



二〇一六年度业绩公布
2017年3月

GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中国控股有限公司

(股票代码: 03900)



目录

2016年业绩概览	3
2016年经营回顾	6
2016年财务摘要	20
前景展望	30
附录一：2016年投资项目预售情况	40
附录二：2016年确认销售项目	41
附录三：2016年新增优质土地储备	43
附录四：2017年计划竣工项目	48
附录五：截至2016年12月31日境外融资情况汇总	51
附录六：2017年重点推盘项目	52



2016 年业绩概览



2016年业绩概览



业绩

2016年，本集团的净利润为人民币22.23亿元，较2015年的人民币12.59亿元增长76.6%，股东应占利润为人民币19.17亿元，较2015年的人民币8.13亿元增长135.8%。2016年股东应占核心净利润为人民币19.58亿元，较2015年的人民币10.33亿元增长89.5%。



派息

董事会建议宣派截至2016年12月31日止年度的末期股息每股人民币0.12元（2015年：无）。



财务状况

于2016年12月31日，本集团银行结余及现金、抵押银行存款合共为人民币249.7亿元（于2015年12月31日：人民币182.4亿元），净资产负债率为58.1%，较于2015年12月31日的73.0%有显著下降。全年加权平均利息成本为5.9%，与2015年的7.3%相比有明显下降。

2016年业绩概览



融资发债

- 2016年3月，本公司与19家银行签订总金额为7.2亿美元、年利率为LIBOR+3.13%的三年期银团贷款协议；此后，本公司又成功完成年利率为LIBOR+3%的3亿美元三年期双边贷款；
- 2016年4月15日，本公司发行5.5%年息的4亿美元永久证券予中交国际；
- 2017年2月14日，本集团取得中国银行间市场交易商协会关于批准发行人民币89亿元中期票据的核准通知。2017年3月3日，完成发行首期人民币30亿元中期票据，期限5年，利率为5.5%。



预售情况

2016年，绿城集团累计销售物业面积约626万平方米，合同销售金额约人民币1,139亿元（2015年：人民币719亿元），同比增长58.4%。



新增土地

2016年，本集团围绕“核心城市、核心地块”的投资策略，合理设置拿地上限，有效避免购入价格过高的“地王”，通过土地公开竞拍、收购等方式新增北京、天津、杭州、广州等重点核心城市9幅优质地块，新增项目总建筑面积为228万平方米，平均楼面价约为每平方米人民币11,676元。



2016 年经营回顾



预售情况



销售增长逾58%，首次突破千亿

截至2016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**626万平方米**，总合同销售金额约**人民币1,139亿元**（2015年：人民币719亿元），同比去年**增长58.4%**，**首次突破“千亿”规模**。

投资项目

绿城集团2016年累计取得投资项目合同销售面积约**483万平方米**，合同销售金额约**人民币958亿元**，其中归属于本集团（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511亿元；于2016年12月31日，本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25亿元，其中归属于本集团的权益金额约为人民币13亿元；

84%
销售金额占比

代建项目

绿城集团以品牌输出、管理输出的代建管理项目（非投资项目，简称“代建项目”），2016年累计取得合同销售面积约**143万平方米**，合同销售金额约**人民币181亿元**。

16%
销售金额占比

预售情况

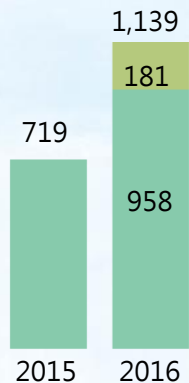


销售增长逾58%，首次突破千亿

2016年绿城集团共有**110**个投资项目在售，销售均价约**每平方米人民币19,813元**，较去年的每平方米人民币18,449元有所增长。

截至12月31日止十二个月

预售金额*
(人民币十亿元)



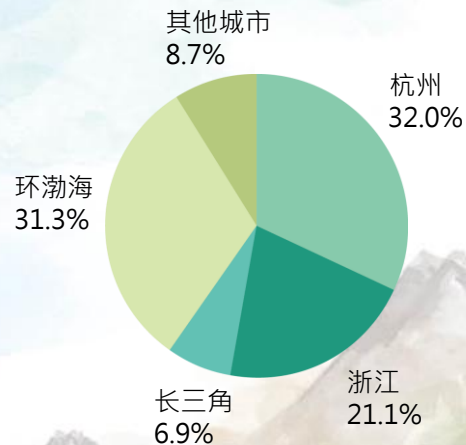
* 合同销售金额

注：
■ 表示投资项项目预售金额
■ 表示代建项项目预售金额

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*



* 根据预售金额分布

预售情况



投资项目去化情况

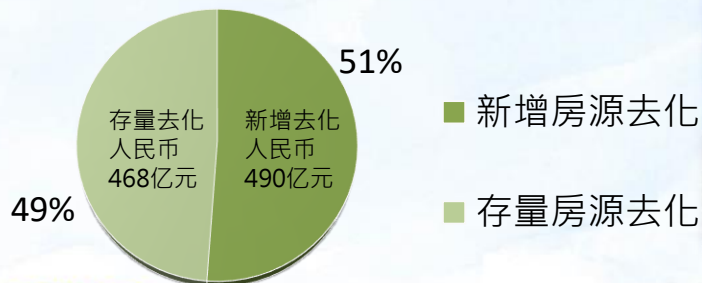
投资项目存量去化

绿城集团坚持的战略性去库存取得成效，投资项目全年实现存量去化约人民币**468亿元**，去化率为**55%**，对销售业绩的增长形成较大支撑。其中，一二线城市存量房源中去化人民币320亿元，库存去化率59%；三四线城市存量房源中去化人民币148亿元，库存去化率49%。

投资项目新增去化

新推房源全年贡献销售额约人民币**490亿元**，去化率为**73%**。杭州柳岸晓风、北京西山燕庐等一批新项目首开即售罄；全年单盘销售超过人民币50亿元的有天津全运村、上海黄浦湾、杭州留香园3个项目；单盘销售超过人民币20亿元的有杭州武林壹号、杭州杨柳郡、海南蓝湾小镇、杭州钱塘明月、无锡蠡湖香樟园、青岛理想之城、杭州之江壹号、济南全运村、杭州翡翠城9个项目。

2016年投资项目房源去化分布情况



杭州柳岸晓风



上海黄浦湾

2016年新增土地储备



投资聚焦取得实效

投资重心：核心一二线城市+优质三四线城市+优质现代小镇

- 2016年，一二线热点城市土地竞争加剧、地价屡创新高。本集团围绕“核心城市、核心地块”的投资策略，合理设置拿地上限，有效避免购入价格过高的“地王”项目，减少对本公司整体现金流及融资的影响，保障物业毛利润的提升。
- 本集团全年通过土地公开竞拍、收购等方式，新增北京、天津、杭州、广州等重点核心城市9幅优质地块，其中，嘉兴经开区项目是短平快开发优质三四线城市项目和战略储备小镇类项目。新增项目总建筑面积为228万平方米，归属于本集团约为160万平方米，新增土地平均楼面价约为每平方米人民币11,676元。

2016年新增土地储备

项目	取得方式	区域	权益	总土地成本 (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 北京酒仙桥项目	招拍挂	北京	50%	5,135	2,568	194,144
2 杭州凤起潮鸣	招拍挂	杭州	50%	3,735	1,868	140,246
3 杭州桂语江南	招拍挂	杭州	35%	1,099	385	108,661
4 宁波杨柳郡	收购	宁波	51%	1,585	808	589,845
5 天津团泊湖项目	收购	天津	100%	857	857	457,235
6 杭州萧山北干项目	收购	杭州	22.5%	1,990	448	201,682
7 广东佛山奇槎项目	招拍挂	佛山	100%	1,736	1,736	222,679
8 杭州磁带厂地块	招拍挂	杭州	100%	1,174	1,174	78,542
9 嘉兴经开区项目	招拍挂	嘉兴	100%	736	736	288,864
总计				18,047	10,580	2,281,898

