



JUNE 2021

GREENTOWN

美丽建筑 美好生活

Beautiful Building

Wonderful Life



### Foreword.

#### GREENTOWN

Create Beauty
Of
The City

### 卷首语

房产本身是一个共生共融 一个有生命价值的行业

生命价值就应该转换成 园区里老人健康快乐的场所 孩子茁壮成长的园地 花儿绽放、邻里和睦

### Contents.

### 目 录

### Part.1

### 走进绿城

企业简介 03 企业文化 05 发展历程 07 发展规模 09 企业荣誉 11

### Part.2 业务版图

战略蓝图 15 房产开发 17 房产代建 20 新兴业务 21

### Part.3

### 美丽建筑

产品理念25产品研发27产品营造31绿城作品35

### Part.4 美好生活

房屋4S服务61智慧园区服务62社区多元空间63增值服务配套64邻里社群活动65

### Part.5 企业公民

人才之道69公益之道71环保之道73





About

Greentown.

# 走进绿城



Part 1



理想生活综合服务商

Intergrated Service
Provider
For An Ideal Life

# Corporate Profile.

# 企业简介

绿城中国控股有限公司(以下简称"绿城中国")(股票代码 03900.HK), 1995年成立于杭州, 是中国领先的优质房产品 开发及生活综合服务供应商,以优质的产品品质和服务品质引 领行业。



组织架构图



绿城中国坚持"品质为先"的理念, 先后引入九龙仓集团、中 交集团、新湖中宝作为战略性股东,以打造"TOP10中的品 质标杆"为核心目标,布局三大板块(重资产、轻资产、"绿 城+")和九大业务(房地产开发、房产代建、城市更新、康 养服务、生活服务平台、房屋4S、HD-EPC、装配式内装及 地产金融)。

历经27年的发展,绿城中国总资产规模超4000亿元,净资 产规模近850亿元,"绿城"品牌价值达868亿元,并连续17 年荣获"中国房地产百强企业综合实力TOP10""中国房地 产公司品牌价值TOP10",连续9年荣获"中国房地产顾客 满意度领先品牌",多年荣获"社会责任感企业"等殊荣。

绿城将始终以精诚之道、精深之术、精湛之为,不断满足人 们对理想生活的追求, 营造美丽建筑, 创造美好生活。



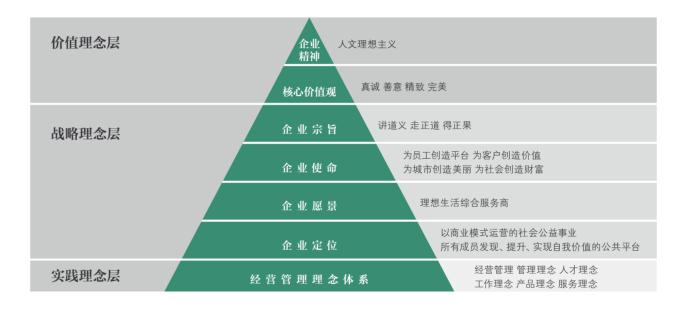


Corporate Culture.

企业文化

公司的基本价值理念源于我们每个人的内心, 绿城最重要的依托是绿城人内心的明亮和美好。

#### 【真善致美】



#### 【六品绿城】

内外出"品相",过程求"品质",工作有"品位" 结果树 "品牌",队伍讲"品行",精神显"品格"















### Development Milestones.

诞生

1995



绿城在杭州注册成立; 开发杭州丹桂 花园、杭州丹桂公寓。

立志

1997

**2012** 



提出"成为杭州一流房地产企业"的 目标, 当年销售额居浙江行业榜首。

拓展

2000

2015



"上海绿城"项目启动,绿城开始由区 域性开发商向全国性开发商转型。

上市

2006



绿城中国(03900.HK)在香港联交 所整体挂牌上市。

进阶

2010



稳居中国房企第一军团阵营;全国首 创规模化代建业务。

满贯



获"中国居民居住整体满意度优秀企 业"第一,并在全部分项中位居榜首。

常新



"四大名著"推出,开启绿城 "YOUNG"时代。

锚定

2020



编制"战略2025"规划,谋划未来5年 发展蓝图。

## Development Scale.

### 发展规模

### 业务规模

绿城已进驻中国 30 个省(自治区及直辖市), 近 200 座城市, 营造 800 余个美丽家园。

### 销售规模

2020 年实现合同销售金额 2892 亿元; 累计销售金额超 13000 亿元。

#### 投资规模

土地储备总建筑面积超 5000 万平方米; 合约项目总建筑面积超 7600 万平方米。 总可售货值近 13000 亿元。

### 资产规模

总资产规模超 4000 亿元;净资产规模近 850 亿元。

(以上数据截至: 2021年3月31日)



