



Greentown China Holdings Limited
綠城中國控股有限公司

2007 年度业绩汇报

2008年4月

(Stock code: 3900.HK)



- ❖ 业务回顾
- ❖ 财务摘要
- ❖ 前景展望



上海玫瑰园

业务回顾



精品战略, 强化竞争优势



- ❁ 精品战略受到市场广泛认可, 并推动销售业绩的提升;
- ❁ 旨在满足人民追求更高生活质量的要求; 公司将之坚定地贯彻落实在各类项目中, 有助于维系公司在优质住宅领域的领先地位。
- ❁ 公司在年内陆续推出多个高端新品项目, 诸如北京御园、上海玫瑰园、千岛湖度假公寓和杭州留庄等, 成为新的典范工程。



上海玫瑰园



千岛湖度假公寓



北京御园



园区生活服务体系

- ❁ 强调对住户的保健、文化和日常生活方面需求的关注，塑造更充实美好的生活氛围；
- ❁ 杭州蓝庭项目指出了公司优质产品的新方向，受到群众高度认可，直接促进了项目的去化速度。

杭州蓝庭试点项目
唯一入选“2007城市管理进步奖”的企业案例



2007年，预售成绩喜人



创下151亿的销售金额
 (同比2006: 71亿元; ↑ 113%)
 (权益计为100亿元, 同比06年 104%)

项目类型	07年初的可售面积 (sqm)	年内推出的面积 (sqm)	实现销售面积 (sqm)	07全年预售比率
公寓	382,644	1,119,395	1,312,246	87%
别墅	22,154	150,972	153,170	88%
商用	33,981	159,242	120,042	62%
Total	438,779	1,429,610	1,585,459	85%

杭州蓝庭推盘实景



杭州桃花源推盘场景



销售均价提升情况



序号	项目名称	类别	2006均价 (RMB/sqm)	2007均价 ASP (RMB/sqm)	同比增长 (%)	目前售价 (RMB/sqm)	比07年增长 (%)
1	新疆玫瑰园	别墅	6,053	10,201	↑ 69%	15,100	↑ 48%
2	郑州百合公寓	综合社区	3,978	5,490	↑ 38%	9,250	↑ 68%
3	上海绿城	高层公寓	12,721	16,787	↑ 32%	—	—
4	海宁百合新城	多层公寓	6,079	7,861	↑ 29%	—	—
		别墅	10,123	12,792	↑ 26%	21,000	↑ 64%
		高层公寓	3,936	4,606	↑ 17%	5,000	↑ 9%
5	杭州郁金香岸	多层公寓	10,232	12,778	↑ 25%	—	—
		高层公寓	5,438	6,228	↑ 15%	8,500	↑ 36%
6	舟山桂花城	多层公寓	4,733	5,875	↑ 24%	7,400	↑ 26%
7	宁波桂花园	多层公寓	4,357	5,302	↑ 22%	6,200	↑ 17%
8	北京百合公寓	综合社区	3,837	4,634	↑ 21%	7,700	↑ 66%
9	合肥百合公寓	高层公寓	4,326	5,202	↑ 20%	7,000	↑ 35%

2007年项目建设概要



- ❁ 新开工面积：增加到386万平方米
(比06年↑ 130%)
- ❁ 项目竣工面积：增加到161万平方米 (比06年↑ 52%)
- ❁ 在建项目面积 (“PUD”)： 07年末为538万平方米
(比06年↑ 72%); 按权益计为341万平方米 (比06年↑ 81%)



