



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

投資者路演简报

2008年9月

(Stock code: 3900.HK)



免责声明

GREENTOWN
绿城

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。



- ❖ 概览
- ❖ 营运回顾
- ❖ **2008上半年财务分析**
- ❖ 未来与策略



概览

2008年上半年—超卓的执行能力

GREENTOWN
绿城

- ④ 绿城成功执行其发展策略，透过与其他房地产商合作发展项目及以高质素及设计优良的产品在市场上取得独特的定位，并于08年上半年实现可观的成绩，并成功抵抗市场上的波动性
- ④ 尽管整体房地产市场成交量明显下降，公司上半年的预售仍然非常强劲，预售额达人民币78亿元，比去年同期上升44%：预售均价比07年同期增长51%
- ④ 绿城2008年上半年成功按计划完成所有交付面积，已结转总收入为45.2亿人民币（包括子公司和联营公司），按权益算为25.3亿人民币。公司于上半年取得净利润人民币3.4亿元，比去年同期上升32%
- ④ 截至08年8月31日为止，今年计划竣工的地上可售面积已实现销售85%。已锁定可于下半年结转的销售金额为93亿人民币，其中按权益计算为57亿人民币
- ④ 截至2008年8月31日，绿城新增土地储备共383万平方米（以总建筑面积总计），其中按权益算共197万平方米



营运回顾

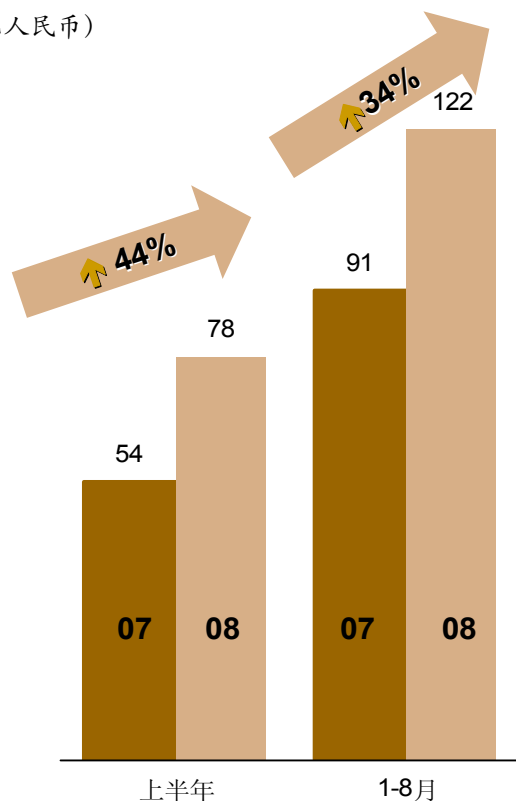
强劲的销售势头

GREENTOWN
绿城

2008年上半年，公司共完成销售额**78亿元**，比去年同期**↑44%**，按权益计算为**55亿元**，比去年同期**↑41%**。销售面积则维持**07年同期总量**。截至**08年8月31日**，销售额达**122亿元**，比**07年同期****↑34%**，按权益计算为**86亿元**，比去年同期**↑35%**

