

二零一六年
中期业绩报告
二零一六年八月



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED
绿城中国控股有限公司
(股票代码: 03900)

2016



目录

2016年中期业绩概览	2
2016年中期经营回顾	5
2016年中期财务摘要	22
公司展望	32
附录一： 2016年上半年的预售项目	41
附录二： 2016年上半年的确认销售项目	42
附录三： 2016年下半年的计划竣工项目	44
附录四： 截至2016年6月30日境外融资情况汇总.....	46
附录五： 2016年下半年重点推盘项目	47



2016 年中期业绩概览

2016年中期业绩概览



预售情况

2016年上半年，绿城集团共销售物业面积235万平方米，合同销售金额约人民币454亿元，较2015年同期增长41%（2015年同期：人民币323亿元）。于2016年6月30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24亿元。



业绩

2016年上半年，本集团的净利润为人民币8.13亿元，较2015年同期的人民币7.46亿元增长9%，股东应占利润为人民币6.04亿元，较2015年同期的人民币5.19亿元增长16.4%。2016年上半年股东应占核心净利润为人民币7.61亿元，较2015年同期的人民币6.15亿元增长23.7%。



财务状况

于2016年6月30日，本集团银行结余及现金余额为人民币229.05亿元，足以覆盖一年以内到期的借款人民币117.45亿元，净资产负债率为70%（于2015年12月31日：73%），加权平均利息成本为6.3%，比2015年同期的7.5%有显著下降。

2016年中期业绩概览 (续)



融资发债

2016年3月，本公司与19家银行签订总金额为7.2亿美元、年利率按同业拆借利率（LIBOR）加3.13%的三年期银团贷款协议，此后，公司又成功与其中一家四大国有银行完成年利率按同业拆借利率（LIBOR）加3%的3亿美元三年期双边贷款；
2016年4月15日，公司发行5.5%年息的4亿美元永续债券予中交国际，进一步优化债务结构；
以上融资的利息成本均比之前同类型融资有较大幅度下降。



组建“一体四翼”管理架构

2016年上半年，公司经过缜密的论证、研讨，对公司的管控体系进行了创新性优化调整，目前已经确立了“一体四翼”的管理组织架构和业务格局，即以绿城中国为主体，下设绿城房产、绿城管理、绿城资产、绿城小镇四个子集团，共同致力于打造“中国理想生活综合服务商”第一品牌。



重组代建业务

2016年6月27日，本公司刊发重组蓝城相关公告，收购蓝城的代建业务，并与2015年9月收购绿城鼎益及绿城时代后成立的绿城管理集团合并，新的绿城管理集团规模进一步扩大。截至2016年6月30日，模拟重组整合后的新绿城管理集团合并管辖项目合计达到166个，规划总建筑面积约5,225万平方米。



2016 年中期经营回顾

2016年上半年经营成就

预售强劲	 2016年上半年，绿城集团共取得合同销售金额约人民币454亿元，较2015年同期增长41%。	财务状况改善
财务成本及净资产负债率下降	 加权平均利息总成本为6.3%，比2015年同期的7.5%有显著下降。于2016年6月30日，净资产负债率为70% (2015年12月31日: 73%)。	
中交支持	 财务方面得到中交有力支持, 包括认购2016年4月发行的永续债, 并利用中交现有合作金融机构为绿城增信。 已于北京共同投资两个稀缺贵重房产项目。 通过中交建融租赁有限公司，进行售后回租安排，向绿城提供多样化融资方案。	稳健增长，财务状况进一步完善
创新高性价比模式	 公司紧紧围绕“高性价比”的发展策略，从开发机制、投资结构、产品结构、存量结构、营销重点、服务内涵等开展体系化创新，提升价值，保证品质，亲和价格，严控成本，打造领先行业的高性价比产品。	驱动未来的增长和盈利能力
轻资产策略	 代建业务有序整合, 绿城管理集团将成为全国规模最大、专业能力最强的房地产轻资产运营集团公司。	
成立资金结算中心	 资金结算中心已经完成第一期建设，绿城集团资金结算中心已经与中国银行、农业银行、中信银行签订了现金管理和银企直连服务协议。	

CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES

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

2016年上半年绿城集团（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235万平方米，合同销售金额约人民币454亿元，与2015年同期相比增长41%（2015年同期：人民币323亿元）。于2016年6月30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24亿元。

2016年上半年共有100个项目在售，销售均价每平方米人民币19,281元，与去年的人民币19,257元基本持平。

截至6月30日止六个月

预售金额*
(人民币十亿元)

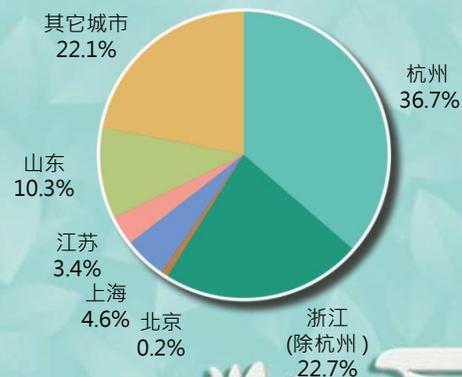


* 合同销售金额

销售均价
(人民币元/平方米)



