



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中国控股有限公司

(股份代号: 03900)

二零一七年

中期业绩公布

二零一七年八月



目录

2017年中期业绩概览	3
2017年中期经营回顾	6
2017年中期财务摘要	17
公司前景展望	30
附录一：2017年上半年预售项目	38
附录二：2017年上半年确认销售项目	39
附录三：2017年上半年新增土地储备	41
附录四：2017年下半年计划竣工项目	47
附录五：截至2017年6月30日境外融资情况汇总	49
附录六：2017年下半年重点推盘项目	50



2017 年中期业绩概览

2017年中期业绩概览



业绩

2017年上半年，本集团的净利润为人民币12.70亿元，较2016年同期的人民币8.13亿元增长56.21%，股东应占利润为人民币12.29亿元，较2016年同期的人民币6.04亿元增长103.48%，实现每股基本盈利人民币0.46元，较2016年同期的每股人民币0.20元增长130.0%。



财务状况

于2017年6月30日，本集团有银行存款及现金（包括抵押银行存款）人民币367.35亿元（于2016年12月31日：人民币249.71亿元），净资产负债率为57.9%，较2016年12月31日的58.1%略有下降。2017年上半年总借贷加权平均利息成本为5.6%，与2016年同期的6.3%有明显下降，较2016年度的5.9%也有进一步改善。



融资发债

2017年2月，本集团顺利取得批准发行人民币89亿元中期票据的通知书。截至目前，人民币89亿元额度已分四期全部发行完毕，期限为3-5年，加权平均利率为5.39%。

2017年7月，本集团成功发行4.5亿美元永续三年可赎回高级证券，5.250%的初始分派率创下本集团境外永续证券和债券类融资利率的历史新低。

2017年7月成功发行人民币16亿元应收尾款资产证券化ABS，期限3年，利率5.29%，发行成本为2017年涉房ABS最低价。

2017年中期业绩概览



预售情况

2017年上半年，绿城集团累计销售物业面积约346万平方米，合同销售金额约人民币595亿元，较去年同期增长31.1%。



新增土地

2017年上半年，本集团新增广州、杭州、南京、重庆等重点核心城市12幅优质地块，实现首进广州、重庆，复耕江苏（南京、无锡）。新增项目总建筑面积约295万平方米，总土地款约人民币245亿元（其中归属于绿城支付的金额约人民币161亿元），投资规模创历年同期新高。

本集团土地储备结构持续优化，一二线土储占比得到进一步提高，同时战略性布局三大城市群（京津冀、长三角、珠三角）周边的优质三四线城市，开发“短平快”项目。



2017 年中期经营回顾

预售情况

❁ 截至2017年6月30日止六个月，绿城集团（包括绿城中国控股有限公司及其附属公司连同其合营企业及联营公司）累计取得总合同销售面积约**346万平方米**，总合同销售金额约**人民币595亿元**（2016年：人民币454亿元），与去年同期相比**增长31.1%**。于2017年6月30日，本集团投资项目另有累计已签认购协议未转销售合同的金额约人民币25亿元，其中归属于本集团的权益金额约为人民币15亿元。

绿城集团2017上半年合同销售面积

投资项目	205万平方米
代建项目	141万平方米
总计	346万平方米

绿城集团2017上半年合同销售金额

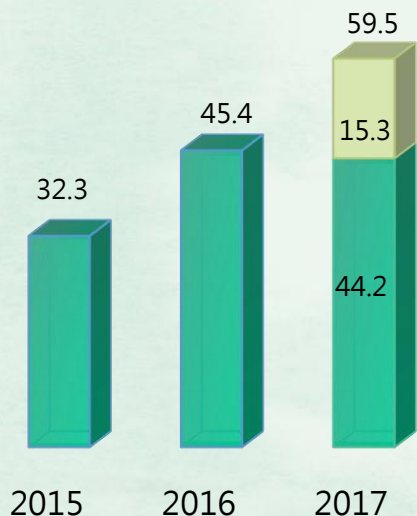
投资项目 (占比74%)	人民币442亿元 (归属于本集团的 权益金额约为人民 币239亿元)
代建项目 (占比26%)	人民币153亿元
总计	人民币595亿元

预售情况

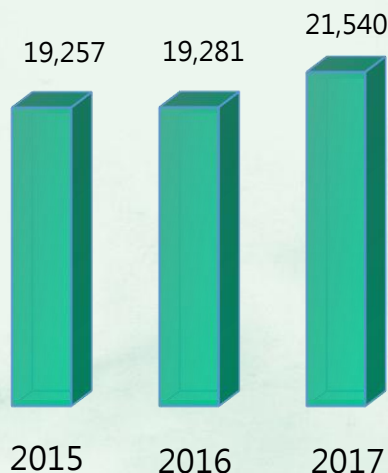
❁ 2017年上半年绿城集团共有107个投资项目在售，销售均价**每平方米人民币21,540元**（去年同期：每平方米人民币19,281元），处于全国领先水平。

截至6月30日止六个月

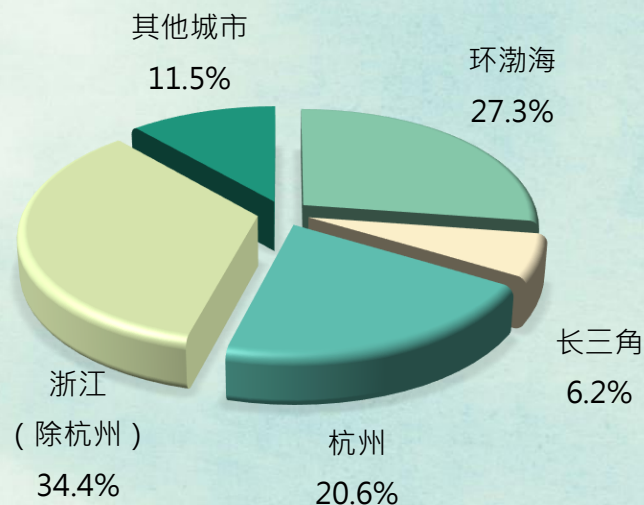
预售金额*
(人民币十亿元)



投资项目销售均价
(人民币元/平方米)



投资项目销售区域分布*



* 合同销售金额

注：
■ 表示投资项目
■ 表示代建项目

* 根据预售金额分布

预售情况

✿ 2017年上半年投资项目整体去化率为49%。其中，新增房源去化率达**79%**，杭州桂语江南、宁波杨柳郡等新项目销售火爆，开盘即售罄，单盘销售贡献率加大。存量房源去化情况良好，许多历史沉淀产品在本轮销售中实现了理想去化。



宁波杨柳郡

2017年6月首推房源764套，吸引1,500组客户入场，三小时内推出房源全部售罄。



杭州翡翠城·梧桐郡

2017年4月新推房源336套，认筹人数超2,500组，两小时内推出房源全部售罄。



杭州杨柳郡

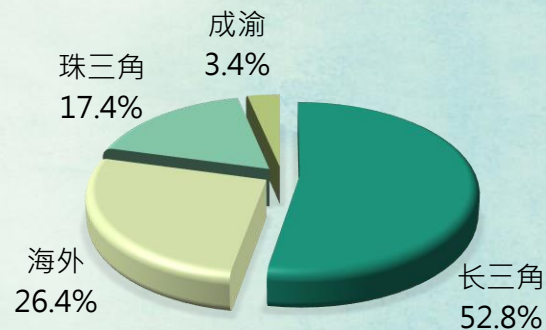
2017年6月新推房源660套，认筹人数超1,800组，两小时内推出房源全部售罄。

