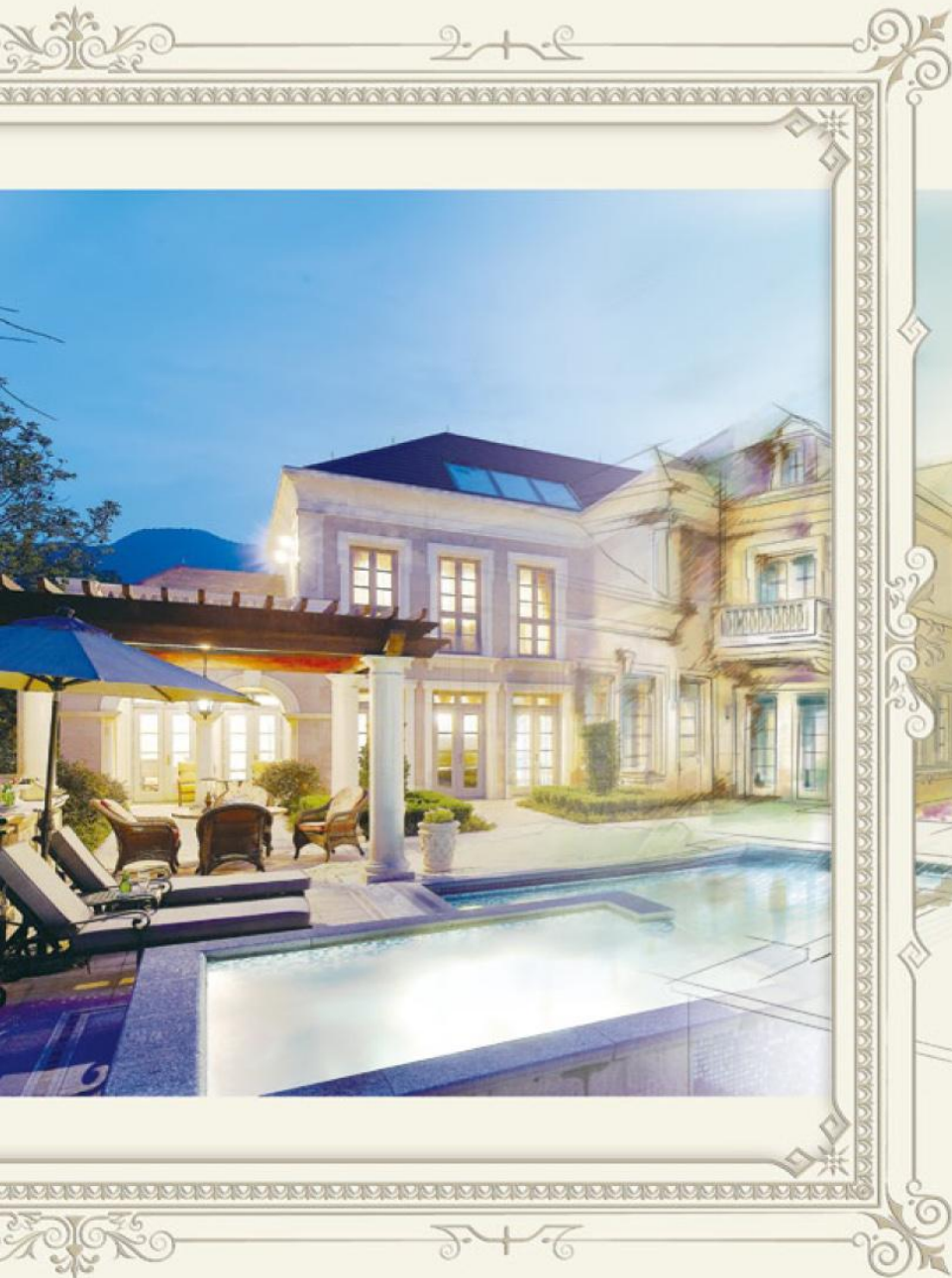




GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED
綠城中國控股有限公司
Stock Code : 03900



2013年中期业绩公佈
2013年8月

目 录

■ 2013年中期业绩概览	2
■ 2013年中期财务摘要	5
■ 2013年中期营运回顾	15
■ 公司展望	22
■ 附录一: 2013年上半年预售的项目	31
■ 附录二: 2013年上半年确认销售的项目	32
■ 附录三: 2013年上半年新增的土地储备	34
■ 附录四: 2013年下半年计划竣工项目	35
■ 附录五: 2013年下半年重点推盘项目	38





2013年中期业绩概览

2013年中期业绩概览

销售确认

2013年上半年，本集团的收入为人民币102.14亿元，较去年同期的人民币126.01亿元降低18.9%。其中确认结转的物业销售收入为人民币95.96亿元，较去年同期的人民币120.11亿元降低20.1%。毛利率由去年27.6%增长至30.9%。

利 润

2013年上半年股东应占利润为人民币18.55亿元，较2012年同期的人民币18.11亿元同比增长2.4%。净利润率由去年同期的17.9%增加至24.0%，每股基本收益为人民币0.82元，比去年1.09元减少24.8%。扣除收购及处置净收益、衍生工具公平值变化的净影响后2013年上半年本公司股东应占核心利润人民币16.20亿元，较2012年同期的人民币13.55亿元增加人民币2.65亿元，增长19.6%。

财务状况

于2013年6月30日，本集团银行存款及现金（包括抵押银行存款）余额为人民币103.92亿元，银行存款及现金余额足以覆盖一年内到期的借款；净资产负债率为49.5%。



2013年中期业绩概览 (续)

债券发行

2013年上半年，本集团共进行三次债券发行，募集资金合共约11亿美元，平均实际利息成本6.9%。

预售情况

2013年上半年绿城集团销售物业面积151万平方米，较去年增长29%，销售金额人民币325亿元(包括人民币31亿的协议销售额)，较去年的人民币220亿元增长47.7%，完成2013年年初所定的全年销售目标59%。