销售区域分布
(按省份分类)*



* 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
2015年12月31日在建	17,803	9,544
2016年上半年新开工	2,563	1,154
2016年上半年竣工	1,251	790
2016年6月30日在建	19,115	9,908



代建业务有序整合

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9月，公司收购绿城鼎益及绿城时代、成立绿城管理集团，至今已实现业务、管控、团队有序融合，并已形成引领行业的“代建4.0”完整的标准体系，轻资产运营模式日趋成熟，业务增长不断加快。2016年6月27日，本公司刊发重组蓝城相关公告，收购蓝城的代建业务，并将与2015年9月收购绿城鼎益及绿城时代后成立的绿城管理集团合并，新的绿城管理集团规模进一步扩大。截至2016年6月30日，模拟重组整合后的新绿城管理集团合并管辖项目合计达到166个，规划总建筑面积约5,225万平方米。绿城管理集团将成为全国规模最大、专业能力最强的房地产轻资产运营集团公司。



2016年上半年新增土地储备

集中在一線及二線核心城市

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	北京酒仙桥项目	北京	招拍挂	50%	5,135	678	119,423
2	杭州潮鸣项目	杭州	招拍挂	50%	3,735	1,260	82,327
3	杭州萧山兴议项目	杭州	招拍挂	100%	1,099	1,099	72,611
总计					9,969	3,037	274,361

注：

- 金融机构融资新增项目的总土地成本约为人民币**99.69亿元**，其中部分由合作方资源或金融机构融资支付，归属于绿城以自有资金支付的约为人民币30.37亿元；
- 三块地的预计可售金额合共将达约人民币205亿元。

2016年上半年新增土地储备：北京



北京酒仙桥项目



北京酒仙桥项目位处朝阳区东北角的酒仙桥板块，与望京商务区3.5公里、国贸CBD距离8公里、奥体公园距离10公里、天安门距离11.5公里、首都机场直线距离13公里。地铁14号线贯穿本板块，地块距离最近的地铁站点约1.2公里。

项目于2016年2月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币52,226元，预计总可售金额约为人民币116亿元。

2016年上半年新增土地储备：杭州市中心



杭州潮鸣项目



杭州潮鸣项目位于主城核心地段、发展潜力巨大：从杭州城市整体规划来看，潮鸣项目所在的主城区地段稀缺难求；从杭州城市中心布局来看，潮鸣项目位处两个城市中心交汇，承接发展利好；杭州三大核心发展区域围绕在该项目周围，地块区域能享受到城市发展的利好。

该项目于2016年3月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币45,368元，预计总可售金额约为人民币67.3亿元。

2016年上半年新增土地储备：杭州奥体核心区



杭州萧山兴议项目



杭州萧山兴议项目位于奥体核心区，拥有多个城市主干通路，未来青年路隧道和地铁7号线的开通将为出行带来极大便利，且周边潜在配套较为丰富，将来必会为业主提供更多的生活便利，同时项目周边建有多个国家级高新产业园区，未来城市精英人口汇聚效应明显。



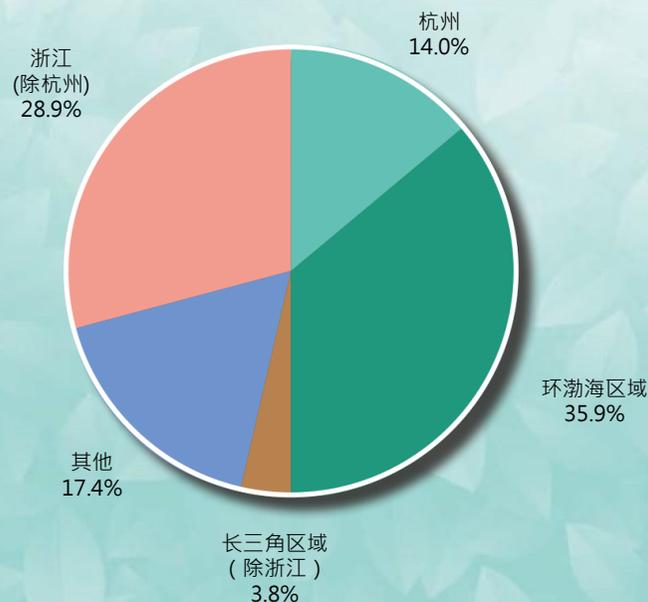
该项目于2016年6月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币15,135元，预计总可售金额约为人民币21.4亿元。

总土地储备

于2016年6月30日，绿城集团共有80个土地储备项目（包括在建及待建），总建筑面积约为2,976万平方米，总可售面积约为2,221万平方米，其中归属于本集团的权益建筑面积约为1,748万平方米，归属于本集团的权益可售面积约为1,305万平方米。楼面地价平均成本约为每平方米人民币3,508元。

区域	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	2,994	4,170	6,766
浙江	5,984	8,607	2,394
上海	385	571	12,733
北京	544	724	18,217
天津	707	937	6,994
江苏	523	567	4,429
山东	5,064	6,628	2,424
安徽	479	480	2,181
河南	283	494	249
河北	248	391	1,171
湖南	255	262	882
新疆	1,170	1,516	854
海南	1,013	1,369	1,089
辽宁	1,710	2,001	2,174
湖北	145	138	1,052
黑龙江	412	529	736
内蒙古	135	171	240
广西	163	208	2,070
合计	22,215	29,763	3,508