总销售额（总计）

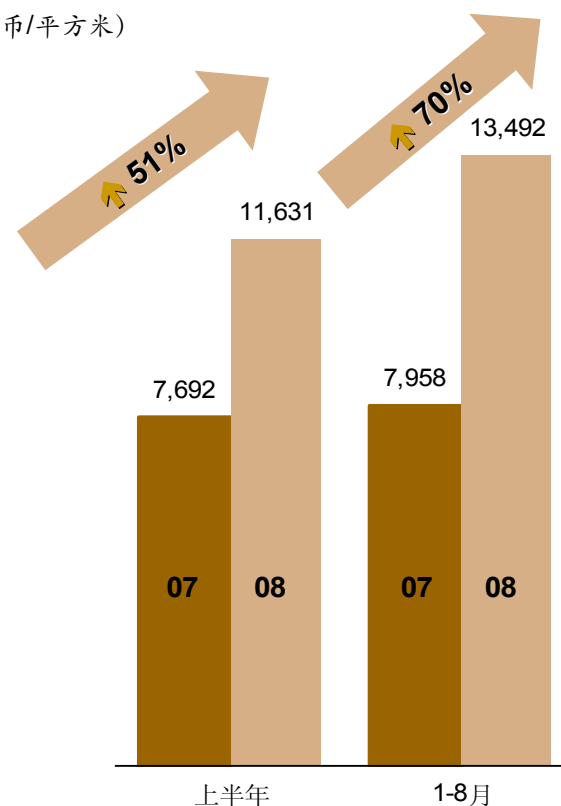
（亿人民币）



*包括合同和协议

均价

（人民币/平方米）



2008年主要新开盘项目（1至8月）

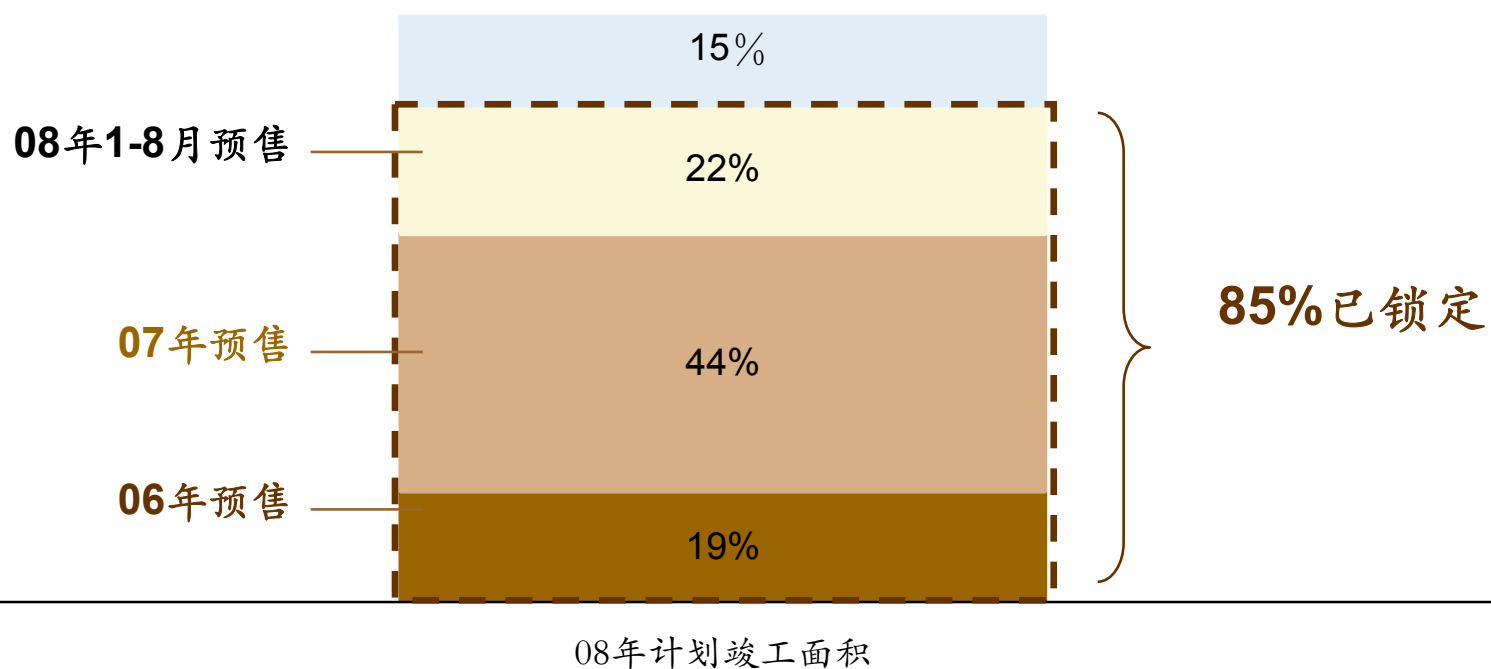
GREENTOWN
绿城

 2008年所有新开盘项目实现68%的高预售率

项目名称	权益 (%)	推出销售时间	推出销售量 (平方米)	截止2008年8月31日 销售比率 (按预售面积)	均价 (人民币/平方米)	总预售额 (百万人民币)
北京百合公寓七期	80.0%	3/1/08	12,097	95%	6,950	80
杭州蓝庭二期	85.0%	3/22/08	7,974	87%	8,327	58
杭州丽江公寓一期	100.0%	3/24/08	37,935	98%	14,124	523
		5/10/08	31,135	82%	15,749	401
杭州蔚蓝公寓	95.5%	4/18/08	38,865	94%	25,210	925
宁波皇冠花园一期	60.0%	4/18/08	128,399	98%	10,060	1,269
		4/30/08				
合肥百合公寓二期	54.0%	4/19/08	22,806	96%	6,301	138
杭州玉兰公寓	95.5%	7/27/08	38,476	84%	15,883	510
温州鹿城广场一期	60.0%	8/1/08	108,860	51%	41,482	2,367
青岛理想之城一期	80.0%	8/2/08	87,599	65%	花园洋房:6,478	339
					悦景公寓:5,661	
海宁百合新城别墅四期	50.0%	8/12/08	9,380	81%	16,492	125