杭州翡翠城



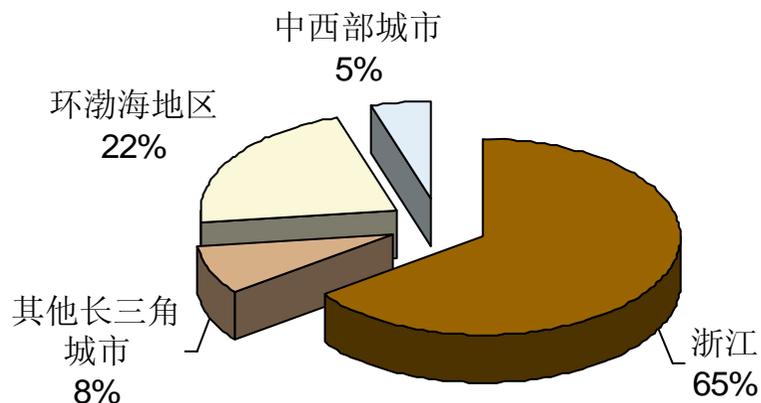
舟山绿城喜来登酒店



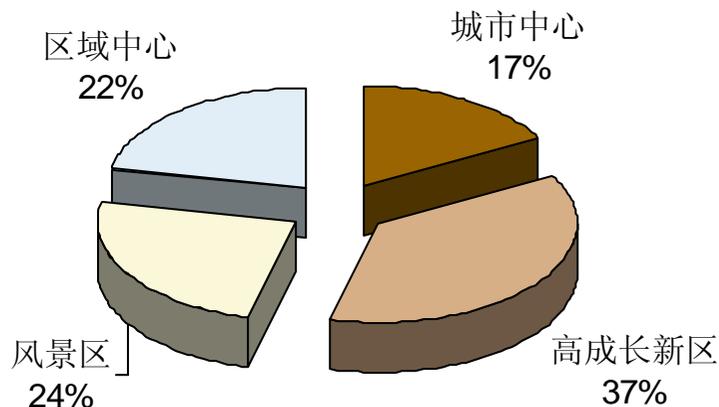
2007年的土地储备情况

- ❁ 在2007年内，公司总计获得了21个项目，新增了1022万平方米；其中12个项目（796万平方米）是通过合资或是收购公司股权的形式获得的。
- ❁ 截止2007年末，公司土地储备总计2222万平方米，按权益计为1362万平方米，为公司今后四五年的稳定发展奠定了良好基础。
- ❁ 根据独立第三方戴德梁行进行的物业评估分析，公司的土地储备升值显著。

全部土地储备 (按地域分布)



全部土地储备 (按照所在城市地段)



携手综合实力强大的合作伙伴



拥有土地或其他社会公共资源的、互补性合作伙伴



拥有强大财务实力、认可绿城的品牌溢价及专业管理能力的合作伙伴



同行中的佼佼者（实力显著）



Shanghai Greentown

财务摘要

经营业绩



截止12月31日

RMB (million)	2007	2006	变化
营业收入	5,739	6,400	-661
毛利	2,064	2,821	-757
毛利率	36%	44%	-8%
土地增值税计提	417	132	285
净利润（含少数股东权益）	1,005	1,288	-283
净利润	923	1,269	-346
净利润率	18%	20%	-2%
每股盈利 (RMB)	0.63	1.09	-0.46
摊薄每股收益 (RMB)	0.61	1.09	-0.48
每股派息 (HK cents)	0.32	0.36	-0.04

营业收入分析

- 延迟到2008交付的项目

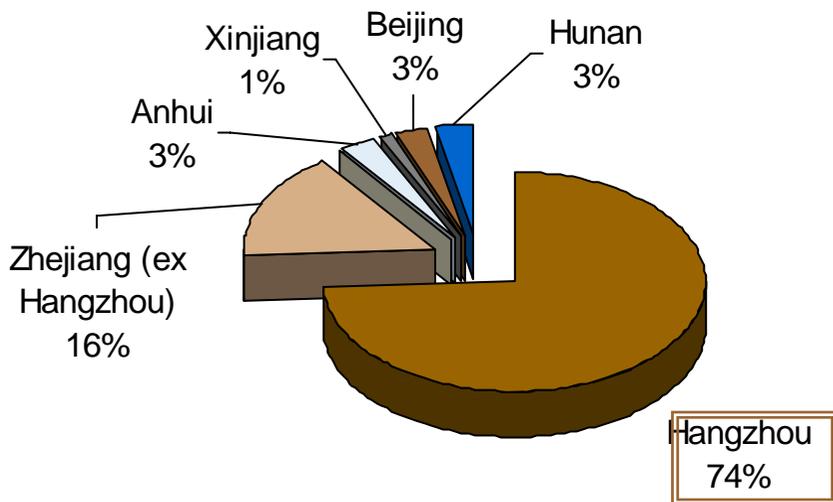


项目名称	持有权益	可售面积 (sqm)	07年底已售 面积及销售收 入	07年底预售比率	延迟原因	目前状态
上海东海广场1期	49%	81,247	71,667sqm / RMB 1.95bn	100%	连接车库入口的政府拆 迁延误（地块红线外）	政府承诺 在2008年中前解决
杭州桃花源南区1期 (部分) 和西区(部分)	51%	23,495	21,895 sqm / RMB 574m	78%	规划方案 因90/70原因重新报批, 及拆迁进程推后	规划已获得许可
上海玫瑰园1期	100%	24,241	12,754 sqm/ RMB 468m	53%	规划调整	现已解决
舟山玫瑰园 (原舟山党校)	100%	4,110	尚未启动预售		规划调整	现已解决