土地储备分布 (按总建筑面积)



* 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

中交集团 — 绿城强大战略伙伴及坚实的后盾

- 中交集团作为大型央企所拥有的国内外资源优势，对绿城的发展提供财务、运营及政府和项目资源方面的有力支持



中國交通建設
CHINA COMMUNICATIONS CONSTRUCTION

世界500强企业
56家国资委直属央企之一



绿城房产
GREENTOWN

中国房地产公司品牌价值TOP10
“中国城市居民居住整体满意度”第一

- 中交集团内的唯一境外上市的房地产开发平台
- 肩负战略使命，负责牵头整合中交集团旗下的境内外房地产业务

财务支持

- ❁ **单一大股东**：截至2016年6月30日持股量占本公司发行股本的28.9%，为绿城的单一大股东；
- ❁ **提供融资支持**：积极参与绿城的信用评级及融资，全程提供支持；已实现对绿城并表，利用中交现有合作金融机构为绿城增信；
- ❁ **实施全面财务管控**：充分运用中交集团的财务管控体系，为绿城改善成本管控及产品定位问题，提高产品利润率；
- ❁ **引入中交集团资产管理**：借鉴中交集团资产管理经验，盘活绿城旗下的重资产；
- ❁ **创新融资租赁模式**：通过中交建融租赁有限公司，进行售后回租安排，向绿城提供多样化融资方案。

业务支持

- ❁ **派驻执行董事及梳理管理架构**：目前公司七名执行董事中有五名来自中交集团；并致力推动成立四大子集团；
- ❁ **合营及共同开发项目**：已於北京共同投资两个稀缺贵重房产项目，尚有多个项目在洽谈之中；
- ❁ **组建管理集团**：通过对蓝城的重组，完成管理集团组建；充分发挥绿城的品牌价值，为中交集团的房地产项目提供代建服务，并考虑在未来联合参与城镇化建设项目；
- ❁ **海外发展**：依托中交集团海外优势资源，共谋海外发展机会；
- ❁ **业务资源共享**：绿城与中交集团共享全国化销售网络、客户及采购资源。

高性价比模式创新



体系化提升“性价比”



经历22年的发展，作为性价比公式中的“分子”——品质和价值奠定了绿城房产品的行业标杆地位，绿城第一品级的产品品质和优质的客户服务品质遥遥领先，房产品价值显著高于市场水平，但“分母”——成本和价格仍存在短板，在此基础上，公司紧紧围绕“高性价比”的发展策略，从开发机制、投资结构、产品结构、存量结构、营销重点、服务内涵等开展体系化创新，提升价值，保证品质，亲和价格，严控成本，打造领先行业的高性价比产品。

高性价比模式创新（续）



体系化提升“性价比”

聚焦“2核心15城”，提升房产品综合价值

公司的投资拓展坚持围绕“两个核心”（即“核心城市”和“核心城市的核心地块”）展开，向北京、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、重庆等15个重点一二线城市聚焦，深入理解和把握城市的经济结构、产业结构、人口结构、土地结构、房产品需求结构以及发展方向、发展重心、发展政策等，读懂、读通、读透中国的典型发达城市，复合公司特色园区生活服务体系，以高性价比的产品诠释核心城市、核心地块的综合价值。

与此同时，根据公司发展规划和投资聚焦战略要求，特别加快三四线城市库存去化，加快实现三四线城市存量换仓，优化整体投资结构，集中优质资源、优势力量提升公司在重点城市、核心市场的整体性价比和竞争力。



高性价比模式创新（续）



体系化提升“性价比”

完善“2：6：2”橄榄形产品结构，保证品质

其中20%继续定位于市场高端产品、标杆产品，60%立足于市场主流高性价比产品，另20%则是强化社会责任感的安置房和保障房产品，整体产品结构进一步契合更广大的市场需求，同时持续强化设计、营造、监理、督导与客户监督等五道质量保障体系，确保公司每一个项目品质。



高性价比模式创新（续）



体系化提升“性价比”

加快结构化创新，严控成本

从新产品研发、日式管理引用、新材料新工艺应用、阳光招采推行、集采推广等方面加强产品结构化创新，在保证品质的基础上有效控制产品成本、提高周转率，尝试柳岸晓风等主体钢结构式装配，前瞻性对接地铁上盖物业地基处理及工期安排，从统筹有效成本、降低无效成本、强调时间成本、杜绝浪费成本等方面严格控制成本。



高性价比模式创新（续）



体系化提升“性价比”

以市场为导向推进项目开发，以更加亲民的价格推动销售

公司确立以市场、客户为导向的开发运营体系，保障客户更广泛地参与项目开发建设、园区服务、业主自治的全过程，建立面向市场、客户的产品设计、营造、服务、物业等联合、协同、联席机制，在保障价值的前提下合理控制价格，陆续推出杨柳郡地铁上盖物业系列、桃李春风中式民居系列、柳岸晓风现代江景系列，均以亲和的价格推向市场，赢得客户热烈反响，又现新开盘项目“开盘即售罄”景象，逐步实现从抢抓客户向引领客户、创造市场转变。



