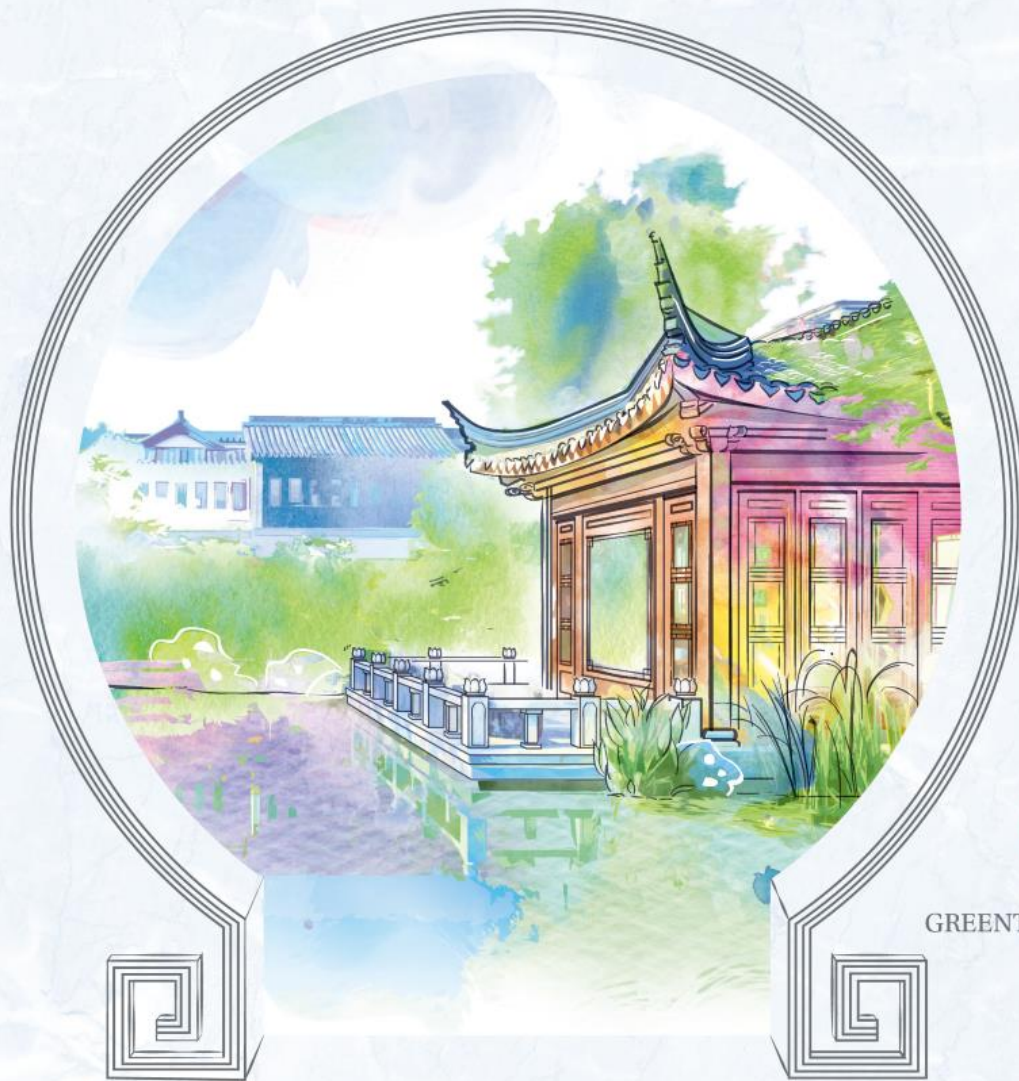


二零一八年
中期业绩公佈
2018年8月



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司

(股票代號: 03900)

目录

2018年中期业绩概览	3
2018年中期财务摘要	6
2018年中期经营回顾	19
前景展望	28
附录一：2018年上半年投资项目预售情况	41
附录二：2018年上半年确认销售项目	42
附录三：2018年上半年新增土地储备	44
附录四：2018年下半年计划竣工项目	46
附录五：截至2018年6月30日境外融资情况汇总	48
附录六：2018年下半年重点推盘项目	49





2018 年中期业绩概览



2018年上半年稳健发展见成效

(货币：人民币)

2018年上半年

2017年上半年

销售持续增长

总合同销售 **+26.7%** 754亿元 595亿元

利润大幅上涨

收入 **+220.9%** 335.3亿元 104.5亿元

毛利 **+196.8%** 60.8亿元 20.5亿元

毛利率 **+4.9 百分点** 32.4% 27.5%

除税前利润 **+111%** 55.7亿元 26.4亿元

股东应占利润 **+90%** 23.3亿元 12.3亿元

股东应占核心利润 **+189.8%** 31.5亿元 10.9亿元

每股基本盈利 **+104.3%** 0.94元 0.46元

资金储备充足

银行存款及现金 **+23.5%** 444.2亿元 359.8亿元
(于2018年6月30日) (于2017年12月31日)

加权平均利息成本 **-0.3 百分点** 5.3% 5.6%

投资成效显著

投资项目新增个数 **+58.3%** 19个 12个

投资项目新增货值 **+26.5%** 745亿元 589亿元

持续领先的行业荣誉



2018中国房地产百强企业

- 综合实力TOP10

- 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

2018年度社会责任感企业

2018顾客满意度领先品牌

中国指数研究院

2018年度中国地产“金砖奖”

- 年度最具影响力企业品牌

21世纪房地产论坛

- 年度地产金融创新奖

2018中国房地产品牌价值TOP10 中国房地产报

2018中国绿色地产TOP10

2018中国全装修企业TOP10

第三方绿色评级机构标准排名

2018绿色地产(住宅)TOP10

2018中国装配式建筑企业TOP10





2018 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)	2018年	2017年	变动
收入	33,534	10,449	+220.9%
毛利	6,078	2,048	+196.8%
毛利率*	32.4%	27.5%	+4.9百分点
物业毛利率*	31.9%	26.4%	+5.5百分点
分占合营企业及联营公司业绩	302	376	-19.7%
出售附属公司净收益	491	1,626	-69.8%
行政开支	-1,246	-925	+34.7%
销售开支	-530	-522	+1.5%
财务费用	-627	-736	-14.8%
若干资产的减值亏损计提与拨回	-82	-64	+28.1%
就分阶段达成业务合并时重新计算合 联营公司至收购日公平值的收益	591	4	+587

主要财务数据

截至6月30日止六个月			
(人民币:百万元)	2018年	2017年	变动
除税前利润	5,575	2,642	+111%
净利润	3,121	1,270	+145.7%
股东应占利润	2,335	1,229	+90%
股东应占核心利润**	3,150	1,087	+189.8%
每股基本盈利 (人民币元)	0.94	0.46	+104.3%

* 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。

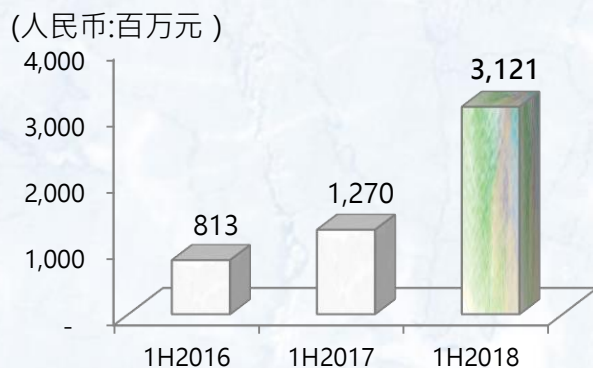
** 股东应占核心利润是指扣除汇兑损益、收购收益、若干资产的减值亏损计提与拨回的税后净影响、若干资产的公允价值调整于期内的税后净影响后的金额。

