

2015 年度业绩公布

2016 年 3 月



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中国控股有限公司

(股份代号: 03900)

目录

2015年业绩概览	2
2015年营运回顾	5
2015年财务摘要	15
公司展望	24
附录一：2015年预售项目	30
附录二：2015年确认销售项目	31
附录三：2015年新增土地储备	33
附录四：2016年计划竣工项目	34
附录五：2016年重点推盘项目	38



2015 年业绩概览

2015年业绩概览



销售确认及利润

2015年，本集团的收入为人民币260.47亿元，较2014年的人民币320.49亿元减少18.7%。其中确认结转的物业销售收入为人民币233.26亿元，较2014年的人民币301.11亿元减少22.5%。2015年，股东应占利润为人民币8.13亿元，较2014年的人民币20.72亿元减少60.8%。2015年股东应占核心净利润为人民币10.33亿元，较2014年的人民币22.36亿元减少53.8%。



财务状况

于2015年12月31日，本集团银行结余及现金余额为人民币182.39亿元，足以覆盖一年内到期的借款及优先票据合计人民币150.37亿元。净资产负债率为73.0%，较2014年的76.7%有所下降。



融资发债

2015年2月10日，本公司增发了于2019年到期的年利率为8.0%的优先票据，共2亿美元。
2015年8月11日，本集团发行5亿美元新票据，其中包括以新的5.875%票息完成两笔票息较高的美元票据的交换要约。此外，本集团也完成了对人民币25亿元2016年到期票据和旧美元票据条款修改的同意征求。
2015年下半年，本公司于中国境内成功发行两批合共总金额为人民币70亿元的公司债券，加权平均年化票面利率4.75%。

2015年业绩概览 (续)



组建绿城管理集团

2015年，本公司完成收购绿城鼎益房地产投资管理有限公司及绿城时代城市建设发展有限公司的交易，并组建新的绿城代建集团，即「绿城管理集团」。目前，绿城管理集团下辖项目60个，总建筑面积约1,921万平方米。



预售情况

2015年，绿城集团共销售物业面积390万平方米，合同销售金额约人民币719亿元，全年销售超额完成年初所订之人民币600亿元的目标。于2015年12月31日，绿城集团另有累计已签认购协议未转销售合同的金额约人民币18亿元。



中交入股

2015年3月27日，中交集团完成股份买卖交易，持有绿城股票524,851,793股；2015年6月4日，中交集团再以每股11.46港元收购本公司1亿股股份。据此，于本公告日期，中交集团持有本公司股份约为28.899%，成为绿城单一最大股东。

The image shows a modern architectural complex at night. Several high-rise buildings with glass facades are illuminated from within, creating a warm glow. In the foreground, a large, rectangular water feature with multiple fountains is lit up, reflecting the lights from the buildings. The sky is dark, and the overall atmosphere is one of a sophisticated, contemporary urban environment. The text "2015 年营运回顾" is overlaid on the left side of the image.

2015 年营运回顾

预售情况

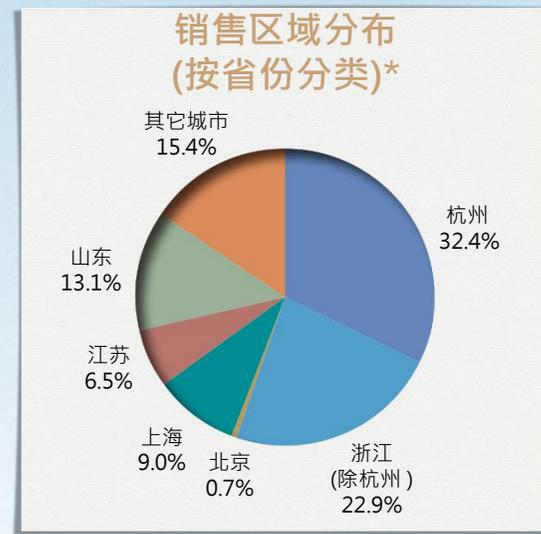


中国领先的高端房地产开发商，拥有强大的品牌知名度

■ 2015年绿城集团（包括绿城中国控股有限公司与其附属公司连同其合营企业及联营公司）共销售物业面积390万平方米，合同销售金额约人民币719亿元，全年销售超额完成年初所订之人民币600亿元的目标。于2015年12月31日，绿城集团另有累计已签认购协议未转销售合同的金额约人民币18亿元。

■ 2015年共有120个项目在售，销售均价每平方米人民币18,449元，较去年的人民币20,264元有所下降。

截至12月31日止



* 合同销售金额

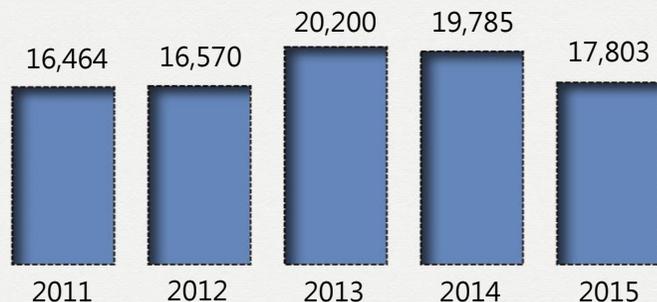


Creating Beauties For The Cities

* 根据预售金额分布

开发规模

历年在建面积 (千平方米)



总建筑面积 (千平方米)

	总计	权益
2014年12月31日在建	19,785	10,091
2015年新开工	4,667	2,675
2015年竣工	4,751	2,588
处置融绿合营公司项目	1,898	634
2015年12月31日在建	17,803	9,544

- 公司明确制定以市场为导向、以营销为龙头、以品质为核心的运营体系，整体运营机制从项目拓展、产品定位、开发节奏、销售策略等，体系化向市场导向转型；
- 公司着力推进产品创新研究，逐步形成“2:6:2”橄榄型的产品格局，即20%投放高端产品，适应高端市场需求，支撑品牌价值成长，60%关注高性价比产品，紧贴市场，加速周转，提升盈利能力，剩余20%适度开发高质量的安置房保障房，强化百姓口碑和社会影响力，产品结构进一步契合市场；
- 公司明确北京、上海、广州、深圳、杭州、天津、南京、武汉、合肥、济南、郑州、厦门、福州、成都、重庆这15个城市作为战略发展的重点核心城市，项目拓展紧紧围绕这15个重点核心城市展开。