*以上数据以总计计算

截至08年8月底，今年计划竣工的地上可售面积已实现销售85% GREENTOWN 绿城



2008年计划竣工的地上可售面积为170万平方米

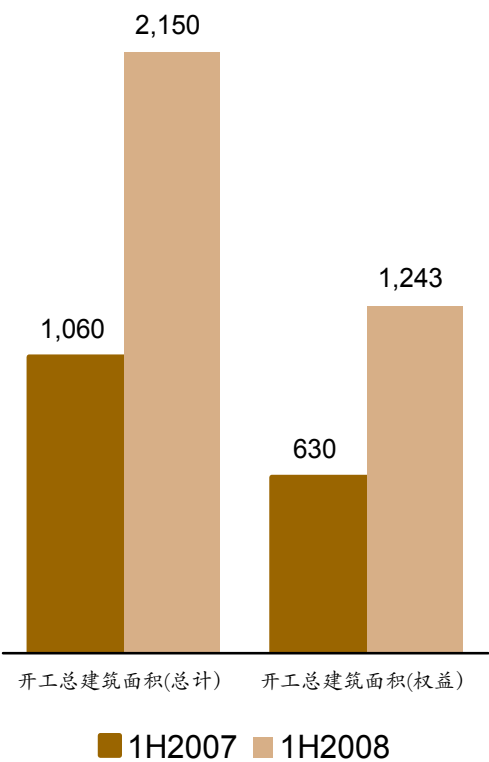
注：预售面积为地上可售面积

2008年上半年工程进度分析

GREENTOWN
绿城

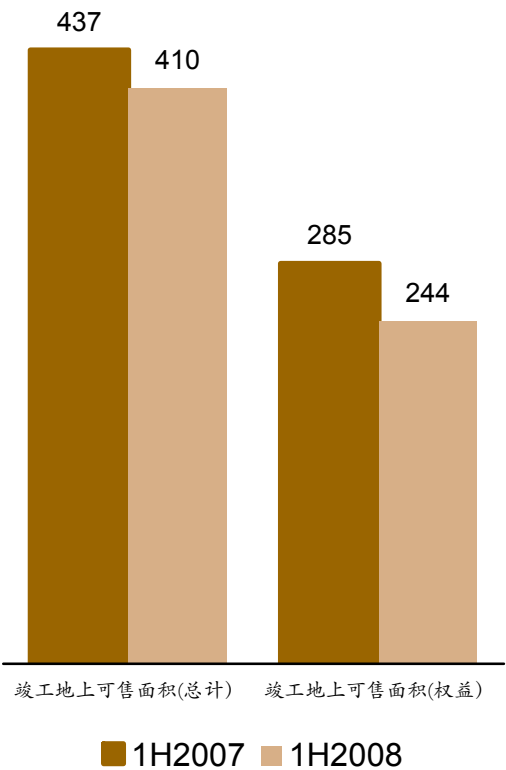
开工面积

(千平方米)



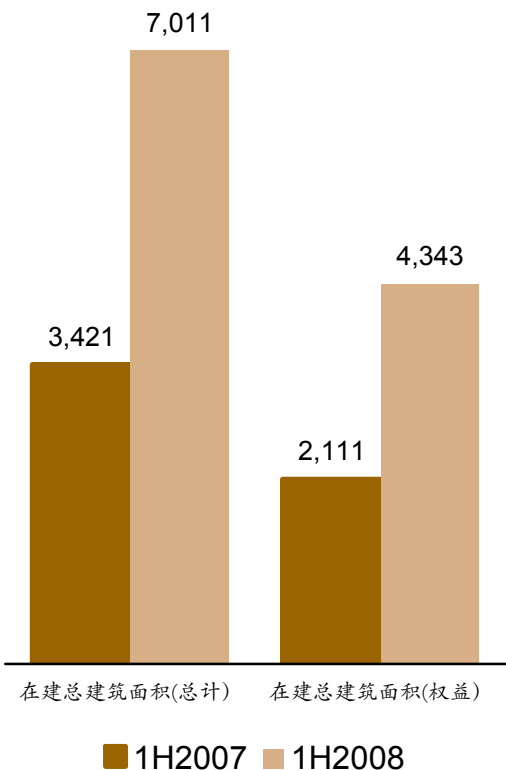
竣工面积

(千平方米)



在建面积

(千平方米)



