

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

### 綠城中國控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

### 截至2011年12月31日止年度 全年業績公佈

#### 財務摘要

- 實現收入約人民幣219.6億元，較去年增長96.8%。
- 毛利約人民幣74.1億元，較去年增長117.8%。
- 本公司股東應佔利潤約人民幣25.7億元，較去年飆升68.1%。
- 每股基本盈利人民幣1.57元，較去年增長68.8%。

綠城中國控股有限公司(「本公司」或「綠城」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2011年12月31日止年度(「本年度」)按照國際財務報告準則編製的經審核綜合年度業績，連同截至2010年12月31日止年度的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團將刊發的2011年年度報告所載列的經審核綜合財務報表。

\* 僅供識別

## 綜合全面收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	3	21,963,747	11,161,260
銷售成本		<u>(14,555,354)</u>	<u>(7,759,927)</u>
毛利		7,408,393	3,401,333
其他收入	4	683,146	649,402
銷售開支		(599,914)	(541,191)
行政開支		(1,320,020)	(1,116,891)
融資成本	5	(415,698)	(340,063)
物業、廠房及設備減值虧損撥回		13,067	39,933
可供發展物業減值虧損		(62,187)	–
發展中物業減值虧損		(143,867)	–
投資物業公平值變化產生收益		5,000	–
已竣工可出售物業轉至投資物業的 公平值收益		–	528,144
2007年可換股債券淨虧損		–	(148,158)
2010年部份贖回信託貸款淨虧損及 信託相關金融衍生工具公平值變化		168,960	(21,359)
出售附屬公司淨收益		3,639	4,361
出售聯營公司淨收益		104,507	10,390
部份出售一間聯營公司收益		1,573	–
不再併表計算一間附屬公司的收益		20,948	–
出售共同控制實體的淨虧損		–	(30,559)
分佔聯營公司業績		777,498	300,265
分佔共同控制實體業績		<u>55,669</u>	<u>264,706</u>
除稅前利潤		6,700,714	3,000,313
稅項	6	<u>(2,582,772)</u>	<u>(1,084,766)</u>
年內利潤及全面收益總額		<u>4,117,942</u>	<u>1,915,547</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		2,574,637	1,531,774
非控股股東權益		<u>1,543,305</u>	<u>383,773</u>
		<u>4,117,942</u>	<u>1,915,547</u>
每股盈利	7		
基本		<u>人民幣1.57元</u>	<u>人民幣0.93元</u>
攤薄		<u>人民幣1.55元</u>	<u>人民幣0.92元</u>

# 綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,861,141	2,448,260
投資物業		1,730,000	1,725,000
於聯營公司權益		5,866,392	3,224,763
於共同控制實體權益		1,061,033	732,137
可供出售投資		303,300	428,944
預付租賃款		196,726	151,110
預付租金		15,358	13,559
遞延稅項資產		728,165	588,782
應收關聯人士欠款		-	10,000
其他應收款項		-	30,180
		<b>12,762,115</b>	<b>9,352,735</b>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業		14,127,886	19,230,262
發展中物業		67,597,987	57,391,838
已竣工可出售物業		2,956,620	1,976,802
存貨		73,387	57,404
可供出售投資		234,720	-
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	5,180,473	4,195,959
應收關聯人士欠款		15,131,620	14,954,680
預付所得稅		1,509,285	1,298,136
其他預付稅項		2,518,644	1,928,245
抵押銀行存款		2,268,642	2,565,234
銀行結餘及現金		3,615,149	12,407,659
		<b>115,214,413</b>	<b>116,006,219</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	13,238,106	8,927,970
預售訂金		45,758,782	47,547,368
應付關聯人士欠款		13,689,413	16,594,933
應付股息		164,026	-
應付所得稅		2,935,305	1,733,344
其他應付稅項		926,474	643,786
銀行及其他借款			
—一年內到期		15,877,335	11,993,908
信託相關金融衍生工具		82,520	-
可換股債券		186,466	-
		<b>92,858,427</b>	<b>87,441,309</b>

