



二零一七年 年度业绩公布
二零一八年三月



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司

(股份代號: 03900)

目录

2017年业绩概览	3
2017年经营回顾	6
2017年财务摘要	15
前景展望	28
附录一：2017年投资项目预售情况	39
附录二：2017年确认销售项目	40
附录三：2017年新增土地储备	42
附录四：2018年计划竣工项目	49
附录五：截至2017年12月31日境外融资情况汇总	51
附录六：2018年重点推盘项目	52



2017 年业绩概览

2017年实现“有质量的增长”目标




营收利润稳增

总合同销售 **+28.4%**
收入 **+44.8%**
除税前利润 **+70.5%**
毛利率 **+10.9**百分点

2017年	2016年 (货币：人民币)
1,463亿元	1,139亿元
419.53亿元	289.76亿元
63.91亿元	37.48亿元
32.3%	21.4%


资金状况良好

净资产负债率 **- 11.7** 百分点
银行存款及现金 **+44.1%**

46.4%	58.1%
359.77亿元	249.71亿元


投资力度空前

新增项目个数 **+311.1%**
新增项目货值 **+246.1%**

37个	9个
1,547亿元	447亿元


股东回报颇丰

末期股息 **+66.7%**

每股0.20元	每股0.12元
---------	---------



继续保持领先的行业荣誉

绿城中国

“中国房地产百强企业”、“综合实力TOP10”、“规模性TOP10”、“年度社会责任感企业”、“顾客满意度领先品牌”、“2017行业价值贡献榜样”；品牌价值人民币290.76亿元，位居混合所有制房企第一。

——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

“中国蓝筹地产企业”

——经济观察报

绿城管理

“2017中国房地产代建运营引领企业”

——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

“2017中国房地产商业模式年度大奖”

——观点地产新媒体

“2017中国房地产成长价值领军企业”

——博鳌房地产论坛

绿城资产

“2017年度中国酒店业最佳业主”

——中国酒店星光奖

绿城生活

“2017年度地产创新企业榜样”

——浙江省政府





2017 年经营回顾

预售情况

❁ 截至2017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**827万平方米**，总合同销售金额约**人民币1,463亿元**（2016年：人民币1,139亿元），与去年相比**增长28.4%**。于2017年12月31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7亿元，其中归属于本集团的权益金额约为人民币4亿元。

绿城集团2017年合同销售面积

投资项目 (占比54%)	444万平方米
代建项目 (占比46%)	383万平方米
总计	827万平方米

绿城集团2017年合同销售金额

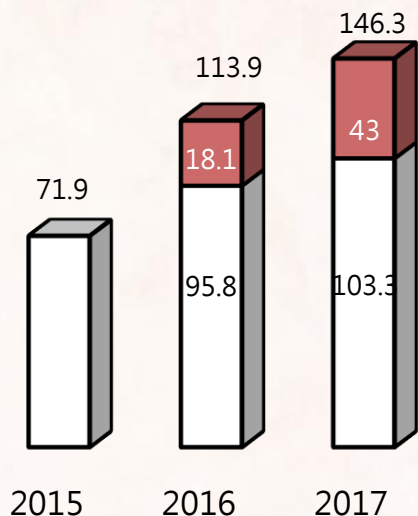
投资项目 (占比71%)	人民币1,033亿元 (归属于本集团的权益金额 约为人民币549亿元)
代建项目 (占比29%)	人民币430亿元
总计	人民币1,463亿元

预售情况

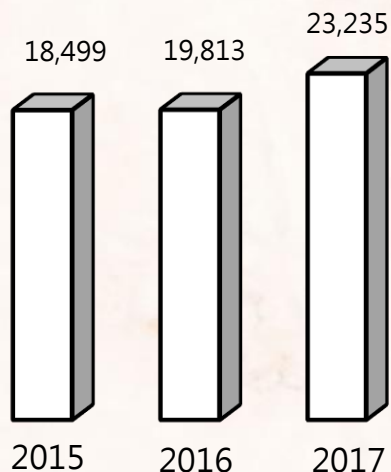
❁ 2017年绿城集团共有106个投资项目在售，销售均价**每平方米人民币23,235元**（2016年：每平方米人民币19,813元），处于全国领先水平。

截至12月31日止十二个月

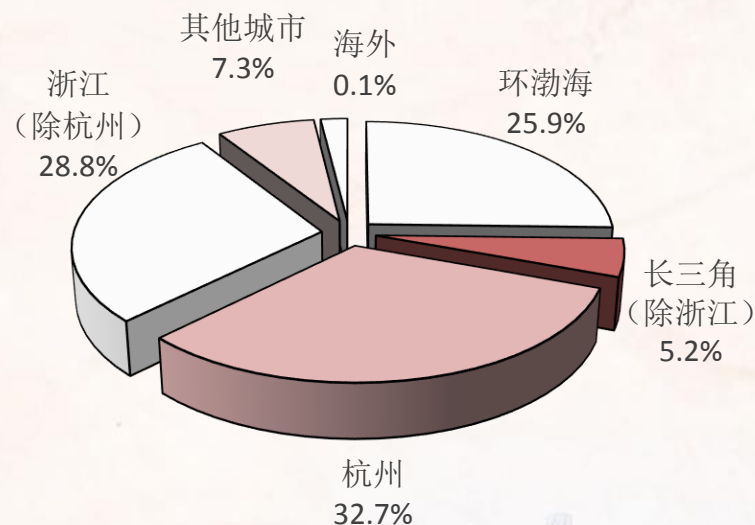
预售金额*
(人民币十亿元)



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*



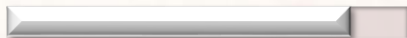
* 合同销售金额

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

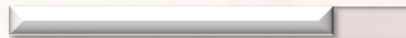
❁ 2017年，投资项目整体去化率达72%。其中，杭州杨柳郡、北京西山燕庐、青岛理想之城、宁波杨柳郡等15个项目全年单盘销售额超过人民币20亿元，台州宁江明月、海南蓝湾小镇、舟山长峙岛等以往年度去化速度较慢的项目也位列其中，去库存成效显著。

新增房源去化  78%

2017年新增房源约人民币744亿，实现去化约人民币579亿元，去化率达78%。

存量房源去化  66%

投资项目期初存量约人民币692亿元，全年实现去化约人民币454亿元，去化率达66%。

一二线去化  75%

一二线城市房源去化约为人民币696亿元，去化率达75%。

三四线去化  67%

三四线城市房源去化约人民币337亿元，去化率达67%。



杭州桂语江南



杭州杨柳郡



宁波杨柳郡

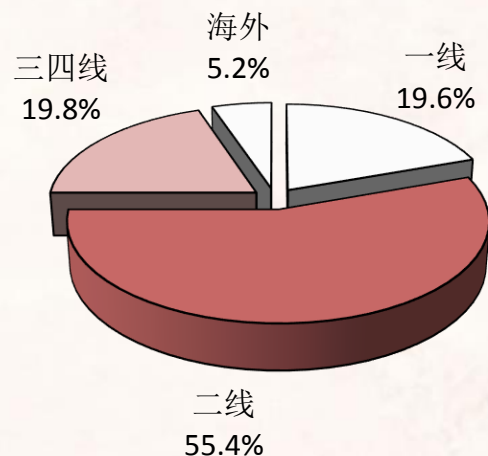
2017年新增土地储备

投资战略有效落实

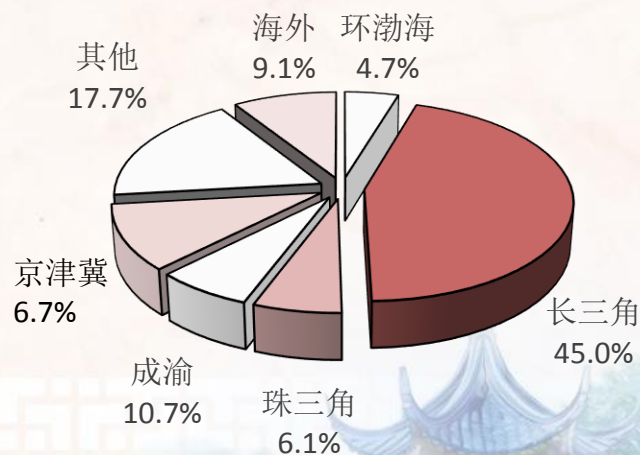
2017年，本集团聚焦核心城市、核心地段，在前三季度始终保持战略定力，顶住同业房企加速扩张的压力，不盲目补仓，在第四季度抓住房企资金面趋紧、竞争激烈程度下降的战略窗口期，通过本集团健全的投资管控机制，确保新增项目的盈利能力，以较为合理的价格获取了一批优质土地，投资规模创历史新高。