主要财务数据

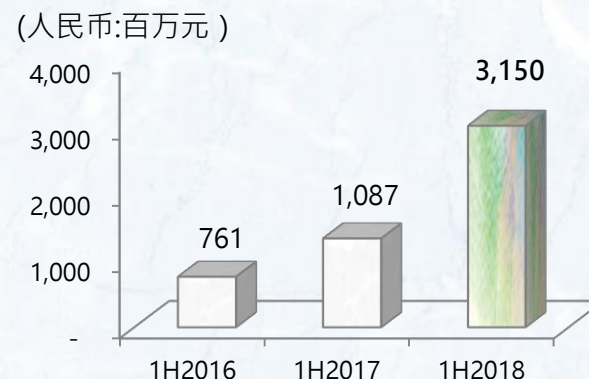
(人民币:百万元)	2018年6月30日	2017年12月31日	变动
总资产	257,394	235,828	+9.1%
总借贷	73,219	57,706	+26.9%
净资产	52,243	46,794	+11.6%
可供发展物业	40,624	25,468	+59.5%
发展中物业	86,605	83,149	+4.2%
已竣工可出售物业	12,375	20,651	-40.1%
银行存款及现金	44,418	35,977	+23.5%
合同负债	58,911	65,900	-10.6%

利润指标与毛利率同步增长

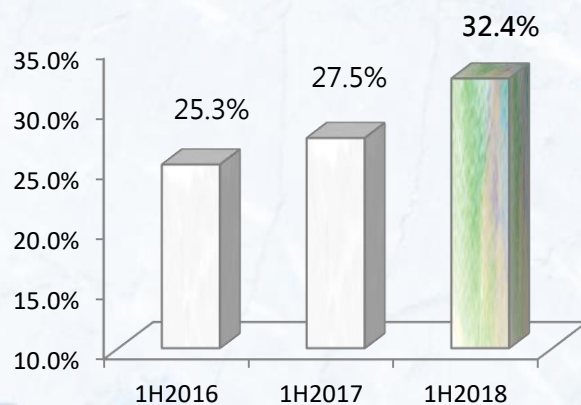
净利润



股东应占核心利润



毛利率*

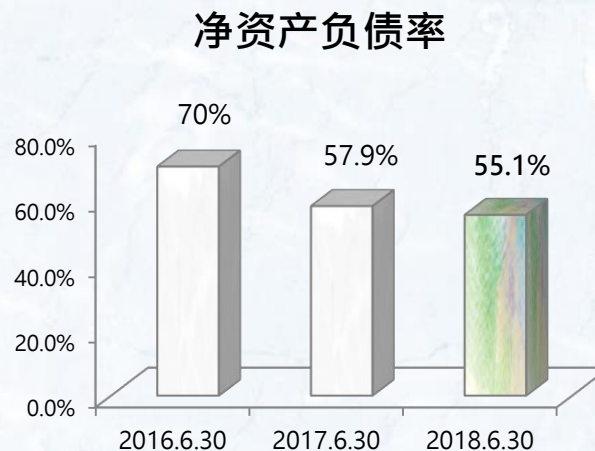
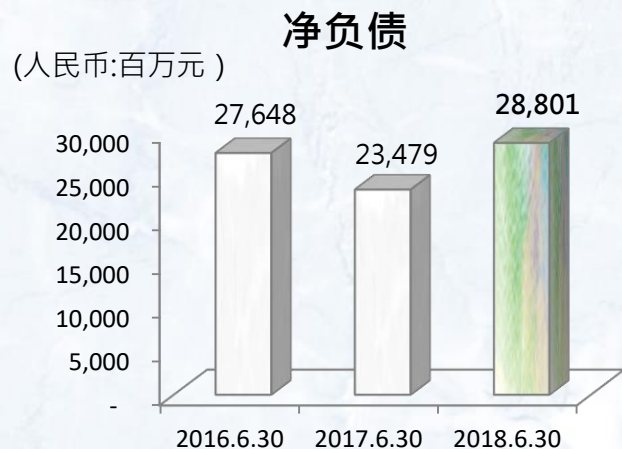


每股基本盈利

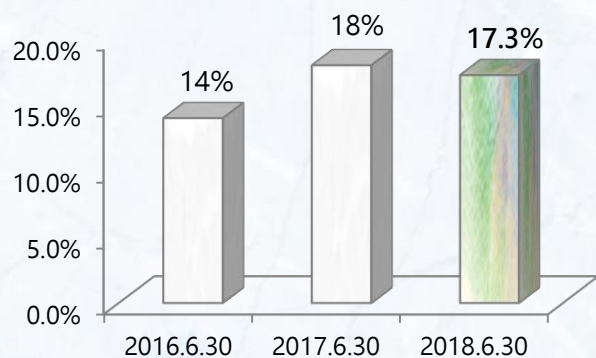


*毛利经调整，已撇除本集团在收购附属公司时产生的公允价值调整对成本的影响。

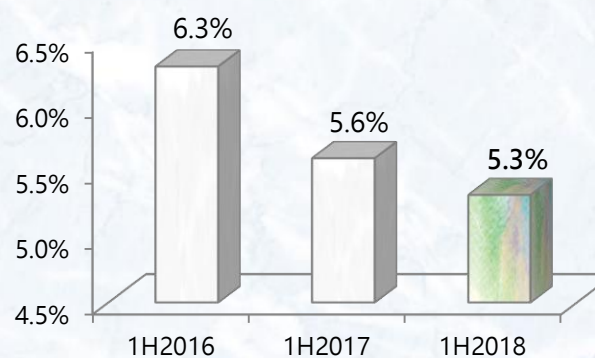
财务管理谨慎，债务结构稳健



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)	2018年	2017年	变动
人力资源成本*	586	394	+48.7%
日常营运费用** (含酒店折旧)	384	293	+31.1%
其他	276	238	+16%
总计	1,246	925	+34.7%

*人力资源成本的上升主要是由于2017年年末本集团为董事及高级管理层授出新购股权的摊销人民币6,490万元及本集团为发展多元化业务，引进了各类型的中高端人才，助力轻重并举战略目标落地实施。

** 本公司收入大幅增长的同时，日常营运费用较上年同期相应增加，但费率比有明显下降，主要是落实全面预算，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。

销售开支明细变动

截至6月30日止六个月			
(人民币:百万元)	2018年	2017年	变动
人力资源成本	190	226	-15.9%
营销活动费*	250	207	+20.8%
其他营运费用	90	89	+1.1%
总计	530	522	+1.5%

* 本期本公司销售额大幅增长，营销活动费相对增幅较小，费率比有明显下降，主要得益于本公司积极拓宽营销渠道，同时严格管控费用开支。

利息开支变动

截至6月30日止六个月			
(人民币:百万元)	2018年	2017年	变动
费用化利息	627	736	-14.8%
资本化利息	1,899	1,103	+72.2%
总计	2,526	1,839	+37.4%

- 注：
- ✿ 2018年上半年资本化率为75.2%（2017年同期：60%），资本化率上升主要是由于2017年第四季度以来取得了一批优质土地，占用的借贷资金增加；
 - ✿ 2018年上半年总借贷加权平均利息成本为5.3%（2017年同期：5.6%）；
 - ✿ 2018年上半年总借贷加权平均占用资金额为人民币706亿元（2017年同期：人民币570亿元）。

