

年度业绩公布

# 2014 Annual

Results Announcement

2015年3月



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

Stock Code: 03900

# 目录

2014年业绩概览 .....	2
2014年营运回顾 .....	5
2014年财务摘要 .....	15
公司展望 .....	22
附录一：2014年预售的项目 .....	28
附录二：2014年确认销售的项目 .....	29
附录三：2014年新增的土地储备 .....	31
附录四：2015年计划竣工项目 .....	32
附录五：2015年重点推盘项目 .....	37

# Overview of 2014 Results

2014年业绩概览



# 2014年业绩概览

## 销售确认

2014年，本集团的收入为人民币320.49亿元，较去年的人民币289.91亿元增长10.5%。其中确认结转的物业销售收入为人民币301.11亿元，较去年的人民币274.60亿元增长9.7%。

## 利润

2014年本公司净利润为人民币32.10亿元，较2013年的人民币59.90亿元下降46.4%。2014年本公司核心净利润为人民币33.79亿元，较2013年的人民币52.79亿元减少人民币19亿元，下降36%。2014年本公司股东应占利润为人民币20.72亿元，较2013年的人民币48.86亿元下降57.6%。

## 财务状况

于2014年12月31日，本集团银行存款及现金余额为人民币90.84亿元，净资产负债率为76.7%。

# 2014年业绩概览 (续)

## 境外融资

2014年1月，发行了美元5亿的永久资本证券，票面利率为9%，本次融资所得款项主要已用于赎回2012年发予九龙仓集团总额港币25.5亿之永久次级可换股可赎回证券，余额用作为若干现有短期债项再融资及一般公司营运用途。

2015年2月10日，绿城中国成功增发于2019年到期的8.0%优先票据，共美元2亿。款项将用作为若干现有短期债项再融资，及一般公司用途。

## 预售情况

2014年绿城集团共销售物业面积391万平方米，较去年增长27%，合同销售金额约人民币794亿元，于2014年12月31日，绿城集团另有累计已签认购协议未转销售合同的金额约人民币30亿元，全年销售超额完成年初所订之人民币650亿元。

## 中交入股

2015年3月27日，中交集团完成股份买卖交易，持有绿城股票约5.2亿股，占总股本24.287%，正式与九龙仓并列成为绿城第一大股东，绿城委任两名由中交集团提名的执行董事及部分高级管理人员，参与绿城的经营和管理。

# 2014 Operational Review

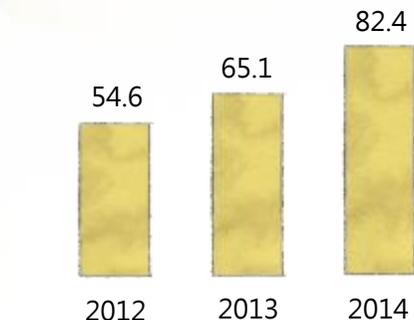


2014年营运回顾

# 2014年预售情况

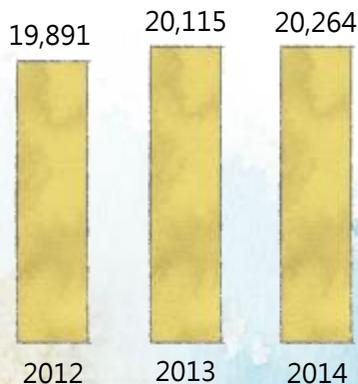
截至12月31日止

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)



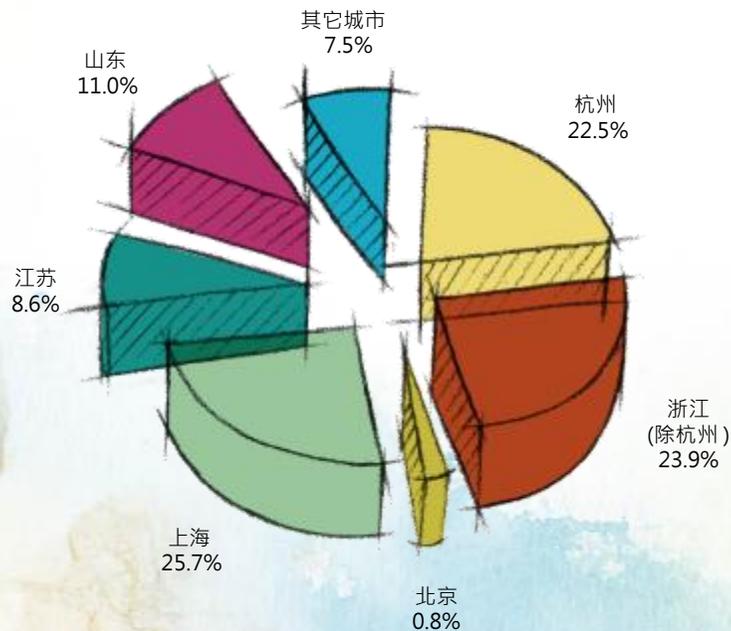
中国领先的高端房地产开发商，拥有强大的品牌知名度

- 截至2014年12月31日止十二个月，绿城集团（包括绿城中国控股有限公司与其附属公司连同其合营企业及联营公司）累计总合同销售面积约391万平方米，合同销售金额约人民币794亿元，当中归属于本集团（包括绿城中国控股有限公司及其附属公司）的权益金额约为人民币399亿元；于2014年12月31日，绿城集团另有累计已签认购协议未转销售合同的金额约人民币30亿元，当中归属于本集团的权益金额约为人民币15亿元。绿城集团已超额完成年初所订人民币650亿元的销售目标。
- 2014年共有116个项目在售；销售均价每平方米人民币20,264元，较去年同期的人民币20,115元略有增长；楼盘整体去化率约为46%（2013年：42%）。

