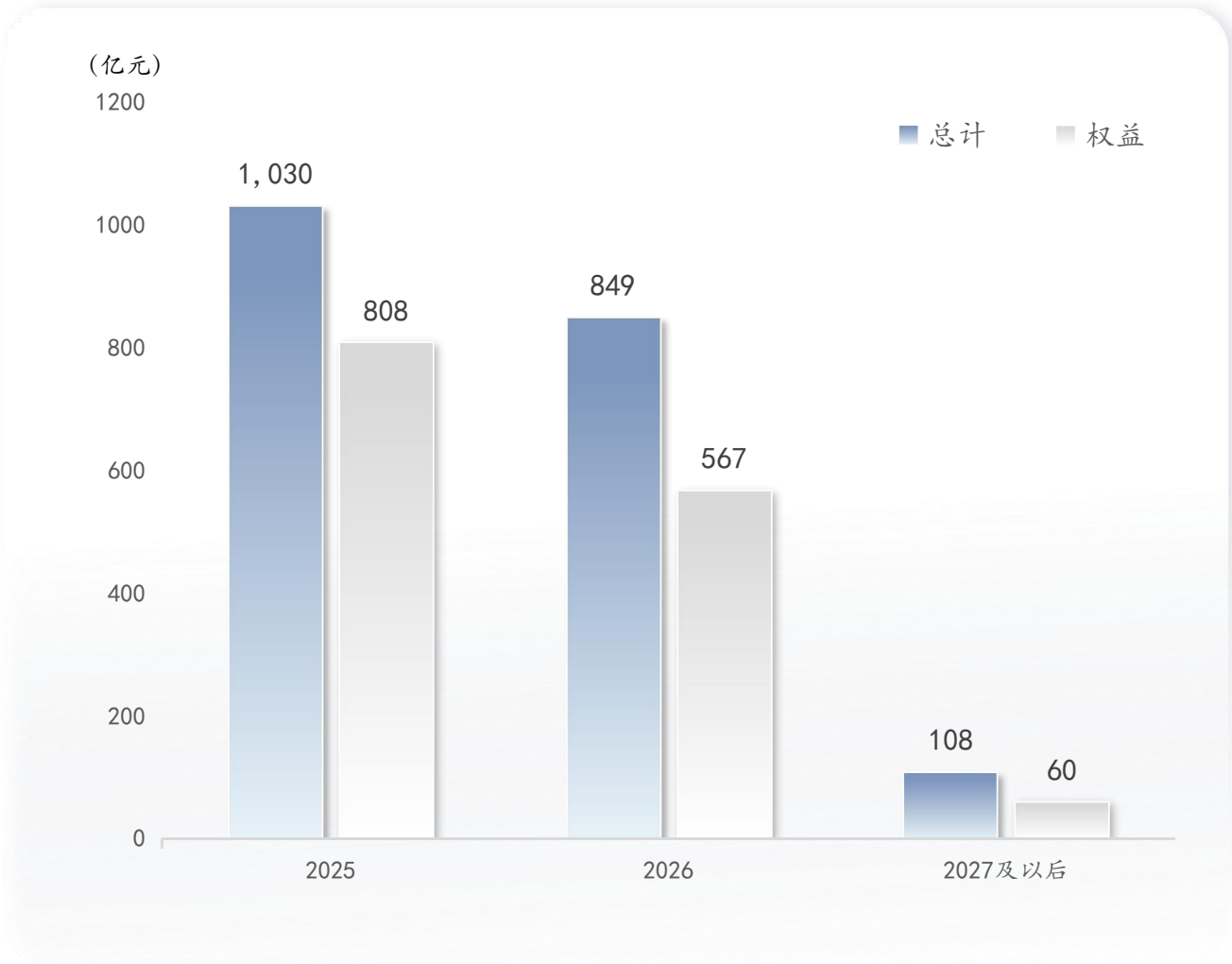
注：1. 不含2025年7月后新获取项目当年可推盘货值；2. 柱状图数据为可售货源区域分布占比，其中杭州及浙江（不含杭州）单独列出。