收入与成本结构

本期本集团实现毛利人民币6,078百万元，较2017年同期的人民币2,048百万元增加196.8%。

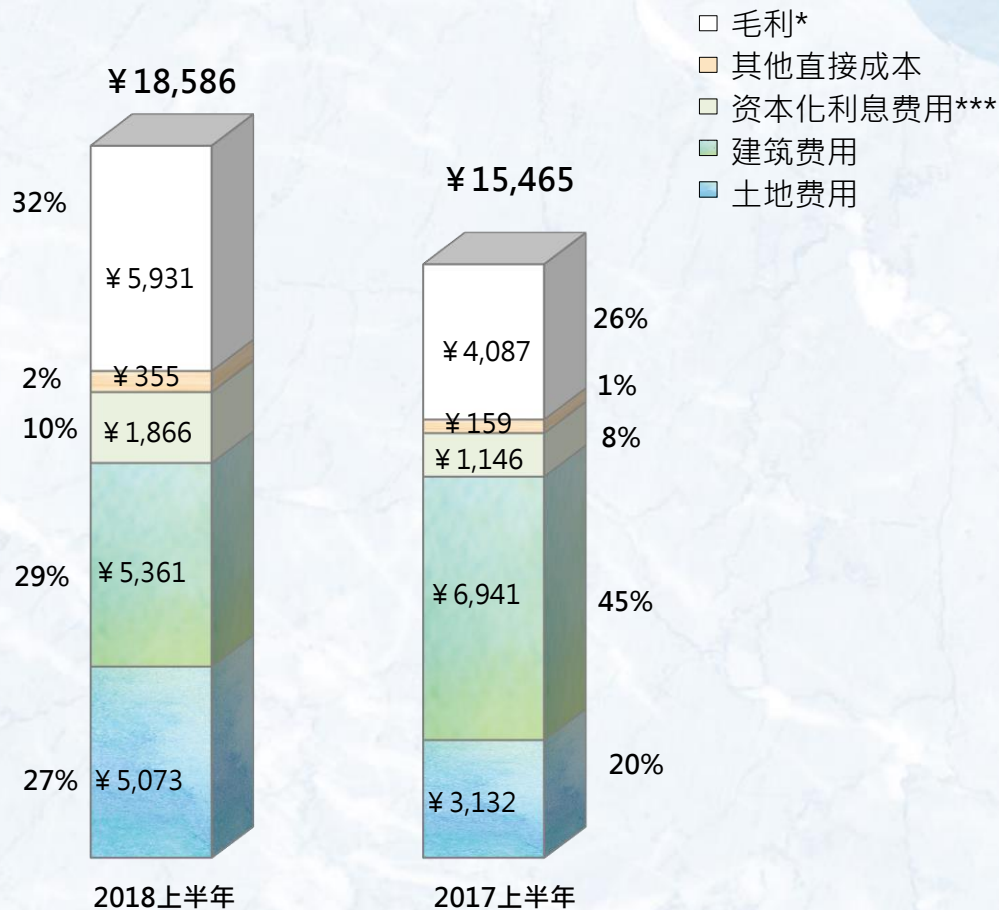
本集团实现毛利率为32.4%，较2017年同期的27.5%有较大增长。其中物业销售毛利率为31.9%，较2017年同期的26.4%有显著增长，主要是因为本期交付物业销售占比居于前列的天津全运村、青岛理想之城、上海黄浦湾项目物业销售毛利率较高。

* 包括地上及地下销售面积；

** 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；

*** 资本化利息上升主要是因为预售合同中重大融资成分摊销对成本的影响。

每平方米收入成本结构 (人民币元/平方米) *



财务状况 (于2018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	2018年06月30日	2017年12月31日
				总计	总计
银行及其他借款	18,640	11,294	12,713	42,647	37,183
境内公司债务工具	6,035	4,483	16,842	27,360	17,374
境外优先票据	-	-	3,212	3,212	3,149
总借贷	24,675	15,777	32,767	73,219	57,706
总借贷占比	33.7%	21.5%	44.8%	100%	100%
银行存款及现金				44,418	35,977
净负债				28,801	21,729
净资产				52,243	46,794
净资产负债率				55.1%	46.4%

注：✿ 截至2018年6月30日止六个月，总借贷加权平均利息成本为5.3%（2017年同期：5.6%）；

✿ 截至2018年6月30日，本集团银行存款及现金为一年内到期借款余额的1.8倍；



✿ 境外借款人民币111亿元，占总借贷的15.2%；

✿ 绿城集团目前取得金融机构授信人民币2,096亿元，截至2018年6月30日尚有可使用额度约人民币1,475亿元。

融资情况

2018年上半年，去杠杆、防风险、严监管使得各房企承受更大的资金压力，美元加息亦推动市场利率逐步走高，企业融资难度增加。本集团积极开拓融资渠道，维持较低的融资成本，财务资金充裕。

境内发债

-  2018年上半年，本集团于境内融资额度充足，渠道畅通，共发行公司债人民币60亿元及短期融资券人民币40亿元。
-  绿城资产承接绿城中国“地产金融化”的战略，构建金融服务平台，盘活沉淀资产流动性，着力开拓新型融资渠道。于2018年1月，额度为人民币100亿元的供应链ABS获深圳证券交易所批准，可在两年内发行完毕，截至目前已成功发行三期。

2018年上半年已发行：

人民币60亿元

8月份发行：

人民币16.5亿元

公司债

2018年上半年已发行：

人民币40亿元

短期融资券

2018年上半年已发行：

人民币2.93亿元

7-8月份发行：

人民币8.2亿元

供应链ABS

融资情况

境外融资

2018年7月，本公司与汇丰银行等香港18家主要银行签订无抵押银团贷款协议。

期限	额度	年利率
3年	美金8亿元	HIBOR/LIBOR+2.565%

同月，本公司与中银香港签订美金6亿元无抵押双边贷款协议。

期限	额度	年利率
3年	美金3亿元	LIBOR+2.8%
5年	美金3亿元	LIBOR+3.3%

面对境内外颇具挑战性的资本市场，本集团连番获得香港主要银行强有力的支持，于一周内完成规模达美金14亿元的境外融资，比以前的银团贷款及双边贷款**规模更大、利率更低、年期更长**，凸显出本集团在资本市场优异的信用表现以及投资者对公司持续发展的信心。以上融资主要用于偿还本集团现有境外负债。





2018 年中期经营回顾

预售情况

- ❁ 截至2018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**399万平方米**，总合同销售金额约**人民币754亿元**（去年同期：人民币595亿元），与去年相比**增长26.7%**。

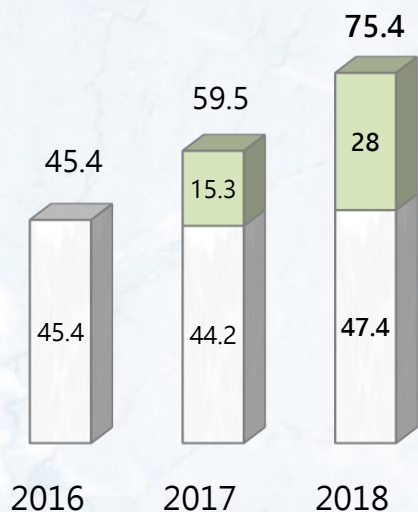
2018上半年合同销售情况				
	销售面积		销售金额	
投资项目	192万平方米	48%	人民币474亿元 (归属于本集团的权益金额约为人民币268亿元)	63%
代建项目	207万平方米	52%	人民币280亿元	37%
总计	399万平方米	100%	人民币754亿元	100%

预售情况

✿ 2018年上半年绿城集团投资项目销售均价 **每平方米人民币24,637元** (去年同期：每平方米人民币21,540元)，处于全国领先水平。

截至6月30日止六个月

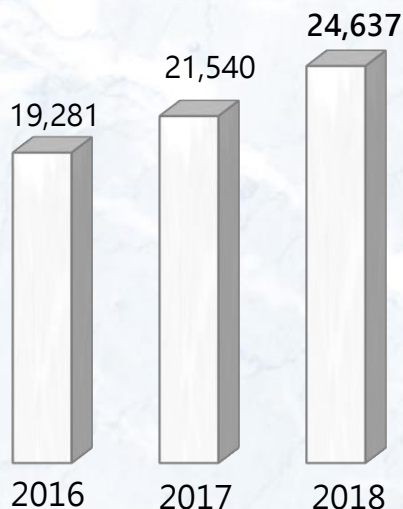
预售金额*
(人民币十亿元)