# Corporate Reputation. 企业荣誉

#### 荣膺奖项

Awards & Honors

#### 品牌价值

#### **Brand Value**

#### 中国房地产社会责任感企业

多次荣获"中国房地产社会责任感企业"称号

#### 中国城市管理进步奖

"绿城园区生活服务体系"是2007年唯一获奖的企业项目

#### 浙江省百强企业TOP10

多年位列"浙江省百强企业榜单"十强

#### 产品力TOP1

位列2021中国房地产"产品力优秀企业"榜单第一 位列 "2020年中国房地产企业产品力TOP100" 榜单第一

#### 金块奖

荣膺具有全球建筑界"奥斯卡"之称的"金块奖"

#### IDA国际设计大奖

荣获美国最具权威的室内设计大奖"IDA国际设计大奖"金奖

#### 中国房地产百强企业综合实力TOP10

连续17年位居"中国房地产百强企业综合实力TOP10"

#### 中国房地产公司品牌价值TOP10

连续17年位列"中国房地产公司品牌价值TOP10"

#### 中国房地产顾客满意度领先品牌

连续9年荣获"中国房地产顾客满意度领先品牌"

#### 国家优质工程奖

多个项目荣获中国工程建设领域设立最早、规格最高的"国家 优质工程奖"

#### 鲁班奖

多个项目荣获中国建筑行业工程质量最高荣誉奖"鲁班奖"

#### 广厦奖

多个项目荣获房地产综合开发领域最高荣誉"广厦奖"

在由中国企业评价协会、清华大学 房地产研究所和中国指数研究院共 同发布的品牌价值研究成果中,绿 城中国连续17年蝉联"中国房地产 公司品牌价值TOP10",品牌价值 达 **733亿**元。



在由中国房地产报、中国房地产网、 中房报新媒体、中房智库联合发布 的 "2020中国房地产品牌价值百强 榜"中,绿城中国以868亿元品牌 综合价值入围TOP10。



### Business Domain.

# 业务版图



Part 2



有特长且全面发展的优等生

All-round Development
With Special Skills

### Strategic Blueprint.

## 战略蓝图

绿城中国编制"1299"战略体系,擘画五年 (2021-2025年)发展蓝图。

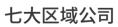
以战略为引领,以品质为驱动,优化整体业务 结构, 赋能新业务增长引擎。

9 大 关 键 能 力 海婆<sup>達</sup> 高效言销 精准投资 精益运营 稳健财务 做强商业 做优金融 组织人子 內麼保險 9 大重点业务 务 <sup>转服务</sup> 装配式内装 HD\_EPC 他产品 最懂客户 最懂产品

Real Estate Development.

房产开发





绿城深化"区域聚焦、市场深耕"的战略,重点布 局一二线及优质三四线城市, 扩充长三角、环渤海 等核心城市群,组建浙江、中原、北方、西南、华 东、华南、华中七大区域公司, 负责地区的投资拓 展与项目管理。









# **Property** Management.

### 房产代建





#### 绿城小镇集团

绿城小镇集团以产业运营为核心,以生活服务为基础,构 建生产、生活、生态相融合的小镇平台,致力于成为配合 "特色小镇"国家战略落地的综合服务商,中国新型城镇 化和乡村振兴的探索者, 打造中国小镇第一品牌。

### 



绿城管理控股(股票代码09979.HK),中国房地产轻资产开发 模式先行者、引领者。核心业务包括商业代建、政府代建等,通过 项目管理整合资源、输出品牌及标准,为委托方、业主、供应商、 员工、投资方打造"共创价值、共享利益"的生态平台, 共建激动 人心的品质生活。

截至2020年12月31日,绿城管理拥有代建项目296个,分布于全 国28个省(直辖市及自治区)的89座城市。

### **Emerging** Businesses.

### 新兴业务

#### 城市更新

以运营服务为导向,整合绿城体系内外产业资 源, 赋能城市升级。



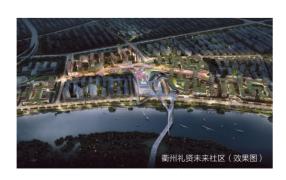
#### 康养服务

致力于打造中国高端养老服务品牌,涵盖养老 及相关机构运营管理、人员教育培训、人才输 出、项目前期定位规划设计等业务。



#### 生活服务平台

以"平台+生态""平台+管家"等创新模式,为 政府、企业提供顶层设计、数字化建设和智慧化 运营服务。



#### 房屋4S

致力于打造中国房屋全生命周期综合服务商第 一品牌,涵盖建筑修缮、改造翻新、装饰装修、 城市更新四大业务类型。



#### HD-EPC

集设计、采购、施工为一体,为业主提供房屋装 饰装修全链条一体化综合解决方案。



#### 装配式内装

打造AHS装配式全屋解决方案; 通过干法施工, 实现急速营造,减少污染。



STORAGE

 $\frac{1}{2}$ 

SEALING

#### 地产金融

通过品牌、资金、营造、运营等多种能力的灵活 运用,为资金端提供优质资产,为地产端提供 金融服务, 实现资本+产业的双重收益。



Beautiful Building.