# 2014年预售情况 (续)

- 随着国内多个城市的限购政策逐步放松或退出，房地产市场政策面逐渐好转，市场信心逐步恢复，公司灵活运用多种销售策略，盘活绿城在售项目，加大库存去化。

## 销售区域分布 (按省份分类) \*



\* 根据2014年预售金额分布

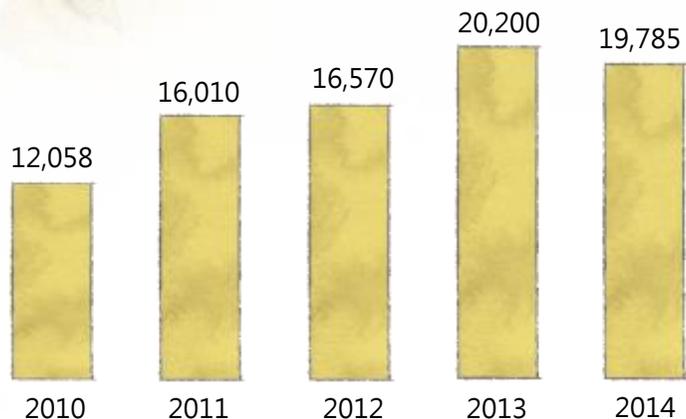
### 稳占浙江和杭州市场份额第一

浙江省市场占有率达: 7.38 %

杭州市 (含余杭区、萧山区) 市场占有率达: 12.51%

# 开发规模

## 历年在建面积 (千平方米)



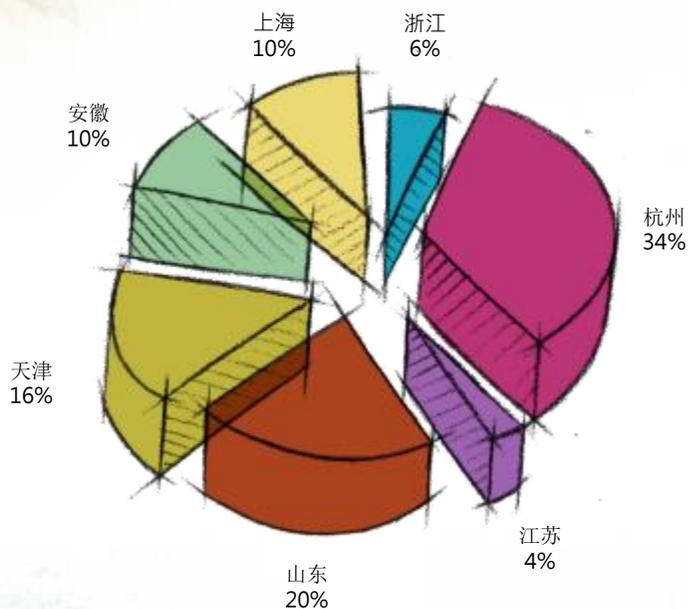
## 总建筑面积 (千平方米)

	总计	权益
2013年12月31日在建	20,200	10,560
2014年全年新开工	5,873	3,065
2014年全年竣工	6,288	3,534
2014年12月31日在建	19,785	10,091

- 2014年绿城集团开工总建筑面积为587万平方米，竣工总建筑面积为629万平方米；于2014年12月31日，绿城集团总在建面积达1,979万平方米；
- 调整投资结构，加大一二线城市及区域核心城市投资比重和短平快项目权重，加强区域集中度，并加大服务占比高的项目投资；
- 持续深化项目全成本管理制度，加强基于经营目标的产品管理，优化管控系统，充分利用互联网和信息化技术，提高工作效率。

# 新增土地储备

## 按区域分布

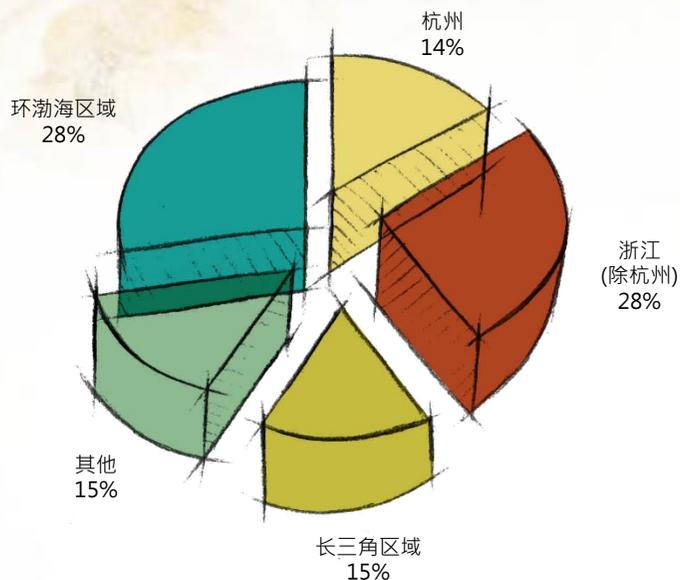


## 新增土地储备

项目数量	11个
占地面积 (千平方米)	2,120
权益占地面积 (千平方米)	1,247
总建筑面积 (千平方米)	4,343
权益总建筑面积 (千平方米)	2,580

- 2014年，绿城集团共新增11个项目，新增项目总建筑面积为434万平方米，归属于本集团约为258万平方米；
- 新增项目的总土地款约为人民币203亿元，绿城需支付现金的款项约为人民币30亿元。项目楼面地价平均成本为每平方米人民币4,681元。

