

The Poetry



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中国控股有限公司

(Stock Code: 03900)

2013年年度业绩报告

2014年3月

目录

2013年业绩概览	2
2013年营运回顾	5
2013年财务摘要	13
公司展望	20
附录一：2013年预售的项目	28
附录二：2013年确认销售的项目	29
附录三：2013年新增的土地储备	31
附录四：2014年计划竣工项目	32
附录五：2014年重点推盘项目	36

Who coloured the green trees?

Who coloured the green grass?

Who coloured the green hills?

trees?

Green, Green, you are so glorious green..!

grass?

hills?

glorious green.



Wuzhen Yuyuan

2013年业绩概览

2013年业绩概览

■ 销售确认

2013年，本集团的收入为人民币289.91亿元，较去年的人民币353.93亿元降低18.1%。其中确认结转的物业销售收入为人民币274.60亿元，较去年的人民币342.14亿元降低19.7%。

■ 利润

2013年股东应占利润为人民币48.86亿元，较2012年的人民币48.51亿元略有增长。净利润率由去年的17.1%增加至20.7%，每股基本收益为人民币2.18元，比去年2.57元减少15.2%。2013年本公司股东应占核心利润人民币44.43亿元，较2012年的人民币42.57亿元增加人民币1.86亿元，增长4.4%。董事会宣派末期股息每股人民币0.43元。

■ 财务状况

于2013年12月31日，本集团银行存款及现金余额为人民币112.81亿元，银行存款及现金余额足以覆盖一年内到期的借款人民币60.18亿元；净资产负债率为60.1%。

2013年业绩概览 (续)

■ 境外融资

2013年，本集团共进行4次海外优先票据发行，3次境外银行俱乐部贷款，募集资金合共约20亿美元，平均利息成本约5.96%。

■ 预售情况

2013年绿城集团共销售物业面积309万平方米，较去年增长9.2%，销售金额人民币651亿元(包括协议销售额人民币30亿元)，较去年的人民币546亿元增长19.2%，完成2013年年初所订的全年销售目标118.4%。

■ 土地储备及在建项目

2013年新增11个土地储备，总建筑面积为336万平方米。于2013年12月31日，绿城集团共有104个土地储备项目，总建筑面积达3,889万平方米；在建项目92个，在建总建筑面积约2,020万平方米。



*Green is your valley
Green is your memory
Green is your path to your
garden of love*

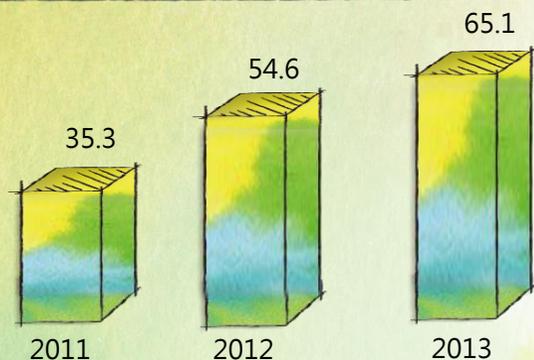
2013年营运回顾



2013年预售情况

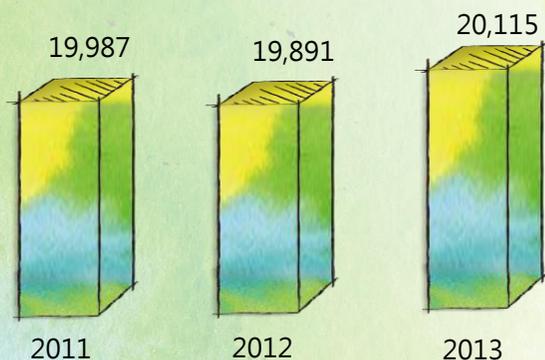
截至12月31日止

预售金额 (人民币十亿元) *



* 包括协议销售

平均售价 (人民币每平方米)



中国领先的高端房地产开发商，拥有强大的品牌知名度

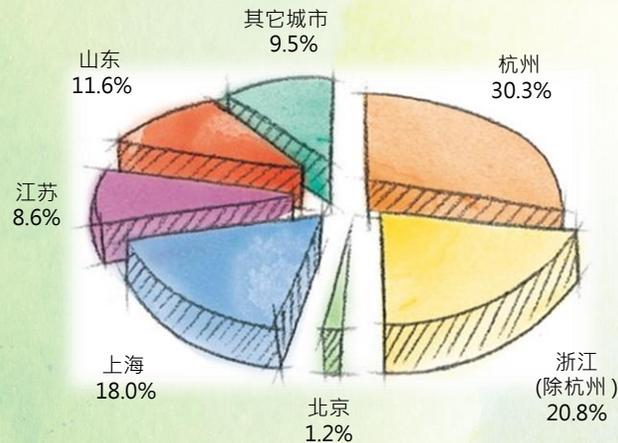
2013年绿城集团全年预售销售额突破历史新高，销售物业面积309万平方米，较去年增长9.2%，销售金额人民币651亿元(包括协议销售额人民币30亿元)，较去年的人民币546亿元增长19.2%，完成2013年年初所定的全年销售目标118.4%。销售金额中归属于本集团的权益金额为人民币336亿元。

2013年共有107个项目在售；销售均价每平方米人民币20,115元，较去年同期的人民币19,891元略有增长；楼盘整体去化率约为42%。

2013年预售情况 (续)