新增土地储备	
地块数量	37个
总建筑面积	859万平方米
权益总建筑面积	570万平方米
总土地款	人民币644亿元
归属于绿城支付的金额	人民币442亿元
平均楼面价	人民币10,898元/平方米
预计新增可售金额	约人民币1,547亿元
权益可售金额	约人民币986亿元

新获地块城市能级（按预计可售金额）



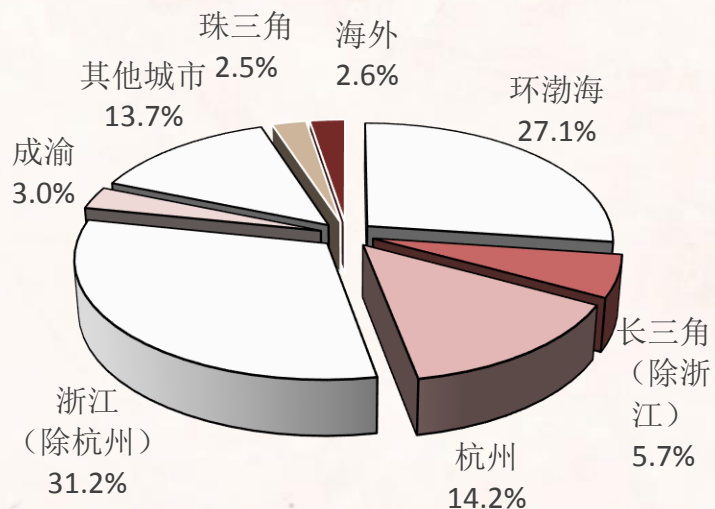
新获地块区域分布（按总建筑面积）



总土地储备

土地储备结构逐步优化

于2017年12月31日，绿城集团共有土地储备项目98个（包括在建及待建），总建筑面积约3,032万平方米，其中按照权益计算约为1,902万平方米；总可售面积约为2,112万平方米，权益可售面积约为1,302万平方米；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/平方米)
杭州	4,297	2,796	8,188
浙江 (除杭州)	9,453	6,355	3,184
上海	396	256	14,296
江苏	1,331	878	13,623
北京	1,253	825	17,626
天津	563	377	3,150
山东	4,802	3,540	2,529
河南	454	265	541
河北	888	497	969
湖南	243	242	956
湖北	234	164	6,816
新疆	362	340	1,133
海南	1,266	907	2,746
辽宁	723	571	3,488
广东	763	509	10,538
四川	813	556	9,350
重庆	102	76	9,073
黑龙江	505	414	749
内蒙古	175	138	232
陕西	907	712	2,734
安徽	9	9	2,610
海外	779	694	844
合计	30,318	21,121	5,098

*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	2017年完成情况 (千平方米)	2018年预计 (千平方米)
新开工	5,275	6,479
竣工	6,170	4,849

- ❁ 于2017年12月31日，绿城集团在建面积总计约3,582万平方米，其中投资项目在建面积约1,454万平方米，代建项目在建面积约2,128万平方米，开发规模不断扩大；
- ❁ 当前本集团项目运营速度在原先的5个月开工、9个月开盘的基础上得到进一步提升，部分项目已实现3个月开工、6个月开盘。

公司管控架构

- ❁ 2017年，绿城中国确立了“五位一体”的管控架构，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”为五大子集团，围绕城市资产管理和城市生活服务，形成重资产（投资开发、特色小镇建设）与轻资产（代建管理、资产经营、房屋4S服务、品质生活服务、颐养产业等）相结合的发展模式，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

❁ 五大子集团发展格局进一步优化，业务类型更加丰富并持续发力。

绿城房产

专注于投资开发，持续深化核心城市群布局，投资规模创历史新高，产品创新能力及整体运营效率不断提升，凭借优秀的房产质量稳居行业领先地位。

绿城小镇

以特色小镇建设为主业，以产业为导向，四个特色小镇样板成功落地：海南蓝湾小镇（文旅小镇样板）、舟山长峙岛（教育小镇样板）、安吉桃花源（康养小镇样板）、杭州桃源小镇（生活小镇样板）。

绿城管理

专注于代建管理，以品牌、管理、标准输出为特征，保持全国规模第一、品质最佳的领先优势。截至2017年12月31日，绿城管理集团新增项目达35个，总体管控项目合计达190个，规划总建筑面积约4,453万平米，预计总可售金额约人民币3,038亿元。

绿城资产

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，2017年绿城资产的持有资产流动性有效提升，金融服务平台加速创新，提供近人民币两百亿元的创新融资。

绿城生活

2017年3月，绿城理想生活科技有限公司正式成立，以房屋4S、房产经纪和商业运营为主要业务板块，不断升级服务内容。2017年，房屋4S业务首批布局全国17个重点城市35个门店，社区商业运营及大数据业务创新有序开展。



2017 年财务摘要

主要财务数据

	截至12月31日止十二个月		
(人民币:百万元)	2017年	2016年	变动
收入	41,953	28,976	+44.8%
毛利*	13,537	6,188	+118.8%
毛利率*	32.3%	21.4%	+10.9百分点
物业毛利率*	31.8%	18.7%	+13.1百分点
分占合营企业及联营公司业绩	550	1,425	-61.4%
出售附属公司净收益	1,620	74	+2089.2%
行政开支	(2,860)	(2,861)	-0.03%
销售开支	(1,617)	(1,347)	+20.0%
财务费用	(1,477)	(1,037)	+42.4%
若干资产的减值亏损计提与拨回	(980)	(139)	+605.0%

主要财务数据

	截至12月31日止十二个月		
(人民币:百万元)	2017年	2016年	变动
除税前利润	6,391	3,748	+70.5%
净利润	2,671	2,223	+20.2%
股东应占利润	2,190	1,917	+14.2%
股东应占核心利润**	2,854	2,086	+36.8%
每股基本盈利 (人民币元)	0.77	0.70	+10.0%