08年1-8月主要新增土地储备

GREENTOWN
绿城

项目	权益 %	绿城出资 比例 (%)	区域	总建筑 面积 (平方米)	* 总地上可售面积 (平方米)	土地成本 (百万人民币)	每平方米 土地成本 (人民币)	** 成交时间
象山百合公寓	50%	9% ⁽¹⁾	浙江	195,006	136,763	418	2,919	1 月
北京南沙滩项目	50%	9% ⁽¹⁾	北京	98,944	73,084	587	7,163	2 月
海南陵水项目	51%	51%	海南	205,000	90,000	11	386	3 月
					60,000 (为持有物业)	131	632	3 月
					1,877,300	1,711,300	682	7 月
蒋村 1-2#地块	50%	12% ⁽²⁾	杭州	246,205	95,655	1,001	10,193	5 月
					96,104	1,100	11,142	5 月
蒋村 7#地块	49%	49% ⁽³⁾	杭州	167,313	124,714	1,058	8,260	5 月
大兜路项目	50%	0% ⁽⁴⁾	杭州	60,200	44,000	388	6,829	5 月
蒋村 10#地块	50%	30%	杭州	162,922	120,520	961	7,815	7 月
余杭临平 2008-15 号地块	100%	100%	杭州	279,550	231,800	1,176	4,840	7 月
慈溪项目	49%	30%	浙江	191,128	145,700	1,006	6,346	8 月

