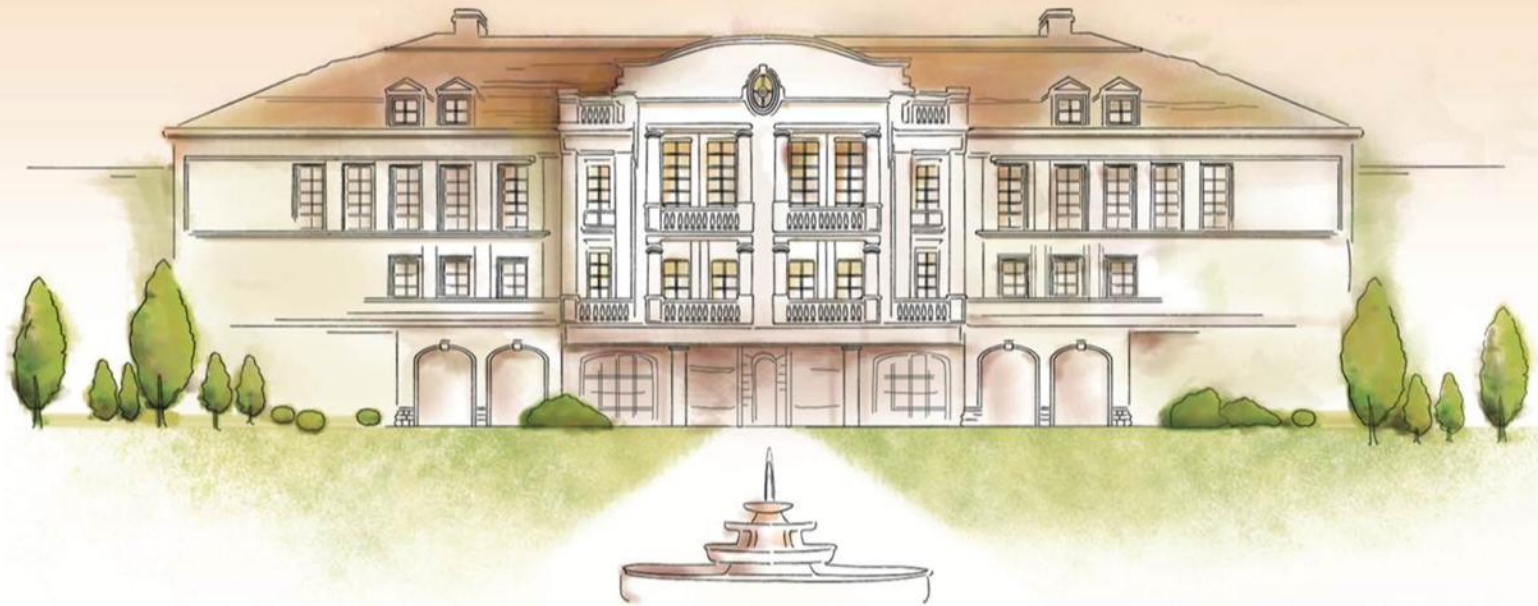


2012年年度业绩公布

2013年3月



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED
綠城中國控股有限公司

Stock Code: 03900

目录

- 2012年业绩概览
- 2012年财务摘要
- 2012年营运回顾
- 公司展望
- 附录一：2012年预售的项目
- 附录二：2012年确认销售的项目
- 附录三：2012年新增土地储备
- 附录四：2012年项目处置列表
- 附录五：2013年计划竣工项目
- 附录六：2013年重点推盘项目





2012年 业绩概览



2012年业绩概览

销售确认

2012年，本集团的收入为人民币353.9亿元，其中确认结转的物业销售收入为人民币342.1亿元，较去年的人民币210.7亿元增长62.4%。

利润

2012年股东应占利润为人民币48.5亿元，较去年人民币25.7亿元同比激增88.4%。每股基本收益为人民币2.57元，比去年1.57元增长63.7%。宣派末期股息每股人民币0.50元。

财务状况

于2012年12月31日，本集团现金及银行存款余额为人民币79.0亿元，总借贷为人民币213.7亿元，净资产负债率为49.0%。



2012年业绩概览 (续)

预售情况

2012年绿城集团通过实施销售转型，销售物业面积283万平方米，较去年增长61.7%，销售金额人民币546亿元(归属于本集团的权益金额为人民币273亿元)，较去年的人民币353亿元增长54.6%，超额完成2012年年初人民币400亿元销售目标36.5%。

在建项目及土地储备

于2012年12月31日，绿城集团在建项目82个，总建筑面积达1,657万平方米。于2012年12月31日，绿城集团共有96个土地储备项目，总建筑面积达4,187万平方米。

市场认同

蝉联中国城市“居民居住整体满意度优秀企业”第一的殊荣。其中物业服务、工程质量、规划设计、销售服务、企业形象、业主忠诚度等全部6个分项均获第一。



2012年业绩概览 (续)

2012公司股价与恒生指数比较





2012年 财务摘要



主要财务数据

截至12月31日止			
(人民币:百万元)	2012年	2011年	变动
收入	35,393	21,964	+61.1%
毛利	10,714	7,408	+44.6%
毛利率	30.3%	33.7%	不适用
出售附属公司、共同控制实体及联营公司净收益	608	131	+364.1%
行政开支	(1,404)	(1,320)	+6.4%
销售开支	(665)	(600)	+10.8%
融资成本	(564)	(416)	+35.6%
分占共同控制实体及联营公司业绩	513	833	-38.4%



主要财务数据 (续)

(人民币:百万元)	截至12月31日止		变动
	2012年	2011年	
净利润	6,053	4,118	+47.0%
净利润率	17.1%	18.7%	不适用
股东应占利润	4,851	2,575	+88.4%
每股基本盈利 (人民币元)	2.57	1.57	+63.7%
股本回报率	29.3%	23.3%	不适用



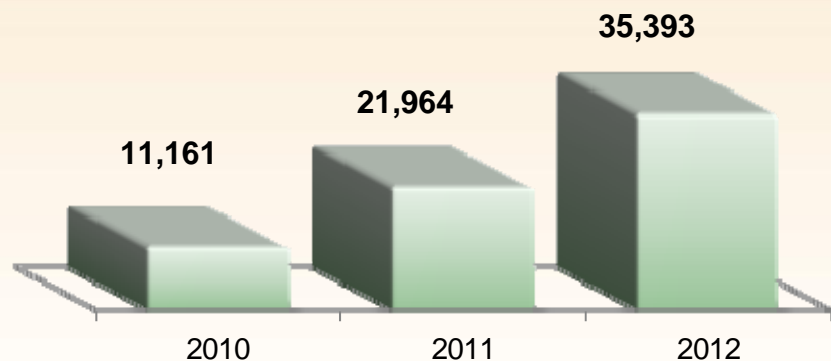
主要财务数据 (续)

(人民币:百万元)	于12月31日		
	2012年	2011年	变动
总资产	107,707	127,977	-15.8%
总借贷	21,373	32,112	-33.4%
净资产	27,488	17,643	+55.8%
现金及银行存款	7,898	5,884	+34.2%
预售订金	28,848	45,759	-37.0%
应付土地增值税	2,238	1,443	+55.1%
净资产负债率	49.0%	148.7%	不适用