注：

➤ 9幅地块预计可售金额合共将达约人民币447亿元。

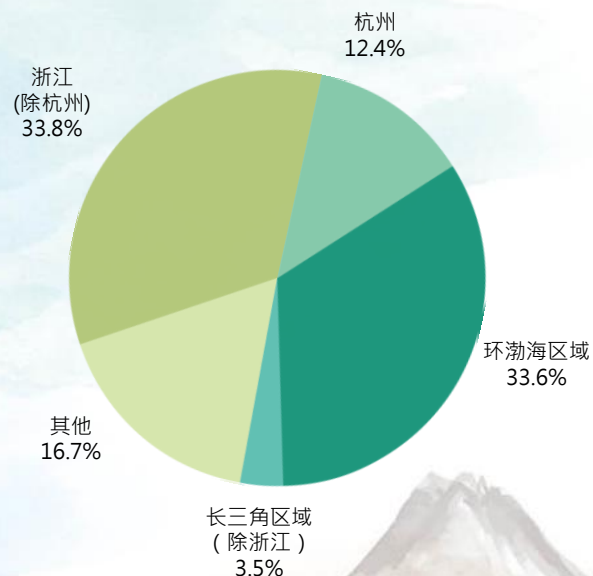
总土地储备



土地储备结构逐步优化

于2016年12月31日，绿城集团共有85个土地储备项目（包括在建及待建），总建筑面积约为2,912万平方米，归属于本集团的权益建筑面积约为1,333万平方米；总可售面积约为2,072万平方米，归属于本集团的权益可售面积约为1,221万平方米。其中一二线城市土地储备占比由2015年的37%提升至43%。

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 (人民币元/平方米)
杭州	3,624	2,325	7,888
浙江	9,841	6,544	2,126
上海	485	349	14,101
江苏	533	449	4,713
北京	805	541	14,357
天津	1,394	1,006	5,315
山东	5,388	4,150	2,420
安徽	244	212	1,457
河南	451	283	272
河北	391	248	1,171
湖南	262	257	954
新疆	1,414	1,073	915
海南	1,199	604	1,148
辽宁	1,801	1,684	2,063
湖北	145	109	999
黑龙江	543	412	717
内蒙古	175	138	234
广西	206	161	2,088
广东	223	173	7,796
合计	29,124	20,718	3,474

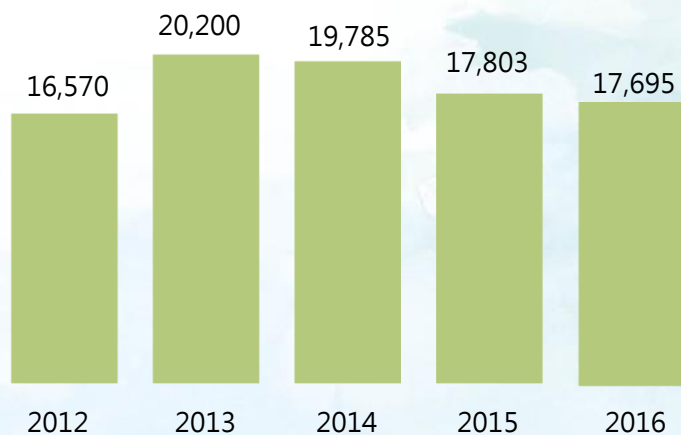


* 不包括本集团10%及以下权益的项目

** 楼面地价平均成本是按总地价除以总建筑面积计算

开发规模

历年在建面积 (千平方米)



在建总建筑面积 (千平方米)

	总计	权益
2015年12月31日在建	17,803	9,544
2016年新开工	4,734	2,902
2016年竣工	4,842	3,123
2016年12月31日在建	17,695	9,323



杭州江南里



海南蓝湾小镇



宁波中心

代建业务



代建创新赢得先机

作为中国房地产代建行业的领军企业，绿城管理集团以品牌输出、管理输出、资源输出为特征的商业模式获得市场深度认同。2016年，本公司完成绿城管理集团代建业务与蓝城房产建设管理集团有限公司代建业务的合并重组，按期实现项目融合、管控融合、团队融合的阶段目标。同时，以“按需定制、构建平台、共创价值、共享利益”为核心，绿城管理集团推出新的服务体系，打造房地产开发全产业链生态平台。

截至2016年12月31日，绿城管理集团管控项目达到164个，总建筑面积约4,557万平方米，预计总可售金额约人民币2,531亿元，同时本年度交付使用的千岛湖玉兰花园、杭州西溪国际商务中心、蚌埠春江明月、义乌总部经济园等项目合计约454万平方米。绿城管理集团已经成为全国品质领先、规模最大的专业代建管理集团，“为更多人造更多好房子”的朴素理想转化为现实，并成为公司发展新的盈利点和增长点。