- 2013年公司持续推进和深化经纪人销售模式，进一步激发经纪人的工作激情和主动性，形成了具有绿城特色的经纪人销售模式。同时公司系统性地开展经纪人培训，加大绩效考核的力度与强度，从意识、方法、行为、技巧等各方面加以方向性的引导和规范性的培训，不断提升经纪人团队管理和单兵作战能力。

销售区域分布 (按省份分类) *



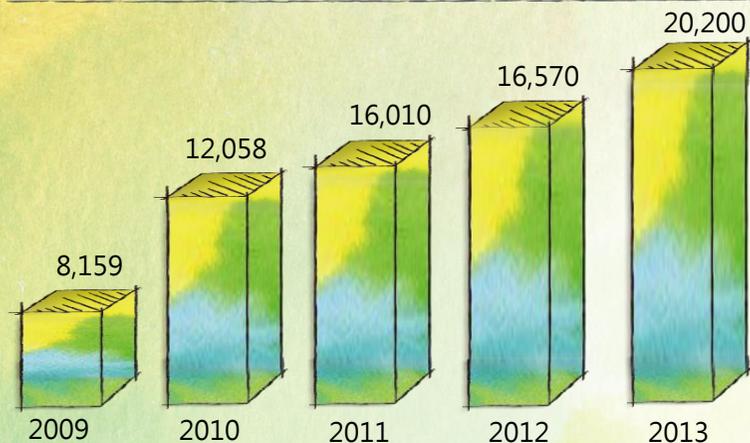
稳占浙江和杭州市场份额第一

- 浙江省市场占有率: 6.3%
- 杭州市 (含余杭区、萧山区) 市场占有率: 11.6%

* 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
2012年12月31日在建	16,570	8,973
2013年全年新开工	6,185	3,141
2013年全年并购项目在建面积	2,270	793
2013年全年竣工	4,825	2,946
2013年12月31日在建	20,200	10,560

- 公司坚持向开发速度和精细化管理要效益，严格遵照项目进度管控的要求，强调考核，全面提高项目开发进度和效率，严格执行项目启动前置工作，争取大幅度缩短开发周期；
- 公司在开发规模上除了有量的积累更要有质的提高，持续深化精品战略，严格把控设计、营造、精装修等专业化程度较高的环节，凭借品质优势凸显公司与同业的差异性；
- 在大规模开发的背景下，全成本管控也成为公司提升经济效益的重要前提。公司从完善组织架构着手，优化全成本管控体系，全面推进信息系统上线，使成本管控更加规范、透明、高效；
- 2013年绿城集团开工总建筑面积为619万平方米，竣工总建筑面积为483万平方米；于2013年12月31日，绿城集团总在建面积达2,020万平方米。

新增土地储备

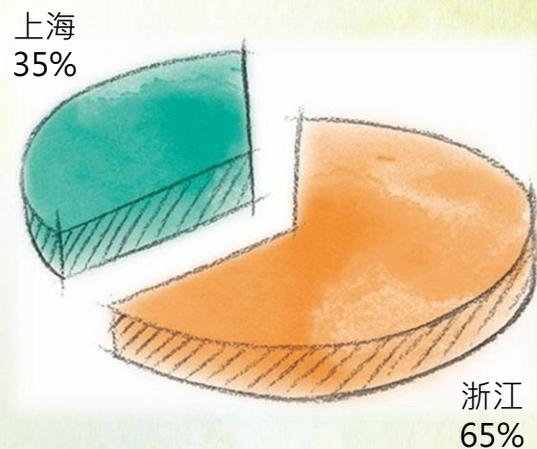
2013年，绿城集团共新增11个项目，新增项目总建筑面积为336万平方米，归属于本集团约为135万平方米；

新增项目的总土地款约为人民币243亿元，绿城需支付的款项约为人民币72亿元。项目楼面地价平均成本为每平方米人民币6,689元。

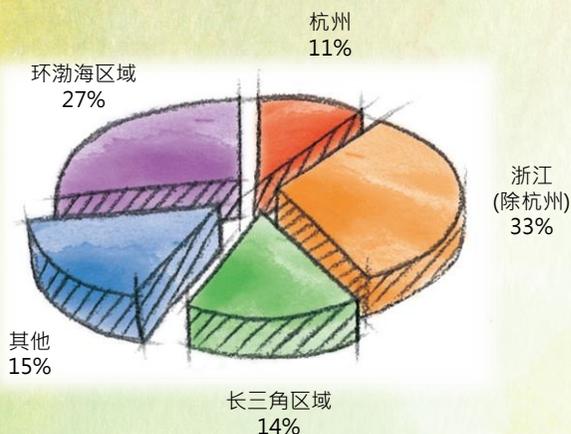
新增土地储备

项目数量	11个
占地面积 (千平方米)	1,130
权益占地面积 (千平方米)	438
总建筑面积 (千平方米)	3,356
权益总建筑面积 (千平方米)	1,353

按区域分布



总土地储备*



	总建筑面积 (千平方米)	总可售面积 (千平方米)	楼面地价平均成本** (人民币每平方米)
杭州	4,363	2,907	5,738
浙江	12,990	8,377	1,811
上海	2,098	1,501	11,469
江苏	3,419	2,691	3,321
北京	606	335	6,173
天津	210	177	716
山东	5,341	3,547	2,032
安徽	637	513	3,326
河南	283	135	429
河北	1,064	758	1,025
湖南	448	448	637
新疆	1,208	943	281
海南	2,006	1,236	715
辽宁	3,096	741	1,206
其他	1,125	817	920
总计	38,891	25,126	2,799