在建项目及土地储备

于2013年6月30日，绿城集团共有99个土地储备项目，总建筑面积达4,139万平方米；在建项目91个，总建筑面积达1,875万平方米。

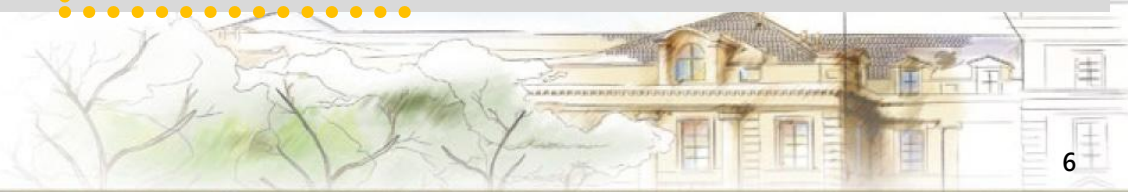




2013年中期财务摘要

主要财务数据

(人民币:百万元)	截至6月30日止六个月		变动
	2013年	2012年	
收入	10,214	12,601	-18.9%
毛利	3,158	3,475	-9.1%
毛利率	30.9%	27.6%	不适用
出售、收购附属公司、合营企业及联营公司净收益及金融衍生工具公允价值变化	671	557	+20.5%
分占合营企业及联营公司业绩	685	258	+165.5%
行政开支	(668)	(600)	+11.3%
销售开支	(338)	(245)	+38.0%
融资成本	(266)	(272)	-2.2%



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
	2013年	2012年	
净利润	2,456	2,260	+8.7%
净利润率	24.0%	17.9%	不适用
股东应占核心利润*	1,620	1,355	+19.6%
股东应占核心利润率	15.9%	10.8%	不适用
股东应占利润	1,855	1,811	+2.4%
每股基本盈利 (人民币元)**	0.82	1.09	-24.8%
股本回报率**	26.3%	27.3%	不适用

注: * 股东应占核心利润是指扣除收购及处置净收益、金融衍生工具公平值变化对本公司股东应占利润影响后的金额。

** 每股基本盈利及股本回报率降低主要是因为2012年配股给九龙仓使得本期加权平均普通股股数及加权平均本公司股东应占权益增加所致。



主要财务数据 (续)

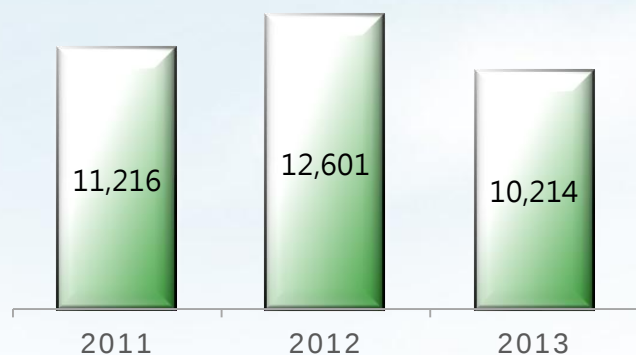
(人民币:百万元)	2013年6月30日	2012年12月31日	变动
总资产	117,580	107,707	+9.2%
总借贷	24,652	21,373	+15.3%
净资产	28,829	27,488	+4.9%
银行存款及现金	10,392	7,898	+31.6%
预售订金	30,372	28,848	+5.3%
应付土地增值税	2,437	2,238	+8.9%
净资产负债率	49.5%	49.0%	不适用



主要财务数据 (续)

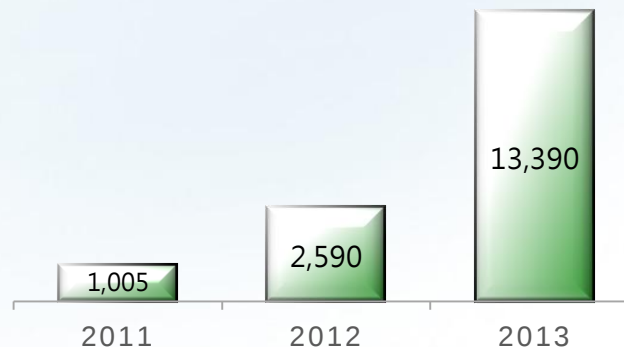
截至6月30日止六个月

总收入 (人民币: 百万元)*



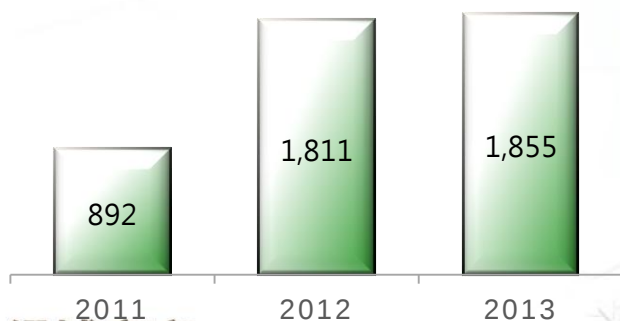
*其中确认的物业销售收入2011年为人民币107.93亿元，2012年为人民币120.11亿元，2013年为人民币95.96亿元。

合营企业及联营公司收入(人民币: 百万元)*

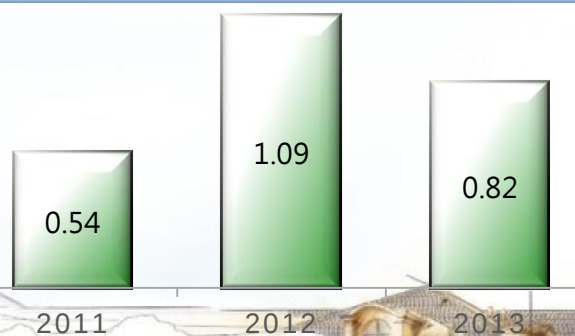


*其中确认的物业销售收入2011年为人民币9.4亿元，2012年为人民币24.77亿元，2013年为人民币132.21亿元。

股东应占利润 (人民币: 百万元)