海口桃李春风



珠海翠湖香山



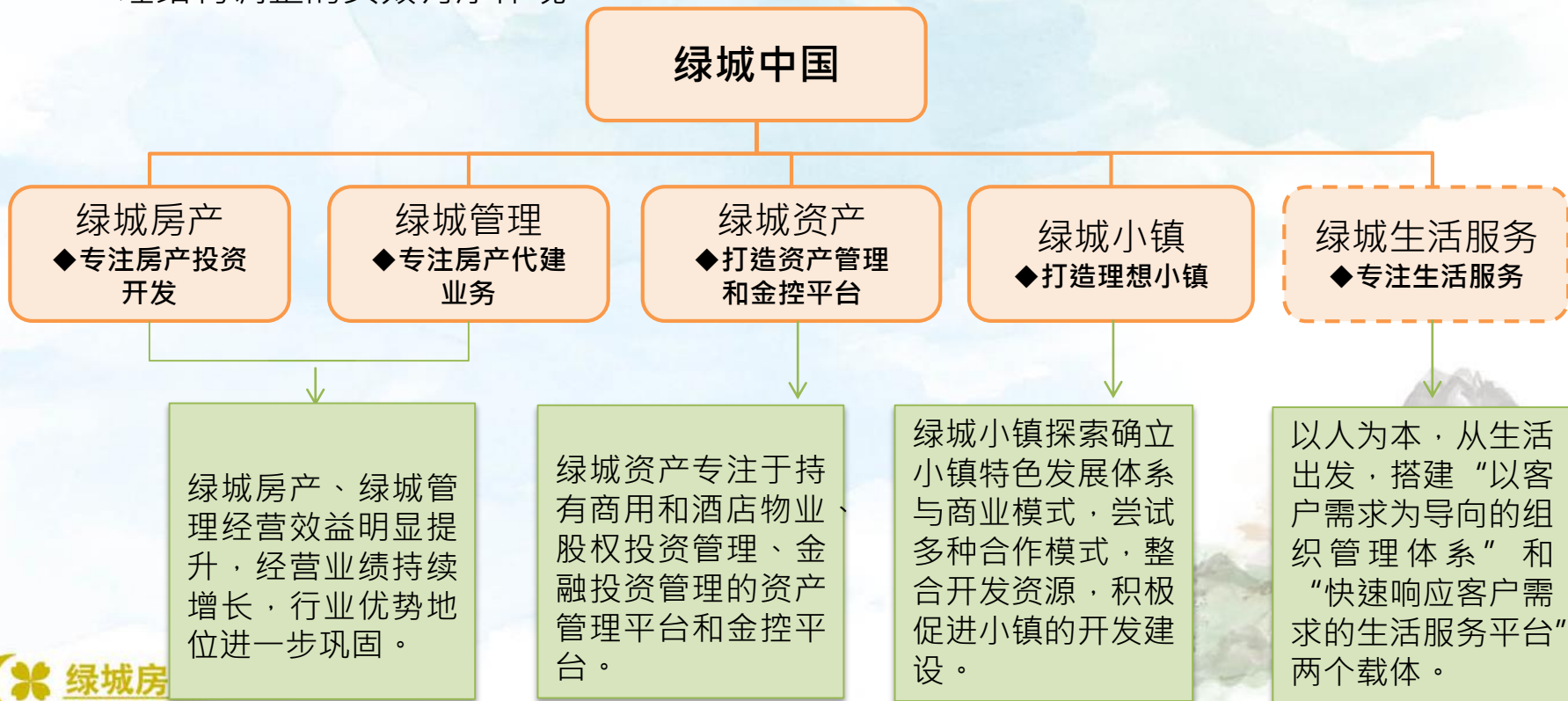
蚌埠春江明月

公司治理结构



法人治理持续优化，管控体系高效协同

- 得益于本公司第一大股东中交集团及其他重要股东的合力推进，公司法人治理进一步科学、规范。绿城中国董事会成为公司经营管理的最高决策机构，各方股东意见统一汇集到绿城中国董事会，并由董事会行使决策权。
- 2017年，公司确立“五大板块业务”管控体系，管控架构和业务体系更为清晰，治理结构调整的实效有序体现。



高性价比模式



品质优势突显，性价比提升



绿城经历22年的发展，作为性价比公式中的“分子”——品质和价值奠定了绿城房产品在行业的标杆地位，绿城第一品级的产品品质和优质的客户服务品质遥遥领先，房产品价值显著高于市场水平；但“分母”——成本和价格仍有可进步的空间。在此基础上，公司紧紧围绕“高性价比”的发展策略，从开发机制、投资结构、产品结构、存量结构、营销重点、服务内涵等开展体系化创新，提升价值，保证品质，亲和价格，严控成本，打造领先行业的高性价比产品。

高性价比模式



品质优势突显，性价比提升

产品设计

以客户需求为核心
围绕人性化设计
科技智能应用

杭州柳岸晓风等项目首推四房中三房朝南户型L型大阳台、七大收纳体系及智能家居；杭州留香园等多个项目推行复合型全龄段儿童活动空间，提升公共空间品质。

营造管控

精细化管控标准
落实日式工程管理标准

在杭州杨柳郡、杭州留香园推行日式工程管理试点的基础上，扩大推广范围；首次开展“全国工地开放日”活动，便于客户零距离体验项目营造过程。

项目周转

严控成本
保证品质
加快周转

新项目周转效率明显提升，杭州柳岸晓风、金麟府等项目均实现拿地到开盘仅用8个月时间。

服务品质

建立全过程服务路径
完善服务标准体系
落实品质联动机制
开启服务大数据建设

升级线上95059呼叫平台、线下服务中心等客诉响应机制，响应速度得以提高；全国品质联合巡查突出品质自查、自纠，客户满意度有效提升。

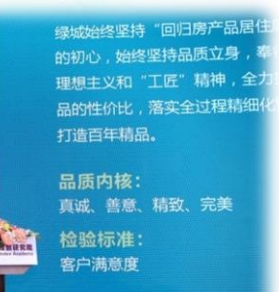
产品品质和服务品质切实有效提升
产品性价比和客户满意度持续提高

荣誉

时间	获奖单位	荣誉		颁发单位	证书
2016年3月	绿城集团	连续十二年荣获	中国房地产百强企业 综合实力TOP10 中国房地产百强企业 规模性TOP10	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	
2016年9月	绿城集团	连续十三年荣获中国房地产公司 品牌价值TOP10 (混合所有)	连续七年荣获中国房地产 顾客满意度领先品牌	国务院发展研究中心企业 研究所、清华大学房地产 研究所、中国指数研究院	
2016年11月	绿城集团	2016年度品牌创新奖		人民日报社	
2016年3月	杭州杨柳郡	2016中国地产设计大奖		地产设计大奖中国组委会	
2016年6月	杭州江南里 南京玫瑰园	53届“金块奖”最佳国际联排住宅大奖 53届“金块奖”最佳国际独栋住宅大奖		美国太平洋建筑协会	
2016年11月	杭州蘭园 诸暨绿城广场	2015-2016年度“广厦奖”		国家住房和城乡建设部	

荣誉

- 2017年3月16日，绿城中国控股有限公司执行董事兼行政总裁曹舟南先生出席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和中国指数研究院三家单位联合举办的“2016中国房地产百强企业研究成果发布会”，绿城中国以良好的服务规模和经营业绩、高标准的产品品质和全方位服务体系，荣获“综合实力TOP10”、“规模性TOP10”和“成长性TOP10”三项殊荣。
- 在百强企业成功经验分享的环节，曹总代表绿城中国发表了题为《跨越千亿，不忘初心》的主题演讲，从“品质立身、服务悦人、价值创造”三方面阐释了绿城中国“让更多的人住上好房子、过上好生活”这一个朴素愿望。





2016 年财务摘要



主要财务数据

(人民币:百万元)	截至12月31日止十二个月		变动
	2016年	2015年	
收入	28,976	26,047	+11.2%
毛利	6,022	5,421	+11.1%
毛利率	20.8%	20.8%	不适用
物业毛利率	18.1%	18.0%	不适用
分占合营企业及联营公司业绩	1,425	1,668	-14.6%
行政开支	(2,861)	(2,573)	+11.2%
销售开支	(1,347)	(1,229)	+9.6%
财务费用	(1,037)	(886)	+17.0%
若干资产的减值亏损计提与拨回	(139)	(493)	-71.8%

主要财务数据

(人民币:百万元)	截至12月31日止十二个月		变动
	2016年	2015年	
净利润	2,223	1,259	+76.6%
净利润率	7.7%	4.8%	不适用
股东应占利润	1,917	813	+135.8%
股东应占核心利润*	1,958	1,033	+89.5%
每股基本盈利 (人民币元)	0.70	0.25	+180.0%

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

行政开支明细变动

(人民币:百万元)	截至12月31日止十二个月		变动
	2016年	2015年	
人力资源成本*	963	829	+16.2%
日常营运费用** (含酒店折旧)	744	805	-7.6%
净汇兑损失***	528	426	+23.9%
其他	626	513	+22.0%
总计	2,861	2,573	+11.2%

* 人力资源成本的增加主要是2016年整体经营效率提升，经营激励与绩效奖金有所增加所致；

** 日常营运费用的下降主要是本公司致力于费效比的提升，通过日益完善的成本费用管控体系，严控各项费用开支，取得较好效果；

*** 净汇兑损失的增加主要是2016年人民币继续贬值，而本集团外币借款和美元优先票据金额较大所致。

销售开支明细变动

(人民币:百万元)	截至12月31日止十二个月		变动
	2016年	2015年	
人力资源成本*	513	408	+25.7%
营销活动费	599	584	+2.6%
日常营运费用	185	187	-1.1%
其他	50	50	-
总计	1,347	1,229	+9.6%