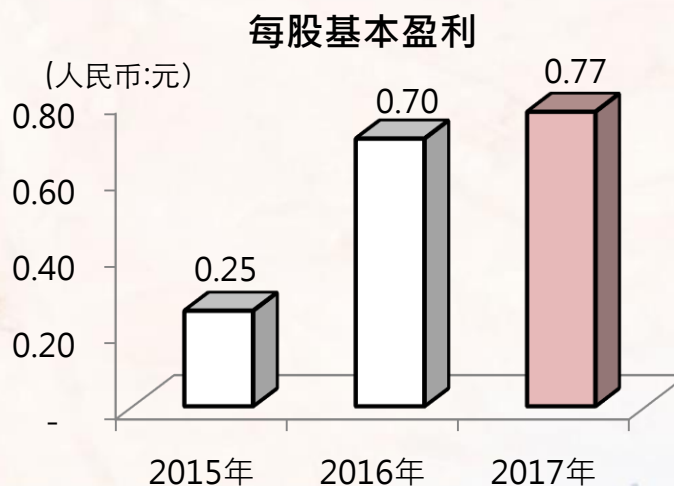
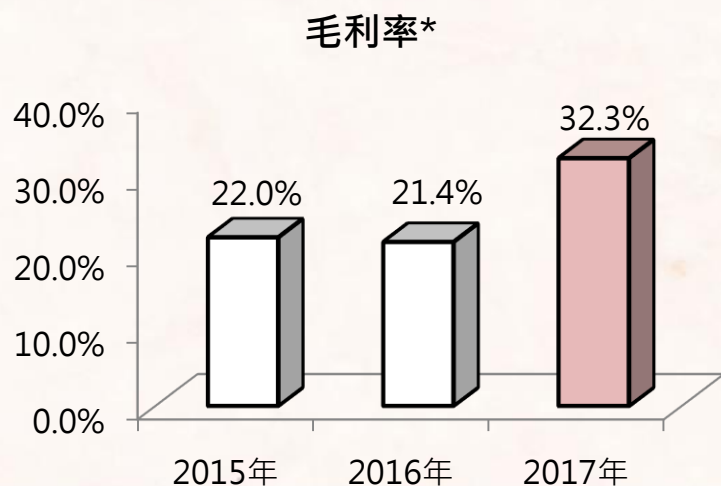
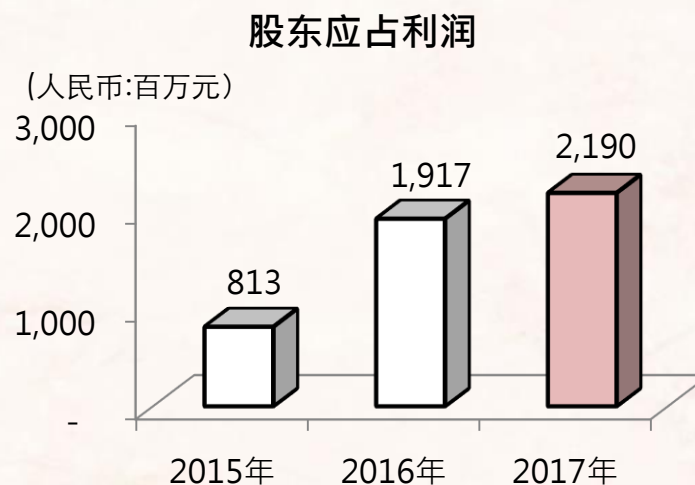
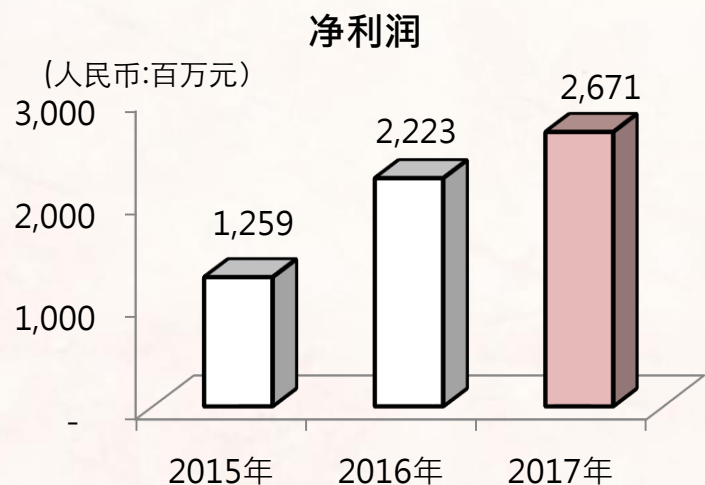
* 毛利经调整，已撇除本集团在收购附属公司时产生的公允价值调整对成本的影响。

** 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。

主要财务数据

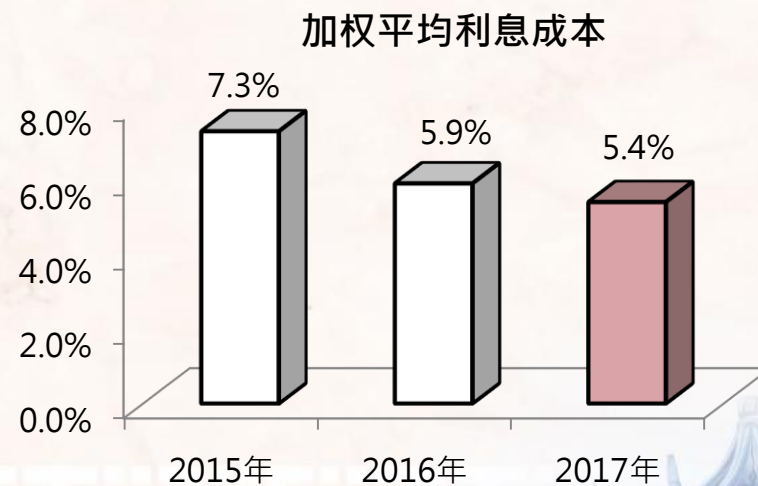
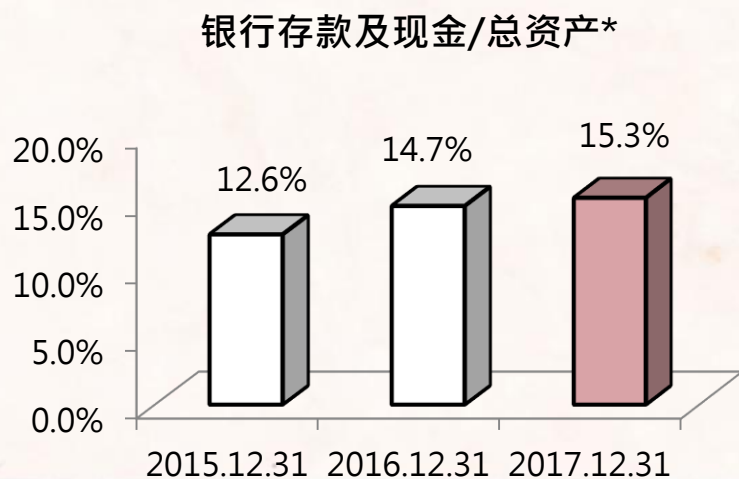
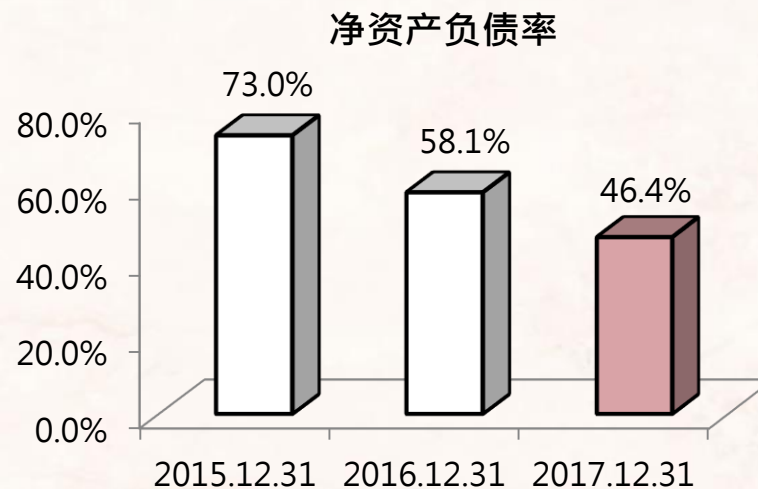
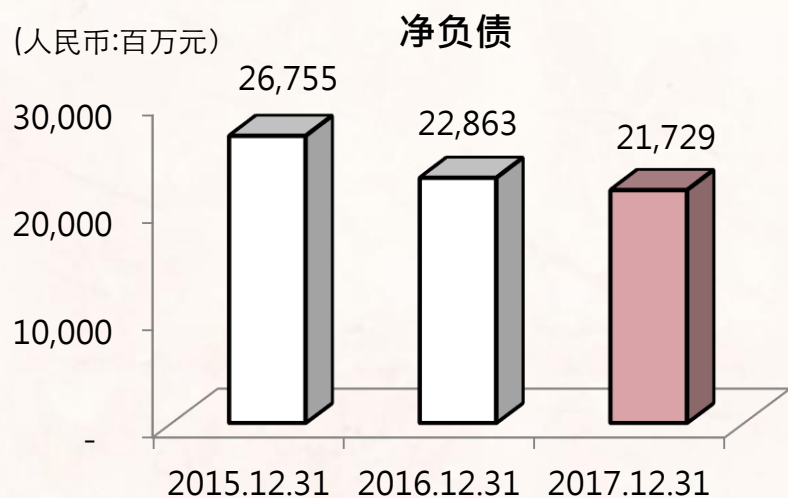
(人民币:百万元)	2017年12月31日	2016年12月31日	变动
总资产	235,828	169,796	+38.9%
总借贷	57,706	47,834	+20.6%
净资产	46,794	39,327	+19.0%
可供发展物业	25,468	14,289	+78.2%
发展中物业	83,149	61,486	+35.2%
已竣工可出售物业	20,651	12,246	+68.6%
银行存款及现金	35,977	24,971	+44.1%
预售订金	65,900	38,423	+71.5%