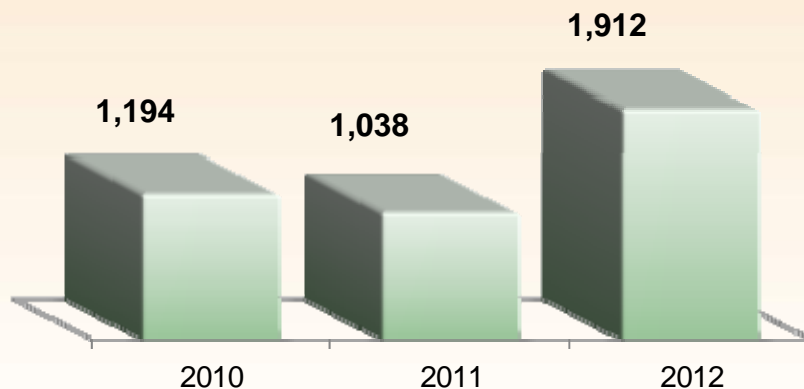
主要财务数据 (续)

总收入(人民币：百万元)*



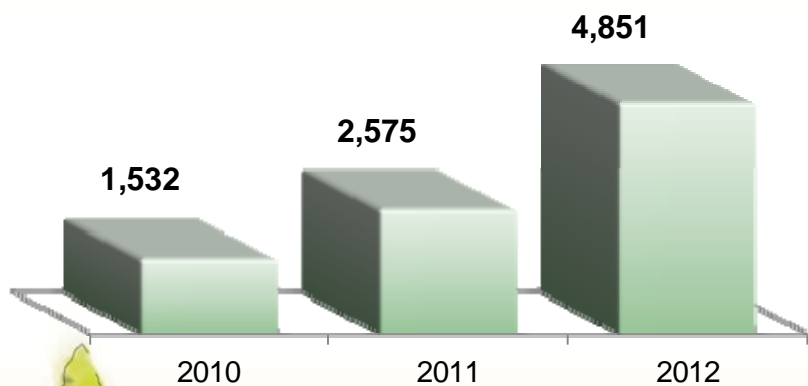
*其中确认的物业销售收入2010年为人民币108.16亿元，2011年为人民币210.71亿元，2012年为人民币342.14亿元。

确认销售面积(千平方米)*

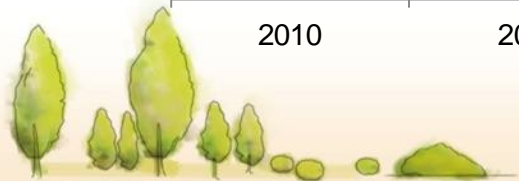
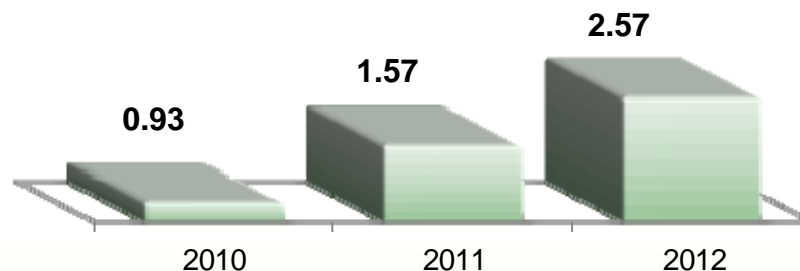


*含地上及地下销售面积。

股东应占利润(人民币：百万元)



每股基本盈利(人民币：元)



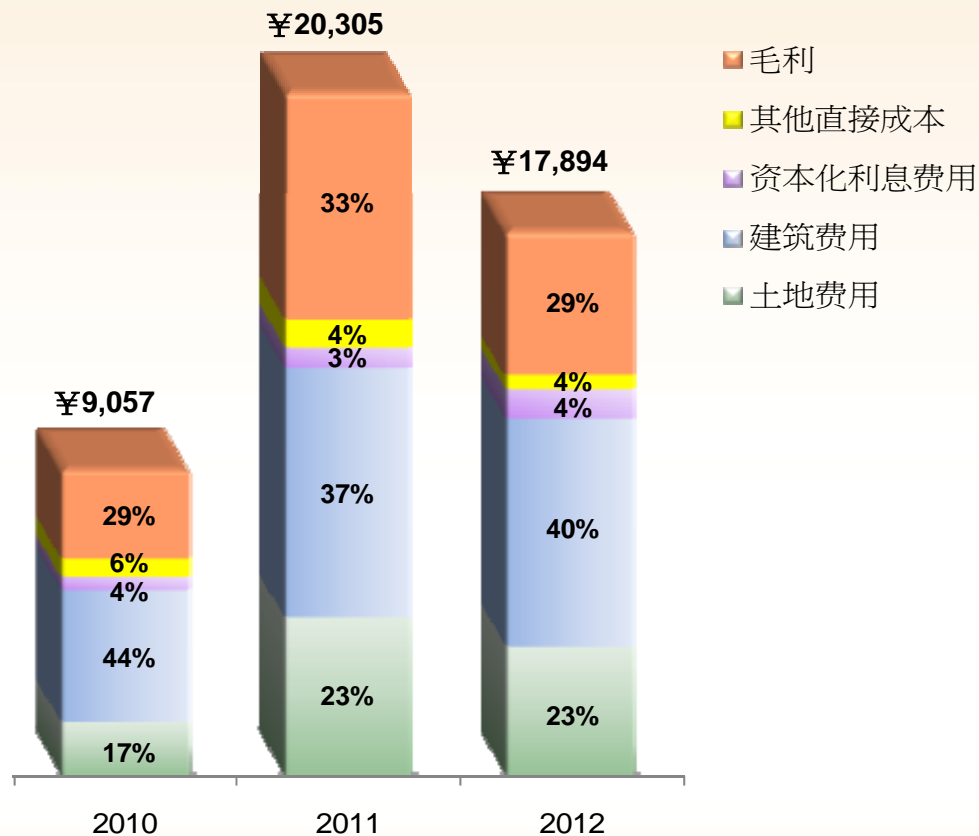
收入与成本

● 2012年全年本集团物业销售毛利为人民币99.89亿元，毛利率为29%，较去年同期33%有所下降，但较中期27%有所上升。除温州鹿城广场项目，2011年毛利率为28%。

● 本集团将在提高产品质量，客户满意度，及品牌认可度的前提下，努力降低相关成本，改善毛利率。



*每平方米收入成本结构
(人民币：元/平方米)



* 以地上及地下销售面积计。

负债及现金情况

于2012年12月31日

人民币：百万元	1年内到期	1-2年内到期	2年及以上到期	总计
银行及其他借款	15,014	3,274	2,844	21,132
高收益债券	241	-	-	241
总借贷	15,255	3,274	2,844	21,373
现金及银行余额				7,898
净负债金额				13,475
净资产				27,488
净资产负债率*				49.0%

注：本公司已如期归还于2012年5月18日到期的零息可换股债券人民币1.9亿元。

于2012年12月31日信托贷款余额仅有人民币4.8亿元。

*净资产负债率：净负债金额/净资产。



财务状况趋于稳健

- 于2012年12月31日，本集团现金及银行存款为人民币79亿元，比年初增加约人民币20亿元。
- 2012年，本集团共取得商业银行授信人民币460亿元，截至12月31日实际使用人民币131.5亿元。
- 本集团现有更多元化的融资渠道，将减少对短期贷款的依赖。

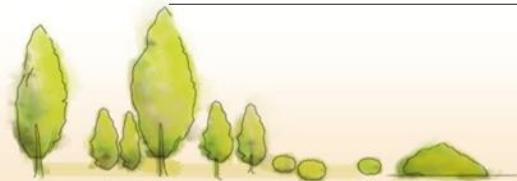


2013年债券发行

- 2013年1月28日，本集团成功发行4亿美元5年期优先票据，票息为8.5%，有效改善了债务期限结构。本集团自2006年以来首次重返债券市场，市场对此次交易反响热烈，债券发行后交易表现良好，交易价格一直保持在票面价值之上。

发行条款

发行人	绿城中国控股有限公司
担保人	非担保人附属公司以外的所有境外限制性附属公司
公司评级	穆迪：B3 / 标普：B（正面）
发行评级	穆迪：Caa1 / 标普：B-
发行形式	S条例
偿还顺序	高级无抵押
到期日	2018年2月4日（5年到期，3年内不可赎回）
首次赎回日	2016年2月4日
规模	4亿美元
票息	8.500%