于2013年12月31日，绿城集团共有104个土地储备项目(包括在建及待建)，总建筑面积达3,889万平方米，归属于本集团的权益建筑面积为2,150万平方米，总可售面积为2,513万平方米，权益可售面积为1,361万平方米。楼面地价平均成本为每平方米人民币2,799元，现有总土地储备可供未来3年发展。

* 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建筑面积来计算

客户满意度

2013年9月，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所与中国指数研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产 TOP 10 研究组”举办的全国房地产品牌研究价值成果发布会上，绿城荣膺“2013年中国房地产顾客满意度领先品牌”称号，也是全国唯一一家获此殊荣的地产企业。此次居住满意度调研共涉及17个城市，绿城在所布局的15个重点城市中满意度水平调研结果全部位列第一，在物业服务、工程质量、规划设计、销售服务、企业形象等方面领先优势明显。

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

绿城建设发展理想

■ 代建业务

- 公司继续深化轻资产转型，整合绿城现有品牌及管理资源，提供房地产项目开发管理和品牌输出服务。实行规划、设计、建筑、工程、销售等一体化的开发管理业务模式，毋须出资，利润率可观。
- 开展代建业务三年多来，业务平台和管理模式已基本成熟，高品质管理品牌形象已经建立，已发展为全国领先的房产开发管理领军企业，正步入增速发展阶段。
- 目前承接代建项目约60余个，总建筑面积逾1600万平方米。2013年度，代建业务实现管理收益约人民币3.5亿元。

*Greener is the earth
when more trees are planted
Greener is the garden
when nurtured by loving hands
Greener is a tree with
leaves on its branches
Greener is the ground
when seeds for grasses are sown*



2013年财务摘要

主要财务数据

(人民币:百万元)	截至12月31日止		变动
	2013年	2012年	
收入	28,991	35,393	-18.1%
毛利	8,775	10,714	-18.1%
毛利率	30.3%	30.3%	不适用
出售、收购附属公司、合营企业及 联营公司净收益	708	661	+7.1%
分占合营企业及联营公司业绩	1,570	513	2.1倍
行政开支	(1,492)	(1,404)	+6.3%
销售开支	(849)	(665)	+27.7%
财务费用	(507)	(564)	-10.1%

主要财务数据 (续)

(人民币:百万元)	截至12月31日止		变动
	2013年	2012年	
净利润	5,990	6,053	-1.0%
净利润率	20.7%	17.1%	不适用
股东应占利润	4,886	4,851	+0.7%
股东应占核心利润*	4,443	4,257	+4.4%
每股基本盈利 (人民币元)	2.18	2.57	-15.2%
股本回报率	21.2%	29.3%	不适用

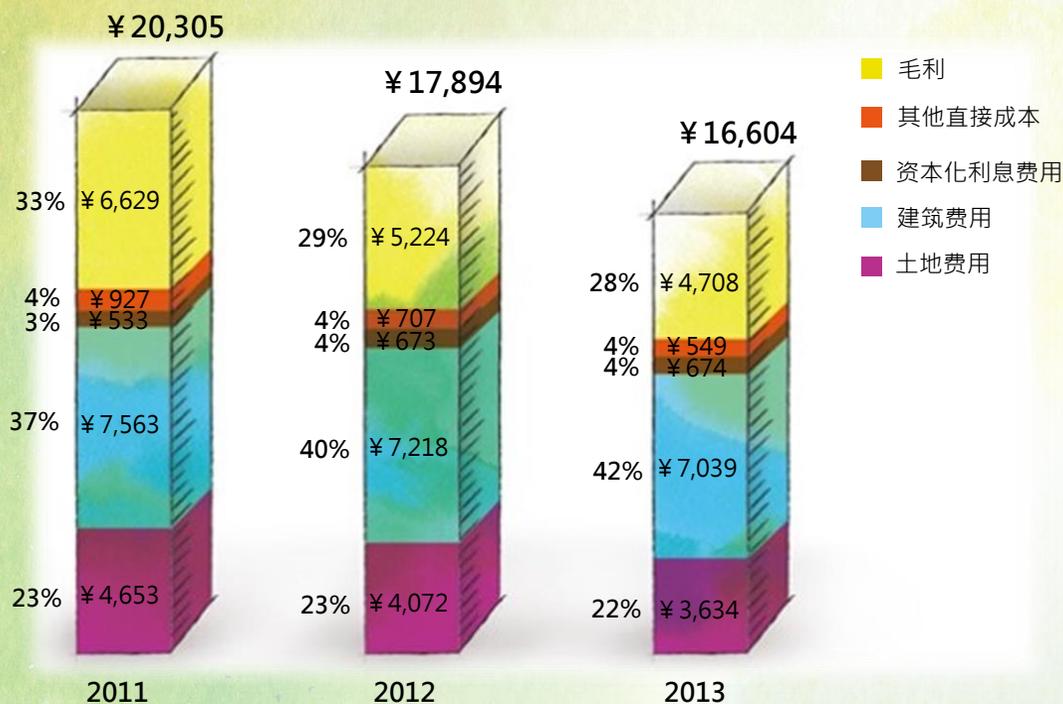
* 股东应占核心利润是指扣除收购及处置净收益、若干物业的减值亏损或减值亏损拨回、金融衍生工具公平值变化收益和投资物业公平值变化收益的税后净影响后的金额。

主要财务数据 (续)

