

二零一八年 年度业绩公布  
二零一九年三月



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中国控股有限公司

(股份代号: 03900)

# 目录

公司战略 .....	3
公司亮点 .....	12
2018年经营回顾 .....	18
2018年财务摘要 .....	30
前景展望 .....	40
附录一：2018年投资项目预售情况 .....	57
附录二：2018年确认销售项目 .....	58
附录三：2018年新增土地储备 .....	60
附录四：截至2018年12月31日总土地储备 .....	63
附录五：2019年计划竣工项目 .....	64
附录六：截至2018年12月31日境外融资情况汇总 .....	67
附录七：2019年重点推盘项目 .....	68



# 公司战略





# 行稳致远 打造百年绿城

**真诚 善意 精致 完美**

**发展愿景**

理想生活综合服务商

**发展原则**

品质为先 兼顾其他

**发展布局**

轻重并举 以重促轻



# 三年（2019 - 2021）发展规划

## 分析研判 对标定位

### 行业趋势

• 房地产行业的支柱性地位、城镇化进程中释放的需求、人民对于美好生活的追求不会变。

### 公司优势

• 混合所有制房企的优势和活力明显；  
产品品质、品牌价值已成为行业标杆；  
债务结构合理，融资成本较低。

### 重点提升

• 运营能力、人均效能、利润率



### 发展目标

自投业务品质为先  
代建业务行业领先  
综合业务不断创新

# 三年（2019 - 2021）发展规划

## 聚焦战略 明确任务

- ✿ 坚守产品品质第一品级
- ✿ 保持客户满意度第一身位
- ✿ 综合业绩位列第一阵营
- ✿ 基本完成综合产业布局
- ✿ 确保经营效益稳步提升



(单位：亿元)

# 路径明确 保障有力

## 六品协同

品相、品质、品位、品牌、品行、品格

## 七弦管理

人力弦、产品弦、服务弦、投资弦、运营弦、财务弦、产业弦



# 建章立制 夯实基础

## 公司治理合规高效

公司法人治理结构进一步完善, 股东会、董事会、经营层、各专委会合规履职。

## 修订规范议事规则

规范绿城中国董事会、总裁办公会议事规则, 规范决策程序, 提升决策效率。

## 完善投资决策制度

新投资决策委员会下设房地产开发组和综合产业组, 决策质量和效率明显提高。



# 优化机制 激发活力

## 优化组织架构，提升效能

基于战略规划及经营实际考虑，形成“11+11”的组织架构形态，激发各业务单元发展活力。

## 完善运营机制，动态管控

构建大运营体系，提升运营效率，夯实运营保障渠道。

## 制定共赢机制，激励人才

首个短中长期全覆盖的共赢机制实施，为可持续发展提供重要保障。

## 建立绿城大学 培养人才

培养综合素质优良、经营能力突出的核心人才，助力员工、企业及行业的共同进步。

# 吐故纳新 提质增效

## 营销系统改革破冰

破除条线壁垒，打通营销与非营销体系，向一线业务单元充分授权。

## 推广项目群管控

试点项目群管控，简化审批流程、释放经营活力、提升管理效能。

## 落地产品创新成果

加快创新成果向实际应用转化，“四化”建设全面展开，收获各类设计、工程大奖30余项。

## 积极盘活存量资产

采取有效举措去化历史存货，一批重难点项目长库存去化效果显著。





坚持“品质立身、品牌立市”



坚定方向，全力打造百年绿城

# 公司亮点





# 股东融合

## 股东优势明显

- 中交、九龙仓、宋卫平先生为公司主要股东，股东背景强大，结构稳定，优势明显。

## 混合所有制活力充沛

- 作为混合所有制房企的典范，发展动能充沛。

# 机制完善

## 组织架构优化

---

- 下属单位由16个整合为11个，业务更加融合；职能中心由9个整合为7个，有效提升运营效能和决策效率。

## 共赢机制成功落地

---

- 创新激励机制，实施项目跟投及股份激励计划，以激发团队动能，实现股东、企业与员工的利益高度一致。



# 发展优势

## 产品品质第一品级

---

- 产品序列丰富，品质品牌行业领先;
- 成立建研中心，产品创新力度不断加强，并合理控制营造成本。

## 代建业务行业第一

---

- 代建业务高速增长，项目规划总建筑面积逐年增加，盈利能力远超传统房地产行业平均水平。

# 经营成果

## 合同销售稳定增长

- 合同销售增长至1,564亿元;
- 投资项目销售均价每平方米25,455元, 位列行业前茅。

## 投资拓展精准布局

- 新增土地位于一二线城市占比约80%, 总土储一二线占比达70%, 成功实现向核心城市圈布局的战略换仓, 抗风险能力加强;
- 小镇、TOD、运动系列等特色特质项目渐具规模。

## 分红提升

- 派息为每股0.23元, 较2017年的每股0.2元进一步提升。



# 财务稳健

## 现金充裕

- 银行存款及现金为482.19亿元，为一年内到期借款余额的2.76倍。

## 财务状况良好

- 综合融资成本仅为5.4%，净资产负债率为55.3%，保持较低水平，债务期限结构合理。

## 融资渠道多元畅通

- 境内发行公司债、短融、供应链ABS及永续中期票据等约达201亿元；
- 获得合计约美金24亿元境外融资，成本普遍低于市场预期，成功置换到期债务。

## 信用评级上调

- 2018年9月，穆迪评级Ba3，展望上调至正面；
- 维持中诚信AAA评级。



# 经营回顾



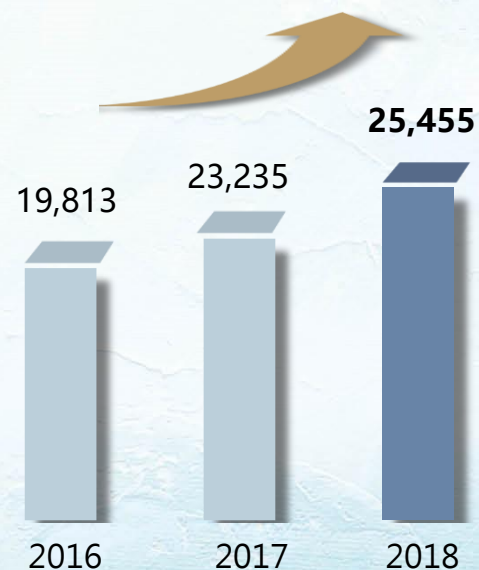


# 合同销售稳步增长

## 销售总体情况

	销售面积 (万平方米)	销售金额 (亿元)
投资项目	398 (占比49%)	1,012 (占比65%) (权益金额: 557)
代建项目	414 (占比51%)	552 (占比35%)
<b>总计</b>	<b>812</b>	<b>1,564</b>

- 合同销售金额较2017年稳步增长6.9%。
- 销售回款率达85%，处于行业领先。
- 投资项目销售均价 **每平方米25,455元** (2017年：每平方米23,235元)，处于全国领先水平。



投资项目销售均价(每平方米元)