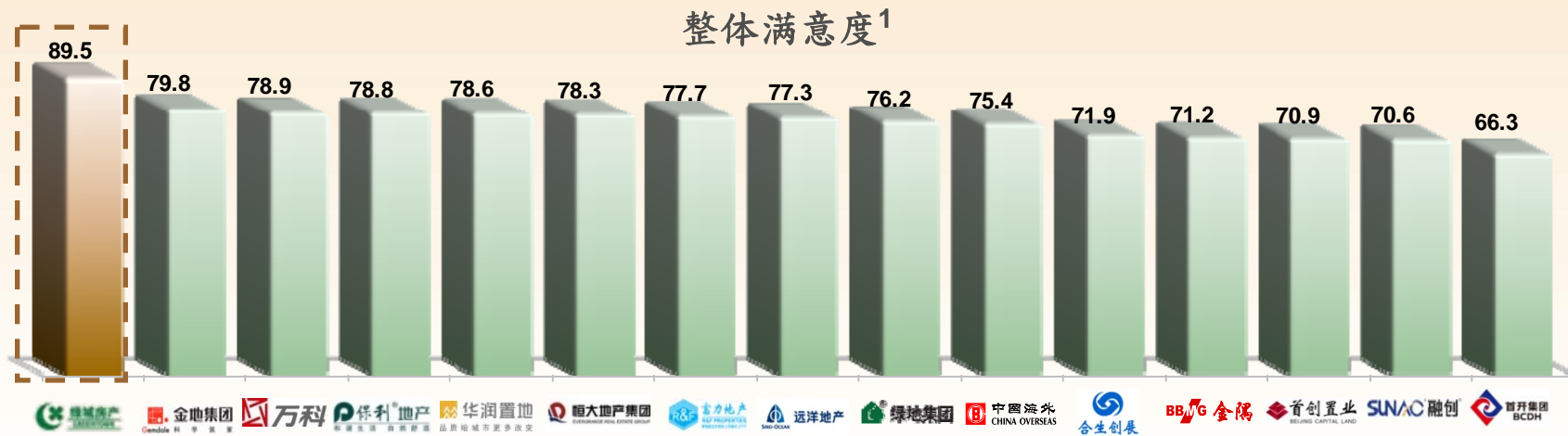


2012年 营运回顾



品牌荣誉

绿城在中国指数研究院发布的“2012中国城市居民居住满意度调查报告”中，蝉联“居民居住整体满意度优秀企业”第一的殊荣。



绿城在全部6项指数中均排名第一¹

物业服务	产品质量	设计规划	销售服务	企业形象	客户忠诚度
① 绿城	① 绿城	① 绿城	① 绿城	① 绿城	① 绿城
② 万科	② 绿地集团	② 绿地集团	② 远洋地产	② 远洋地产	② 远洋地产
③ 华润置地	③ 保利	③ 保利	③ 保利	③ 万科	③ 恒大
④ 金地集团	④ 金地集团	④ 华润置地	④ 华润置地	④ 金地集团	④ 万科
⑤ 恒大	⑤ 华润置地	⑤ 恒大	⑤ 万科	⑤ 保利	⑤ R&F

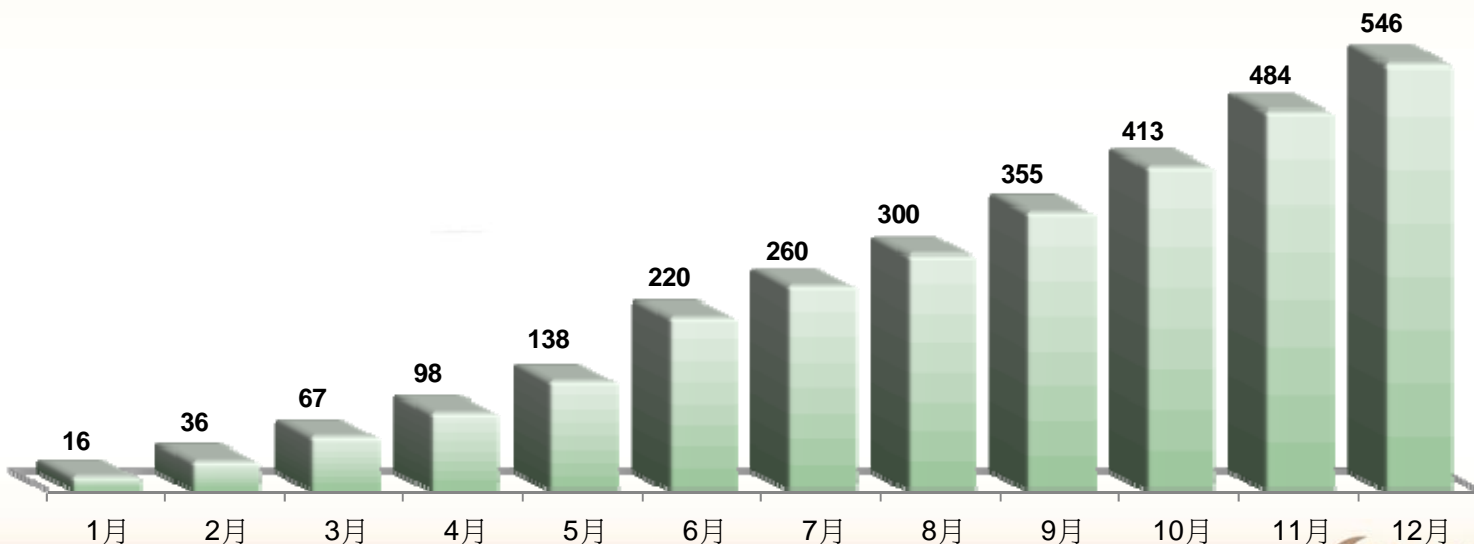
1. 由中国指数研究院于2012年6月26日发布的中国城镇居民满意度调查

预售情况

销售转型，加大改革力度

- 2012年绿城集团推动销售模式转型，快速实现由传统售楼模式转为经纪人作业模式，由以往现场接待、介绍、体验的坐销转为主动出击、寻找客户、服务客户的行销。
- 改进原有销售奖金提成办法，有效激励并挖掘经纪人潜力，适度加大绩效考核力度，实现优胜劣汰。
- 建立公开透明的房源信息平台，积极调动内部员工和社会力量，推进落实全员营销活动。
- 2012年绿城集团通过实施销售转型，销售物业面积283万平方米，较去年增长61.7%，销售金额人民币546亿元(归属于本集团的权益金额为人民币273亿元)，较去年的人民币353亿元增长54.6%，超额完成2012年年初人民币400亿元销售目标36.5%。

* 2012年累计预售金额 (人民币：亿元)



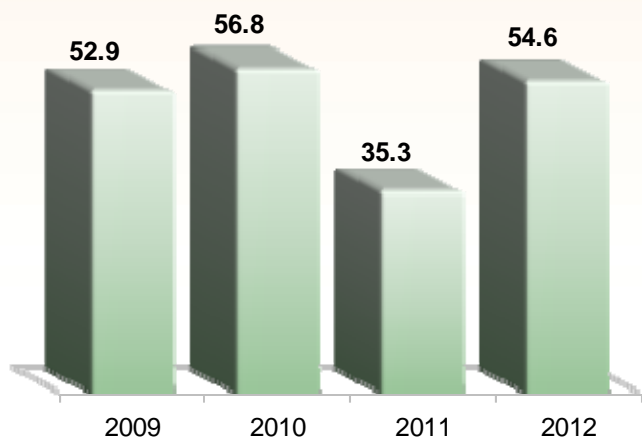
* 包括协议销售

预售情况 (续)