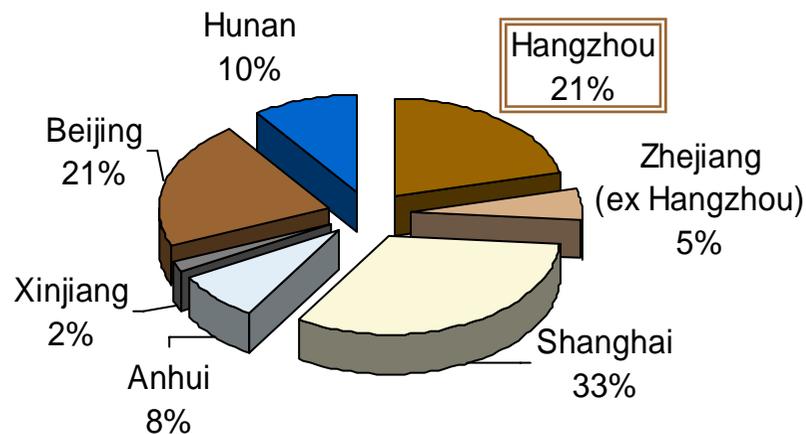
收入来源变化，致使毛利率水平变动



2006 年收入来源分析



2007年收入来源分析



- 在2006年，超过75%的入账营业收入来自杭州和浙江省内其他地区；这些项目因为绿城的品牌魅力及处在项目后期阶段而获得更高的溢价；
- 相比之下，2007年确认的收入来自更广泛的地域组合，如上海、北京、湖南和安徽等。

财务状况



截止2007年12月31日

RMB (million)	2007	2006	同比变化
手头现金	2,877	3,249	-372
有抵押银行存款	506	630	-124
总资产	32,866	17,839	15,027
总负债	11,754	7,372	4,382
净负债	8,371	3,493	4,878
股东权益 ¹	9,487	4,739	4,748
总市值 ²	21,241	12,111	9,130
应付土地增值税	436	95	341
净资产负债率	88%	74%	NA
总负债/总市值	55%	61%	NA
利息覆盖倍数	4.86x	11.41x	NA