2017年上半年新增土地储备

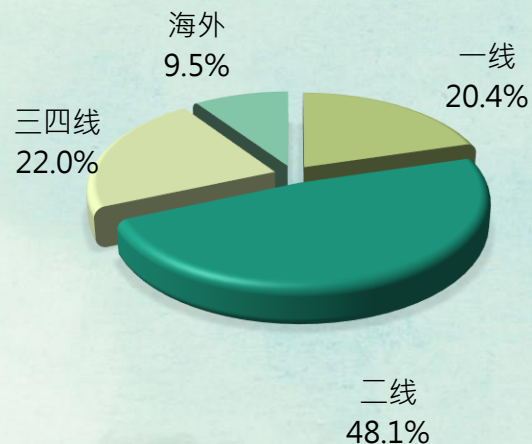
投资战略有效落实

2017年上半年，本集团坚持聚焦15个核心城市，持续优化土地储备结构，在深耕杭州、北京、浙江、江苏既定目标区域的基础上，实现华南、西南战略布局；同时，重点布局三大城市群（京津冀、长三角、珠三角）周边的优质三四线城市，开发“短平快”项目，以“快周转”为导向，新拓展项目力争做到不沉淀资产、零库存。

新获地块区域分布（按总建筑面积）



新获地块城市能级（按预计可售金额）

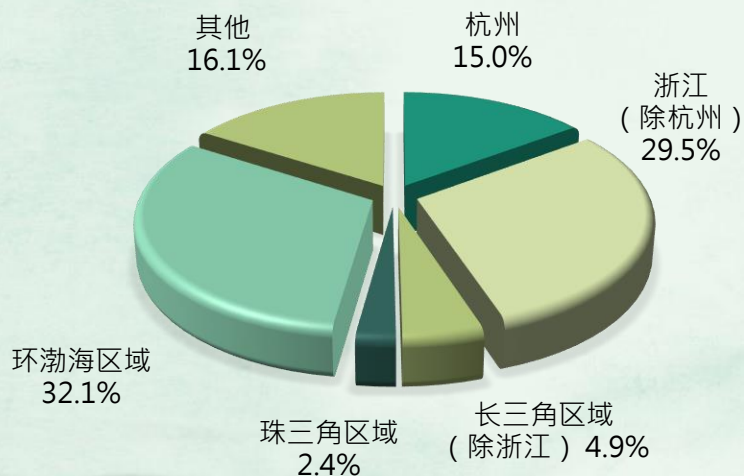


新增土地储备	
项目数量	12个
占地面积	107万平方米
总建筑面积	295万平方米
权益总建筑面积	167万平方米
总土地款	人民币245亿元
归属于绿城支付的金额	人民币161亿元
平均楼面价	人民币11,979元/每平方米
预计新增可售金额	约人民币589亿元

总土地储备

土地储备结构逐步优化

于2017年6月30日，绿城集团共有土地储备项目92个（包括在建及待建），总建筑面积约3,057万平方米，其中按照权益计算约为1,796万平方米；总可售面积约为2,215万平方米，权益可售面积约为1,026万平方米；一二线城市的土地储备占比由2017年初的43%增长至47%。



* 不包括本集团10%及以下权益的项目

** 平均楼面地价是按总地价除以总建筑面积计算

区域	总建筑面积 (千平方米)	总可售面积 (千平方米)	平均楼面地价 (人民币/平方米)
杭州	4,580	3,034	7,931
浙江 (除杭州)	9,028	6,110	2,573
上海	381	281	9,667
江苏	1,125	786	8,830
北京	709	476	17,603
天津	1,394	1,006	5,315
山东	5,500	4,369	2,458
安徽	244	212	1,457
河南	451	283	272
河北	391	313	1,171
湖南	235	231	1,061
新疆	891	720	1,213
海南	1,199	604	1,148
辽宁	1,801	1,684	2,063
湖北	100	80	482
黑龙江	543	412	717
重庆	100	76	8,733
内蒙古	175	138	234
广东	735	554	10,453
广西	206	161	2,088
海外	779	623	801
合计	30,567	22,153	4,057

开发规模

	投资项目	代建项目
	(千平方米)	(千平方米)
于2017年6月30日在建面积	14,069 (权益 : 7,399)	16,708
预计2017年下半年新开工	3,409 (权益 : 2,246)	1,585

- ❁ 于2017年6月30日，绿城集团投资项目及代建项目在建面积总计约3,078万平方米，开发规模不断扩大；
- ❁ 本集团积极处置新疆蓝湾小镇等位于三四线城市的土地储备，出售如北京霄云路长期待开发项目，加快资金回笼，进一步优化土地储备结构、提升土地储备总量；
- ❁ 当前本集团项目运营从5个月开工、9个月开盘进一步提升至4个月开工、8个月开盘，项目周转率不断提升。

公司管控架构

✿ 绿城中国确立了“五位一体”的发展架构，即：

以“绿城中国”为管控主体，以“绿城房产、绿城管理、绿城小镇、绿城资产、绿城生活”为五大业务平台，共同打造“中国理想生活综合服务商第一品牌”。



公司管控架构

五大板块协同发展



绿城房产

专注于投资开发，凭借优秀的房产品质量占据行业领先地位，经过二十多年的发展，运营周转率不断提高，利润得到有效保障。2017年3月，绿城房产集团投资印度尼西亚雅加达优质商住项目，为绿城开拓海外市场迈出了第一步。



绿城小镇

以特色小镇建设为主业，以产业为导向，探索中国城镇化领域“供给侧结构性改革”样板。自2016年7月成立以来，绿城小镇集团原有小镇类项目经营业绩突飞猛进，并已形成农业、茶业、花卉、红酒、运动、颐养、文旅等特色产业小镇项目。



绿城管理

专注于代建管理，以品牌、管理、资源输出为特征，是中国规模最大、专业能力最强的品牌代建企业，深受政府、央企和其他企业委托方的信赖。截至2017年6月30日，绿城管理集团管控项目合计达165个，规划总建筑面积约4,965万平米，预计总可售金额约人民币2,801亿元。

公司管控架构

绿城资产



以“构建金控平台，共筑理想绿城”为发展愿景，重点围绕“金融投资与管理、产业投资与管理、持有资产投资与管理”三大核心业务，通过存量资产盘活处置、股权投资并购，以及地产基金、融资租赁、商业保理等金融业务，实现“资产管理”到“资本运作”的战略转型，全面构建专业、创新、优质的金融服务平台。

绿城生活



承接绿城中国“服务平台化”发展战略，积极应对房地产行业变化趋势，独创房屋4S服务商业模式，以房产经纪、房屋4S和商业运营为主要业务板块，为绿城业主和社会大众提供覆盖客户生活全链条和房屋全生命周期的品质生活服务，探索“新产品、新服务、新经济”，从“创造城市的美丽”延伸至“创造生活的美好”，助力绿城中国战略转型。

❁ 为更好地服务业主与客户，解决房屋维修的诸多痛点，2017年6月23日成立绿城理想家房屋科技服务有限公司（绿城房屋4S公司）。绿城房屋4S公司旨在通过“线上+线下”的O2O模式，为全社会提供优质的维修、保养、焕新、增值等房屋服务。客户在线上下单，即可享受到“快捷、专业、优质、安全”的放心品质服务。

2017年上半年所获荣誉

绿城中国

连续第13年被国务院发展研究中心、清华大学房地产研究所、中国指数研究院三家单位联合评选为“中国房地产百强企业”，荣获“综合实力TOP10”、“规模性TOP10”和“成长性TOP10”三项殊荣。同时，绿城中国还被经济观察报评为“中国蓝筹地产企业”。