代建业务蓬勃发展

- 本公司在现有基础上，对内整合代建平台，集中优势资源，整体强化轻资产运营。2015年8月2日，公司完成收购绿城鼎益及绿城时代的交易，2015年9月23日，新的绿城代建集团即“绿城管理集团”完成组建，业务、管控、团队有序融合，规模逐步扩大。目前，绿城管理集团下辖项目60个，总建筑面积约1,921万平方米，预计代建项目总可售金额约人民币1,363亿元，绿城管理集团预计可从中取得代建管理收入约人民币50亿元。于2015年，绿城管理集团实现代建管理收入约人民币3.36亿元，净利润约人民币1.05亿元。通过代建项目的品牌和管理输出，着力提高公司轻资产业务比重，加强项目开发全产业链整合，加快形成统一完整的代建品牌。



新增土地储备

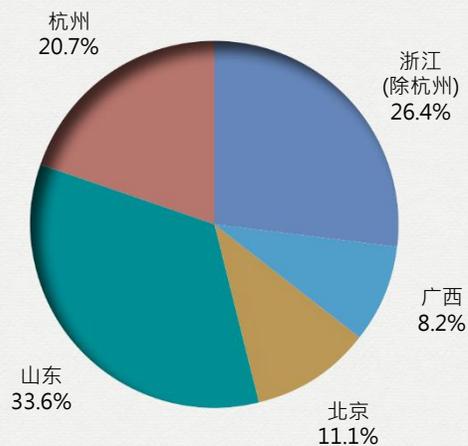
- 2015年，绿城集团共新增8个优质土地项目，新增项目总建筑面积约为251万平方米，归属于本集团约为133万平方米；
- 新增项目的总土地成本约为人民币153亿元，项目楼面地价平均成本约为每平方米人民币8,066元。



新增土地储备

项目数量	8个
占地面积 (千平方米)	1,296
权益占地面积 (千平方米)	673
总建筑面积 (千平方米)	2,514
权益总建筑面积 (千平方米)	1,328

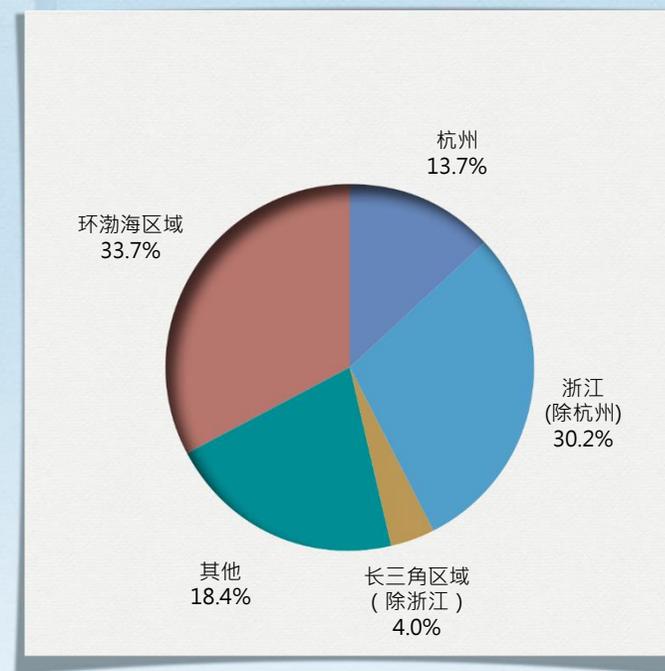
按区域分布



总土地储备

■ 于2015年12月31日，绿城集团共有81个土地储备项目（包括在建及待建），总建筑面积约为3,124万平方米，总可售面积约为2,308万平方米，其中归属于本集团的权益建筑面积约为1,821万平方米，归属于本集团的权益可售面积约为1,356万平方米。楼面地价平均成本约为每平方米人民币3,095元。

	总建筑面积 (千平方米)	总可售面积 (千平方米)	楼面地价平均成本 (人民币元/平方米)
杭州	4,266	3,040	5,662
浙江	9,449	6,665	2,411
上海	578	398	11,616
江苏	662	523	3,793
北京	605	424	13,324
天津	960	707	6,823
山东	6,077	4,825	2,456
安徽	518	497	2,573
河南	419	283	294
河北	888	634	1,034
湖南	280	255	827
新疆	1,794	1,310	755
海南	1,485	1,099	1,034
辽宁	1,996	1,462	2,249
湖北	189	145	770
黑龙江	699	516	572
内蒙古	171	135	240
广西	206	163	2,093
合计	31,242	23,081	3,095



* 不包括本集团10%及以下权益的项目

** 楼面地价平均成本是按总地价除以总建筑面积计算

荣誉

- 2015年3月，绿城集团连续第11年获得由国务院发展研究中心、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合评选的2016年“中国房地产百强企业综合实力TOP10”，并蝉联“中国房地产百强企业规模性TOP10”称号。
- 2015年9月11日，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家单位共同主办的“2015中国房地产品牌价值研究”成果发布会上，绿城集团以211.83亿元的品牌价值荣膺“2015中国房地产公司品牌价值TOP10（混合所有）”，同时蝉联“2015中国房地产顾客满意度领先品牌”。
- 绿城自2004年开始参与品牌价值研究，至今12年间，绿城品牌价值由9.52亿元提升至211.83亿元，增长22倍。