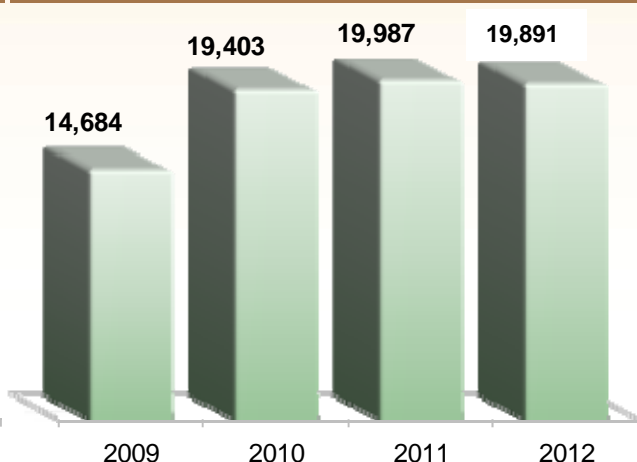
中国领先的高端房地产开发商，拥有强大的品牌知名度

- 2012年在44个城市有98个项目在售；本年销售均价每平方米人民币19,891元；新推楼盘整体去化率约43%。

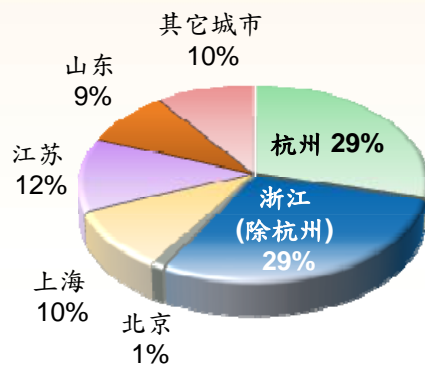
预售金额 (人民币十亿元)



平均售价 (元/平方米)



*销售区域分布 (按省份分类)



* 根据预售金额分布

- 稳占浙江和杭州市场份额第一
- 浙江省市场占有率达: 6.9%
- 杭州市 (含余杭区、萧山区) 市场占有率达: 9.4%



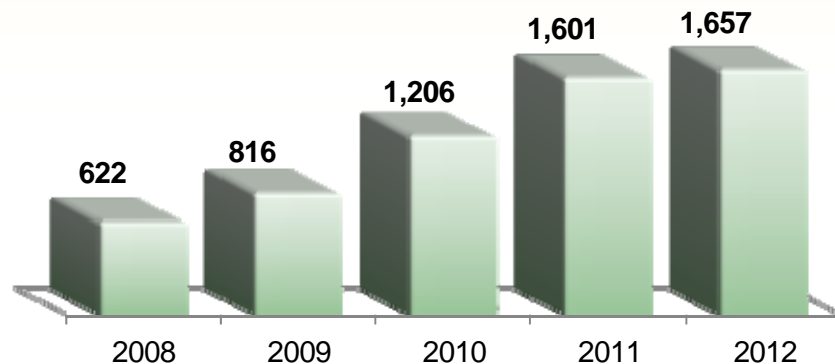
开发规模

- 顺应宏观形势，合理调节开发节奏，同时调整产品结构，确保产品质量和客户满意度；
- 2012年绿城集团有44个项目开工，开工总建筑面积为469万平方米；
- 2012年绿城集团共有59个项目或分期按计划竣工，总建筑面积为413万平方米；
- 截至2012年12月31日，绿城集团总在建项目82个，总在建面积达1,657万平方米。

总建筑面积（万平方米）

	总计
2011年12月31日在建	1,601
2012年全年新开工	469
2012年全年竣工	413
2012年12月31日在建	1,657

历年在建面积（万平方米）



引入九龙仓集团作为战略股东

2012年6月8日，绿城宣布与九龙仓集团签署认购和投资协议，募集资金合共约51亿港元。此举获得了投资者及市场的一致认同。

股票配售

- 募集资金总额25.50亿港元，共配售4.9亿股，每股配售价港元5.2；
- 配售后，九龙仓成为绿城第二大股东，持股24.6%。

永久可换股可赎回证券

- 发行永久可换股可赎回证券，募集资金25.50亿港元。

其它条款

- 授予九龙仓2个非执行董事席位；
- 建立投资委员会提供投资事务的指导和监督。



引入九龙仓集团合作经营项目开发

2012年11月份绿城集团与九龙仓联合取得大连不朽巷地块。此举也将双方从原有的战略合作进一步推进到项目合作，借助各自不同的优势，实现优势互补，共创双赢的局面。

项目简介

- 不朽巷地块位于大连市中山区解放路桃源区域，地处都市核心区，总建筑面积240,000平方米。该项目总土地价款为人民币20.28亿元，楼面地价为人民币8,450元/平方米。



合作亮点

- 权益比例：九龙仓占60%，绿城占40%；
- 利用九龙仓成熟的境外融资渠道；
- 借助绿城对产品开发的理念，保证产品和服务品质；
- 贷款利息仅为LIBOR+2%。



与融创成立合资公司

2012年6月22日，绿城宣布与融创中国控股有限公司建立合资公司

- 绿城同意以总代价约人民币33.6亿元转让9个项目权益的50%；
- 考虑到绿城在产品开发、建设设计和园区服务的优势，加上融创在市场定位、成本控制和销售管理方面的丰富经验，此次战略合作将会给双方带来巨大协同效益。

与融创的合作项目

1. 上海华浙外滩置业有限公司
2. 上海绿顺房地产开发有限公司
3. 苏州绿城御园房地产开发有限公司
4. 苏州绿城玫瑰园房地产开发有限公司
5. 无锡绿城房地产开发有限公司
6. 无锡太湖绿城置业有限公司
7. 常州绿城置业有限公司
8. 天津逸骏投资有限公司
9. 上海绿城森林高尔夫别墅开发有限公司



融创绿城合资公司进一步开发新项目

2012年绿城集团透过融创绿城合资公司，积极与外界开发新项目，先后取得三幅优质地块。

股权比例	地块	简介
融绿合资49%	上海浦东新区 唐镇新市镇地块	● 该地块紧邻绿城现有项目-上海玉兰花园，占地面积7.28万平方米，总建筑面积10.92万平方米，总土地价款人民币16.44亿元，楼面地价为人民币15,054元/平方米。预计2013年将推出可售房源达人民币24.5亿元。
葛洲坝51%		
融绿合资50%	上海浦东新区 唐镇5街坊地块	● 该项目位于上海市浦东新区唐镇，紧邻外环高科东路。占地面积6.02万平方米，总建筑面积7.22万平方米，总土地价款人民币8.34亿元，楼面地价为人民币11,543元/平方米。预计2013年开工8.5万平方米，暂无推盘计划。
九龙仓 50%		
融绿合资49%	上海浦东 森兰地块	● 该地块紧邻外高桥保税区和金桥出口加工区，区域具备打造高端居住区的资源和条件。占地面积7.51万平方米，总建筑面积12.01万平方米，总土地价款人民币21.24亿元，楼面地价为人民币17,678元/平方米。预计2013年将推出可售房源达人民币26.4亿元。
保利 51%		





公司展望



发展战略——产品服务

● 持续提升产品和服务品质

品质是公司的立身之本。即使在面临经营压力的情况下，公司仍始终将品质放在第一位，始终坚守产品品质和服务品质，坚持“营造加法”法则。同时，大力推进园区生活服务体系，提高业主居住品质和生活质量。

● 产品多元化

在保证精致品质的前提下，根据市场需求，不断推进产品多元化，推动业务发展模式的转型，由住宅项目为主向以市中心城市生活综合体项目发展，由出售物业向持有物业方向发展；同时，推进养老和旅游地产的拓展和开发。