利润指标与毛利率同步增长



* 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



*包含抵押银行存款

行政开支明细变动

	截至12月31日止十二个月		
(人民币:百万元)	2017年	2016年	变动
人力资源成本*	1,300	963	+35.0%
日常营运费用** (含酒店折旧)	755	744	+1.5%
净汇兑损失***	0	528	-100.0%
其他	805	626	+28.6%
总计	2,860	2,861	-0.03%

* 人力资源成本的上升主要是集团为配合多元化业务发展模式，引进了各类型的高端人才，助力五位一体管控架构的搭建；

** 本公司收入大幅增长的同时，日常营运费用较上年基本持平，费率比有明显下降，主要是本公司落实全面预算管理，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。

*** 本年为净汇兑收益人民币511百万元，计入其他收入科目。

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
	2017年	2016年	
人力资源成本*	631	513	+23.0%
营销活动费**	727	599	+21.4%
其他营运费用	259	235	+10.2%
总计	1,617	1,347	+20.0%

* 由于2017年预售情况良好，绩效奖金有所增加所致。

**本年度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，主要是本公司积极拓宽营销渠道，同时严格管控费用开支所致。

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
	2017年	2016年	
费用化利息	1,477	1,037	+42.3%
资本化利息	2,241	2,431	-7.8%
总计	3,718	3,468	+7.2%

注：✿ 2017年资本化率为60.3% (2016年：70.1%) ；

✿ 2017年总借贷加权平均利息成本为5.4% (2016年：5.9%) 。

收入与成本结构

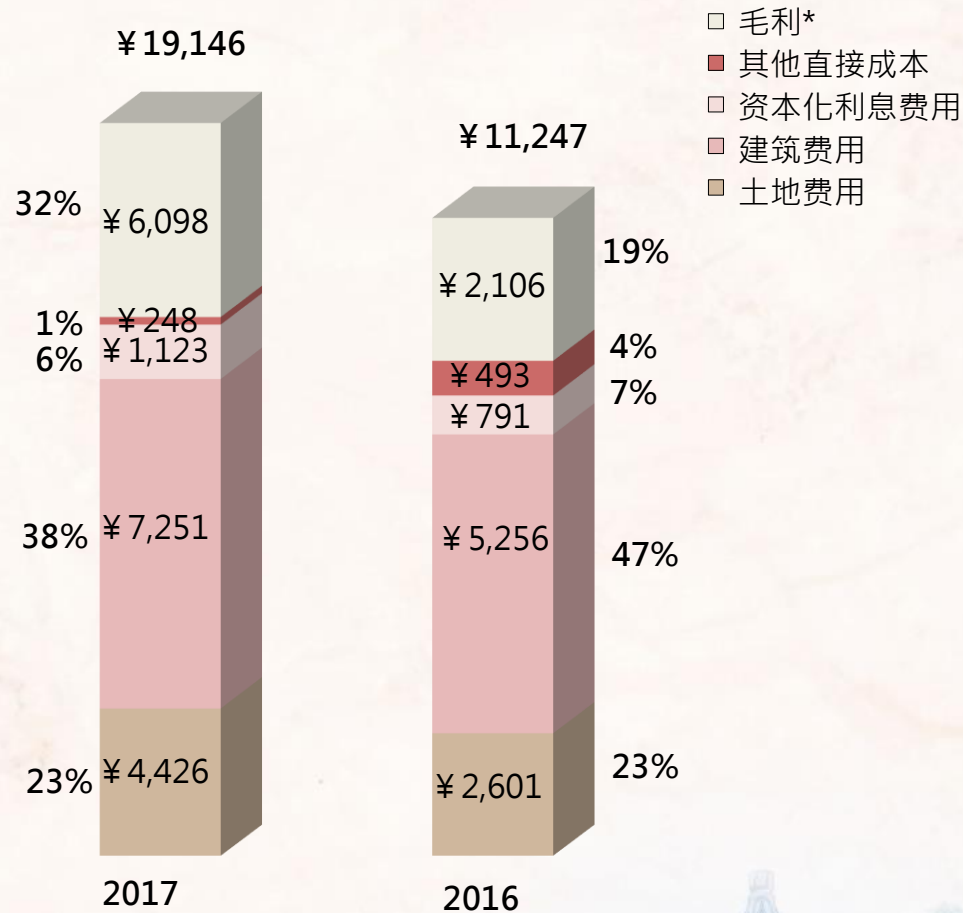
❁ 本年度本集团实现毛利人民币13,537百万元，较2016年的人民币6,188百万元增加118.8%。

❁ 本年度本集团实现毛利率为32.3%，较2016年的21.4%有明显增长，其中物业销售毛利率为31.8%，较2016年的18.7%大幅增长，主要是本年度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。

* 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。

每平方米收入成本结构 (人民币元/平方米) **



财务状况 (于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	2017年 总计	2016年 总计
银行及其他借款	12,733	16,065	8,385	37,183	36,022
境内公司债务工具	4,951	-	12,423	17,374	6,916
境外优先票据	-	-	3,149	3,149	4,896
总借贷	17,684	16,065	23,957	57,706	47,834
总借贷占比	30.6%	27.8%	41.6%	100.0%	100.0%
银行存款及现金				35,977	24,971
净负债				21,729	22,863
净资产				46,794	39,327
净资产负债率				46.4%	58.1%

注：✿ 截至2017年12月31日止十二个月总借贷加权平均利息成本为5.4% (2016年：5.9%)；

✿ 境外借款人民币125亿元，占总借贷的21.6%；

✿ 投资者可于2018年对人民币4,951百万元的境内公司债行使回售选择权；

✿ 绿城集团目前取得金融机构授信人民币1,897亿元，截至2017年12月31日尚有可使用额度约人民币1,327亿元。

融资情况

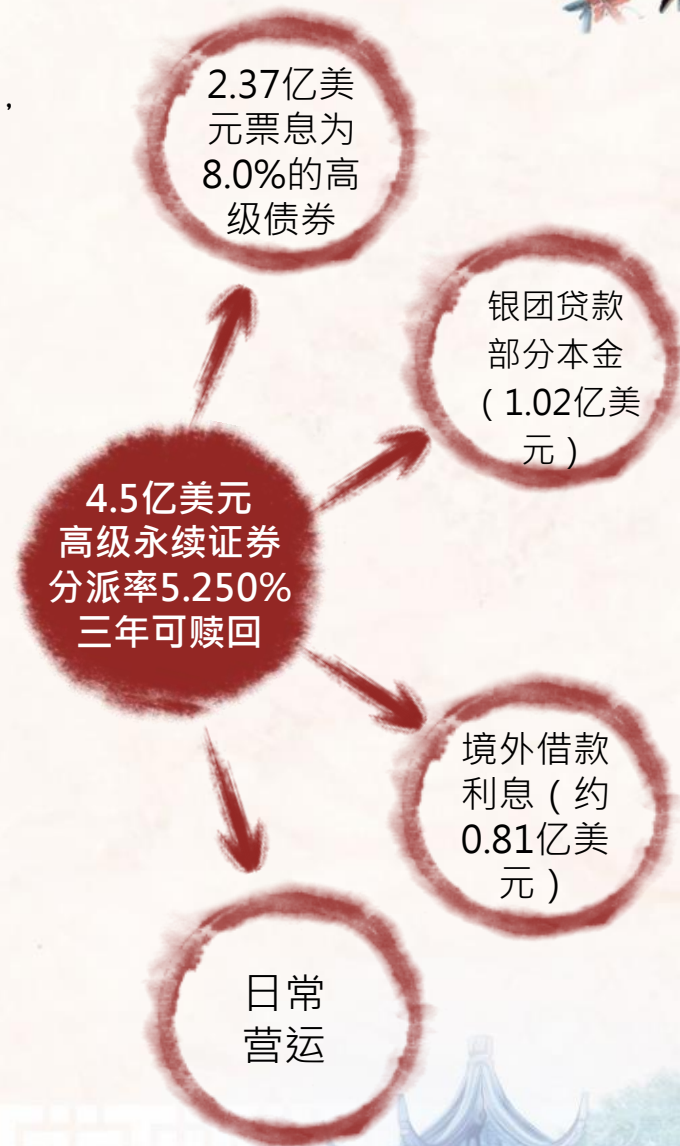
在金融监管趋严、融资环境趋紧、融资渠道受限的情况下，本集团不断优化与创新融资管理工作，为公司运营及反周期投资提供了强有力的保障。2017年，本集团总借贷加权平均利息成本为5.4%，与2016年的5.9%有明显下降。