# 合同销售稳步增长

## 销售去化分析

投资项目整体去化率为**68%**，行业领先。

一二线房源去化率

71%

新增房源去化率

70%

三四线房源去化率

63%

存量房源去化率

63%



# 投资策略更加清晰

## 新增土储

### 布局更为合理

新获取项目近80%集中在一二线城市，成功实现向核心城市圈布局的战略换仓，抗风险能力加强。

### 成本更加可控

在公开市场以低于10%溢价率获得的地块占比达70%。

### 渠道更加多元

股权合作项目占比70%以上，自有投资资金使用效率得到提升。

# 投资策略更加清晰

## 新增土储

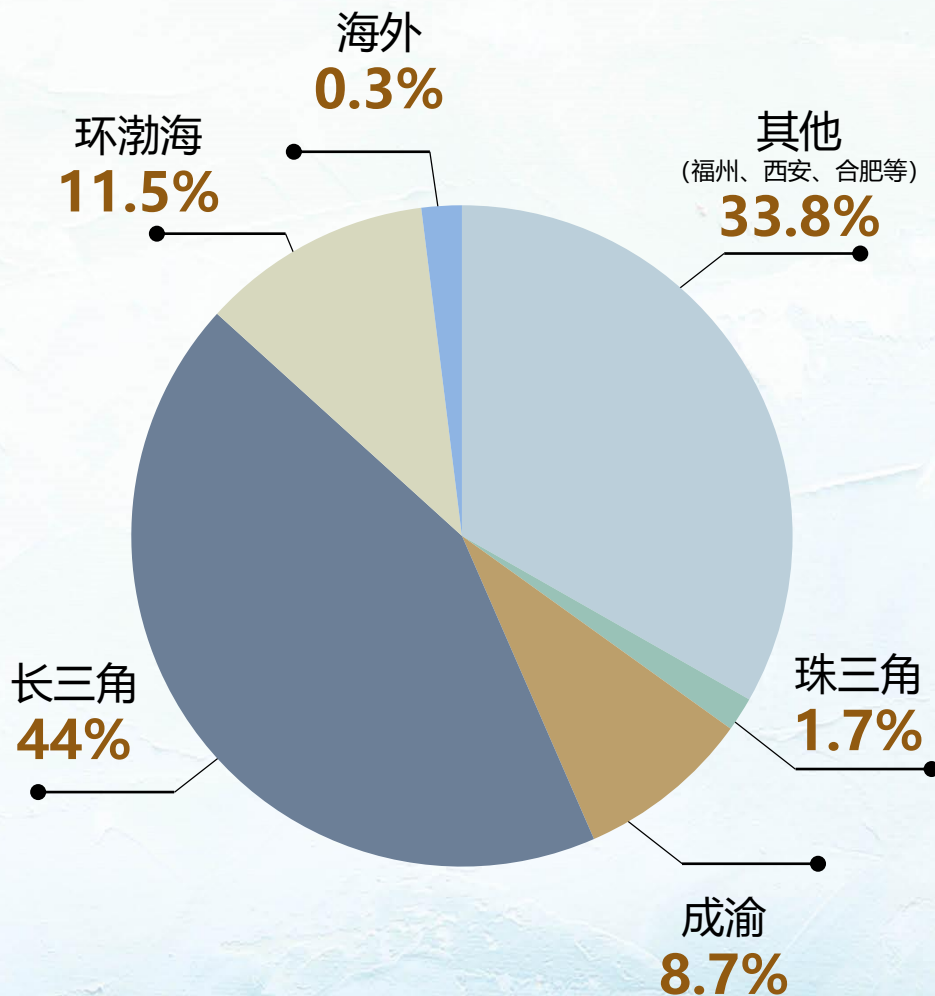
地块数量: **37个**

总建筑面积: **719万平方米**  
(权益: 420万平方米)

总成交金额: **517亿元**  
(权益: 339亿元)

平均楼面地价: **11,398元/平方米**

预计新增可售  
金额: **1,276亿元**  
(权益: 751亿元)



新获地块区域分布 (按总建筑面积)



# 投资策略更加清晰

## 总土储

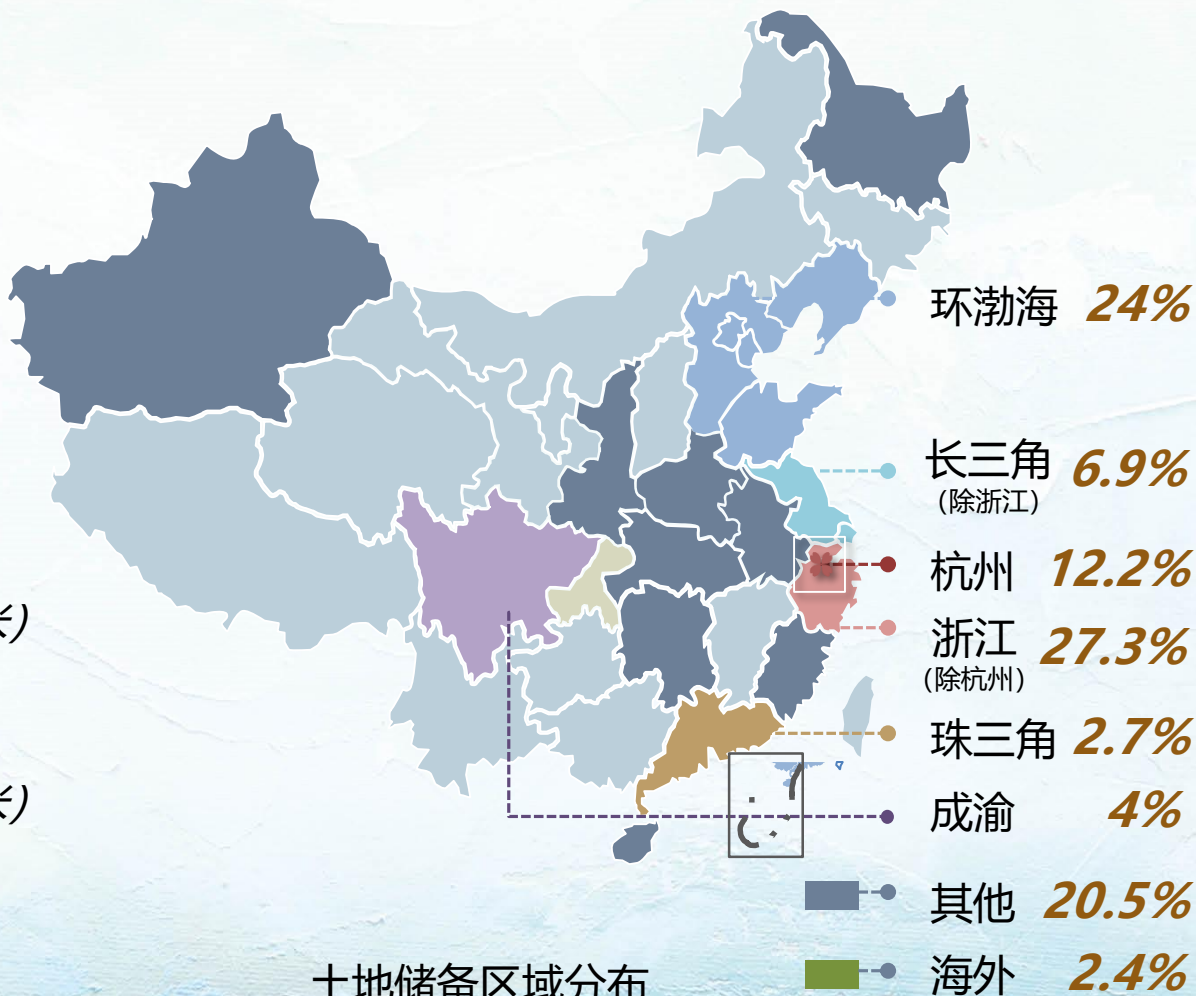
全国布局更加清晰，一二线可售货值占比达70%。

项目个数：**112**个  
(包括在建及待建)

总建筑面积：**3,247**万平方米  
(权益：2,032万平方米)

总可售面积：**2,238**万平方米  
(权益：1,387万平方米)

总可售货值：**5,300**亿



土地储备区域分布  
(按总建筑面积)