# 美丽建筑



Part 3



生命多精彩,产品多精彩

More Glorious Life Is More Fabulous Products To Enjoy Concepts.

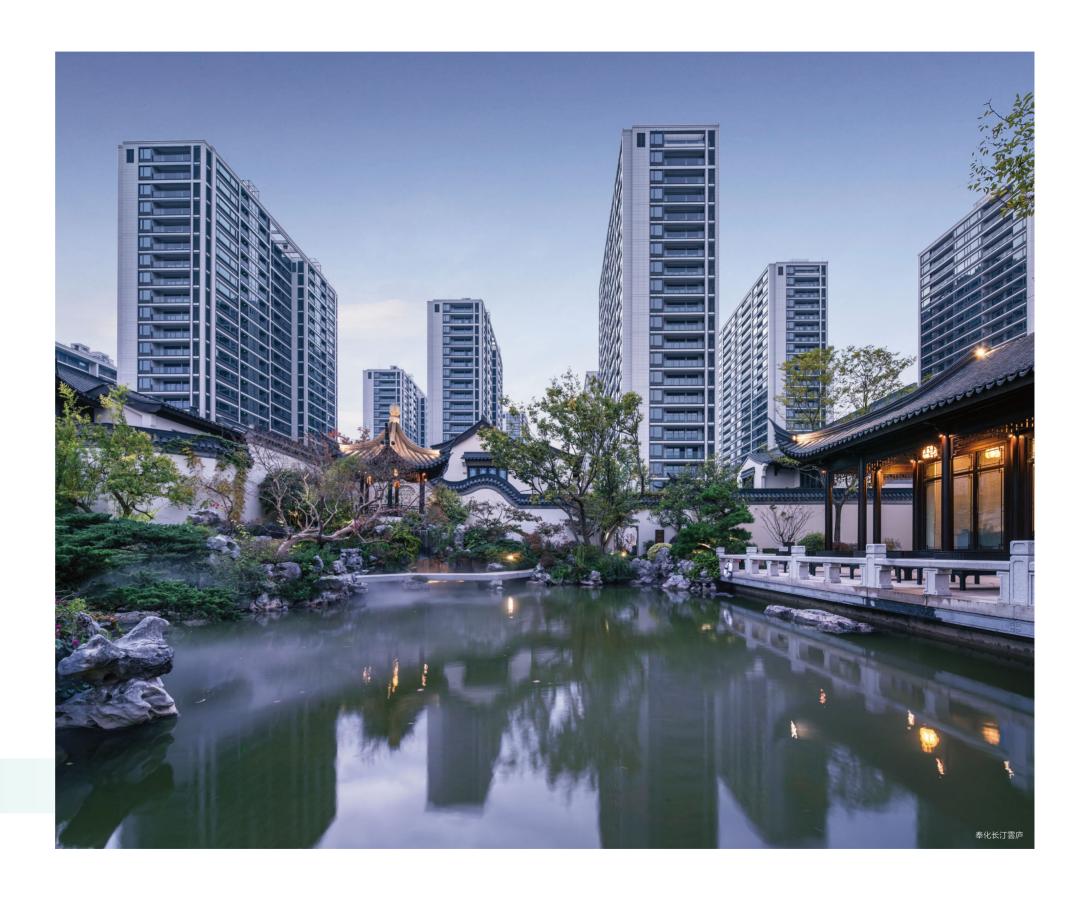
Product

## 产品理念

人文主义和以人为本, 既是出发点,也是目的地。

绿城认为,房产品是一种文化产品、艺术产品,是城市 文明的有机组成部分。

绿城始终坚持寻求人与自然、人与人、人与自我三个界面的和谐,不断满足、贴近人性的需求,努力打造集颜值、贤惠、聪明于一体的标杆作品。



## Product Research & Development.

#### 国际合作设计团队



美国KPF建筑设计 国际知名的建筑师事务所



英国jtp建筑设计 英国唯一三次获 "建筑为生活" 金奖的事务所 Foster+Partners

英国Foster+Partners建筑设计 世界顶级的建筑事务所



美国道林建筑规划设计(The Dahlin Group) 屡获建筑界"奥斯卡"金块奖

#### Benoy

英国Benoy建筑设计 全球顶尖商业设计公司

美国SOM事务所

世界顶级设计事务所之一

#### A=COM

美国AECOM景观和规划设计 全球最大的景观设计和规划公司



美国BLD室内设计 世界顶尖室内设计公司



美国Gensler室内设计 美国最大、管理最完善及 最受尊重的设计事务所之一



美国LIFESCAPES景观设计 享誉全球的景观巨匠

#### 绿城设计团队



浙江绿城建筑设计有限公司

GOA

大象建筑设计有限公司 (原绿城东方建筑设计有限公司)