(人民币:百万元)	2013年12月31日	2012年12月31日	变动
总资产	122,336	107,707	+13.6%
总借贷	30,512	21,373	+42.8%
净资产	32,011	27,488	+16.5%
银行存款及现金	11,281	7,898	+42.8%
应付土地增值税	2,718	2,238	+21.4%
净资产负债率	60.1%	49.0%	不适用

收入与成本结构

每平方米收入成本结构 (人民币每平方米) *



本年度本集团实现物业销售毛利人民币77.86亿元，物业销售毛利率为28.4%，较2012年的29.2%有所下降。本期交付的项目中，占比3.8%的合肥翡翠湖玫瑰园由于当年销售时单价较低导致本期毛利率偏低，另外，本期交付的青岛理想之城项目，其中一部分为政府要求的配建的经济适用房，销售价格受到当地政府的限定，导致该项目本期毛利率只有约10%左右，扣除合肥翡翠湖玫瑰园及青岛理想之城经济适用房影响后，本年度物业销售毛利率为29.7%。

* 以地上及地下销售面积计。

负债及现金情况

于2013年12月31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	6,018	8,417	7,519	21,954
优先票据	-	-	8,558	8,558
总借贷*	6,018	8,417	16,077	30,512
银行存款及现金				11,281
净负债				19,231
净资产				32,011
净资产负债率**				60.1%

注：* 于2013年12月31日总借贷加权平均利率为8.09%，于2012年12月31日总借贷加权平均利率为8.9%。
境外借款人民币109.23亿元，占总借贷的35.8%。

** 净资产负债率：净负债/净资产

财务状况趋于稳健



- 于2013年12月31日，本集团银行存款及现金余额为人民币112.81亿元，银行存款及现金余额足以覆盖一年内到期的借款人民币60.18亿元。
- 于2013年12月31日，净资产负债率为60.1%，维持在一个合理水平。
- 穆迪将公司评级从Caa1上调至B1，标普将公司评级从CCC+上调至BB-。
- 绿城集团现取得商业银行授信约人民币480亿元，截至2013年12月31日实际使用约人民币157亿元。
- 本集团融资渠道趋于多元化，债务结构趋向合理。



*Green the colour of the mind
the symbol of hope
Green the colour of emeralds
the symbol of beauty*



公司展望

公司展望

- 2014年将是中国全面深化改革的起点，政府对房地产市场的态度也因市场冷热均衡的转换而发生改变，双向调控、差异化政策、分类指导等措施呼之欲出，这都是为了能让房地产行业更加平稳健康地发展，也从宏观层面上创造了一个更加市场化的环境。
- 在面对土地红利逐渐消失、投资需求回归理性，刚性需求更加追求性价比的今天，公司在大方向上始终坚持“精致品质、稳健运营”的战略，并于具体事务的操作上积极主动进行调整，在销售、进度、成本、服务以及人员培训等诸多方面全面改革，以谋求更长远的效益。

公司展望（续）

■ 销售是确保稳健运营的重要依托

- 加大销售力度，加快开发周转，加强存量去化；
- 公司将坚定不移地深化经纪人作业模式，强化业绩绩效考核管理，激发经纪人销售潜能；
- 公司将全力推进经纪人营销的电商化运营模式，实现公司在售房源的全国联动营销。

■ 精准定位是有效去化库存的重要前提

- 根据不同城市、区域、区位的特点，认真、精准做好市场研究和预判；
- 对目标客户群体以及公司现有丰富的产品体系进行配对分析，使得新推产品更加贴近当地市场的消费需求；
- 借助新推产品在同质化严重的区域实现差异化经营，凸显自身于产品创新方面的优势。

公司展望（续）

■ 轻资产模式是抵御风险的有效策略

- 通过多元化的拓展和分层次的合作，择机适量补充公司土地储备；
- 运用品牌 and 管理的输出，积极推进商业代建、资本代建、政府代建等形式的轻资产模式；
- 考虑在项目开发上引入基金等资金充裕有保障的第三方机构，通过股权、债权或者股加债的方式合作。

■ 提升服务是提升产品附加值的的关键

- 坚持做实、做深绿城园区服务体系的各项内容和服务，精心培育园区邻里文化，建设好网络虚拟社区；
- 充分利用园区服务体系和本地化服务的社会资源，形成社交化的服务生态圈；
- 精心设计服务产品，建立信用和服务标准体系，有效组织园区试点和推广活动。

公司展望（续）

■ 内部管理是公司持续发展的动力

- 从完善组织架构着手，优化全成本管控体系，实施全成本评审和预警机制；
- 严格遵照“05-09”项目进度管控的要求，即在拿地后5个月内进行开工，9个月内达到预售条件；
- 从专业能力和管理能力等两方面加以方向性的引导和规范性的培训，激发员工自我学习的主动性和积极性；
- 研究新的薪酬体系，强化考核机制与绩效挂钩，凸显考核的目标性、及时性、可量化性。