# 开发效率稳步提升

施工许证  
申领提速

10%

## 规模持续扩大

投资项目	2018年完成情况(万平方米)	2019年预计(万平方米)
新开工	926	959
竣工	492	498

## 速度明显提升

规划方案批复

↑ 10%

施工许可证申领

↑ 10%

预售许可证申领

↑ 18%

全部归还股东投入

↑ 13%





# 品质创新 持续引领

## 持续创新提升品质

### 风格创新

兼顾国际视野与东方美学，系列风格创新成果惊艳呈现。

### 技术创新

推进产品标准化建设，保障品质，提升效率；

多个智慧园区启动建设，向科技化转型升级；

荣获中国绿色地产 TOP10，跻身绿色房产第一方阵。

### 管控机制创新

成立建研中心，为产品研发提供引擎和试验场；

发挥机制优势，整合内外资源，促进研发成果转化。



# 品牌价值 持续提升

## 荣获品牌价值TOP10大奖

品牌价值持续提升至398.52亿元，荣获“**2018中国房地产公司品牌价值TOP10 (混合所有)第一名**”；

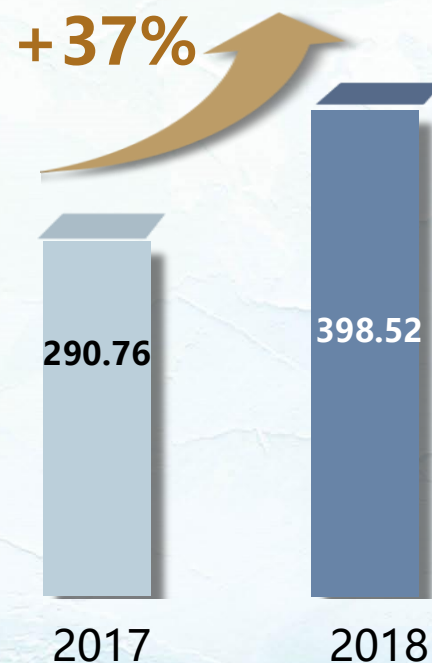
连续7年荣获“中国房地产顾客满意度领先品牌”称号。

## 强化品牌知识产权

逐步形成“**江南里**”“**雲庐**”等15类居住物业品牌及“**好街**”等商业物业品牌；

已持有并注册**329**个产品品牌、服务品牌和雇主品牌及**117**项专利。

品牌价值(亿元)



# 围绕主业 多元发展

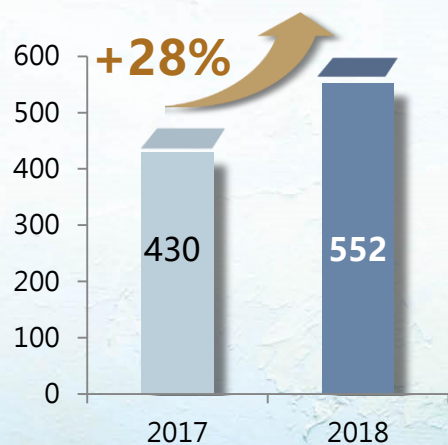
## 代建业务快速发展

中国规模最大、专业能力最强的品牌代建商。全年新增项目达**142个**，管理项目合计达**282个**，规划总建筑面积约**6,336万平米**，其中商业代建项目**164个**，预计总可售金额**3,428亿元**。

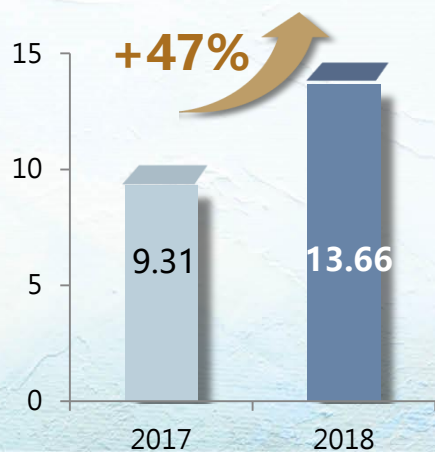
盈利规模逐年稳步提升。

(单位：亿元)

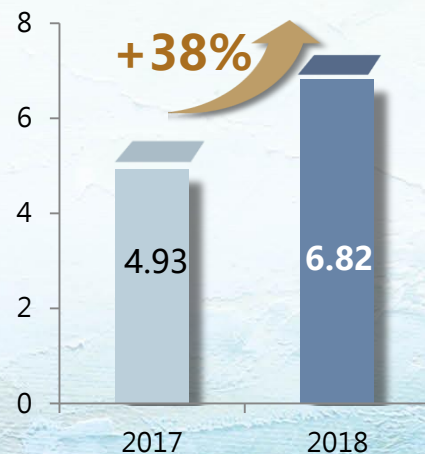
### 销售额



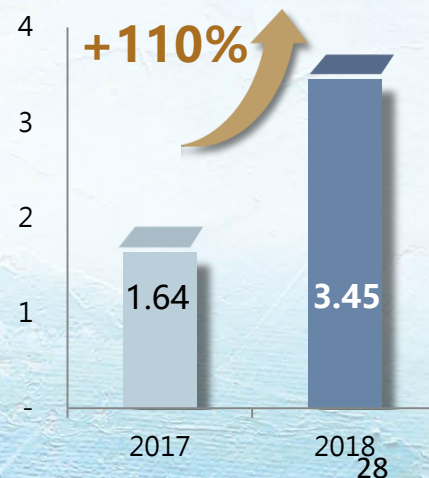
### 收入



### 毛利润



### 净利润





# 围绕主业 多元发展

## 搭建金控平台

- ❁ 为加速实现“地产+金融”的协同发展，战略投资百年人寿9亿股股份(占总股份约11.55%)，成为其单一最大股东，进一步壮大金控平台；
- ❁ 金控平台将立足品牌优势，在保险产品、健康管理、养老服务和投融资等方面开展多层次业务融合，与主营业务形成协同效应，为战略升级提供有力支撑。



# 财务摘要





# 主要财务数据

截至12月31日止十二个月			
(人民币:亿元)	2018年	2017年	变动
收入	<b>603.03</b>	419.53	+43.7%
毛利	<b>137.52</b>	80.76	+70.3%
毛利率	<b>22.8%</b>	19.2%	+3.6百分点
物业毛利率	<b>21.3%</b>	17.5%	+3.8百分点
分占合营企业及联营公司业绩	<b>5.01</b>	5.5	-8.9%
出售附属公司净收益	<b>5.09</b>	16.2	-68.6%
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	<b>6.86</b>	16.24	-57.8%
若干资产的减值亏损计提与拨回	<b>(17.35)</b>	(9.8)	+77%
行政开支	<b>(38.95)</b>	(28.6)	+36.2%
销售开支	<b>(18.44)</b>	(16.17)	+14%
财务费用	<b>(15.52)</b>	(14.77)	+5.1%

# 主要财务数据

截至12月31日止十二个月			
(人民币:亿元)	2018年	2017年	变动
除税前利润	<b>79.04</b>	63.91	+23.7%
净利润	<b>23.75</b>	26.71	-11.1%
股东应占利润	<b>10.03</b>	21.9	-54.2%
每股基本盈利 (人民币元)	<b>0.18</b>	0.77	-76.6%
<b>股东应占核心利润*</b>	<b>37.96</b>	<b>23.43</b>	<b>+62%</b>
<b>每股核心利润 (人民币元)</b>	<b>1.47</b>	<b>0.84</b>	<b>+75%</b>