浙江六和建筑设计有限公司



杭州九米建筑设计有限公司



浙江绿城利普建筑设计有限公司

#### 产品梦工厂



绿城在传承品质基因的同时,不断探索房产品的升级之"术",先后成立建研中心、设计共 享中心, 以推动绿城产品的持续探索和创新, 保持产品核心竞争力。

#### 绿城设计共享中心

通过设计体系的自我优化,探索绿城产品方向 及长效发展机制,持续传承和完善产品谱系, 引领行业发展。







生活实验室 营造绿色健康智慧的生活空间



工法研究院 提升营建效率与施工质量



未来创新工厂 探索行业最新技术的发展方向

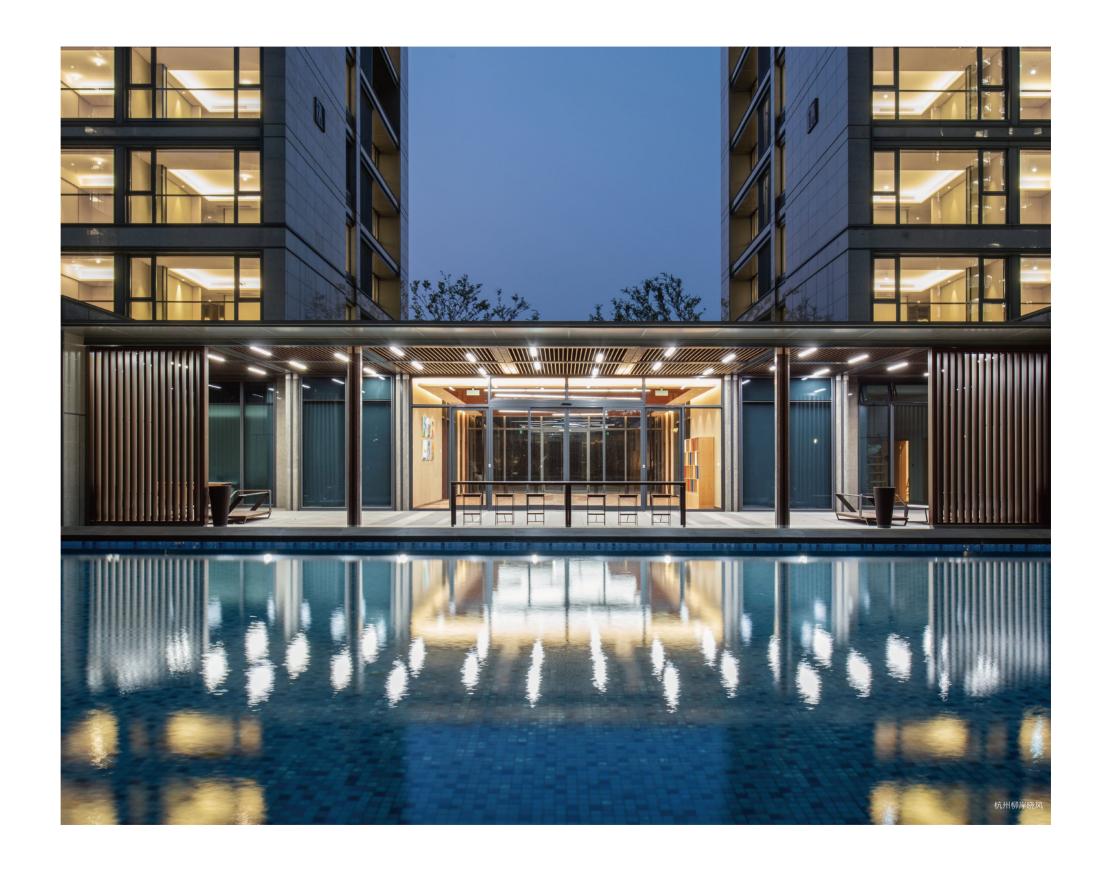
#### 绿城建研中心 -

推进绿城在建筑、景观、精装、智能化等领域的研发,通过"四化建设"(标准化、产业化、科 技化、环保化)实现技术进步和产业升级。

## Product Construction.

## 产品营造

取法极致,得乎其上。绿城自2015年以来, 持续学习和实践"日式工程管理",并通过 强大的专业资源整合与营造把控能力, 打造 覆盖全生命周期的管控体系, 确保工程品质 处于行业领先地位。



#### 安全文明

场地标化,统一标化着装、封闭式外架、材料堆放等 日式会议,建立高效、完善的交流培训机制 安全检查,涵盖9大类、600余项内容 安全教育,强化安全理念,注重实操演练 员工关爱,人性化管理,有爱有温度