境外发债

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。

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。

一方面，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。



融资情况

中期票据

2017年2月，凭借中诚信给予的AAA级主体和债券信用评级，以及中交集团的支持，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89亿元票据的通知书，绿城集团是2017年国内首批成功获得核准的房地产企业。截至2017年8月，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%。

应收购房尾款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16亿元应收购房尾款ABS，期限3年，利率5.29%。

公司债

本集团非公开发行人民币50亿元公司债的申请于2017年12月27日取得上海证券交易所无异议函；公开发行人民币20亿元公司债的申请也随后于2018年1月10日获得中国证监会批文，并于2018年3月12日成功发行，认购倍数高达3.12倍，票面利率低至5.50%*。

* 结算日后事项



前景展望

前景展望



2017年本集团三四五线库存去化较理想，且已在财务报表上对历史遗留问题做了充足的减值拨备，基本甩掉历史包袱，因而可以在未来发展中轻装上阵；



2017年本集团土地投资成果显著，以较为合理的价格获取了一批优质土地，2018年可售货源充足；



本集团目前手头现金充沛，财务杠杆稳健，融资便利较多，2018年弹药充足，有利于获取关键大型项目；



代建规模遥遥领先，已然成为行业标杆，品牌优势日益明显。随着代建业务进入高速增长期，其增值效应即将显现；



本集团结合自身优势开创的新型商业模式（特色小镇开发、房屋4S服务、颐养产业等）成长迅速，竞争对手难以复制。



本集团管理水平不断提升，在品质保证、费用控制、投资及现金流管理、人力资源机制化建设等方面已形成新的格局，为未来稳健发展打下坚实基础。

战略导向

- ❁ 本集团将坚持“轻重并举”的战略发展导向，提升重资产整体质量及盈利水平，逐步加大轻资产权重，推进公司发展动能从对资源、资金的高度依赖向依靠团队、品牌、专业能力转变，不断提升公司的风险管控能力。同时，本集团将继续提升专业管控和管理创新能力，推进各业务模块的协同运作、资源优化配置，为公司转型发展奠定坚实基础。

重资产

坚持品质最优的房产开发及小镇建设，提高投资收益。

- ❁ 绿城房产将着力深耕核心城市群，提升项目周转率、性价比及盈利水平；
- ❁ 绿城小镇将加快样板小镇推广、产业培育、优质项目拓展及城市留用地创新开发。

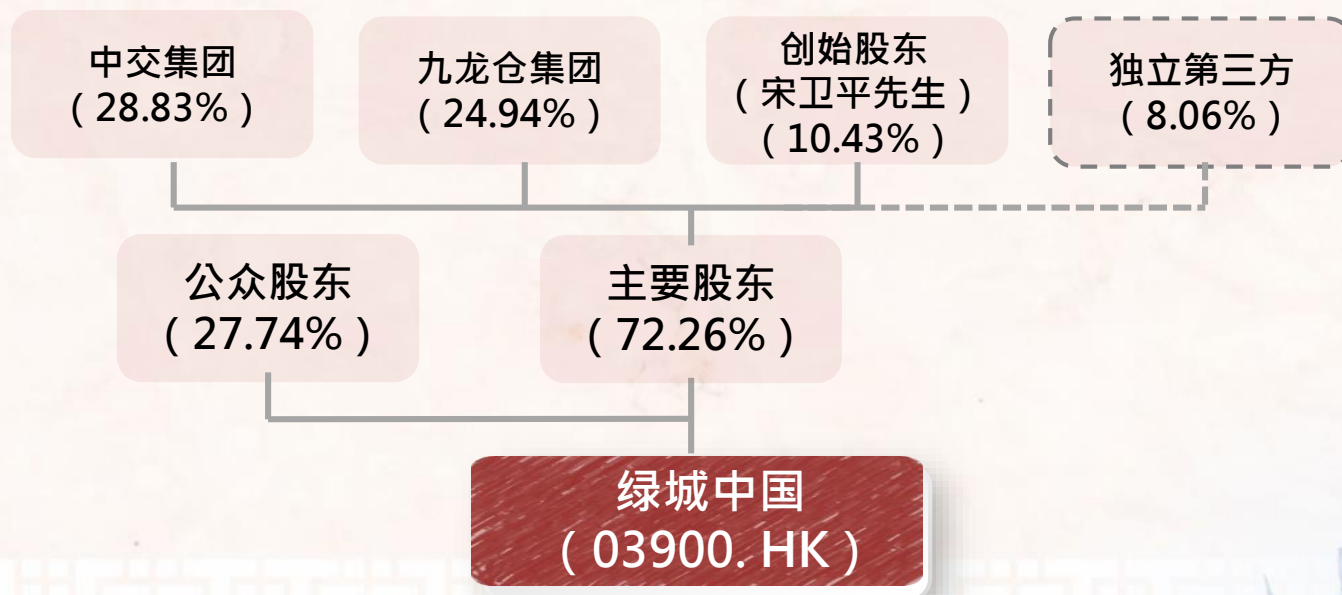
轻重
并举

轻资产

- ❁ 绿城管理继续扩大代建业务规模，保持在代建行业品质和规模的综合引领地位；
- ❁ 绿城生活加大对教育、医疗、颐养等产业的整合、培育力度，提升综合服务的成效；
- ❁ 组建绿城房屋科技集团，积极发展房屋4S、装饰、机电、建安等轻资产服务业务；
- ❁ 加快绿城资产金控服务平台建设，提高持有物业经营效益，加大对新金融、新经济等优质轻资产的投资力度。

股权结构变化 (引进新的投资人)

- ❁ 2018年1月26日，创始股东寿柏年先生与独立第三方（基金投资人）签订协议，以每股港币12.08元的价格出售其持有的本公司174,549,783股股份（约占已发行股本的8.06%），其中91,772,639股股份已于2018年1月26日完成交割，余下82,777,144股股份之买卖预期将于2018年4月6日或之前完成。
- ❁ 独立第三方的引入为绿城中国的股东结构注入了新的活力，体现了资本市场对绿城中国潜力的认可。



事业合伙人制度

- ✿ 本集团将基于公司当前发展阶段，统筹经营战略、组织结构、盈利能力等实际情况，建立“事业合伙人”长期激励制度，员工与公司共担风险、共创价值、共享收益。

期权计划

本公司综合考虑近年来的运营及财务表现、市值管理等因素，于2017年12月27日向五位执行董事及三十八位高级管理层授出购股权1亿股。这有利于持续激励公司董事、管理层及优秀员工，共享本公司业绩增长成果，进而吸引其对本公司发展做出更多卓越贡献。

管理层持股计划

本集团计划于2018年选拔一批管理层和基干员工，认购一定份额的公司股份。通过持股，进一步调动团队的积极性和创造性，构筑利益共同体，共同致力于提升公司业绩与市值，实现共赢共享。

价值创造共享计划

本集团计划从2018年开始推行以公司价值创造为前提的发展成果共享计划，以城市公司净资产收益率考核、新业务板块上市员工持股、创新业务经营团队持股等为特征，鼓励价值创造、价值贡献。