绿城管理

被国务院发展研究中心等三家单位联合评选为“2017中国房地产代建运营引领企业”，被观点地产新媒体评选为“2017中国房地产商业模式年度大奖”。

绿城资产

获得中国酒店星光奖评审委员会授予的“2017年度中国酒店业最佳业主”称号。





2017 年中期财务摘要

主要财务数据

截至6月30日止六个月

(人民币:百万元)	2017年	2016年	变动
收入	10,449	9,682	+7.9%
毛利*	2,877	2,451	+17.4%
毛利率*	27.5%	25.3%	不适用
物业毛利率*	26.4%	22.7%	不适用
分占合营企业及联营公司业绩	376	737	-49.0%
出售附属公司净收益	1,626	3	+54100%
行政开支	(925)	(1,090)	-15.1%
销售开支	(522)	(522)	0.0%
财务费用	(736)	(565)	+30.3%
若干资产的减值亏损计提与拨回	(64)	(210)	-69.5%

主要财务数据

截至6月30日止六个月			
(人民币:百万元)	2017年	2016年	变动
净利润	1,270	813	+56.2%
净利润率	12.2%	8.4%	不适用
股东应占利润	1,229	604	+103.5%
股东应占核心利润**	1,088	761	+43.0%
每股基本盈利 (人民币元)	0.46	0.20	+130.0%

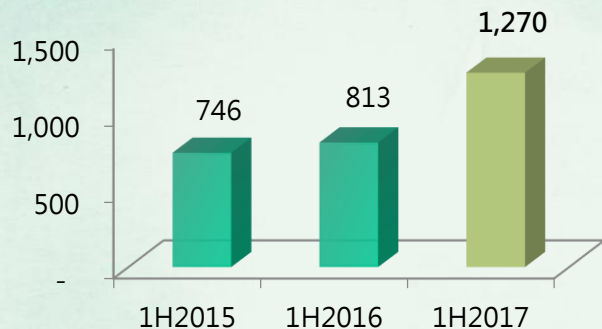
* 毛利经调整，已撇除本集团在收购附属公司时产生的公允价值调整对成本的影响。

** 股东应占核心利润是指扣除收购收益、若干资产的减值亏损计提与拨回、金融衍生工具公平值变化损益和投资物业公平值变化收益的税后净影响后的金额。

利润指标与毛利率同步增长

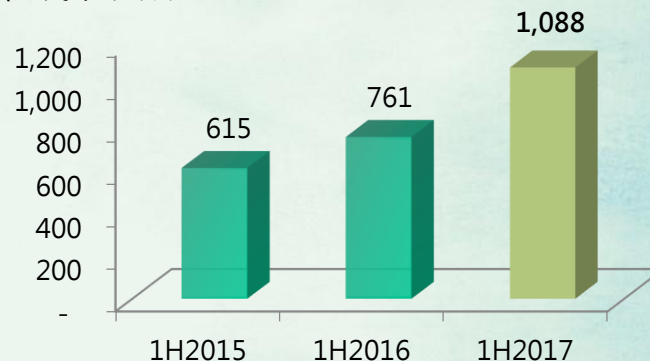
净利润

(人民币:百万元)

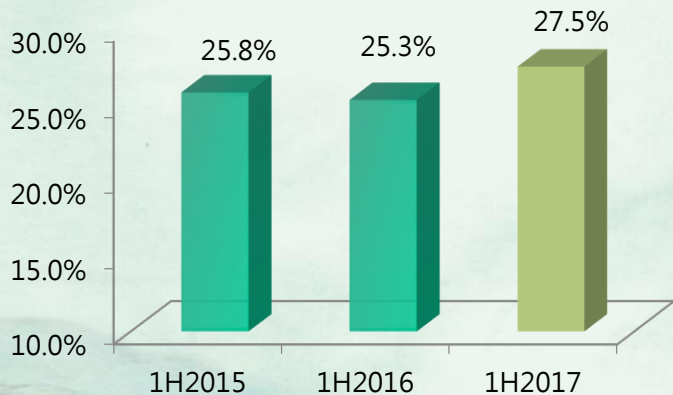


股东应占核心利润

(人民币:百万元)

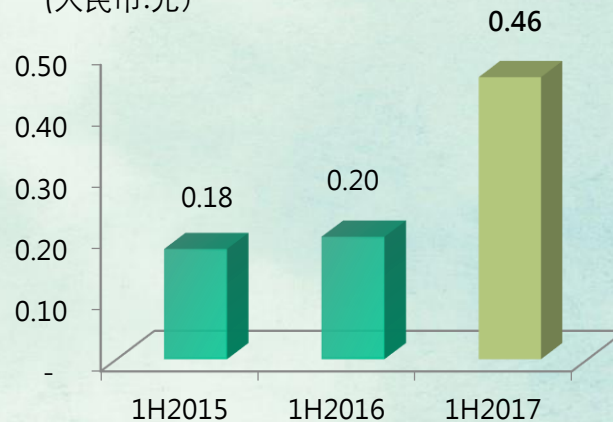


毛利率

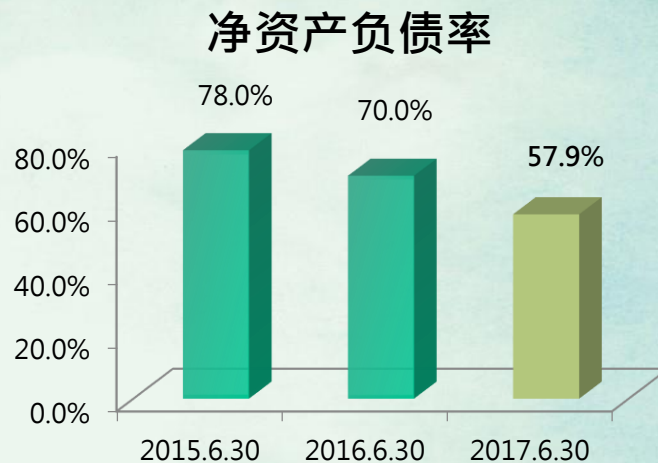
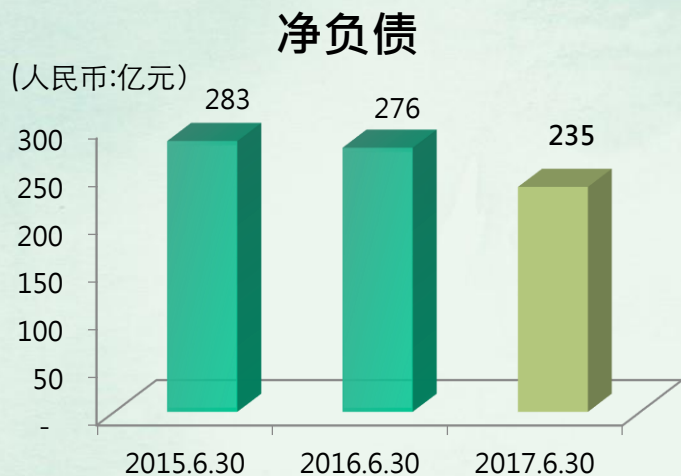


每股基本盈利

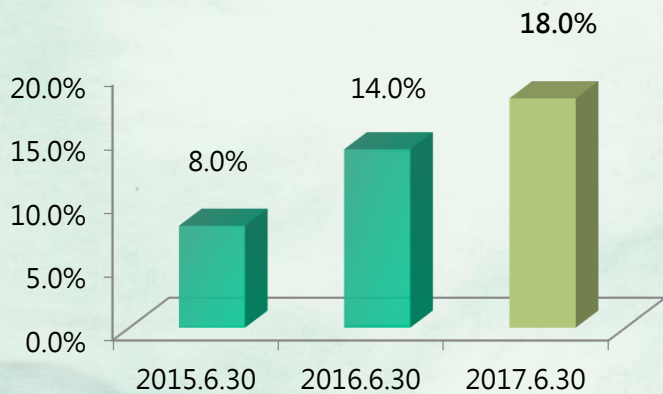
(人民币:元)