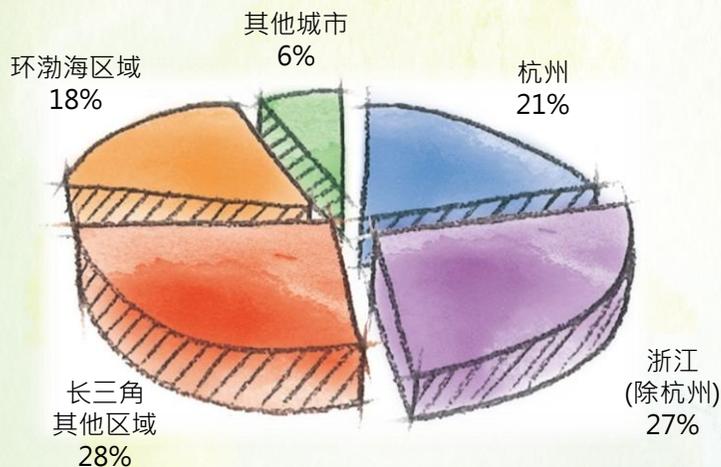
■ 稳健的财务策略是良性循环的起始

- 控制发展节奏，不追求规模上的盲目扩张，将负债率维持在一个合理的水平；
- 维持长期债务为主导的策略，努力提高资金利用效率；
- 均衡发展各类融资渠道。

2014年可售货源

- 2014年公司多个项目将达到预售条件，预计整体可售货源约688万平方米，足以支撑集团完成全年销售任务。

2014年可售货源面积分布

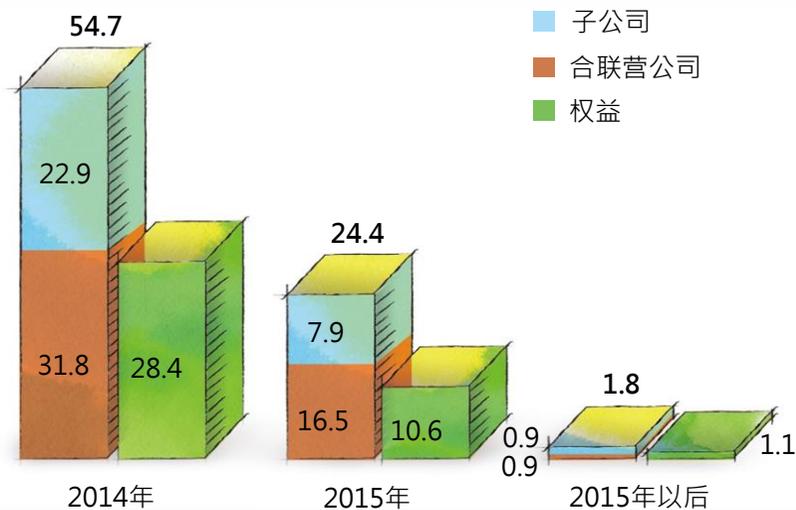


- 2014年面对房产行业的理性回归，市场中的供需双方将会处于更加激烈的博弈状态，各地的存量房源也可能会达到阶段性的高峰。因此，公司会更加审慎地对待项目推盘的节奏和时间点的把控，更加灵活地运用各类营销手段提升去化率。

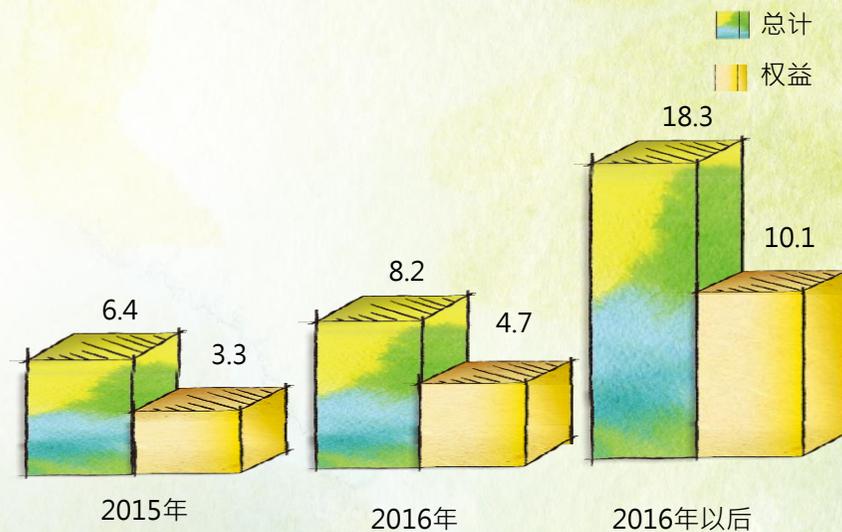
未来盈利

截至2013年12月31日，绿城集团累计已售未结转的收益约为人民币809亿元（按权益：人民币401亿元）；其中计划于2014年年度确认的收入约为人民币547亿元（按权益：人民币284亿元）。

已售未结转金额 (人民币：十亿元)



未来竣工计划 (百万平方米)





*tiefe dich Je t'aime Je
 wachstau pinna Je qu
 "Ghor dig Ich houd
 Ti amo Ich Liebe
 and Mina Green feet, green wheat, green meat.
 an jiu I me Green isn't very neat!
 Ghor dig Ana Beh
 tiefe dich Je t'a
 wachstau pinna
 "Ghor dig Ich houd*

*So many people are obsessed with green.
 Green Spring, green air.
 Green feet, green wheat, green meat.
 Green isn't very neat!*

附录

附录一：2013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	99,716	3,409	34,186
上海玫瑰园	29,377	2,572	87,543
海南绿城蓝湾小镇	92,538	2,388	25,800
济南全运村	168,687	2,072	12,282
青岛理想之城	114,492	1,580	13,797
杭州兰园	28,291	1,484	52,448
杭州西子国际	35,994	1,320	36,672
台州宁江明月	73,173	1,001	13,686
青岛胶州紫薇广场	109,365	953	8,710
舟山长峙岛	57,777	946	16,375
绍兴百合花园	65,014	926	14,236
上海长风中心	23,352	860	36,824
杭州云栖玫瑰园	10,182	834	81,926
北京京杭广场	26,161	739	28,241
其他	2,154,771	41,050	19,051
总计	3,088,890	62,134	20,115

