

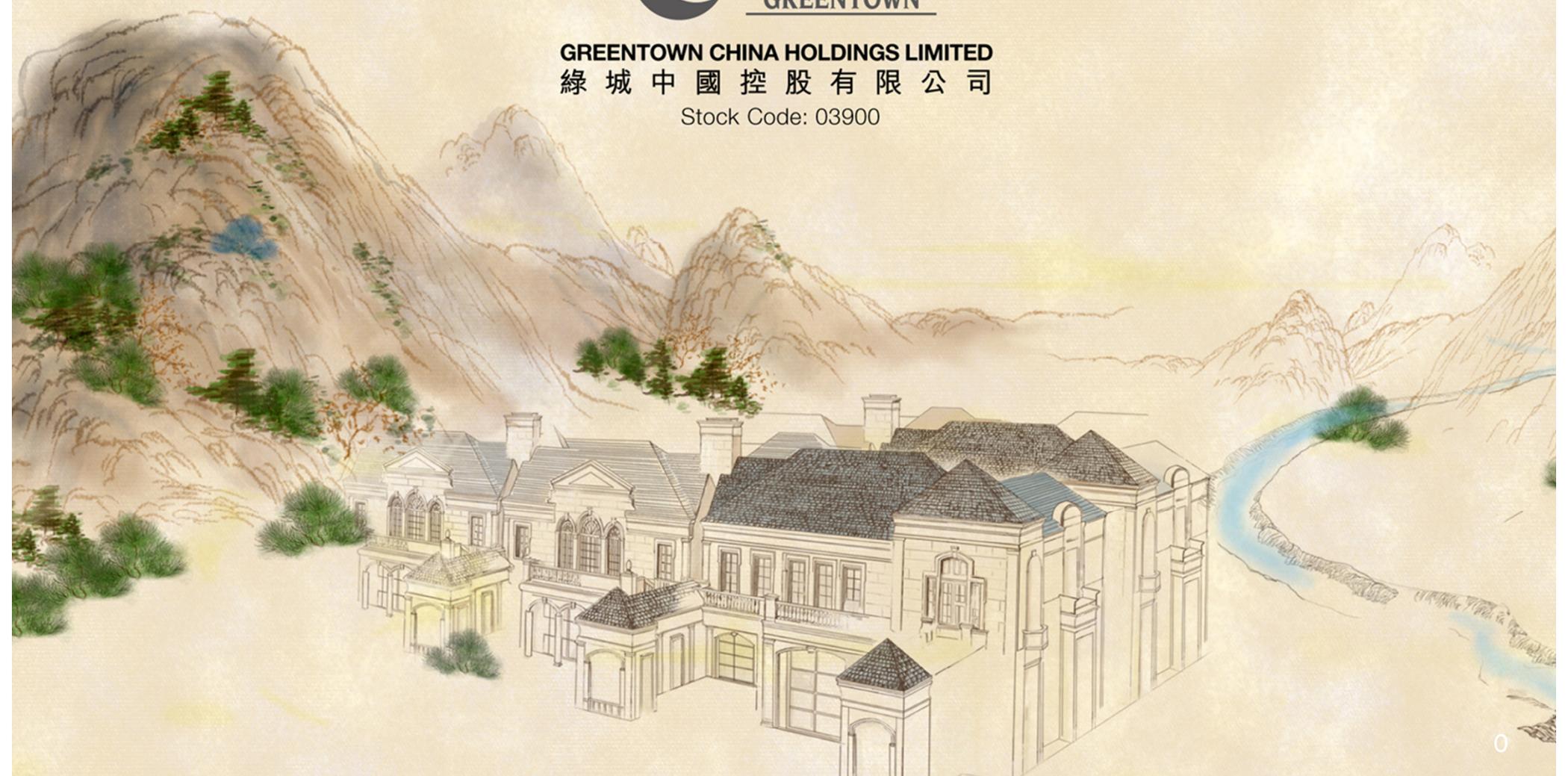
# 2011年全年业绩

2012年3月



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

Stock Code: 03900



# 目录

- 2011年业绩概览
- 2011年财务分析
- 2011年营运回顾
- 公司展望
- 附录一: 2011年预售项目
- 附录二: 2011年确认销售的项目
- 附录三: 2011年新增土地储备
- 附录四: 2012年重点推盘项目





# 2011年业绩概览

# 2011年业绩概览

## 确认销售

确认的物业销售收入从2010年的人民币108.2亿元增加94.8%至人民币210.7亿元，确认销售面积103.8万平方米，对比2010年同期的119.4万平方米，减少13%。

## 利润

2011年本公司股东应占利润为人民币25.7亿元，比2010年增长68.1%；而本公司股东应占核心利润为人民币25.9亿元，较2010年上升99.6%。2011年全年实现每股收益人民币1.57元，比去年同期激增68.8%。

## 财务状况

截至2011年12月31日，本集团银行及现金余额为人民币58.8亿元，尚有应收预售款人民币126.7亿元。总借贷为人民币321亿元，净负债率为148.7%。

# 2011年业绩概览(续)

## 预售情况

2011年，绿城集团销售物业面积175万平方米，较去年同期下降37%，销售金额人民币353亿元(包括人民币22亿的协议销售额)，较去年同期下降38%，销售金额中归属于集团的权益金额为人民币233亿元，较去年同期下降35%。

## 在建项目

截至2011年12月31日，共有80个在建项目，在建面积达1600万平方米，比去年同期增长32.7%。

## 市场认受性

绿城集团在中国指数研究院组织的第三方调查中获得了整体满意度第一的优异成绩，一方面即证明了公司所提供的产品服务在当下的市场认可度，另一方面又很好的诠释了公司“为客户创造价值”的核心理念。

# 2011年业绩概览(续)

## 代建

绿城房产建设管理有限公司于2010年9月成立以来，积极探索品牌输出和管理输出模式。截至2011年12月31日，已签约项目共计61个，总规划建筑面积约1,250万平方米。

---

## 土地储备

2011年新增9宗土地储备，总建筑面积为681万平方米。截至2011年12月31日，土地储备总规划建筑面积达4,098万平方米。

---

An illustration of a man in a blue jacket flying a colorful kite in front of a large, classical-style building. The kite is a diamond shape with horizontal stripes in red, orange, yellow, green, and blue. The man is holding a red spool with a wheel-like pattern. The building has multiple stories, arched windows, and a central entrance. There are trees and bushes in the foreground and middle ground. The background is a light, textured yellow.