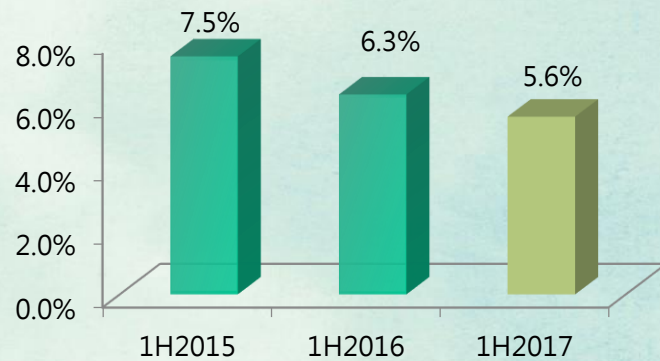
财务管理谨慎，债务结构稳健



银行存款及现金/总资产*



加权平均利息成本



*包含抵押银行存款

行政开支明细变动

截至6月30日止六个月

(人民币:百万元)	2017年	2016年	变动
人力资源成本*	394	342	+15.2%
日常营运费用** (含酒店折旧)	293	338	-13.5%
净汇兑损失***	-	123	不适用
其他	238	287	-17.1%
总计	925	1,090	-15.1%

* 人力资源成本的增加主要是本集团配合多元化业务发展模式，引进了各类型的中高端人才，带来人力资源成本的上升；

** 日常营运费用的下降主要是本集团落实全面预算管理，进一步优化费用标准和管控举措，取得良好的开端并初显成果；

*** 本期为净汇兑收益人民币228百万元，计入其他收入科目。

销售开支明细变动

截至6月30日止六个月

(人民币:百万元)	2017年	2016年	变动
人力资源成本*	226	200	+13%
营销活动费	207	230	-10%
其他营运费用	89	92	-3.3%
总计	522	522	0.0%

* 由于2017年上半年预售情况良好，绩效奖金有所增加所致。

利息开支变动

截至6月30日止六个月			
(人民币:百万元)	2017年	2016年	变动
费用化利息	736	565	+30.3%
资本化利息	1,103	1,123	-1.8%
总计	1,839	1,688	+9.0%

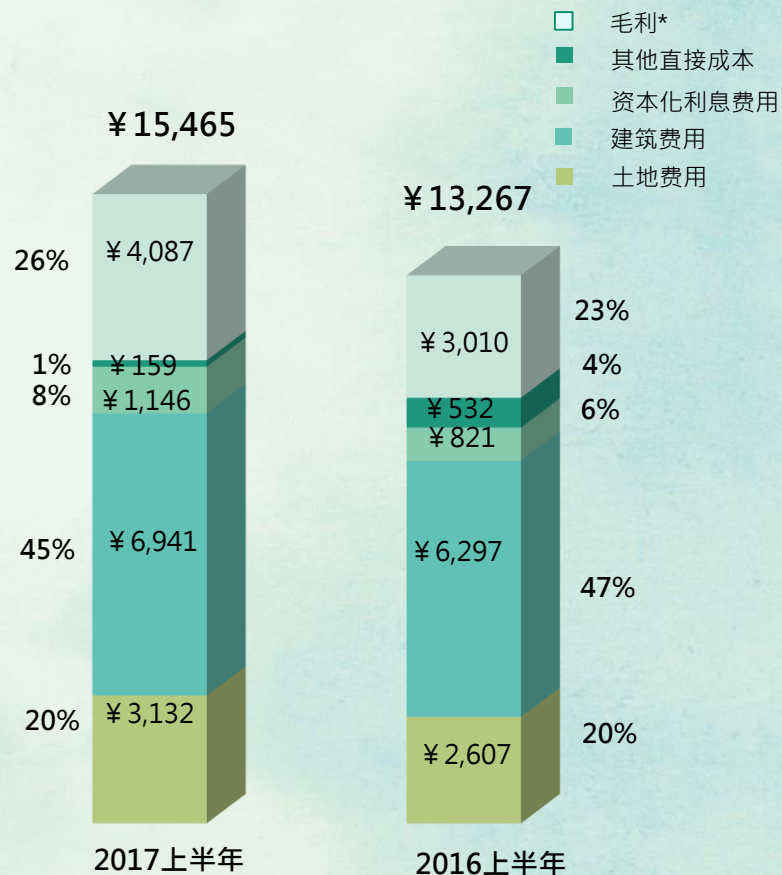
- 注：
- ✿ 2017年上半年资本化率为60.0% (2016年同期：66.5%) ；
 - ✿ 2017年上半年总借贷加权平均利息成本为5.6% (2016年同期：6.3%) ；
 - ✿ 2017年上半年总借贷加权平均占用资金额为人民币569.9亿元 (2016年同期：人民币479.4亿元) 。

收入与成本结构

本期本集团实现毛利人民币2,877百万元，较2016年同期的人民币2,451百万元增加17.4%。

本期本集团实现毛利率为27.5%，较2016年同期的25.3%有所增长。其中，本期本集团实现物业销售毛利率26.4%，较2016年同期的22.7%有明显增长，主要是本期交付的上海黄浦湾项目，为高档精装修高层住宅，销售比重居首位，实现的物业销售毛利率较高所致。

每平方米收入成本结构 (人民币元/平方米) **



* 毛利经调整，已撇除本集团在收购附属公司时产生的公允价值调整对成本的影响。

** 包括地上及地下销售面积。

财务状况 (于2017年6月30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	18,023	12,302	10,698	41,023
境内公司债务工具	-	-	14,378	14,378
优先票据	-	1,572	3,241	4,813
总借贷	18,023	13,874	28,317	60,214
总借贷占比	29.9%	23.0%	47.1%	100%
银行存款及现金				36,735
净负债				23,479
净资产				40,524
净资产负债率				57.9%

- 注：
- ✿ 截至2017年6月30日止六个月总借贷加权平均利息成本为5.6% (2016年同期：6.3%)；
 - ✿ 境外借款人民币138.45亿元，占总借贷的23.0%；
 - ✿ 净资产负债率：净负债/净资产。于2017年6月30日的净资产负债率为57.9%，较2016年12月31日的58.1%略有下降；
 - ✿ 绿城集团目前取得金融机构授信超过人民币1,700亿元，截至2017年6月30日尚有可使用额度约人民币1,270亿元。

成功发行人民币89亿元中期票据



融资成本降低
债务结构优化

2017年2月，本集团顺利取得中国银行间市场交易商协会关于批准发行人民币89亿元中期票据的通知书，绿城集团是今年国内首批成功获得核准的房地产企业。



中诚信
AAA级主
体信用等级



中交集
团支持



资本市场
认可

1

3月发行首期中期票据人民币30亿元，期限5年，利率5.5%；

2

4月发行第二期中期票据人民币20亿元，期限3年，利率5.19%；

3

6月发行第三期中期票据人民币25亿元，期限3年，利率5.47%；

4

8月发行第四期中期票据人民币14亿元，期限5年，利率5.3%。

成功发行4.5亿美元高级永续证券

2017年7月，本集团在境外成功发行**4.5亿美元**永续三年可赎回高级永续证券，得到全球投资者**14倍**的认购覆盖，初始分派率仅为**5.250%**，创下本集团境外永续证券和债券类融资利率的**历史新低**。

本集团是今年国内**首批**完成发行境外债券备案手续的八家内房股企业之一，也是八家企业中**首家**圆满完成境外永续证券发行的公司。

此次交易取得了中交集团的支持安慰函作为增信措施，进一步体现了中交集团作为绿城大股东对于本集团发展的持续支持。

此次境外美元永续证券的成功发行，一方面可以帮助公司**降低融资成本**，以永续证券归还高息债可大幅降低公司负债率，优化资本结构。另一方面，在美元市场容量不足，利率一路走高的形势下，绿城中国发出成本创历史新低的高级永续证券，既是绿城中国实力的展现，也体现了**资本市场对绿城中国的信心**。