#### 样板先行

全面性、精细化的绿城工艺工法体系 涵盖100+项标准工艺节点 施工有迹可循, 调试有据可依



#### 智慧工地

进度管理数字化 安全管理在线化 建立互联协同、智能生产、科学管理的信息化生态圈



#### 产业化技术





新技术(铝模、爬架、PC构件等)稳固施工品质 竖向穿插、水平穿插, 实现综合作业提效 探索钢结构体系应用

#### 保障体系





构建"国家-行业-企业"三大层级标准体系 邀请第三方机构评估工程质量 搭建自有材料检测平台

### Greentown Works.

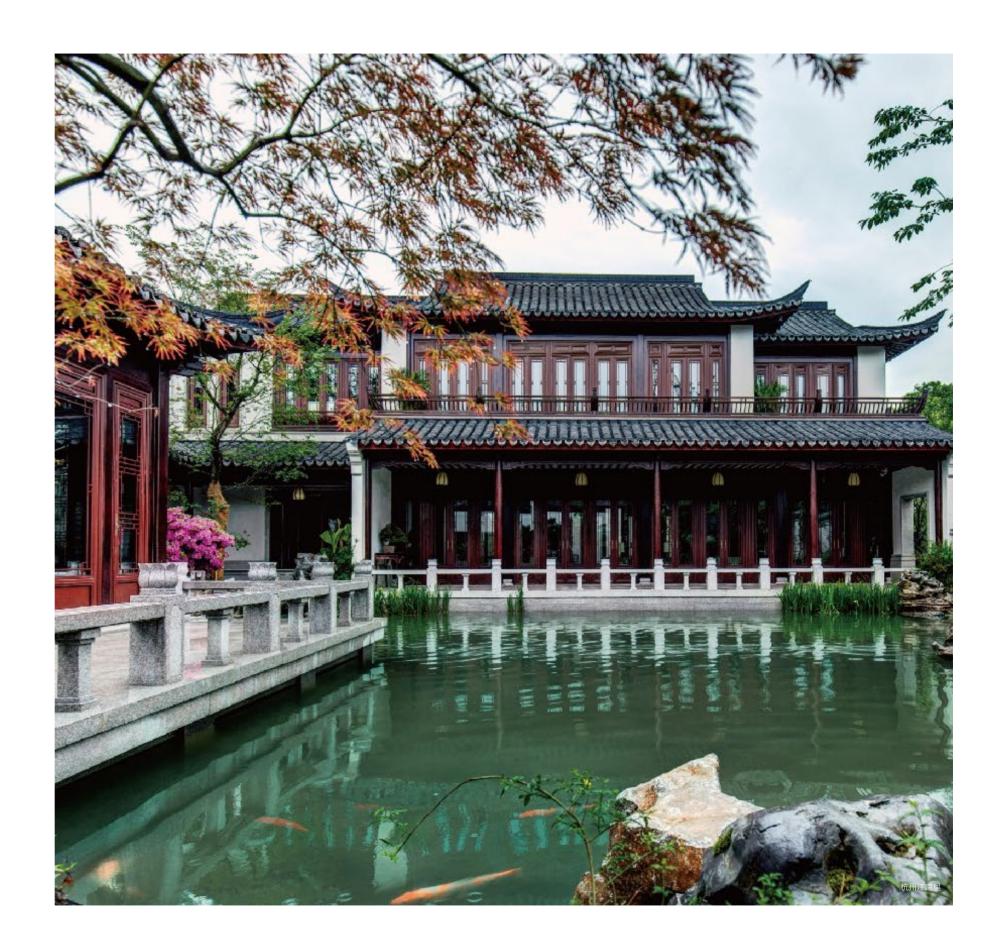
### 绿城作品

#### 产品谱系

绿城以人文视角深刻研究全生活链需求,不断探索城市和社 区的关系、社区和房子的关系、房子和居住者的关系,构建 并形成了成熟的八大产品系列。

发布三大谱系书籍,公开分享绿城20余年产品营造精华,以 期为行业和中国城市建设贡献力量。

《创造城市的美丽——绿城产品谱系(1995-2020)》 《绿城景观产品谱系(1995-2020)》 《绿城室内产品谱系(1995-2020)》



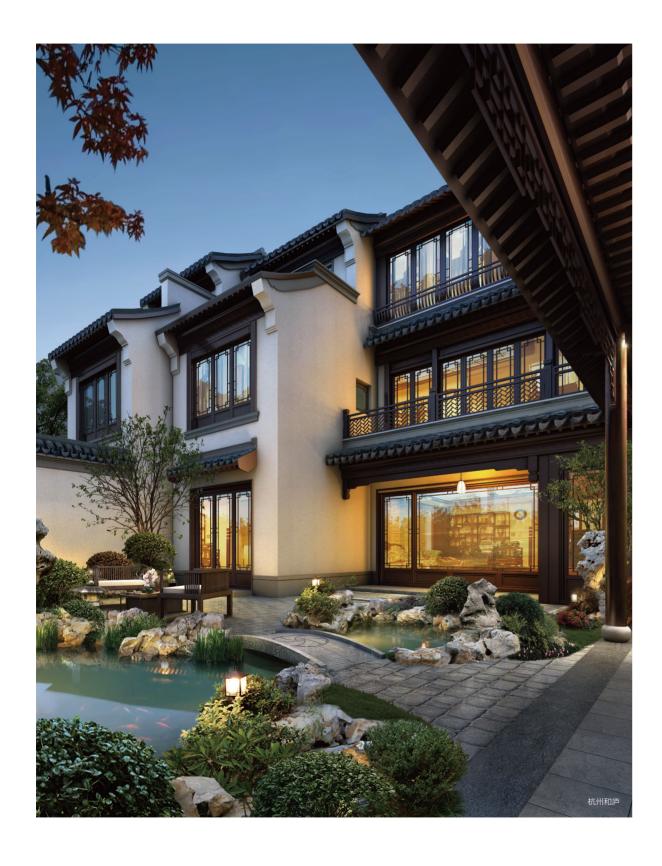
More Glorious Life Is More Fabulous Products To Enjoy