\* 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年内的税后净影响后的金额。



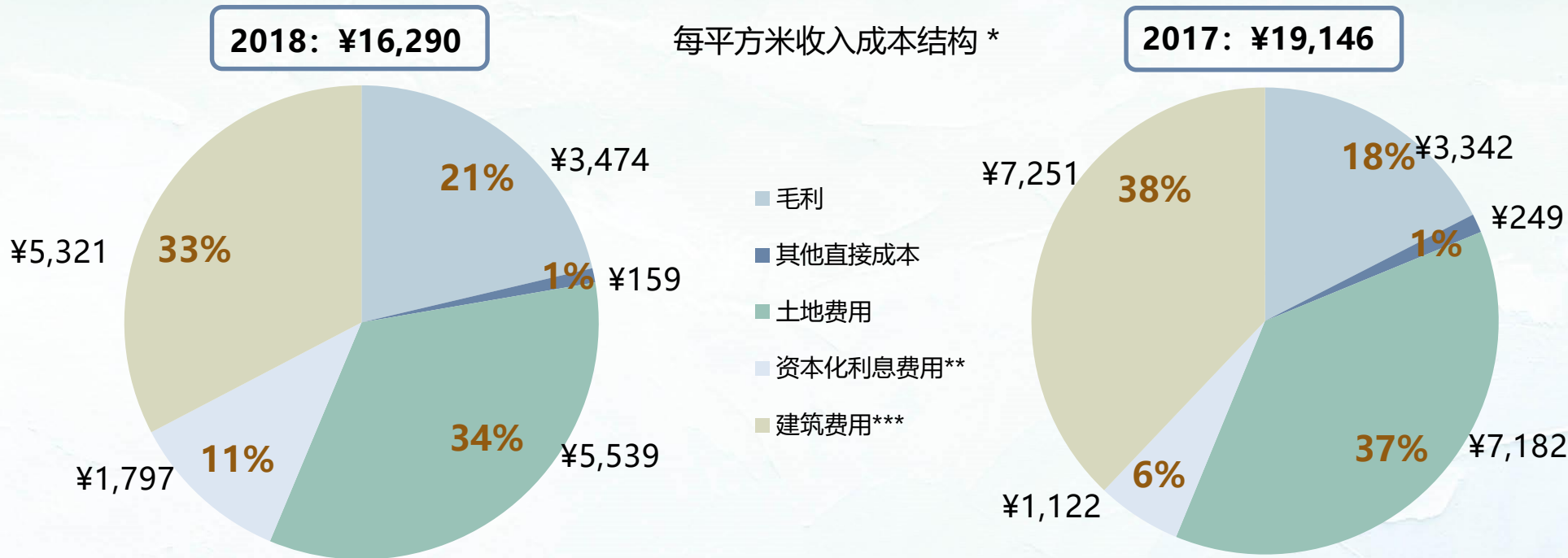
# 基础夯实 核心利润提升

✿ 股东应占利润10.03亿元，若剔除汇兑损益、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年内的税后净影响，**本公司股东应占核心利润37.96亿元，较2017年的23.43亿元增加14.53亿元，增长62%。**

✿ 股东应占利润同比下降的主要原因是：

- 出售附属公司而带来的股东应占利润的增加较2017年减少7.7亿元；
- 鉴于内外部市场环境变化，基于谨慎考虑，年内计提的减值亏损拨备对股东应占利润的影响较2017年增加6.51亿元；
- 因人民币贬值对若干外币借款计提未实现汇兑净亏损4.88亿元，2017年为汇兑净收益5.11亿元。

# 收入与成本结构



✿ 实现毛利137.52亿元，较2017年的80.76亿元增加70.3%。

✿ 实现物业销售毛利率为21.3%，较2017年的17.5%有明显增长。若撇除在收购附属公司时产生的公允价值调整对成本的影响以及应用国际财务报告准则第15号「客户合同收入」确认的重大融资成分对收入、成本的影响，物业毛利率为32.8%，较2017年的31.8%有所上升。

\* 包括地上及地下销售面积；

\*\* 资本化利息费用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，剔除后为每平方米941元；

\*\*\* 建筑费用降低主要是高性价比产品占比增加。



# 财务状况 (于12月31日)

(人民币: 亿元)	2018年		2017年	
	总计	占比	总计	占比
1年内到期*	174.81	21.5%	176.84	30.6%
1-2年内到期	296.24	36.4%	160.65	27.8%
2年以上到期	343.53	42.1%	239.57	41.6%
<b>总借贷</b>	<b>814.58</b>	<b>100%</b>	<b>577.06</b>	<b>100%</b>

\* 1年内到期借款占总借贷的21.5%，较2017年的30.6%，下降9.1个百分点，债务结构合理，为公司后续发展提供强有力的支撑。

# 财务状况 (于12月31日)

(人民币: 亿元)	2018年	2017年	变动
银行及其他借款	496.41	371.83	+33.5%
境内公司债务工具	284.62	173.74	+63.8%
境外优先票据	33.55	31.49	+6.5%
<b>总借贷</b>	<b>814.58</b>	<b>577.06</b>	<b>+41.2%</b>
<b>银行存款及现金</b>	<b>482.19</b>	<b>359.77</b>	<b>+34%</b>
<b>净负债</b>	<b>332.39</b>	<b>217.29</b>	<b>+53%</b>
<b>净资产</b>	<b>601.19</b>	<b>467.94</b>	<b>+28.5%</b>
<b>净资产负债率</b>	<b>55.3%</b>	<b>46.4%</b>	<b>+8.9百分点</b>

- 注：
- 截至2018年12月31日止十二个月，总借贷加权平均利息成本为5.4%（2017年：5.4%）；
  - 截至2018年12月31日，本集团银行存款及现金为一年内到期借款余额的2.76倍；
  - 境外借款137亿元，占总借贷的16.8%；
  - 绿城集团目前取得金融机构授信2,255亿元，截至2018年12月31日尚有可使用额度约1,563亿元。



# 融资顺畅 助推发展

## 境内发债渠道丰富

共发行约**201亿元**，综合成本为**5.46%**，剩余额度约**260亿元**。

(单位：亿元)

	公司债	短期融资	供应链ABS	中期票据
额度	140	90	100	115
已发行金额	91.5	40	35.64	34
利率	4.73% - 6%	4.97% - 5.42%	4.37% - 5.6%	5.89% - 6.2%
加权平均利率	5.55%	5.22%	4.93%	6.02%

# 融资顺畅 助推发展

## 境外融资优势明显

7月，与汇丰银行等18家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%



7月，与中银香港签订美金6亿元无抵押双边贷款协议，实现一周内完成规模达美金14亿元的境外融资。

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%



12月，成功发行美金5亿元永续证券，获得大股东全力支持，由中交国际全额认购。

期限	额度	年利率
永续	美金5亿元	10%



# 融资顺畅 助推发展

## 境外融资优势明显

2019年1月离岸债券市场环境明显改善，于两周内高效完成两次高质量境外美元优先永续票据的发行。

1月25日发行：

贷款规模	可提早赎回日	初始分派率
美金4亿元	2022年2月8日	8.125%

### 市场反响热烈

- 簿记总订单量对发行规模形成近14倍覆盖；
- 交易以初始价格指引8.625%成功收紧50基点。

1月29日发行：

贷款规模	可提早赎回日	初始分派率
美金1亿元	2022年2月8日	7.75%

### 成本更低

在无需中交提供维好函的情况，凭借公司良好的信用状况，最终发行价格在近期境外优先永续票据发行市场中优势显著。



# 前景展望





# 聚焦战略 巩固机制



全面贯彻三年战略规划各项部署



坚持走“有质量的发展”道路



落实完善各项管控机制

# 优化组织管控

- ❀ 职能中心由**9**个整合为**7**个，促进业务融合，提升组织效能（人员编制减少**134**人）。
- ❀ 下属单位由**16**个整合为**11**个，分级分类管理，激发组织活力。