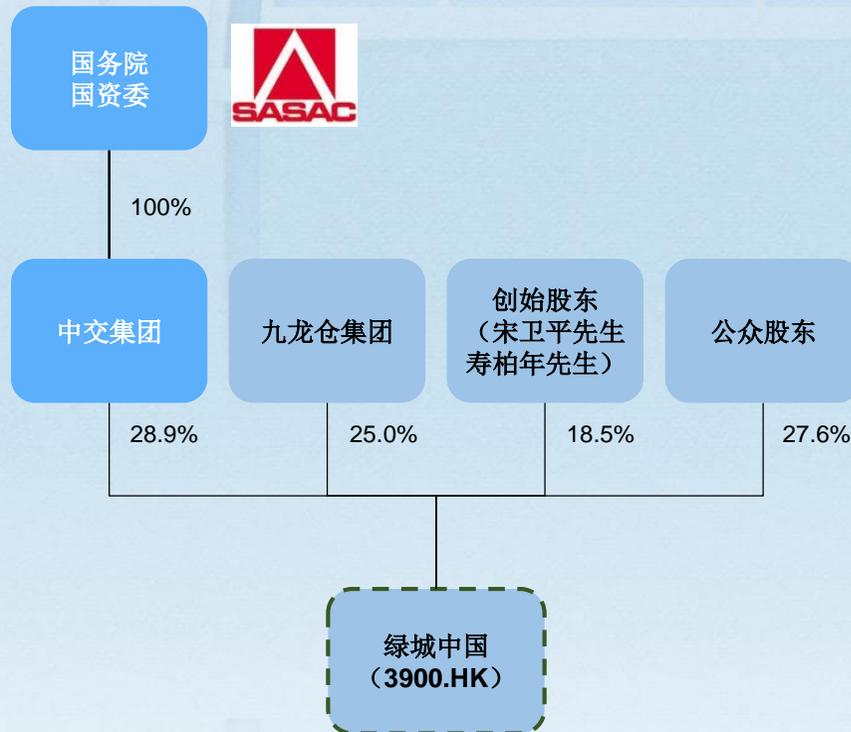


中交集团-绿城的单一最大股东

★ 中交集团逐步完成对绿城的控制

- 2016年1月15日：**
 - 中交集团委任：
 - 刘文生先生为执行董事兼董事会联席主席
 - 李永前先生为执行董事
 - 截至目前，绿城7名执行董事中有5名来自中交集团
- 2015年6月21日：**
 - 中交集团委任：
 - 曹舟南先生为执行董事兼行政总裁
 - 李青岸先生为执行董事兼执行总经理
- 2015年5月18日：**
 - 中交集团宣布增持绿城股份至28.9%
- 2015年3月27日：**
 - 中交集团完成有关股份收购
 - 朱碧新先生获任执行董事、董事会联席主席
 - 孙国强先生获任执行董事
- 2014年12月24日：**
 - 中交集团宣布收购宋卫平先生、寿柏年先生及夏一波女士的约24.3%绿城股份

★ 股东概览*



*截至2016年2月28日

中交集团对绿城的支持

对董事会及公司营运的积极管控

- 积极参与制定绿城战略规划（7名执行董事中有5名均来自中交集团）
- 积极参与绿城集团日常运营（2位高管人员专注于绿城业务）
- 中交集团已实现对绿城并表

绿城中国董事会*

<p>宋卫平先生</p>  <p>执行董事 董事会联席主席</p>	<p>刘文生先生</p>  <p>执行董事 董事会联席主席 ** 中国交通建设股份有限公司公司秘书兼总经济师·中交国际(香港)控股有限公司董事长</p>	<p>孙国强先生</p>  <p>执行董事 ** 中交房地产集团有限公司之董事长兼总经理</p>	<p>寿柏年先生</p>  <p>执行董事</p>	<p>曹舟南先生</p>  <p>执行董事 行政总裁 ** 中交房地产集团有限公司董事</p>	<p>李青岸先生</p>  <p>执行董事 ** 中交房地产集团有限公司董事</p>	<p>李永前先生</p>  <p>执行董事 ** 中交房地产集团有限公司董事</p>
<p>贾生华先生</p> <p>独立非执行董事</p>	<p>柯焕章先生</p> <p>独立非执行董事</p>	<p>史习平先生</p> <p>独立非执行董事</p>	<p>许云辉先生</p> <p>独立非执行董事</p>			

* 2016年1月15日起生效
** 代表于中交集团所担任职务

中交集团 — 绿城重要战略合作伙伴及坚实后盾

财务支持

- 利用中交集团现有合作金融机构为绿城授信、增信
- 中交集团为绿城未来融资行为提供增信措施

重要战略合作伙伴

- 绿城与中交开展合作，形式有合营项目、共同开发项目等
- 绿城代建中交集团项目，收取管理费用，实现轻资产运营

品牌共赢

- 中交作为优秀央企代表和世界500强企业，和绿城作为房地产行业的TOP10企业，在相关领域，借助双方品牌影响力，实现共同发展

海外发展

- 依托中交集团海外优势资源，共谋海外发展机会

资源共享

- 绿城与中交共享全国化销售网络、客户及采购资源





2015 年财务摘要

主要财务数据

(人民币:百万元)	截至12月31日止		变动
	2015年	2014年	
收入	26,047	32,049	-18.7%
毛利	5,421	8,133	-33.3%
毛利率	20.8%	25.4%	不适用
物业毛利率	18.0%	23.5%	不适用
分占合营企业及联营公司业绩	1,668	408	+308.8%
行政开支	(2,573)	(1,836)	+40.1%
销售开支	(1,229)	(992)	+23.9%
财务费用	(886)	(680)	+30.3%

主要财务数据 (续)

(人民币:百万元)	截至12月31日止		变动
	2015年	2014年	
净利润	1,259	3,210	-60.8%
净利润率	4.8%	10.0%	不适用
股东应占利润	813	2,072	-60.8%
股东应占核心利润*	1,033	2,236	-53.8%
每股基本盈利 (人民币元)	0.25	0.80	-68.8%

* 股东应占核心利润是指扣除收购净收益、若干资产的减值亏损或减值亏损拨回、金融衍生工具公允价值变化收益和投资性物业公允价值变化收益的税后净影响后的金额。

主要财务数据 (续)