创新融资途径



应收房款ABS

为开启公司资产证券化之路，本集团于2016年10月启动应收购房尾款的证券化工作，并于2017年3月29日取得无异议函。2017年7月成功发行人民币16亿元应收尾款资产证券化ABS，期限3年，利率5.29%，发行成本为2017年涉房ABS最低价。



酒店资产CMBS

为推动持有物业资产证券化工作，并进一步探索未来REITS新模式，2017年本集团启动酒店、商业资产证券化工作。杭州尊蓝豪华精选酒店、青岛李沧喜来登酒店于2017年8月取得无异议函，扩大了绿城在金融机构间的影响力，同时为后续供应链金融资产证券化开展奠定基础。



前景展望

前景展望

战略转型 - 从传统房地产开发商向理想生活综合服务商转型

开发专业化

绿城房产将紧紧围绕产品品质、服务品质、性价比、周转率、毛利率、满意度、经营效率等七个方面的战略目标，不断提升房产开发的综合能力；

绿城小镇将顺应逐步细分化的市场，利用国家利好政策，加强产业探索与特色小镇的获取，深化产业小镇和人居小镇等样板小镇的建设，逐步形成小镇开发运营的特色模式；

绿城管理将进一步拓展商业代建、政府代建和资本代建等业务规模，从品质、效益、标准等各方面继续引领行业发展，确保行业第一地位，推进房地产开发轻资产模式。

地产金融化

绿城资产将围绕“地产金融化”的战略目标，进一步释放资产流动性，优化资产结构。搭建绿城主业上下游的产业投资平台，拓展多元化的融资渠道，构建绿城特色的地产金融化模式，打造内部金控平台，全方位对主营业务形成金融支持。

服务平台化

绿城生活将围绕客户全生活链和房屋全生命周期，利用大数据与互联网技术，构建“美好绿城”高端社群生活线上服务平台，整合线下服务资源，统一客户数据入口，沉淀核心数据资产，打造绿城中国未来核心竞争力。

前景展望

投资发展

投资战略

坚持“核心城市，核心地段”的投资战略，聚焦“长三角”、“珠三角”、“京津冀”等三大城市群及“北上广深”四大都市圈，积极参与同本集团优势和发展战略高度匹配的优质项目地块，精准投资，力求实现“战略调仓、优化结构、稳健发展”的战略目标。

投资方针

聚焦于首进战略城市、重点城市品牌落地、开发模式创新等类型项目，重点倾向于高毛利率、高周转率的短平快项目，力求实现资产零沉淀，提升投资效率及效益。

投资方式

取地方式多元 - 除招拍挂外，积极尝试收并购、产城融合、轨道交通物业、城市三旧改造等多元化获取土地的方式。

合作更趋灵活 - 加大与行业标杆企业的合作，合作方式更趋灵活；尝试与具有优质产业资源的企业实现跨行业合作，通过优势互补提升投资能力。

响应国家战略 - 积极对接全运村、亚运村项目建设；积极开拓为雄安新区建设提供全程服务；深化与中交战略合作，实现优势互补；推进特色小镇建设，树立新型城镇化样板；尝试参与其他国有企业混合所有制改革。

布局综合产业投资 - 围绕主营业务和产业链构建，开展相关多元化综合产业投资业务。

海外发展

以稳健投资为前提，聚焦北美、澳洲、东南亚三个战略区域；充分整合中交资源，以及当地开发商的品牌和专业开发能力，推进合作开发，逐步学习当地开发模式，初步完成组建专业海外开发团队。



前景展望

财务管控

稳健
高效

1

融资方面，进一步加强与主要银行的合作力度，继续推进公开市场融资，积极创新融资模式和拓宽融资渠道；

2

预算管理方面，逐步建立健全预算分析和预警机制，规范预算调整流程；

3

资金统筹方面，结合全面预算管理，持续通过资金结算中心强化对资金的统筹管理；

4

税务筹划方面，加强新、老项目的税务筹划和日常管理，持续推进尾盘项目的税务清算工作，有效降低税收成本；

5

信息化建设方面，持续构建稳定高效的财务信息系统，推进财务系统与各业务系统的集成工作，提高财务工作效率。

前景展望

品质管理

产品品质

- 围绕品质、创新、效率，践行全面质量管理，促进品质提升，完善第三方品质评估；
- 加大新产品、新技术、新工艺研究应用，保持优质产品力的传承与创新，在设计上始终保持对于市场的引领，确保产品常新，品质长优；
- 开展产品标准化、开发全周期综合提效、监理战略合作等措施，提高人均能效。

服务品质

- 坚持客户思维，完善服务体系，创新服务内容，以制度建设、品质巡查、客诉督导及服务联动为路径，以提升客户满意度为目标，保障服务品质的不断升级；
- 在成熟的园区生活服务体系基础上，依托大数据的支撑，打造中国首个房屋4S服务样板，并针对市场需求，充分整合资源，逐步完善绿城生活多元化及定制化的服务模式，为更多客户创造更高品质的服务价值。

管理品质

- 绿城中国将继续深入开展“四个全面”管理，从“人才、质量、服务、预算”四个方面推动公司的规范运营。**人才管理**以“人岗匹配”为核心，**质量管理**以“品质领先”为追求，**服务管理**以“客户需求”为中心，**预算管理**以“公司利益最大化”为目标。作为管理者和各级员工开展工作的行动指南，“四个全面”将帮助公司管理迈上新的台阶。

前景展望

风险管理

以经营结果为导向，提升系统风险管控能力



本集团以系统化的制度建设，构建风险管控的基础防线。基于绿城中国和五大子集团的不同定位，形成覆盖绿城中国、子集团、项目公司三个层面的制度标准体系。绿城中国及子集团层面，着重建设公司治理、财务管控、本体行政、品牌服务、投资拓展等模块的制度，关注多元化集团管控的常见风险；项目公司层面，则以前期、设计、工程、营销、成本、服务、财务为主线，构成“七弦琴”操作手册，从执行层面防范房地产行业常见风险。



本集团将形成“集团管控标准、业务操作规范、产品技术规范”三位一体的制度标准体系，构建起包括“业务防线、法务防线、审计防线、监察防线”的全面风险防范体系，逐步提高公司风险规避、识别与处置能力，形成风险管理闭环机制。

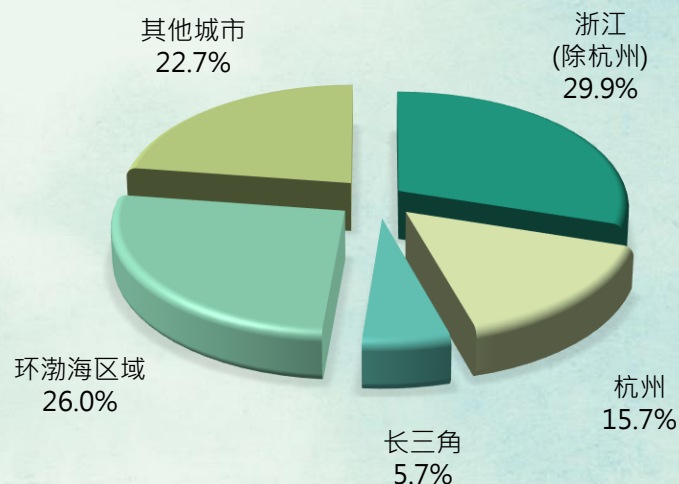
2017年下半年可售货源

	可售货源面积 (万平方米)	可售货源金额 (人民币亿元)
投资项目	399	846
代建项目	122	164
合计	521	1,010

投资项目可售货源分析

- ❁ 2017年下半年绿城集团将有110个投资项目在售；
- ❁ 2017年上半年存量货源可售金额约为人民币474亿元，2017年下半年预计新增可售货源金额约人民币372亿元*；
- ❁ 2017年下半年一二线城市可售货源约239万平方米，可售金额约人民币603亿元，占2017年下半年可售金额的71%；
- ❁ 截至2017年6月30日，绿城集团累计已售未结转额约为人民币1,212亿元（按权益：人民币616亿元）