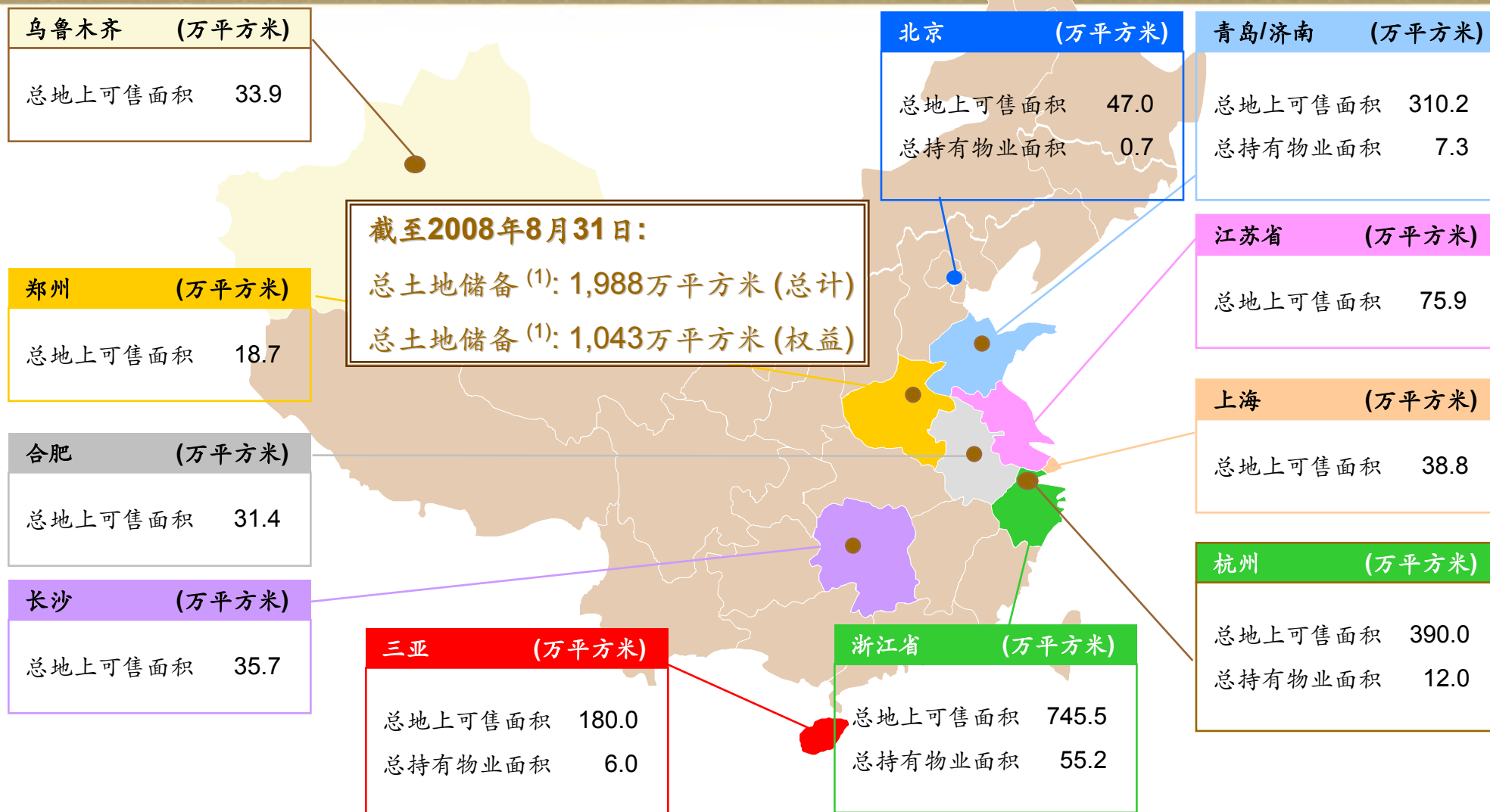
* 部分项目的地上可售面积以容积率预估 ** 按容积率计算

- (1) 本公司与合作方分别出资1亿元人民币成立投资公司，由投资公司持有项目100%股权，另合作方投入资金9亿元用于两项目土地款支付
- (2) 本公司单独出资1,000万元人民币，合作方单独出资5.9亿元人民币，余15亿元由双方各持股50%的联营公司支付
- (3) 2008年需支付的6.34亿元人民币地价，本公司承担0.95亿元；2009年首季需支付的4.23亿元人民币地价，由本公司支付
- (4) 全部由合作伙伴负责筹措给本公司持有50%权益的联营公司以支付全部地价

以合作方式收购新土地储备能减少公司的现金支出

绿城的地土地储备分布

GREENTOWN
绿城



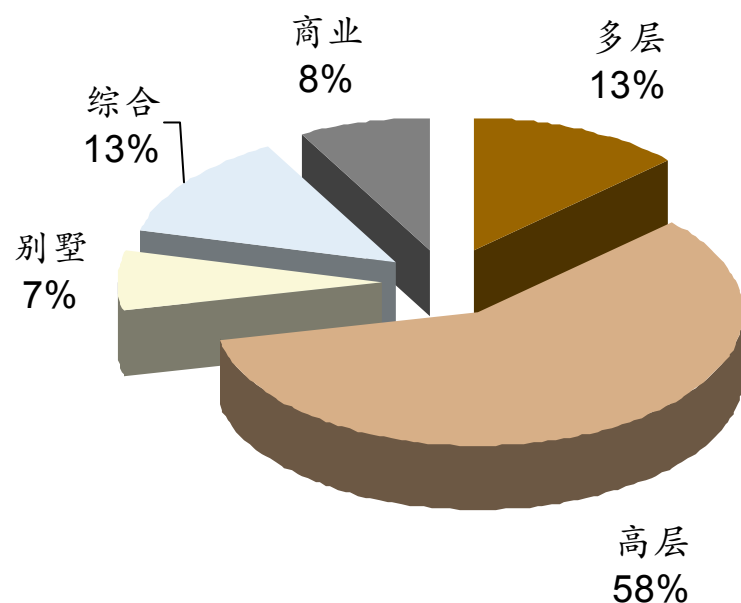
(1) 土地储备为地上可售面积加持有物业面积

*舟山长峙岛项目面积计算依据合同容积率

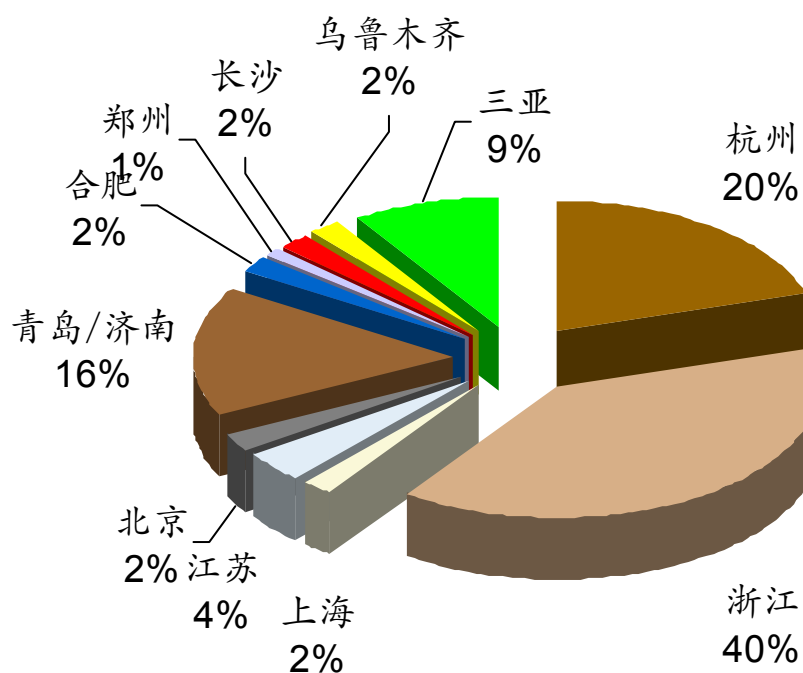
均衡的土地储备

GREENTOWN
绿城

总地上可售面积 - 按照产品类型



总地上可售面积 - 按区域



*以08年8月31日的总地上可售面积计算



2008上半年财务分析

业绩概览

GREENTOWN
绿城

上半年截至6月30日

人民币（百万）

	2008	2007	变化（%）
收入	1,765	2,100	(16.0)
毛利	647	736	(12.1)
毛利率（%）	36.7%	35.0%	N/A
财务费用	245	79	210.1
分占联营公司/共同控制实体溢利	170	10	1,600
土地增值税	119	133	(10.5)
股东应占利润	341	259	31.7
净利率（%）	20.9%	12.6%	N/A
摊薄每股盈利（人民币）	0.21	0.18	17