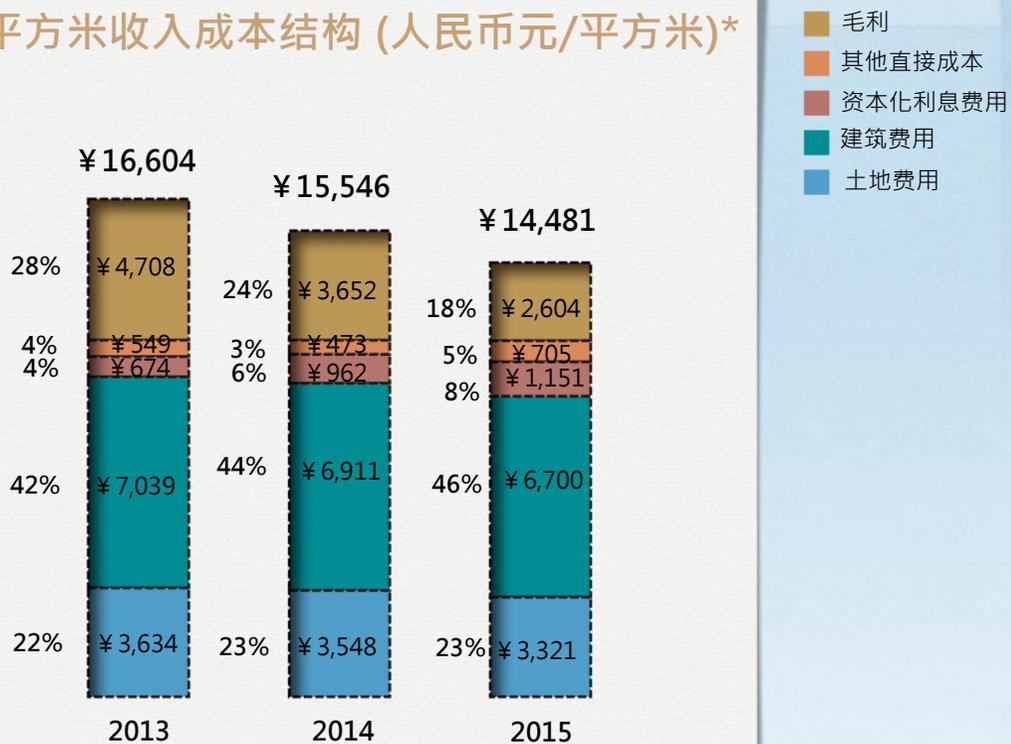
(人民币:百万元)	2015年12月31日	2014年12月31日	变动
总资产	144,513	127,144	+13.7%
总借贷	44,994	35,815	+25.6%
净资产	36,660	34,845	+5.2%
银行存款及现金	18,239	9,084	+100.8%
应付土地增值税	2,209	2,587	-14.6%
净资产负债率	73.0%	76.7%	不适用

收入与成本结构

■ 本年度本集团实现物业销售毛利率为18.0%，较2014年的23.5%有所下降，主要原因为：

本年度交付的项目中，有一定比例的项目位于三四线城市，过去几年受中国政府对房地产行业调控政策影响导致项目销售价格偏低，很大程度影响了本期的物业销售毛利率。

每平方米收入成本结构 (人民币元/平方米)*



* 包括地上及地下销售面积。

负债及现金情况

于2015年12月31日

人民币：百万元

	1年内到期	1-2年内到期	2年以上到期	总计
银行及其他借款	12,540	7,757	7,138	27,435
境内公司债	-	-	6,898	6,898
优先票据	2,497	-	8,164	10,661
总借贷	15,037	7,757	22,200	44,994
银行存款及现金				18,239
净负债				26,755
净资产				36,660
净资产负债率				73.0%

注：■ 2015年总借贷加权平均利息成本为7.3%（2014年：7.9%）。

■ 境外借款折合人民币165.13亿元，占总借贷的36.7%。

■ 净资产负债率：净负债/净资产。

财务状况

- 于2015年12月31日，本集团银行结余及现金余额为人民币182.39亿元，足以覆盖一年内到期的借款及优先票据合计人民币150.37亿。
- 于2015年12月31日，本集团净资产负债率为73.0%，较2014年的76.7%有所下降。
- 绿城集团目前取得商业银行授信约人民币671亿元，截至2015年12月31日实际使用约人民币173亿元。



2015年交换要约和同意征求

★ 发行条款

发行人	绿城中国控股有限公司 (03900.HK)
维好协议和承诺 协议提供人	中国交通建设集团有限公司
公司评级	穆迪：Ba3 (正面) 标普：BB (稳定)
发行评级	穆迪：Ba3 标普：BB-
发行形式	S规则
偿还顺序	高级无抵押
到期日	2020年8月11日 (5年到期，3年 内不可赎回)
首次赎回日	2018年8月11日
交换和新现金部 分总规模	5亿美元
票息	5.875%

■ 2015年8月11日，本集团成功完成交换要约，其中7亿美元8.5%票息2018年到期债券和5亿美元8.0%票息2019年到期票据(两笔统称为“旧美元票据”)可交换为新的5.875%票息2020年到期票据(“新票据”)。该交换成功以两笔旧美元票据平均超过33%的交换成功率完成。本集团也以5.875%票息发行了7,030.2万美元的新现金部分，此次发行使得新票据(即交换和新现金部分总额)总发行规模达5亿美元。与此同时，本集团也完成了对25亿元人民币5.625%票息2016年到期票据和旧美元票据条款修改的同意征求。

本次债务管理成功修改票据条款，以体现中交集团作为公司新的单一最大股东，增加财务灵活性并延长了票据到期时间和期限。

境内公司债券

- 2015年8月28日，本公司于中国境内成功发行第一批公司债券，总金额人民币30亿元，为期五年、年化票面利率4.7%；2015年9月18日，本公司成功发行第二批总金额为人民币40亿元的境内公司债券，包括人民币20亿元、为期五年、年化票面利率4.40%的境内债券及人民币20亿元、为期7年、年化票面利率5.16%的境内债券。



公司展望



绿城的发展战略



向理想生活综合服务商战略转型

- 未来一年公司将按照“全面覆盖、分步推进、重点督导”的原则，推动并强化服务的市场导向属性，以服务凝聚客户、以服务促进营销，从项目定位、开发、销售到交付运营全过程，全面提高客户的园区生活质量和生命活力。
- 坚守精品品质路线，传承绿城产品营造优势，着力加大产品创新力度持续提升设计品质、营造品质，确保行业领先地位。
- 进一步提炼品牌属性，保持绿城作为房地产行业品牌持续领先地位，凸显品牌差异化优势；同时延展品牌内涵，强化品牌新内涵，协同绿城管理集团的代建品牌，共同强化绿城品牌的全国市场影响力。
- 加快推进服务升级，将客户作为“家人”，从项目定位、开发、销售到交付运营全过程，以营造生活场景和生活氛围、完善生活服务配套、建设健康生活体系、提高综合生活服务质量为重点，全面升级绿城园区生活服务体系，建立覆盖全龄段的生活服务系统，推广智能化，推进智慧园区建设，通过互联网手段实现服务的便捷化、多样化。