投资策略

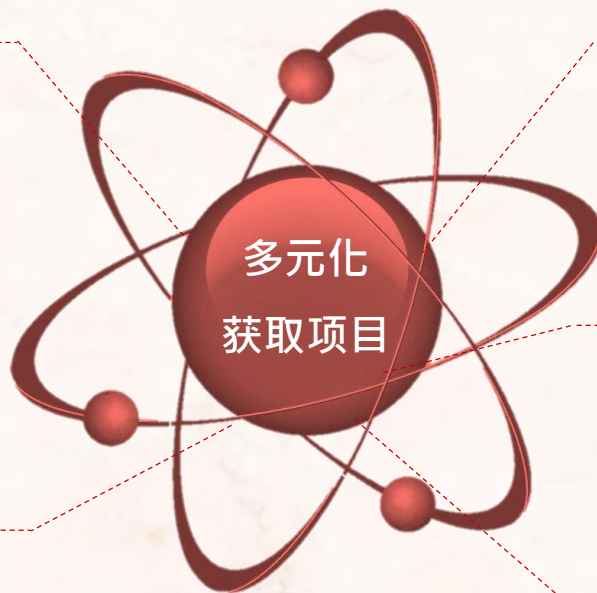
本集团将继续坚持“核心城市，核心地段”的投资战略，聚焦“长三角”、“珠三角”、“京津冀”三大城市群，“北上广深”四大都市圈，择优拓展一二线城市周边承接产业及人口外溢的优质三四线城市，同时紧盯内地市场变化，结合盈利和流动性的情况，对投资结构做及时微调和变仓。

战略投资项目

通过四届全运村项目积累了丰富的经验，并借助绿城品牌的影响力及属地优势，全力筹备竞标杭州亚运村项目，同时借力于大股东中交集团，积极争取参与雄安新区、“一带一路”沿线优质城市项目建设。

品牌标杆型项目

积极打造展现本集团产品营造实力的标杆型项目，如杭州风起潮鸣等，提升品牌影响力。



“轨道+物业”型项目

成功搭建“杨柳郡平台”，持续发挥在“轨道交通+物业”开发方面的优势，积极对接相关业务。

土地红利项目

积极拓展项目获取模式，在已落地的产业小镇项目中构建特色产业链体系，以产业为主导，实现产镇融合。

收并购项目

积极参与房地产相关国有企业的混改，聚焦重大收并购项目。

投资策略

绿城 — “全运村营造专家”

2009年
济南全运会



精装修住宅2,331套、一家410个房间的五星级酒店，短短18个月，50年全运史上的第一个全运村，绿城以其速度与品质，创造了一个堪称建筑史上的奇迹。

2013年
沈阳全运会



精装修住宅2,088套，超过1.5万平方米的全民健身中心，拥有40余种不同的运动项目，赛后作为公共配套设施，面向全社会开放使用。

2017年
天津全运会



从正式开村至顺利闭村，历经27天高效运行，共接待运动员、技术官员、媒体记者约15,000人，规模、入住人数、运行时间均创历届全运会之最。

2021年
西安全运会



2017年5月26日，绿城成功签约西安全运村项目。项目占地约1000亩，按照高起点规划，高标准设计，配有餐饮、健身、医疗中心及相关配套。

投资策略

❁ 战略投资项目（杭州亚运村）

公司 战略

本集团凭借连续四届全运村操盘经验，在运动村系列项目营造以及赛事服务等方面的显著优势，本集团正全力开展杭州亚运村的投标工作，如获取本项目，将为本集团补充大量优质土地储备，进一步稳固在杭州市场的行业龙头地位。

❁ 地理位置

该项目位于杭州未来的新中心——钱江世纪城核心区北侧，距离亚运主场馆“莲花碗”3公里，杭州市政府4公里，区位交通条件十分优越。

❁ 项目简介

总占地66.4万平方米，地上总建筑面积143万平方米，分为运动员村、技术官员村和媒体村三大部分。赛时提供住宿、餐饮及商业生活服务，赛后大部分用房将转为商品房出售，预计总货值超过人民币300亿元。

❁ 获取方式

项目采取综合评标方式公开对外进行招标，共分为四个子项目，计划2018年6月前确定最终的中标单位。

投资策略

❁ 战略投资项目（雄安新区）

项目简介

2017年3月，以习近平同志为核心的党中央决定，在河北适合地段规划建设一个以新发展理念引领的现代新型城区，这是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区，是千年大计，将打造为世界级城市群的中国样本。

战略意义

集中疏解北京非首都功能，探索人口经济密集地区优化开发新模式；调整优化京津冀城市布局 and 空间结构，培育创新驱动发展新引擎。

项目优势

区位优势明显、交通便捷通畅、生态环境优良、资源环境承载能力较强，现有开发程度较低，发展空间充裕，具备高起点高标准开发建设的基本条件。建设绿色智慧新城，发展高端高新产业，打造中国城市发展的新样本。

公司战略

目前，本集团已设立绿城雄安城市运营公司，携同中交集团全力构建与雄安新区的战略合作伙伴关系，尤其在本集团擅长的保障房建设、政府代建、小镇建设、精品公寓建设以及生活服务等方面寻求更多合作机会。

2018年可售货源

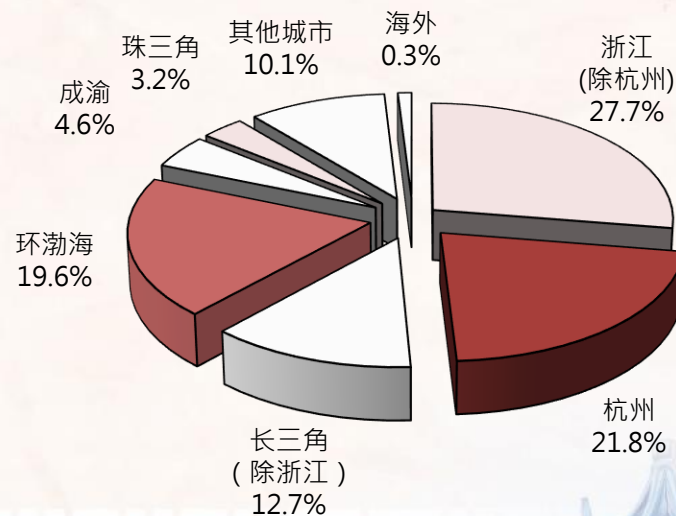
	可售货源面积 (万平方米)	可售货源金额 (人民币亿元)
投资项目	641	1,573
代建项目	570	778
合计	1,211	2,351

投资项目可售货源分析

- ❁ 2018年绿城集团将有140个投资项目在售；
- ❁ 2017年存量货源可售金额约为人民币413亿元，2018年预计新增可售货源金额约人民币1,160亿元*；
- ❁ 2018年一二线城市可售货源约365万平方米，可售金额约人民币1,066亿元，占2018年可售金额的68%；
- ❁ 截至2017年12月31日，绿城集团累计已售未结转额约为人民币1,216亿元（按权益：人民币666亿元）

* 未含2018年新获取项目将于当年实现推盘的可售货源。

2018年投资项目可售货源金额分布





附录

附录一：2017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/平方米)
杭州金麟府	112,047	5,020	44,804
天津全运村	114,391	4,906	42,885
杭州杨柳郡	139,875	4,852	34,693
杭州武林壹号	51,067	4,260	83,416
北京西山燕庐	66,908	4,001	59,802
青岛理想之城	164,086	3,641	22,192
海南蓝湾小镇	132,531	3,637	27,444
宁波杨柳郡	191,615	3,346	17,460
台州宁江明月	161,935	2,901	17,913
济南全运村	87,703	2,522	28,754
其它	3,221,995	64,174	18,452
总计	4,444,153	103,260	23,235

* 销售面积仅包括地上面积。

附录二：2017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)
上海黄浦湾	高层住宅	64,902	7,136	18.8%	109,950
天津全运村	综合社区	219,188	5,919	15.6%	27,004
杭州钱塘明月	高层住宅	226,032	5,027	13.3%	22,240
杭州江南里	别墅	23,450	2,212	5.8%	94,328
奉化玫瑰园	高层住宅、别墅	166,016	1,964	5.2%	11,830
海南蓝湾小镇	综合社区	81,312	1,791	4.7%	22,026
临安桃李春风	别墅	74,517	1,321	3.5%	17,727
合肥翡翠湖玫瑰园	高层住宅	80,861	1,033	2.7%	12,775
舟山长峙岛	综合社区	60,095	1,033	2.7%	17,189
德清英溪桃源	高层住宅、别墅	94,866	901	2.4%	9,498
其他		890,188	9,599	25.3%	10,783
总计		1,981,427	37,936	100.0%	19,146