# 2011年财务分析

# 主要财务数据

| (人民币:百万元)                        | 2011年     | 2010年     | 变动      |
|----------------------------------|-----------|-----------|---------|
| 收入                               | 21,964    | 11,161    | +96.8%  |
| 毛利                               | 7,408     | 3,401     | +117.8% |
| 物业销售毛利率                          | 32.6%     | 29.0%     | 不适用     |
| 物业减值净(亏损)/亏损拨回                   | ( 193 )   | 40        | 不适用     |
| 2010年部分赎回信托贷款净亏损及信托相关金融衍生工具公平值变化 | 169       | ( 21 )    | 不适用     |
| 行政开支                             | ( 1,320 ) | ( 1,117 ) | +18.2%  |
| 销售开支                             | ( 600 )   | ( 541 )   | +10.9%  |
| 融资成本                             | ( 416 )   | ( 340 )   | +22.4%  |
| 分占共同控制实体/联营公司利润                  | 833       | 565       | +47.4%  |



# 主要财务数据 (续)

| (人民币:百万元)   | 2011年 | 2010年 | 变动      |
|-------------|-------|-------|---------|
| 净利润         | 4,118 | 1,916 | +114.9% |
| 股东应占利润      | 2,575 | 1,532 | +68.1%  |
| 股东应占核心利润*   | 2,589 | 1,297 | +99.6%  |
| 每股盈利 (人民币元) | 1.57  | 0.93  | +68.8%  |
| 股本回报率       | 23.3% | 15.5% | 不适用     |

\* 股东应占核心利润：指股东应占利润扣除物业减值净(亏损)/亏损拨回及信托相关金融衍生工具公平值改变后所计算出。

# 主要财务数据 (续)

| (人民币:百万元) | 于12月31日 |         | 变化     |
|-----------|---------|---------|--------|
|           | 2011年   | 2010年   |        |
| 总资产       | 127,977 | 125,359 | +2.1%  |
| 总借贷       | 32,112  | 34,047  | -5.7%  |
| 股东权益总额    | 17,643  | 14,453  | +22.1% |
| 现金及银行存款   | 5,884   | 14,973  | -60.7% |
| 预售订金      | 45,759  | 47,547  | -3.8%  |
| 应付土地增值税   | 1,443   | 734     | +96.6% |
| 净负债率      | 148.7%  | 132.0%  |        |

# 主要财务数据 (续)

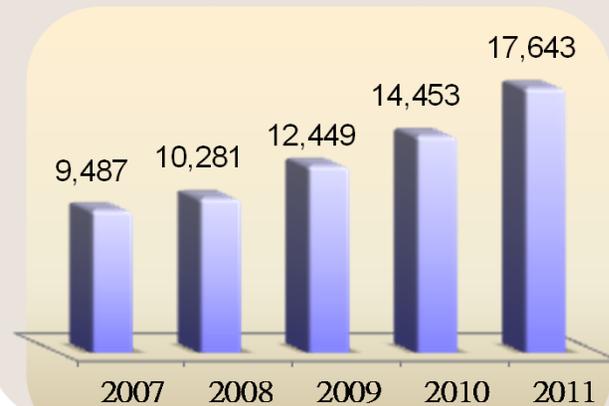
## 确认收入

(人民币：百万元)



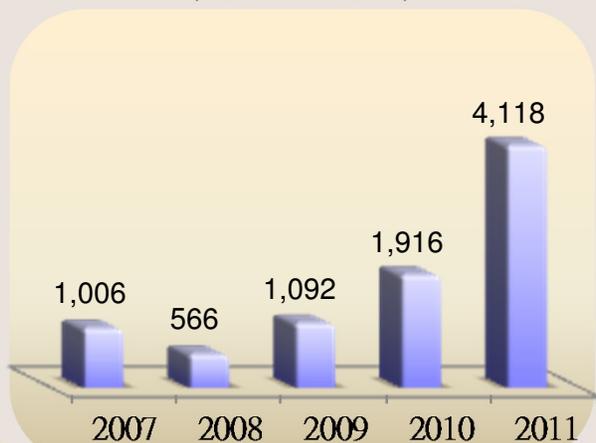
## 股东权益总额

(人民币：百万元)



## 净利润

(人民币：百万元)



## 每股收益

(人民币：元)

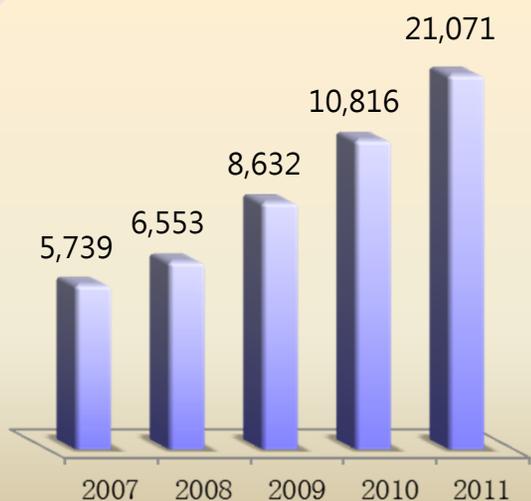


# 主要物业销售数据

## 确认销售收入

(人民币：百万元)

2007 - 2011



确认的物业销售收入从2007年的人民币57亿元增加至2011年的人民币211亿元,增长267%。

## 确认销售面积

(千平方米)

2007 - 2011



确认销售面积为103.8万平方米,对比2007年的65.2万平方米,增加59%。

## 销售均价

(人民币：元/平方米)