# 总土地储备\*



于2014年12月31日，绿城集团共有98个土地储备项目(包括在建及待建)，总建筑面积达3,489万平方米，归属于本集团的权益建筑面积为1,906万平方米，总可售面积为2,555万平方米，权益可售面积为1,368万平方米。楼面地价平均成本为每平方米人民币3,518元。

区域	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/平方米)
杭州	4,787	2,738	5,817
浙江	9,888	8,761	3,170
上海	2,210	1,727	10,660
江苏	2,972	2,741	2,928
北京	607	338	6,163
天津	814	539	8,154
山东	4,982	2,968	2,123
安徽	829	611	1,937
河南	240	111	333
河北	1,064	758	1,025
湖南	308	308	801
新疆	1,041	660	371
海南	1,687	784	690
辽宁	2,343	1,661	2,015
其他	1,119	849	924
<b>总计</b>	<b>34,891</b>	<b>25,554</b>	<b>3,518</b>

\* 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地价除以总建筑面积来计算

# 榮譽

- 在2014年9月由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所與中國指數研究院三家研究機構共同組成的「中國房地產TOP10研究組」舉辦的全國房地產品牌研究價值成果發佈會上，绿城集团获得了12个城市的居住满意度第一，9个城市的顾客忠诚度第一；这已经是绿城集团连续4年在“中国城市居民居住满意度”调查中荣获佳绩，表明我們對於產品及服務的不懈追求得到了市場的一致肯定與認同；
- 同时，绿城集团名列“2014中国房地产公司品牌价值TOP10（混合所有）”第二，品牌价值人民币198.83亿元。

## 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

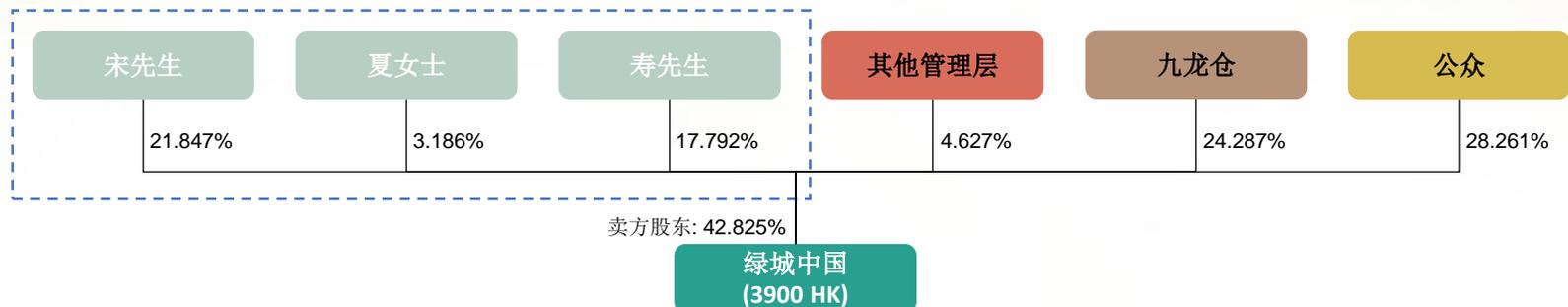
数据来源：中国指数研究院·中指调查

# 引进战略股东

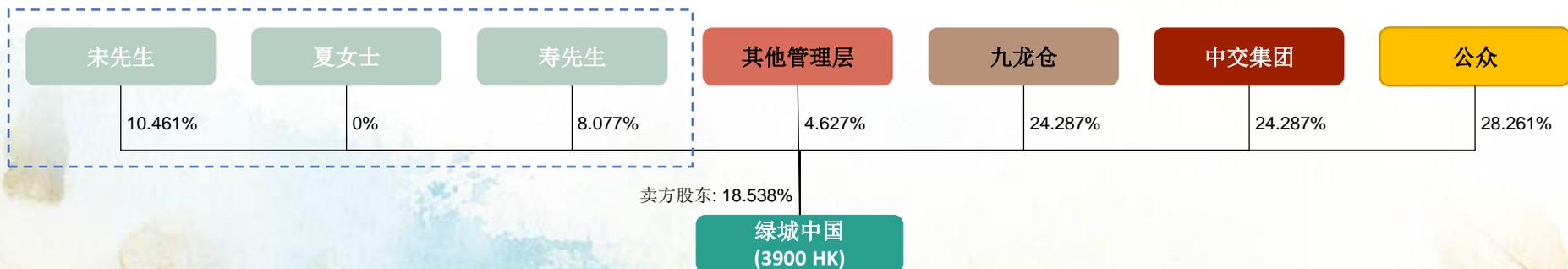
- 2014年12月23日，中交集团与本公司董事会主席宋卫平先生、夏一波女士（宋先生配偶）及本公司董事会常务副主席寿柏年先生就有关买卖本公司股份签署买卖协议，据此中交集团以现金每股港币11.46元向宋先生、夏女士及寿先生各自全资拥有的公司收购合共524,851,793股股份（即总代价港币6,014,801,547.78元）有关转让股份占本公司于公告日期的总股本24.287%。该项交易已于2015年3月27日完成；
- 中交集团是国资委监管的大型央企，世界500强企业，是中国建筑行业最具代表性的公司，也是国资委批准可以以房地产开发为主业的21家央企之一；
- 作为中交集团目前唯一的海外上市地产平台，绿城将在拿地、开发、融资等多方面受益于中交的央企背景，同时结合绿城自身品牌知名度及客户忠诚度等优势，将助力中交集团整体房地产业务板块的快速扩张。中交集团与绿城将以优势互补为最终目标，共同致力于海内外房地产业务的发展，努力为绿城创造战略价值。