*销售面积包括地上及地下面积。

附录二：2017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)
杭州武林壹号	高层住宅	49,078	3,636	13.2%	74,086
丽水秀丽春江	高层住宅	127,704	2,025	7.3%	15,857
济南全运村	高层住宅、别墅	93,893	1,902	6.9%	20,257
青岛深蓝中心	高层住宅	25,056	1,426	5.2%	56,913
杭州翡翠城	高层住宅、别墅	48,904	1,153	4.2%	23,577
杭州西子国际	高层住宅、写字楼	38,243	1,111	4.0%	29,051
杭州之江壹号	高层住宅	135,693	2,972	10.8%	21,902
杭州杨柳郡	高层住宅	130,070	2,181	7.9%	16,768
无锡蠡湖香樟园	高层住宅、别墅	108,860	1,796	6.5%	16,498
沈阳全运村	高层住宅	215,571	1,356	4.9%	6,290
其他		677,517	8,075	29.1%	11,919
总计		1,650,589	27,633	100%	16,741

* 销售面积包括地上及地下面积；

附录三：2017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	杭州西溪雲庐	招拍挂	杭州	19.5%	1,271	248	80,267
2	杭州沁园	招拍挂	杭州	26.0%	3,100	806	114,769
3	广州广钢新城项目	招拍挂	广州	16.7%	4,001	668	252,357
4	象山白沙湾玫瑰园	收购	宁波	100%	72	72	80,899
5	南京云栖玫瑰园	招拍挂	南京	79.9%	3,810	3,045	298,087
6	佛山凤起兰庭	招拍挂	佛山	50.0%	1,942	971	273,615
7	无锡凤起和鸣	招拍挂	无锡	100%	3,834	3,834	325,266
8	义乌桃花源	招拍挂	义乌	74.5%	2,490	1,855	231,382
9					1,769	1,318	172,669
10	重庆蘭园	招拍挂	重庆	50.0%	872	436	102,413
11	印尼雅加达项目	收购	雅加达	10.0%	87	87	778,952
12	丽水留香园	招拍挂	丽水	51.0%	1,266	646	226,098
小计					24,514	13,986	2,936,774



附录三：2017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)
13	嵊州越剧小镇	招拍挂	嵊州	32.5%	61	33	61,739
14	武汉花山项目	收购	武汉	80.0%	1,261	1,261	204,089
15	成都文儒德	收购	成都	60.0%	1,695	1,695	259,356
16	宁波柳岸晓风	招拍挂	宁波	51.0%	1,779	907	129,642
17	宁波邱隘项目	招拍挂	宁波	51.0%	4,469	2,279	435,310
18	杭州富阳银湖20号地块	招拍挂	杭州	100%	802	802	104,088
19	杭州富阳银湖21号地块	招拍挂	杭州	100%	1,295	1,295	195,422
20	宁波奉化区长汀村地块	招拍挂	宁波	100%	1,392	1,392	288,491
21	北京五里坨地块	招拍挂	北京	50.5%	8,600	4,343	571,370
22	杭州闲林街道里项片区 A-14地块	招拍挂	杭州	100%	1,505	1,505	141,370
23	成都华府175地块	招拍挂	成都	45.0%	3,185	1,433	420,251
24	南通港闸区R17027地块	招拍挂	南通	100%	997	997	145,220
小计					27,041	17,942	2,956,348



附录三：2017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)
25	南通港闸区R17028地块	招拍挂	南通	100%	1,574	1,574	235,197
26	上海松江区永丰地块	招拍挂	上海	100%	602	602	38446
27	济南新东站A7地块	招拍挂	济南	100%	1,346	1,346	148,579
28	杭州萧山朝阳地块	招拍挂	杭州	100%	3,939	3,939	297,161
29	成都青羊区金沙地块	招拍挂	成都	100%	1,344	1,344	133,399
30	曲阜诚园	招拍挂	济宁	100%	188	188	254,961
31	西安鸿基新城一期	收购	西安	83.0%	1,677	1,677	883,943
32	西安全运村文远地块	收购	西安	51.0%	235	235	328,249
33	德清观云小镇	收购	德清	90.0%	778	778	254,046
34	海南蓝湾小镇2017-43地块	招拍挂	陵水	51.0%	372	189	21,020
35	海南蓝湾小镇2017-45地块	招拍挂	陵水	51.0%	709	362	88,133
36	安吉桃花源 B4地块	招拍挂	湖州	85.0%	9	8	2,510
37	安吉桃花源 F2地块	招拍挂	湖州	100%	54	54	9,877
	小计				12,826	12,296	26,955,21
	总计				64,381	44,224	8,588,643

注：37幅地块预计可售金额合共将达约人民币1,547亿元。

附录三：2017年新增土地储备

北京五里坨项目



战略性获取北京石景山区优质地块，
巩固一线城市高端物业营造领先地位。

- 北京五里坨项目地处京西五六环之间石景山区，东临八大处公园，西临永定河，临近海淀区和西城区，地块周边自然生态景观优质，是主城区稀缺土地资源。地块还迁商业部分配置必要的生活配套，提升园区生活氛围。本集团将利用该地块的优质自然资源和低密特性，打造绿城京西又一生态宜居品质社区。
- 项目于2017年11月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币24,720元，自持商品住宅比例20%，预计总可售金额约为人民币152亿元。

附录三：2017年新增土地储备

义乌桃花源



择优获取义乌桃花源两地块，加强核心城市周边极具发展潜力三线城市布局。

- ✿ 义乌桃花源项目位于义乌主城区江东街道环城南路与义东路交叉口，容积率为1.05。该项目南望南山，北望鸡鸣山公园，中间规划水库公园，视野开阔，景观资源优越。周边商业、医疗、教育等生活配套和休闲资源成熟，交通路网发达，出行便利，是市中心延伸地带不可多得的低密度地块。项目于2017年5月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币21,991元，预计总可售金额约为人民币88亿元。
- ✿

附录三：2017年新增土地储备

武汉花山项目



高水准方案设计助力项目获取，实现首进武汉，打造品牌落地标杆项目。

- ❁ 武汉花山项目处于东湖高新区花山板块，行政隶属于洪山区，距离光谷中心15分钟车程，距离市中心30分钟车程。地块北靠白羊山，西临规划湿地公园，生态环境优越。所处板块正处于快速发展阶段，未来价值可期，是人口导入重点区。作为花山生态新城中低密度优质地块，将打造为绿城首进武汉的品牌落地标杆项目。
- ❁ 项目于2017年8月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币11,772元，预计总可售金额约为人民币37亿元。

附录三：2017年新增土地储备

成都华府项目



获取成都发展主线华府地块，正式入驻蓉城，扩大西南区域品牌影响力。

- 成都华府项目位于城南发展主线左翼华府板块，距离大源核心区直线距离7公里，周边路网成熟，临近城市主干线华府大道和建南大道，可快速通往市中心。随着板块内基建配套大力发展并逐步呈现，区域价值得到广泛认可，已成为辐射全城的优质居住区域。结合地块价值和良好城市界面，将打造为彰显生活品质的中高端理想居所，以优异作品礼敬成都。
- 项目于2017年11月通过招拍挂方式取得，楼面地价为每平方米人民币10,900元，预计总可售金额约为人民币75亿元。

附录四：2018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	大庆御园	100%	二期	52,539
	新疆百合公寓	50.0%	十期	212,057
	杭州柳岸晓风	50.0%	一期	120,710
	郑州雁鸣湖玫瑰园	100%	七期	21,104
	青岛理想之城	80.0%	蘭园、熙园	196,271
	青岛胶州紫薇广场	100%	五期	117,116
	新泰玉兰花园	70.0%	六期、七期	79,322
	上海黄浦湾	51.0%	三期	44,797
	合肥翡翠湖玫瑰园	100%	八期	8,820
	台州宁江明月	51.0%	四期	238,415
	嵊州剡江越园	51.0%	二期、三期、四期	295,254
	德清英溪桃源	100%	三期、十一期	23,570
	宁波智慧园	60.0%	五期	127,874
	舟山长峙岛	96.9%	香云苑二期	82,913
	海南蓝湾小镇	51.0%	十二期、十三期、十五期、十六期	137,856
	长沙青竹园	49.5%	南区五组团、北区五组团	33,315
	安吉桃花源	85.0%	三期、九期、学校	124,076
南京云栖玫瑰园	79.9%	一期、二期	147,517	
	小计			2,063,526