2007 - 2011



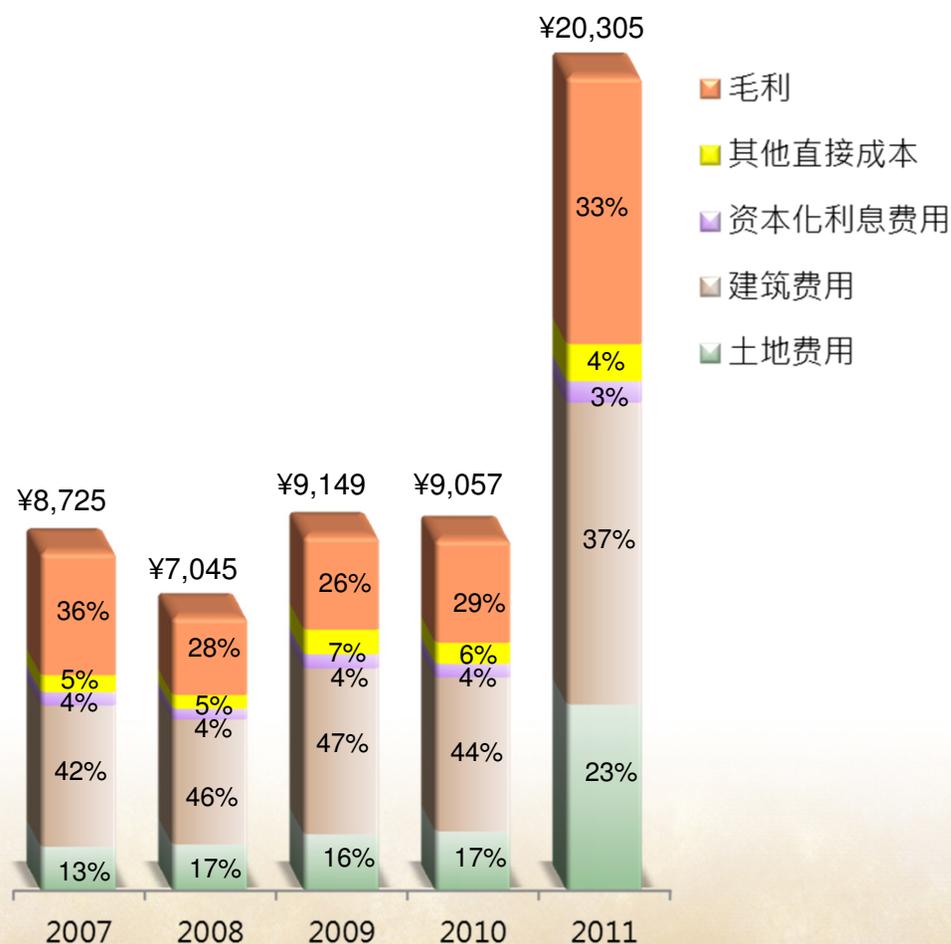
销售均价由2008年的每平方米人民币8,725元增长至2011年的每平方米人民币20,305元,增长133%,品牌溢价得以体现。

# 收入与成本

2011年本集团物业销售毛利为人民币6,879百万元，物业销售毛利率为32.6%，较2010年的29.0%明显上升，主要是本年结转的高档楼盘较多，如温州鹿城广场，杭州蓝色钱江，杭州丁香公馆，北京诚园，及北京御园等项目。

## 每平方米收入成本结构

(人民币：元/平方米)



# 负债及现金情况

于2011年12月31日

| 人民币：百万元 | 一年内到期  | 二年内到期  | 二年及之后到期 | 总计     |
|---------|--------|--------|---------|--------|
| 银行及其他借款 | 15,877 | 13,310 | 2,497   | 31,684 |
| 可换股债券   | 186    | -      | -       | 186    |
| 高息债     | -      | 242    | -       | 242    |
| 总借贷     |        |        |         | 32,112 |
| 银行及现金余额 |        |        |         | 5,884  |
| 净负债金额   |        |        |         | 26,228 |
| 股东权益总额  |        |        |         | 17,643 |
| 净负债率    |        |        |         | 148.7% |

\*净负债率：净负债金额/股东权益总额

# 财务状况稳健

- 于2011年12月31日，本集团银行及现金余额为人民币58.8亿元，尚有应收预售款人民币126.7亿元；
- 于2011年12月31日，本集团尚有约人民币260亿元的可用授信额度；
- 2011年底，总股权信托规模约人民币41.20亿元，各信托还款均已按期支付，截止本公告日，2012年已归还信托人民币7.96亿元，剩余人民币33.24亿元将在2012年内全部归还偿付。
- 从2011年到2012年1月，本集团已合共转让5个项目，增加现金流入约人民币32.4亿元人民币。





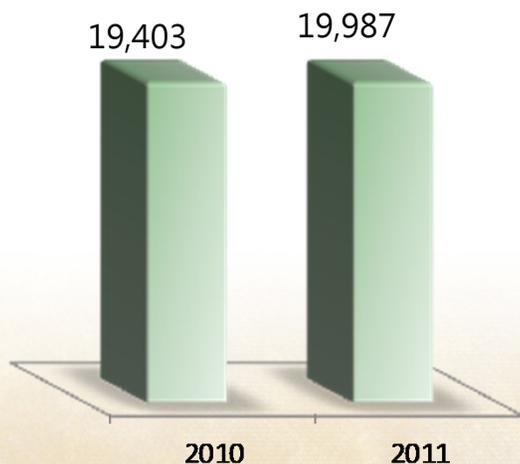
# 2011年营运回顾

# 预售情况

- 2011年，绿城集团销售物业面积175万平方米，较去年同期下降37%，销售金额人民币353亿元(包括人民币22亿的协议销售额)，较去年同期下降38%，销售金额中归属于集团的权益金额为人民币233亿元，较去年同期下降35%；
- 2011年在27个城市有85个项目在售，产品区域分布多元化；本年销售均价每平方米人民币19,987元，比2010年提高3%；
- 2011年新推楼盘整体去化率约39%。

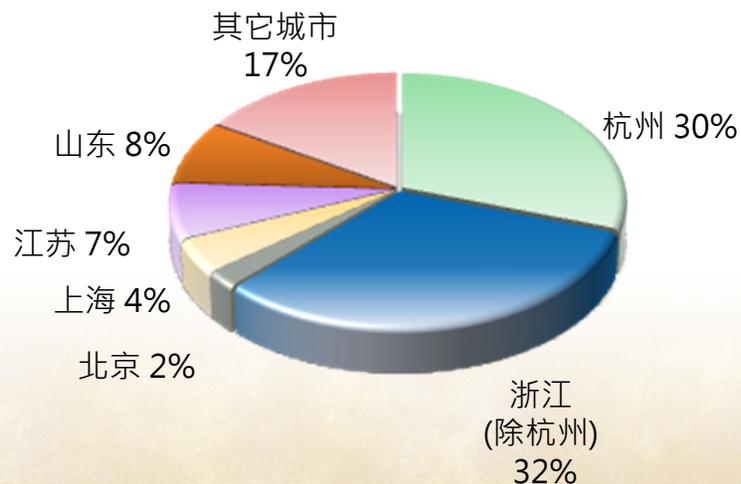
## 预售均价

(人民币：元/平方米)



## 销售区域分布

(按省份分类)