发展战略——财务稳健

● 财务稳健

努力使净资产负债率稳定在合理水平，致力于负债结构的优化，使债务到期时间分布更为平衡，尽量降低短期债务，集团的期初现金能够覆盖一年内到期的债务。拓展融资渠道以调整债务组合，降低平均借贷成本，继续关注变现部分回收周期较长的项目，以改善集团的现金流和土地储备结构。

● 成本管控

加强项目开发的全过程、全成本管控。重点是要通过电子商务集中采购中心，努力降低物资采购成本，并建立针对不同地区、不同产品类型的成本目标管理和考核奖惩体系。同时，本集团为保证今后所开发项目均能带来合理的内部收益率，在项目期初将充分借鉴投资委员会的专业意见和前瞻性判断，加强对新地块及项目的风险投资回报评估，在资金流动性得到充足保障的前提下，合理运用财务杠杆，获取最大收益。



发展战略——路线布局

● 轻资产战略

依托于品牌 and 管理的输出，充分发挥它们的商业价值，凭借自身在规划、设计、营造等方面的专业能力，一方面维持独立或合作的项目开发模式不变，提高周转收益率的同时，另一方面透过与外部机构广泛的代建合作，在不增加负债和资本支出的前提下为本集团创造新的市场和利润空间。

● 区域布局

绿城集团将重新审视现有的项目布局，着重考虑区域内的联动和发展，立足于现状深耕细作每一块区域，巩固自身已有的地理优势。同时根据未来现金流状况来作购地决策，并借助品牌影响力，通过并购或不同合作伙伴的资源，以多元化的渠道、合理的价格适度补充土地储备，支持未来5年发展的需求。



严格的土地储备补充政策

土地储备补充原则

保持最佳土地
储备规模

- 透过不同合作伙伴的资源，以多元化的渠道，合理的进度，逐步补充土地储备；
- 维持最少可供未来5年发展的充足土地储备。

现有市场策略

- 利用长期累积的经验，在固有的地区选择价值被低估的高潜力地块；
- 利用在固有地区的品牌影响力、项目团队和客户基础，充分挖掘增值潜力。

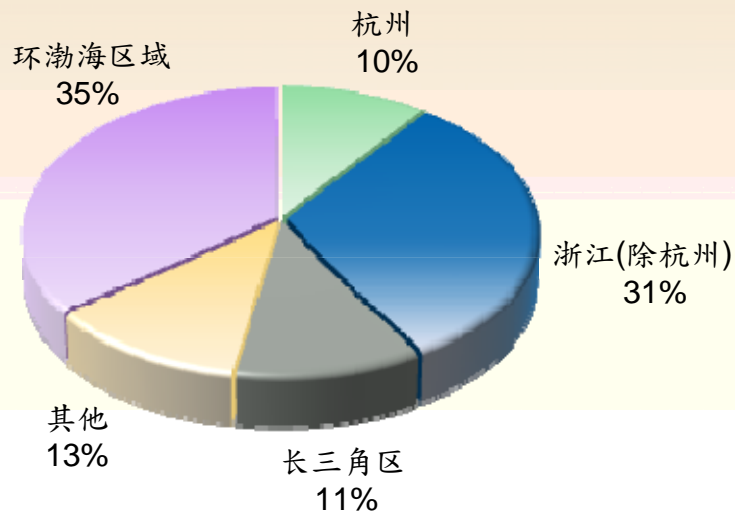
新市场策略

- 依托合作伙伴，进一步渗透新市场，进入在合作伙伴拥有绝对优势的区域，降低开发风险。

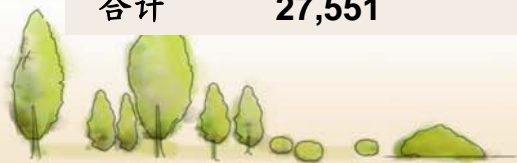


总土地储备

	总可售面积 (千平方米)	总建筑面积 (千平方米)	楼面地价平均成本 (人民币：元/平方米)
杭州	2,692	4,324	6,241
浙江	8,799	13,114	1,972
上海	682	989	10,241
江苏	2,493	3,708	3,731
北京	335	606	6,173
天津	1,240	1,347	3,590
山东	6,139	8,485	1,948
安徽	634	828	2,929
河南	454	595	394
河北	851	1,195	995
湖南	465	469	609
新疆	683	934	554
海南	1,344	2,187	712
辽宁	738	3,092	1,198
合计	27,551	41,874	2,670



于2012年12月31日，绿城集团共有96个土地储备项目(包括在建及待建)，总建筑面积达4,187万平方米，归属于本集团的权益建筑面积为2,258万平方米，总可售面积为2,755万平方米，权益可售面积为1,459万平方米。楼面地价平均成本为人民币2,670元/平方米，现有总土地储备可以支持绿城集团未来5年发展。