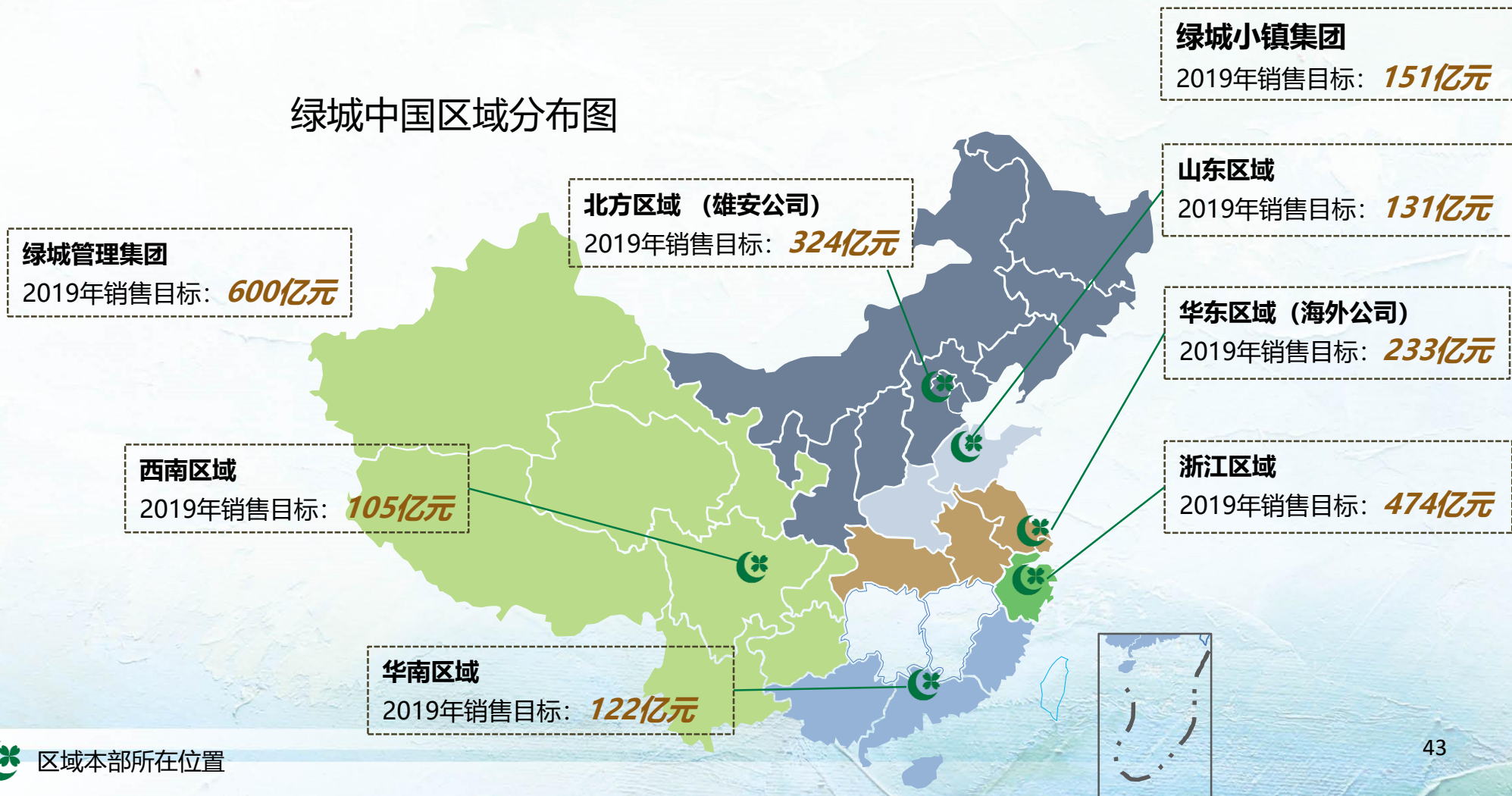




# 实施项目群管控

❁ 城市公司进一步整合项目资源，实施项目群管理模式，促进业务融合，优化人员配置。

绿城中国区域分布图



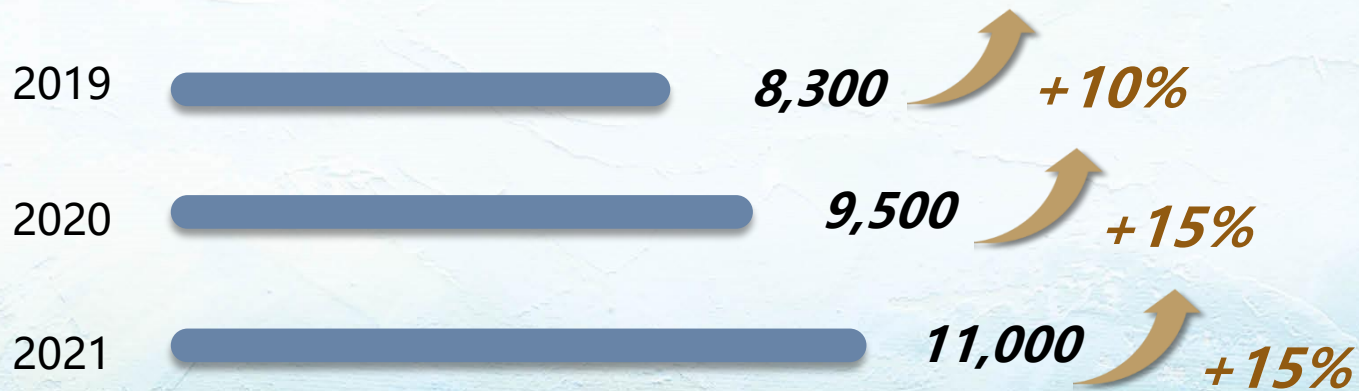
# 提升人均效能

## 人员精简

预估人员编制减少**344人**。

## 人均效能预估

人均开发面积将逐年提升。



(单位：每人平方米)