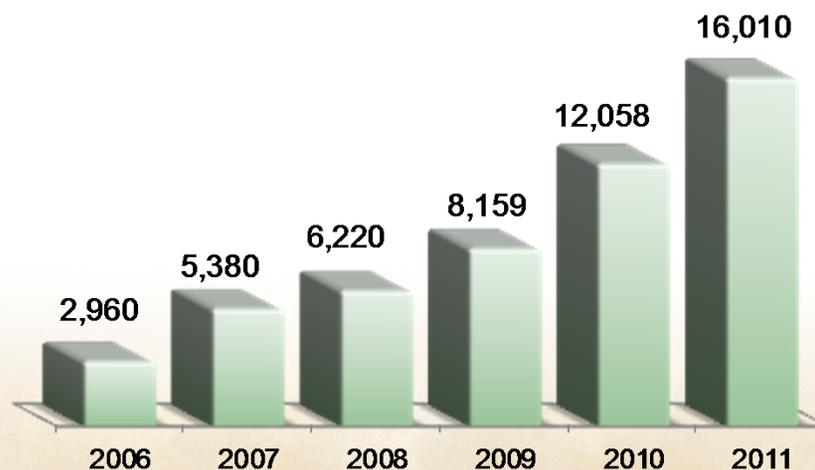
# 合理控制开发规模

- 顺应宏观形势，合理调节开发节奏，2011年44个项目开工，开工总建筑面积为639万平方米，比本年度初计划的900万平方米减少29%；
- 2011年共有27个项目按计划竣工，总建筑面积为244万平方米；
- 截至2011年12月31日，绿城集团总在建项目80个，总在建面积达1,600万平方米。

总建筑面积  
(千平方米)

|               | 总计     | 权益    |
|---------------|--------|-------|
| 2010年12月31日在建 | 12,058 | 8,072 |
| 2011年新开工      | 6,391  | 2,752 |
| 2011年竣工       | 2,439  | 1,438 |
| 2011年12月31日在建 | 16,010 | 9,386 |

历年在建面积  
(千平方米)



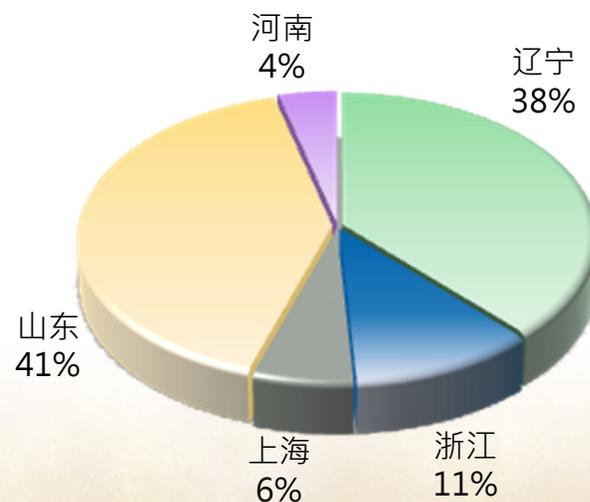
# 新增土地储备

- 2011年，绿城集团共新增9个项目，新增项目总建筑面积为681万平方米，归属于本集团约为205万平方米；
- 新增项目的总土地款约为人民币111亿元，归属于绿城支付的约为人民币16亿元。项目楼面地价平均成本为人民币1,626元/平方米。

## 新增土地储备

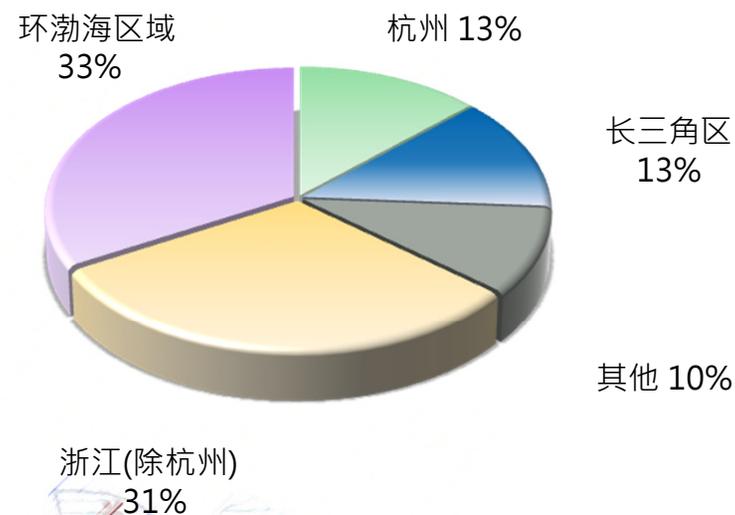
|                |        |
|----------------|--------|
| 项目数量           | 9个     |
| 占地面积(千平方米)     | 3,094  |
| 权益占地面积(千平方米)   | 979    |
| 总建筑面积(千平方米)    | 6,806  |
| 权益总建筑面积(千平方米)  | 2,049  |
| 总土地款(人民币：百万元)  | 11,069 |
| 权益土地款(人民币：百万元) | 1,633  |

## 按区域分布



# 总土地储备

|           | 总可售面积<br>千平方米 | 总建筑面积<br>千平方米 | 楼面地价平均成本<br>人民币：元/平方米 |
|-----------|---------------|---------------|-----------------------|
| 杭州        | 3,431         | 5,387         | 6,143                 |
| 浙江        | 8,537         | 12,563        | 2,390                 |
| 上海        | 617           | 1,081         | 8,774                 |
| 江苏        | 2,896         | 4,413         | 3,395                 |
| 北京        | 379           | 634           | 5,947                 |
| 天津        | 103           | 210           | 717                   |
| 山东        | 6,190         | 9,026         | 1,810                 |
| 安徽        | 641           | 869           | 3,153                 |
| 河南        | 534           | 725           | 439                   |
| 河北        | 383           | 555           | 2,113                 |
| 湖南        | 248           | 259           | 1,190                 |
| 新疆        | 606           | 687           | 780                   |
| 海南        | 933           | 1,676         | 525                   |
| 辽宁        | 1,963         | 2,894         | 1,272                 |
| <b>总计</b> | <b>27,461</b> | <b>40,979</b> | <b>2,867</b>          |



于2011年12月31日，集团共有105个土地储备项目(包括在建及待建)，总建筑面积达4,098万平方米，归属于集团的权益建筑面积为2,440万平方米，总可售面积为2,746万平方米，权益可售面积为1,627万平方米。楼面地价平均成本为人民币2,867元/平方米。现有总土地储备可支撑集团未来5 - 7年发展。