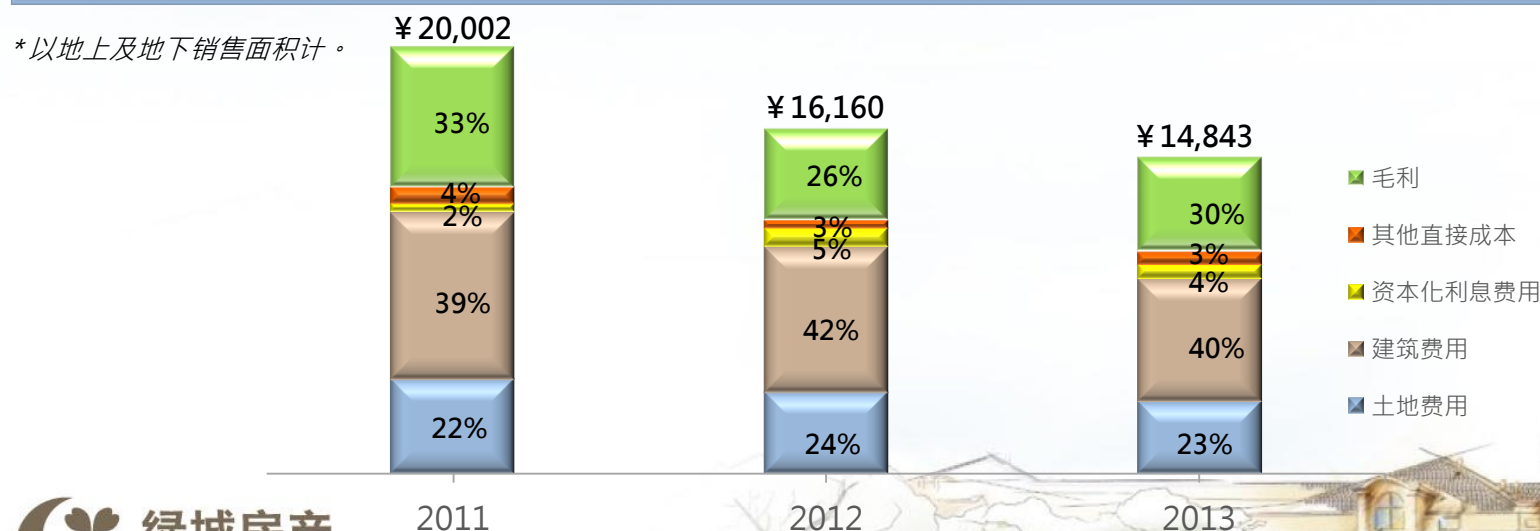
每股基本盈利 (人民币: 元)



收入与成本

- 2013年上半年本集团物业销售毛利为人民币28.49亿元，毛利率为29.7%，较2012年同期26.5%有所改善。
- 本集团将在提高产品质量，客户满意度，及品牌认可度的前提下，努力降低成本，改善毛利率。

每平方米收入成本结构 (人民币每平方米) *



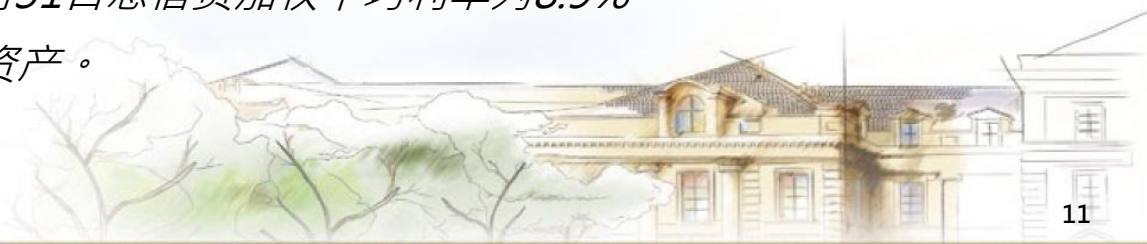
负债及现金情况

于2013年6月30日

人民币：百万元	1年内到期	1-2年内到期	2年及以上到期	总计
银行及其他借款	7,464	4,989	5,162	17,615
优先票据	237	-	6,800	7,037
总借贷*	7,701	4,989	11,962	24,652
银行存款及现金				10,392
净负债				14,260
净资产				28,829
净资产负债率**				49.5%

注：* 境外借款人民币7,864百万元，占总借贷的31.9%，于2013年6月30日总借贷加权平均利率为8.3%，2012年12月31日总借贷加权平均利率为8.9%。

** 净资产负债率：净负债/净资产。



财务状况趋于稳健

- 于2013年6月30日，本集团银行存款及现金余额为人民币103.92亿元，银行存款及现金余额足以覆盖一年内到期的借款人民币77.01亿元。
- 净资产负债率维持在较低水平，仅为49.5%。
- 绿城集团现取得商业银行授信人民币598亿元，截至6月30日实际使用人民币280亿元。
- 本集团现有更多元化的融资渠道，债务结构趋向合理。



债券发行

2013年上半年，本集團共進行三次债券发行，募集资金约美金11亿元，平均实际利息成本6.917%。

发债日期	贷款年期	发债规模	利率
2013年1月28日	5年	美金4亿元	8.500%
2013年3月26日	5年	美金3亿元	7.864%*
2013年5月6日	3年	美金约4亿元 (人民币25亿元)	4.625%**
总计		美金约11亿元	6.917%

另上半年公司与九龙仓共同开发之大连不朽巷项目，取得三年期银团贷款美金2.6亿元，利率为LIBOR+2%。

*票面利率为8.5%，因溢价发行，所以实际利率为7.864%。

**作掉期交易处理，额外减少1%利率。



期后境外融资

截至本业绩公告日，公司已完成另两笔境外融资贷款，该两笔贷款将用于新项目收购及进一步改善公司债务结构及期限。

贷款日期	贷款年期	贷款规模	利率
2013年7月23日	3年	美金4亿元 (与融创联合贷款)	LIBOR+3.88%
2013年7月25日	3年	美金1亿元	LIBOR+4%
总计		美金5亿元	LIBOR+3.904%





2013年中期营运回顾

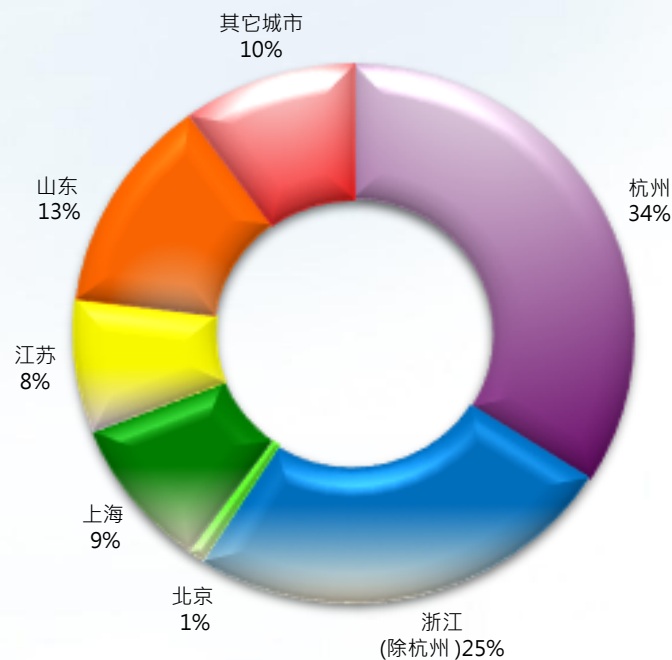
2013上半年预售情况

销售转型，加大改革力度

- 2013年，集团进一步深化销售模式的转型，通过加强活动营销和老客户转介绍，由以往现场接待、介绍、体验的坐销转为主动寻找客户、服务客户的拓销。
- 扩大经纪人队伍并加强培训，适度加大绩效考核力度，有效激励并挖掘经纪人潜力。销售团队整体素质进一步提高。
- 建立全国联销网络，积极调动内部员工和社会力量，推进落实全员营销活动。
- 2013年上半年绿城集团通过实施销售转型，销售物业面积151万平方米，较去年增长29%，销售金额人民币325亿元(包括人民币31亿的协议销售额)，较去年的人民币220亿元增长47.7%，完成2013年年初所定的全年销售目标59%。