# 绿城大学成立

✿ 人才培养及推动公司变革等方面步入新阶段。

定 位

企业与人才发展的助推器

使 命

企业文化传播  
业务能力提升

领导力发展  
知识沉淀管理

校 训

真诚 善意 精致 完美



# 构建大运营体系

## 管理定位

明确“中枢神经”的管理定位，加强动态实时管控。

## 职能职责

秉承“全视角目标管理”的职能职责。

## 管理目标

全运营周期管控、全业务板块覆盖、全交叉单元联动。

## 保障体系

搭建并完善数字运营、风控与标准体系、协调机制等。



# 落地共赢机制

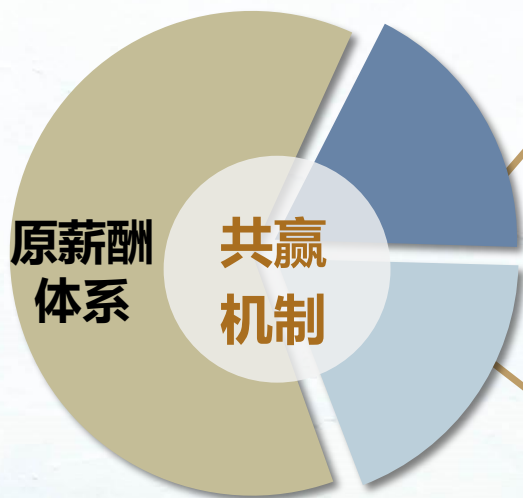
✿ 全面推行共赢机制并不断完善，助力公司提升运营效能及盈利水平。

## 项目跟投

向项目团队赋能，使其与公司收益共享、风险共担，进一步提升项目的投资质量、运营效率和盈利能力。

## 股份激励

在市场购买股票，满足一定条件后分配给员工，将股东、公司与个人利益紧密结合。



# 加强产品管理

## 推进产品的“四化”建设，加强成本管控

### 产业化

提升产业化程度，提高生产效率和品质，加强上下游产业链整合。

### 标准化

推进产品及工艺工法的标准固化，推广日式施工管理等制度标准，保障效率及品质。

### 科技化

结合新项目完成智慧园区实践，提高产品性能和运营效能，提升服务体验。

### 环保化

围绕设计、用材、施工、检测等环节加快环保建设；新项目绿色建筑全覆盖。

## 实施知识产权的管理，打造产品IP

- 建立产品知识产权管理机制，保障产品创新，打造丰富产品IP，助力项目周转；
- 加快品牌、产品、标准输出，发挥无形资产最大效益。



# 实施精准投资



## 1 优化投资管控 加大赏优罚劣

完善投资管理机制，健全分级分类管控体系，提高管控效率，加大奖惩力度。

## 2 继续因城施策 狠抓猎地计划

深入开展城市研究，采取差异化的投资策略，实施新一轮猎地计划。

## 3 坚持价值投资 优化投资结构

深耕五大重点城市群，一二线核心城市实施“以点扩面、拥核发展”，优质三四线城市实施“一城一地、流动性补仓”。

# 实施精准投资

4

## 加大合作共赢 加强战略协同

联动大股东资源，加大与战略合作伙伴的合作力度，形成更大范围的联动效应。

5

## 落地特色特质 鼓励多元发展

加大对特色特质业务的拓展，逐步构建行业竞争壁垒，增加获取低价项目的机会。

理想  
小镇

开拓美丽乡村建设等蓝海市场，成为新型城镇化、乡村振兴战略的推动力量。

运动  
物业

凭借四届全运村开发及赛事服务经验，精心营造杭州亚运村，开拓更多运动系列项目。

TOD  
物业

基于现有成功操作经验，构建行业竞争的技术壁垒，全面推广TOD物业开发。



# 做强产业链

✿ 坚持围绕主业布局轻资产业务，寻求新的增量，加大对公司的盈利贡献。

代建  
管理

保持行业领先，扩大规模效应，提升盈利能力。

承接研发设计、施工、咨询、配套产业等全产业链业务，持续探索新型业务内容，提升营收能力。

房屋  
科技

生活  
服务

构建客户服务全产业链，孵化房屋4S、社区商业、养老健康、智慧生活等创新服务产业，支撑主业更好发展。

以收购百年人寿为契机，加大金融服务业务的投资力度，构筑与资本代建、地产基金类业务相匹配的投资能力。

金融  
服务

# 升级生活服务

- ✿ 以“**美丽建筑 美好生活**”作为品牌主张，以**园区**为载体，以**房子和客户**为核心服务对象，持续提升客户生活服务品质。
- ✿ 通过发布园区生活服务体系2.0，全面升级客户服务体系，保持绿城中国服务品质的行业领先优势。





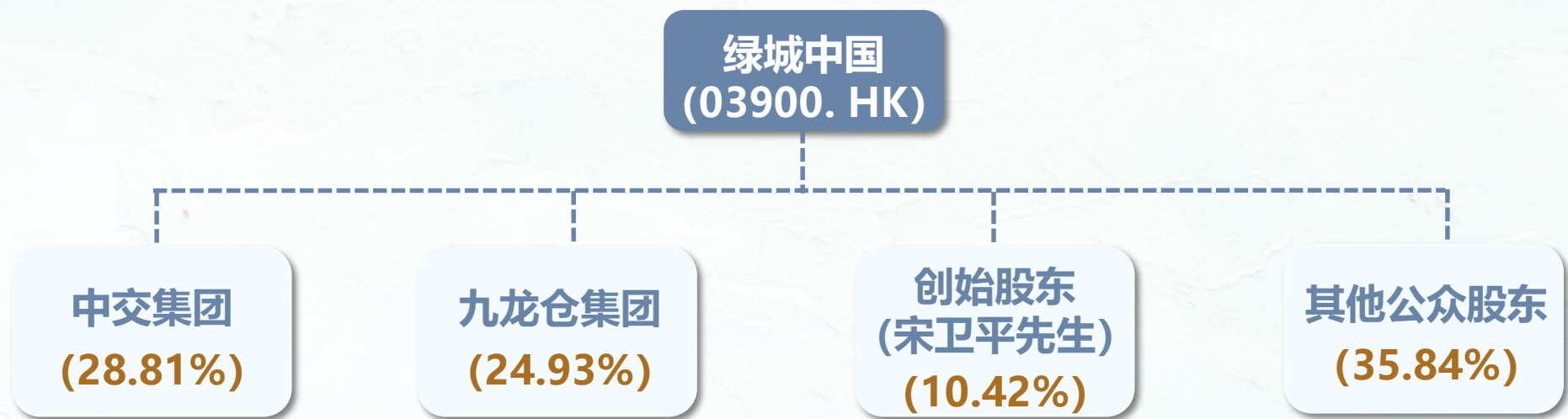
# 提升品牌价值

2019年3月30日，将以“万物共生，连接美好”为主题举办“生活开发者大会”，发布创新产品和服务体系2.0，系统展示在产品研发及服务实践方面的领先优势，进一步扩大品牌影响力，全方位提升品牌价值。



2019生活开发者大会主形象

# 股东支持 形成合力



- 坚守宋卫平先生提出的“真诚、善意、精致、完美”的企业愿景，坚持“品质为先”的发展战略，传承对品质不懈追求的精神与理念；
- 依托中交、九龙仓的资源优势及资本市场经验，在资源共享、财务资金、金融服务、轻资产业务等方面开展多方位的战略合作；
- 积极引进有实力的新战略投资人，扩大公司股本，夯实发展基础。



# 2019年可售货源

	可售货源面积 (万平方米)	可售货源金额 (亿元)
投资项目	812	2,029
代建项目	683	880
<b>合计</b>	<b>1,495</b>	<b>2,909</b>

其中投资项目可售货源分析：

	可售货源面积 (万平方米)	可售货源金额 (亿元)
存量	174	469(占比23%)
新增	638	1,560(占比77%)
一二线	546	1,476(占比73%)
三四线	266	553(占比27%)

- 截至2018年12月31日，累计已售未结转额约为1,082亿元（按权益：595亿元）。

注：未含2019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 (每平方米人民币元)
上海长风中心	129,187	536,155	41,502
杭州翡翠城	176,421	486,186	27,558
杭州凤起潮鸣	47,550	427,586	89,923
宁波杨柳郡	190,449	402,382	21,128
杭州西溪雲庐	45,430	350,528	77,158
温州瓯海项目	126,729	340,945	26,903
青岛理想之城	128,692	340,293	26,442
舟山长峙岛	178,978	296,306	16,555
台州宁江明月	177,715	290,043	16,321
上海黄浦湾	16,019	265,546	165,767
其他	2,778,337	6,384,957	22,981
<b>合计</b>	<b>3,975,955</b>	<b>10,120,927</b>	<b>25,455</b>

\* 销售面积仅包括地上面积。

## 附录二：2018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 (每平方米人民币元)
天津全运村	综合社区	482,489	12,720	23%	26,363
成都文儒德	高层住宅、别墅	166,546	4,096	7.4%	24,594
青岛理想之城	综合社区	299,258	3,861	7%	12,902
嵊州剡江越园	高层住宅、别墅	267,806	2,669	4.8%	9,966
上海黄浦湾	高层住宅	18,839	2,590	4.7%	137,481
余姚明园	高层住宅	193,540	2,449	4.4%	12,655
台州宁江明月	综合社区	205,441	2,317	4.2%	11,278
舟山玫瑰园西区	综合社区	144,907	2,163	3.9%	14,927
海南蓝湾小镇	综合社区	83,218	2,154	3.9%	25,884
杭州桃源小镇	高层住宅、多层住宅、别墅	162,844	1,709	3.1%	10,495
济南玉兰花园	高层住宅、多层住宅、别墅	149,174	1,654	3%	11,088
杭州玉府	高层住宅	54,041	1,603	2.9%	29,663
	其他	1,165,003	15,289	27.7%	13,124
	<b>合计</b>	<b>3,393,106</b>	<b>55,274</b>	<b>100%</b>	<b>16,290</b>