# 代建业务稳步发展

## 商业代建 - 合作战略的延伸

输出品牌和管理 → 整合专业资源 → 提供营运增值服务 → 获取代建服务收入



绿城房产建设管理有限公司（“绿城建设”）于2010年9月成立，通过整合绿城现有品牌资源及管理资源，与外部机构广泛合作，进行品牌和管理输出，在不需投入资本的前提下获取代建服务的收益，为绿城创造新的市场发展空间和利润增长空间。



截至2011年12月31日，已签约项目共计61个，总规划建筑面积约1250万平方米；已成功进入浙江、江苏、上海、福建、山东、河南、海南、内蒙古、黑龙江、新疆等多个省份。



商业代建战略的确立与实施，使集团的开发管理能力能够创造更多的价值，公司由单纯的物业开发商向投资、运营多种经营模式转型。



# 做全国品质最好的保障房

截止2011年12月31日，绿城集团已承建40个政府保障房项目，总建筑面积近903万平方米。而其中青岛理想之城（玉兰花园）、杭州兴隆安置房项目、牛田安置房项目及彭埠云河家园项目的建成交付，开创了高品质保障房的典范，受到政府和各界人士的广泛好评。



# 绿城品牌和荣誉

## 绿城荣誉

2011年中国指数研究院  
“居民居住满意度”调查中，  
绿城全国第一。

截至2012年，绿城房地产集团  
连续8年荣膺“中国房地产公司  
品牌价值TOP10”。

绿城集团荣获2011年浙  
江省百强企业十强，并获  
得浙江省“十大领军企业”  
称号。

## 卓越的品牌号召力

绿城总品牌价值达  
**126**亿元。



## 稳占浙江和杭州市场份额第一

浙江省市场占有率: 5.6%

杭州市（含余杭区、萧山区）市场占有率: 10.9%

## 绿城荣誉

绿城房地产集团荣膺2011中国企业  
500强第150名，中国服务业企业  
500强第52位。

2011年12月，在中国房地产业  
协会主办的中国房地产诚信企业  
表彰大会上，绿城集团获“中国  
房地产诚信企业”殊荣。

绿城中国荣获由香港著名财经杂  
志《资本壹周》主办的“2010  
杰出上市企业大奖”。



# 2011年中国城市居民居住满意度研究报告

绿城在「居民居住满意度」优秀企业综合评价排名中位列第一。

在业主忠诚度、工程质量、物业服务、销售服务四项指标评价中，均排名第一。

从「业主忠诚度」这一分项指标来看，绿城会10万名会员中，重复购买或推荐亲朋购买绿城房子的达40%以上。

从「工程质量满意度」中的六个细项评价得分中，获楼外公共建筑质量、楼体建筑工程质量、房屋内设备质量、房屋内部管道质量、房屋内建筑质量五项第一。

资料来源：2012年1月由中国指数研究院发布的《2011年中国城市居民居住满意度研究报告》



# 公司展望

# 年度关键词：转型

## ● 发展策略转型：

绿城将不再通过高负债率追求规模扩张，而是在保证高质量的前提下侧重于依靠品牌和管理输出实现稳健发展。

## ● 产品策略转型：

在坚持高品质的同时，产品将以客户需求为主导，实现产品多元化和创新升级，完善园区服务体系。

## ● 销售策略转型：

从传统模式过渡到经纪人佣金制，整合社会一切资源，发动全社会经纪人共同销售绿城房产品，提升项目销售去化率。

另外，公司正在并将继续通过引进多方位的战略合作伙伴，出让部分项目，合理控制成本等多种方式，努力降低负债率，使其逐步回归合理水平。



# 2012新推楼盘计划

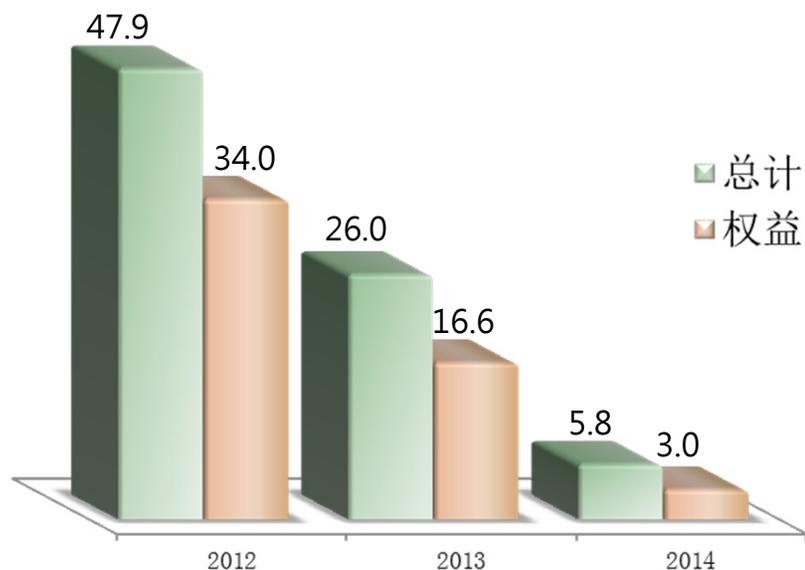
- 2012年预计将共有63个项目或项目分期推出，可销售房源合共316万平方米，整体可售房源充足；



- 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，推动客户精细化管理，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。

# 未来两年盈利预见性清晰

已售未结转金额  
(人民币：十亿元)