销售区域分布 (按省份分类) *

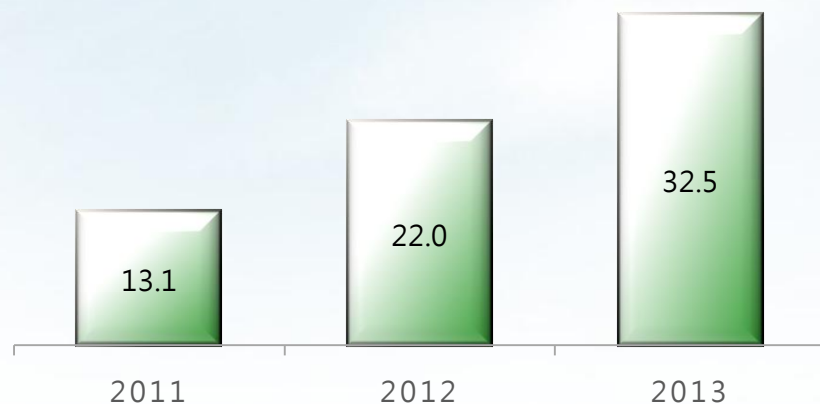


* 根据预售金额分布

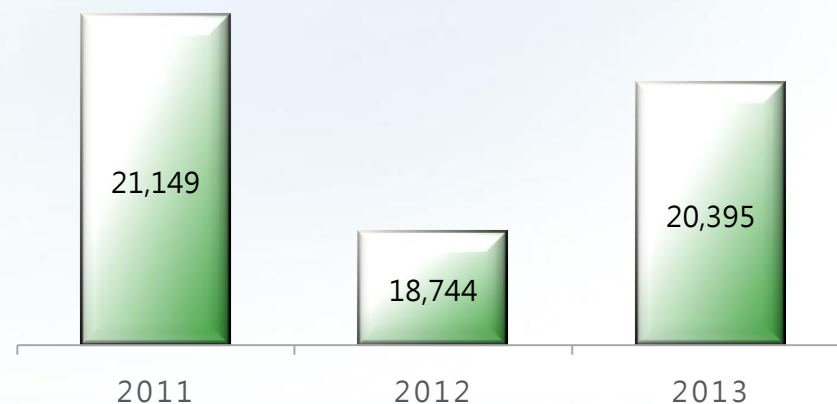
预售情况

截至6月30日止六个月

预售金额 (人民币十亿元) *



平均售价 (人民币每平方米)



* 包括协议销售

中国领先的高端房地产开发商，拥有强大的品牌知名度

- 2013年上半年在42个城市有97个项目在售；销售均价每平方米人民币20,395元，较去年同期人民币18,744增长了8.8%；楼盘整体去化率约为37%。

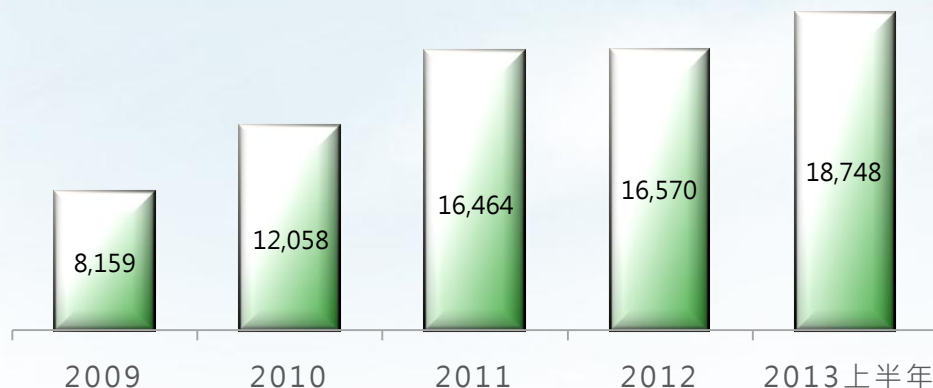
稳占浙江和杭州市场份额第一

- 浙江省市场占有率达: 7%
- 杭州市 (含余杭区、萧山区) 市场占有率达: 12.3 %



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
2012年12月31日在建	16,570	8,979
2013年上半年新开工	2,591	980
2013年上半年并购项目在建面积	1,294	478
2013年上半年竣工	1,707	1,018
2013年6月30日在建	18,748	9,419

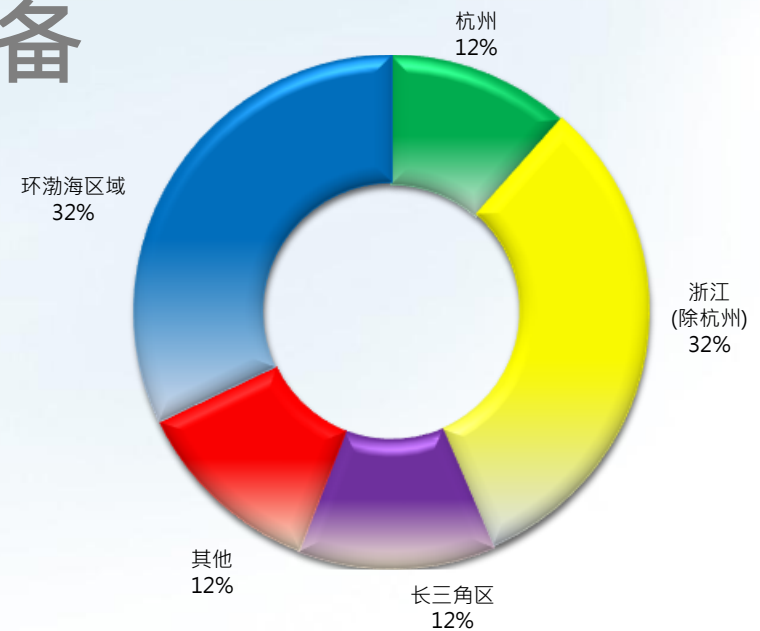


- 顺应宏观形势，合理调节开发节奏；
- 精准市场定位，增加中小户型产品，在确保产品质量的同时照顾不同客户的需求；
- 2013年上半年绿城集团有30个项目开工，开工总建筑面积为259万平方米；
- 2013年上半年绿城集团共有20个项目或分期按计划竣工，总建筑面积为171万平方米；
- 2013年下半年绿城集团预计开工总建筑面积为420万平方米，按本集团权益计为193万平方米；
- 于2013年6月30日，绿城集团总在建项目91个，总在建面积达1,875万平方米。