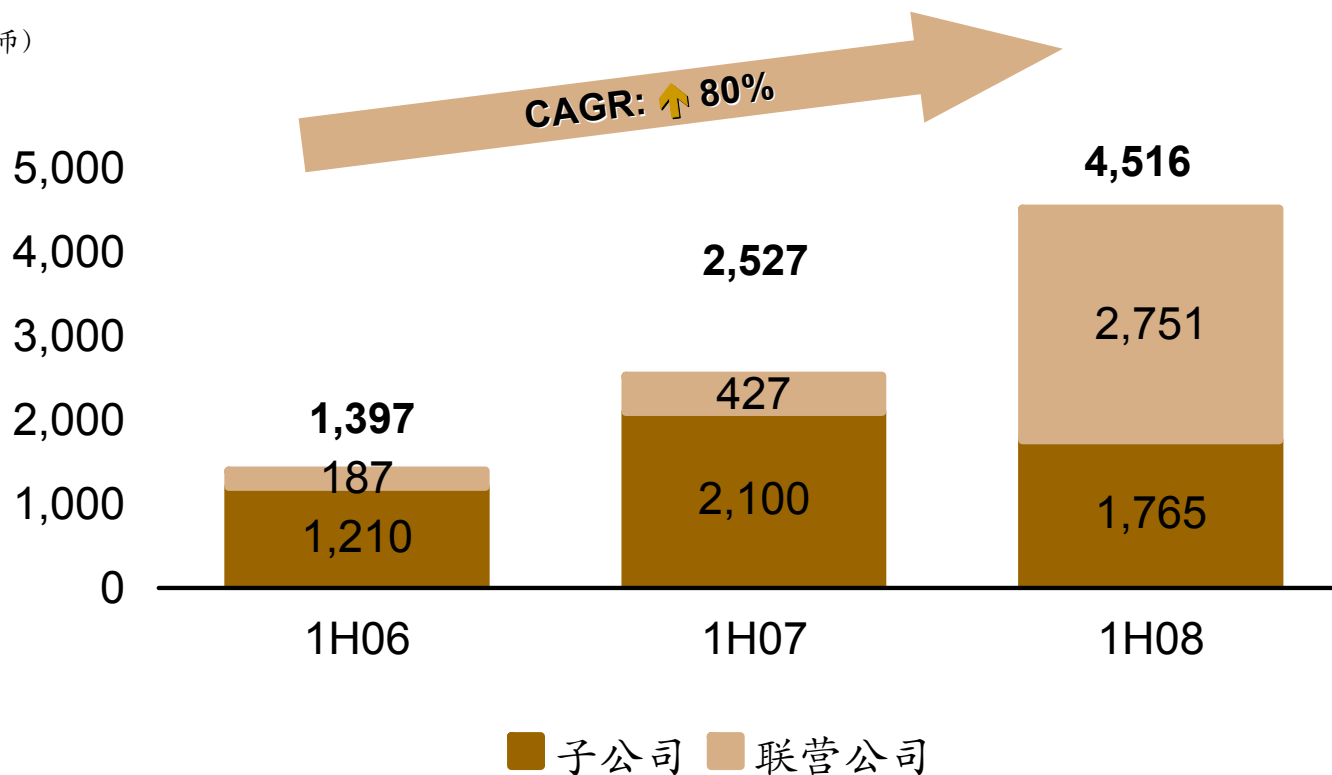
联营公司收入及利润的增加改善了公司的净利润率

总结转收入分析

GREENTOWN
绿城

总结转收入（包括子公司及联营公司）（以总计）

（百万人民币）



联营公司为绿城带来的净利润越来越大

联营公司分享的收益

GREENTOWN
绿城

(百万人民币)

	项目名称	城市	权益	2008年上半年 收入*	2008年上半年 毛利*	2008年上半年分享 收益(亏损)
1	上海东海广场	上海	49%	1,889	513	173
2	海宁百合新城	浙江	50%	381	158	50
3	翡翠城	杭州	45%	176	45	27
4	郑州百合公寓	河南	38%	18	6	0
5	宁波桂花园	浙江	60%	37	9	2
6	德清百合公寓	浙江	25%	34	5	0
7	德清桂花城	浙江	47%	216	24	5
	其他项目					(87)
总计				2,751	760	170