附录二：2013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)
杭州蓝色钱江	高层住宅、酒店式公寓	76,501	2,916	10.6%	38,117
慈溪慈园	高层住宅	111,307	2,641	9.6%	23,727
杭州西溪诚园知敬苑·正信苑	高层住宅	64,135	2,250	8.2%	35,082
海南绿城蓝湾小镇	高层住宅、别墅	74,678	2,091	7.6%	28,000
青岛理想之城	高层住宅、多层住宅	190,747	1,493	5.4%	7,827
杭州玉园	高层住宅	73,462	1,268	4.6%	17,261
诸暨绿城广场	高层住宅、别墅	86,236	1,155	4.2%	13,393
新疆百合公寓	高层住宅	67,834	1,142	4.2%	16,835
合肥翡翠湖玫瑰园	高层住宅、多层住宅、 别墅	115,570	1,032	3.8%	8,930
湖州御园	高层住宅、别墅	84,671	1,026	3.7%	12,117
杭州云栖玫瑰园	别墅	16,696	981	3.6%	58,757
杭州田园牧歌风禾苑	高层住宅	54,109	947	3.4%	17,502
宁波皇冠花园	高层住宅、酒店式公寓、 写字楼	69,178	914	3.3%	13,212
其他		568,706	7,604	27.8%	13,371
总计		1,653,830	27,460	100.0%	16,604

附录二：2013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)
杭州远洋公馆	高层住宅	118,689	4,004	12.2%	33,735
杭州西溪诚园守纯苑	高层住宅	91,312	2,995	9.1%	32,800
杭州明月江南	高层住宅	110,601	2,793	8.5%	25,253
绍兴玉兰花园	高层住宅	202,075	2,770	8.4%	13,708
上海玉兰花园	高层住宅	86,019	2,612	7.9%	30,365
济南全运村	高层住宅、多层住宅、 酒店式公寓、写字楼	174,926	2,535	7.7%	14,492
杭州西溪诚园明礼苑	高层住宅	86,261	2,394	7.3%	27,753
苏州御园	多层住宅、别墅	44,517	1,823	5.5%	40,951
上海盛世滨江	高层住宅、写字楼	25,288	1,680	5.1%	66,435
上海黄浦8号	写字楼	22,584	1,636	5.0%	72,441
丽水秀丽春江	高层住宅	107,179	1,608	4.9%	15,003
其他		434,091	6,071	18.4%	13,986
总计		1,503,542	32,921	100.0%	21,896

附录三：2013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 (人民币百万元)	绿城须支付的款项 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
1 杭州西溪融庄	浙江	4月1日	股权收购	25%	645	161	124,000
2 杭州之江壹號* (原:金都高尔夫艺墅)	浙江	5月30日	股权收购	25%	1,200	600	526,000
3 上海盛世滨江 (原:丰盛皇朝)	上海	5月31日	股权收购	50%	7,996	1,676	675,000
4 杭州新华园	浙江	6月18日	股权收购	30%	357	357	143,000
5 杭州武林广场地铁站综合体	浙江	7月17日	股权收购	45%	3,000	1,350	242,000
6 上海虹口项目	上海	7月24日	招拍挂	25.5%	1,044	163	39,000
7 上海香溢花城	上海	8月31日	股权收购	30.09%	2,276	1,138	468,000
8 余姚绿城明园	浙江	9月18日	招拍挂	47%	1,633	733	373,000
9 义乌江滨南路项目	浙江	11月28日	招拍挂	35%	2,987	113	402,000
10 杭州钱塘明月	浙江	12月18日	招拍挂	50%	2,653	753	190,000
11 新昌七星商贸综合体项目	浙江	12月30日	招拍挂	80%	518	118	174,000
总计					24,309	7,162	3,356,000

注：新增项目的总土地款约为人民币243亿元，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72亿元。

* 总成交金额人民币12亿元为收购项目50%股权之对价。

附录四：2014年计划竣工项目

项目	权益	分期	总建筑面积 (平方米)
附属公司			
慈溪诚园	100%	一期	189,347
海南绿城蓝湾小镇	51%	五期、七期、威斯汀酒店	148,143
杭州蓝色钱江	100%	五期酒店	53,370
杭州桃花源	64%	十二期	13,106
杭州玉园	100%	二期	82,693
杭州云栖玫瑰园	51%	二期	7,095
合肥翡翠湖玫瑰园	100%	一期、二期、三期	106,888
湖州御园	70%	四期	73,596
青岛胶州紫薇广场	100%	二期、三期、紫薇公馆	287,443
临安钱王文化广场	65%	二期	80,581
南京玫瑰园	70%	五期	20,191
南通启东玫瑰园	51%	一期	184,693
青岛理想之城	80%	三期、喜来登酒店	122,414

附录四：2014年计划竣工项目（续）

项目	权益	分期	总建筑面积 (平方米)
附属公司			
绍兴百合花园	51%	一期-六期	277,810
台州玫瑰园	55.2%	三期、四期、五期	157,109
新昌玫瑰园	80%	四期	21,275
新泰玉兰花园	70%	二期	155,013
长沙青竹园	49.5%	南区	22,576
郑州雁鸣湖玫瑰园	100%	一期、二期	47,983
舟山长峙岛	96.875%	玲珑苑	34,012
舟山朱家尖东沙度假村	90%	北区一期	25,512
舟山朱家尖东沙度假村	100%	南区一期、威斯汀酒店	124,917
诸暨绿城广场	60%	四期	209,165
新疆玉园	60%	一期	277,675
上海玫瑰园	50%	七期	35,353
小计			2,757,960