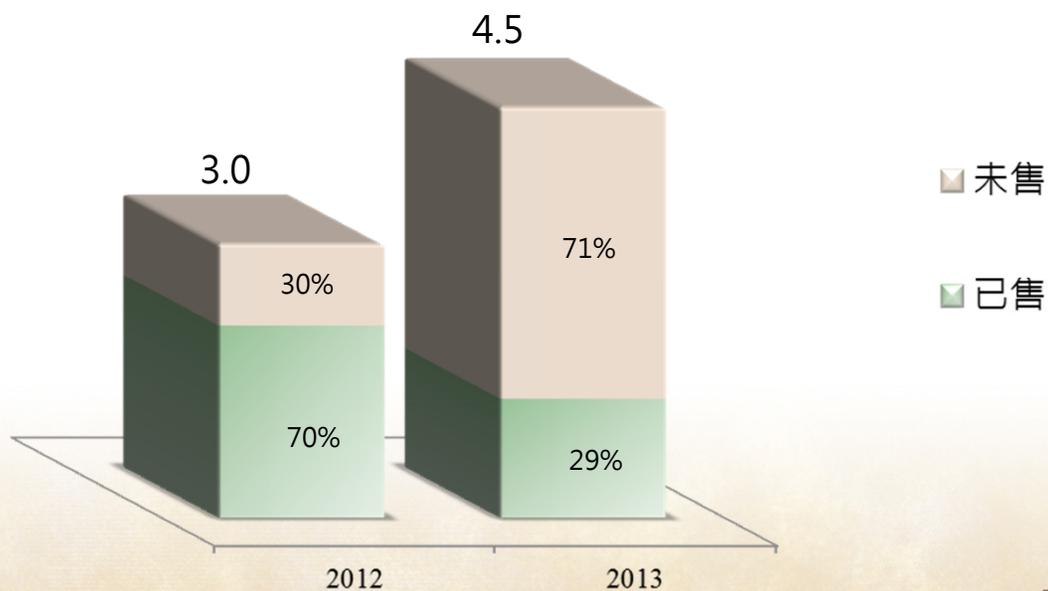


截至2011年12月31日，累计已售未结转的收益约为人民币797亿元(按权益:人民币536亿元)，其中计划于2012年确认的收入为人民币479亿元(按权益计算约为人民币340亿元)，保障了未来两年的收入确认及盈利增长。

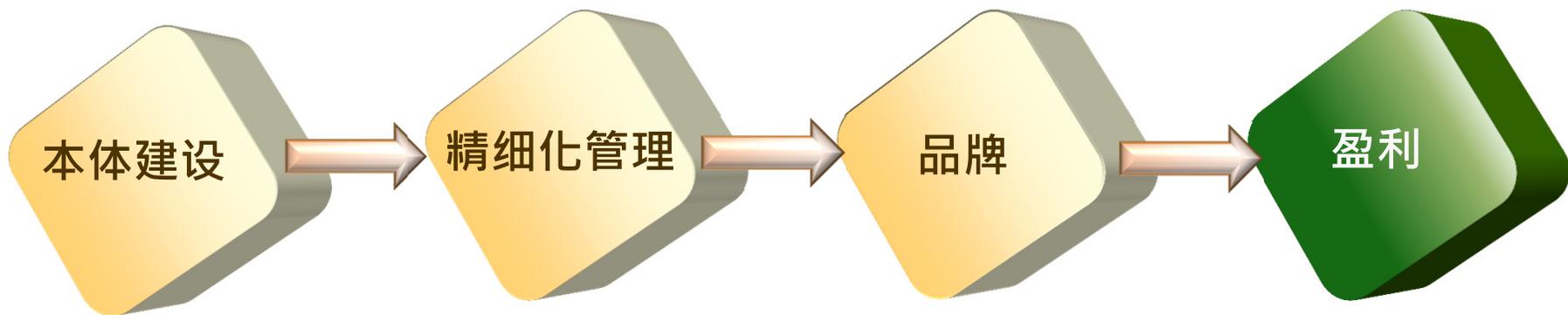
# 未来展望

目前绿城的地地储备足够未来5 - 7年开发之用；预计2012竣工的可售面积为300万平方米，其中70%已预售。

竣工面积  
(百万平方米)



# 核心理念带来盈利增长



本体(人力资源)是公司的第一资产及最重要的资产。他们的不断成长和进步是产品日益精致完美的根本动因，是公司发展的根本动源。

以「精、准、细、严」的管理模式达至刚柔相济。在绿城产品的每一个细节上精益求精，集中最有效的资源，打造公司的核心竞争力。

绿城品牌的形成来源于绿城产品的品质及我们对精致完美的追求。

凭借绿城的品牌，我们吸引了许多实力雄厚的合作伙伴，解决了融资问题；同时又创办建设管理公司，开拓新的业务和增长渠道，这些举措最终都会反映到公司的盈利上。

# 问答环节



# 附录



# 附录一：2011年预售项目

| 项目        | 可售面积<br>(平方米)     | 合同销售面积<br>(平方米)  | 合同销售金额<br>(人民币百万元) | 2011年销售均价<br>(人民币/平方米) |
|-----------|-------------------|------------------|--------------------|------------------------|
| 海南清水湾     | 166,573           | 90,643           | 2,635              | 29,071                 |
| 杭州蓝色钱江    | 249,623           | 42,177           | 1,547              | 36,686                 |
| 诸暨绿城广场    | 346,130           | 71,555           | 1,510              | 21,100                 |
| 杭州西溪诚园    | 414,001           | 37,155           | 1,244              | 33,481                 |
| 绍兴玉兰花园    | 378,390           | 61,904           | 1,110              | 17,927                 |
| 舟山长峙岛项目   | 110,809           | 62,206           | 1,024              | 16,465                 |
| 杭州兰园      | 50,077            | 23,375           | 1,316              | 56,311                 |
| 丽水秀丽春江    | 166,625           | 56,885           | 947                | 16,656                 |
| 新疆百合公寓    | 151,506           | 48,402           | 849                | 17,544                 |
| 杭州明月江南    | 138,226           | 26,757           | 847                | 31,646                 |
| 杭州桃花源南区   | 202,206           | 19,582           | 823                | 42,020                 |
| 上海玉兰花园    | 89,576            | 15,645           | 773                | 49,431                 |
| 绍兴百合花园    | 201,238           | 38,356           | 769                | 20,046                 |
| 海宁百合新城    | 743,683           | 36,161           | 710                | 19,644                 |
| 济南全运村     | 714,664           | 50,949           | 650                | 12,759                 |
| 其他合计      | 10,555,776        | 974,419          | 16,347             | 16,776                 |
| <b>总计</b> | <b>14,679,103</b> | <b>1,656,172</b> | <b>33,102</b>      | <b>19,987</b>          |

## 附录二：2011年确认销售的项目

| 项目        | 物业类型    | 销售面积<br>(平方米)    | 销售收入<br>(百万元) | 销售比重        | 销售均价<br>(人民币/平方米) |
|-----------|---------|------------------|---------------|-------------|-------------------|
| 温州鹿城广场    | 高层住宅    | 217,957          | 8,699         | 41.3%       | 39,912            |
| 杭州蓝色钱江    | 高层住宅    | 52,912           | 1,316         | 6.2%        | 24,871            |
| 杭州丁香公馆    | 高层住宅    | 88,196           | 1,248         | 5.9%        | 14,150            |
| 北京诚园      | 高层住宅    | 33,818           | 1,211         | 5.7%        | 35,809            |
| 北京御园      | 平层官邸    | 30,205           | 1,068         | 5.1%        | 35,358            |
| 新疆百合公寓    | 平层官邸    | 74,295           | 837           | 4.0%        | 11,266            |
| 千岛湖玫瑰园    | 别墅、高层住宅 | 97,279           | 815           | 3.9%        | 8,378             |
| 象山百合公寓    | 高层住宅    | 54,258           | 752           | 3.6%        | 13,860            |
| 上海玫瑰园     | 别墅      | 21,166           | 750           | 3.6%        | 35,434            |
| 北京百合公寓    | 高层住宅    | 77,027           | 722           | 3.4%        | 9,373             |
| 湖州御园      | 别墅      | 30,664           | 538           | 2.6%        | 17,545            |
| 杭州桃花源南区   | 别墅      | 14,257           | 501           | 2.4%        | 35,141            |
| 其他        |         | 245,686          | 2,614         | 12.3%       | 10,640            |
| <b>合计</b> |         | <b>1,037,720</b> | <b>21,071</b> | <b>100%</b> | <b>20,305</b>     |