* 由于2016年库存房源与新推房源的销售情况持续突破目标，相应的销售奖金增加。

总利息开支变动

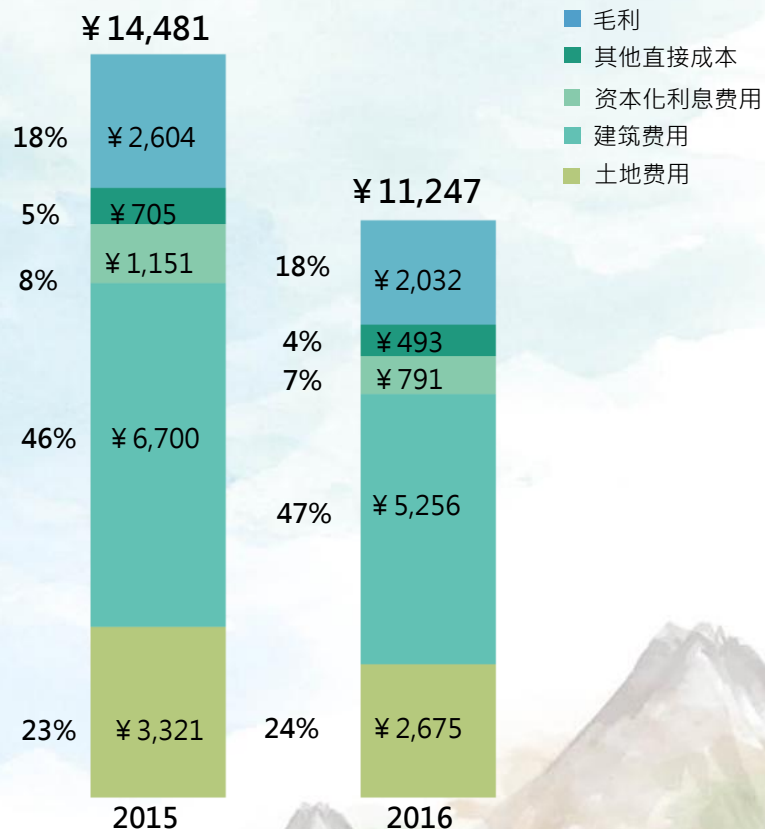
(人民币:百万元)	截至12月31日止十二个月		变动
	2016年	2015年	
费用化利息	1,037	886	+17.0%
资本化利息	2,431	2,142	+13.5%
总计	3,468	3,028	+14.5%

- 注
- 2016年度资本化率为70.1% (2015年 : 70.7%) ;
 - 2016年总借贷加权平均利息成本为5.9% (2015年 : 7.3%) ;
 - 2016年总借贷加权平均占用资金额为人民币478亿元 (2015年 : 395亿元) 。

收入与成本结构

- 本年度本集团实现物业销售毛利率为18.1%，较2015年的18.0%基本持平。
- 本年度交付的项目中，诸暨绿城广场、慈溪慈园、大庆御园等个别项目，受过去几年中国对房地产调控政策影响，销售价格偏低，物业毛利率极低，撇除这几个项目，本集团的物业毛利率为21.9%，较2015年同口径的20.9%有所上升。

每平方米收入成本结构 (人民币元/平方米) *



* 包括地上及地下销售面积。

财务状况

于2016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	10,037	13,083	12,902	36,022
境内公司债	-	-	6,916	6,916
优先票据	-	-	4,896	4,896
总借贷	10,037	13,083	24,714	47,834
总借贷占比	21.0%	27.3%	51.7%	100.0%
银行存款及现金				24,971
净负债				22,863
净资产				39,327
净资产负债率				58.1%

- 注：
- ▶ 截至2016年12月31日止年度总借贷加权平均利息成本为5.9%（2015年：7.3%）；
 - ▶ 境外借款人民币138.3亿元，占总借贷的28.9%（2015年：36.7%）；
 - ▶ 净资产负债率：净负债/净资产。于2016年12月31日的净资产负债率为58.1%，较2015年12月31日的73.0%有明显下降；
 - ▶ 绿城集团目前取得金融机构授信超过人民币1,500亿元，截至2016年12月31日实际使用额度约人民币340亿元。

境外融資成本進一步下降



在2016年，公司成功抓住境外債務市場的有利市場環境，通過合理多元化的融資安排，進一步降低了總體境外融資成本。

私募證券

2016年4月



4億美元永續3年后可贖回私募證券

- 此次永續證券在綠城層面可取得會計權益認定，同時被市場和評級機構視為特定形式的母公司注資；
- 交易結構確保現有股東的權益將不會被稀釋；
- 永續證券的募集資金用於償還原有的25億元境外人民幣債券。

銀行貸款

2016年3月



7.2億美元3年期境外俱樂部貸款
3億美元3年期雙邊貸款

- 交易取得銀團貸款市場的熱烈響應，最終有共計19家銀行參與到此次貸款交易中，積極的認購情況使得最終貸款規模得以從3億美元上調至7.2億美元；
- 財務約束條款較此前銀團貸款有所放寬；
- 在完成此銀團貸款後，公司又成功與其中一家四大國有銀行完成3億美元雙邊貸款。



获准发行人民币89亿元中期票据



融资成本降低
债务结构优化



2017年3月3日，本集团完成发行首期中期票据人民币30亿元，募集资金已于3月6日到账，期限为5年，利率为5.5%。

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，也是继本集团于2015年成功发行公司债后首次获准发行中期票据。



中诚信
AAA级主
体信用等级



中交集
团支持



资本市场
认可



前景展望



前景展望



精准销售

1 加强大数据营销等互联网工具的研发，提前在杭州进行试点，通过精准定位、精准营销，提升销售效率，降低营销成本。

2 加强产品前端研发，如市场研究、产品定位、客户研究、服务研发、商业定位等，提高产品精准度，助力销售，提升溢价空间。

一城一策
早销、快销、多销

4 借助三四线城市宽松政策，抓住一二线城市溢出效应，量价平衡，坚决去库存，整体加快项目销售。

3 针对不同城市的政策，做好政府、银行的协调工作，根据市场情况，适度提价，提高新开盘项目的推盘量和去化率，维护公司和股东可期许盈利空间。

前景展望



投资拓展

- 1 强化投资一二线核心重点城市
- 2 适度加大投资优秀三四线城市
优质短平快项目
- 3 战略性拓展一二线城市周边的
优质小镇项目

紧抓政府政策契机，通过招拍挂、收并购、PPP、一二级土地联动、城市更新和旧城改造、轨道交通战略合作等方式，最大限度获取优质地块项目。

PPP项目是小镇集团投融资模式的创新，即政府和社会资本合作（Public-Private Partnership）。项目投资风险小，运营期政府给予财政补助、运营绩效奖励，持有物业经营损益均归政府，可确保长期稳定的投资收益，公司资金压力降低，后期获取附近产业用地也将有较大的优势。