未来结转资源

总/权益已售未结金额

1,987 / 1,435 亿元

权益保持较高水平



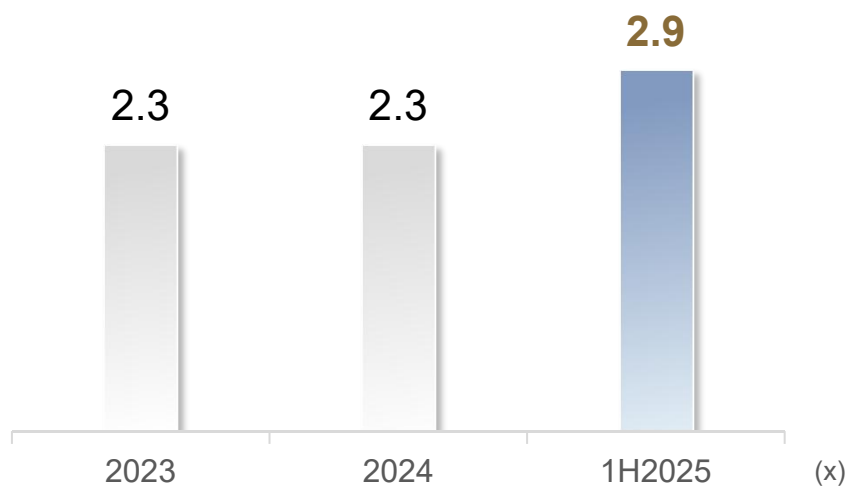
02 财务摘要



财务管理稳健 现金储备充裕

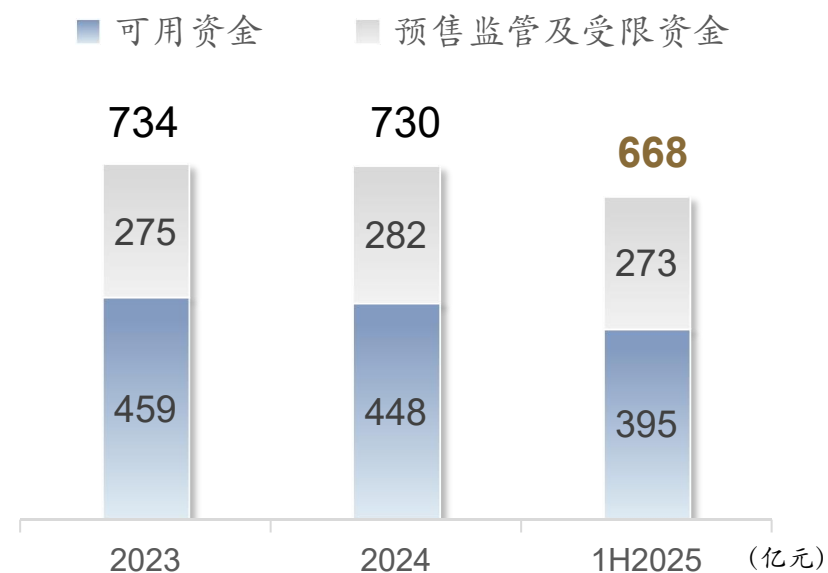
现金短债比创新高

2.9倍 ↑0.6



货币资金保持充裕

668 亿元



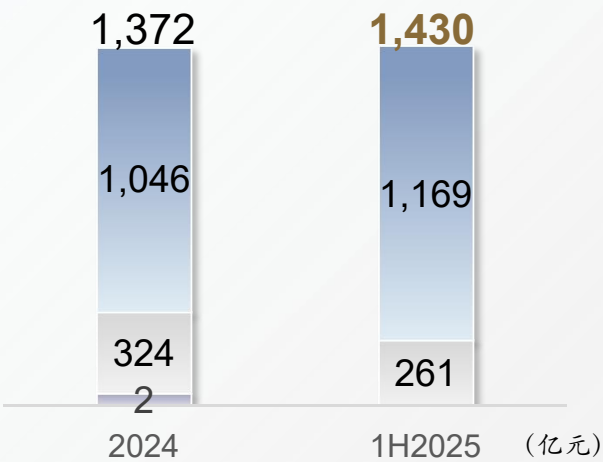
债务结构优化 财务成本新低

银行借款占比

81.7% ↑5.4 pts

债务结构

其它借款 债务工具 银行借款