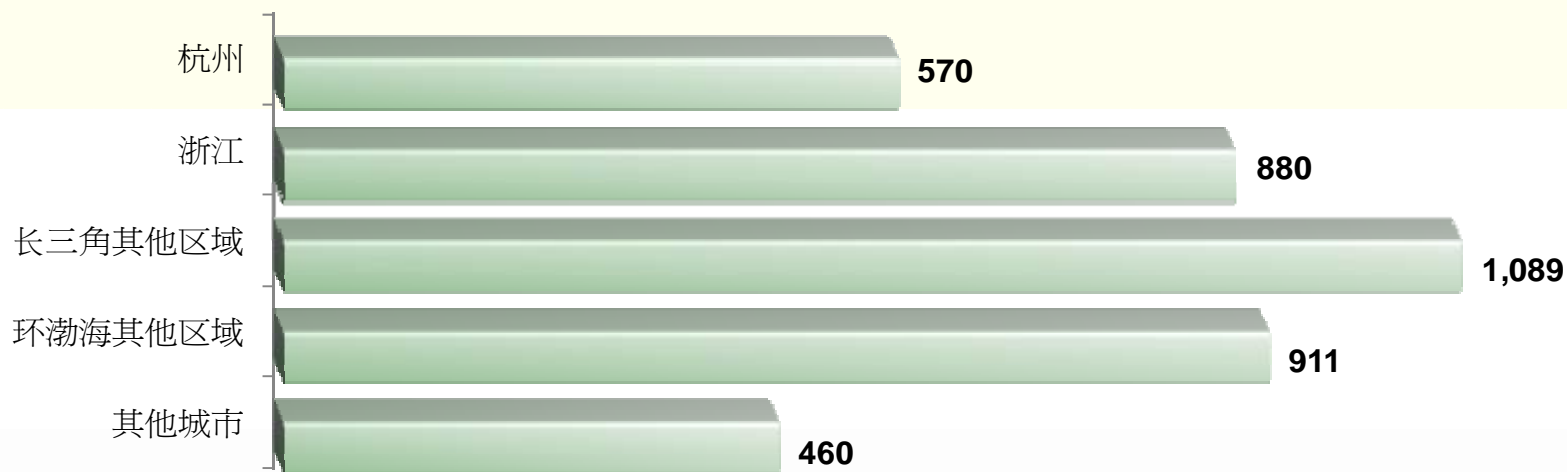
内部管控



2013年新推楼盘计划

- 2013年预计将共有62个项目或项目分期推出，新增可售房源合共391万平方米，整体可售房源充足。

2013年全年新推盘面积（千平方米）



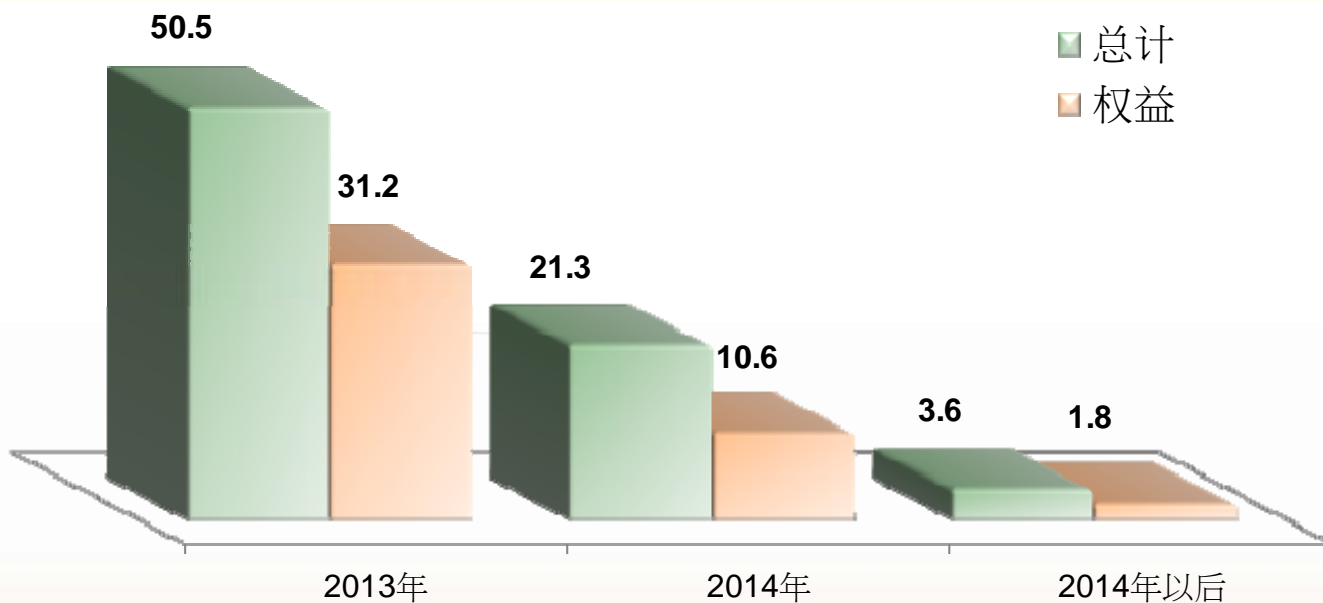
- 我们将根据市场情况适时调整年度供应计划，掌握推盘节奏，根据产品结构和区域市场形势、合理定价，同时加强整合营销平台，提升项目市场适应性，确保销售现金流能够支持公司的健康运营和发展。



未来盈利的预见性

- 截至2012年12月31日，绿城集团累计已售未结转的收益约为人民币754亿元（按权益：人民币436亿元）；其中计划于2013年年度确认的收入约为人民币505亿元（按权益：人民币312亿元）；未来两年确认收入及盈利增长可期。

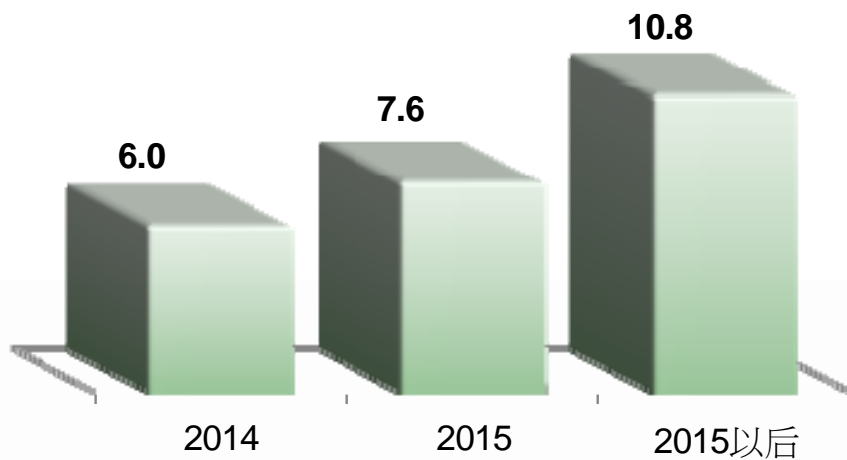
已售未结转金额（人民币：十亿元）



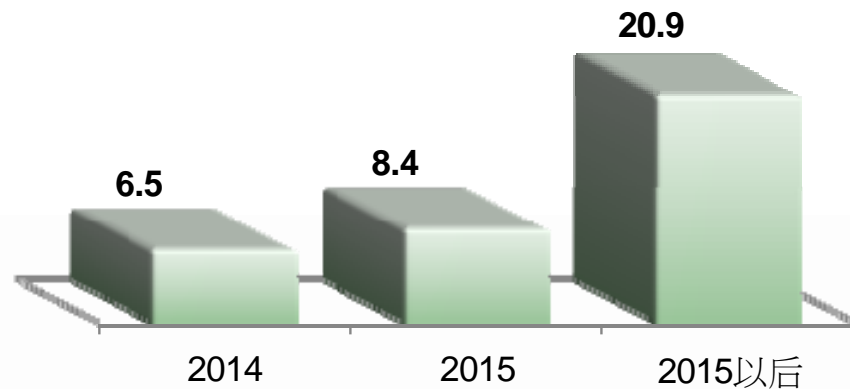
未来展望

- 于2012年12月31日，绿城集团土地储备总建筑面积达4,187万平方米，目前土地储备可满足未来5年开发之用。

未来新开工计划（百万平方米）



未来竣工计划（百万平方米）





附录



附录一：2012年预售的项目

项目	合同销售面积 (平方米)	合同销售套数	合同销售金额 (人民币万元)	销售均价 (元/平方米)
杭州西溪诚园知敬苑、正信苑	25,859	136	91,742	35,478
杭州武林壹号	3,118	12	25,285	81,094
杭州蓝色钱江	23,538	87	136,239	57,880
杭州明月江南	35,796	254	106,686	29,804
杭州兰园	34,212	233	140,288	41,005
杭州云栖玫瑰园	14,028	29	102,543	73,099
宁波中心	52,370	222	126,256	24,108
诸暨绿城广场	80,570	575	136,229	16,908
青岛理想之城	83,412	595	109,878	13,173
济南全运村	143,035	462	175,963	12,302
新疆百合公寓	52,244	227	93,483	17,894
海南清水湾	27,059	266	77,700	28,715
上海玫瑰园	16,102	28	106,890	66,383
大连深蓝中心	30,940	139	67,695	21,879
其他	1,960,958	11,313	3,610,235	18,411
总计	2,583,241	14,578	5,107,112	19,770



附录二：2012年确认销售的项目---附属公司

项目	物业类型	销售面积 (平方米)	销售收入 (百万元)	销售 比重	销售均价 (人民币/平方米)
杭州蓝色钱江	高层住宅	139,270	5,428	15.9%	38,975
杭州西溪诚园知敬苑	高层住宅	92,296	2,633	7.7%	28,528
诸暨绿城广场	高层住宅、别墅	197,904	2,456	7.2%	12,410
杭州丽江公寓	高层住宅	103,222	2,352	6.9%	22,786
上海黄浦湾 (1-6月)	高层住宅	37,627	2,220	6.5%	59,000
宁波皇冠花园	高层住宅、写字楼	144,678	2,116	6.2%	14,626
舟山玉兰花园	高层住宅	159,588	2,082	6.1%	13,046
北京诚园	高层住宅	43,030	1,420	4.1%	33,000
海南清水湾	高层住宅	44,871	1,170	3.4%	26,075
大连深蓝中心	酒店式公寓	69,613	1,113	3.2%	15,988
舟山长峙岛项目	多层住宅	109,889	1,095	3.2%	9,965
台州玫瑰园	高层住宅、别墅	69,601	1,021	3.0%	14,669
其他		700,472	9,108	26.6%	13,003
合计		1,912,061	34,214	100.0%	17,894