# 交易结构

## 交易前



## 交易后



# 董事会架构变更

## 交易前

### 执行董事

宋卫平先生  
寿柏年先生  
罗钊明先生  
郭佳峰先生  
曹舟南先生



### 非执行董事

吴天海先生  
徐耀祥先生



### 独立非执行董事

贾生华先生  
柯焕章先生  
史习平先生  
许云辉先生

## 交易后

### 执行董事

宋卫平先生  
朱碧新先生  
孫國強先生  
寿柏年先生



### 非执行董事

周安橋先生  
徐耀祥先生



### 独立非执行董事

贾生华先生  
柯焕章先生  
史习平先生  
许云辉先生



2014

# Financial Highlights

2014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
	2014年	2013年	
收入	32,049	28,991	+10.5%
毛利	8,133	8,775	-7.3%
毛利率	25.4%	30.3%	不适用
物业销售毛利率	23.5%	28.4%	不适用
出售、收购附属公司、合营企业及 联营公司净收益	168	708	-76.3%
分占合营企业及联营公司业绩	408	1,570	-74.0%
行政开支	(1,836)	(1,492)	+23.1%
销售开支	(992)	(849)	+16.8%
财务费用	(680)	(507)	+34.1%

# 主要财务数据 (续)

(人民币:百万元)	截至12月31日止		变动
	2014年	2013年	
净利润	3,210	5,990	-46.4%
净利润率	10.0%	20.7%	不适用
核心净利润*	3,379	5,279	-36.0%
股东应占利润	2,072	4,886	-57.6%
每股基本盈利 (人民币元)	0.80	2.18	-63.3%

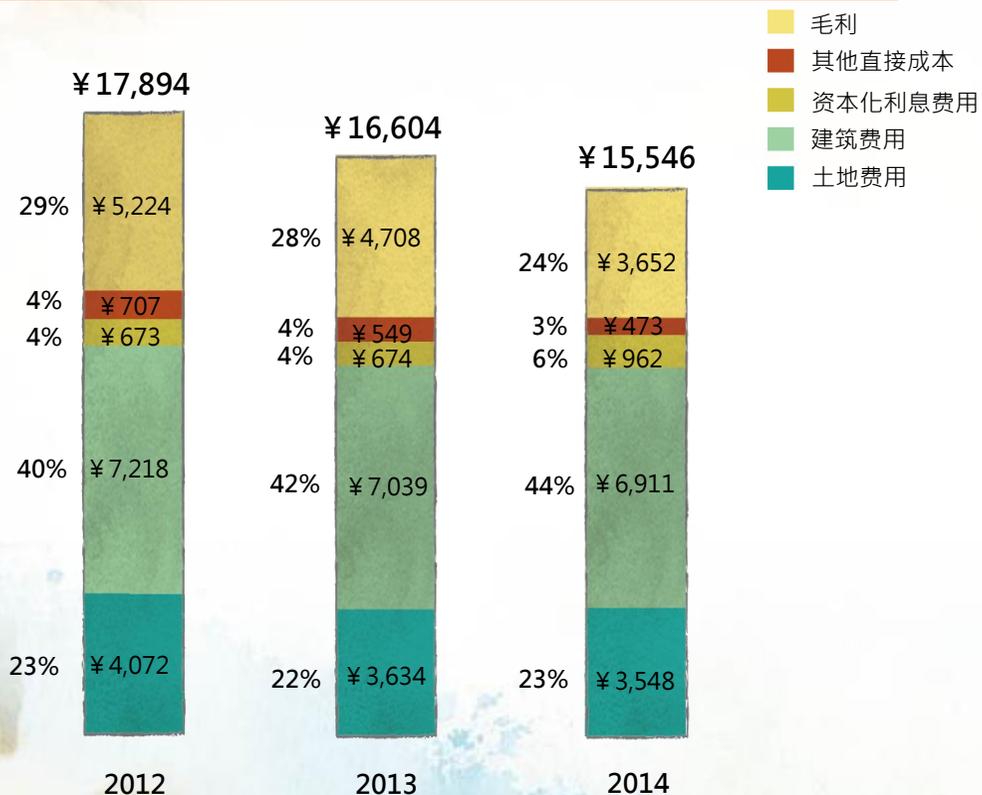
\* 核心净利润是指扣除收购净收益、若干资产的减值亏损或减值亏损拨回、金融衍生工具公允价值变化和投资物业公允价值变化收益的税后净影响后的金额。

# 主要财务数据 (续)

(人民币:百万元)	2014年12月31日	2013年12月31日	变动
总资产	127,144	122,336	+3.9%
总借贷	35,815	30,512	+17.4%
净资产	34,845	32,011	+8.9%
银行存款及现金	9,084	11,281	-19.5%
应付土地增值税	2,587	2,718	-4.8%
净资产负债率	76.7%	60.1%	不适用

# 收入与成本结构

每平方米收入成本结构 (每平方米人民币) \*



本年度本集团实现物业销售毛利人民币70.74亿元，物业销售毛利率为23.5%，较2013年的28.4%有所下降。本年度结转收入的楼盘中，较多是于2009年取得土地，土地成本偏高，再加上过去几年中国政府对房地产行业的调控政策影响导致项目销售价格偏低所致，很大程度上影响了本年度的物业销售毛利率。