2017年下半年投资项目可售货源面积分布



注：未含2017年下半年新获取项目将于当年实现推盘的可售货源。



附录

附录一：2017年上半年的投资项目预售项目

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)
海南蓝湾小镇	121,349	3,285	27,070
天津全运村	67,454	2,945	43,658
北京西山燕庐	36,622	2,225	60,754
杭州杨柳郡	64,235	2,101	32,707
台州宁江明月	88,902	1,809	20,353
无锡蠡湖香樟园	64,464	1,737	26,942
杭州之江壹号	57,749	1,393	24,122
宁波杨柳郡	79,470	1,251	15,739
乌镇雅园	61,819	1,222	19,769
杭州翡翠城	52,156	1,185	22,714
其它	1,360,041	25,096	18,452
总计	2,054,261	44,249	21,540

* 销售面积仅包括地上面积。

附录二：2017年上半年的确认销售项目 - 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 (人民币元/平方米)
上海黄浦湾	高层住宅	26,965	2,303	26.6%	85,407
德清英溪桃源	高层住宅、别墅	91,055	805	9.3%	8,841
海南蓝湾小镇	高层住宅、别墅	21,360	597	6.9%	27,949
湖州御园	别墅	31,238	543	6.3%	17,383
舟山长峙岛	高层住宅	28,861	438	5.1%	15,176
奉化玫瑰园	高层住宅、别墅	22,846	426	4.9%	18,647
临海玫瑰园	别墅	17,549	392	4.5%	22,337
合肥翡翠湖玫瑰园	高层住宅	26,710	279	3.2%	10,446
淄博百合花园	高层住宅、多层住宅、别墅	31,880	267	3.1%	8,375
长沙青竹园	别墅	21,321	255	2.9%	11,960
青岛理想之城	高层住宅、别墅	10,245	233	2.7%	22,743
宁波智慧园	写字楼	25,742	224	2.6%	8,702
其他		204,527	1,903	21.9%	9,304
总计		560,299	8,665	100%	15,465

* 销售面积包括地上及地下面积。

附录二：2017年上半年的确认销售项目 - 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 (人民币元/平方米)
杭州武林壹号	高层住宅	41,360	3,130	30.4%	75,677
丽水秀丽春江	高层住宅	115,981	1,782	17.3%	15,365
温州海棠湾	高层住宅、别墅	18,413	405	3.9%	21,995
济南全运村	高层住宅、别墅	33,716	359	3.5%	10,648
无锡蠡湖香樟园	高层住宅、别墅	85,645	1,242	12.1%	14,502
杭州之江壹号	高层住宅	28,985	642	6.2%	22,149
舟山玫瑰园西区	高层住宅、别墅	44,626	561	5.5%	12,571
其他		184,600	2,167	21.1%	11,739
总计		553,326	10,288	100%	18,593

* 销售面积包括地上及地下面积。

附录三：2017年上半年新增土地储备

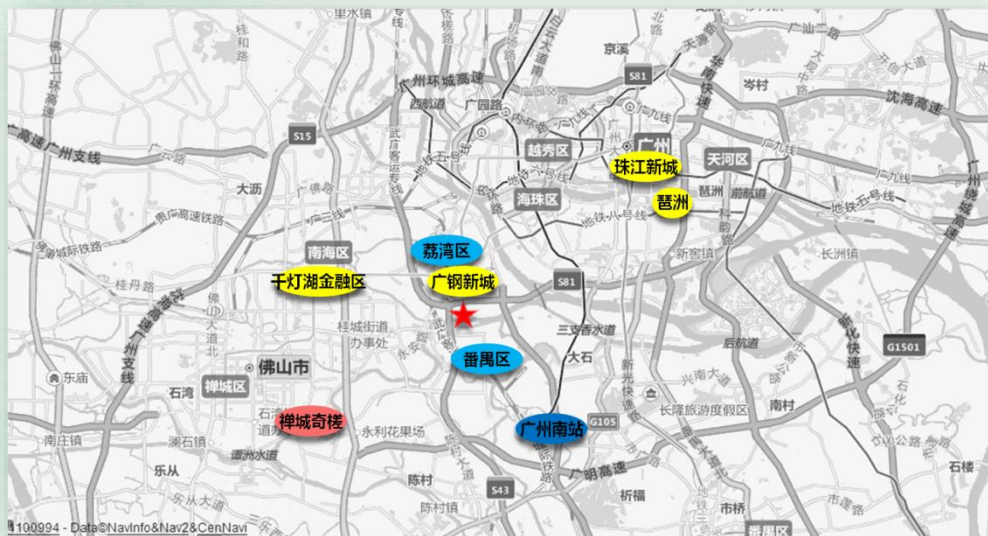
项目	取得方式	城市	权益	总土地成本/收购价 (人民币百万元)	归属于绿城支付款项 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
1	广州广钢新城项目	广州	16.7%	4,001	668	259,843
2	杭州磁带厂02地块	杭州	100%	1,271	1,271	80,267
3	杭州塘北地块	杭州	26%	3,100	806	109,884
4	象山白沙湾玫瑰园	宁波	100%	72	72	155,974
5	南京雨花区岱山地块	南京	80%	3,810	3,048	310,000
6	佛山北滘地块	佛山	50%	1,942	971	252,082
7	无锡太湖新城地块	无锡	100%	3,834	3,834	309,808
8	义乌宗塘地块一	义乌	74.5%	2,490	1,855	208,725
9	义乌宗塘地块二	义乌	74.5%	1,769	1,318	149,224
10	重庆冉家坝地块	重庆	100%	872	872	99,860
11	雅加达项目	雅加达	10%	87	87	778,900
12	丽水留香园	丽水	100%	1,266	1,266	230,612
总计				24,514	16,068	2,945,179

注：12幅地块预计可售金额合共将达约人民币589亿元。

附录三：2017年上半年新增土地储备



广州广钢新城项目



低价获取广州核心区优质地块，实现首进广州

- 广州广钢新城项目地处广州城市中心六区中的荔湾区，位于广佛都市圈的核心区，是主城区稀缺土地资源。地块共享老城区成熟配套，道路交通便利，轨道交通畅达，20分钟覆盖城市CBD生活圈，拥有广钢公园北向一线景观资源，可结合品牌优势打造广州核心城区纯住宅项目新标杆。
- 项目于2017年1月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币21,505元，预计总可售金额约为人民币120亿元。

附录三：2017年上半年新增土地储备



佛山北滘地块



加大布局广佛同城化区域优质地块，与当地标杆企业合作开发

▶佛山北滘地块位于广佛交界的陈村-北滘板块的北滘新城，属广佛片区稀缺土地资源，广州南站生活圈核心区域。地块道路交通便利，轨道交通畅达，坐拥双地铁，15分钟覆盖广佛城市中心生活圈。地块坐享北滘新城及佛山中心区生活设施配套和广州南站未来升级生活设施。作为广佛区域最优质的纯住宅用地之一，可打造绿城在广佛核心城区高端品质项目。

▶项目于2017年3月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币10,000元，预计总可售金额约为人民币35亿元。

附录三：2017年上半年新增土地储备



重庆冉家坝地块



实现首进重庆，合理价格获取本年度最优质地块，适于打造品牌落地标杆项目

➤重庆冉家坝地块位于重庆新牌坊冉家坝板块，属北区政、商、住中心，重庆传统富人区，是北区人口密度最高的区域，客群支付能力强。板块内公路路网交通成熟，三轨道交汇，多公交线路，可便捷到达城市各区。所处板块发展成熟，周边教育、商业、医疗配套完善成熟。