## 附录三：2011年新购入土地储备

| 项目         | 区域 | 项目取得时间 | 取得方式 | 权益     | 总土地款<br>(百万元) | 归属于绿城<br>支付的土地款<br>(百万元) | 土地面积<br>(平方米) | 总建筑面积<br>(平方米) | 楼面地价<br>平均成本<br>(人民币/<br>平方米) |
|------------|----|--------|------|--------|---------------|--------------------------|---------------|----------------|-------------------------------|
| 山东东营项目     | 山东 | 10月份   | 招拍挂  | 8%     | 3,450         | 16                       | 1,211,582     | 2,673,150      | 1,291                         |
| 沈阳全运村项目    | 辽宁 | 3月份    | 招拍挂  | 50%    | 3,127         | 630                      | 1,139,253     | 2,708,908      | 1,154                         |
| 台州新前街项目    | 浙江 | 1月份    | 招拍挂  | 41%    | 750           | 150                      | 80,649        | 144,822        | 5,179                         |
| 上海长风10号北地块 | 上海 | 6月份    | 招拍挂  | 31.50% | 2,430         | 620                      | 90,270        | 421,130        | 5,770                         |
| 慈溪城南项目     | 浙江 | 1月份    | 招拍挂  | 30%    | 615           | 103                      | 54,266        | 189,348        | 3,248                         |
| 济南东舍坊项目A地块 | 山东 | 5月份    | 招拍挂  | 39%    | 466           | 25                       | 16,830        | 149,600        | 3,115                         |
| 河南信阳南湾湖项目  | 河南 | 1月份    | 收购   | 20%    | 105           | 10                       | 195,984       | 319,985        | 328                           |
| 新昌玫瑰园四期    | 浙江 | 2月份    | 招拍挂  | 80%    | 68            | 54                       | 126,799       | 40,880         | 1,663                         |
| 山东雪野湖项目    | 山东 | 6月份    | 收购   | 49%    | 58            | 25                       | 178,172       | 157,710        | 368                           |
| 总计         |    |        |      |        | 11,069        | 1,633                    | 3,093,805     | 6,805,533      | 1,626                         |



# 附录四：2012年重点推盘项目

| 地区         | 重点推盘项目   |
|------------|--|
| 杭州         | 杭汽发项目，兰园，西溪诚园，田园牧歌，翡翠城，杭州蓝庭，蓝色钱江，桃花源，杭州云栖玫瑰园，杭州玉园，明月江南                 |
| 浙江 (不包括杭州) | 宁波东部新城项目，富阳富春和园，台州玫瑰园，丽水秀丽春江，舟山长峙岛项目，诸暨绿城广场，临安青山湖玫瑰园，舟山朱家尖东沙度假村，绍兴玉兰花园 |
| 上海         | 上海玉兰花园，上海绿城黄浦8号，上海玫瑰园  |
| 北京、天津      | 北京京杭广场，北京御园，天津蓝色海岸   |
| 江苏         | 常州玉兰广场，无锡蠡湖香樟园，南通启东玫瑰园，苏州御园  |
| 山东         | 济南全运村，济南百合花园，青岛胶州紫薇广场，山东东营项目，青岛理想之城，山东雪野湖项目                            |
| 其他地区       | 沈阳全运村项目，海南清水湾，合肥翡翠湖玫瑰园，郑州中牟百合花园，新疆百合公寓，郑州雁鸣湖项目                         |

# 杭州



**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。



CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES



**销售均价** : 排屋 ¥60,000/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

## 杭州西溪诚园



**销售均价** : 高层公寓 ¥35,500/平方米  
酒店式公寓 ¥22,500/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。



CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES



## 杭州兰园

**销售均价** : 高层公寓 ¥55,000/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。

# 杭州

## 杭州蓝庭



**销售均价** : 多层公寓 ¥15,300/平方米

**简短介绍** : 绿城杭州唯一地中海庭院洋房, 三重景观, 天然水系, 并有齐全的商业中心服务作为配套。约800米近距离地铁1号线荷花塘站, 规划社区巴士直达地铁临平站, 驱车20分钟直达钱江新城。



CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES

## 杭州明月江南



**销售均价** : 高层公寓 ¥31,000/平方米

**简短介绍** : 位于杭州滨江区政府核心区, 北靠二号支路, 南接月明路, 西临阡陌路, 东依西兴路, 距地铁1号线江陵路站仅800米, 毗邻未来奥体中心, 周边生活配套齐全。项目以精致典雅的建筑、优雅浪漫的园林、人性化的园区服务体系, 营造高品质生活社区。