荣誉

- ❁ 2016年3月，绿城集团以优异的规模优势和经营业绩、高标准的产品品质和不断升级的服务体系，连续12年荣获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”、“中国房地产百强企业规模性TOP10”和“年度社会责任感企业”三项殊荣；
- ❁ 2016年6月，绿城房产集团荣获“十二五”浙江房地产品牌30强，宋卫平先生还被评为“十二五”浙江房地产十大风云人物。





2016 年中期财务摘要

主要财务数据

(人民币:百万元)	截至6月30日止六个月		变动
	2016年	2015年	
收入	9,682	10,756	-10.0%
毛利	2,377	2,561	-7.2%
毛利率	24.6%	23.8%	不适用
物业毛利率	21.8%	22.1%	不适用
分占合营企业及联营公司业绩	737	758	-2.8%
行政开支	(1,090)	(1,017)	+7.2%
销售开支	(522)	(537)	-2.8%
财务费用	(565)	(549)	+2.9%
物业减值亏损	(109)	(127)	-14.2%

主要财务数据 (续)

(人民币:百万元)	截至6月30日止六个月		变动
	2016年	2015年	
净利润	813	746	+9.0%
净利润率	8.4%	6.9%	不适用
股东应占利润	604	519	+16.4%
股东应占核心利润*	761	615	+23.7%
每股基本盈利 (人民币元)	0.20	0.18	+11.1%

* 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、金融衍生工具公允价值变化亏损的税后净影响后的金额。

主要财务数据 (续)

(人民币:百万元)	2016年6月30日	2015年12月31日	变动
总资产	162,796	144,513	+12.7%
总借贷	50,553	44,994	+12.4%
净资产	39,495	36,660	+7.7%
银行存款及现金	22,905	18,239	+25.6%
应付土地增值税	2,016	2,209	-8.7%
净资产负债率	70.0%	73.0%	不适用

主要财务数据（续）



部分财务数据之变动原因：



收入下降：主要是交付物业销售均价降低所致。本期结转物业销售均价从2015年同期的每平方米人民币15,274元下降13.1%至人民币13,267元，主要是本期交付的项目中，有较高比例的项目位于二线的非主城区或三四线城市，在一定程度上影响了销售均价。



行政开支上升：主要是汇兑损失增加所致，若扣除净汇兑损失人民币123百万元，本期发生的行政开支比上年同期下降4.9%。



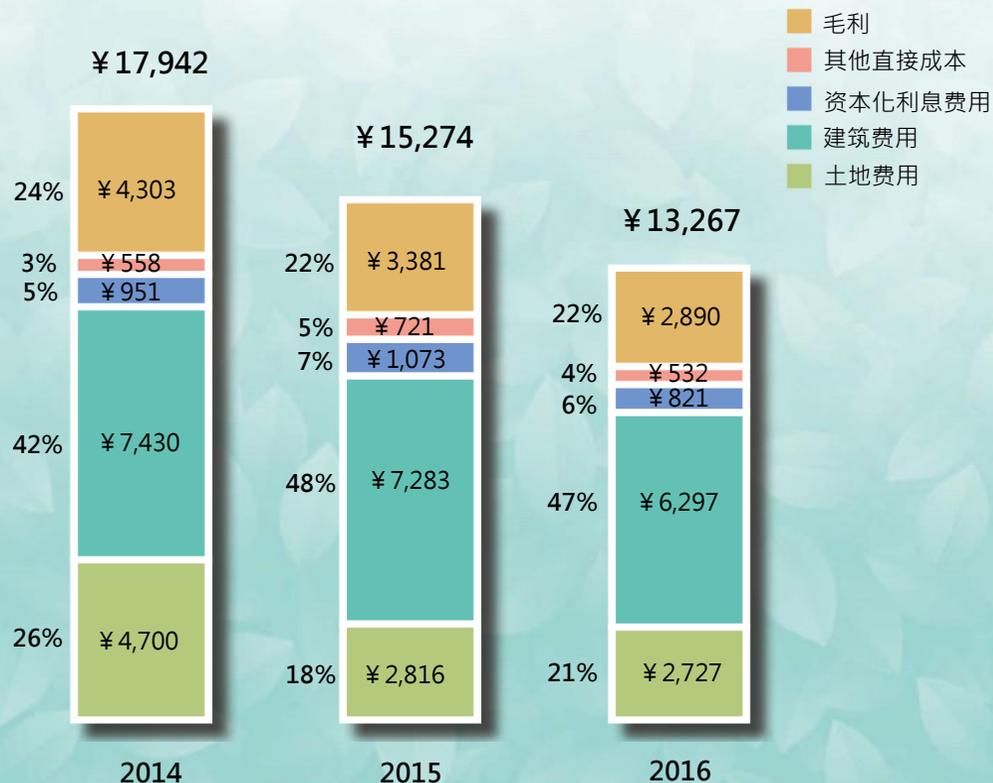
财务费用上升：本期本集团计入损益表的利息支出为人民币565百万元（2015年同期：人民币549百万元）。本期总利息开支为人民币1,688百万元，较2015年同期的人民币1,640百万元增加人民币48百万元，主要是本集团业务规模增长，相应的债务规模扩大所致。于2016年6月30日总借款为人民币505.53亿元，较于2015年6月30日的人民币399.65亿元增长26.5%。本期加权平均利息成本为6.3%，较2015年同期的7.5%有所下降。