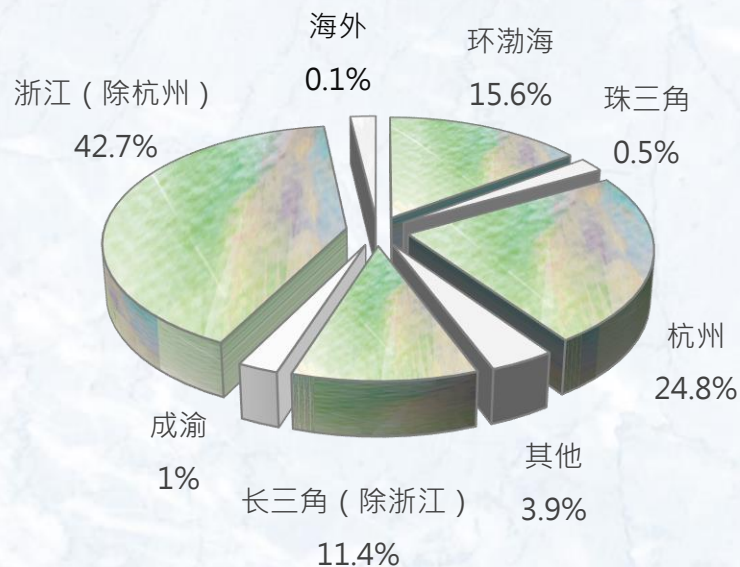
* 合同销售金额

注： 表示投资项目
 表示代建项目

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

✿ 在房地产调控持续升级的背景下，本公司采用积极的销售策略，去化速度不断提升，库存量显著下降。

去化速度加快

2018年上半年投资项目新增去化率达80%，其中部分项目新推房源去化率超90%。投资项目整体去化率约62%。

库存显著下降

于2018年6月30日，投资项目存量货源可售金额为人民币291亿元，较于2017年12月31日的存量货源可售金额人民币413亿元有显著下降，其中，三四线存量货源从年初的人民币181亿元下降至人民币92亿元。



美好生活开发者大会



新项目案名发布会



宁波柳岸晓风品酒会

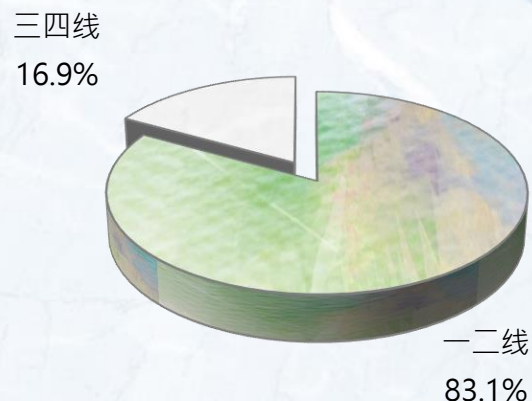
2018年上半年新增土地储备

投资成效显著

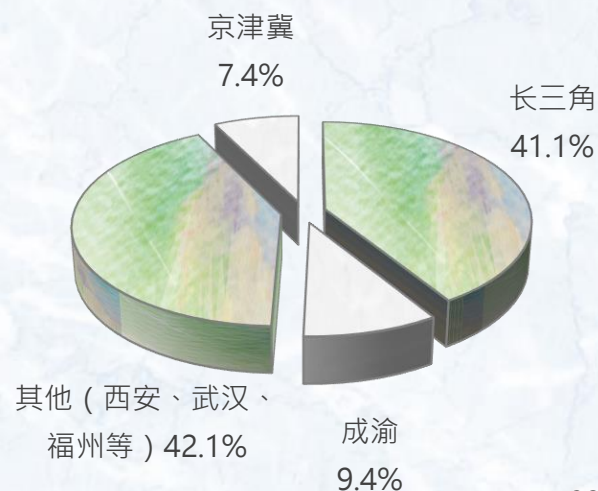
- 2018年上半年，本集团在深耕长三角的基础上，继续加大对武汉、西安、重庆、天津等核心城市的投资力度，并首进福州，同时阶段性布局短平快项目，流动性补仓效果显著。

新增土地储备	
地块数量	19个
总建筑面积	440万平方米
权益总建筑面积	244万平方米
总成交金额	人民币248亿元
归属于绿城支付的权益金额	人民币184亿元
平均楼面价	人民币10,111元/平方米
预计新增可售金额	约人民币745亿元
权益可售金额	约人民币433亿元

新获地块城市能级（按预计可售金额）



新获地块区域分布（按总建筑面积）



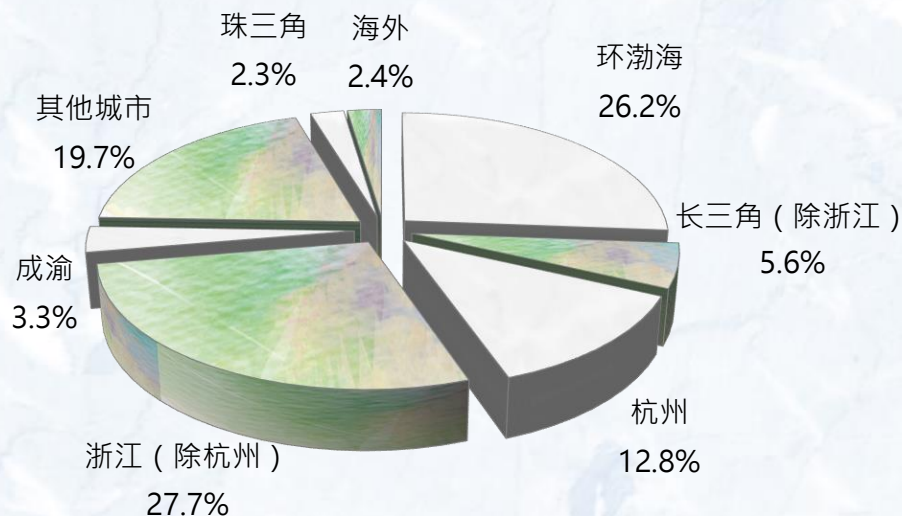
总土地储备

土地储备结构逐步优化

于2018年6月30日，绿城集团共有土地储备项目**106**个（包括在建及待建），总建筑面积约**3,297**万平方米，其中按照权益计算约为**2,073**万平方米；

总可售面积约为**2,323**万平方米，权益可售面积约为**1,438**万平方米；

一二线城市的土地储备总可售货值占比达**70%**。



土地储备区域分布 (按总建筑面积)

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* (人民币元/平方米)
杭州	4,205	2,731	8,368
浙江 (除杭州)	9,137	6,224	4,168
上海	333	218	14,710
江苏	1,526	1,009	12,948
北京	1,253	825	17,626
天津	890	627	3,528
山东	4,886	3,719	2,439
河南	454	265	541
河北	888	497	969
湖南	275	266	763
湖北	698	487	10,304
新疆	362	340	1,133
海南	1,248	845	2,786
辽宁	723	571	3,488
广东	763	509	10,538
四川	560	470	8,528
重庆	515	367	5,747
黑龙江	464	385	757
内蒙古	175	138	232
陕西	2,619	1,902	1,137
安徽	9	8	2,610
福建	212	135	13,844
海外	779	694	844
合计	32,974	23,232	5,239

*平均楼面地价是按总地价除以总建筑面积计算

开发规模

投资项目	2018年上半年完成情况 (万平方米)	2018年下半年预计 (万平方米)
新开工	324	488
竣工	183	353

- ❁ 于2018年6月30日，绿城集团在建面积总计约4,030万平方米，其中投资项目在建面积约1,636万平方米，代建项目在建面积约2,394万平方米，开发规模不断扩大；
- ❁ 当前本集团新项目开发速度不断加快，2018年上半年新增项目预计将于当年实现推盘的可售货源约人民币95亿元，转化率达13%（去年同期：9%）。