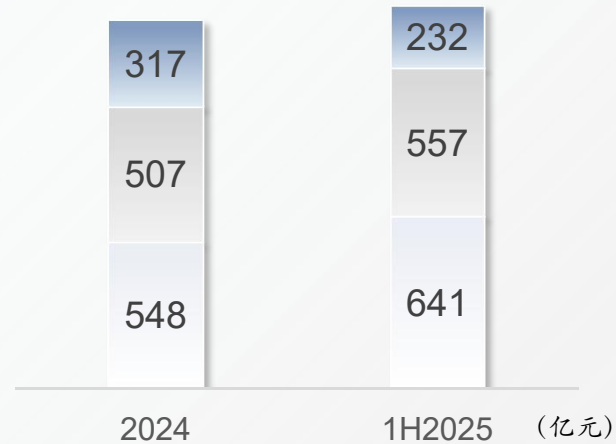


一年内到期借款

16.3% ↓6.8 pts 历史新低

债务期限

2年以上到期 1-2年到期 1年到期

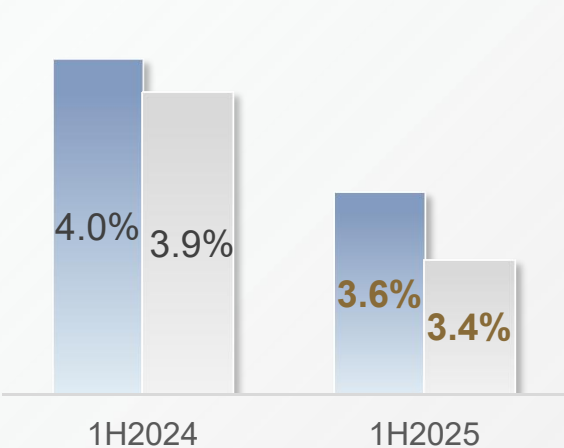


期末融资成本

3.4% ↓0.5 pts¹

融资成本

平均融资成本 期末融资成本



注：1. 较2024年同期末

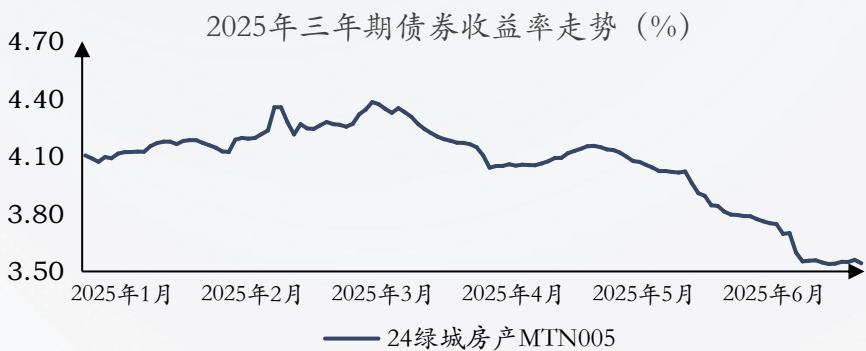
境内持续发行 成本不断探低

积极回购 收益率不断下降

累计回购公司债券 **30.6**亿元
(截至2025.6.30)