绿城的发展战略（续）



持续深化公司管控体系

- 公司优化创新混合所有制企业管控模式，坚定做实“绿城中国”，整合代建轻资产业务，剥离绿城房产的酒店、大商等重资产业务，在绿城中国旗下形成“绿城房产集团”、“绿城管理集团”、“绿城资产经营集团”三大附属集团，做实绿城中国的行政管理机构，并对经营结果完整负责。
- **绿城房产集团**，主营投资开发业务，承担“专业资源管控、精简深耕”等管控职能；强化项目公司“营造执行、案场销售、客户服务”的职能，保障各项要求的执行落地与经营承诺的兑现；
绿城管理集团，主营代建开发业务，创造性地推动房地产行业变革和标准升级，建立涵盖房地产项目全生命周期、客观、清晰、系统的品质标准与服务保障体系，通过专业的运营管理和严谨的合同承诺，明确利益共享、风险共担机制，与委托方分享并创造更高价值；
绿城资产经营集团，将根据地产金融化战略要求进行组建，集中、统筹经营酒店、商业中心、街区商业、会所等资产，通过资产的证券化、金融化、出售、出租等方式，根本性解决资产经营和保值增值问题，同时进一步规范股权、产权及产权代表管理，建立产权代表报告机制，并探索搭建金融平台。
- 改革分配机制，推行新的薪酬标准和奖惩政策，建立房地产投资项目超额利润奖罚挂钩机制；紧密收入与业绩挂钩，加大浮动绩效比例，拉开绩效收入差距，激发员工潜能和工作状态；明确奖惩评价标准，建立优秀员工自动加薪机制，及时实施业绩考核，第一时间兑现激励政策。

绿城的发展战略（续）

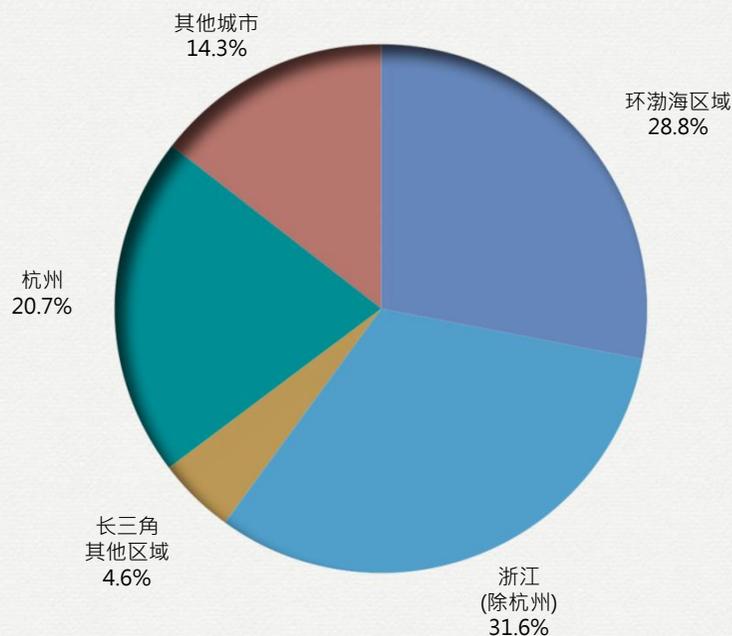


以市场为导向优化投资布局

- 公司将优化投资布局，提升区域集中度，持续聚焦北京、上海、广州、深圳、杭州、天津、南京、武汉、合肥、济南、郑州、厦门、福州、成都、重庆15个重点核心城市，系统化深耕重点核心城市，坚持以市场引导投资，保证新项目精准定位和快速推进。
- 根据核心城市投资导向，坚决实施存量项目特别是三四线城市项目战略性去库存，实施老项目新分期系统化组织市场定位、产品定位复核，优化调整设计方案、开发顺序、品类组合、成本标准等，整体加快去化，回笼资金。
- 按照“优势互补、互利互惠”的准则，未来公司所有合作项目趋向由绿城控股，并纳入绿城操盘和管控，按照“同股、同权、同投”严格实施经营管理，保证绿城品质和品牌的统一性，优化合作水平，提高客户及合作方的满意度。
- 公司将在现有绿城管理集团的基础上，加强项目开发全产业链整合，从“单一取费”延伸到“开发全产业链模块取费”，积极构建大数据平台，盘查优质土地与投资/代建业务的匹配。同时，试点展开城市更新、海外业务发展规划，寻求长期战略合作关系，形成代建项目业务来源的长效渠道，着力提高公司轻资产业务比重，保持代建规模行业领先水平。

2016年可售货源及未结转盈利

2016年可售货源面积分布



- 2016年，公司多个项目将达到预售条件，预计整体可售货源约706万平方米，整体可售金额约人民币1,277亿元（其中2015年存量房源可售金额为人民币751亿，2016年预计新增可售房源金额人民币526亿）。
- 截至2015年12月31日，绿城集团累计已售未结转额约为人民币655亿元（按权益：人民币377亿元），其中计划于2016年确认的收入约为人民币428亿元（按权益：人民币251亿元）。

附录



附录一：2015年预售项目

项目	合同销售面积 (平方米)	合同销售金额 (人民币百万元)	销售均价 (人民币元/平方米)
杭州武林壹号	77,483	4,656	60,097
天津全运村	158,496	3,410	21,517
山东济南全运村	133,898	2,507	18,723
山东青岛理想之城	156,020	2,397	15,360
浙江义乌玫瑰园	98,493	2,377	24,139
杭州杨柳郡	99,103	2,026	20,446
上海黄浦湾	19,005	1,958	103,020
上海长风中心	40,552	1,691	41,694
杭州钱塘明月	54,222	1,531	28,233
海南蓝湾小镇	47,998	1,329	27,698
浙江丽水秀丽春江	71,224	1,183	16,614
杭州西溪诚园致诚苑	31,257	1,117	35,746
江苏徐州紫薇公馆	56,948	1,011	17,758
杭州蘭园	17,331	928	53,541
浙江临安桃李春风	25,051	565	22,556
其他项目	2,811,278	43,234	15,378
总计	3,898,359	71,920	18,449