\* 包括地上及地下销售面积

# 负债及现金情况

于2014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	12,167	9,866	5,190	27,223
优先票据	-	2,489	6,103	8,592
总借贷	12,167	12,355	11,293	35,815
银行存款及现金				9,084
净负债				26,731
净资产				34,845
净资产负债率 (净负债/净资产)				76.7%

注： ➤ 本年度年加权平均利息成本为7.9%，较2013年的8.7%有所下降；

➤ 境外借贷有人民币145.79亿元，占总借贷的40.7%。

# 财务状况



- 于2014年12月31日，本集团银行存款及现金余额为人民币90.84亿元，净资产负债率为76.7%，维持在一个合理水平。
- 穆迪予公司评级为B1，标普予公司评级为BB-。
- 绿城集团现取得商业银行授信约人民币494亿元，截至2014年12月31日实际使用约人民币183亿元。
- 本集团融资渠道趋于多元化，债务结构趋向合理。

# Corporate 公司展望 Prospects



# 公司展望

## 战略合作,共谋发展

- ❑ 绿城成功引入另一战略股东中交集团，与九龙仓并列成为公司的第一大股东，绿城+九龙仓+中交集团是市场唯一的强劲组合，将以优势互补为最终目标，努力创造战略价值;
- ❑ 中交集团以其世界500强的全球资源和行业领先的建筑板块业务与绿城的品牌价值、管理经验、客户美誉度等将形成良好的战略契合，作为中交集团目前唯一的海外上市地产平台，绿城将在拿地、开发、融资等多方面受益于中交的央企背景，同时助力中交集团整体房地产业务板块的快速扩张。

## 实现产品多元化，推进轻资产与服务转型，坚守品质之路

- ❑ 公司将加大一线城市、重点城市投资权重，加强区域集中度，进一步将高端产品向中高端产品拓展，持续提高产品性价比，丰富产品线，实现产品多元化，拓宽客户面，加大开发适合城市白领阶层这一购房主体的产品；同时积极调整资产结构，加快资产流动性，着力提高项目管理服务等轻资产比重。通过品牌和管理输出，充分发挥集团的商业价值；
- ❑ 公司将顺应房地产行业向服务业转型的趋势，积极推进公司的服务战略，加大服务比重，致力于向理想生活综合服务商转型；
- ❑ 公司坚定不移地走品质之路，将品质视作公司生命线，即使面临经营的压力，始终坚守“精致、完美”的产品营造理念，确保产品品质。

# 公司展望（续）

## 精准制定销售策略，坚定不移去库存

- 充分吸收先进的同行销售经验，拓宽销售渠道，加大销售力度，一方面，做好产品价值的增值服务，持续提升产品价值的呈现力；另一方面，针对不同地区、城市和项目特点，采取精准有效的应对措施，针对库存量较大、库存时间较长的部分区域，采用积极、精准的销售措施和灵活的价格手段，提高产品去化率，努力确保资金回笼，以转化成新的更有市场竞争力的产品。

## 完善财务管控模式，降低财务成本

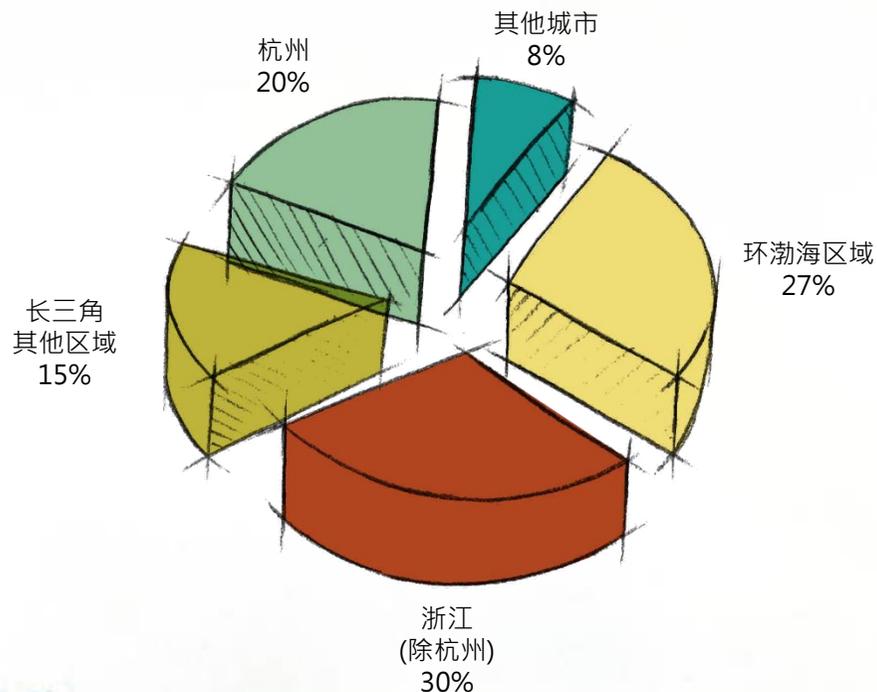
- 中交集团作为另一大股东加入绿城，其世界500强的全球资源优势以及强大的央企背景，加上九龙仓作为具有百年历史的优秀蓝筹企业，将为绿城带来更多境内外融资机会，拓宽多元化融资渠道，改善负债结构，降低财务成本；
- 完善财务管控模式，在土地取得、规划设计阶段，做好产品研究，平衡好品质与利润的关系；在产品营造阶段，优化成本管控机制、招投标机制和过程监督机制，提高产品营造全过程的成本控制能力。