收入与成本结构

每平方米收入成本结构
(人民币元/平方米) *

本期本集团实现物业销售毛利率为21.8%，与2015年同期的22.1%保持基本持平。

本期交付物业销售均价为每平方米人民币13,267元，较2015年同期的每平方米人民币15,274元减少13.1%，主要是因为本期交付的项目中，有一定比例的项目位于二线的非主城区或三四线城市，在一定程度上影响了销售均价。



* 包括地上及地下销售面积。

财务状况

于2016年6月30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	11,745	13,758	13,494	38,997
境内公司债	-	-	6,907	6,907
优先票据	-	-	4,649	4,649
总借贷	11,745	13,758	25,050	50,553
总借贷占比	23.2%	27.2%	49.6%	100%
银行存款及现金				22,905
净负债				27,648
净资产				39,495
净资产负债率				70%

注：✿ 截至2016年6月30日止总借贷加权平均利息成本为6.3%（2015年同期：7.5%）。

✿ 境外借款人民币138.87亿元，占总借贷的27.5%。

✿ 净资产负债率：净负债/净资产。

✿ 绿城集团目前取得商业银行授信约人民币740亿元，截至2016年6月30日实际使用额度约人民币208亿元。

境外融资成本进一步下降

✿ 在2016年，公司成功抓住境外债务市场的有利市场环境，通过合理多元化的融资安排，进一步降低了总体境外融资成本。

私募债券

2016年4月



4亿美元永续3年后可赎回私募债券

- 此次永续债券在绿城层面可取得会计权益认定，同时被市场和评级机构视为特定形式的母公司注资
- 交易结构确保现有股东的权益将不会被稀释
- 永续债券的募集资金用于偿还原有的25亿境外人民币债券

银行贷款

2016年3月



7.2亿美元3年期境外俱乐部贷款
3亿美元3年期双边贷款

- 交易取得银团贷款市场的热烈响应，最终有共计19家银行参与到此次贷款交易中，积极的认购情况使得最终贷款规模得以从3亿美元上调至7.2亿美元；
- 财务约束条款较此前银团贷款有所放宽
- 在完成此银团贷款后，公司又成功与其中一家四大国有银行完成3亿美元双边贷款



资金结算中心成立

迈出地产金融化第一步



为适应绿城中国“一体四翼”战略架构的落地，绿城中国资金结算中心应运而生。资金结算中心的成立，也标志着绿城集团在地产金融化的道路上迈出了第一步。

首批40家公司纳入系统

资金结算中心已经完成第一期建设，将房产集团首批40家附属公司纳入实施范畴，下一步将逐步把绿城集团其他下属公司纳入服务范畴。

绿城集团资金结算中心已经与中国银行、农业银行、中信银行签订了现金管理和银企直连服务协议。下一步将在更多的领域与更多的合作银行展开深度合作。

资金结算中心的成立，将有利于整个绿城集团盘活存量资金，降低运营成本，最大化地实现资金流动的均衡和效益。



2016年7月26日，绿城集团资金结算中心举行成立仪式

资金结算中心成立

迈出地产金融化第一步（续）

建立资金池、打造“内部银行”

- ❁ 资金结算中心的成立，将在集团总部形成一个资金池，对资金实行统一调度，对整个集团有重大意义。一方面有助于密切银企关系，形成银企互惠互利的良好局面，绿城集团与银行机构的议价能力得以提升，有助于降低企业的财务费用和融资成本，并进一步提高银行授信总额。另一方面，通过集团的资金协调机制，在各成员企业间互通有无、调剂余缺，充分发挥集团规模优势，让集团范围内的闲置资金得到有效利用，缓解集团企业的资金紧张状况，更好地保障企业生产经营的资金需求。在资金结算中心成立后，绿城集团的整体融资成本有望进一步下降。

地产金融化迈出第一步

- ❁ 资金结算中心的最终发展目标是成立集团财务公司，成为绿城的内部银行，这只是地产金融化的其中一环。
- ❁ 未来绿城还将争取信托、基金等金融牌照，主动探索“产业+金融”的新型地产金融发展模式，逐步实现从“资产管理”到“资本运作”的转型发展，最终打造一个金融控股平台。



公司展望

绿城的发展战略



优化创新 “一体四翼” 的管控架构



 **绿城中国**，定位于战略型集团管控模式，立足于定战略、定标准、树品牌、做支持，履行对各子集团的战略管控、重大投资管控、组织管控、核心人员管控、预算及资金管控、品牌文化管控、风险管控、核心资源统筹与调配等主要管控职能，鼓励、激励各子集团做强做大，推进公司战略发展。

 **四大子集团**，立足于重经营、重业务、重操作、重执行，是集团多元化发展、专业化管控、精益化管理的实施主体，按照绿城中国的总体战略规划和部署，承担各项业务的执行和创新发

绿城的发展战略（续）



优化创新“一体四翼”的管控架构

-  **绿城房产集团**，围绕产品品质、服务品质、性价比、周转率、毛利率、满意度、经营效率等七个“全国第一”的战略目标，全力打造绿城旗舰的房地产开发业务，致力于发展成为“中国房产第一品牌”。
-  **绿城管理集团**，形成规模、品质、全产业链、开发能力、经营能力等绝对核心优势，立志于发展成为中国后房地产时代全国第一的专业开发服务商，共同实践“为更多人造更多的好房子、好生活”的理想。
-  **绿城资产集团**，统筹经营酒店、商业中心、街区商业、会所等资产，持续提升持有物业经营水平，进一步规范股权、产权及产权代表管理，构建资产价值管理体系和金融服务平台，打通金融与地产，致力于发展成为金融控股集团，形成独立的“绿城资产”品牌，对绿城中国各主营业务形成强有力的金融支持。
-  **绿城小镇集团**，着力成为新兴业务增长点，创新项目获取模式，创新产品、产业和服务研发，构建小镇开发核心竞争力，并选择性承担三四线城市优质项目的发展任务，致力于发展成为中国新城镇建设典范。