其中2025年回购 **6.3**亿元

估值收益率较年初下降约 **60**bp



持续发行 获市场高度认可

发行利率**持续下降**

中长期信用债持续发行

3月**4.37%** ➡ 6月**3.94%** ➡ 8月 **3.27%**

公司**3**年期中期票据最低发行利率

类别	发行金额 ¹ (亿元)	加权平均发 行利率 ²	发行期限
信用债融资	55.00	4.12%	2-3年
供应链融资	22.11	3.70%	1年
总计	77.11	4.00%	-

注：1. 信用债融资数据含15亿公司债转售金额。截至6月30日，境内尚未发行额度约人民币113亿元，年内剩余到期金额约人民币39亿元（含供应链融资）。
2. 截至8月20日，加权平均发行利率为3.79%。

境外发债破冰 市场高度认可

融资顺畅 改善债务结构

境外债务置换 **8.02**亿美元

其中债券回购 **4.52**亿美元

2月成功发行**5**亿美元三年期优先票据

2023年2月以来**首笔**中资地产板块美元债

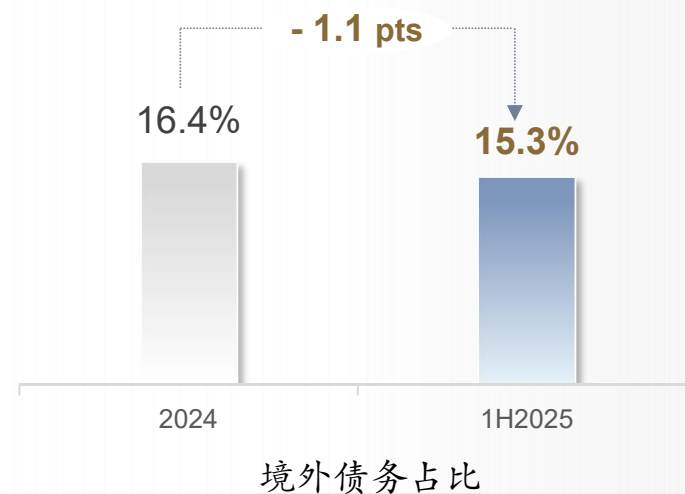
重启中资地产美元债融资渠道

成本优化 降低外债比重

25年6月30日/24年末: **30.36** / 31.21 亿美元

掉期及外汇远期合约: **8.4**亿美元