## 优化人员结构，提高团队战斗力

- 公司将进一步明确用人导向，强化人才使用的价值观考察，任用理想、责任心、能力三者并重的人才；加强内部员工培训提升，建立年轻骨干队伍名单，加大中青年管理人才的提拔力度，保持高管团队的活力；优化人才引进结构、人员任用年龄结构、团队组合结构，在行业转型的背景下，加速复合型管理人才特别是全面经营管理人才的培养；建立健全稳定又科学的薪酬激励制度，坚持以管理成果、经营业绩为导向的激励淘汰制度。

# 2015年可售货源

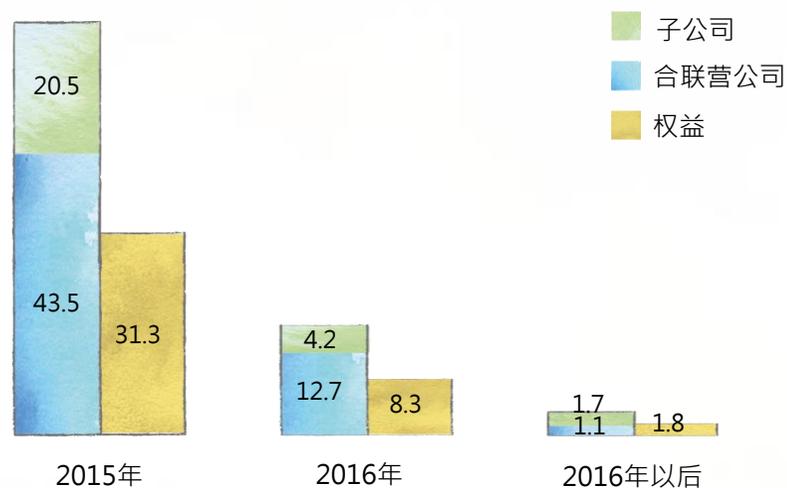
## 2015年可售货源面积分布



- 2015年公司多个项目将达到预售条件，预计整体可售房源约658万平方米，足以支撑集团完成亮丽的销售目标。
- 本集团将继续实施积极灵活的销售和定价策略，针对不同地区、城市和项目特点，采取具体有效的应对措施，加快推出楼盘和现有项目的销售，提高产品销售的去化率，努力确保资金回笼。

# 未来盈利

## 已售未结转金额 (人民币：十亿元)



- 截至2014年12月31日，绿城集团累计已售未结转的收益约为人民币837亿元（按权益：人民币414亿元）；其中计划于2015年年度确认的收入约为人民币640亿元（按权益：人民币313亿元）。

附录

# Appendix



# 附录一：2014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/平方米)
上海盛世滨江	115,161	5,915	51,363
上海御园	86,999	3,902	44,848
浙江义乌玫瑰园	136,043	3,388	24,906
杭州武林壹号	49,562	3,065	61,843
济南全运村	219,698	2,881	13,112
上海香溢花城	56,281	2,729	48,480
上海玉兰公馆	52,988	2,303	43,465
上海黄浦湾	23,519	2,204	93,706
苏州御园	62,477	1,742	27,881
上海玉兰花园臻园	37,571	1,703	45,338
苏州桃花源	30,914	1,679	54,302
海南绿城蓝湾小镇	54,004	1,606	29,732
杭州明月江南	43,329	1,441	33,259
青岛理想之城	86,030	1,387	16,121
其他	2,863,854	43,460	15,175
<b>总计</b>	<b>3,918,430</b>	<b>79,405</b>	<b>20,264</b>

## 附录二：2014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/平方米)
杭州蘭园	高层住宅、酒店式公寓	93,149	3,744	12.4%	40,194
浙江绍兴百合花园	高层住宅、别墅、写字楼	259,299	3,683	12.2%	14,204
上海玫瑰园	别墅	51,374	2,522	8.4%	49,091
浙江台州玫瑰园	高层住宅、别墅	105,231	1,515	5.0%	14,397
海南绿城蓝湾小镇	高层住宅、多层住宅、别墅	78,010	1,436	4.8%	18,408
新疆玉园	高层住宅	137,719	1,292	4.3%	9,381
杭州玉园	高层住宅	66,586	1,254	4.2%	18,833
青岛胶州紫薇广场	高层住宅、多层住宅	154,662	1,191	4.0%	7,701
青岛理想之城	高层住宅、多层住宅	101,868	1,076	3.6%	10,563
浙江诸暨绿城广场	高层住宅、别墅	69,621	1,054	3.5%	15,139
南通启东玫瑰园	高层住宅、多层住宅	96,599	928	3.1%	9,607
其他		722,798	10,416	34.5%	14,411
<b>总计</b>		<b>1,936,916</b>	<b>30,111</b>	<b>100%</b>	<b>15,546</b>

注：\*销售面积包括地上及地下面积。

# 附录二：2014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/平方米)
上海香溢花城	合营企业	高层住宅	162,793	5,473	13.9%	33,619
杭州明月江南	合营企业	高层住宅	120,820	3,211	8.1%	26,577
济南百合花园	合营企业	高层住宅	189,149	1,498	3.8%	7,920
杭州之江壹号	合营企业	高层住宅	72,507	1,309	3.3%	18,053
上海玉兰花园臻园	联营公司	多层住宅、高层住宅	79,882	3,132	7.9%	39,208
上海盛世滨江	联营公司	高层住宅	44,664	2,583	6.6%	57,832
浙江温州海棠湾	联营公司	多层住宅、高层住宅、别墅	105,138	2,304	5.8%	21,914
浙江宁波中心	联营公司	高层住宅、写字楼	94,580	2,086	5.3%	22,055
济南全运村	联营公司	多层住宅、高层住宅、酒店式公寓、写字楼、别墅	113,761	2,039	5.2%	17,924
浙江丽水秀丽春江	联营公司	高层住宅、别墅	122,137	1,861	4.7%	15,237
无锡蠡湖香樟园	联营公司	高层住宅、别墅	82,831	1,326	3.4%	16,008
其他			909,711	12,594	32%	13,844
<b>总计</b>			<b>2,097,973</b>	<b>39,416</b>	<b>100%</b>	<b>18,788</b>