➤项目于2017年6月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币11,500元，预计总可售金额约为人民币22亿元。

附录三：2017年上半年新增土地储备



南京雨花区岱山地块



低价获取南京改善区域项目，实现复耕江苏，适于打造品牌落地标杆项目

- ▶南京雨花区岱山地块位于雨花台区城南新城，尚处于发展阶段，未来发展潜能较大。项目地块主要依靠岱山保障房内的配套设施，能基本满足业主需求，交通路网发达，能快速对接主城，尤其是热点的河西CBD板块。可利用自然环境、低密社区、绿城品质等吸引河西中高端客户。
- ▶项目于2017年2月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币21,745元，预计总可售金额约为人民币70亿元。

附录三：2017年上半年新增土地储备



杭州磁带厂O2地块



低价获取杭州城西稀缺低密度地块，适于打造品质标杆项目

▶杭州磁带厂O2地块位于西湖区西溪板块的留下单元核心地段，地块容积率仅1.1，为杭州市区近年来唯一一块低密度宅地，稀缺价值高。地块北面即为西溪湿地，南面为老和山，空气质量优异，自然景观资源得天独厚。地块周边交通便捷，路网直通西湖景区、武林商圈等区域，并且与规划地铁3号线西溪站相邻。

▶项目于2017年1月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币27,279元，预计总可售金额约为人民币34亿元。

附录四：2017年下半年计划竣工项目

	项目	权益	分期	总建筑面积 (平方米)
附属公司	杭州江南里	100%	一期	52,125
	临安青山湖红枫园	100%	二期	16,741
	临安曼陀花园	80%	三期	9,501
	建德玉兰花园	100%	一期	84,266
	德清英溪桃源	100%	九期	3,811
	宁波智慧园	60%	三期	19,085
	新昌蘭园	90%	二期	138,321
	嵊州剡江越园	51%	一期	103,806
	奉化玫瑰园	80%	三期	175,089
	舟山长峙岛	96.9%	七期部分、学校	151,446
	舟山朱家尖东沙度假村北区	90%	二期	94,012
	舟山岱山蔚蓝公寓	100%	酒店	26,769
	安吉桃花源	85%	九期部分、三期部分	63,352
	上海黄浦湾	51%	三期、四期部分	125,604
	青岛理想之城	80%	学校、四期、九期	226,983
	合肥翡翠湖玫瑰园	100%	七期	73,935
	新疆百合公寓	50%	十一期	31,445
	海南蓝湾小镇	51%	十期部分、十一期部分	71,331
郑州雁鸣湖玫瑰园	100%	七期	21,104	
	小计			1,488,726

附录四：2017年下半年计划竣工项目

项目		权益	分期	总建筑面积 (平方米)
合营企业 / 联营公司	杭州杨柳郡	25.6%	一期、二期	398,478
	杭州翡翠城	45%	八期、学校	154,544
	杭州桃源小镇	50%	十期部分	89,442
	台州玉兰广场	49%	二期四期	63,840
	徐州紫薇公馆	60%	一期	34,734
	济南玉兰花园	50%	一期部分	163,762
	济南全运村	45%	十五期	50,217
	济南中心	39%	一期	98,741
	大连桃源里	40%	二期	46,934
	沈阳全运村	50%	一期、二期	321,619
	黄石玉兰花园	30%	四期	69,429
小计				1,491,740
总计				2,980,466

附录五：截至2017年6月30日现有境外融资情况汇总

类型	贷款规模 (美元亿元)	贷款年期	到期日	可提早赎回日	利率
俱乐部银团贷款	7.2	3年	2019年3月18日	-	LIBOR+3.13%
美元高息债	2.37	5年	2019年3月24日	2017年3月24日	8.00%
双边贷款	3	3年	2019年4月8日	-	LIBOR+3%
美元高息债	5	5年	2020年8月11日	2018年8月11日	5.875%
永续债	5	-	永续	2019年1月28日	9.00%
永续债	4	-	永续	2019年4月15日	5.50%
总计	26.57	-	-	-	-

- 注：
- ✿ 于2017年6月30日尚有内保外贷金额3.27亿美元，合共境外融资规模约29.84亿美元；
 - ✿ 于2017年7月11日，本集团发行4.5亿美元永续三年可赎回初始分派率为5.250%的高级证券；
 - ✿ 于2017年8月22日，本公司已提前赎回五年期2.37亿美元的高息债。

附录六：2017年下半年重点推盘项目

地区	重点推盘项目
杭州	杭州杨柳郡、杭州金麟府、杭州柳岸晓风、杭州桂语江南、杭州凤起潮鸣、杭州桃源小镇
浙江 (不包括杭州)	宁波杨柳郡、嘉兴柳岸禾风、临海玫瑰园、宁波中心
长三角区域 (不包括浙江)	上海黄浦湾、徐州紫薇公馆
环渤海区域	北京西山燕庐、济南全运村、淄博百合花园、济南玉兰花园、青岛理想之城、大连桃源里
其他地区	海南蓝湾小镇、佛山北滘项目

杭州

杭州柳岸晓风



销售均价：高层
排屋

人民币50,000/平方米
人民币80,000/平方米

简短介绍：杭州柳岸晓风雄踞滨江核心区，位于钱塘江南岸，兼得钱塘自然资源与城市繁华资源，是绿城“江景系”在杭州的又一次全新尝试。本案规划了52套法式排屋，5栋高层，错落有致。在2.0容积率之上，最大化实现高层的江景资源与城市排屋的大面宽之制，沿江公寓为绿城第二代高层公寓升级版，独揽一线江景资源；法式排屋组团是绿城在杭州主城区唯一在售的排屋项目，其产品特质将再现绿城第一品级住区。

杭州桂语江南



销售均价：高层住宅

售价未定

简短介绍：杭州桂语江南择址钱江南岸奥体核心区，是绿城与九龙仓强强联合、共同打造的2017绿城奥体时代作品。项目为全精装住宅，规划有7幢绿城升级版二代高层公寓及4幢全新叠墅产品，其中约95-140m²公寓住品，续写绿城对品质主义的坚守和创新；约145-200m²临水叠墅，则是绿城在高品质坚守下开辟的全新品类。以匠心致初心，敬献杭城！

杭州

杭州杨柳郡



销售均价：小高层公寓

售价待定

简短介绍：杭州杨柳郡位于城东核心，七堡地铁站上盖，距离武林广场约7公里，80万方生活综合体，集居住、商业、休闲、教育等于一体，配备两个九班制幼儿园和二十四班小学，上盖区住宅规划90-148平方米等多种精装户型。作为绿城首个为年轻白领营造的复合型社区，在杨柳郡，绿城为业主提供的不仅是栖身而居的住宅，而是给予了业主便利、快捷、优质的服务。打造杭州首个“年轻、活力、复合”的YOUNG CITY住区。

杭州金麟府



销售均价：小高层公寓

售价待定

简短介绍：杭州金麟府，位于拱宸核心繁华、杭州银行金库原址，凝聚品牌房企绿城集团和大家房产高端住宅营造精髓，引进绿城新二代高层，世界园林大师Marius亲自执笔景观设计。园区拥有下沉式会所，内含室内恒温泳池、健身房等多功能设施。户型面积约120-180m²的城市精装公寓，在人性化细节上予以更多考量，再献杭州新一代住宅经典。

杭州

杭州凤起潮鸣



销售均价：高层公寓
排屋别墅

售价待定
售价待定

简短介绍：凤起潮鸣项目，集绿城二十二年之大成，以开放的历史观和美好人居理想，致敬杭州。项目位于杭州主城区，凤起路和环城东路交汇处，拥有贴沙河一线河景资源，东南侧毗邻古庆春门旧址，现为杭州古墙博物馆。项目分为南北两大地块，总建筑面积约14万方，依环境地貌规划中式宅邸、城市公寓和商用物业，于城市繁华之处，为理想家奉上现代化的生活意境。