\* 销售面积包括地上及地下面积。



## 附录二：2018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 (每平方米人民币元)
杭州杨柳郡	高层住宅	163,056	3,426	14.2%	21,011
济南全运村	高层住宅、别墅	152,237	2,774	11.5%	18,222
杭州武林壹号	高层住宅	17,375	1,412	5.8%	81,266
大连桃源里	高层住宅	89,889	1,401	5.8%	15,586
青岛深蓝中心	高层住宅	22,406	1,121	4.6%	50,031
济南中心	高层住宅、写字楼	96,966	1,083	4.5%	11,169
沈阳全运村	高层住宅、别墅	294,918	2,410	10%	8,172
徐州紫薇公馆	高层住宅、别墅	84,224	2,191	9.1%	26,014
杭州凤起潮鸣	高层住宅	20,872	1,305	5.4%	62,524
其他		366,537	7,063	29.1%	19,270
<b>合计</b>		<b>1,308,480</b>	<b>24,186</b>	<b>100%</b>	<b>18,484</b>

\* 销售面积包括地上及地下面积。

## 附录三：2018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	杭州云谷春风	招拍挂	杭州	24%	381	91	94,174
2	杭州湖祥云庐	招拍挂	杭州	51%	2,341	1,194	146,133
3	杭州晓风印月	招拍挂	杭州	100%	4,811	4,811	214,628
4	嘉兴留香园	招拍挂	嘉兴	100%	994	994	148,577
5	温州西江月	收购	温州	16.5%	277	277	236,417
6	温州留香园	招拍挂	温州	100%	1,453	1,453	113,261
7	温州横渎项目	招拍挂	温州	37%	6,920	2,560	501,189
8	余姚桂语兰庭	招拍挂	余姚	100%	1,246	1,246	248,791
9	德清凤栖雲庐	招拍挂	湖州	37.5%	1,168	438	188,981
10	安吉桃花源H3地块	招拍挂	湖州	85%	14	12	2,504
11	安吉桃花源东南区块1	招拍挂	湖州	85%	54	46	12,518
12	安吉桃花源东南区块2	招拍挂	湖州	85%	95	81	14,856
13	舟山蘭园	招拍挂	舟山	45%	1,357	611	151,099
小计					21,111	13,814	2,073,128



## 附录三：2018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)
14	舟山定海杨家塘项目	招拍挂	舟山	100%	1,142	1,142	173,923
15	嵊州越剧小镇二期小农庄地块	招拍挂	嵊州	32.5%	34	11	41,559
16	嵊州越剧小镇博物馆地块	招拍挂	嵊州	32.5%	3	1	18,400
17	嵊州越剧小镇二期文旅地块	招拍挂	嵊州	32.5%	50	16	98,035
18	上海杨浦区平凉项目	招拍挂	上海	20%	4,188	838	179,081
19	合肥滨湖项目	招拍挂	合肥	49.5%	2,656	1,315	426,925
20	南通工农路项目	招拍挂	南通	100%	1,373	1,373	107,220
21	南通洪江路项目	招拍挂	南通	100%	2,098	2,098	271,548
22	常熟明月兰庭	招拍挂	常熟	70%	1,622	1,135	203,607
23	北京顺义项目	招拍挂	北京	100%	779	779	108,477
24	天津春熙明月	招拍挂	天津	60%	1,366	819	323,294
25	天津河西陈塘W1项目	招拍挂	天津	41%	760	312	51,531
26	天津解放南路项目	招拍挂	天津	100%	1,800	1,800	115,131
	<b>小计</b>				<b>17,871</b>	<b>11,639</b>	<b>2,118,731</b>

## 附录三：2018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)
27	天津河西陈塘W2项目	招拍挂	天津	41%	1,810	742	231,029
28	广州南沙项目	招拍挂	广州	100%	992	992	122,381
29	福州柳岸晓风	招拍挂	福州	51%	2,930	1,494	211,640
30	福州金山项目	招拍挂	福州	80%	1,843	1,474	228,371
31	西安全运村224亩地块	招拍挂	西安	51%	608	310	424,178
32	西安全运村103亩地块	招拍挂	西安	51%	308	157	222,874
33	西安全运村文广179亩 地块	收购	西安	51%	277	277	453,877
34	武汉凤起听澜	收购	武汉	14%	739	739	464,205
35	重庆桂语九里	招拍挂	重庆	49%	1,850	906	411,116
36	重庆礼嘉项目	招拍挂	重庆	100%	1,320	1,320	213,057
37	加拿大高贵林项目	收购	加拿大	40%	80	80	18,623
	小计				12,757	8,491	3,001,351
	<b>总计</b>				<b>51,739</b>	<b>33,944</b>	<b>7,193,210</b>

注：37幅地块预计可售金额合共将达约人民币1,276亿元。



## 附录四：截至2018年12月31日总土地储备

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* (每平方米人民币元)
杭州	3,950	2,562	9,352
浙江 (除杭州)	8,851	5,923	4,336
上海	511	326	17,764
江苏	1,713	1,176	13,084
北京	1,361	894	16,836
天津	1,284	869	6,064
山东	4,055	2,987	2,697
湖北	668	460	10,738
海南	1,116	763	2,915
广东	886	585	10,299
四川	565	470	8,454
重庆	727	511	5,890
陕西	2,695	1,902	1,105
福建	440	286	10,973
海外	798	708	976
其他	2,854	1,958	1,836
<b>合计</b>	<b>32,473</b>	<b>22,381</b>	<b>5,878</b>

\*平均楼面地价是按总地价除以总建筑面积计算

## 附录五：2019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		杭州桃源小镇	80%	十三期、十五期、十八期	255,064
		临安桃李春风	18%	一期	32,917
		杭州桂语江南	35%	一期	109,064
		宁波杨柳郡	51%	一期G地块、二期B地块	249,324
		岱山蔚蓝公寓	100%	四期	64,026
		嘉兴柳岸禾风	100%	一期、二期	285,359
		建德美好广场	100%	二期	64,600
		安吉桃花源 (元和房产)	85%	二期 (3)、桂竹园三期、五期 (2)、方竹园二期、六期、新竹园七期 (1)、青竹园一期	28,851
		舟山长峙岛 (城建中稷)	96.9%	二期、十期银杏、十二期梧桐园、十四期留香园、二十二期东部幼儿园	409,705
		丽水留香园	51%	一期	229,365
		建德香樟园	100%	三期	81,726
		临海玫瑰园	100%	二期	94,163
		台州宁江明月	51%	六期、七期、八期	221,772
		南京云栖玫瑰园	79.9%	一期、二期、三期、五期、六期	197,572
小计					2,323,508



## 附录五：2019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	无锡凤起和鸣	100%	一期	118,004
	济南玉兰花园	50%	二期B8地块	221,579
	淄博百合花园	100%	二期玫瑰园西、紫薇园	260,253
	胶州紫薇广场	100%	五期朗月苑	77,319
	曲阜诚园	100%	五期正信苑	145,762
	青岛理想之城	80%	D-2-11	20,760
	北京西山燕庐	85%	一期	270,293
	佛山桂语兰庭	100%	一期	237,697
	郑州雁鸣湖玫瑰园	100%	七期	2,205
	大庆绿城御园	100%	二期：兰亭苑-1、二期：桃花源-2、三期：兰亭苑-2、三期：商业及公建	178,000
	海南蓝湾小镇	51%	十四期/海棠苑	98,532
	长沙青竹园	49.5%	十三期、十四期	22,772
小计				1,653,176