Note: 1) 包括股本，资本公积金和少数股东权益

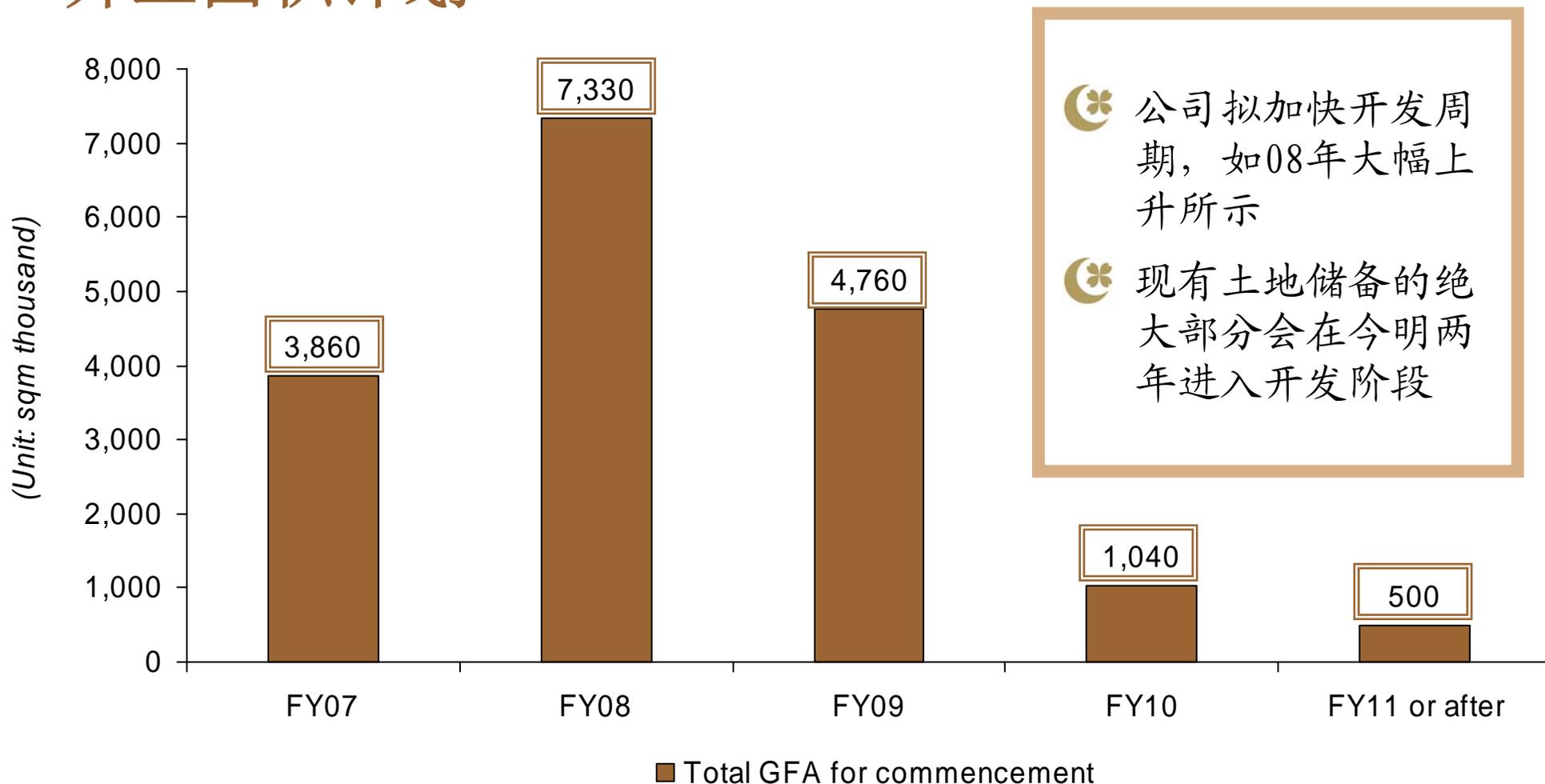
2) 包括总负债、股本、资本公积金和少数股东权益



Beijing Majestic Garden

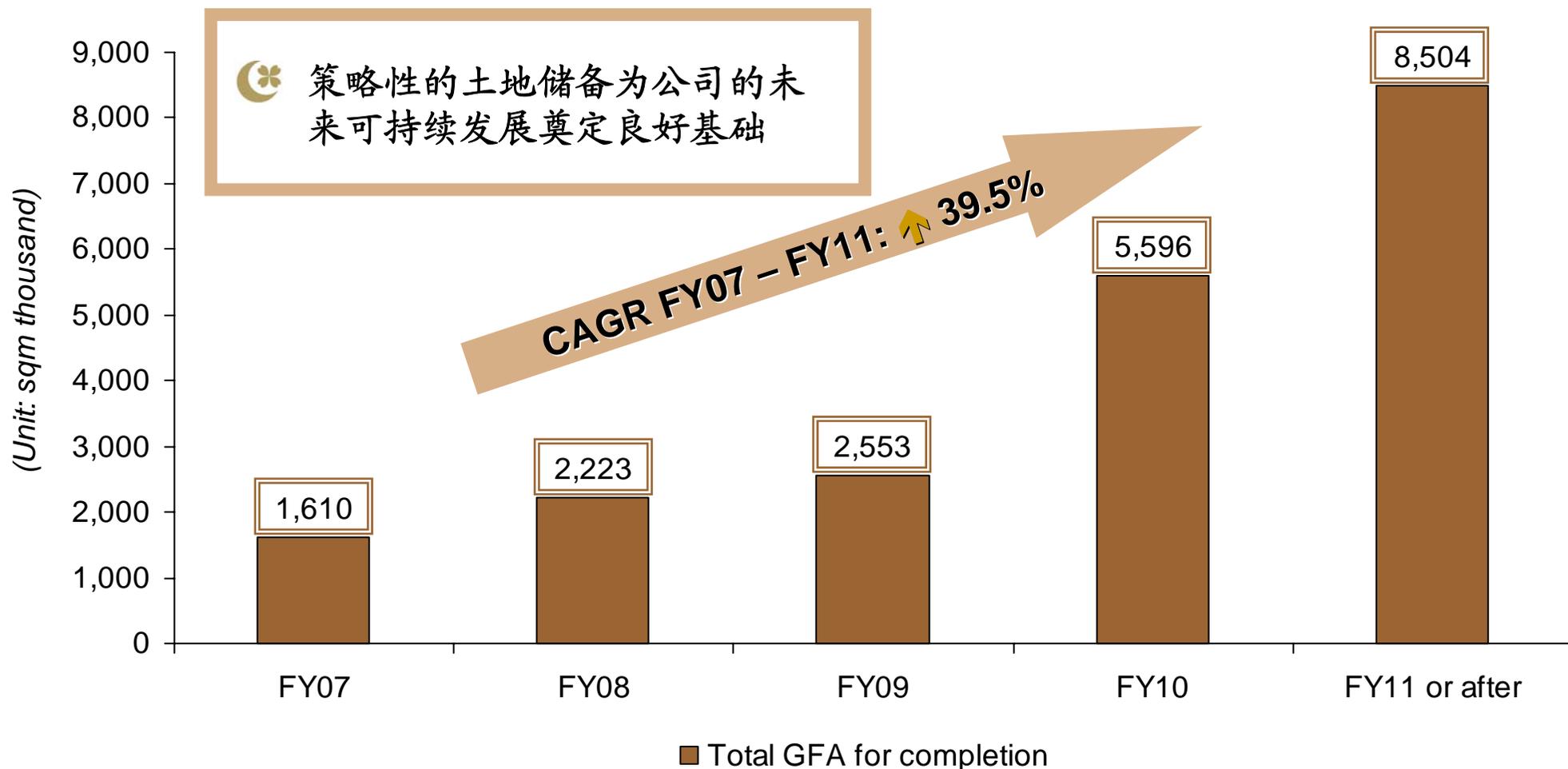
前景展望

2007 – 2011年按现有土地储备 – 开工面积计划



Note: management estimate for total GFA for commencement going forward

2007 – 2011 年按现有土地储备 – 竣工面积计划