附录二：2012年确认销售的项目---共同控制实体及联营公司

项目	物业类型	销售面积 (平方米)	销售收入 (百万元)	销售 比重	销售均价 (人民币/平方米)
海宁百合新城	高层住宅、平层官邸	159,734	1,870	19.0%	11,707
慈溪玫瑰园	高层住宅、别墅	82,830	1,678	17.0%	20,258
台州玉兰广场琼华园	高层住宅	43,207	995	10.1%	23,029
无锡玉兰花园	高层住宅	105,263	932	9.5%	8,854
无锡蠡湖香樟园	别墅	27,655	640	6.5%	23,142
上海黄浦湾(7-12月)	高层住宅	8,292	602	6.1%	72,600
杭州翡翠城	多层住宅	30,082	493	5.0%	16,389
上海玉兰花园	多层住宅	9,634	432	4.4%	44,841
绍兴玉园	别墅	18,028	419	4.3%	23,242
其他		195,951	1,788	18.1%	9,125
合计		680,676	9,849	100.0%	14,469



附录三：2012年新增土地储备

项目	区域	取得时间	取得方式	取得权益	总土地款 (百万元)	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	楼面地价 平均成本 (人民币元/平方米)
杭州建德项目	杭州	11月	股权合作	70.0%	479	52,000	124,900	3,832
大连不朽巷项目	大连	11月	股权合作	40.0%	2,028	85,700	240,000	8,450
天津滨海 中心商务区项目	天津	11月	股权合作	24.0%	4,678	362,700	1,137,300	4,113
上海浦东森兰项目	上海	10月	股权合作	24.5%	2,124	75,100	120,100	17,678
上海浦东唐镇 5街坊项目	上海	9月	股权合作	25.0%	834	60,200	72,200	11,543
浙江乌镇颐乐学院项目	嘉兴	8月	股权合作	50.0%	188	233,200	299,900	627
上海浦东唐镇新市镇 项目	上海	7月	股权合作	24.5%	1,644	72,800	109,200	15,054
总计					11,975	941,700	2,103,600	5,693

注：新增项目的总土地款约为人民币120亿元，其中大部分由联营企业资源支付，归属于绿城以内部资源支付的约为人民币7亿元。



附录四：2012年项目处置列表

项目	处置时间	出售前 / 后持股%
无锡蠡湖香樟园	2012年1月	100.0% / 49.0%
上海天山路项目	2012年4月	70.0% / 0%
台州紫薇花园	2012年5月	49.0% / 10.0%
台州海棠花苑	2012年5月	45.0% / 10.0%
融创交易九个项目	2012年6月	—
青岛深蓝广场	2012年9月	100.0% / 40.0%
唐山南湖春晓	2012年9月	100.0% / 40.0%



附录五：2013年计划竣工项目

	项目名称	分期	权益	总建筑面积 (平方米)	可售面积 (平方米)
附属公司	诸暨绿城广场	海棠公寓南区北区	60.0%	119,405	95,524
	舟山长峙岛项目	一期	96.875%	27,071	17,007
	舟山玫瑰园南区及老海洋学院西地块	南区	100.0%	42,730	41,182
	郑州中牟百合花园	一期、二期	100.0%	174,525	159,965
	长兴广场	三期	51.0%	30,432	14,515
	新泰玉兰花园	一期	70.0%	181,406	154,435
	新疆百合公寓	四期	50.0%	133,844	98,969
	杭州田园牧歌风禾苑	风禾苑	100.0%	97,581	66,076
	青岛理想之城	三期	80.0%	202,308	159,925
	青岛理想之城	喜来登酒店	80.0%	54,480	0
	宁波研发园	三期	60.0%	110,599	88,479
	宁波皇冠花园	三期	60.0%	75,062	60,050
	临安青山湖红枫园	一期	65.0%	27,469	26,980
	湖州御园	三期独栋别墅	70.0%	32,200	19,552
	湖州御园	四期高层	70.0%	103,305	88,406
	合肥翡翠湖玫瑰园	三期	100.0%	19,755	12,432
	合肥翡翠湖玫瑰园	二期	100.0%	94,443	91,020



附录五：2013年计划竣工项目（续）

项目名称	分期	权益	总建筑面积 (平方米)	可售面积 (平方米)
附属公司				
杭州云栖玫瑰园	一期、四期	51.0%	45,182	22,111
杭州玉园	一期	100.0%	149,282	113,436
杭州西溪诚园知敬苑	幼儿园	100.0%	5,037	0
杭州西溪诚园正信苑	正信苑	100.0%	144,925	95,949
杭州桃花源	六期、十期、十二期	64.0%	57,980	37,006
杭州蓝庭	五期	85.0%	77,756	55,028
杭州蓝色钱江	三期、四期、五期	100.0%	152,427	121,941
海南清水湾	观澜苑	51.0%	91,330	63,601
海南清水湾	威斯汀酒店	51.0%	71,329	6,048
海南清水湾	新月墅	51.0%	34,904	11,519
海南清水湾	闻涛苑	51.0%	22,319	17,147
海南清水湾	品霞苑	51.0%	32,458	8,120
德清英溪桃源	一期	100.0%	108,004	90,019
慈溪慈园	一期	60.0%	173,470	136,892
上海玫瑰园	六期	50.0%	37,315	23,164
小计			2,730,333	1,996,498



附录五：2013年计划竣工项目（续）

	项目名称	分期	权益	总建筑面积 (平方米)	可售面积 (平方米)
共同控制 实体/ 联营 公司	杭州星桥紫桂公寓	四期	35.0%	13,660	12,528
	唐山南湖春晓	二期	54.4%	132,131	124,942
	台州海棠花苑	一期别墅	10.0%	40,398	38,407
	台州海棠花苑	一期公寓	10.0%	33,295	6,858
	沈阳全运村	公寓	50.0%	571,671	484,401
	沈阳全运村	持有物业	50.0%	201,191	0
	沈阳全运村	商业	50.0%	51,774	30,389
	绍兴玉园	三期、五期	51.0%	24,857	19,880
	绍兴玉兰花园	二期	35.0%	240,532	180,150
	上海黄浦8号	一期	40.0%	23,637	18,919
	临安青山湖玫瑰园	二期	50.0%	7,787	6,224
	丽水秀丽春江	一期	37.5%	149,337	144,512
	济南全运村	六期、八期、十期	45.0%	339,970	334,557
	杭州西溪诚园守纯苑	守纯苑	50.0%	154,314	129,522



附录五：2013年计划竣工项目（续）

	项目名称	分期	权益	总建筑面积 (平方米)	可售面积 (平方米)
共同控制 实体/ 联营 公司	杭州西溪诚园明礼苑	明礼苑	49.0%	129,458	80,344
	杭州明月江南	一期	55.0%	150,612	114,591
	海宁百合新城	四期	50.0%	92,589	80,375
	富阳富春和园	一期、二期	40.0%	172,889	138,312
	无锡玉兰花园	高层	42.5%	76,832	73,503
	无锡蠡湖香樟园	一期、二期	49.0%	169,877	148,648
	苏州御园	一期、二期	50.0%	218,039	123,070
	小计				2,994,850
总计				5,725,183	4,286,630



附录六：2013年重点推盘项目

地区

重点推盘项目

杭州

杭州武林壹号、杭州元福里项目、杭州兰园、杭州西溪诚园致诚园、杭州田园牧歌麓云苑、杭州桃花源、杭州云栖玫瑰园等

浙江

(不包括杭州)