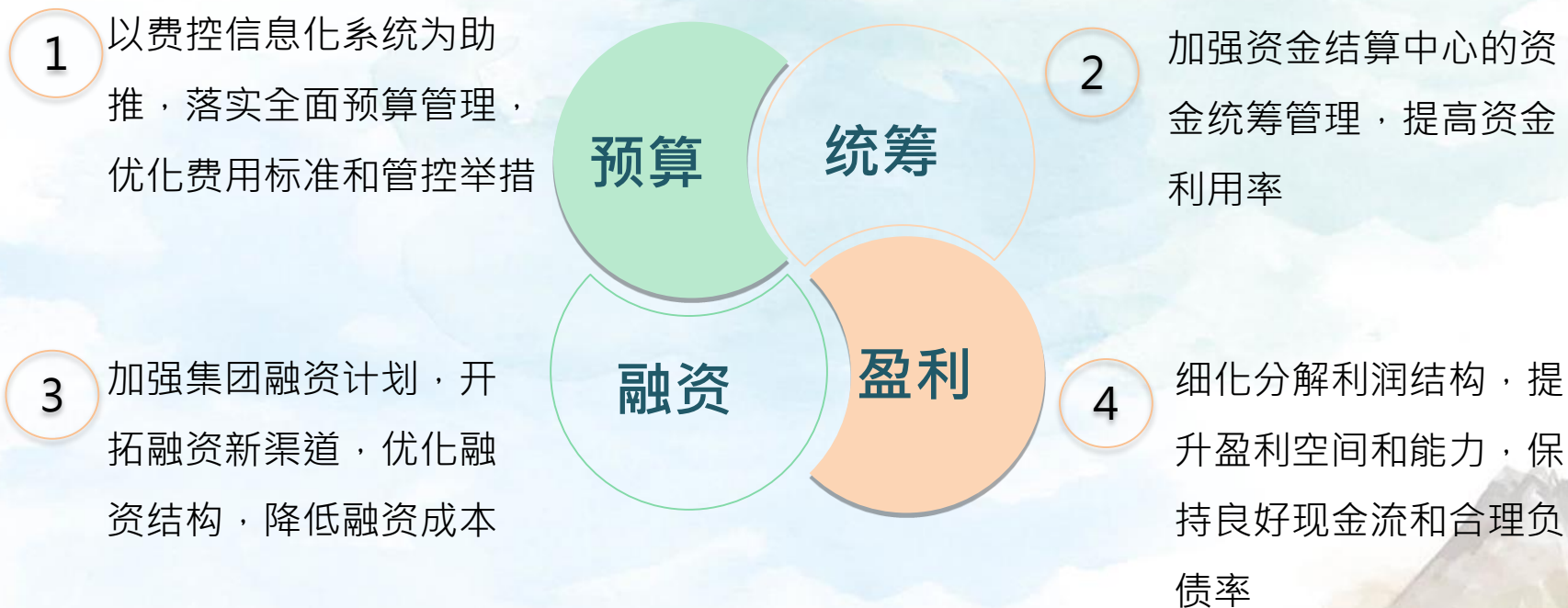
- 4 成立绿城海外公司，择机获取海外优质项目

依托中交集团海外优势，紧密关注英、美发达国家和东南亚发展中国家优质城市，拓展海外土地储备。

前景展望



财务管控



前景展望



产品品质

契合市场需求
传承绿城精神
坚持品质追求

以高性价比为导向



产品研发基地



01 创新研发

- 深化市场研究，完善产品结构与市场匹配度；
- 加强新生代客户研究，提高产品接受度与竞争力。

- ◆ 设立产品研发基地及实验室；
- ◆ 与浙江大学建立校企合作，推进建筑技术创新研究。



02 产业升级

- 提高产品标准化程度，积极推进住宅产业化；
- 提高信息化水平。

- ◆ 实践P C、钢结构、木结构、工业化内装等技术体系；
- ◆ 推广BIM协同管理平台，提高产品标准化程度。

03 试点推广

- 扎实推进7个项目的建筑产业化应用试点；
- 推广绿色建筑技术应用。

- ◆ 扎实推进在北京西山燕庐、杭州柳岸晓风、杭州桂语江南、上海诚园*等7个项目的建筑产业化试点；
- ◆ 绿色建筑技术在济南中心、淄博百合花园、上海诚园* 试点推广。

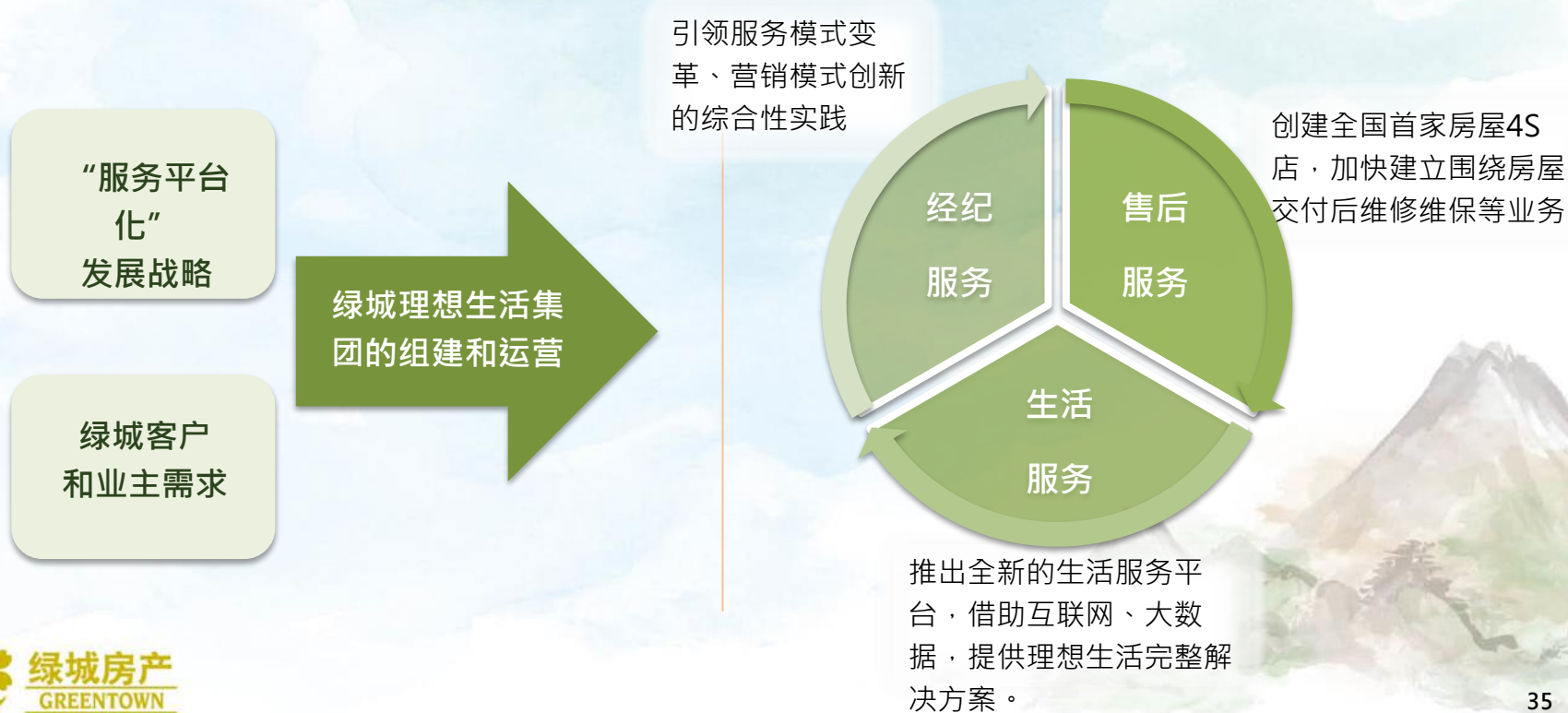
* 上海诚园是安置房代建项目

前景展望



服务升级

- 在“服务平台化”发展战略的指引下，绿城集团将在2017年正式成立“绿城理想生活集团”，以客户需求为中心，完美融合“美丽建筑”和“美好生活”，推动绿城集团发展模式由“造房子”加速向“造生活”转型。
- 新成立的绿城理想生活集团将充分利用大数据分析和运营，围绕客户全生活链需求，围绕房产品全生命周期，精准提供全系列品质生活服务，提高客户满意度和品牌溢价能力。



前景展望



人才培养

开办“绿城 同道人班”