注：\*销售面积包括地上及地下面积。

# 附录三：2014年新增的土地储备

项目	区域	取得方式	权益	总土地款/收购款 (人民币百万元)	绿城须支付现金的款项 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
1 浙江临海玫瑰园	浙江	招拍挂	51%	838	100	198,378
2 杭州桃源小镇	浙江	股权转让	50%	803	303	898,281
3 杭州萧山区北干街道城北村	浙江	招拍挂	50%	481	240	53,200
4 安徽马鞍山太白湖玫瑰园	安徽	股权转让	70%	74	74	427,772
5 山东淄博百合花园	山东	招拍挂	100%	1,380	220	885,420
6 杭州七堡项目	浙江	招拍挂	51%	4,441	403	539,982
7 天津全运村	天津	招拍挂	50%	6,550	610	707,119
8 上海富源滨江项目	上海	股权转让	11.515%	1,575	288	113,690
9 苏州狮山地块	江苏	招拍挂	50%	1,280	190	183,562
10 上海顾村项目	上海	招拍挂	25.5%	2,400	300	170,403
11 上海漕宝路项目	上海	股权转让	25%	510	255	165,400
<b>总计</b>				<b>20,332</b>	<b>2,983</b>	<b>4,343,207</b>

注：新增项目的总土地款约为人民币203亿元，其中大部分由合营企业及联营公司资源支付，归属于绿城以现金支付的约为人民币30亿元。

# 附录四：2015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	杭州元福里	一期	27,238	
	杭州蓝庭	七期部分	72,878	
	杭州蘭园	二期	63,272	
	杭州云栖玫瑰园	三期	27,955	
	杭州桃花源	64%	十一期部分	42,849
			十三期部分	32,226
	浙江临安青山湖红枫园	100%	四期	9,460
			三期	2,200
			九期部分	60,894
	浙江舟山长峙岛项目	96.9%	三期部分	5,572
	浙江舟山岱山蔚蓝公寓	60%	一期部分	116,539
			三期部分	19,133
	浙江诸暨绿城广场	90%	十一期部分	57,181
	浙江德清英溪桃源	100%	二期部分	45,479
			五期部分	31,253
			二期	42,573
	安徽合肥翡翠湖玫瑰园	100%	二期	42,573
	青岛理想之城	80%	四期部分	72,529
六期部分			119,815	
小计			849,046	

# 附录四：2015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	青岛胶州紫薇广场	100%	三期部分	89,360
			四期部分	31,947
			九期部分	25,425
	山东曲阜诚园	100%	一期部分	104,912
	郑州雁鸣湖玫瑰园	100%	三期	36,209
	长沙青竹园	49.5%	五期部分	18,442
			十一期部分	31,527
	海南绿城蓝湾小镇	51%	七期部分	94,757
			八期部分	54,334
	大连星海湾写字楼	90%	一期	60,691
	小计			
附属公司小计				1,396,650

# 附录四：2015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	杭州桃源小镇	50%	八期部分	60,492
	杭州田园牧歌麓云苑	33%	一期	294,667
	杭州西子国际	30%	一期	276,339
	杭州新华园	30%	一期部分	88,058
	杭州西溪诚园致诚苑	40%	一期部分	157,167
	杭州翡翠城	45%	九期部分	127,868
	浙江富阳富春和园	40%	四期	90,568
	浙江临安曼陀花园	15%	三期部分	2,200
	小计			1,097,359

# 附录四：2015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	浙江安吉桃花源	15%	二期部分	16,276
	浙江义乌玫瑰园	35%	一期部分	102,128
	浙江台州宁江明月	51%	一期部分	198,897
			二、三期部分	85,414
	浙江海宁百合新城	50%	十七期部分	202,440
	上海长风中心	37.5%	一期	82,653
	上海玉兰公馆	25%	一期	111,182
	上海御园	24.5%	一期部分	167,693
	上海盛世滨江	50%	二期部分	101,815
	苏州桃花源	28.3%	一期	74,760
	无锡玉兰花园	42.5%	三期	121,240
	无锡玉兰西花园	19.5%	一、二期	147,471
	常州玉兰广场	48.5%	二期	253,397
	小计			1,665,366

## 附录四：2015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	济南全运村	45%	十四期部分	237,365
	济南百合花园	49%	三期部分	193,586
	山东莱芜雪野湖桃花源	49%	二期部分	7,835
	湖北黄石玉兰花园	30%	一期部分	110,418
			二期部分	35,007
	沈阳全运村	50%	一期部分	597,653
	新疆百合公寓	50%	七期部分	114,148
			八期部分	94,585
			九期部分	192,189
	北京京杭广场	49%	一期部分	283,051
	小计			1,865,837
	合营企业/联营公司小计			4,628,562

注：2015年计划竣工项目总建筑面积为6,025,212平方米，其中附属公司为1,396,650平方米，合营企业/联营公司为4,628,562平方米。

# 附录五：2015年重点推盘项目

地区

重点推盘项目

杭州

杭州钱塘明月、杭州桃源小镇、杭州七堡项目、杭州元福里

浙江  
(不包括杭州)