总土地储备

	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* (人民币每平方米)
杭州	3,048	4,739	6,543
浙江	8,222	13,232	1,791
上海	1,040	1,560	11,164
江苏	2,572	3,584	3,308
北京	335	606	6,173
天津	79	210	716
山东	5,572	8,166	1,899
安徽	602	744	3,111
河南	174	280	597
河北	851	1,195	995
湖南	448	448	637
新疆	1,017	1,341	386
海南	1,344	2,187	712
辽宁	737	3,096	1,206
总计	26,042	41,387	2,734



于2013年6月30日，绿城集团共有99个土地储备项目(包括在建及待建)，总建筑面积达4,139万平方米，归属于本集团的权益建筑面积为2,196万平方米，总可售面积为2,604万平方米，权益可售面积为1,355万平方米。楼面地价平均成本为每平方米人民币2,734元，现有总土地储备可以支持绿城集团未来5年发展。

项目合作收购

上半年绿城集团利用行业洗牌、资源整合的契机，避开日趋激烈的土地出让市场的竞争，通过挖掘潜在机会，兼并收购三个优质项目，进一步丰富及扩充自身土地储备。

项目	城市	权益	总建筑面积 (千平方米)	总土地款 / 收购款项 (人民币百 万元)	归属绿城支 付的款项 (人民币百 万元)	楼面价** (人民币每 平方米)
盛世滨江	上海	50%	675	7,996	1,676	11,854
之江壹号*	杭州	25%	526	1,200	600	4,562
西溪融庄	杭州	25%	123	645	161	8,120

*总成交金额人民币12亿元为收购项目50%股权之对价。

** 楼面价是按总建筑面积来计算的。

盛世滨江（原上海丰盛皇朝）



之江壹号（原金都高尔夫艺墅）



客户满意度

2013年7月19日，中国指数研究院在网上公布了《2013年中国城市居民居住满意度调查报告》。本次满意度调查覆盖北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、杭州、苏州、南京、青岛、宁波、武汉、沈阳、长沙、成都、南昌全国16大城市，122家重点房企，349个城市社区。

绿城集团在杭州、北京、上海、青岛、宁波、长沙等项目所在的6个城市中均获第一：

- 6个城市均获得“居民居住整体满意度”第一；
- 5个城市获得“顾客忠诚率”第一；
- 1个城市“顾客忠诚率”第二。

研究机构

发布机构：
中国指数研究院



权威数据发布网站：搜房网
数据首发媒体：搜房网
数据来源：中国指数研究院·中指调查



公司展望

前景展望

■ 优质生活服务商

优秀的开发商，除了能营造出高品质的居住空间，还应具备服务产品的构筑和实施能力。公司希望将服务与项目开发同步提升，在原有园区生活服务体系的基础上，借助互联网的大数据、云计算等科技手段，打造信息化在线云服务平台，使线下的健康、教育、居家生活等园区服务、基础物业服务内容与电商模式相结合，将线下生活和网上虚拟生活充分融合，形成线上和线下的互动社区，以居住生活的安全性、实用性、耐久性、舒适性、和谐性、价值感为出发点，力争使公司从第一品级的房产品开发商衍生为城市优质生活的服务商。



前景展望（续）

■ 开发多元化产品

设计及营造品质是确保公司精致品质的源头。我们将坚持打造绿城精致品质的产品营造理念，积极借鉴国内外优秀产品的设计思想，在确保产品品质为当地城市标杆的基础上，使产品定位更加精准，贴合市场和消费者需求，重点运用好系统、完整、行之有效的规划设计管理程序。我们在高端精品物业营造基础之上，坚持创新发展理念，合理调整产品结构，不断丰富产品类型，一方面通过市场调研准确分析各地市场的特征，从而提高产品定位的精准度，开发出更多贴近当地市场客户消费需求的产品类型，另一方面提高产品的性价比，依托理念、设计、营造等方面的优势，整合教育、医疗、服务等资源，加大投入养老地产、旅游地产、商业综合体、文化综合体等既具备知识、艺术含量，又具有广阔市场需求的项目，打造行业领先的多样化产品。



前景展望 (续)

开发多元化产品

别墅 – 南京玫瑰园



公寓 – 杭州西溪诚园



平层官邸 – 蘇州御园



城市综合体 – 杭州蓝色钱江



旅游地产 – 海南清水湾



养老地产 – 乌镇雅园



前景展望（续）

■ 内部管理精细化

首先，建立完整的人才培养体系，搭建配套的薪酬体系和绩效考核办法，做好员工的「选、用、育、留」，促进团队全面进步和成长。第二，持续调整和优化组织架构，缩小管理半径，提高管控的效率与水平，以支撑公司进一步发展。第三，推进项目进度管理，强化施工证、开工、样板房、预售证、竣工五大节点的每月动态预警，加快项目开发节奏，提升销售去化率，加速现金回笼。第四，深入贯彻全成本管控思想，加大对全员全成本管理能力的培训力度，充分发挥全成本管理委员会作用，运用信息化的手段，施行全成本评审和预警机制，建立和完善全成本考核制度。

■ 项目拓展

我们将审慎对待未来项目的拓展，持续深化以「品牌输出、管理输出」为核心的轻资产模式，合理运用社会闲置资金、房地产基金，拓宽资金渠道，发挥杠杆效应，在降低财务风险的同时提升自有资金的使用效率及合理配置，实现有质量的持续发展。此外我们将整体考量未来项目的区域布局，在已进入城市中深耕细作，继续发挥品牌、服务、老客户的优势，巩固市场地位。对于新进城市，公司一方面将加大对当地市场容量、行业分布、人口结构的研究，并减少以往通过招拍挂等竞争日趋激烈的方式获取新的地块，借助房地产行业洗牌的机会，挖掘市场潜在机会和价值洼地，力求在合理的价格范围内兼并收购优质项目，另一方面依托合作伙伴，进一步渗透新市场，进入在合作伙伴拥有绝对优势的区域，降低开发风险，从而维持较为丰富且充足的土地储备。



前景展望 (续)