绿城的发展战略（续）



持续八大转变，实现“理想绿城”

-  **发展模式向战略指引型转变。**坚定向“理想生活综合服务商”转型，推进“服务平台化、地产金融化、开发专业化”的战略，进一步明确四大子集团的战略规划，构建战略协同、团队协同、业务协同的发展机制，坚决实施战略导引下的新型投资、发展策略，汇聚发展合力。
-  **治理结构向法人治理、集体管控转变。**修订和完善绿城中国董事会、绿城中国总裁办公会、子集团董事会、子集团总经理办公会等各层面的议事规则、决策机制、管理审批权限，强化经营班子负责制，坚持职能事项分管领导审批、重大事项办公会议决策，进一步规范董事、监事和产权代表委派、履职、管理，完善产权代表报告制度和考核制度。

绿城的发展战略（续）



持续八大转变，实现“理想绿城”

 **经营模式向可持续经营转变。**在经营考核上，明确“利润、现金流”为中心；在经营决策上，通过绿城中国董事会充分听取和更加尊重各方股东的意见和建议，突出大股东的合理意见导向；在品牌管理上，有序规范品牌使用，持续提升品牌价值；在合作模式上，有效提升合作门槛，严格实施“同股、同投、同权”原则，约定并遵守绿城对项目实施控股、操盘、并表和品牌有偿使用等前提条件，有效保障公司权益、股东利益。

 **生产方式向客户导向转变。**公司的生产运营方式，在“以营销为龙头”的基础上，向“以财务为龙头”演进；促进政府资源、品牌资源、客户资源、供应商资源共享，进一步完善面向客户的市调、定位、设计、营造、服务等协同闭环机制，加强客户服务质量监督小组、业主质量监督小组制度，推行绿城会、绿粉汇等客户交互平台，实现从抢抓客户向引领客户、创造市场转变。

绿城的发展战略（续）



持续八大转变，实现“理想绿城”

 **投资导向向城市聚焦型转变。**投资业务继续坚持向北京、上海、广州、深圳、杭州、天津、济南、南京、合肥、郑州、重庆、武汉、成都、厦门、福州15个重点城市聚焦；代建业务继续加大规模，并在此基础上注重所在区域的结构调整；小镇业务开拓一二线核心城市周边的优质项目，兼顾优质三四线城市短平快项目；与此同时，进一步加快战略性去库存特别是三四线城市存量换仓步伐，优化整体投资结构。

 **产品结构向橄榄型转变。**产品结构进一步深化“2:6:2”（20%的高端产品，60%的市场主流产品，20%的安置房和保障房产品）橄榄型格局，在此基础上，公司将持续加大产品、服务的研发力度，建设产品体验馆和产品研发基地，使产品和服务的研发、创新与进步，成为公司品质稳定、经营稳健的不竭动力。自2015年公司推出创新型产品（杨柳郡、留香园、桃李春风）以来，2016年新推“五大新品”（柳岸晓风、梧桐郡、芳菲郡、金麟府、凤起潮鸣），同时进一步创新中式小别墅、生活体验馆，实现产品创新、市场去化、客户口碑、品牌效应的多赢。

绿城的发展战略（续）

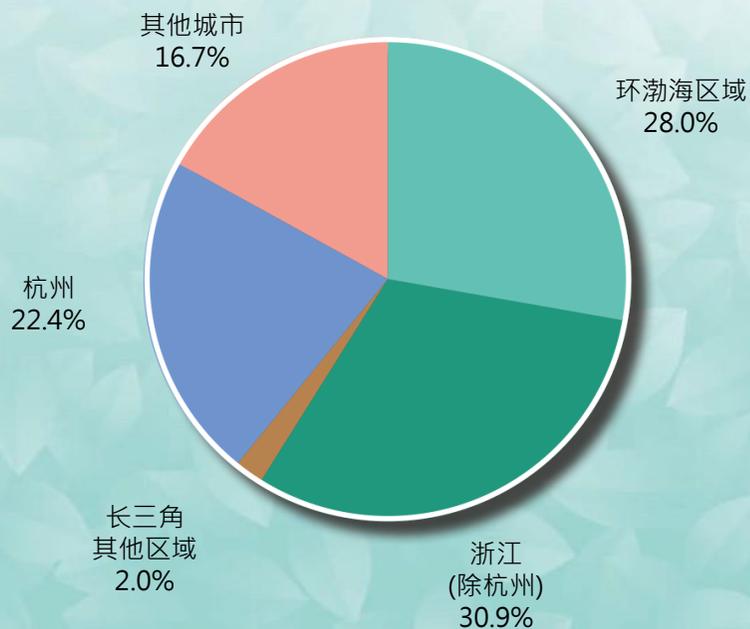


持续八大转变，实现“理想绿城”