附录四：2018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	沈阳全运村	50.0%	二期、三期	370,805
	湖北黄石玉兰花园	30.0%	五期	31,582
	大连桃源里	40.0%	二期、三期	119,510
	重庆蘭园	50.0%	一期	21,614
	杭州杨柳郡	25.6%	三期	240,219
	济南全运村	45.0%	四期、十三期、十六期、十七期、十八期、二十期、二十一期	291,372
	济南玉蘭花园	50.0%	一期	163,762
	济南中心	39.0%	一期	98,741
	徐州紫薇公馆	60.0%	二期、三期、四期	176,471
	宁波中心	49.3%	二期、三期	208,922
	余姚明园	47.0%	三期、四期	295,495
	台州玉兰广场	49.0%	四期	38,038
	杭州留香园	25.0%	一期	239,112
	东营理想之城	49.0%	幼儿园	6,362
	杭州桃源小镇	50.0%	十二期、十三期	225,417
	舟山玫瑰园西区	51.0%	二期	232,272
	山东莱芜雪野湖桃花源	49.0%	三期	26,165
	小计			2,785,859
	总计			4,849,385

附录五：截至2017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	6.48	3年	2019年3月18日	-	LIBOR+3.13%
双边贷款	2.7	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%
永续证券	4.5	-	永续	2020年7月11日	5.250%
总计	27.68	-	-	-	-

注：❀ 于2017年12月31日尚有内保外贷金额5.22亿美元，合共境外融资规模约32.9亿美元；

❀ 于2017年8月22日，本公司已提前赎回五年期2.37亿美元票息为8.0%的高息债。

附录六：2018年重点推盘项目

地区	重点推盘项目
杭州	杭州西溪雲庐、杭州沁园
浙江 (不包括杭州)	丽水留香园、义乌桃花源
长三角区域 (不包括浙江)	无锡凤起和鸣、南京云栖玫瑰园
环渤海区域	北京西山燕庐、天津桃李春风
其他地区	成都文儒德、重庆蘭园、武汉花山项目、佛山桂语兰庭

杭州



杭州西溪雲庐

销售均价：现代叠墅
中式合院

人民币64,250元/平方米
售价未定

简短介绍：项目地处西溪国家湿地公园正南，南望老和山，容积率仅 ≤ 1.1 ，总建筑面积约18万平方米，不仅是主城稀缺的低密地块，也是绿城纯低密产品系中的原创级产品；建筑规划有150套经典中式产品【雲隐】江南合院及173套现代城市院子【雲逸】Trees Villa；雲逸的主力户型约180-220平方米。



杭州沁园

销售均价：高层
多层

售价未定
售价未定

简短介绍：杭州沁园位于杭州城西，丰潭路与申花路交汇处，距城西银泰城仅约600米，紧依东环河、虾龙圩河。沁园总建筑面积约11.5万平方米，由4幢现代高层与6幢都会洋房联袂组成，极简创新的Super Flat建筑立面，与精致考究的BESPOKE精装系统交相辉映，首开户型面积130-140平方米。

浙江



销售均价： 高层公寓 人民币18,800元/平方米
 洋房 售价未定
 叠墅 售价未定

简短介绍： 丽水留香园是丽水秀丽春江之后在丽水的深耕之作。项目位于丽水老城区文教区，紧邻丽阳街和教工路等繁华街区，坐享3座城市商业广场。项目总建筑面积约22.94万平方米，由7幢城市高层、12幢洋房、6幢叠墅产品与1所幼儿园组成。



销售均价： 花园洋房 人民币26,500元/平方米
 叠墅 人民币43,000元/平方米
 中式合院 人民币62,000元/平方米

简短介绍： 项目占地面积约18万平方米，地上总建筑面积约19万平方米，容积率仅1.05，位居义乌江东核心，汇聚了义乌江、南山、鸡鸣山、天然湖泊等稀缺自然资源，更怀抱造价高达1亿、超10万平方米的宗塘公园（暂名），造就了义乌难得的山水低密高端住区。

长三角区域



销售均价：高层 人民币30,000元/平方米
小高层 人民币34,000元/平方米
叠拼 人民币42,000元/平方米

简短介绍：凤起和鸣择址无锡太湖新城核心，项目为全精装住宅，共规划有9栋面积段为112~168平方米绿城二代高层公寓、3栋168平方米小高层产品以及21栋150~210平方米全新别墅产品。特聘澳大利亚DAHD景观团队，精雕细琢六重至美园林。引入无边泳池、羽毛球场、高尔夫球场、主题架空层等空间。



销售均价：洋房 售价未定
叠拼 售价未定
合院 售价未定

简短介绍：南京云栖玫瑰园位于鱼嘴CBD南，紧邻中国南京软件谷，三面环山，是南京主城区内唯一可开发的山居板块。1.2的超低容积率是近年最低的出让地块之一，规划有洋房、叠拼、合院三类产品共计52栋。

环渤海区域



销售均价：高层 人民币57,000元/平方米
洋房 售价未定

简短介绍：西山燕庐位于北京市长安街西延线，兼得西山自然资源与城市繁华资源，项目为全精装住宅，分东西两个地块进行开发，规划有多层、小高层、高层、社区商街等物业，约80—200平方米二居至四居经典产品。



销售均价：中式合院 售价未定
中式洋房 售价未定

简短介绍：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6,000万平方米潋滟水域。项目整体容积率仅为0.7，是天津少有的品质低密度高端社区。项目产品主要以中式合院产品及六至九层洋房为主，中式合院面积约127-280平方米；洋房面积约89-155平方米。

其他地区



成都文儒德

销售均价：高层 人民币37,000元/平方米
联排 人民币40,000元/平方米

简短介绍：成都文儒德位于位于剑南大道和锦城大道交汇处，3环与绕城之间。项目所处区域为成都金融城板块CBD中心。且毗邻千亩锦城湖，唯一一个直面成都主城区最大湖泊“锦城湖”的项目。项目占地约5.7万平方米，分为高层区及别墅区。别墅由33套双拼别墅组成，高层区为8栋电梯高层。项目整体共799套住宅。项目在规划上充分考虑到外部湖景和地势高差效应，采用高低配形式，形成外观锦城湖，内观中庭风景。



重庆蘭园

销售均价：多层 人民币29,082元/平方米
高层 人民币29,530元/平方米

简短介绍：项目位于重庆北区核心，是绿城落子重庆的首个作品，坐拥城市繁华资源，现有轻轨6号线及多条公交线路，紧邻两大购物中心、多个超市、四所学校以及两大医院。项目占地约3万平方米，设计7栋精装大平层产品，整体以大围合式规划，在2.5容积率之上，最大化设计极致开阔的景观中庭，超宽楼间距带来更开阔的视野和更私享的生活。

其他地区



武汉花山项目

销售均价：高层
叠拼

售价未定
售价未定

简短介绍：武汉花山项目属于东湖高新技术开发区，位于光谷花山生态新城，是本集团战略布局武汉的首个项目。项目占地 9.91万平方米，总建筑19.8万平方米，规划828户，容积率仅为1.35，由叠排、高层、社区养老会所、幼儿园等多重业态产品组成。该项目是武汉土地公开市场近7年出让的首个容积率低于2的住宅项目，生态居住环境极佳，坐拥30分钟车程的环东湖高端人文生活圈配套，毗邻规划的省级示范小、中学。



佛山桂语兰庭

销售均价：高层
叠墅

售价未定
售价未定

简短介绍：项目位于佛山未来城市中央生活区——禅城区奇槎板块，“十里商贸长廊”桂澜路与“总部商务走廊”季华路交汇处，畅享广佛城心繁华生活配套；半月岛湿地公园、奇槎涌公园双公园环绕；项目南低北高建筑规划设计，高层住宅座北朝南，尽享360°无遮挡观景视野。



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

徐瑛

投资者关系高级总监

电话：+86 571 8790 2207

电邮：sherry@chinagreentown.com

陈熹楠

投资者关系

电话：+852 2530 0996

电邮：hazel@chinagreentown.com

俞腾飞

投资者关系

电话：+86 571 8790 2676

电邮：yutengfei@chinagreentown.com