### \* 八大系列之一 居住物业 ▮



从开发现代别墅,到打造城市里具有亲和力的多层公寓,再到专注品质生 活的高层公寓、叠墅,绿城一直在孜孜不倦地致力于居住物业作品的创 新、提升。









More Glorious Life Is More Fabulous Products To Enjoy















### ❖ 八大系列之二 商用物业 ▮



绿城商用物业,包括酒店、写字楼、大型商业与社区商业,经典优雅的设计风 格和高品质的服务理念,为顾客引导一种舒适从容的生活方式。

More Glorious Life Is More Fabulous Products To Enjoy More Glorious Life Is More Fabulous Products To Enjoy

### ❖ 八大系列之三 城市综合体 ▮



在积累的住宅产品营造经验之上,绿城悉心研究城市发展方向,并以独到眼 光, 打造契合城市未来、代言城市价值的城市综合体项目。







### ◆ 八大系列之四 公用物业 ■



绿城营造的公共建筑, 涉及教育、医疗、文化等领域, 设计结合多方面细致考 虑,充分体现其社会性、艺术性、技术性,致力于为城市留下值得典藏的建筑 艺术精品。







More Glorious Life Is More Fabulous Products To Enjoy







More Glorious Life Is More Fabulous Products To Enjoy

### ★ 八大系列之五 保障物业



为更多的人造更多的好房子,是绿城的朴素理想。绿城以商品房的标准积极承建保障房和公共设施,让更广泛的城市居民分享高品质的生活空间。

More Glorious Life Is More Fabulous Products To Enjoy



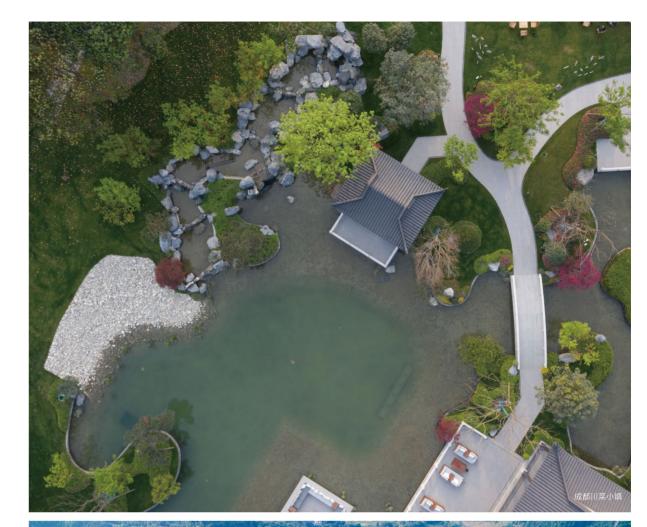








绿城特色小镇秉持"比城市更温暖,比乡村更文明"的理念,突出农业产业、滨 海文旅、城市耕读、优学教育、健康颐养的特质特色,以"大同理想"引领美好 人居方式的探索。

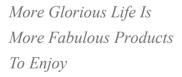




### ♣ 八大系列之七 运动系列



被媒体誉为"全运村营造专业户"的绿城包揽了济南、沈阳、天津、西安四届全 运村的开发, 凭借丰富的建筑营造和赛事服务经验, 绿城还成功获得了杭州亚 运村的开发建设权。