08年上半年，联营公司为公司带来重要的收益。公司预计未来将有更多受益来自联营公司

*按总计计算

资产负债

GREENTOWN
绿城

(百万人民币)

	2008年6月30日	2007年12月31日	变化 (%)
现金	2,860	3,383	(15.5)
总资产	40,353	32,866	22.8
总债务	14,418	11,754	22.7
预售订金	7,084	3,583	97.7
应付土地增值税	521	436	19.5
净债务/权益	117%	88%	N/A
总债务/总资本	59%	55%	N/A
总负债/总资产	76%	71%	N/A

*总负债包括总债务与预收订金等

良好的现金状况

GREENTOWN
绿城

- 截至2008年8月31日，绿城的可用资金（包括联营公司）共人民币40亿元
- 短期债务比重较小。于2009年6月底需偿还的债务约为人民币29亿元，仅占总债务的20%。2012年到期的可转债为人民币23亿元，2013年到期的收益债券为人民币27亿元，合占总债务的35%
- 2008年9-12月的现金流入（包括销售回笼及新增银行贷款）预计为人民币130亿元
- 2008年9-12月的现金流出（包括建设成本、应付土地成本、偿还银行贷款以及一般行政开支和利息费用）预计为人民币118亿元，公司预计年底的现金仍然处于健康的水平
- 绿城拥有充足的银行授信和多元化的融资渠道，并致力实行严谨的资金管理，将确保公司在持续发展的情况下，仍保持健康的现金状况



未来和策略

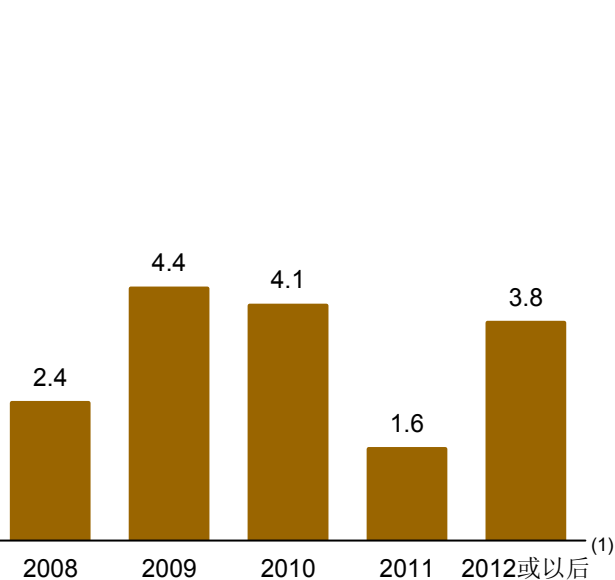
未来可售房源及竣工计划

GREENTOWN
绿城

- 强劲的预售业绩保障充足的营运现金流
- 策略性的土地储备为公司的未来可持续发展奠定良好基础

(百万平方米)

新增可售房源

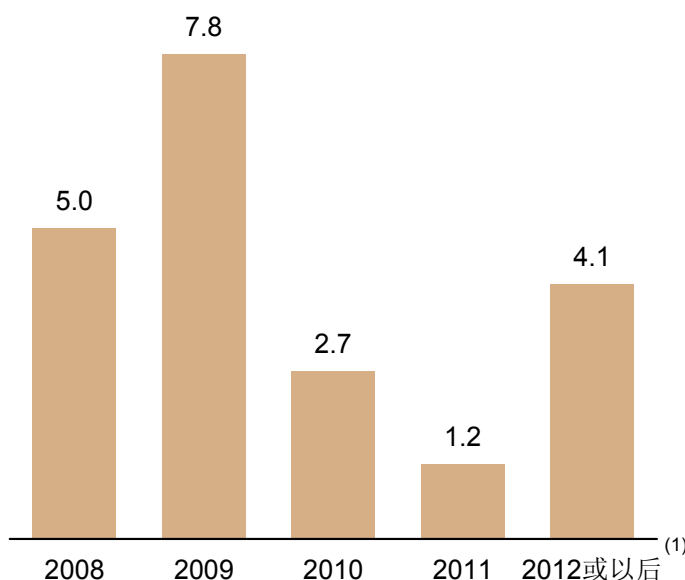


* 以地上可售面积计算
* 截至2008年8月31日的土地储备

(1) 2012年数据包含未有落实计划的海南及长峙岛项目

(百万平方米)