附录四：2014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			
安吉桃花源	15%	一期	8,223
富阳富春和园	40%	三期	153,438
杭州翡翠城	45%	灵峰苑	79,095
杭州慧园	25%	一期	113,789
杭州蘭园	35%	一期	149,819
杭州明月江南	55%	二期	162,618
济南百合花园	49%	一期	272,965
济南全运村	45%	九期、十一期	86,954
丽水秀丽春江	37.5%	一期、二期	194,750
临安曼陀花园	15%	一期	22,164
宁波中心	47.2%	一期	138,757
绍兴玉兰花园	35%	三期	67,768
沈阳全运村	50%	一期	536,097
杭州田园牧歌揽翠苑	50%	一期	38,068

附录四：2014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			
温州海棠湾	40%	一期	185,095
乌镇雅园	50%	颐乐学院、二期	86,855
杭州西溪诚园明礼苑	49%	酒店式公寓	67,089
杭州西溪诚园守纯苑	50%	二期	36,898
杭州之江壹号	25%	一期	99,738
无锡玉兰西花园	19.5%	一期、二期	212,922
无锡蠡湖香樟园	49%	二期	80,000
上海玉兰花园臻园	24.5%	一期	104,408
常州玉兰广场	48.5%	一期	196,901
杭州西溪融庄	25%	一期	123,600
小计			3,218,011
总计			5,975,971

附录五：2014年重点推盘项目

地区

重点推盘项目

杭州 杭州武林壹号、杭州远洋公馆、杭州兰园、杭州西溪诚园、杭州之江壹号、杭州桃花源、临安青山湖玫瑰园等

浙江
(不包括杭州) 义乌江滨南路项目、余姚绿城明园、奉化玫瑰园、新昌七星商贸综合体项目、乌镇雅园、台州宁江明月、舟山长峙岛等

长三角区域 上海长风中心、上海盛世滨江、上海玫瑰园、上海玉兰花园、上海御园、上海香溢花城等

环渤海区域 青岛理想之城、青岛深蓝广场、绿城曲阜诚园、济南全运村、济南中心等

其他地区 大连桃源里、海南绿城蓝湾小镇、长沙青竹园、郑州雁鸣湖玫瑰园、新疆百合公寓等

杭州

杭州之江壹号



销售均价 : 高层公寓 每平方米人民币22,000元

简短介绍 : 绿城·之江壹号，项目位于杭州首席度假旅游区-之江国家旅游度假区，占地285亩，总建筑面积是52万方，其中地上部分建筑面积37万方。西区六幢三芒星建筑，是新加坡建筑大师陈青松扛鼎之作，东区由11幢高层组成，面积78-188平方米。

杭州远洋公馆



销售均价 : 高层公寓 每平方米人民币35,000元

简短介绍 : 远洋公馆位于拱墅区，运河商圈CBD的核心地段。项目总占地面积20万平方米，总建筑面积约81万平方米，其中有25.3万平方米写字楼、15万平方米商业中心、6万平方米酒店和22万平方米高档住宅。是杭州规模最大、业态最齐全、规划最超前的现代化都市综合体。

杭州

杭州桃花源



销售均价：别墅 每平方米人民币52,000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。

临安青山湖玫瑰园



销售均价：别墅 每平方米人民币20,000元

简短介绍：绿城西子·青山湖玫瑰园坐落于青山湖旅游度假区内，拥有极其丰富的山、湖、林原生态资源分为南区、北区、东区，规划为高尚别墅社区，产品类型有湖景大宅、山地别墅、组院别墅等，户户拥有精装修庭院，园区内有商业中心、中心会所和湖滨俱乐部等配套。

杭州

杭州西溪诚园



销售均价 : 公寓 每平方米人民币36,000元
酒店式公寓 每平方米人民币22,000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。

杭州西溪融庄



销售均价 : 公寓 每平方米人民币22,000元
别墅 每平方米人民币37,000元

简短介绍 : 绿城·西溪融庄距离西溪湿地国家公园仅300米, 占地6万平方米, 三面环水, 景观资源得天独厚。四周遍布海港城、西溪印象城、西溪慢生活街区等众多商业配套, 大城西的繁华触手可及。

浙江

义乌江滨南路项目



销售均价：待定

简短介绍：项目位于经济开发区中心区总部经济园区东侧，总部经济园区规划建设区域性制造业总部基地和功能完善、环境优美、充满活力的标志性城市新区。占地面积约为14万平方米，总规划面积40万平方米。

余姚绿城明园



销售均价：待定

简短介绍：项目位于全国经济综合实力百强县余姚，总用地面积为18.6万平方米，分6个分期开发，由26幢高层、2幢法式排屋及18栋平层官邸组成，地上总建筑面积为37.3万平方米，容积率2.0。

浙江

建德春江明月



销售均价：公寓 每平方米人民币12,000元

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

台州宁江明月



销售均价：公寓 每平方米人民币12,000元

简短介绍：宁江明月是绿城集团在台州地区又一精品力作。项目以黄岩首席大盘之势，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，打造黄岩新前新区1号作品，营造高品质的新城生活。