甄选优秀在校生予以体系化培养，提前锁定优秀人才

完善激励 机制

加快落实项目模拟跟投和实质跟投等激励机制和专项奖励政策，重奖价值创造者和价值贡献者

强化基干 队伍建设

建立公司高级管理者与基干人员师徒结对制，保证队伍质量和成长性

建设人才培 养基地

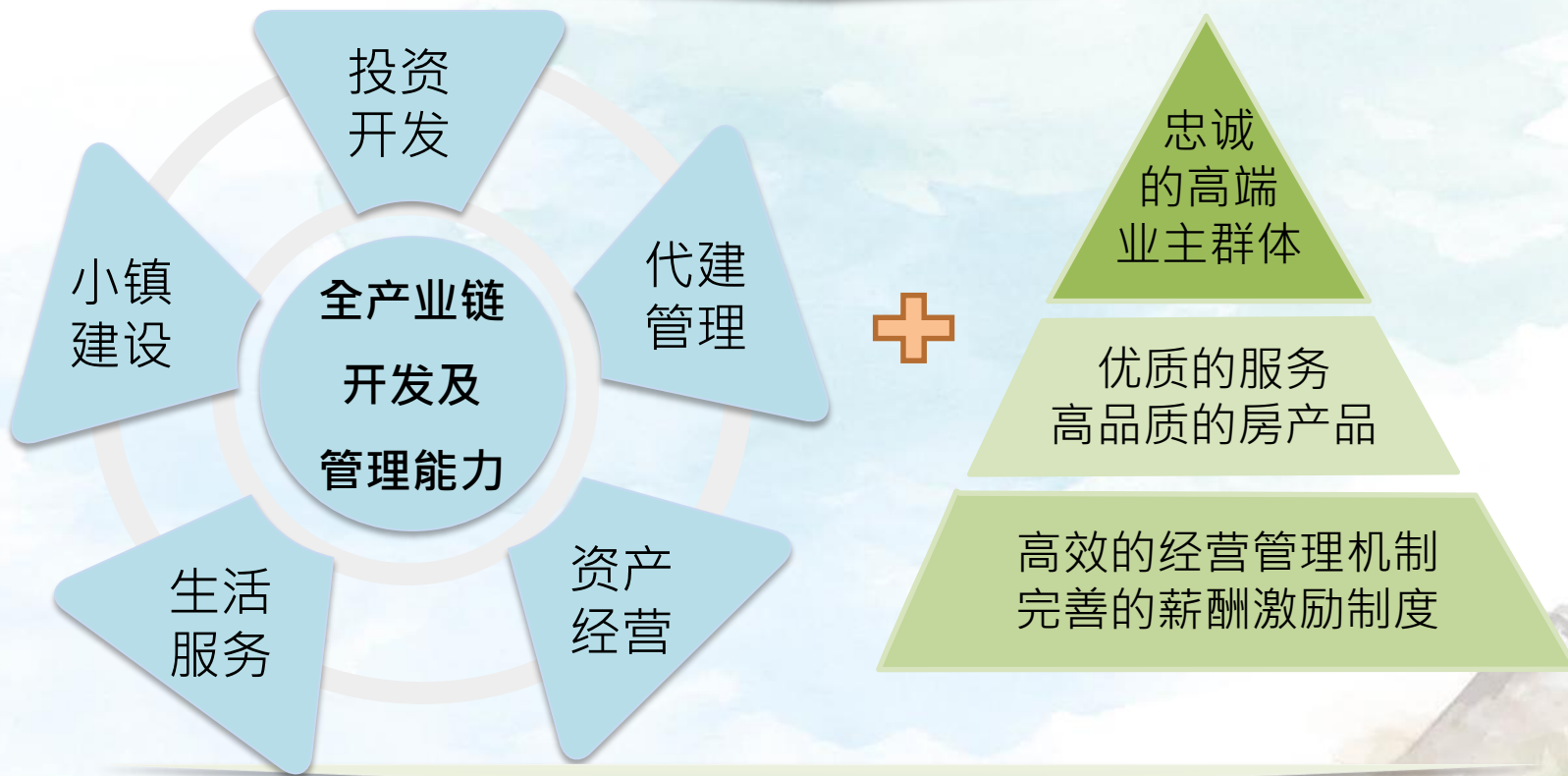
启动“绿城管理学堂”，组织第二期“彩虹计划”培训班

前景展望

央企中交集团

香港蓝筹企业九龙仓集团

知名中国房地产企业家
宋卫平先生等创始股东



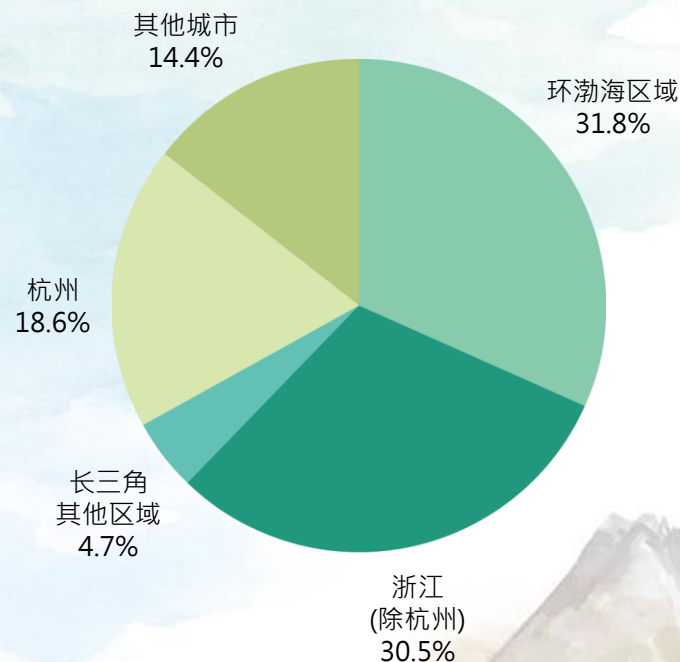
绿城蓬勃发展的基础

2017年可售货源

- 2017年绿城集团预计整体可售货源约为**871万**平方米，整体可售金额约为人民币**1,493**亿元。
- 其中，2017年绿城集团将有**105**个投资项目或项目分期在售，预计可售货源约**571**万平方米，可售金额约人民币**1,125**亿元（其中2016年存量房源可售金额为人民币**557**亿，2017年预计新增可售房源金额人民币**568**亿*），一二线城市可售货源约**153**万平方米，可售金额约人民币**435**亿，占2017年可售金额的**38.7%**；2017年绿城集团代建项目预计可售货源约**300**万平方米，可售金额约人民币**368**亿元。

* 未含2017年新获取项目将于当年实现推盘的可售货源。

2017年投资项目可售货源面积分布





附录



附录一：2016年投资项目预售情况

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 (人民币元/平方米)
天津全运村	388,751	12,002	30,874
上海黄浦湾	39,371	5,270	133,871
杭州留香园	126,676	5,031	39,717
杭州武林壹号	56,784	4,009	70,609
杭州杨柳郡	149,929	3,638	24,266
海南蓝湾小镇	154,489	3,507	22,701
杭州钱塘明月	92,604	2,693	29,076
无锡蠡湖香樟园	144,827	2,677	18,481
青岛理想之城	184,413	2,620	14,206
杭州之江壹号	102,779	2,186	21,271
其它	3,394,045	52,158	15,888
总计	4,834,668	95,791	19,813

* 销售面积仅包括地上面积。

附录二：2016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)
合肥翡翠湖玫瑰园	高层住宅、别墅	263,506	2,719	10.7%	10,319
海南蓝湾小镇	高层住宅、别墅	93,841	2,047	8.0%	21,813
新疆百合公寓	高层住宅、写字楼	136,892	1,786	7.0%	13,047
青岛理想之城	高层住宅、多层住宅、别墅	134,452	1,780	7.0%	13,239
淄博百合花园	高层住宅、多层住宅、别墅	183,002	1,519	6.0%	8,300
杭州玉园	高层住宅	81,866	1,363	5.3%	16,649
奉化玫瑰园	高层住宅、别墅	121,491	1,283	5.0%	10,560
建德春江明月	高层住宅	106,766	1,233	4.8%	11,549
杭州蓝庭	高层住宅、多层住宅、别墅	147,748	1,176	4.6%	7,959
诸暨绿城广场	高层住宅、别墅	99,496	920	3.6%	9,247
舟山长峙岛	高层住宅	88,615	850	3.3%	9,592
其他		811,496	8,845	34.7%	10,900
总计		2,269,171	25,521	100.0%	11,247