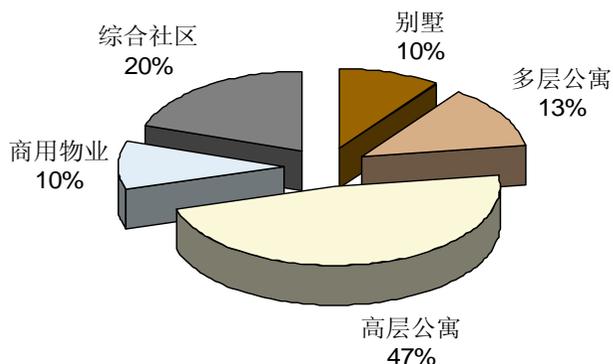
Note: Management estimate for total GFA for completion going forward

2008年 - 开工计划

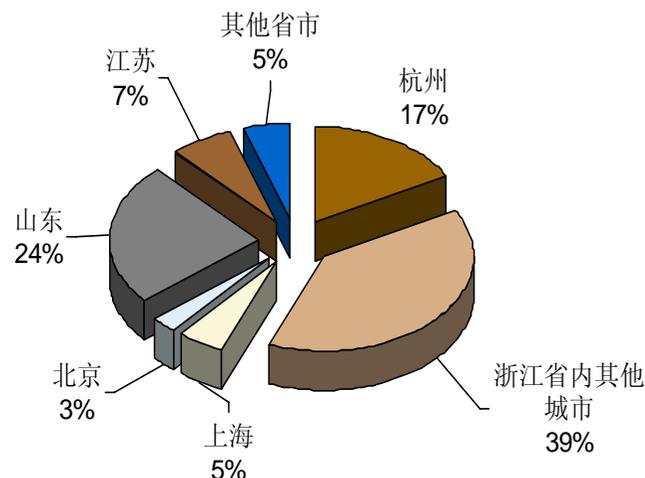


- ☘ 在2008年，公司计划新开工面积为733万平方米（比2007年↑ 90%），按权益计为458万平方米（比07年↑ 83%）
- ☘ 到2008年末，总计在建面积将达到1048万平方米（比07年↑ 95%）