浙江义乌玫瑰园、浙江乌镇雅园、浙江余姚明园、浙江安吉桃花源

环渤海区域

山东淄博百合花园、大连桃源里、青岛理想之城

其他地区

海南绿城蓝湾小镇、郑州雁鸣湖玫瑰园、沈阳全运村

# 杭州

## 杭州钱塘明月



**类型：**高层公寓 **销售均价：**每平方米人民币30,000元

**简短介绍：**钱塘明月位居萧山市中心，汇聚城市最优质配套资源，总建筑面积约28万方，规划9栋26-31层的全精装精品高层公寓。规划有星级酒店式大堂、完全人车分流等高规格配置。主力户型90-200方，尺度更优，使用率更高。项目以新古典的尊贵园区、最优化的户型设计、国际一线品牌精装、全方位的园区生活服务体系，打造萧山第一品级住区。



## 杭州桃源小镇



**类型：**高层公寓 法式排屋 **销售均价：**每平方米人民币9,000元  
每平方米人民币16,000元

**简短介绍：**绿城·桃源小镇位于天目山西路闲林板块，距黄龙体育中心16公里，距西溪湿地7公里。不仅享受城西的醇熟生活配套与板块升值，更从容享受主城区的繁华与便利。于城市与自然亲切接触的平衡点上，实现“出则繁华入则静谧”的理想生活境界。

*Creating Beauties For The Cities* <sup>38</sup>

# 杭州

## 杭州七堡项目



类型：高层公寓

销售均价：待定

**简短介绍：**杭州七堡项目位于杭州城东新城东侧，地铁、高速、德胜快速路交汇处，交通极其便利，是杭州首个车辆段上盖的大型生活综合体，包含住宅、商业、办公、教育配套等综合业态，项目占地面积约29万方，总计容面积约54万方，其中住宅建筑面积约48.2万方。

## 杭州元福里



类型：中式独栋、排屋

销售均价：每平方米人民币100,000元

**简短介绍：**杭州元福里落址于杭州中山中路历史街区，秉持对传统文化的崇礼之心，依据历史老照片及巷陌里弄的空间尺度，打造42席集老字号商业、办公为主要功能的建筑群体，以传承中国传统文化意境的建筑，走进西湖边的时光。

# 浙江

## 浙江义乌玫瑰园



类型：合院  
公寓

销售均价：每平方米人民币19,000元  
每平方米人民币45,000元

**简短介绍：**义乌玫瑰园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。

## 浙江乌镇雅园



类型：公寓  
别墅

销售均价：每平方米人民币13,500元  
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

## 浙江余姚明园



**类型：**高层公寓   **销售均价：**每平方米人民币12,000元  
法式排屋                      每平方米人民币20,000元  
平层官邸                      每平方米人民币15,000元

**简短介绍：**余姚绿城明园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。



## 浙江安吉桃花源



**类型：**中式别墅       **销售均价：**每平方米人民币18,000元

**简短介绍：**安吉桃花源位于安吉灵峰旅游度假区，占地近万亩，项目内原生态自然环境优越，拥有国际顶尖度假酒店及国际生态健身公园，倾力于打造集归隐、度假、养生、休闲、颐养于一体的世界级养生度假小镇。

*Creating Beauties For The Cities*

# 山东



## 山东淄博百合花园

类型：高层公寓  
多层公寓  
法式合院

销售均价：每平方米人民币8,000元  
每平方米人民币14,000元  
每平方米人民币25,000元

**简短介绍：**项目南邻淄博新市府及齐盛湖公园，位居淄博新区中轴线核心地段，占地461亩，是淄博新区标杆人居大盘。项目以淄博新城核心区为依托、以高标准生态环境和便利交通为支撑，精心打造涵盖绿城经典高层、花园洋房及法式合院的首席公园住区，引领淄博社区居住品质发展方向。



## 青岛理想之城

类型：多层公寓  
高层公寓

销售均价：每平方米人民币14,000元  
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。

*Creating Beauties For The Cities*

# 其他城市

## 海南绿城蓝湾小镇



类型：公寓  
度假别墅

销售均价：每平方米人民币20,000元  
每套人民币800万-1亿元

**简短介绍：**世界级滨海度假，地处北纬18°，全年超过300天阳光灿烂，项目占地约4,800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



类型：公寓      销售均价：每平方米人民币24,000元

**简短介绍：**作为绿城与九龙仓首个合作项目，桃源里项目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。

# 其他城市



郑州雁鸣湖玫瑰园

类型：别墅

销售均价：每套人民币1,100万元

**简短介绍：**郑州雁鸣湖玫瑰园项目位于大郑州半小时生活圈内，项目周边圣德安鲁斯高尔夫球场、静泊山庄等休闲资源丰富，田园风光优美，是中原首屈一指的旅游度假居住区。



沈阳全运村

类型：公寓

销售均价：每平方米人民币9,000元

**简短介绍：**沈阳全运村为绿城继济南全运村之后的又一具有全运血脉的百万平方米恢宏大盘，位于沈阳浑南新城核心板块，产品涵盖五星级酒店、公寓写字间、法式多层、高层、小高层等；园区内约20万平方米的核心水系景观，结合法式风情商业街，为业主营造真正宜动宜静的人文居住场所。

# 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](mailto: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](mailto:dilys@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](mailto:sherry@chinagreentown.com)



*Creating Beauties For The Cities*