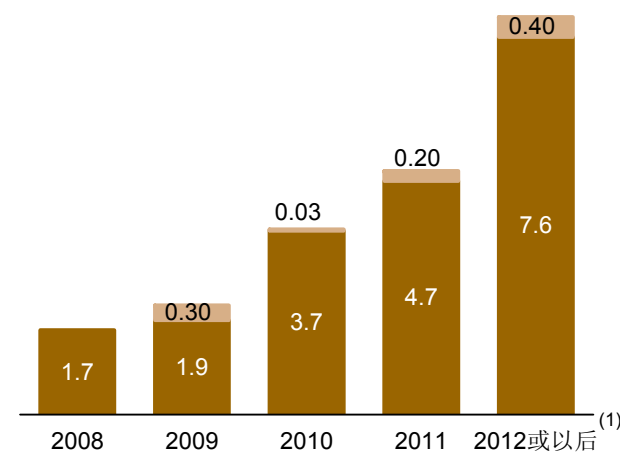
开工面积



* 以总建筑面积计算

(百万平方米)

竣工地上可售面积/ 持有物业面积



■ 完工地上可售面积 ■ 持有物业
* 以地上可售面积计算

08年9-12月推盘面积及主要推盘项目

GREENTOWN
绿城

(平方米)



08年9-12月总推盘面积共123万平方米

*以上所有数据以地上可售面积并以总计计算

公司策略 - 精品品牌

GREENTOWN
绿城

- ☼ 不断提升产品质量
- ☼ 服务品质进一步升级
- ☼ 精品策略
- ☼ 园区生活服务体系



公司策略 - 区域拓展策略

GREENTOWN
绿城

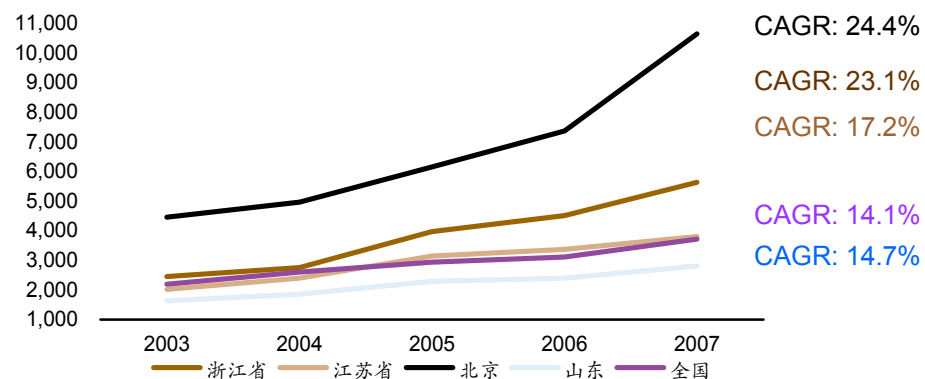
❁ 浙江大本营领导地位，同时拓展业务至其它地区

❁ 重点拓展长三角及环渤海湾重要城市

❁ 长三角和环渤海湾主要城市/省份的住宅均价及人均GDP的符合增长率均超过全国平均

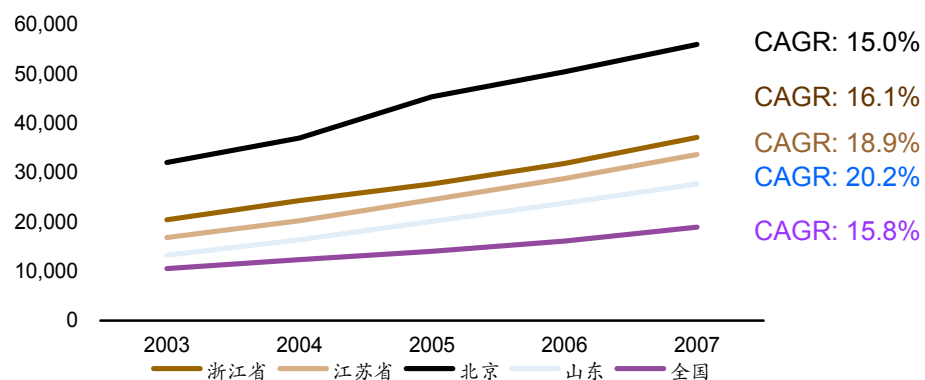
长三角和环渤海湾的住宅均价

(人民币/千平方米)



长三角和环渤海湾的人均GDP

(人民币)



*资料来源: CEIC

公司策略—合作策略

GREENTOWN
绿城

- ❁ 与具备强大资金实力并认可公司品牌和管理能力的企业合作
- ❁ 平衡项目拓展和财务风险控制
- ❁ 提高财务杠杆能力和资产回报率
- ❁ 今年公司利用自身品牌和管理优势，有多块土地是通过合作方以高于他们股权比例的出资方式与我们合作来拿地的，以此减轻公司的现金流压力

项目名称	合作方
	浙江日报
蒋村1-2#地块	
	浙江日报
蒋村7#地块	浙江能源集团
蒋村10#地块	浙江铁路投资
象山百合公寓	舟山融信置业
北京南沙滩项目	舟山融信置业



问答