全部新开工面积
(按产品类别)



全部新开工面积
(按地域分布)



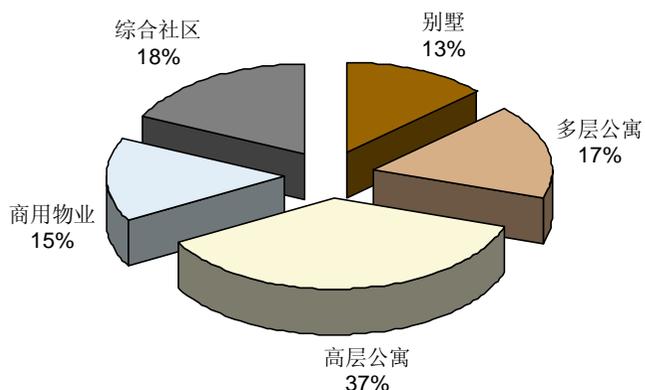
注：两图皆为100%权益数字

2008年 - 竣工计划

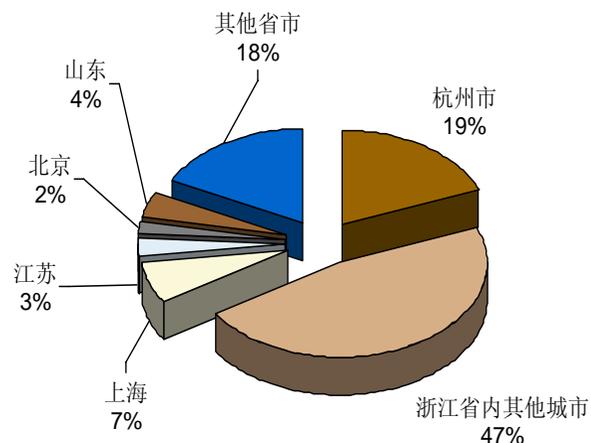


- 2008年计划竣工面积为222万平方米（比07年↑ 38%），按权益计为137万平方米（比07年↑ 41%）；
- 截止2007年底，已完成08年交付项目48%的预售。

总竣工面积
(按产品类别)



总竣工面积
(按地域分布)