附录二：2015年确认销售项目 - 附属公司

项目	物业类型	销售面积 (平方米)*	销售收入 (人民币百万元)	销售比重	销售均价 (人民币元/平方米)
浙江台州宁江明月	高层住宅、别墅	181,485	2,143	9.2%	11,808
杭州蘭园	高层住宅、酒店式公寓	46,973	1,945	8.3%	41,407
山东青岛理想之城	高层住宅、多层住宅	117,552	1,607	6.9%	13,671
杭州云栖玫瑰园	别墅	17,953	1,582	6.8%	88,119
海南蓝湾小镇	高层住宅、别墅	35,625	1,495	6.4%	41,965
山东胶州紫薇广场	高层住宅、多层住宅	157,359	1,120	4.8%	7,117
新疆百合公寓	高层住宅、多层住宅	73,090	1,118	4.8%	15,296
浙江台州玫瑰园	高层住宅、别墅	66,339	898	3.8%	13,537
浙江慈溪诚园	高层住宅	85,452	745	3.2%	8,718
浙江舟山长峙岛	高层住宅、别墅	60,779	722	3.1%	11,879
杭州桃花源	别墅	15,561	691	3.0%	44,406
浙江德清英溪桃源	高层住宅、多层住宅、 别墅	52,965	645	2.8%	12,178
其他		699,685	8,615	36.9%	12,313
总计		1,610,818	23,326	100%	14,481

* 销售面积包括地上及地下面积。

附录二：2015年确认销售项目 - 合营企业及联营公司

项目	物业类型	销售面积 (平方米)*	销售收入 (人民币百万元)	销售比重	销售均价 (人民币元/平方米)
浙江海宁百合新城	高层住宅	123,746	1,614	4.1%	13,043
山东济南百合花园	高层住宅	164,940	1,394	3.5%	8,452
杭州武林壹号	高层住宅	49,659	3,362	8.5%	67,702
杭州西溪诚园致诚苑	高层住宅	94,679	3,119	7.8%	32,943
杭州新华园	高层住宅	85,076	3,009	7.6%	35,368
山东济南全运村	高层住宅、别墅	240,102	2,565	6.5%	10,683
杭州田园牧歌麓云苑	高层住宅、别墅	100,550	1,856	4.7%	18,458
杭州西子国际	高层住宅、写字楼	54,343	1,825	4.6%	33,583
上海盛世滨江	高层住宅	27,586	1,679	4.2%	60,864
浙江义乌玫瑰园	别墅	37,505	1,627	4.1%	43,381
北京京杭广场	高层住宅、写字楼	58,321	1,584	4.0%	27,160
杭州翡翠城	高层住宅、多层住宅	113,073	1,422	3.6%	12,576
上海长风中心	高层住宅、写字楼	36,585	1,281	3.2%	35,014
其他		1,040,861	13,418	33.6%	12,891
总计		2,227,026	39,755	100%	17,851

* 销售面积包括地上及地下面积。

附录三：2015年新增土地储备

项目	区域	取得方式	权益	项目总土地成本 (人民币百万元)	绿城自有资金支付款项 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
1 杭州留香园	杭州	收购	25%	2,600	260	239,112
2 杭州滨江四桥项目	杭州	招拍挂	50%	1,625	813	120,710
3 杭州金麟府	杭州	收购	50%	2,751	688	161,750
4 浙江临安桃李春风	浙江	收购	51%	224	72	266,194
5 浙江嵊州剡江越园	浙江	招拍挂	51%	695	175	396,527
6 北京门头沟项目	北京	招拍挂	85%	5,700	1,445	279,660
7 山东济南玉兰花园	山东	收购	50%	1,620	172	844,879
8 广西柳州杨柳郡	广西	招拍挂	62.8%	83	50	205,927
总计				15,298	3,675	2,514,759

注：新增项目的总土地成本约为人民币**153**亿元，其中大部分由金融机构或合作方资源支付，归属于绿城以自有资金支付的约为人民币**37**亿元。

附录四：2016年计划竣工项目

	项目	权益	分期	总建筑面积 (平方米)
附属公司	杭州玉园	100%	三期	76,640
	杭州蓝庭	85.0%	六期部分	153,534
	杭州桃花源	64.0%	十三期	32,646
	浙江临安桃李春风	51.0%	原开发区块	13,501
	浙江临安青山湖红枫园	100%	六期	15,922
	浙江建德春江明月	100%	一期部分	174,451
	浙江舟山长峙岛	96.875%	香芸园一期、香樟园二期	220,695
	浙江诸暨绿城广场	90.0%	十三期、十六期	222,523
	浙江新昌蘭园	80.0%	一期	95,565
	浙江德清英溪桃源	100%	七期、八期	63,764
	浙江临海玫瑰园	100%	一、二、三期	97,319
	小计			1,166,560

附录四：2016年计划竣工项目（续）

	项目	权益	分期	总建筑面积 (平方米)
附属公司	上海黄浦湾	51.0%	二期部分	48,258
	山东淄博百合花园	100%	一期部分	283,750
	山东青岛理想之城	80.0%	六期部分	134,690
	山东新泰玉兰花园	70.0%	四期部分	34,347
	山东胶州紫薇广场	100%	六期	59,009
	山东曲阜诚园	100%	二期、三期、四期	72,054
	河南郑州雁鸣湖玫瑰园	100%	七期	21,202
	安徽合肥翡翠湖玫瑰园	100%	四期、五期	136,234
	海南蓝湾小镇	51.0%	九期部分	116,020
	黑龙江大庆御园	60%	悦景苑、锦绣苑	6,290
	小计			911,854