## 附录五：2019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	杭州翡翠城	45%	十-1期 (西北一期)	109,204
	杭州凤起潮鸣	50%	一期	137,947
	杭州西溪雲庐 (03地块)	20%	一期	179,344
	台州玉兰广场	49%	三期	122,066
	上海长风中心	37.5%	三期	191,583
	济南全运村	45%	十七期、二十期	13,433
	济南中心	39%	五期	136,740
	大连桃源里	40%	四期	37,170
	重庆蘭园	50%	二期	80,798
小计				1,008,285
总计				<b>4,984,969</b>



## 附录六：截至2018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
银团贷款	8	3年	2021年7月3日	-	HIBOR/LIBOR+2.565%
双边贷款	3	3年	2021年7月9日	-	LIBOR+2.8%
双边贷款	3	5年	2023年7月9日	-	LIBOR+3.3%
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22日	5.5%
永续证券	4.5	-	永续	2020年7月11日	5.25%
永续证券	5	-	永续	2021年12月21日	10%
<b>总计</b>	<b>37.5</b>	-	-	-	-

- 注：
- ❀ 于2018年12月31日尚有内保外贷等境外融资约美金4.3亿元，合共境外融资余额约美金38.8亿元；
  - ❀ 于2019年1月25日，本公司成功发行4亿美元三年期不可赎回初始分派率为8.125%的优先永续票据；
  - ❀ 于2019年1月29日，本公司成功发行1亿美元三年起不可赎回初始分派率为7.75%的优先永续票据；
  - ❀ 于2019年1月28日，本公司已提前赎回5年期美金5亿元永续证券。

## 附录七：2019年重点推盘项目

地区	重点推盘项目
杭州	杭州湖畔雲庐、杭州晓风印月
浙江 (不包括杭州)	余姚桂语兰庭、嘉兴留香园
长三角区域 (不包括浙江)	上海桂语云溪、南京云栖玫瑰园
环渤海区域	天津陈塘庄项目、天津春熙明月
成渝地区	成都诚园、重庆蘭园
其他地区	福州柳岸晓风、武汉凤起乐鸣

更多项目介绍请登陆<https://home.gtdreamlife.com/web/#/homePage>。



# 杭州



**物业类型：叠墅**

**项目简介：**项目位于未来科技城核心区域，是绿城首次进驻未来科技城的项目。总占地面积约5.78万平方米，容积率1.5，总建筑面积约14万平方米，规划营造26幢叠墅，秉承绿城原创级作品“雲庐系”匠造精髓，打造186-260平方米纯低密叠墅作品。



**物业类型：高层住宅/超高层住宅**

**项目简介：**项目位于滨江核心区，毗邻地铁站，周边拥有银泰城（在建）等高端商业体及江南实验学校、浙二滨江分院、武警医院等丰富的都市配套。项目总建筑面积约21万平方米，规划10幢高层（其中包含2幢超高层），打造136-255平方米精装修大宅，缔造绿城高端社区范本。



## 物业类型：高层住宅

**项目简介：**该项目是公司继余姚明园后的在余姚的第二个高端住宅项目。项目位于余姚西南板块核心，板块内余姚万达、全民健身中心、余姚第二医院、姚江小学、儿童公园等商业、教育、医疗资源成熟。项目总建面约24.88万平方米，是绿城全新一代的高层作品，户型面积为103-171平方米。



## 物业类型：小高层住宅

**项目简介：**项目位于嘉兴市科技城核心领地，地处万达商圈，东北师范大学南湖实验学校西侧。总建筑面积约15万平方米，小区总共有12幢小高层住宅，包含2幢人才住房，10幢可售小高层。项目总户数约763套，户型面积段115-169平方米。



## 长三角区域



上海桂语云溪

**物业类型：高层住宅/叠墅**

**项目简介：**项目位于上海市松江区永丰街道草长浜路188弄，总建筑面积约3.8万平方米，规划为3幢四层叠墅（约140-160平方米）和5幢八层洋房（约86-102平方米），产品营造上采用现代简约的当代美学设计风格，打造SUPERFLAT超平立面，采用大窗框比的玻璃门窗。



南京云栖玫瑰园

**物业类型：平墅/叠墅/合院**

**项目简介：**项目位于南京河西南岸，总建筑面积约29.8万平方米，容积率仅1.2，隐于城市繁华之后，藏于城市山景之前，堪称一座收藏级的“都市桃源”，涵盖平墅（户型面积约108-341平方米）、叠墅（户型面积约144-426平方米）、合院（户型面积约397-472平方米），为南京定制一座原创级的新中式墅区。



## 环渤海区域



**物业类型：多层住宅**

**项目简介：**项目位于北京城六区石景山西北方向西山文化浅山带生态住区，近地铁6号线，近4大核心商圈，规划有医疗、教育配套，总建筑面积约25万平方米。项目是绿城首个限竞房项目，建筑风格为民国风现代中式洋房（户型面积约90-136平方米），致力打造成为北京限竞房地块的品质标杆。



**物业类型：高层住宅/多层住宅**

**项目简介：**项目位于天津市静海区新城核心，紧邻静海区行政中心及商贸区，交通便捷顺畅，总建面约24.9万平方米，包含绿城二代高层（户型面积约90-130平方米）、法式多层（户型面积约110-140平方米），以绿城标准，为静海营造品质住区。



## 成渝地区



**物业类型：高层住宅**

**项目简介：**项目为公司于成都的首发作品，择址成都城南怡心湖畔，承袭绿城经典二代高层，以绿城产品美学塑造全南北板式布局、全架空建筑设计，以10万平方米交互式景观园林，营造24小时全龄段全维度生活场景。该项目拥有1,883户住户（户型面积约110-190平方米）。



**物业类型：高层住宅**

**项目简介：**项目为绿城入渝首个作品，落址冉家坝，坐拥多个核心商圈、轨道交通等城市繁华资源。全现房智能家居配置，世界名品精装，以精工匠心营造理想人居标杆。园区服务将为业主提供全生命周期服务。该项目涵盖364户高层（户型面积约139-220平方米）。



## 其他地区



福州柳岸晓风

**物业类型：高层住宅**

**项目简介：**项目坐拥三大公园、三大湖泊，毗邻五四北核心商圈、中加国际学校、地铁1号线等全能配套。项目将打造14栋超扁平高层建筑，户型面积为95-149平方米（3-5房），配置的中央园林景观超万平方米，商业街区约1.5万平方米，以严苛品质匠造城市人居标杆，构筑福州首个全功能公园式生活住区。



武汉凤起乐鸣

**物业类型：高层住宅/叠墅**

**项目简介：**项目择址大东湖畔，以全武汉罕有的1.35超低容积率，创就约20万平方米绿城时代礼乐生活新著。一山一湖三公园环抱，咫尺花山大道、规划有地铁19号线，项目规划创新叠墅（户型面积约170-220平方米）、城市高端公寓（户型面积109-140平方米）两大产品系。



# 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

电邮:

[simoncfung@chinagreentown.com](mailto:simoncfung@chinagreentown.com)

**陈熹楠**

投资者关系

电话: +852 2530 0996

电邮: [hazel@chinagreentown.com](mailto: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](mailto:sherry@chinagreentown.com)

**俞腾飞**

投资者关系

电话: +86 571 8790 2676

电邮: [yutengfei@chinagreentown.com](mailto:yutengfei@chinagreentown.com)



敬请关注绿城官方微信公众号

获取公司更多资料