■ 进一步优化债务结构

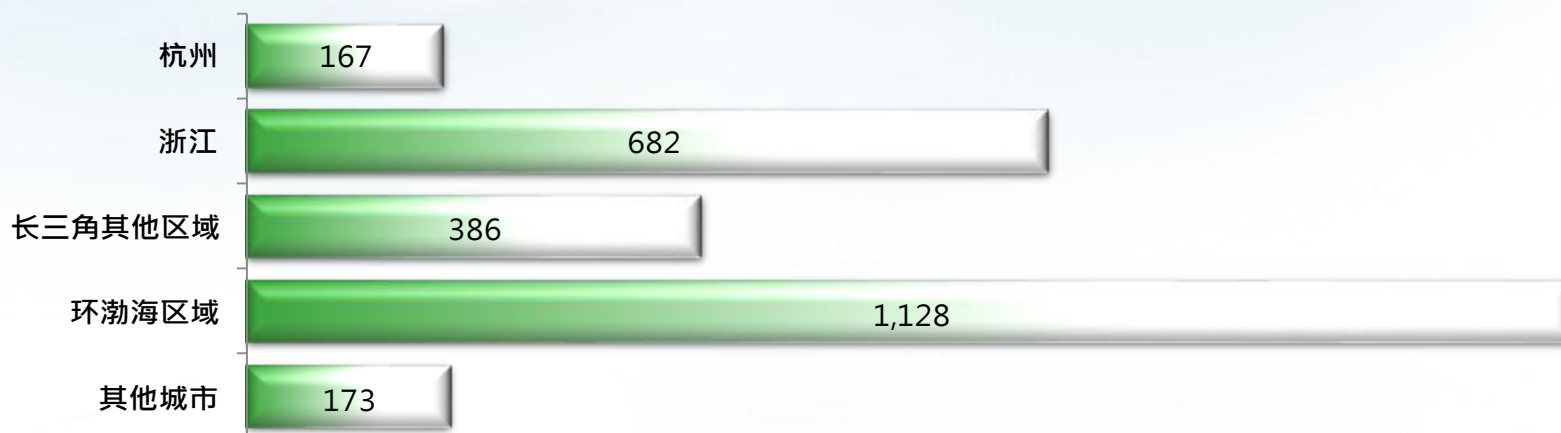
公司于上半年积极向境外资本市场拓展，成功发行三笔债券，极大改善了目前的债务结构，延长了债务到期的时间。下半年，公司将继续保持对资本市场积极开放的态度，并依据市场特定的情况，在维持合理负债率水平的同时，加大融资的力度，更深层次的改进当前的资本结构。截至本业绩公告日，公司已完成与融创的4亿美元联合银团贷款（利率为LIBOR+3.88%），该笔贷款将用于完成丰盛皇朝项目的收购，另外亦取得中银国际美元1亿3年期定期贷款，票面利率为LIBOR+4%，该笔贷款将作为一般营运资金用途。作为稳健运营的一部分，公司在未来一段时间将始终恪守严谨的财务制度准则，维持合理的负债率。



2013年下半年新推楼盘计划

- 2013年下半年预计将共有53个项目或项目分期推出，新增可售房源合共253万平方米，整体可售房源充足。

2013年下半年新推盘面积 (千平方米)



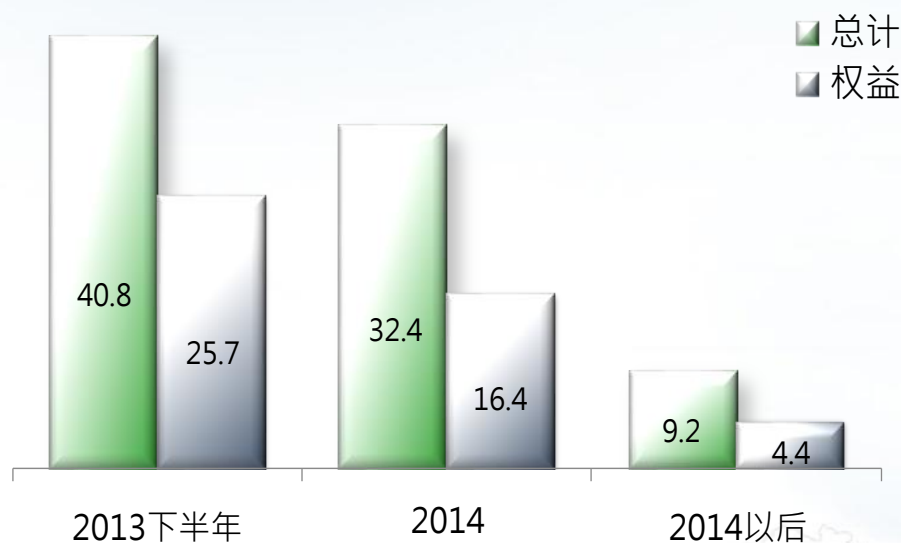
- 我们将根据市场情况适时调整年度供应计划，掌握推盘节奏，根据产品结构和区域市场形势、合理定价，同时加强整合营销平台，提升项目市场适应性，确保销售现金流能够支持公司的健康运营和发展。



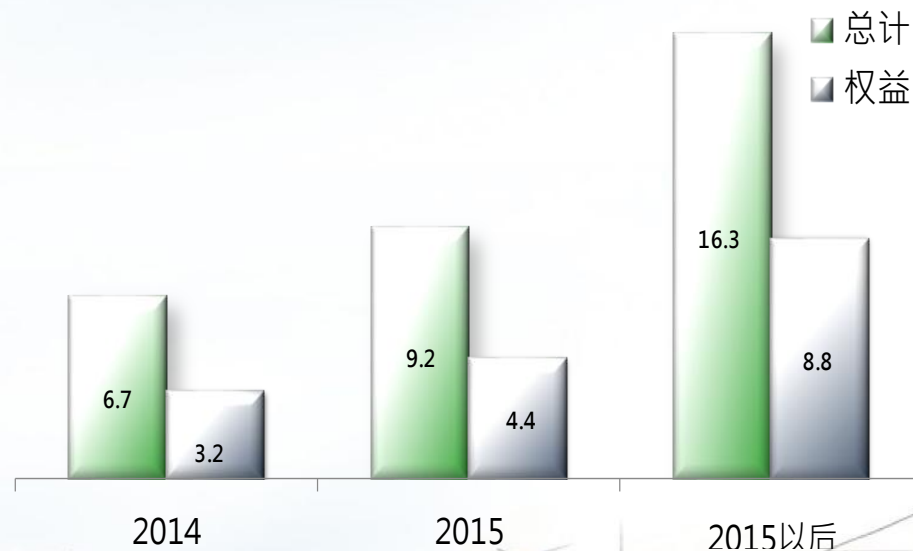
未来盈利

- 截至2013年6月30日，绿城集团累计已售未结转的收益约为人民币824亿元（按权益：人民币465亿元）；其中计划于2013年下半年年度确认的收入约为人民币408亿元（按权益：人民币257亿元）；为未来两年确认收入及盈利奠定了稳固的基础。