附录四：2016年计划竣工项目（续）

	项目	权益	分期	总建筑面积 (平方米)
合营企业 / 联营公司	杭州武林壹号	50.0%	1#、4#楼	91,554
	杭州之江壹号	50.0%	东二期部分	66,523
	浙江临安青山湖玫瑰园	50.0%	东一期、东三期	39,024
	浙江安吉桃花源	47.0%	二期部分	4,857
	浙江奉化玫瑰园	31.0%	一期部分、二期	198,360
	浙江余姚明园	47.0%	一期部分、二期	210,454
	浙江义乌玫瑰园	35.0%	二期部分	313,257
	浙江乌镇雅园	50.0%	八期部分	35,654
	浙江丽水秀丽春江	37.5%	三期	50,030
	小计			1,009,713

附录四：2016年计划竣工项目（续）

	项目	权益	分期	总建筑面积 (平方米)
合营企业/联营公司	上海长风中心	37.5%	二期部分	85,744
	江苏无锡蠡湖香樟园	49.0%	六期部分	100,000
	山东济南百合花园	49.0%	四期	197,081
	山东济南全运村	45.0%	十二期部分	69,565
	山东青岛深蓝中心	40.0%	一期	122,872
	辽宁大连桃源里	40.0%	一期部分、二期	116,763
	辽宁沈阳全运村	50.0%	一期部分	47,242
	湖北黄石玉兰花园	30.0%	二期部分	50,605
	小计			789,873
	总计			3,878,000

附录五：2016年重点推盘项目

地区

重点推盘项目

杭州

杭州杨柳郡、杭州留香园、杭州钱塘明月、杭州滨江四桥项目（暂名）

浙江
(不包括杭州)

浙江临安桃李春风、浙江嵊州剡溪越园、浙江舟山长峙岛、浙江余姚明园

长三角区域
(不包括浙江)

上海黄浦湾、江苏徐州紫薇公馆

环渤海区域

山东青岛理想之城、山东济南全运村、山东济南玉兰花园、北京门头沟项目（暂名）

其他地区

海南蓝湾小镇、新疆百合公寓、广西柳州杨柳郡、安徽合肥翡翠湖玫瑰园

杭州

杭州杨柳郡



物业类型：小高层公寓

人民币23,000元/平方米

简短介绍：绿城杨柳郡位于城东核心，七堡地铁站上盖，距离武林广场约7公里，80万方生活综合体，集居住、商业、休闲、教育等于一体，配备两个九班制幼儿园和二十四班小学，上盖区住宅规划90-148平方米等多种精装户型，并首次引入个性化精装服务体系，真正做到了定制装修。住户可以在几种装修风格上选择自己喜欢的，甚至可以随意搭配。作为绿城首个为年轻白领营造的复合型社区，在杨柳郡，绿城为业主提供的不仅是栖身而居的住宅，而是给予了业主便利、快捷、优质的服务。打造杭州首个“年轻、活力、复合”的YOUNG CITY住区。

杭州留香园



物业类型：高层公寓

人民币37,800元/平方米

简短介绍：绿城·留香园项目位于凤起东路与塘工局路交叉口，近邻钱塘江。地处钱江新城江河汇流区财富中心核心位置，咫尺市民中心、万象城、金融城、渔人码头等2000亿瑰丽配套。项目总占地面积约5.25万平方米，总建筑面积24万平方米，总体规划11幢高层公寓。项目贵为绿城二代升级版革新之作，在优雅承袭绿城蘭园、蓝色钱江、春江花月等经典豪宅天赋基因的基础上，首创绿城史上最好户型，更量身定制100-180m²精装臻品。此外在绿城“安定、精细、恒久”的创新导入“3+3”双翼高端城市生活理念，是绿城20年集大成之作。

杭州

杭州钱塘明月



物业类型：高层公寓

人民币31,000元/平方米

简短介绍：绿城九龙仓·钱塘明月，雄踞萧山新区CBD核心，紧邻萧山区政府、人民广场、华润万象汇（规划）、开元名都大酒店等，荟萃城市最优质配套资源，25万方全名流成品社区，规划14栋全精装精品高层公寓，以新古典的尊贵园区、最优化的户型设计、国际一线品牌精装、全方位的园区生活服务体系，打造萧山第一品级住区，开启萧山高端成品生活典范！

杭州滨江四桥项目（暂名）



物业类型：高层公寓 + 排屋

售价未定

简短介绍：绿城滨江四桥项目雄踞滨江核心区，北依钱塘江一线江景资源，南拥滨江一级城市资源配套，地理位置得天独厚。本案规划5幢一线江景高层公寓，52套法式排屋，错落有致。沿江公寓为绿城第二代高层公寓升级版，独揽一线江景资源，营造“现代、简洁、舒展”的高贵品质；法式排屋组团是绿城在杭州主城区唯一在售的排屋项目，其产品特质将再现绿城第一品级住区。

浙江

浙江临安桃李春风



销售均价：别墅

人民币200万元/套起

简短介绍：绿城·桃李春风，集绿城20年别墅营造经验之大成，开创中国极小别墅之先河，深具逸格的中式建筑风骨，约30分钟快速路网直通杭州主城，邻地铁5号线民主村站（预计2019年通车），地处64.5平方公里的青山湖国家森林公园内，奢享10平方公里潋滟水域。项目紧邻浙江省千亿级规划的“森林硅谷”——青山湖科技城，坐享一站式SHOPPING MALL、五星级酒店等城市地标。

浙江嵊州剡江越园



销售均价：高层公寓
中式别墅

人民币9,100元/平方米
人民币35,000元/平方米

简短介绍：嵊州剡江越园位于城南腹地，西临富豪南路，南近市政府，咫尺新国商、爱德外国语学校、保罗洲际酒店、时代购物广场、浙医一院（嵊州分院）等醇熟配套，西可赏新昌江一线江景，地段上风上水。项目总建筑面积约40万方，由10栋经典二代高层及55栋中式别墅组成，是绿城经典产品之上的再一次升级，公寓户型涵盖了90-160平方米，力求营造嵊州高层建筑精品，旨在为嵊州打造绿城未来20年生活范本。

浙江

浙江舟山长峙岛



销售均价：公寓
别墅

人民币10,000元/平方米起
人民币22,800元/平方米起

简短介绍：舟山长峙岛位于舟山本岛南面，整岛6500亩，200万方建筑体量，除全系住宅产品外，配以育华学校、医院、商业中心、绿地公园等多元生活、商业配套，打造长三角首屈一指的理想住区。2016年长峙岛生活服务元年正式起航，小镇宅急送、小镇巴士、穿梭早餐厅等生活服务即将全面启用，长峙岛让理想小镇照进现实。