代建业务行业第一

✿ 绿城管理专注于代建业务，以品牌、管理、资源输出为特征，是中国规模最大、专业能力最强的代建服务商。

✿ 截至2018年6月30日，绿城管理集团总体管控项目合计达**250**个，包含**149**个商业代建项目、**84**个政府代建项目和**17**个咨询项目，规划总建筑面积约**5,348**万平方米。



✿ 2018年3月，绿城管理正式发布项目评定体系“绿星标准”，致力于为委托方、业主、供应商、员工、投资人打造“共创价值、共享利益”的生态平台，体现对行业发展的思考与引领。



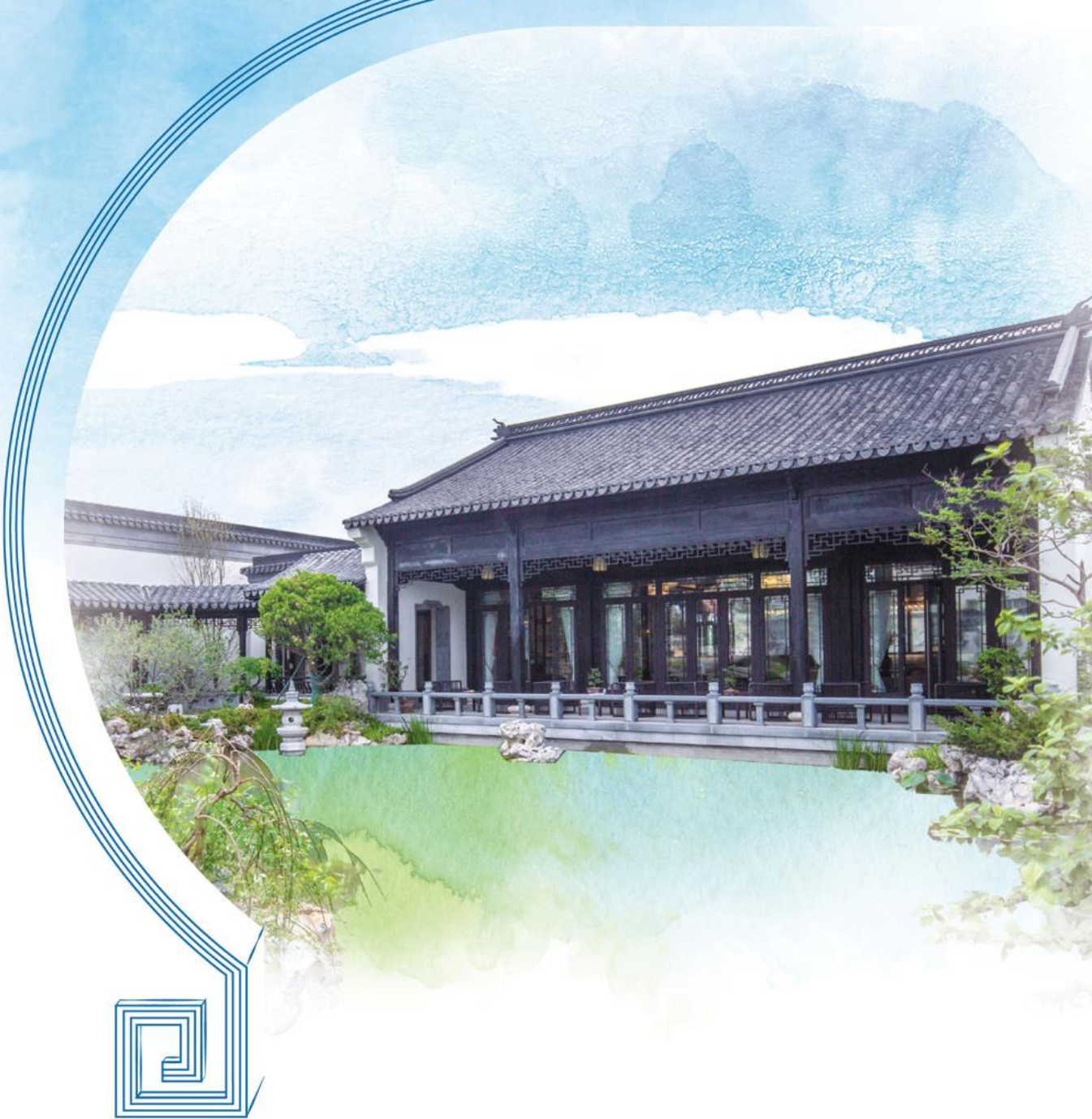
入选MSCI中国全股份指数

- ❁ 2018年5月，本公司入选MSCI（摩根士丹利资本国际公司）中国全股份指数（MSCI China All Shares Index），并已于2018年5月31日生效。
- ❁ 此次MSCI中国全股份指数纳入302只股票，绿城中国成为MSCI指数体系中为数不多的地产标的股之一，一方面反应了绿城获得国际资本市场的认可，另一方面也有助于提升绿城在国际投资界及资本市场上的声誉及地位。
- ❁ 作为中国房地产市场的领先企业，本公司位列多个股票指数，充分展现了资本市场对公司的肯定。

绿城中国入选股票指数列表

1. MSCI中国全股份指数
2. MSCI亚太（除日本）金融地产指数
3. MSCI新兴市场指数
4. 恒生综合中型股指数
5. 恒生综合指数
6. 恒生地产建筑业指数
7. 标准普尔泛亚洲指数
8. 富时港股通指数

前景展望



前景展望

☘ 抗周期风险能力强，盈利能力开始显现

预计房地产调控政策将进入持续阶段，房价受限售、限价等政策影响上涨空间有限，房企周转速度、销售回笼等将受到较大影响。

预期市场环境

为保障不同层次的居住需求，未来房地产市场供给结构调整主线将以市场为导向，实现居住形式多样化。

公司优势

- ☘ 土储规模可确保未来三年左右的稳健发展，土地成本处于相对较低水平，抗周期风险能力强；
- ☘ 融资渠道畅通，负债率稳健，可在土地市场降温时有充足资金用于投资，适时补充优质土储。

- ☘ 已初步形成2:6:2的产品结构（20%适应高端市场需求，60%为高性价比产品，剩余20%开发高品质安置房及保障房）；
- ☘ 橄榄型的产品结构、丰富的产品序列及优质服务均契合未来市场发展需求。

前景展望

传承



产品品质

在有效传承产品品质的基础上，突显高性价比，加速创新实践，夯实绿城产品标杆地位及客户口碑。



服务品质

坚持客户至上的服务理念，提升客户满意度与忠诚度，不断完善服务内容，为业主营造美好生活。



发展动能

发展动能从对资源、资金的过度依赖到更多地依靠“品牌、团队、专业能力”的转变与突破。



规模突破

多元化补充可售货源，优化土地储备结构，适时扩容发展，突破现有规模，实现弯道超车。

突破



新兴产业

以理想小镇、美丽乡村、美好生活服务等产业为导向，开拓房地产细分蓝海市场。



股东支持

充分发挥混合所有制企业优势，各大股东助力公司保持特质特色和长久竞争力。

发展

轻重并举战略落地

丰富产品序列 优化重资产结构

- 继续专注于投资开发，在坚守品质的基础上，不断加快运营周转速度，适时补充优质土地，突破现有规模。
- 目前已形成完整的八大产品序列，包括居住物业、商用物业、城市综合体、公用物业（医院、学校等）、保障物业、理想小镇、运动系列、杨柳郡系列，努力使公司未来能在多个细分市场中突围而出。
- 同时，本公司将重点聚焦理想小镇、运动系列、杨柳郡系列等特色物业系列，充分发挥自身优势，获取更多成本更低、利润更优的项目，寻求新的业绩增长点。