* 销售面积包括地上及地下面积。

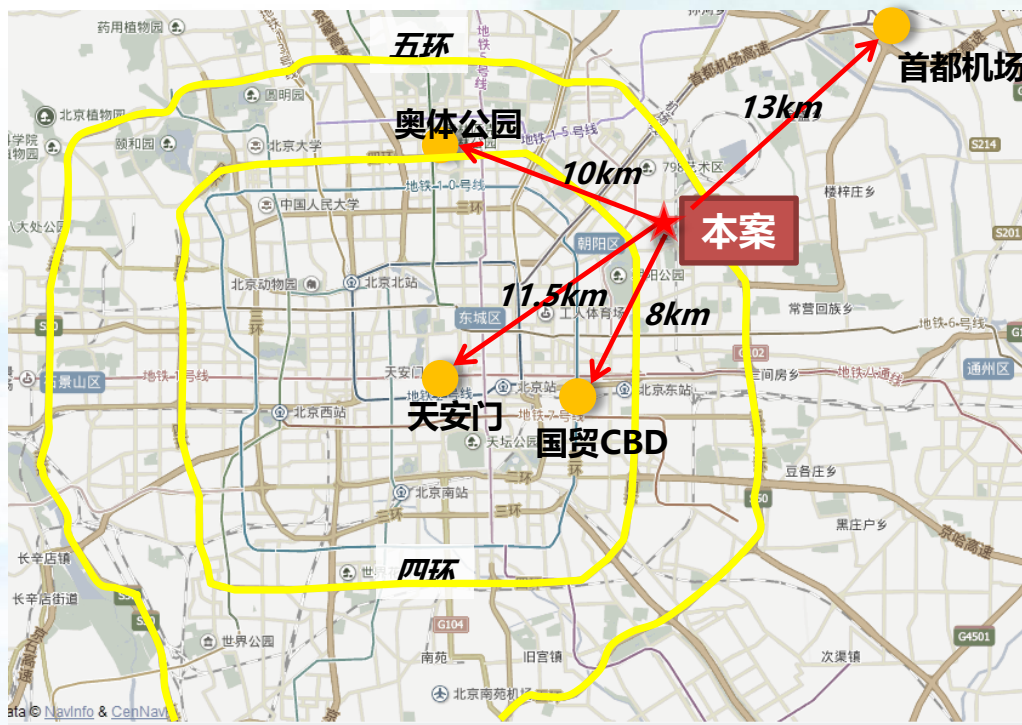
附录二：2016年的确认销售项目 - 合营企业及联营公司

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)
济南百合花园	高层住宅	188,833	1,633	5.7%	8,648
余姚明园	高层住宅、别墅	141,076	1,554	5.5%	11,015
杭州之江壹号	高层住宅	82,576	1,495	5.3%	18,105
杭州武林壹号	高层住宅	101,100	5,853	20.6%	57,893
义乌玫瑰园	高层住宅、别墅	244,087	4,234	14.9%	17,346
上海长风中心	高层住宅、写字楼	53,287	1,708	6.0%	32,053
杭州田园牧歌	高层住宅、别墅	82,312	1,452	5.1%	17,640
济南全运村	高层住宅、别墅	117,979	1,417	5.0%	12,011
其他		665,643	9,068	31.9%	13,623
总计		1,676,893	28,414	100.0%	16,944

* 销售面积包括地上及地下面积。

附录三：2016年新增优质土地储备

北京酒仙桥项目



▶北京酒仙桥项目位于朝阳区东北角的酒仙桥板块，东四环与五环之间，距离望京商务区3.5公里、国贸CBD8公里、奥体公园10公里、天安门11.5公里、首都机场13公里。地铁14号线贯穿本板块，距最近的地铁站点——将台站约1.2公里。

▶项目于2016年2月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币52,226元，预计总可售金额约为人民币116亿元。

附录三：2016年新增优质土地储备

杭州凤起潮鸣



▶杭州凤起潮鸣项目位于主城核心地段、发展潜力巨大：从杭州城市整体规划来看，凤起潮鸣项目所在的主城区地段稀缺难求；从杭州城市中心布局来看，凤起潮鸣项目位处两个城市中心交汇，承接发展利好；杭州三大核心发展区域围绕本案，地块区域可享受城市发展利好。

▶该项目于2016年3月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币45,368元，预计总可售金额约人民币67.3亿元。

附录三：2016年新增优质土地储备

杭州桂语江南

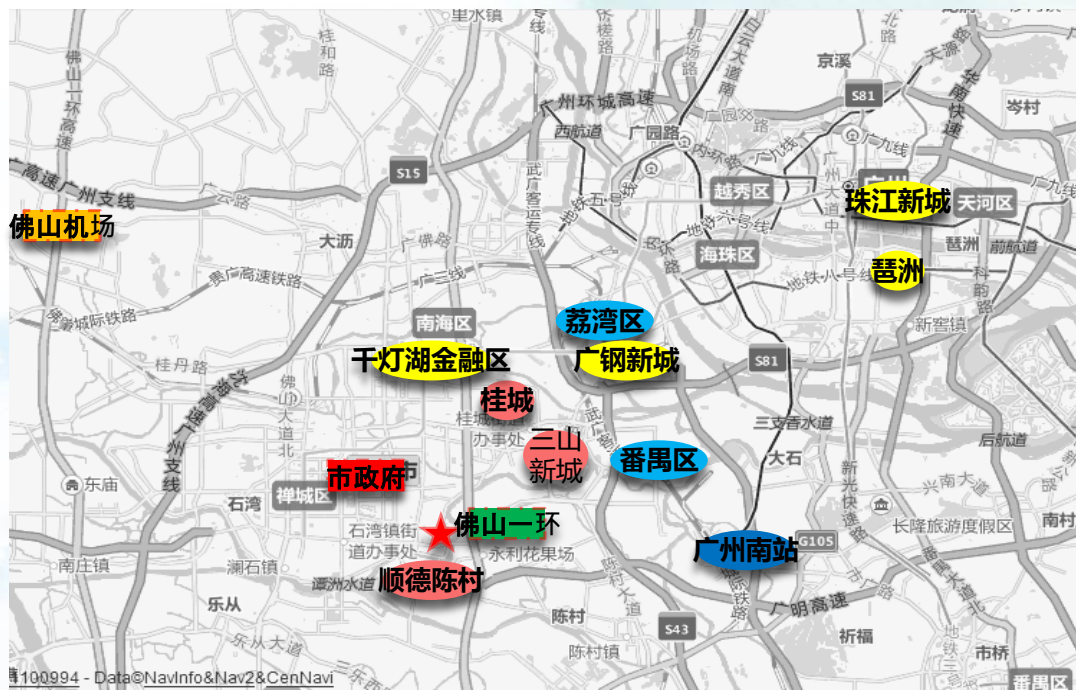


▶杭州桂语江南项目位于奥体核心区，拥有多个城市主干通路，未来青年路隧道和地铁7号线的开通将为出行带来极大便利；周边潜在配套较为丰富，将来可为业主提供更多生活便利；项目周边建有多个国家级高新产业园区，未来城市精英人口集聚效应明显。

▶该项目于2016年6月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币15,135元，预计总可售金额约人民币21.4亿元。

附录三：2016年新增优质土地储备

广东佛山奇槎项目



▶佛山奇槎项目位于佛山市禅城区奇槎片区，是广州南站进入佛山禅城区的门户区域，半小时能通达广佛核心区域。项目周边生态资源丰富，临近半月岛湿地公园及东平河滨水休闲带，片区辐射内共5个公园。