诸暨绿城广场、富阳富春和园、台州海棠花苑、台州紫薇花园、慈溪诚园、舟山长峙岛项目等

长三角区域

上海玫瑰园、上海玉兰花园、上海森林项目、常州玉兰广场、无锡玉兰花园、无锡玉兰西花园等

环渤海区域

青岛理想之城、青岛深蓝广场、天津蓝色海岸、沈阳全运村项目、东管理想之城、济南东舍坊项目等

其他地区

海南清水湾、长沙青竹园、郑州雁鸣湖玫瑰园、新疆百合公寓等



杭州

杭州元福里



销售均价：待定

简短介绍：该项目位于西湖柳浪闻莺对面，地理位置优越，预期建有独栋会所、公寓及商业项目。

武林壹号



销售均价：高层公寓¥81,000/平方米

简短介绍：武林一号坐落于杭州主城区繁华地段，项目规划用地面积104,070平方米，总建筑面积为470,748平方米，分四期开发，由高层9栋、会所1栋、酒店及酒店式公寓1栋、酒店式公寓2栋组成。



杭州

桃花源



销售均价：别墅 ¥54,000/平方米

简短介绍：桃花源是绿城别墅产品博览园，是绿城旗下建筑风格最丰富的纯别墅社区。其成熟的建筑形态和尊贵的配套服务，更加完美的对接城市智富阶层的理想生活。

云栖玫瑰园



销售均价：排屋 ¥50,000/平方米
法式合院 ¥74,000/平方米
中式别墅 ¥108,000/平方米

简短介绍：位于杭州之江国家旅游度假区，东临钱塘江，北依五云山，拥有丰富的天然山水资源，是杭州近邻西湖和钱塘江的稀缺别墅项目。



杭州

西溪诚园



销售均价：高层公寓 ¥35,500/平方米

简短介绍：位于杭州城西高尚居住区，距杭州西溪国家湿地公园800米，拥有大都市的繁华配套和自然湿地的景观资源，为市场提供全面升级的换代公寓产品。



兰园



销售均价：高层公寓 ¥51,000/平方米

简短介绍：兰园位于杭州环城北路，距武林广场仅1.7公里，依托武林商圈的成熟商业配套、城市核心的完善生活设施，传承绿城高端公寓的高贵品质，为绿城市中心高端公寓代表之作，畅享繁华之上的优雅。

浙江

台州宁江明月



销售均价：高层公寓 ¥13,000/平方米

简短介绍：宁江明月拥揽2,038米江际线和16万方城市江滨公园，依托绿城集团高品质物业营造经验，引入绿城园区生活服务体系，为台州目前最大规模、最具完整价值的城市滨江公园社区。

温州海棠湾



销售均价：高层公寓 ¥23,000/平方米
别墅 ¥43,000/平方米

简短介绍：作为绿城在温州的第二个高端住宅项目，其区位优势，规划起点高，纯正法式大盘，继鹿城广场后又一标杆之作和人居典范。

浙江

杭州建德项目



销售均价：待定

简短介绍：本项目隶属桥东城市客厅整体规划范围，地块紧邻建德市政府、新安江。项目占地78亩，容积率为2.4；地块方正，有利于规划，且江景面较宽，江景资源丰富。预期将打造成二代高层公寓。

诸暨绿城广场



销售均价：高层公寓 ¥12,000/平方米
别墅 ¥40,000/平方米

简短介绍：位于诸暨市市中心区位，紧邻五星级希尔顿酒店与商业新天地，独揽山水资源，城市功能相对集中。项目将建成集大型购物中心、商业步行街、写字楼、精品酒店、高级城市公寓、排屋别墅为一体的城市综合体。

浙江

舟山东沙度假村



销售均价：别墅 ¥40,000/平方米
酒店式公寓 ¥18,000/平方米

简短介绍：位于普陀旅游金三角核心——朱家尖十里金沙之上，全面融入长三角“3小时旅游圈”，1300米天然沙滩。引进喜达屋旗下一线品牌威斯丁酒店，由精装公寓、海景度假屋等丰富产品系组成。

舟山长峙岛项目



销售均价：别墅 ¥33,000/平方米

简短介绍：长峙岛项目位于舟山临城新区，低密度多层电梯公寓、欧式皇家园林，将被打造成220万方绿色、环保、节能的国际一流宜居理想小镇。

上海

上海森兰项目



销售均价：待定

简短介绍：紧邻外高桥保税区和金桥出口加工区，隔黄浦江与五角场城市副中心相望（翔殷路、东靖路、军工路、洲海路等隧道连接），是杨浦与外高桥保税区、港区功能集聚的核心地区。预期将打造成集平层官邸、别墅等高端住宅区。

上海玫瑰园



销售均价：别墅 ¥70,000/平方米

简短介绍：位于上海闵行区西南区域，毗邻高尔夫球场、上海国际网球中心、上海水上运动中心、上海马术中心，项目周边高档酒店、医疗康复中心以及森林别墅项目均已成熟；距上海市中心人民广场约27公里。

北京

北京京杭广场



销售均价：待定

简短介绍：地处长安街东的地标性城市综合体，扼守通州新城核心区门户位置，总建筑面积约28万平方米，业态涵盖购物中心、五星级酒店、服务式公寓、5A写字楼及精装平层官邸。

北京御园



销售均价：平层官邸 ¥70,000/平方米

简短介绍：无论是三层秩序的景观园林，还是新古典主义的圆厅别墅，都融汇在玉泉山麓、昆明湖畔，承续“三山五园”，通过土地、建筑、营造、技术、服务五大系统精耕细作，是绿城旗下建筑风格最纯粹，文化内涵最丰富的产品。



山东

青岛理想之城



销售均价 : 多层公寓 ¥14,000/平方米
高层公寓 ¥13,600/平方米

简短介绍 : 位于青岛李沧区中央核心地块。项目总占地面积约113万平方米，规划总建筑面积约为227万平方米，将打造成功能齐全的综合新城。



青岛深蓝广场



销售均价 : 待定

简短介绍 : 项目位于青岛市市南区东海二路以东，延安三路以西，香港西路以南，东海路以北。预期将建造超高层住宅，以及集酒店、商业、办公、酒店式公寓于一体的综合塔楼。

其他城市

天津蓝色海岸



销售均价：待定

简短介绍：该项目为全业态城市综合体，总建筑面积21万平方米。规划业态包括五星级酒店、定制性高端商业、精准公司和甲级5A写字楼。

常州玉兰广场



销售均价：¥14,100/平方米

简短介绍：雄踞常州市武进区黄金地段，坐拥双水岸景观，独享城市半岛地形规划。140万方大盘规划，社区生活自成一体。城市精品高层公寓服务，高科技智能化低碳社区。



其他城市

海南清水湾



销售均价：
度假公寓 ¥28,000/平方米
酒店式公寓 ¥21,000/平方米
度假别墅 ¥65,000/平方米

简短介绍：位于海南省陵水县清水湾旅游度假区内。项目背山面海，北靠九所岭森林公园，南临南海，拥有一线海景资源，项目紧邻雅居乐清水湾。

郑州雁鸣湖项目



销售均价：别墅 ¥27,000/平方米

简短介绍：该项目位于中牟县雁鸣湖生态风景区，地理位置优越，风景秀丽。容积率为0.33，绿化率达到45%，整体将被打造成高端别墅居住区。

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，市场份额，竞争、市场风险，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

冯征

首席财务官

电话: + 86 571 8839 1288

+ 852 2530 0919

传真: + 86 571 8790 1717

电邮: simoncfung@chinagreentown.com

李子心

投资者关系部

电话: + 852 2530 0996

传真: + 852 2523 6608

电邮: dilys@chinagreentown.com

徐瑛

投资者关系部

电话: + 86 571 8790 2207

传真: + 86 571 8790 1717

电邮: sherry@chinagreentown.com

叶卡尔

投资者关系部

电话: + 86 571 8790 2676

传真: + 86 571 8790 1717

电邮: yekaer@chinagreentown.com