杭州桃源小镇



销售均价：高层公寓
排屋别墅

人民币17,000元/平方米
人民币43,000元/平方米

简短介绍：杭州桃源小镇是中国城市耕读文化的小镇倡导者和践行者，位于城市横轴天目山西路旁、未来科技城南版块，凭借得天独厚的地理环境，倾力打造有山、有水的理想小镇，传承数千年的耕读文化，缔创中国城市耕读小镇的样板。内部具有完善的园区服务体系，打造“医食住行游娱购”一体化生活，并以“城市耕读文化”为特色，使小镇成为一个拥有教育、可以居住、可以观光、可以休闲的地方，实现城市中产阶级都市田园梦。

浙江

宁波杨柳郡



销售均价：高层住宅

售价待定

简短介绍：宁波杨柳郡位于东部新城旁，一号线邱隘东站上盖，3站市府，1站明湖，坐拥东部新城2000亿配套，打造80万方轨道生活综合体。项目集居住、商业、休闲、教育、医疗等于一体，自带2.5万方商业街，配备绿城全天候园区生活服务体系，自带12班幼儿园并规划九年制公办名校。一期建面约89-130m²精装水岸洋房，即将震撼面世。

宁波中心



销售均价：酒店式公寓 人民币19,000元/平方米

简短介绍：宁波中心，择址宁波东部新城核心区，位于东部新城中央公园旁。其中绿城·宁波中心·蘭轩，为都会罕见的地铁1号线（已通车）、5号线（建设中）双地铁上盖形制，更有全球品牌阪急百货（在建宁波店）。项目（四期）规划超高层写字楼、超白金级酒店等核心物业于一体，领御宁波之心。绿城·宁波中心·蘭轩，精工样板房现已优雅绽放。建筑面积约160-200m²都会成品私邸，即将面世。

浙江

嘉兴柳岸禾风



销售均价：高层

售价待定

简短介绍：柳岸禾风位于嘉兴的城东核心区域，毗邻上海，作为绿城小镇进入嘉兴的第一个全资项目，临嘉兴八大水系之一长纤塘畔，享嘉兴少有的“双水岸、双公园”的臻稀资源，地理位置优越。项目总建筑面积29万方，承袭经典绿城二代高层，营造绿城89—138方高端二代高层公寓，绿城小镇即将为嘉兴打造“中国理想生活的城市蓝本”。

临海玫瑰园



销售均价：别墅

人民币700万元/套起

简短介绍：临海玫瑰园，傲领灵湖新城，依灵江而邻灵湖，地理位置得天独厚。作为临海壹号墅品，约17万方荣耀钜筑，由250-360m²法式别墅、400-600m²法式湖景大宅两大法式精品组成，承袭绿城玫瑰系尊崇序列，集绿城20载别墅营造之大成，以绿城台州纯别墅社区之大器风范，致礼城市鼎盛家族。

长三角

上海黄浦湾



销售均价：高层公寓 人民币125000元/平方米起

简短介绍：绿城黄浦湾，以比肩世界的姿态，注入被誉为全球顶豪物业标配的“绿城理想生活服务”，打造全球城市地标。上海黄浦湾总占地面积约6.3公顷，总建筑面积约26万平方米，由7幢精装修高层公寓与2栋历史建筑（沈宅、陆宅）——吉安里商业体组成。坐拥浦江岸百万方全球奢华商业地标。澳大利亚DAHD景观设计打造15000平方米园林景观，3000平方米人工湖，营造流觞曲水秘境。现有产品面积段为：323平方米。

徐州紫薇公馆



销售均价：别墅 人民币1200万元/套起
洋房 人民币20000元/平方米起

简短介绍：徐州紫薇公馆位于徐州城市中心的南部，金山南路和南三环交汇处，云龙湖景区内，三面临水，一面临山。云龙湖风景区是国家5A级风景区，08年整体规划确定以后，是徐州历史文化名城和山水城市的代表，也是整个徐州风景最秀丽、建设最好、配套最完善的一个区域，是集自然资源、人文资源、休闲娱乐、旅游餐饮为一体的旅游休闲区。

环渤海



北京西山燕庐

销售均价:高层及多层住宅 人民币60,000元/平方米

简短介绍:北京西山燕庐择址京西门户长安轴脉沿线，坐拥双轨交通，纵横全程。总建筑面积约28万方，体量恢宏，规划以小高层、多层低密度建筑业态为主，主力户型为140-200m²改善型品质产品。秉承绿城豪宅营造血统，以超越以往的绿城情怀、人居创新的产品设计、严苛精工的工艺施工、远见卓识的人文关怀，演绎了足以留名时代的北京新经典。

济南玉兰花园



销售均价:高层公寓 人民币17,500元/平方米
中式别墅 售价待定
法式洋房 售价待定

简短介绍:济南玉兰花园位于旅游路与舜华南路交叉口，北侧紧靠济南市政府（龙奥大厦）、奥体中心和济南东部最大的总部金融中心-汉峪金谷，东、西、南侧三面临山，空气清新，富氧宜居。项目总占地500亩，总建筑面积66万平方米，产品涵盖高层公寓、法式洋房及中式别墅。玉兰花园将绿城特色中式宅院引入济南，首创济南市区第一个中式别墅产品，以“产品”和“服务”打造济南首个幸福生活园区，以匠心之作，传承齐鲁文化。

环渤海

大连桃源里



销售均价：高层公寓 人民币19,800元/平方米

简短介绍：大连桃源里建筑面积24万平，由15栋楼宇组成，分别为12栋29-36层高层、2栋15层小高层、3栋4层多层及2栋独栋别墅。项目位于百年中山名仕云集的中山区解放路，周边商圈交汇繁华十里，坐拥城市40万平城市密林，三山环抱天然氧吧，87-248m²绿城全产品系城市级改善住区，依山瞰海，世外桃源，是东北地区最宜居的身心颐养之所。

济南全运村



销售均价：小高层住宅 人民币28,000元/平方米
别墅 人民币40,000元/平方米

简短介绍：项目位于济南市历下区经十路奥体中心以南，毗邻济南市政府，占据奥体文博片区核心位置。项目总占地1300余亩，规划总建筑面积约为196万平方米。作为大型品质生活综合社区，项目产品涵盖小高层、高层住宅、法式多层、别墅、高档写字楼、精品公寓、五星级酒店以及大型商业中心等多种物业类型。丰富的产品、高品质的服务以及完善的配套使得项目成为备受推崇的高品质生活社区。

其他地区



海南蓝湾小镇

销售均价：高层住宅 人民币20,000元/平方米
别墅 人民币55,000元/平方米

简短介绍：海南蓝湾小镇拥有约两公里的绝美海岸线，规划有林克斯风格的国际标准18洞高尔夫球场、高尔夫会所、一座豪华五星级威斯汀酒店、商业中心、各类滨海度假服务设施及高档生活社区。项目致力于打造以度假、生活、教育、医疗、服务于一体的生活服务体系，全力打造第一个集休闲、旅游、度假、生活为一体的产品。



佛山北滘项目

销售均价：人才公寓 售价待定
高层住宅 售价待定
商墅 售价待定

简短介绍：凤起兰庭项目位于佛山市顺德区北滘新城美的大道南侧总部，占位北滘新城中心区，周边教育、医疗、商业配套成熟、生活配套设施齐全。坐拥双地铁广州地铁7号线、佛山地铁3号线。项目是面向广佛市场的中高端品质社区，占据广佛顶级高端居住资源，主打两大核心价值点：高尔夫果岭社区和全方位优质生活服务配套。



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

徐 瑛

投资者关系部高级总监

电话: + 86 571 8790 2207

传真: + 86 571 8790 1717

电邮: sherry@chinagreentown.com