理想小镇系列

以创造“比城市更温暖、比乡村更文明”的美好生活方式为愿景，积极开拓理想小镇、美丽乡村等房地产细分蓝海市场，成为新型城镇化、乡村振兴战略的推动力量，成为公司业务新增长点。

轻重并举战略落地

 丰富产品序列 优化重资产结构



杨柳郡系列

目前已成功打造杭州杨柳郡、宁波杨柳郡等当地首个地铁车辆段上盖综合物业（“TOD”项目），并与武汉、佛山等重点城市轨道交通集团达成战略合作意向。

未来，公司将凭借轨道交通快速发展带来的机遇，建设更多高品质轨道物业。


运动系列

凭借济南、沈阳、天津、西安四届全运村的操盘、营造及赛事服务经验，未来公司将积极获取并精心营造更多运动系列项目，补充优质土地储备，提升品牌影响力。



轻重并举战略落地

提升轻资产权重 加大盈利贡献

-  为更好地实现从营造“美丽建筑”向创造“美好生活”的转变，公司将多元化布局轻资产业务，丰富产品内容，寻求新的增量，以加大轻资产板块对公司盈利的贡献为长远目标。

绿城管理集团

专注于代建管理业务，保持行业领先地位，进一步扩大规模效应，提升盈利能力，加大利润贡献；

绿城资产集团

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，加快存量资产盘活处置，并通过发展地产基金、融资租赁、商业保理等金融业务，全面构建专业、创新、优质的金融服务平台；

绿城生活集团

承接绿城中国“服务平台化”的发展战略，以科技为手段，为绿城业主和社会大众提供品质生活服务，全力打造美好生活；同时不断完善颐养服务体系，加快养老产业发展。



轻重并举战略落地

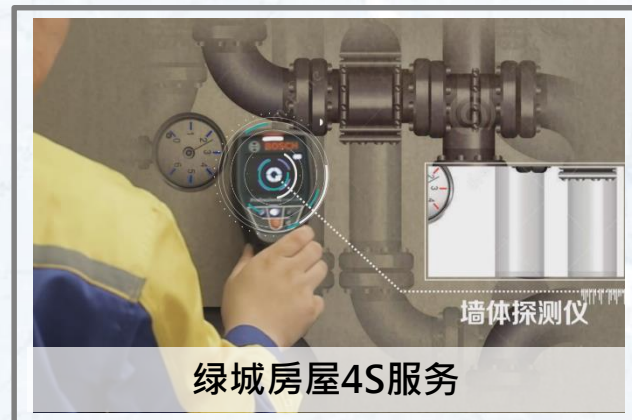
提升轻资产权重 加大盈利贡献

绿城房屋科技集团

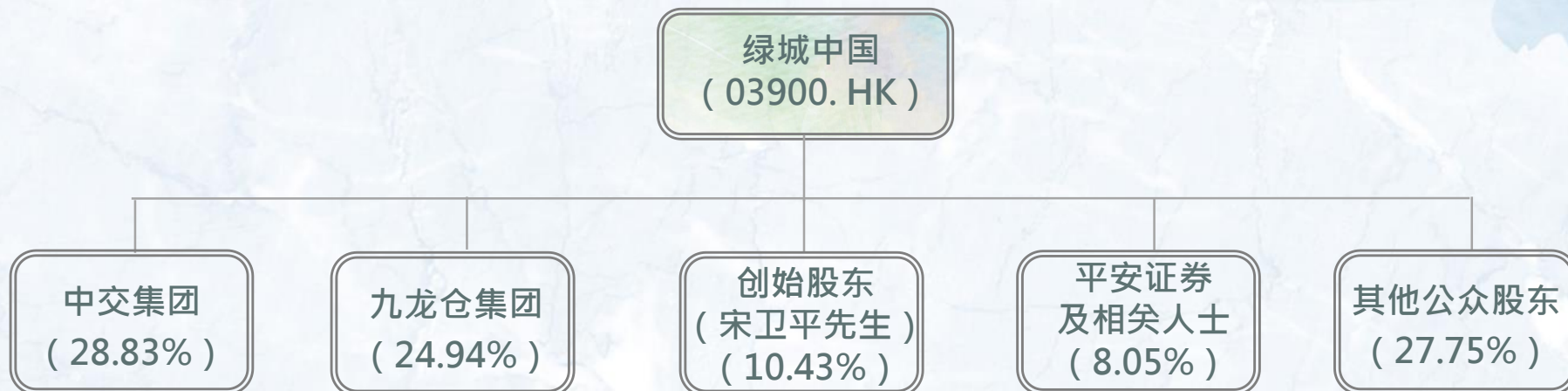
根据公司业务发展需求，构建完整的房屋相关的研发、设计、施工、咨询、房屋4S服务、检测、配套产业（建筑材料与设备）等全产业链业务，持续探索及扩展业务范围，增加产品附加价值。

雄安公司

本集团将以已成立的绿城雄安城市运营公司为载体，协同中交集团全力构建与雄安新区的战略合作，输出绿城品牌，提供代建及全方位的生活服务，探索“新型城市综合运营服务商”的创新模式。



打造混合所有制企业典范



✿ 本集团将依托主要股东央企中交集团、蓝筹港企九龙仓集团及平安证券的资源优势及在资本市场的丰富经验，开展多方位的战略合作，并依靠创始人宋卫平先生坚持对产品与服务品质提升的不懈追求，努力打造混合所有制企业典范。

加强与中交战略合作



公司治理

2018年8月1日，张亚东先生加入本公司董事会，任职执行董事及行政总裁，在城乡建设和房地产管理方面有丰富的经验，预期公司将在他的带领下向有质量的持续发展道路迈出新步伐。



资源共享

在原有多个项目合作的基础上，中交将分享更多优质的项目资源，发挥绿城品牌效应与营造优势，逐步形成双方角色定位清晰、资源共享互利、配合协同紧密的战略合作伙伴关系。



轻资产业务发展

充分发挥绿城的品牌价值，联合参与城镇化建设项目，开拓新兴产业，提升绿城轻资产比重。



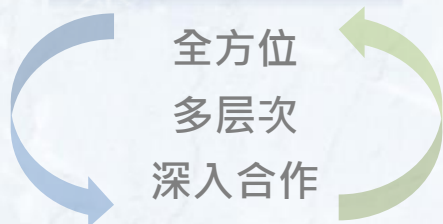
财务支持

中交将持续为绿城的信用评级及融资提供全程支持；充分运用中交集团的财务管控体系，进一步改善绿城成本管控，提高利润率。

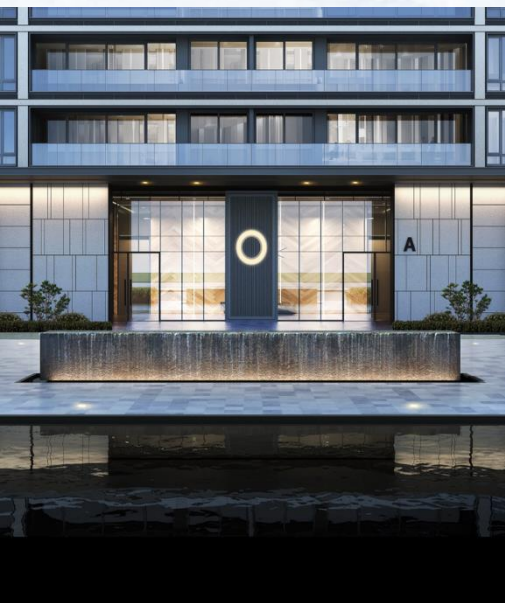


金融服务

充分发挥中交在金融领域的资源优势及丰富经验，推进绿城地产基金、融资租赁、商业保理等业务的发展，进一步推动绿城地产金融化战略的落地实施。



精准投资布局



坚守投资战略

持续坚持“核心城市、核心地段”的价值投资战略，深耕已进入区域，进一步优化全国投资布局；并以销售、利润为核心，坚持战略投资主线，结合各区域、城市间的市场轮动机会，把握投资节奏，确保投资精准布局。