Note: Both charts shown on 100% equity basis

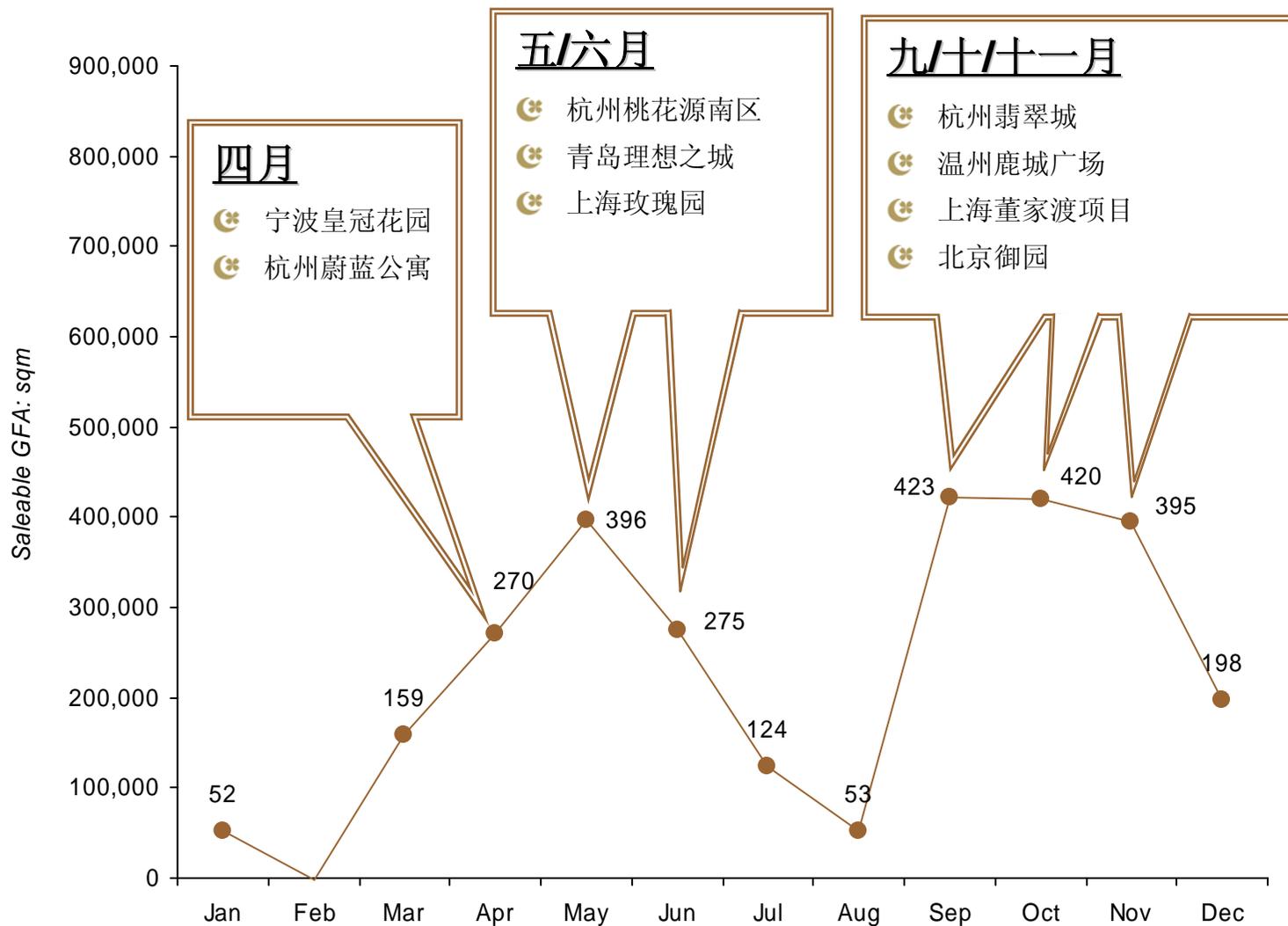
2008年已经投放市场的主要项目(1-4月)



项目	推盘细节			成交细节			
	推盘日期	推出套数	推出可售面积 (sqm)	成交面积 (sqm)	成交套数	当月预售比率	成交均价 (Rmb/sqm)
宁波皇冠花园	4月19日	576	74,355 ¹	70,637 ¹	535	95% (3-day period)	9,454
杭州丽江公寓	3月24日	329	37,935	34,199	300	90% (3-day period)	14,179
杭州蔚蓝公寓	4月18日	382	38,865 ¹	32,486 ¹	324	85% (3-day period)	25,665
海宁百合新城	3月25日	29	12,330	7,618	18	62%	8.97m/unit
杭州蓝庭	3月22日	52	9,105	3,865	25	42%	7,474
		90	7,974	4,684	50	59%	8,304
宁波桂花园	3月9日	17	3,538	2,006	6	57%	9,491
德清桂花城	3月8日	17	2,568	1,818	13	71%	6,452
北京百合公寓	3月1日	92	12,097	9,152	74	76%	6,887
南京玫瑰园	1月26日	8	4,510	3,196	6	71%	10.48m/unit

Note: 1) 按最近的管理数据

2008年大盘投放时间节点



在2008年，公司计划投放近60个项目（或项目分期），年内新增约274万平方米可售面积（含车库和库房）；

在2007年内竣工交付的项目中，有49万平方米（含车库和库房）将在2008年内持续销售。



Hangzhou Taohuayuan

开放式问答

免责声明



此文件为一般信息性质的普通文件；它不是、也不构成一种出售或邀请买入证券的要约。

在此文件中涉及的信息和意见为绿城中国控股有限公司从公司认为可靠的来源、按照诚信的原则编制而成；它不代表、也不承诺（无论明示或暗示）有关信息的准确性、完整性和正确性。此文件包含的任何意见或估计都是按照诚信的原则提供，但并不构成法律责任；并可能在事先未告知的情况下发生改变。

倘若任何人因为根据这份文件中所包含的信息的解读和应用，而采取的任何行动造成的损失和索赔，无论是绿城中国有限公司及附属的子公司或联营公司，抑或是公司的管理人员及普通员工，均不会接受任何相关的责任认定。