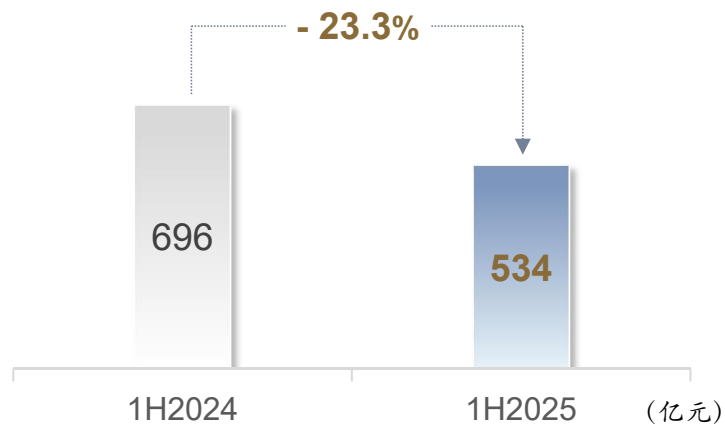
平均降低融资成本**2.3**pts



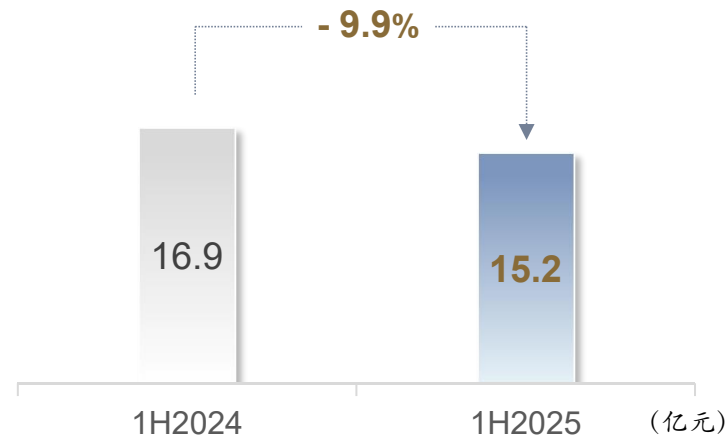
注: 截至6月30日, 年内境外到期金额为2.73亿美元。

收入阶段下降 三费齐降强效

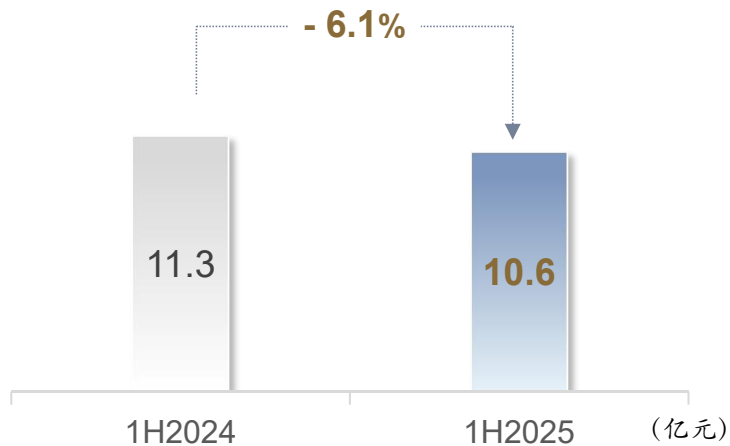
收入



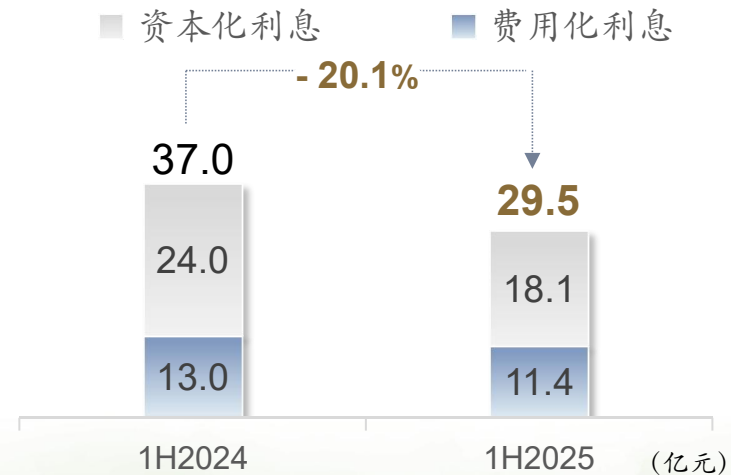
管理费用



销售费用



利息支出



主要财务数据

(人民币:亿元)	2025年1-6月	2024年1-6月	变动
收入	533.68	695.62	-23.3%
毛利	71.59	91.04	-21.4%
行政开支	-15.23	-16.90	-9.9%
销售开支	-10.57	-11.26	-6.1%
财务费用	-11.41	-12.95	-11.9%
其他收入	9.30	17.21	-46.0%
分占合营企业及联营公司业绩	-2.70	-2.10	-28.6%
汇兑收益（亏损）净值	0.36	-0.74	+148.6%
若干资产的减值及公允价值变动净额	-19.38	-17.50	+10.7%
净利润	12.11	33.20	-63.5%
股东应占利润	2.10	20.45	-89.7%
每股基本盈利（人民币元）	0.08	0.81	-90.1%