-  **财务管理向经营型转变。**充分发挥财务龙头作用，以管理批判等形式促进管理改进、经营提升；以财务引导投资，以利润、现金流的安排和合理的负债率、利息偿债倍数等主要财务指标，牵引投资导向和布局，并为投资匹配相应的资金支持；统筹实施境内外债务管理，创新债务处置方式，持续调节债务结构，继续降低融资成本，为公司经营争取良好的环境。
-  **经营考核向利润中心转变。**完整确立聚焦利润、现金流的考核体系，坚持结果导向、业绩考核，并结合经营形势明确每年的经营指标，明确考核目标、考核方式、考核节点和奖惩办法，严格实施考核，引导公司全员持续改善业绩，提升企业和品牌价值。

2016年下半年可售货源及未结转盈利

2016年下半年可售货源面积分布



2016年下半年公司多个项目将达到预售条件，预计整体可售货源约489万平方米，整体可售金额约人民币1,014亿元（其中2016年上半年存量房源可售金额为人民币744亿，2016年下半年预计新增可售房源金额人民币270亿）。



截至2016年6月30日，绿城集团累计已售未结转额约为人民币852亿元（按权益：人民币462亿元），其中计划于2016年下半年确认的收入约为人民币334亿元（按权益：人民币203亿元）。



附录

附录一：2016年上半年的预售项目

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)
天津全运村	216,371	5,556	25,679
杭州杨柳郡	134,942	3,048	22,587
杭州武林壹号	40,445	2,757	68,162
杭州留香园	71,677	2,666	37,188
上海黄浦湾	15,000	1,900	126,698
杭州钱塘明月	62,662	1,745	27,855
浙江临安桃李春风	64,883	1,621	24,981
海南蓝湾小镇	68,370	1,561	22,827
无锡蠡湖香樟园	86,827	1,341	15,441
合肥翡翠湖玫瑰园	61,816	1,192	19,281
其他	1,531,473	22,009	14,372
总计	2,354,466	45,396	19,281

附录二：2016年上半年的确认销售项目 - 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)
新疆百合公寓	高层住宅、写字楼	110,536	1,411	17.1%	12,765
海南蓝湾小镇	高层住宅、别墅	64,949	1,266	15.4%	19,492
杭州玉园	高层住宅	57,476	948	11.5%	16,494
杭州蓝庭	高层住宅、多层住宅、别墅	120,615	893	10.8%	7,404
淄博百合花园	多层住宅、别墅	26,740	405	4.9%	15,146
青岛理想之城	高层住宅、多层住宅、别墅	16,073	326	4.0%	20,282
浙江舟山长峙岛	高层住宅	27,364	325	4.0%	11,877
杭州蘭园	高层住宅、酒店式公寓	7,105	281	3.4%	39,550
合肥翡翠湖玫瑰园	高层住宅、别墅	17,666	271	3.3%	15,340
其他		172,325	2,111	25.6%	12,250
总计		620,849	8,237	100%	13,267

* 销售面积包括地上及地下面积。

附录二：2016年上半年的确认销售项目 - 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)
杭州武林壹号	高层住宅	58,422	3,408	29.9%	58,334
浙江义乌玫瑰园	高层住宅、别墅	39,254	777	6.8%	19,794
杭州翡翠城	高层住宅、多层住宅	39,527	551	4.8%	13,940
杭州田园牧歌麓云苑	高层住宅、别墅	32,446	539	4.7%	16,612
浙江宁波中心	高层住宅	25,349	511	4.5%	20,159
上海长风中心	高层住宅、写字楼	20,152	429	3.8%	21,288
无锡蠡湖香樟园	高层住宅、别墅	66,890	946	8.3%	14,143
杭州之江壹号	高层住宅	40,121	702	6.2%	17,497
浙江乌镇雅园	多层住宅、别墅	27,821	415	3.6%	14,917
其他		271,888	3,110	27.4%	11,439
总计		621,870	11,388	100%	18,313

* 销售面积包括地上及地下面积。

附录三：2016年下半年的计划竣工项目

项目	权益	分期	总建筑面积 (平方米)
附属公司			
杭州桃花源	64%	十三期	32,646
浙江舟山长峙岛	96.9%	香樟园一、二期	173,986
浙江建德春江明月	100%	一期部分	174,451
浙江诸暨绿城广场	90%	十六期	115,503
浙江临海玫瑰园	100%	一、二、三期	97,319
浙江德清英溪桃源	100%	七期、八期	63,764
浙江新昌蘭园	80%	一期	95,565
上海黄浦湾	51%	二期	48,258
青岛理想之城	80%	六期	134,690
青岛胶州湾紫薇广场	100%	六期	59,009
曲阜诚园	100%	二期、四期	67,859
淄博百合花园	100%	一期部分	185,789
新泰玉兰花园	70%	五期	34,347
合肥翡翠湖玫瑰园	100%	五期	100,570
大庆御园	60%	悦景苑、锦绣苑	6,290
郑州雁鸣湖玫瑰园	100%	七期	21,202
小计			1,411,248