已售未结转金额 (人民币：十亿元)



未来竣工计划 (百万平方米)



附录



附录一：2013年上半年预售的项目

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 (人民币每平方米)
杭州西溪诚园	66,696	2,300	34,491
海南清水湾	65,861	1,678	25,476
上海玫瑰园	18,377	1,614	87,807
杭州武林壹号	19,443	1,437	73,927
济南全运村	81,387	1,042	12,801
杭州明月江南	32,605	1,028	31,537
杭州西子国际	23,367	844	36,126
上海玉兰花园	19,187	828	43,138
杭州蘭园	13,550	670	49,417
济南百合花园	71,604	627	8,756
苏州御园	15,367	603	39,230
东营理想之城	45,924	584	12,723
杭州田园牧歌	25,087	584	23,282
绍兴百合花园	36,631	560	15,291
其他	907,826	15,029	16,555
总计	1,442,912	29,428	20,395



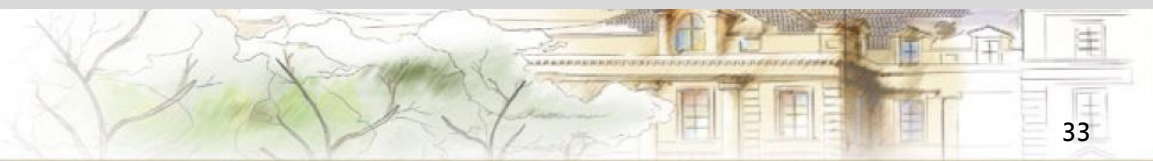
附录二：2013年上半年确认销售的项目 - 附属公司

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 (人民币每平方米)
慈溪慈园	高层住宅	111,054	2,480	25.8%	22,331
杭州蓝色钱江	高层住宅	22,408	1,279	13.3%	57,078
青岛理想之城	高层住宅、 平层官邸	138,079	972	10.1%	7,039
湖州御园	高层住宅、别墅	72,144	836	8.7%	11,588
杭州桃花源	别墅	14,692	529	5.5%	36,006
郑州中牟百合花园	高层住宅	82,597	454	4.7%	5,497
杭州蓝庭	高层住宅	26,888	356	3.7%	13,240
诸暨绿城广场	高层住宅、别墅	17,514	346	3.6%	19,756
上海玫瑰园	别墅	8,011	336	3.5%	41,942
新泰玉兰花园	高层住宅	51,386	314	3.3%	6,111
大连深蓝中心	酒店式公寓	17,127	209	2.2%	12,203
长兴广场	高层住宅	6,855	203	2.1%	29,613
其他		77,748	1,282	13.5%	16,489
总计		646,503	9,596	100%	14,843



附录二：2013年上半年确认销售的项目 - 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 (人民币每平方米)
杭州西溪诚园明礼苑	高层住宅	84,028	2,333	17.6%	27,765
上海玉兰花园	高层住宅、平层官邸	53,063	1,874	14.2%	35,317
杭州西溪诚园守纯苑	高层住宅	55,241	1,668	12.6%	30,195
丽水秀丽春江	高层住宅	102,161	1,419	10.7%	13,890
上海黄浦8号	写字楼	15,871	1,148	8.7%	72,333
济南全运村	多层住宅、 高层住宅	67,423	1,060	8.0%	15,722
杭州远洋公馆	高层住宅	33,451	1,007	7.6%	30,104
苏州御园	平层官邸、别墅	20,537	1,000	7.6%	48,693
上海黄浦湾	高层住宅	5,835	459	3.5%	78,663
其他		80,563	1,253	9.5%	15,553
总计		518,173	13,221	100%	25,515



附录三：2013年上半年新增的土地储备

项目	区域	取得时间	取得方式	权益	总土地款/ 收购款项 (人民币百万元)	归属绿城 支付的款项 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)	楼面地价平均成本** (人民币每平方米)
西溪融庄	杭州	3月	股权合作	25%	645	161	123,000	8,120
盛世滨江	上海	5月	兼并收购	50%	7,996	1,676	674,564	11,854
之江壹号*	杭州	6月	兼并收购	25%	1,200	600	525,595	4,562
总计					9,841	2,437	1,323,159	8,344

注：新增项目的总土地款约为人民币98.41亿元，其中大部分由联营企业资源支付，归属于绿城以内部资源支付的约为人民币24.37亿元。

* 总成交金额人民币12亿元为收购项目50%股权之对价。

** 楼面地价平均成本是按总建筑面积来计算。



附录四：2013年下半年计划竣工项目

项目名称		分期	权益	总建筑面积 (平方米)
附屬公司	诸暨绿城广场	海棠公寓北区部份	60%	65,574
		海棠公寓南区部份	60%	53,831
	舟山长峙岛项目	一期部份	96.875%	27,071
	舟山玫瑰园南区及老海洋学院西地块	玫瑰园南区	100%	42,730
	郑州中牟百合花园	一期部份	100%	52,430
	新泰玉兰花园	一期	70%	65,802
	新疆百合公寓	四期部份	50%	133,844
	杭州田园牧歌风禾苑	风禾苑	100%	97,581
	青岛理想之城	三期部份	80%	79,137
		喜来登酒店	80%	54,480
	宁波研发园	三期	60%	110,599
	宁波皇冠花园	三期部份	60%	75,062
	临安青山湖红枫园	一期	65%	27,469
	合肥翡翠湖玫瑰园	二期部份	100%	94,443
		三期部份	100%	11,835



附录四：2013年下半年计划竣工项目（续）

项目名称	分期	权益	总建筑面积 (平方米)
杭州云栖玫瑰园	一期	51%	38,801
	四期	51%	6,381
杭州玉园	一期	100%	149,282
杭州西溪诚园正信苑	正信苑	100%	144,925
杭州桃花源	十期部份	64%	30,932
	十二期部份	64%	13,106
杭州蓝色钱江	四期	100%	64,491
	五期酒店	100%	53,370
海南清水湾	观澜苑	51%	91,330
	威斯汀酒店	51%	71,329
	新月墅	51%	34,904
	闻涛苑	51%	22,319
	品霞苑2号楼	51%	32,458
德清英溪桃源	一期	100%	108,004
小計			1,853,520