# 浙江

## 丽水秀丽春江



**销售均价** : 高层公寓 ¥15,000/平方米

**简短介绍** : 南临瓯江，尊享一线江景，自然环境优势明显。融城市繁华与山水资源于一体。项目以排屋和高层公寓为主，将打造成为丽水最为高端的公寓项目。



CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES

## 诸暨绿城广场



**销售均价** : 高层公寓 ¥11,000/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

## 台州紫薇花园



**销售均价** : 尚未开盘

**简短介绍** : 位于台州市经济开发区，东邻实验中学，西跨学院路与台州体育中心相接，北眺中央商务区，地理位置优越。外立面为暖色系干挂石材与大尺度玻璃结合。

## 台州玫瑰园



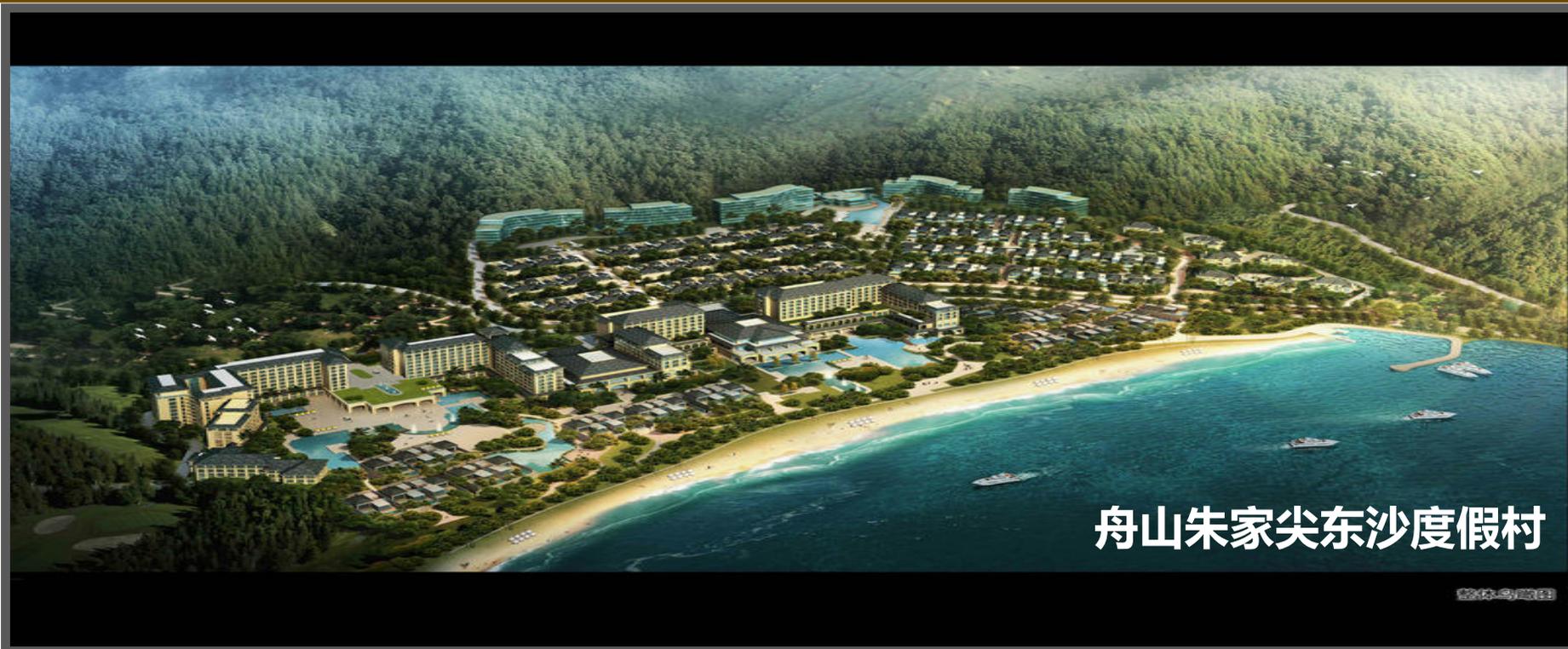
**销售均价** : 高层公寓 ¥12,000/平方米  
排屋 ¥24,000/平方米  
别墅 ¥37,000/平方米

**简短介绍** : 稀缺城市别墅，审视城市历史文脉，山水之间，自然与繁华双重享受。1.09超低容积率，30万平方米低密度住宅。



CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES

# 浙江



**销售均价** : 度假公寓 ¥16,300/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。

# 上海

## 上海玉兰花园



**销售均价** : 平层官邸 ¥50,200/平方米  
高层公寓 ¥41,000/平方米

**简短介绍** : 项目距轨道交通2号线唐镇站500米,可快速到达浦东机场、陆家嘴、人民广场、虹桥机场等,2分钟车程即可到达外环线,5分钟可达中环线。

## 上海玫瑰园



**销售均价** : 别墅 ¥60,000/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。



CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES

# 北京

北京京杭广场



**销售均价** : 尚未开盘

**简短介绍** : 位于通州区新华大街与新华北路交叉口的东北角。项目占地面积约4万平方米，规划总建筑面积约28万平方米，业态涵盖酒店、购物中心、写字楼及住宅。

北京御园



**销售均价** : 平层官邸 ¥35,000/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。



CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES

# 山东

## 青岛理想之城



**销售均价** : 多层公寓 ¥12,700/平方米  
高层公寓 ¥9,800/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。

## 济南全运村



**销售均价** : 多层公寓 ¥18,000/平方米  
高层公寓 ¥15,300/平方米  
酒店式公寓 ¥14,200/平方米

**简短介绍** : 坐落于济南东部区域，以齐鲁文脉为底蕴，以高标准生态环境和便利交通为支撑，构建富有独特魅力和宜居的东部新城。



CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES

# 江苏

## 苏州御园



**销售均价** : 平层官邸 ¥33,500/平方米  
法式合院 ¥45,600/平方米

**简短介绍** : 位于江苏省苏州市工业园区金鸡湖和独墅湖双湖之间的黄金区域，尽享金鸡湖、独墅湖高端配套与绝佳景观资源。属稀缺的城市低密度区域。



CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES

## 无锡蠡湖香樟园



**销售均价** : 高层公寓 ¥11,200/平方米  
法式合院 ¥23,000/平方米

**简短介绍** : 位于无锡蠡湖畔，毗邻国家5A级风景区鼋头渚等著名景点，直面8.6万平方米湖面，环境优美；一期法式合院以高档石材外立面、精致的庭院景观、以及地源热泵系统等奢侈化设计，营造出尊贵的一线湖景生活。

# 其他城市

## 海南清水湾



**销售均价** : 度假公寓 ¥29,000/平方米  
度假别墅 ¥50,500/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。



CREATING BEAUTIES FOR THE CITIES

## 合肥翡翠湖玫瑰园



**销售均价** : 高层公寓 ¥9,200/平方米  
平层官邸 ¥21,000/平方米  
法式合院 ¥35,000/平方米

**简短介绍** : 位于合肥市中心城区西南部，坐拥翡翠湖风景区63万平方米湖景资源，距市中心车程约15分钟，地理位置优越，人文环境较好。

# 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，并不负担信息更新之责任；
- 此报告所含信息仅供参考，不作为认购绿城股票之建议。



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

徐璜  
投资者关系部  
电话: + 86 571 8790 2207  
传真: + 86 571 8790 1717  
电邮: sherry@chinagreentown.com

李子心  
投资者关系部  
电话: +852 2530 0996  
传真: +852 2523 3137  
电邮: dilys@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