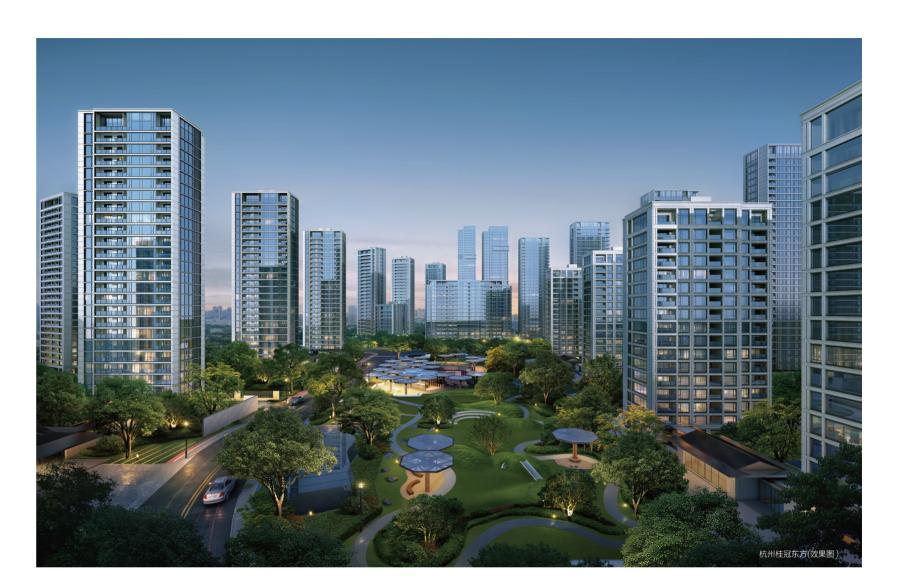














### ❖ 八大系列之八 TOD系列



以"杨柳郡"作为绿城中国的轨交物业系列主品牌,打造集居住、商业、办公、 文教、休闲于一体的 TOD 物业。



Wonderful Life.

# 美好生活



### Part 4



惟有生活最珍贵

Nothing Beats
Living A Good Life

绿城5G"心"服务,从客户需求出发,以"园区生活服务体系"为基础,构建全新的生活服务2.0体系,G-HOUSE、G-LINK、G-SPACE、G-BOX、G-CLUB共同构成绿城社区未来生活场景。



G-HOUSE | 绿城房屋4S 房屋全科医生



G-SPACE | 多元空间 邻里乐活共享



G-LINK | 无缝链接 定义新型物业关系



G-BOX | 增值配套 赋能美好生活



G-CLUB | 共乐、共治、共创 构建美好邻里

### G-HOUSE 房屋4S服务

针对房屋全生命周期不同阶段及业主需求, 以建筑修缮、装饰装修、 改造翻新、城市微更新等服务内容,提供全系列房屋解决方案。目前 已覆盖23个城市, 服务10万+业主家人。

房屋的水电、门窗、防水等维修

提升居住品质, 优化空间布局

提供智能家居和健康住宅相关解决方案

改造老旧房屋, 升级家居设备











### G-LINK 智慧园区服务

运用5G技术、IOT、AI及大数据技术,让物与物、人与 人、人与物、人与服务充分连接,同时升级打造管家服 务,建立新型服务关系。

利用社区中脑IOC系统, 打造安全、便捷、绿色、宜居、宜业的社区环境

打造E.0管家模式,为业主提供高效、细致、周全的服务解决方案







### *G-SPACE* 社区多元空间

在产品前期设计阶段,即将社区空间充分生活场景 化,为全龄段业主打造多维度的社交空间。



### G-BOX 增值服务配套











打造高品质生活服务平台,覆盖业主全生命周期 和全生活场景,满足业主的一站式需求。



### *G-CLUB* 邻里社群活动

致力于构建共乐、共治、共创的邻里关系, 打造和谐的园区新生 态。全国200余个睦邻社团,组织1000余场活动。





提供业主邻里交流平台

组建"幸福里"业主自治平台

打造生活合伙人计划

Corporate
Citizenship.

# 企业公民



Part 5



讲道义 走正道 得正果

Uphold Fairness
Go The Right Way And Get
The Right Result

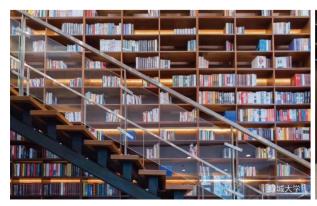
## Personnel Management.

### 人才之道

### --绿城是一所学校

#### 人才理念

绿城认为,公司的产品首先是人,员工是公司的第一产品。 公司存在的理由,是为了员工的成长;培养优秀的员工,是企业运作的首要目标。 绿城要把企业还原成学校,绿城培养的人才,使自身得益,但更重要的是社会能够得益。

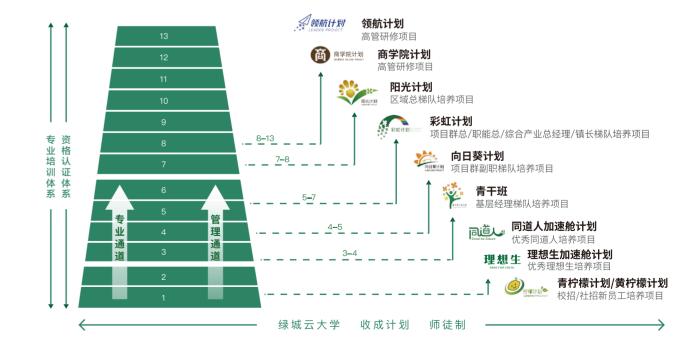






#### 培养体系

经过27年的沉淀和发展,绿城已形成覆盖员工全职业生命周期的人才培养体系。2018年,绿城大学正式成立,围 绕"文化传承、战略支撑、能力提升、价值创造"四大体系,致力于成为员工成长与企业发展的助推器。