▶该项目于2016年11月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币16,632元，预计总可售金额约人民币人民币32.7亿元。

附录三：2016年新增优质土地储备

杭州磁带厂地块



▶ 杭州磁带厂项目位于西湖区西溪板块的留下单元内，到杭州市政府车行距离约17公里，到武林广场约10公里，到杭州火车东站约15.8公里。地块周边基础生活配套完善，距西溪印象城2.5公里。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。

▶ 该项目于2016年12月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币26,106元，预计总可售金额约人民币29.7亿元。

附录四：2017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
杭州钱塘明月	50%	一、二期	285,357
杭州桃花源	64%	十三期	32,646
湖州御园	100%	三期、八期	57,749
建德玉兰花园	100%	一期	84,266
临安曼陀花园	80%	三期	9,501
宁波智慧园	60%	一期	231,693
德清英溪桃源	100%	四期、六期、九期、十期	111,607
诸暨广场	90%	十六期	115,503
嵊州剡江越园	51%	一期	103,806
舟山朱家尖东沙度假村北区	90%	二期	94,012
舟山玫瑰园西区	51%	一期部分	83,105
小计			1,261,370

附录四：2017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			
舟山长峙岛	97%	六期部分、七期部分、学校	213,062
安吉桃花源	85%	九期部分、三期部分	63,352
临安青山湖红枫园	100%	二期	16,741
奉化玫瑰园	80%	一期、三期	226,020
新昌蘭园	80%	二期	138,321
上海黄浦湾	51%	三期、四期部分	125,604
青岛理想之城	80%	四期、九期	278,161
海南蓝湾小镇	51%	十期部分、十一期部分	71,331
合肥翡翠湖玫瑰园	100%	七期	73,935
郑州雁鸣湖玫瑰园	100%	七期	21,104
长沙青竹园	49.5%	十一期部分	24,855
新疆百合公寓	50%	十期、十一期	177,450
小计			1,429,936

附录四：2017年的计划竣工项目

	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
	杭州之江壹号	50%	东三期、西三期	165,814
	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
	丽水秀丽春江	37.5%	四期	165,167
	徐州紫薇公馆	60%	一期	62,375
	大连桃源里	40%	二期	46,934
	莱芜雪野湖桃花源	49%	四期部分	9,001
	青岛深蓝中心	40%	一期	82,676
	济南全运村	45%	十五期	50,217
	济南中心	39%	一期	112,717
	沈阳全运村	50%	一期、二期	321,619
	济南玉兰花园	50%	一期部分	166,456
	黄石玉兰花园	30%	三期、四期	113,586
	小计			2,002,866
	总计			4,694,172

附录五：于2016年12月31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%
永续证券	5	-	永续	2019年1月28日	9.00%
永续证券	4	-	永续	2019年4月15日	5.50%
总计	26.57				

注：于2016年12月31日尚有内保外贷金额美元2.86亿元。

附录六：2017年重点推盘项目

地区	重点推盘项目
杭州	杭州杨柳郡、杭州翡翠城、杭州柳岸晓风、杭州桂语江南、杭州凤起潮鸣、杭州之江壹号
浙江 (不包括杭州)	宁波杨柳郡、台州宁江明月、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、天津团泊湖项目、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、郑州雁鸣湖玫瑰园

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

三期售价未定

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。



杭州翡翠城



销售均价：法式合院
高层公寓

人民币32,000元/平方米
人民币20,000元/平方米

简短介绍：翡翠城位于城西未来科技城板块，紧临西溪湿地公园，规划地铁3号线途经项目。总占地面积1400余亩，总建筑面积约150万方，有法式合院、花园洋房、多层、高层公寓以及商业街、幼儿园、九年一贯制学校等多元业态，建成后将形成一个约8000户家庭、3万人入住的大型城市生活品质社区。其中西北区梧桐郡是绿城在城西的首个young精装住区，致力于为城西年轻人打造一个集生活、休闲、娱乐、教育等功能于一体的young+住区。

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。



杭州之江壹号



销售均价：高层公寓 人民币22,000元/平方米

简短介绍：之江壹号总占地295亩，总建筑面积约52万方，分别针对不同居住需求、相同品质品位追求的客群，整体规划为东西两个区块。之江一号东区，精筑约80-188m²各面积段产品，推出137、185m²法式精装产品；之江一号西区，囊括了户型面积200—460m²的独立大平层和跃层空中别墅，由香港设计大师梁景华打造定制样板房，420m²左右的户型更具有6.9米挑空层高、270°环景阳台、4+N套房设计、双梯入户等非凡指标。

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



台州宁江明月

销售均价：中/法式院墅 人民币668万元/套起
高层公寓 人民币13,000元/平方米

简短介绍：台州宁江明月位于黄岩新城核心区，总占地约1029亩，总建筑面积约180万m²，毗邻世纪大道和北院大道，架设轻轨、有轨电车。黄长路大桥和庆丰大桥，交通四面通达；东南面约500亩滨江体育公园和母亲河永宁江，直面江景，依江而居；黄岩中学附属小学、黄岩初级中学专属学区；成熟配套，以诚心铸诚心，力求打造台州黄岩人居住宅旗舰标杆。



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，傲领灵湖新城区，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。

环渤海

淄博百合花园



物业类型：高层公寓 人民币7,800元/平方米
别墅 人民币27,000元/平方米

简短介绍：淄博绿城百合花园位于淄博市新区中轴线北京路之上，北侧紧邻鲁泰大道，交通便利；项目周边有休闲中心（千亩齐盛湖公园）、行政中心、文化中心、金融中心、体育中心，并配套有重庆路小学、张店八中、齐盛中小学（规划中）等淄博市重点学校，项目内配备幼儿园及4万m²法式商业街；高层公寓涵盖90-200m²面积段，别墅更是淄博地区最高端别墅产品；项目建成后，为淄博新区大型高端居住社区。

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 待定
法式洋房 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

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。

青岛理想之城



销售均价:高层公寓 人民币18,000元/平方米
别墅 人民币30,000元/平方米

简短介绍:青岛理想之城总占地面积4100亩（规划用地约3000余亩），总建筑面积约280万平方米，是青岛CLD核心启动项目。整体规划有行政中心、文化商业中心，以及酒店、写字楼、幼儿园、学校、医疗、健身中心、老年公寓、图书馆等，集行政、商务、居住、休闲多种功能为一体，是目前青岛市功能最齐全、建筑面积最大的多元化城市综合社区。

环渤海

大连桃源里



销售均价：高层公寓 人民币19,800元/m²

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。

天津团泊湖



销售均价：中式合院 售价待定
中式多层 售价待定

简短介绍：天津团泊湖项目是集绿城23年别墅营造经验之大成，取中式别墅之精髓，打造的深具逸格的中式建筑。项目距离天津城区约20分钟，紧邻团泊湖，水景资源丰富，奢享60平方公里潋滟水域。项目整体容积率仅为0.7，是天津少有的低密度高端品质社区。

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。

郑州雁鸣湖玫瑰园



销售均价：别墅 人民币1,000-2,500万元/栋

简短介绍：郑州雁鸣湖玫瑰园项目位于中牟县城北部雁鸣湖生态文明示范区，距连霍高速公路中牟出口约2公里，距郑开大道约7公里，地理位置优越，交通便捷。项目是一座包含法式独栋、地中海式组团、度假酒店、景观泳池等高端配套的社区，凭借生态资源丰富、田园风光优美的雁鸣湖生态文明示范区，致力于打造中原高端养生度假胜地。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中国控股有限公司

投资者关系联络

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