优化投资策略

适时优化调整投资策略，从上半年的流动性补仓为主，调整为下半年的风险防控型为主，并寻求第四季度及明年上半年战略性补仓机会，以加快轻重板块投资、一般开发项目与战略储备项目投资的有机结合。

丰富投资渠道

关注并购重组、城市更新、村级留用地项目等投资渠道，大力发展TOD战略性新业务，推动产城融合等综合开发模式试点落地。

提升资金管理水平，聚焦利润实现

在保证传统融资模式的基础上，拓宽融资渠道和融资模式，加大资本市场的融资力度。

拓宽
渠道

切实加强现金流管理能力，加快应收账款的回款速度，并提高资金归集力度，提升资金使用效率。

提升
效率

进一步加强全面预算管理力度，提升内部管控能力和营造增值能力，创造更好的经营性利润。

创造
利润

以积极的财务政策和稳健的资金政策为核心，现金流量分析为基础，构建财务风险预警新模型，加强财务风险管控体系建设。

风险
管控

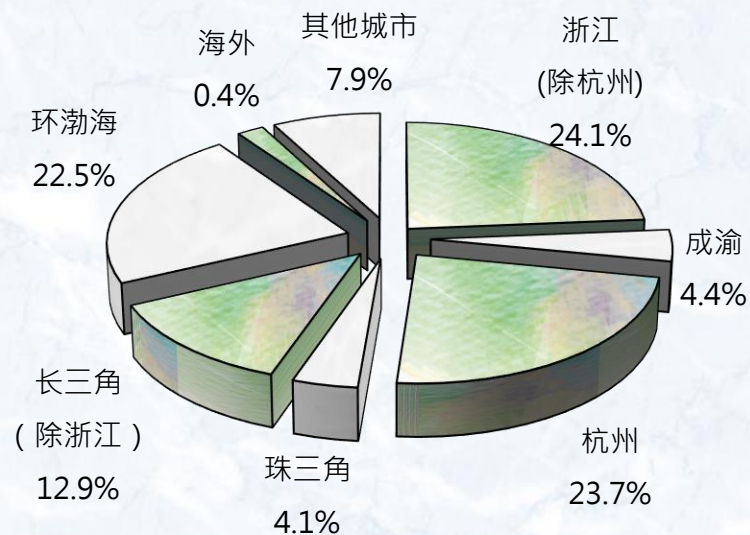
2018年下半年可售货源

	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	417	1,165
代建项目	398	524
合计	815	1,689

投资项目可售货源分析

- ❁ 2018年下半年绿城集团将有108个投资项目在售；
- ❁ 2018年上半年存量货源可售金额约为人民币291亿元，2018年下半年预计新增可售货源金额约人民币874亿元*；
- ❁ 2018年下半年一二线城市可售货源约244万平方米，可售金额约人民币825亿元，占2018年下半年可售金额的71%；
- ❁ 截至2018年6月30日，绿城集团累计已售未结转额约为人民币1,032亿元（按权益：人民币566亿元）

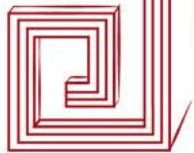
2018年下半年投资项目可售货源金额分布



* 未含2018年下半年新获取项目将于当年实现推盘的可售货源。



附录



附录一：2018年上半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 (人民币万元)	销售均价 (人民币元/平方米)
宁波杨柳郡	160,958	356,962	22,177
杭州凤起潮鸣	30,482	282,422	92,651
温州西江月	93,808	251,821	26,844
舟山长峙岛	140,897	227,358	16,137
上海黄浦湾	13,563	225,140	165,990
杭州桃源小镇	94,140	189,090	20,086
杭州西溪雲庐	25,181	174,295	69,217
丽水留香园	80,190	170,841	21,304
台州宁江明月	96,619	160,084	16,569
无锡凤起和鸣	49,507	150,972	30,495
其他	1,136,559	2,546,092	22,402
合计	1,921,904	4,735,077	24,637

* 销售面积仅包括地上面积。

附录二：2018年上半年确认销售项目 - 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)
天津全运村	综合社区	464,080	12,171	38.7%	26,226
成都文儒德	高层住宅、别墅	131,527	3,212	10.2%	24,421
青岛理想之城	综合社区	186,259	2,470	7.9%	13,261
上海黄浦湾	高层住宅	17,626	2,371	7.5%	134,517
济南玉兰花园	高层住宅、多层住宅、别墅	138,342	1,418	4.5%	10,250
余姚明园	高层住宅	90,330	1,165	3.7%	12,897
青岛胶州紫薇广场	高层住宅	128,928	1,044	3.3%	8,098
嵊州剡江越园	高层住宅、别墅	85,248	1,026	3.3%	12,035
海南蓝湾小镇	综合社区	26,682	763	2.4%	28,596
合肥翡翠湖玫瑰园	高层住宅、别墅	43,577	672	2.1%	15,421
其他		377,879	5,108	16.4%	13,518
总计		1,690,478	31,420	100%	18,586

* 销售面积包括地上及地下面积。

附录二：2018年上半年确认销售项目 - 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)
杭州杨柳郡	高层住宅	144,618	2,939	31.1%	20,323
杭州武林壹号	高层住宅	5,166	393	4.2%	76,074
济南全运村	高层住宅、别墅	16,381	366	3.9%	22,343
青岛深蓝中心	高层住宅	5,650	342	3.6%	60,531
温州西江月	高层住宅	10,111	246	2.6%	24,330
杭州西溪雲庐	别墅	3,802	236	2.5%	62,073
杭州凤起潮鸣	高层住宅	15,244	932	9.8%	61,139
无锡蠡湖香樟园	高层住宅	48,219	857	9.1%	17,773
杭州桃源小镇	高层住宅、别墅	29,013	584	6.2%	20,129
沈阳全运村	高层住宅、别墅	42,083	368	3.9%	8,745
其他		138,317	2,200	23.1%	15,905
总计		458,604	9,463	100%	20,634

* 销售面积包括地上及地下面积。

附录三：2018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/收购成本 (人民币百万元)	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
1	杭州三墩荡王头项目	招拍挂	杭州	24%	381	91	94,174
2	杭州未来科技城项目	招拍挂	杭州	51%	2,341	1,194	131,721
3	安吉桃花源H3地块	招拍挂	湖州	85%	14	12	2,504
4	安吉桃花源东南区块1	招拍挂	湖州	85%	54	46	9,950
5	安吉桃花源东南区块2	招拍挂	湖州	85%	95	81	17,424
6	德清风栖雲庐	招拍挂	湖州	37.5%	1,168	438	193,799
7	嘉兴科技城项目	招拍挂	嘉兴	100%	994	994	148,577
8	温州西江月	收购	温州	16.5%	277	277	236,417
9	温州留香园	招拍挂	温州	100%	1,453	1,453	114,550
10	温州横渎项目	招拍挂	温州	100%	6,920	6,920	502,536
	小计				13,697	11,506	1,451,652

附录三：2018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/收购成本 (人民币百万元)	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
11	舟山蘭园	招拍挂	舟山	45%	1,357	611	151,099
12	常熟南部新城项目	招拍挂	常熟	100%	1,622	1,622	203,607
13	天津静海项目	招拍挂	天津	60%	1,366	820	326,823
14	武汉国博项目	收购	武汉	14%	739	739	464,205
15	重庆西永项目	招拍挂	重庆	49%	1,850	906	412,572
16	福州柳岸晓风	招拍挂	福州	51%	2,930	1,494	211,640
17	西安全运村224亩地块	招拍挂	西安	51%	608	310	416,355
18	西安全运村103亩地块	招拍挂	西安	51%	308	157	352,092
19	西安全运村文广179亩地块	收购	西安	51%	277	277	407,819
	小计				11,057	6,936	2,946,212
	总计				24,754	18,442	4,397,864