浙江余姚明园



销售均价：高层住宅

人民币11,000元/平方米

简短介绍：余姚明园雄踞余姚母亲河姚江上游南岸，北临近百亩江滨公园，与黄山、丰山遥相而望，万达广场、全民健身中心、余姚市政府、余姚市第二人民医院（在建）等皆在其辐射范围内，周边配套完善，交通便捷。项目规划约2400余户，涵盖排屋、高层、多层、商铺等物业类型，力求打造余姚首席高端大型居住园区。

长三角区域

上海黄浦湾



销售均价：高层公寓

人民币150,000元/平方米

简短介绍：百年上海滩，一座黄浦湾。绿城·黄浦湾位于上海市黄浦区，北距外滩万国建筑群约1.8公里，东侧紧邻黄浦江。项目占地面积约47000平方米，地上建筑面积约17万m²，由7幢精装修高层公寓组成。承载百年外滩历史文脉，俯瞰陆家嘴全景，内揽1.5万方外滩中央公园胜景。

江苏徐州紫薇公馆



销售均价：中式别墅
多层公寓

人民币30,000元/平方米
人民币16,000元/平方米

项目简介：项目处于国家4A级云龙湖风景区内，占地210亩。面对着景区内风景最秀丽的小南湖，北侧是云龙山，南侧是虎头山，环境资源丰富，不可复制。项目规划为165席中式合院和14幢国风洋房。合院主力面积270-500方，中式院落与稀缺云龙湖山相得益彰。2015年一期合院一经推出，即刻售罄，总销额高于徐州两年别墅销售额总和。

环渤海

山东青岛理想之城



销售均价：多层公寓
高层公寓

人民币14,000元/平方米
人民币12,000元/平方米

简短介绍：理想之城位于青岛市李沧区东部，是青岛CLD的核心启动项目，占地4100亩，总建筑面积约280万平方米。整体规划有行政中心、文化商业中心，以及酒店、写字楼、幼儿园、学校、医疗、健身中心、老年公寓、图书馆等，集行政、商务、居住、休闲多种功能为一体的大型综合体项目，建成后可容纳5万人居住。



山东济南全运村

销售均价：写字楼
别墅

人民币13,000元/平方米
人民币30,000万-50,000元/平方米

简短介绍：位于济南奥体文博片区核心地块。项目总占地1300余亩，规划总建筑面积约为196万平方米，是一座集高层、多层、别墅、写字楼、酒店、购物中心为一体的大型高端综合社区。

环渤海



山東濟南玉蘭花園

销售均价：高层公寓

人民币13,000元/平方米

简短介绍：位于济南市高新区核心区域，环绕市政府、奥体中心、未来金融中心，背依群山，出则尽享城市繁华、入则坐拥三山环绕。项目总占地面积约500亩，规划总建筑面积约为66万平方米，将打造一个理想、美好的生态人居典范区。

北京门头沟项目(暂名)



销售均价：高层公寓

售价未定

多层公寓

售价未定

简短介绍：北京门头沟项目位于北京市京西板块，地处西五环六环之间，紧邻西长安街沿线，交通便利，享有潭拓寺、戒台寺、秒山峰风景区，依山傍水，藏风聚气，有着得天独厚的自然条件。周边规划1060m²首钢商务区，金融、保险、文创、现代服务业主要区域产业支柱，将成为重点发展区域。项目占地约7.24万平方米，建筑面积约28.27余万平方米，项目为纯住宅社区，将成为京西第一品质住宅。

其他城市

海南蓝湾小镇



销售均价：公寓
度假别墅

人民币18,000元/平方米
人民币70,000元/平方米

简短介绍：世界级滨海度假，地处北纬18°，全年超过300天阳光灿烂，项目占地约4,800亩，规划建筑面积近200万平方米，集国际标准18洞海景高尔夫球场、五星级威斯汀酒店、商业中心、各类滨海度假服务设施及海景公寓、酒店式公寓、海景别墅、度假别墅、法式电梯洋房、高层公寓等高端度假生活社区于一体。

新疆百合公寓



销售均价：公寓
写字楼

人民币12,000元/平方米
人民币20,000元/平方米

简短介绍：百合公寓位于会展经济圈的核心区域，紧邻占地15,000亩的国家4A级生态文化旅游园区，出行四通八达。项目总占地面积约536亩，一期、二期规划为法式平层官邸，目前一期业主已入住，二期全部售罄、即将交付。三期高层公寓承袭法式风格，借鉴欧洲园林景观工艺，整体景观庄重和谐、充满活力，并使观赏性与功能性融合共享。

其他城市

广西柳州杨柳郡



销售均价：高层公寓

售价未定

简短介绍：柳州绿城·杨柳郡是绿城在广西首个项目，位于柳州主城核心区，占地约544亩，总建筑面积约165万平方米，坐拥2.4公里一线柳江美景，十二年全学龄名校，距市商业中心、行政中心均在10分钟车程以内。项目绿地率30%，车位配比1:1，中心景观超1.5万平米。项目首期主推90-220平方米的景观三到五房，户型设计是柳州稀缺的两梯两户、南北通透的豪华户型。

安徽合肥翡翠湖玫瑰园



销售均价：高层公寓
别墅

人民币13,000元/平方米
人民币1500-2000万元/套

简短介绍：翡翠湖玫瑰园项目位于合肥市中心城区西南部，紧邻翡翠湖，享有2,000亩的翡翠湖风景区，有着得天独厚的自然条件。周边大学林立，人文气氛浓厚。项目占地约500亩，建筑面积约80余万平方米，高层园区景观覆盖率超过80%，项目南面为法式合院别墅、法式平层官邸，北面为湖景高层和商业。

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，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: + 852 2523 3138

传真: + 852 2523 6608

电邮: simoncfung@chinagreentown.com

李子心

投资者关系部经理

电话: + 852 2530 0996

传真: + 852 2523 6608

电邮: dilys@chinagreentown.com

徐瑛

投资者关系部经理

电话: + 86 571 8790 2207

传真: + 86 571 8790 1717

电邮: sherry@chinagreentown.com