主要财务数据

(人民币:亿元)	2025年06月30日	2024年12月31日	变动
总资产	5,181.14	5,077.85	+2.0%
其中：总存贷	2,584.89	2,507.66	+3.1%
银行存款及现金	667.95	729.88	-8.5%
总负债	3,987.91	3,943.01	+1.1%
其中：总借贷	1,430.27	1,371.87	+4.3%
合同负债	1,550.84	1,469.59	+5.5%
净资产	1,193.23	1,134.84	+5.1%

主要财务数据

(人民币:亿元)	2025年06月30日	2024年12月31日	变动
银行借款	1,169.24	1,046.14	+11.8%
债务工具	261.03	324.21	-19.5%
其他借款	-	1.52	-100.0%
总借贷	1,430.27	1,371.87	+4.3%
银行存款及现金	667.95	729.88	-8.5%
净负债	762.32	641.99	+18.7%
净资产	1,193.23	1,134.84	+5.1%
净资产负债率	63.9%	56.6%	+7.3个百分点



03 附录

附录一：2025年上半年自投项目销售情况

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)
上海潮鸣东方	33,868	6,483	191,407
北京和樾玉鸣	60,068	6,406	106,642
杭州玉澜月华	64,665	4,603	71,177
杭州咏湖云庐	66,880	4,068	60,820
杭州汀岸印月	85,670	2,995	34,958
杭州岸芷丁香	44,719	2,714	60,700
杭州和萃揽悦	90,257	2,537	28,112
上海弘安里	9,611	2,411	250,846
南京金陵月华	28,336	2,075	73,242
广州馥香园	27,445	1,524	55,545
其他	1,782,610	44,442	24,931
合计	2,294,129	80,258	34,984

注：1. 不含车储面积

附录二：2025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	杭州奥映鸣翠	20.5%	810	120,796
2	杭州溪径恒庐	51%	826	191,622
3	杭州湖映金沙	61.5%	1,239	132,675
4	杭州春来晴翠	80%	1,838	232,501
5	杭州悦海棠	98%	1,327	106,965
6	杭州丽香庭	52.4%	1,216	94,435
7	杭州知海棠	100%	2,040	148,929
8	杭州翠隐江邻	49%	1,052	73,524
9	杭州蕙澜月华	50%	766	48,845
10	杭州宸风逸庐	100%	855	68,304
11	杭州晓澜玉华	70%	2,179	129,892
12	杭州熙岸晓月	100%	1,374	85,070
13	宁波凤栖云庐	87.1%	1,010	75,662

附录二：2025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)
14	嘉兴晓风明月	100%	655	109,886
15	嘉兴云栖玫瑰园	100%	834	111,768
16	舟山桂香园	100%	346	102,254
17	海宁馥香园	100%	319	47,783
18	金华凤鸣汀澜	49.9%	287	64,232
19	台州臻园	100%	539	55,521
20	温岭湖畔恒庐	100%	812	97,884
21	上海逸庐	100%	2,916	70,686
22	苏州沁百合	50%	715	86,481
23	苏州凤起潮鸣	70%	3,727	220,392
24	南京云庐	100%	1,022	91,273
25	合肥燕语春风	100%	282	70,225
26	济南润百合	50%	120	42,907

附录二：2025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)
27	大连燕语春风	85%	215	60,299
28	大连玉海棠	100%	157	27,008
29	武汉玫瑰园	100%	665	44,844
30	佛山锦海棠	100%	781	91,821
31	成都润百合	100%	720	49,728
32	西安润百合	100%	1,393	181,170
33	西安桂冠东方	100%	903	102,918
34	西安绿汀芳菲	100%	526	101,568
35	西安长安玉华	100%	1,768	209,566
	合计		36,234	3,549,434