注：19幅地块预计可售金额合共将达约人民币745亿元。

附录四：2018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	杭州柳岸晓风	50%	一期	120,710
	杭州金麟府	50%	一期	193,185
	临安桃李春风	18%	四期	46,281
	舟山长峙岛	96.9%	香芸园二期	82,913
	余姚明园	100%	四期	159,894
	南京云栖玫瑰园	79.9%	一、二期	147,517
	青岛理想之城	80%	麓园	102,374
	青岛胶州紫薇广场	100%	五期	13,117
	新泰玉兰花园	70%	六期、七期	79,322
	合肥翡翠湖玫瑰园	100%	八期	8,820
	海南蓝湾小镇	51%	十二期、十三期、二十五期	132,199
	长沙青竹园	49.5%	南五期、北五期	33,315
	新疆百合公寓	50%	十期	212,057
	郑州雁鸣湖玫瑰园	100%	七期	3,486
	小计			1,335,190

附录四：2018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%	三期	240,219
	杭州天钜	22.5%	一期	203,315
	杭州桃源小镇	50%	十二期/十三期	225,417
	舟山玫瑰园	51%	慧园、雅园	232,286
	嵊州越剧小镇	32.5%	一期综合商业区	38,100
	宁波中心	49.3%	二、三期	208,922
	台州玉兰广场	49%	四期	38,038
	徐州紫薇公馆	60%	二期、三期、四期	176,471
	济南全运村	45%	十三期、十六期、十七期、十八期、二十期部分	179,441
	济南中心	39%	一期	98,741
	山东莱芜雪野湖桃花源	49%	三期部分	28,812
	大连桃源里	40%	二期、三期	119,510
	沈阳全运村	50%	二期、三期部分	347,806
	重庆蘭园	50%	一期	21,614
	黄石玉兰花园	30%	五期	31,582
	小计			2,190,274
	总计			3,525,464

附录五：截至2018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	5.76	3年	2019年3月18日	-	LIBOR+3.13%
双边贷款	2.4	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%
永续证券	4	-	永续	2019年4月15日	5.5%
永续证券	4.5	-	永续	2020年7月11日	5.25%
总计	26.66	-	-	-	-

注：✿ 于2018年6月30日尚有内保外贷等境外融资约美金3.75亿元，合共境外融资规模约美金30.41亿元；

✿ 于2018年7月，本公司签署美金8亿元银团贷款及美金6亿元双边贷款协议；

✿ 于2018年7月23日，本公司已提前赎回3年期美金5.76亿元俱乐部银团贷款；

✿ 于2018年8月9日，本公司已提前赎回3年期美金2.4亿元双边贷款。

附录六：2018年下半年重点推盘项目

地区	重点推盘项目
杭州	杭州桂语朝阳、杭州雲栖桃花源、杭州和庐、杭州沁园
浙江 (不包括杭州)	德清风栖雲庐、宁波柳岸晓风、温州留香园
长三角区域 (不包括浙江)	南通沁园、无锡风起和鸣、南京云栖玫瑰园
环渤海区域	北京西府海棠、天津桃李春风
其他地区	成都诚园、重庆蘭园、福州柳岸晓风

杭州



物业类型：高层住宅/叠墅/合院

项目简介：项目位于萧山南部新城核心，紧邻湘湖，零距地铁2号线朝阳站，总体量超过75万平方米。项目荟萃绿城全新高层（户型面积约90-140平方米）、叠墅（户型面积约170-210平方米）及绿城经典的中式合院（户型面积约210-250平方米）。桂语朝阳项目将围绕“居家生活、文化教育、健康医疗”三大维度打造绿城理想生活示范区。



物业类型：中式合院/叠拼/洋房

项目简介：项目位于富阳的银湖科技城板块。地块南拥雲栖湖，北靠紫云山，拥有杭州极为罕见的坡地山水形态。云栖桃花源是绿城在全国的第十座桃花源，规划约1亿方雲梯公园立体园林，涵盖423户中式合院（户型面积约200-300平方米）、147户叠墅（户型面积约180-200平方米）。

浙江



物业类型：叠墅/高层住宅

项目简介：项目踞守东部新城明湖ERA，尽享CBD都会繁华与ERA生态静谧。规划建面约170-240平方米四层创新叠墅Trees Villa及110-165平方米TOP系精装高层。项目联袂gad、朗道、台湾近境国际三大设计公司，匠心营造第三座Trees Villa。



物业类型：高层住宅/叠墅

项目简介：凤栖雲庐项目位于德清科技新城核心板块，总建筑面积约19万平方米，由绿城、大家、德信合作开发，有19幢高层（户型面积约90-170平方米）、7幢叠排（户型面积约180-240平方米）。项目直面联合国世界地理信息大会永久会址，临凤栖湖，北揽老城区繁华配套。

长三角区域



物业类型：高层住宅/叠拼

项目简介：项目位于无锡太湖新城核心，为全精装住宅，共规划有9栋二代高层（户型面积约112~168平方米）、3栋小高层（户型面积约168平方米）以及21栋全新叠拼产品（户型面积约150-~210平方米）。项目特聘澳大利亚DAHD景观团队，引入无边泳池、运动球场、主题架空层等空间。



物业类型：高层住宅

项目简介：项目位于南通港闸区五水商圈核心，近享通吕运河，紧邻万达广场、1912文化街区，更以城心立体交通，畅联城市内外。项目总建面约14万平方米，规划打造户型建面约为95~175平方米的13栋17层绿城二代高层公寓。项目还将规划约4,000平方米大尺度中央花园、无边泳池、三大堂入户，同时配以交互智能跑道、KEEP健身系统等科技系统。

环渤海区域



物业类型：中式洋房

项目简介：项目位于北京西山风景区与永定河交汇处，地处北京西部生态涵养区，主要产品为5-8层带电梯现代中式写意洋房，户型面积区间约为90-130平方米三居和四居，容积率1.6-1.8，为当代北京改善家庭打造低密纯洋房住宅。



物业类型：中式合院/中式洋房

项目简介：项目距离天津主城区车程约20分钟，紧邻团泊湖风景区，奢享60平方公里水域，自然环境极佳。项目整体容积率仅为0.7，规划为极富韵味的湖畔江南小镇。产品主要以中式合院（户型面积约127-280平方米）及六至九层洋房（户型面积约89-155平方米）为主。

其他区域



物业类型：高层住宅

项目简介：福州柳岸晓风择址福州热门板块—五四北板块，项目为全精装高层住宅，共规划有14栋面积段为98~148平方米绿城现代版二代高层。纯版式结构，户型布局大多采用“+1”房设计，大部分为改善型的三、四房功能空间格局，小区围合式园区设计，设置超过1.1万方的景观中庭，项目东侧配置1.5万方的商业街区，满足业主基本生活所需。作为福州绿城的首个亮相产品，必然会以最优品质礼献榕城。



物业类型：高层住宅

项目简介：项目位于成都天府新区怡心湖畔，是西南区域首个产城湖居区域，将打造绿城经典二代高层，户型面积为110-220平方米，规划10万平方米交互式景观园林。



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

电邮：simoncfung@chinagreentown.com

陈熹楠

投资者关系

电话：+852 2530 0996

电邮：hazel@chinagreentown.com

徐瑛

投资者关系高级总监

电话：+86 571 8790 2207

电邮：sherry@chinagreentown.com

俞腾飞

投资者关系

电话：+86 571 8790 2676

电邮：yutengfei@chinagreentown.com



敬请关注绿城官方微信公众号

获取公司更多资料