奉化玫瑰园



销售均价：待定

简短介绍：该项目位于宁波奉化市，占地面积约20万平方米，总建筑面积约为40万平方米，将打造绿城经典的二代高层及法式独栋等物业类型。

上海

上海盛世滨江



销售均价 : 公寓 每平方米人民币63,000元

简短介绍 : 盛世滨江择址世博外滩板块, 70万平方米黄浦一线滨江, 173-265平方米声望大宅。引入行业高端物业服务, 高标准提升一期景观园林, 让住户享受到上海一线豪宅体验。以精品物业缔造者的筑造理念, 倾尽融创10年豪宅功力, 于极致之地再献旗舰之作。

上海御园



销售均价 : 平层 每平方米人民币50,000元
公寓 每平方米人民币38,000元

简短介绍 : 上海御园项目地处自贸区核心森兰板块, 属森兰国际社区。秉承法式宫邸精髓, 采用全石材干挂, 打造出宫殿式品质立面, 并严格遵循凡尔赛花园的形制, 精心打造出中轴对称、几何布局的纯正法式宫廷园林。小区配置6000平方米商业和1500平方米私家会所。

上海

上海玉兰花园



销售均价 : 公寓 每平方米人民币40,000元

简短介绍 : 绿城·上海玉兰花园位于上海东郊国际社区核心板块，占地面积5.8万平方米，建筑面积8.7万平方米，容积率1.5。规划有108席4-5层精装法式平层官邸及286套精装二代高层公寓，是绿城集团在上海深耕十年，倾力打造的第四个高端住宅物业，也是在上海首次营造的平层官邸产品及二代高层作品。

上海香溢花城



销售均价 : 公寓 每平方米人民币46,000元

简短介绍 : 上海香溢花城深踞内环腹地，普陀区与静安区交汇处。以项目为圆心的3英里半径内，囊括了浦西所有繁华商圈，集高端住宅、商业、酒店、艺术街等多种业态为一体，打造出46万平方米ALL-IN-ONE旗舰级生活城。二期住宅沿袭上海百年经典的ART DECO建筑风格，高标准奢华精装，引用五大尖端住宅科技，以科技力量成就高贵生活典范。

苏州

苏州御园



销售均价 : 别墅 每平方米人民币52,000元
平层 每平方米人民币36,000元

简短介绍 : 绿城·苏州御园，地处苏州园区金鸡湖与独墅湖双湖之间黄金区域，坐拥李公堤商业水街、金鸡湖高尔夫球场等稀缺资源，奢享双湖高端住宅板块尊崇生活。项目占地15万平方米，整体社区风格为纯正的法式风格，由平层官邸、法式合院别墅两大经典创新产品组成，体现极致尊贵感。

苏州桃花源



销售均价 : 别墅 每平方米人民币73,000元

简短介绍 : 桃花源项目位于金鸡湖、独墅湖双湖核心位置，金鸡湖大道以南，高和路旁，独墅湖北侧；占地约22万，由352栋中式合院组成。汇聚中式建筑智慧的桃花源，以世界级的构筑理念，传承和发扬中国传统人居建筑文化的同时势必将成为中国现代人居建筑史上的新的里程碑。

无锡

无锡玉兰西花园



销售均价：公寓 每平方米人民币13,000元

简短介绍：绿城·玉兰西花园，地处无锡新政务区中心，占地约18万平方米，是绿城集团在无锡的重要作品。项目东起立德路，西至立信路，北倚高浪路，南望观山路，独揽公园、商业、生活、教育、文化等一线核心资源。

无锡蠡湖香樟园



销售均价：公寓 每平方米人民币17,000元
别墅 每平方米人民币47,000元

简短介绍：绿城·蠡湖香樟园位于江苏省无锡市蠡湖新城核心区域，周围环境优美，配套成熟，项目由蓝色系湖景公寓和合院别墅两大产品组成。项目建筑用地面积为约22万平方米，地上建筑面积约53万平方米，主要由80套法式合院和2000余户高层公寓组成，项目总户数约为2000多户。

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12,000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 : 多层公寓 每平方米人民币56,000元

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。

济南

济南全运村



销售均价：公寓 每平方米人民币14,000元
酒店式公寓 每平方米人民币16,000元

简短介绍：项目秉承绿城经典系列产品，共分四期开发，产品不断升级，致力于构建城市生活的理想。物业类型包括高层、小高层、多层、法式官邸、绿城第二代高层、类别墅、产权式酒店、五星级酒店、高级写字楼、商业广场等。

济南百合花园



销售均价：公寓 每平方米人民币9,000元

简短介绍：绿城百合花园坐落于奥体中路与花园路交汇北邻300米，总占地384亩，总建筑面积66万平方米，项目容积率1.9，绿化率40%，是绿城集团在济南继海尔绿城全运村之后，又一高端住宅园区。

其他城市

海南绿城蓝湾小镇



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70,000元

简短介绍 : 世界级滨海度假小镇海南·绿城蓝湾小镇，地处北纬18°，全年超过300天阳光灿烂，项目占地约4800亩，规划建筑面积近200万平方米，集国际标准18洞海景高尔夫球场、五星级威斯汀酒店、商业中心、各类滨海度假服务设施及海景公寓、酒店式公寓、海景别墅、度假别墅、法式电梯洋房、高层公寓等高端度假生活社区于一体。

大连桃源里



销售均价 : 平层 每平方米人民币18,000元
公寓 每平方米人民币16,000元

简短介绍 : 作为绿城与九龙仓首个合作项目，不朽巷地块位于大连市中山区解放路桃源区域，地处都市核心区，周边配套俱全，青山环抱、绿树成林，环境资源绝佳。项目占地面积约为9万平方米，地上建筑面积约为24万平方米。

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
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