### Public Good.

### 公益之道

#### 美好乐居

绿城积极承接保障房和公共设施等的建设, 受政府委托代建项目累计330余个,总建筑面 积逾6500万平方米。(数据截至2021年6月 30日)



#### 文化共建

- 緣 成立绿城教育集团,下设24个教育单位;
- ★ 捐建嵊州越剧学校,设立"绿城·越剧发展奖励基金";
- 緣 设立大学生助学基金,捐助老年大学;
- 緣 历时8年营造孔子博物馆;
- ★ 整理出版文澜阁《四库全书》。



★ "种春风"6年捐种1198亩"绿城林";

公益帮扶

- ★ 捐赠1000万抗击新冠疫情,绿城医护人员驰援 疫区;
- ★ "绿苗计划"一对一结对帮扶助学。



#### 体育健康

- ★ 成立浙江职业足球俱乐部,连续6年举办社区 足球联赛"踢球去";
- ★ 开展"海豚计划",12年为15万小业主免费提供 游泳培训服务;
- ★ 创建非营利性的绿城心血管病医院,捐建嵊州 人民医院;
- ★ 运营十余个康养服务项目。



#### 特色关爱

- ❖ "红叶行动"关爱绿城长者,留驻岁月芳华;
- ★ "温暖你我他"暖心活动陪伴自闭症儿童;
- ❖ "春风心理关爱"活动帮助更多人共建心理健康;
- ★ "绿城员工爱心基金"帮扶困难员工家庭。



## **Environmental** Protection.

### 环保之道

绿城坚持绿色发展道路,

助力绿色建筑行业和生态环境的可持续发展。

在建项目绿色建筑面积

超 2500 万方

获评绿色建筑项目 90 余个

中国绿色地产TOP10 中国装配式建筑企业TOP10 中国全装修企业TOP10

#### 绿色建筑研究与应用

- ★ 装配式建筑,实现了工厂生产、现场安装成型, 提升部件质量、施工效率,减少现场湿作业,降 低污染;
- ※ 装配式内装已在北京西府海棠、杭州和庐等项 目实践;
- ♣ 绿城综合选用能源和设备系统、照明、智能控 制等节能技术, 营造舒适健康、节约高效的低 能耗建筑;
- 緣 "海绵城市"在全国多个项目落地应用,建立良 性的雨水回收系统, 提升生态系统功能。

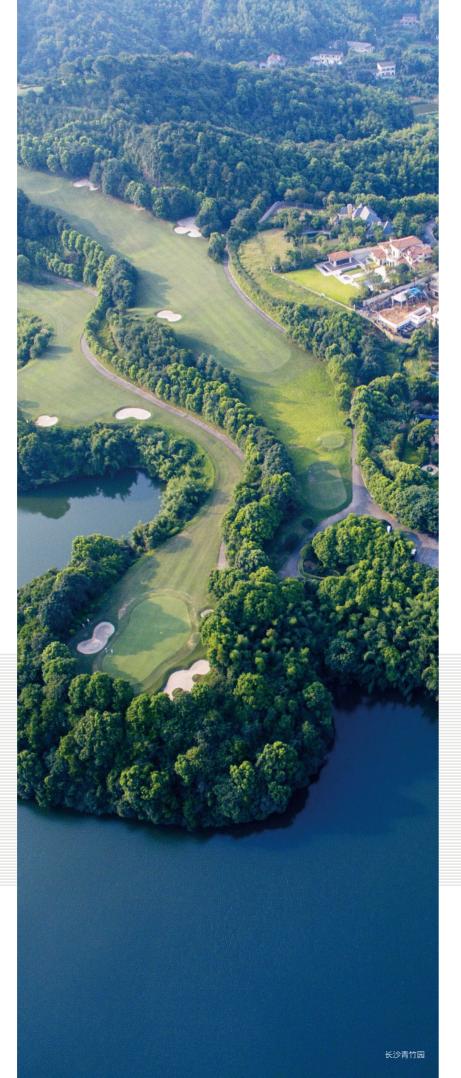




#### TOD物业开发

"物业+轨道" TOD模式, 减少出行碳排放, 目前 已在多个项目(杭州杨柳郡、宁波杨柳郡等)成功 实践。





# 跋

# Postscript

我们不断深入思考城市和社区的关系 社区和房子的关系、房子和居住者的关系 坚持产品主义,坚持以人为本 坚持把满足人民群众对美好生活的向往 作为我们的出发点和落脚点



#### 特别说明

本手册相关资料、项目图片仅供参考,最终以有关政府部门的批复和正式买卖合同为准,绿城中国保留根据政府最终批复及正式买卖合同对物业设计、特色、用料、设施等项目进行修改或变更的权利。本手册中的数据最终解释权归绿城中国所有,最终以绿城财报公开披露信息为准。本手册统计数据截至2021年6月。

本手册著作权归绿城中国所有。

绿城中国品牌营销中心 二〇二一年六月







绿城云



绿城官方视频号