附录三：截止2025年6月30日总土地储备

区域	总建筑面积 (千平方米)	可售面积 ¹ (千平方米)	平均楼面价 ² (每平方米人民币元)
杭州	3,976	2,635	16,054
浙江（除杭州）	3,915	2,297	5,710
上海	808	477	34,906
江苏	5,080	3,952	6,163
安徽	224	140	7,585
北京	526	195	20,214
天津	885	560	7,427
辽宁	1,173	903	3,549
山东	1,099	635	6,459
湖北	862	628	8,706
河南	561	216	1,439
广东	856	589	10,173
四川	852	623	3,527
陕西	2,374	1,424	5,610
海南	351	167	2,367
海外	262	220	2,384
其他	3,437	2,511	4,337
合计	27,241	18,172	8,280

注：1.可售建面不含地下车储；2.平均楼面价按总地价除以总建筑面积计算

附录四：2025年下半年计划竣工情况

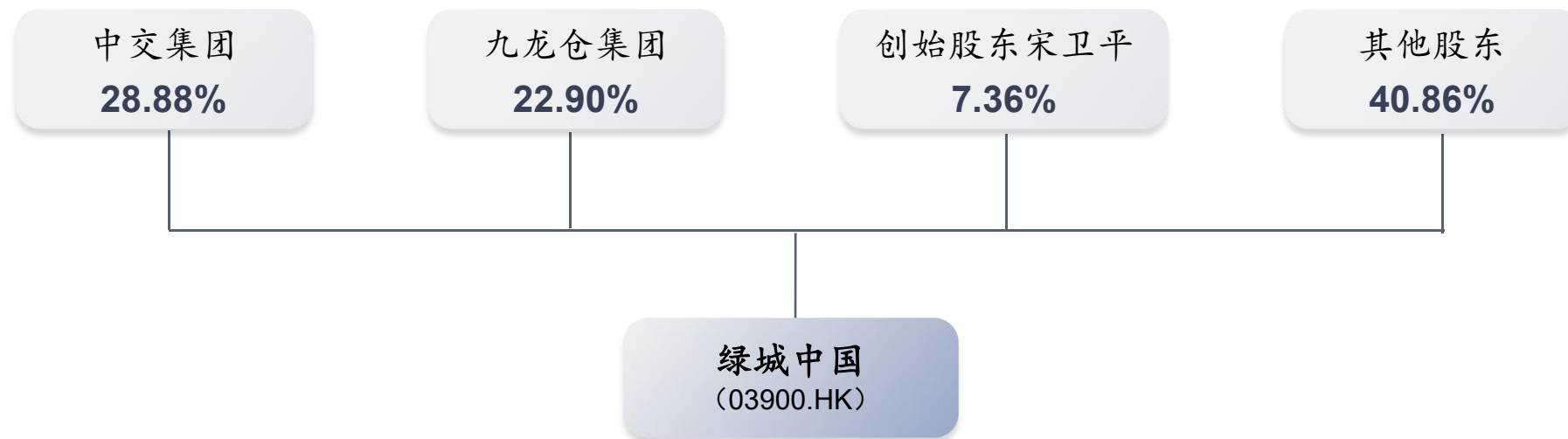
区域	小计 (千平方米)
浙江	1,820
上海	531
江苏	330
北京	157
天津	232
辽宁	128
山东	141
四川	73
湖北	82
云南	52
湖南	22
陕西	311
海南	147
新疆	56
合计	4,082

附录五： 截止2025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
双边贷款	3.78	3年	2026年12月8日
双边贷款	0.48 ¹	3年	2025年7月3日
双边贷款	0.69	3年	2026年10月2日
高级美元债	5.00	3年(NC2年)	2028年2月24日
高级美元债	1.53 ¹	5年(NC3年)	2025年7月13日
内保外贷/ 跨境借款	18.88	3-5年	2025年-2028年
总计	30.36	-	-

注： 1. 0.48亿美元双边贷款及1.53亿美元高级债已于7月到期偿还。

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2025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