附录四：2013年下半年计划竣工项目（续）

项目名称	分期	权益	总建筑面积 (平方米)
合营企业/聯營公司	杭州远洋公馆	二期部份	110,309
	绍兴玉园	三期	5,848
		五期	19,010
	绍兴玉兰花园	二期	240,532
	临安青山湖玫瑰园	二期部份	7,787
	杭州明月江南	一期	150,612
	台州海棠花苑	一期部份	73,693
	济南全运村	十期部份	181,923
		八期部份	7,424
	海宁百合新城	星辉苑	92,589
	富阳富春和园	一期	45,149
		二期	127,740
	杭州星桥紫桂公寓	四期部份	8,909
	苏州御园	二期	133,592
	小計		1,205,117
总計			3,058,637



附录五：2013年下半年重点推盘项目

地区

重点推盘项目

杭州 杭州元福里项目, 杭州翡翠城, 杭州蘭园, 杭州西溪诚园致诚苑, 杭州田园牧歌麓云苑, 杭州玉园, 杭州蓝庭, 杭州桃花源等

**浙江
(不包括杭州)** 台州海棠花苑, 临安青山湖玫瑰园, 新昌玫瑰园, 安吉桃花源, 台州宁江明月, 海宁百合新城, 临安曼陀花园, 台州紫薇花园, 富阳富春和园, 乌镇雅园, 温州海棠湾, 湖州御园, 临安青山湖红枫园, 舟山长峙岛项目, 台州玫瑰园, 诸暨绿城广场, 建德春江明月, 德清英溪桃源, 台州玉兰广场等

长三角区域 南京玫瑰园, 南通启东玫瑰园, 上海市长风地区10号北地块等

环渤海区域 新泰玉兰花园, 莱芜雪野湖项目, 东营理想之城, 济南全运村, 济南百合花园, 青岛理想之城, 沈阳全运村, 青岛深蓝广场, 济南东舍坊项目等

其他地区 新疆百合公寓, 郑州雁鸣湖玫瑰园, 合肥翡翠湖玫瑰园, 长沙青竹园, 海南清水湾等



杭州

之江壹号



销售均价：待定

简短介绍：原金都高尔夫艺墅项目。地处转塘之江国家旅游度假区，项目占地面积21.4万平方米，总建筑面积52.6万平方米，建筑类型为高层公寓。

武林壹号



销售均价：高层公寓 每平方米人民币81,000元

简短介绍：武林壹号坐落于杭州主城区繁华地段，项目规划用地面积104,070平方米，总建筑面积为470,748平方米，分四期开发，由高层9栋、会所1栋、酒店及酒店式公寓1栋、酒店式公寓2栋组成。

杭州

桃花源



销售均价：别墅 每平方米人民币54,000元

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。



云栖玫瑰园



销售均价：排屋 每平方米人民币50,000元
法式合院 每平方米人民币74,000元
中式别墅 每平方米人民币108,000元

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

西溪诚园



销售均价：高层公寓 每平方米人民币35,500元

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。

兰园



销售均价：高层公寓 每平方米人民币51,000元

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。

浙江

台州宁江明月



销售均价：高层公寓 每平方米人民币12,000元

简短介绍：宁江明月拥揽2,038米江际线和16万方城市江滨公园，依托绿城集团高品质物业营造经验，引入绿城园区生活服务体系，为台州目前最大规模、最具完整价值的城市滨江公园社区。



温州海棠湾



销售均价：高层公寓 每平方米人民币25,000元
别墅 每平方米人民币43,000元

简短介绍：作为绿城在温州的第二个高端住宅项目，其区位优势，规划起点高，纯正法式大盘，继鹿城广场后又一标杆之作和人居典范。



浙江

杭州建德项目



销售均价：待定

简短介绍：本项目隶属桥东城市客厅整体规划范围，地块紧邻建德市政府、新安江。项目占地78亩，容积率为2.4；地块方正，有利于规划，且江景面较宽，江景资源丰富。预期将打造成二代高层公寓。



乌镇雅园



销售均价：公寓 每平方米人民币12,000元
别墅 待定

简短介绍：地处长三角城市群核心位置，占地面积1500亩，总建筑面积85万平方米。项目涵盖规划养生养老、健康医疗和休闲度假三大主题。



浙江

舟山东沙度假村



销售均价：别墅 每平方米人民币36,000元
酒店式公寓 每平方米人民币17,000元

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。

舟山长峙岛项目



销售均价：别墅 每平方米人民币27,000元
公寓 每平方米人民币17,000元

简短介绍：长峙岛项目位于舟山临城新区，低密度多层电梯公寓、欧式皇家园林，将被打造成220万方绿色、环保、节能的国际一流宜居理想小镇。

上海

盛世滨江



销售均价 : 公寓 每平方米人民币80,000元

简短介绍 : 该项目位于黄浦江沿线，处于市中心黄金地段，坐拥一线江景。项目占地面积约11万平方米，总建筑面积约67万平方米，为商业、住宅类项目。

上海玫瑰园



销售均价 : 别墅 每平方米人民币70,000元

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。



北京

北京京杭广场



销售均价：公寓 每平方米人民币25,000元

简短介绍：地处长安街东的地标性城市综合体，扼守通州新城核心区门户位置，总建筑面积约28万平方米，业态涵盖购物中心、五星级酒店、服务式公寓、5A写字楼及精装平层官邸。

北京御园



销售均价：平层官邸 每平方米人民币70,000元

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。

山东

青岛理想之城



销售均价 : 多层公寓 每平方米人民币14,000元
高层公寓 每平方米人民币13,600元

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。



青岛深蓝广场



销售均价 : 待定

简短介绍 : 项目位于青岛市市南区东海二路以东，延安三路以西，香港西路以南，东海路以北。预期将建造超高层住宅，以及集酒店、商业、办公、酒店式公寓于一体的综合塔楼。



其他城市

海南清水湾



销售均价 : 度假公寓 每平方米人民币28,000元
酒店式公寓 每平方米人民币22,000元
度假别墅 每平方米人民币67,000元

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。

郑州雁鸣湖玫瑰园



销售均价 : 别墅 每平方米人民币21,000元

简短介绍 : 该项目位于中牟县雁鸣湖生态风景区，地理位置优越，风景秀丽。容积率仅为0.33，绿化率达到45%，整体将被打造成高端别墅居住区。



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: + 86 571 8839 1288

+ 852 2530 0919

传真: + 86 571 8790 1717

电邮: simoncfung@chinagreentown.com

李子心

投资者关系部

电话: + 852 2530 0996

传真: + 852 2523 6608

电邮: dilys@chinagreentown.com

徐瑛

投资者关系部

电话: + 86 571 8790 2207

传真: + 86 571 8790 1717

电邮: sherry@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