附录三：2016年下半年计划竣工项目（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%	部分	91,554
	浙江临安青山湖红枫园	50%	六期、东一期、东三期	54,946
	浙江奉化玫瑰园	31%	一期、二期	198,360
	浙江余姚明园	47%	一期、二期	210,454
	上海长风中心	38%	二期部分	85,744
	济南百合花园	49%	四期部分	197,081
	济南全运村	45%	十二期部分	69,566
	沈阳全运村	50%	一期部分	47,242
	大连桃源里	40%	一期	116,763
	小计			1,071,710
	总计			2,482,958

附录四：截至2016年6月30日境外融资情况汇总

类型	贷款规模 (美元亿元)	贷款 年期	到期日	可提早赎回日	利率
俱乐部银团贷款	7.2	3年	2019年3月18日	-	LIBOR+3.13%
美元高息债	2.37	5年	2019年3月24日	2017年3月24日	8.00%
双边贷款	3	3年	2019年4月8日	-	LIBOR+3%
美元高息债	5	5年	2020年8月11日	2018年8月11日	5.875%
永续债	5	-	永续	2019年1月28日	9.00%
永续债	4	-	永续	2019年4月15日	5.50%
总计	26.57				

附录五：2016年下半年重点推盘项目



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、杭州柳岸晓风、杭州桃源小镇、杭州金麟府

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、北京西山燕庐

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



销售均价：小高层公寓 人民币28,000元/平方米

简短介绍：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。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



销售均价：高层公寓 人民币42,000元/平方米

简短介绍：留香园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22年集大成之作。

杭州

杭州钱塘明月



销售均价：高层公寓

人民币30,000元/平方米

简短介绍：该项目雄踞萧山新区CBD核心，紧邻萧山区政府、人民广场、华润万象汇、开元名都大酒店等，荟萃城市最优质配套资源，36.5万方全名流成品社区，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！

杭州柳岸晓风



销售均价：高层公寓
排屋

人民币45,000元/平方米
售价未定

简短介绍：该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。

杭州

杭州桃源小镇



销售均价：多层洋房 人民币12,000-15,000元/平方米

简短介绍：桃源小镇系绿城在杭州小镇系品牌首发之作。距西溪湿地7公里，距黄龙商圈16公里，是绿城“理想小镇”战略版图中唯一的杭州主城小镇。桃源小镇拥有百万方体量，是绿城在杭州占地面积最大的社区，有山有水，又临近杭州主城区以及城市副中心未来科技城。配建了少儿活动中心、颐乐学院、健康服务中心、园区食堂等一系列的小镇系硬件配套。

杭州金麟府



销售均价：高层公寓 人民币约40,000元/平方米

简短介绍：金麟府位于拱宸核心，上塘路和湖州街交叉口，地块方正闹中取静，为杭州银行金库原址，拥享坐地生金的美好意境。占地近5万方，总建约19万方，距离京杭大运河仅680米，地铁5号线（建设中）仅700米，近享运河文化广场、拱宸桥历史街区等繁华配套。绿城二代高层超越之作，由14幢18-24层高层组成，主力户型125-180方，全系高定精奢华宅，树立新一代经典豪宅标杆。

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：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30,000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。

CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES

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。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30,000-40,000元/平方米
人民币16,000-20,000元/平方米

简短介绍：项目处于国家5A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：别墅 人民币28,000元/平方米
高层公寓 人民币13,500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 人民币13,000元/平方米
别墅 人民币30,000万-50,000元/平方米
酒店式公寓 人民币14,000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



山东济南玉兰花园

销售均价：高层公寓

人民币14,800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。



北京西山燕庐

销售均价：高层公寓

售价未定

多层公寓

售价未定

简短介绍：西山燕庐位于门头沟新城·WSD（首都西部综合服务区）核心区，紧邻西长安街沿线，交通便利，同时享有三山两寺一河一湖的优越自然环境，依山傍水，藏风聚气。区域规划首钢商务区，中关村门头沟园，产业覆盖金融、保险、文创、现代服务业，将成为重点发展区域。项目建面约20万m²，将成为北京西部区域地标性品质住区。

其他城市

海南蓝湾小镇



销售均价：公寓
度假别墅

人民币23000元/平方米
人民币72000元/平方米

简短介绍：绿城蓝湾小镇位于最美清水湾，4800亩一线海景小镇，规划建筑面积近200万平方米，享约11米海水能见度、优质天然浴场、全球3处“会唱歌的沙滩”之一。东接国际旅游岛先行试验区千亿级奢华配套，西临“国家海岸”海棠湾珍稀资源。云集鉴湖·蓝湾海景高尔夫球场、五星级威斯汀酒店、商业中心等各类度假服务设施。一座世界级滨海度假居住小镇奢华盛启。



新疆百合公寓

销售均价：精装公寓
写字楼

人民币16,500元/平方米
人民币13,500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—红光山风景区。项目总占地面积约536亩，一期、二期规划为法式平层官邸，目前全部售罄已办理入住。三期规划为写字楼、精装高层公寓、3.5万m²法式商业街，总建筑面积约90万m²，是目前新疆乃至西北地区规模位居前列的超甲级写字楼群，为企业办公赋予全方位的一流服务水准。

其他城市

广西柳州杨柳郡



销售均价：高层公寓

人民币8,550元/米

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，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。项目主推90-220平方米的景观江景三到五房，户型设计多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14,800元/平方米
人民币1,400-2,300万元/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: + 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

CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES