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
淨流動資產	<u>22,355,986</u>	<u>28,564,910</u>
總資產減流動負債	<u>35,118,101</u>	<u>37,917,645</u>
非流動負債		
銀行及其他借款		
— 一年後到期	15,806,358	21,621,422
應付關聯人士欠款	992,174	781,338
信託相關金融衍生工具	—	251,480
可換股債券	—	178,110
高收益債券	241,718	253,854
遞延稅項負債	434,537	378,750
	<u>17,474,787</u>	<u>23,464,954</u>
	<u>17,643,314</u>	<u>14,452,691</u>
資本及儲備		
股本	166,441	166,243
儲備	11,773,458	10,033,271
本公司股東應佔權益	11,939,899	10,199,514
非控股股東權益	5,703,415	4,253,177
	<u>17,643,314</u>	<u>14,452,691</u>

## 綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

### 1. 一般資料

本公司於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂本)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司，其股份於2006年7月13日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-11047, Cayman Islands。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司乃投資控股公司。本集團的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)發展供銷售住宅物業。

### 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本年度應用的新訂及經修訂準則及詮釋

在本年度，本集團採用多項由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)及國際會計準則委員會的國際財務報告準則詮釋委員會頒佈的新訂及經修訂準則及詮釋，該等準則及詮釋自本集團於2011年1月1日開始之財政年度生效。

在本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則，不會對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或此等綜合財務報表所載披露構成重大影響。

本集團並未提早採用任何已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之準則及詮釋。

### 3. 收入及分部資料

來自本集團主要產品及服務的收入分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	21,071,067	10,816,049
酒店業務	250,993	193,018
項目管理	199,267	36,116
物業租金收入	90,052	32,962
設計及裝修	302,995	30,363
銷售建築材料	8,572	12,845
其他業務	40,801	39,907
	<b>21,963,747</b>	<b>11,161,260</b>

本集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員(合稱為「主要決策者」)。經營分部乃根據本集團交由主要決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告來釐定。此亦為本集團組織及管理的基準。

本集團的綜合收入及業績均源自中國(居住國)市場，且本集團幾乎全部綜合資產均位於中國。本集團已確定四個報告分部，即物業發展、酒店業務、物業投資及其他分部。

本集團根據國際財務報告準則第8號的報告及經營分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 其他(包括銷售建築材料、電子工程、設計及裝修、項目管理等)

就物業發展業務而言，主要決策者審閱每項物業發展項目的財務資料，故每項物業發展項目構成獨立經營分部。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有物業發展項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就物業投資業務而言，主要決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業項目構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。故所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

主要決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤(包括應佔共同控制實體及聯營公司的業績)及有關融資成本，來評估經營分部的表現。向主要決策者提供的財務資料乃以與編製綜合財務報表所採納之會計政策一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

概無客戶佔本集團收入的10%或更多。

本集團按報告及經營分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2011年12月31日止年度							
分部收入							
外界收入	21,071,067	250,993	90,052	551,635	21,963,747	-	21,963,747
分部間收入	-	15,435	883	654,673	670,991	(670,991)	-
總計	<u>21,071,067</u>	<u>266,428</u>	<u>90,935</u>	<u>1,206,308</u>	<u>22,634,738</u>	<u>(670,991)</u>	<u>21,963,747</u>
分部業績	<u>4,156,958</u>	<u>6,589</u>	<u>(17,761)</u>	<u>41,004</u>	<u>4,186,790</u>	<u>(16,317)</u>	<u>4,170,473</u>
未分配行政開支							(51,235)
未分配其他收入							9,368
未分配融資成本							(32,411)
信託相關金融衍生工具公平值改變							168,960
未分配稅項							<u>(147,213)</u>
年內利潤							<u>4,117,942</u>
截至2010年12月31日止年度							
分部收入							
外界收入	10,816,049	193,018	32,962	119,231	11,161,260	-	11,161,260
分部間收入	-	10,641	357	366,581	377,579	(377,579)	-
總計	<u>10,816,049</u>	<u>203,659</u>	<u>33,319</u>	<u>485,812</u>	<u>11,538,839</u>	<u>(377,579)</u>	<u>11,161,260</u>
分部業績	<u>1,943,651</u>	<u>35,691</u>	<u>332,556</u>	<u>(8,144)</u>	<u>2,303,754</u>	<u>(4,260)</u>	<u>2,299,494</u>
未分配行政開支							(97,632)
未分配其他收入							17,527
未分配融資成本							(51,767)
贖回部份信託貸款淨虧損及 信託相關金融衍生工具 公平值改變							(21,359)
2007年可換股債券淨虧損							(148,158)
未分配稅項							<u>(82,558)</u>
年內利潤							<u>1,915,547</u>

## 分部資產及負債

本集團按報告及經營分部劃分之資產及負債分析如下：

### 分部資產

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業發展	119,352,193	115,537,454
酒店業務	2,469,622	2,118,317
物業投資	1,800,169	1,778,909
其他	2,579,308	3,294,050
分部資產總額	126,201,292	122,728,730
未分配	1,775,236	2,630,224
綜合資產	127,976,528	125,358,954

### 分部負債

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業發展	102,423,173	103,043,120
酒店業務	232,837	131,414
物業投資	1,229,673	1,320,550
其他	2,374,927	1,695,759
分部負債總額	106,260,610	106,190,843
未分配	4,072,604	4,715,420
綜合負債	110,333,214	110,906,263

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

- 所有資產分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的銀行結餘及現金、物業、廠房及設備、可供出售投資、貿易及其他應收款項、預付款項及訂金以及遞延稅項資產。
- 所有負債分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的高收益債券、可換股債券、信託相關金融衍生工具、銀行及其他借款、其他應付稅項以及遞延稅項負債。



## 其他分部資料

截至2011年12月31日止年度

	報告分部						總計
	物業發展	酒店業務	物業投資	其他	總計	未分配	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包括於分部損益							
或分部資產計量的金額：							
非流動資產添置(附註)	2,769,975	496,407	704	40,747	3,307,833	407	3,308,240
於聯營公司的權益	5,866,392	-	-	-	5,866,392	-	5,866,392
於共同控制實體的權益	1,061,033	-	-	-	1,061,033	-	1,061,033
出售聯營公司的淨收益	(104,507)	-	-	-	(104,507)	-	(104,507)
部份出售一間聯營公司收益	(1,573)	-	-	-	(1,573)	-	(1,573)
出售附屬公司(收益)虧損	(3,907)	-	-	268	(3,639)	-	(3,639)
不再併表計算一間附屬公司的收益	(20,948)	-	-	-	(20,948)	-	(20,948)
物業、廠房及設備折舊	41,960	89,031	7,452	13,118	151,561	508	152,069
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(13,067)	-	-	(13,067)	-	(13,067)
出售物業、廠房及設備收益	390	-	28	44	462	(344)	118
利息收入	(368,482)	(1,573)	(69)	(5,809)	(375,933)	(225)	(376,158)
融資成本	285,569	5,165	53,512	39,041	383,287	32,411	415,698
分佔聯營公司業績	(777,498)	-	-	-	(777,498)	-	(777,498)
分佔共同控制實體業績	(55,669)	-	-	-	(55,669)	-	(55,669)
稅項	2,411,369	3,333	128	20,729	2,435,559	147,213	2,582,772

截至2010年12月31日止年度

	報告分部						總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
包括於分部損益							
或分部資產計量的金額：							
非流動資產添置(附註)	1,844,360	447,633	32,958	8,884	2,333,835	3,377	2,337,212
於聯營公司的權益	3,224,763	-	-	-	3,224,763	-	3,224,763
於共同控制實體的權益	732,137	-	-	-	732,137	-	732,137
出售聯營公司的淨收益	(10,390)	-	-	-	(10,390)	-	(10,390)
出售一間共同控制實體的淨虧損	30,559	-	-	-	30,559	-	30,559
物業、廠房及設備折舊	59,274	65,892	5,750	4,105	135,021	1,129	136,150
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(39,933)	-	-	(39,933)	-	(39,933)
出售物業、廠房及設備收益	(850)	-	-	-	(850)	(12,530)	(13,380)
利息收入	(432,420)	(19)	(310)	(1,521)	(434,270)	(10,275)	(444,545)
融資成本	228,415	1,771	50,785	7,325	288,296	51,767	340,063
分佔聯營公司業績	(300,265)	-	-	-	(300,265)	-	(300,265)
分佔共同控制實體業績	(264,706)	-	-	-	(264,706)	-	(264,706)
稅項	854,016	9,983	132,163	6,046	1,002,208	82,558	1,084,766

附註：非流動資產主要包括物業、廠房及設備、預付租賃費、於共同控制實體權益、於聯營公司權益和預付租金，而不包括可供出售投資、遞延稅項資產、應收關聯人士欠款及其他應收款項。

#### 4. 其他收入

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	74,248	74,012
應收關聯人士欠款利息收入	301,910	370,533
信託收入	17,469	32,592
政府補助	9,938	12,991
外匯淨收益	196,459	98,955
品牌使用費	46,334	19,737
其他	36,788	40,582
	<b>683,146</b>	<b>649,402</b>

## 5. 融資成本

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
下列項目的利息：		
– 5年內悉數償還的銀行借款	2,228,791	1,756,587
– 毋須於5年內悉數償還的銀行借款	118,714	87,404
– 其他借款	543,471	174,331
應付信託相關關聯人士款項的實際利息開支	630,801	577,344
2007年可換股債券的實際利息開支	8,356	43,344
高收益債券的利息	22,485	23,469
	<u>3,552,618</u>	<u>2,662,479</u>
減：資本化於發展中物業	(3,100,671)	(2,281,335)
資本化於在建工程	(36,249)	(41,081)
	<u>415,698</u>	<u>340,063</u>

本年度內的專項借款及一般貸款的資本化借款成本計算，是按每年8.10%的資本化率(2010年：7.30%)資本化於待售及自用物業的發展。

## 6. 稅項

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,653,519	621,370
土地增值稅(「土地增值稅」)	1,020,354	392,197
	<u>2,673,873</u>	<u>1,013,567</u>
過往年度撥備(超額)不足：		
中國企業所得稅	(2,954)	8,951
遞延稅項		
本年度	(88,147)	62,248
	<u>2,582,772</u>	<u>1,084,766</u>

本公司及於香港註冊成立的集團實體並無作出所得稅撥備，乃由於其於香港並無獲得任何應課稅利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司自2008年1月1日以後的稅率為25%，惟下列實體除外：

	附註	企業所得稅率	
		2011年	2010年
新疆陽光綠城房地產開發有限公司 (「新疆陽光」)	(i)	25%	12.5%

附註：

(i) 新疆陽光自其首個獲利年度2005年起獲豁免企業所得稅3年，其後3年獲減一半。

此外，企業所得稅法豁免兩個有直接投資關係的「居民企業」的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外，所有該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。10%的預扣稅率適用於本集團。

本年度的稅務開支與綜合全面收益表的利潤對賬如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>6,700,714</u>	<u>3,000,313</u>
按中國企業適用所得稅率25%計的稅項(2010年：25%)	1,675,179	750,078
不同稅率的稅項影響	(11,502)	(47,916)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(194,375)	(75,066)
分佔共同控制實體業績的稅項影響	(13,917)	(66,176)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(11,780)	(12,213)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	226,761	234,440
過往年度撥備(超額)不足	(2,954)	8,951
未確認稅務虧損的稅項影響	68,165	74,055
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	48,198	26,720
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(20,201)	(89,337)
動用先前未確認稅項虧損	(18,549)	(54,609)
動用先前未確認可扣減暫時性差異	(13,675)	(17,690)
年度土地增值稅撥備	1,020,354	392,197
土地增值稅的稅項影響	(248,932)	(95,096)
未分配利潤的稅項影響	80,000	56,428
年度稅務開支	<u>2,582,772</u>	<u>1,084,766</u>

## 中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假設增值額不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，本集團須就普通標準住宅按0.5%-3%及其他物業按1%-6%對預售所得款項預付土地增值稅。

截至2011年12月31日止年度，本集團根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣1,020,354,000元(2010年：人民幣392,197,000元)的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

## 7. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

### 盈利

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利 (本公司股東應佔年度利潤)	2,574,637	1,531,774
有攤薄潛力股份的影響：		
2007年可換股債券的利息	8,356	-
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>2,582,993</u>	<u>1,531,774</u>

### 股份數目

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	1,639,318,123	1,644,066,844
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	16,718,289	23,570,997
2007年可換股債券	<u>8,297,621</u>	<u>-</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>1,664,334,033</u>	<u>1,667,637,841</u>

2010年每股攤薄盈利的計算均無假設將本公司尚未行使的2007年可換股債券轉換為股份，因為假定行使會導致每股盈利增加。

## 8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應收款項	402,958	246,800
其他應收款項	2,858,368	2,006,616
預付款及訂金	1,142,132	1,942,543
應收處置款項	777,015	—
	<u>5,180,473</u>	<u>4,195,959</u>

本集團給予其信譽良好的客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下，其中賬齡為91日或以上的貿易應收款項均已過期但並未減值。本集團不認為貿易應收款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
30日以內	117,337	165,138
31—90日	87,885	10,885
91—180日	49,955	31,498
181—365日	45,672	7,009
超過365日	102,109	32,270
	<u>402,958</u>	<u>246,800</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
30日以內	5,606,464	2,452,105
31—90日	378,790	285,936
91—180日	727,779	712,622
181—365日	611,788	731,915
超過365日	586,084	685,063
	<u>7,910,905</u>	<u>4,867,641</u>
貿易應付款項	7,910,905	4,867,641
其他應付款項及預提費用	4,427,201	4,060,329
出售一間附屬公司訂金	900,000	—
	<u>13,238,106</u>	<u>8,927,970</u>

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

## 管理層討論與分析

### 經營管理回顧

#### 業績概覽

本公司2011年淨利潤創歷史新高，從2010年度的人民幣1,916百萬元增加人民幣2,202百萬元至人民幣4,118百萬元，增長114.9%。淨利潤率從2010年的17.2%上升到2011年的18.7%。

本公司股東應佔利潤從2010年的人民幣1,532百萬元增加人民幣1,043百萬元至本年度的人民幣2,575百萬元，增長68.1%。從2008年至2011年，連續三年股東應佔利潤同比增長率分別為87.4%、51.4%和68.1%，年複合增長率為68.3%。

撇除若干項目(2007年可換股債券淨虧損、2010年部分贖回信託貸款淨虧損及信託相關金融衍生工具公平值變化、可供發展物業減值虧損、發展中物業減值虧損、物業、廠房及設備減值虧損撥回和投資物業公平值變化收益)的稅後淨影響，2011年股東應佔核心利潤為人民幣2,589百萬元，較2010年的1,297百萬元增加人民幣1,292百萬元，增長99.6%。

本年度實現基本每股收益人民幣1.57元，較2010年的每股人民幣0.93元增長68.8%。

#### 物業銷售

2011年，中國房地產市場繼續受到宏觀調控政策的影響，表現波動，綠城集團(包括綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其共同控制實體及聯營公司)積極回應市場挑戰，調整戰略方向與業務發展模式，累計取得銷售金額人民幣353億元(包括協議銷售22億人民幣)，歸屬於本集團的權益金額為人民幣233億元。綠城集團實現銷售面積175萬平方米，整體銷售均價為每平方米人民幣19,987元。

#### 市場認受性

本年度本集團銷售總額排名位列全國前十，且品牌認知度及綜合實力持續處於行業領先位置。特別是由中國指數研究院和中國房地產指數系統出具的《2011年中國城市居民居住滿意度研究報告》顯示，綠城在「居民居住滿意度」優秀企業綜合評價排名中位列第一。在業主忠誠度、工程品質、物業服務、銷售服務四項指標評價中，均排名第一。從「業主忠誠度」這一分項指標來看，綠城會10萬名會員中，重複購買或推薦親朋購買綠城房子的達40%以上。從「工程品質滿

意度」中的六個細項評價得分中，獲樓外公共建築品質、樓體建築工程品質、房屋內設備品質、房屋內部管道品質、房屋內建築品質五項第一。

此外，由中國房地產TOP10研究組發佈的2011年中國房地產品牌價值研究成果顯示，綠城品牌價值從2010年的80億元飆升至2012年的126億元，並連續八年名列中國房地產公司品牌價值TOP10。同時本集團還成為2011中國房地產品牌效益創造力典範的唯一獲獎單位，充分說明了市場、消費者和投資者對於綠城品牌的信心和認同。

## 開發規模

2011年，綠城集團根據市場環境及公司自身運營情況，結合年初制定的整體推盤計畫，適時調整開發節奏，適度控制開發規模，最終實現新開工總建築面積為639萬平方米，比原定計劃900萬平方米減少29%。同時，綠城集團在2011年實現竣工面積約244萬平方米，其中可售面積約為182萬平方米。截至2011年12月31日，綠城集團共有80個在建項目，在建總建築面積達1,600萬平方米。

## 土地儲備

2011年，綠城集團順應宏觀形勢，採取了「積極銷售、謹慎買地」的策略，審慎把握拿地時機，積極引入合作夥伴，通過招拍掛以及股權收購等方式，在浙江省內的台州、新昌、慈溪，以及上海、遼寧、河南、山東等地區購置土地，共新增9塊優質土地，佔地面積約309萬平方米，總建築面積約681萬平方米，其中205萬平方米歸屬於本集團。總土地款為人民幣111億元，平均樓面地價為每平方米人民幣1,626元，由本集團承擔的土地款約為人民幣16億元。



## 2011年新增土地儲備項目列表

項目	區域	權益	總土地款 (人民幣： 百萬元)	歸屬 本集團 支付的 土地款 (人民幣： 百萬元)	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	樓面地價 平均成本 (人民幣： 元/平方米)
山東東營項目	山東	8%	3,450	16	1,211,582	2,673,150	1,291
瀋陽全運村項目	遼寧	50%	3,127	630	1,139,253	2,708,908	1,154
台州新前街項目	浙江	41%	750	150	80,649	144,822	5,179
上海長風10號北地塊	上海	31.5%	2,430	620	90,270	421,130	5,770
慈溪城南項目	浙江	30%	615	103	54,266	189,348	3,248
濟南東舍坊項目A地塊	山東	39%	466	25	16,830	149,600	3,115
河南信陽南灣湖項目	河南	20%	105	10	195,984	319,985	328
新昌玫瑰園四期	浙江	80%	68	54	126,799	40,880	1,663
山東雪野湖項目	山東	49%	58	25	178,172	157,710	368
總計			11,069	1,633	3,093,805	6,805,533	1,626

截至2011年年底，綠城集團累計土地儲備約4,098萬平方米，佈局更趨均衡穩健，足夠可支撐集團未來五至七年的發展。鑒於本集團目前已擁有充足的土地儲備，2012年，我們將採取較審慎的策略，暫時沒有購置土地的計劃。

### 企業管理

公司是全體工作者發現自我價值、提升自我價值、實現自我價值的公共平台。企業的生存、成長與發展是目中有入、胸有成竹、腹有良策、腳踏實地、行有成果的工作者勞動成果的聚合。2011年，在各界朋友多樣的目光關注中，公司堅持自身一貫的價值觀與理想，直面挑戰，奮力拼搏，在淡市中積極探索經營管理策略，圍繞「行銷」、「成本」、「進度」、「精細化」、「本體」、「服務」六大關鍵詞，改進提升公司的核心競爭力。

#### 1) 行銷

2011年公司的銷售經歷了前所未有的考驗。但是，公司上下齊心、群策群力，在緊密關注市場變化的同時，深入開展全員行銷的政策，在淡市中錘煉團隊，推動項目銷售成交。此外，在2012年第一季度公司迅速推進銷售轉型工作，將銷售由傳統模式轉變為經紀人模式，發動一切有利因素促進銷售。

## 2) 成本

公司一直堅持品質、成本、進度的三位一體項目管控機制。成本管控作為集團發展過程中的一塊短板，一直受到外界的關注。2011年，全公司首先從轉變觀念入手，通過內外部的培訓，提升整體成本管理意識。同時，公司重點優化成本管理體系，落實全面普查與重點督查相結合的成本督導工作。與此相適應，公司全面推進了電子商務材料采供平台的建設，拓寬資訊管道，提高採購效率，嚴控採購成本。

## 3) 進度

2011年，公司始終致力於加強進度管理，提升管控水準，在細化工程進度管控節點，強化進度動態監控，優化項目開發節奏等方面投入了大量時間與精力，並完善了項目進度紅黃牌制度，加強了對項目進度的提前預警和干預支持機制。

## 4) 精細化

精細化管理的全面推進，是公司精品戰略的深化。公司一方面通過編製、下發《綠城集團工程精細化管理指引》，逐步建立、推廣、落實精細化管理標準。另一方面通過《幕牆系列設計導則》、《法式合院品類研究》等課題成果，為精細化管理提供有力支撐。

## 5) 本體

員工是企業之本。為實現公司業務發展對員工隊伍的需求，同時為員工創造更好的發展平台，通過進一步完善分層分類的培訓體系，開展一系列梯隊培訓，繼續實施工程經理、財務經理、成本經理、採購經理等資格認證，並引進優秀專業人才，優化人才結構，促進員工隊伍的自我成長與進步。

## 6) 服務

公司以「贏得客戶的微笑」為基本的價值評判，一方面以客戶關懷和關係維護為切入點，以提高投訴處理效率和滿意度為關鍵點，建立起完善的客戶投訴處理聯動機制；另一方面，園區生活服務體系不斷豐富體系內涵和服務內容，我們舉辦的園區活動日漸成為業主生活的重要組成部分。

### 拓展代建管理業務

2010年9月，整合綠城品牌及管理資源的專業房地產品牌服務管理公司—綠城房產建設管理有限公司正式成立，開創綠城品牌輸出和管理輸出的新紀元。在保證自主投資房地產規模穩步增長的同時，綠城著力拓展品牌輸出和管理輸出業務，充分發揮專業管理能力和資源整合能力的商業價值，同時透過與政府、大型國企、實力個人、其他機構等開展廣泛合作，承接房地產項目代建業務，在不增加負債的前提下通過提供服務提升收益，為本集團創造新的市場發展空間和利潤增長空間。截至2011年12月31日，綠城建設管理公司已簽約項目共計61個，總規劃建築面積約1,250萬平方米。

### 前景展望

2012年，延續調控的基調將在未來一段時間存在，我們應該理性地加快戰略轉變和模式轉型，審時度勢地把握市場節奏和公司策略，適時適度地調整對應的運營策略，提高決策的前瞻性和靈活性。

2012年，轉型將成為綠城的主題，從戰略到產品再到銷售，都將有所變化。戰略上，綠城將不再通過高負債率追求規模擴張，而是在保證高品質的前提下側重於依靠品牌和管理輸出實現穩建發展，盡快將負債率降低至較合理的水準。產品上，綠城將進一步開發多元化的房產品類，滿足不同階層的客戶需求。銷售上，綠城將從傳統模式過渡到經紀人佣金制，整合社會一切資源，發動全社會經紀人共同銷售綠城房產品，形成內、外部人員有序競爭的銷售局面，拉動公司業績增長。

2012年，綠城集團預計新開工建築面積約為580萬平方米。此外，預計會有43個項目(或項目分期)將於2012年竣工，竣工總建築面積為434萬平方米。其中可售面積為309萬平方米，歸屬於本集團的可售面積為221萬平方米。

## 2012年計劃竣工項目列表

項目	分期	權益	總建築	可售面積	
			面積 (平方米)	(平方米)	
附屬公司	合肥翡翠湖玫瑰園	一期部份	100.0%	45,676	45,676
		五期(學校)	100.0%	23,360	0
	北京誠園	三期	50.0%	26,000	24,972
	新疆百合公寓	三期	50.0%	52,980	31,083
	南京玫瑰園	四期	70.0%	37,116	24,864
	千島湖度假公寓	五期	80.0%	94,306	73,154
	寧波皇冠花園	二期	60.0%	187,739	128,415
		三期部份	60.0%	41,169	26,669
	杭州麗江公寓	二期	100.0%	151,760	112,247
	無錫蠡湖香樟園	一期部份	100.0%	27,329	22,037
	南通玉蘭公寓	三期	77.0%	81,402	61,462
	杭州西溪誠園知敬苑、 正信苑	一期	100.0%	142,175	94,715
	千島湖玫瑰園	二期	51.0%	59,839	31,535
	杭州藍庭	四期部份	85.0%	39,155	24,212
	青島理想之城	二期部份	80.0%	138,416	74,019
	青島膠州紫薇廣場	一期	100.0%	185,693	145,743
	唐山南湖春曉	一期	100.0%	71,088	53,423
	舟山百合公寓	一期	100.0%	82,431	64,870
	舟山長峙島項目	三期	96.875%	149,669	94,430
		練習綜合樓	96.875%	7,550	0
	舟山岱山蔚藍公寓	一期	60.0%	71,601	56,400
	舟山玉蘭花園	一期	100.0%	195,539	145,003
	臨安錢王文化廣場	一期	65.0%	73,254	57,694
	台州玫瑰園	一期	55.2%	47,528	30,816
		二期	55.2%	82,153	54,136
	杭州藍色錢江	二期	100.0%	47,244	34,916
		三期	100.0%	175,373	122,491
	諸暨綠城廣場	二期	60.0%	66,824	51,414
		三期	60.0%	22,012	13,890
		四期	60.0%	92,407	75,860
		五期	60.0%	103,721	72,767

項目	分期	權益	總建築 面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	
長興廣場	二期	51.0%	76,137	56,166	
上海玉蘭花園	一期部分	100.0%	57,659	42,567	
上海玫瑰園	四期	100.0%	10,422	6,533	
	五期	100.0%	11,585	7,471	
上海黃浦灣	一期	51.0%	75,815	56,680	
大連深藍中心	一期	80.0%	117,565	91,091	
杭州桃花源	九期	64.0%	52,948	34,281	
	七期	64.0%	13,942	8,836	
海南清水灣	一期	51.0%	93,332	64,711	
小計			<u>3,131,914</u>	<u>2,217,249</u>	
共同控制實體／ 聯營公司	杭州星橋紫桂公寓	三期	35.0%	67,346	45,950
	紹興玉園	二期	51.0%	19,362	12,598
		四期	51.0%	13,352	8,762
	無錫玉蘭花園	二期部分	85.0%	199,709	188,229
	海寧百合新城	十四期	50.0%	82,188	46,737
		十五期	50.0%	71,170	56,699
		五期	50.0%	85,342	52,983
	濟南全運村	六期部份	45.0%	15,120	13,690
	杭州麗園	整體	9.0%	73,906	50,286
	慈溪玫瑰園	二期	49.0%	134,231	84,540
	台州玉蘭廣場瓊華園	整體	40.0%	121,517	68,797
	杭州翡翠城	六期	45.0%	49,551	29,622
		七期部份	45.0%	31,958	18,072
	綠城·黃浦8號	一期	40.0%	23,821	20,821
	杭州紫蘭公寓	一期	8.0%	72,861	52,147
	臨安青山湖玫瑰園	二期	50.0%	49,239	41,452
	南通如東湖畔居	五期	50.0%	101,047	76,766
小計			<u>1,211,720</u>	<u>868,151</u>	
總計			<u>4,343,634</u>	<u>3,085,400</u>	

截至2011年12月31日，綠城集團尚有未在收益表確認的銷售收入為人民幣797億元(按本集團權益計為人民幣536億元)，這些收益大部份將在未來兩年逐步確認入帳。故本公司對盈利前景感到樂觀。

## 財務分析

### 收入

本集團的收入主要來自物業銷售，也涵蓋了酒店營運收入、物業租金收入、項目管理收入、銷售建築材料收入、設計及裝修收入等。本集團2011年實現收入人民幣21,964百萬元，較2010年的人民幣11,161百萬元增加人民幣10,803百萬元，增長96.8%。

2011年本集團實現物業銷售收入為人民幣21,071百萬元，佔總收入的95.9%，較2010年度的人民幣10,816百萬元增長94.8%，主要是交付較多高端物業進而銷售單價提升較多所致。2011年本集團交付物業銷售均價為每平方米人民幣20,305元，較2010年度的每平方米人民幣9,057元大幅提高，幅度達124.2%。

### 2011年交付的樓盤情況

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣： 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣： 元/平方米)
溫州鹿城廣場	高層住宅	217,957	8,699	41.3%	39,912
杭州藍色錢江	高層住宅	52,912	1,316	6.2%	24,871
杭州丁香公館	高層住宅	88,196	1,248	5.9%	14,150
北京誠園	高層住宅	33,818	1,211	5.7%	35,809
北京御園	平層官邸	30,205	1,068	5.1%	35,358
新疆百合公寓	平層官邸	74,295	837	4.0%	11,266
千島湖玫瑰園	別墅、高層住宅	97,279	815	3.9%	8,378
象山百合公寓	高層住宅	54,258	752	3.6%	13,860
上海玫瑰園	別墅	21,166	750	3.6%	35,434
北京百合公寓	高層住宅	77,027	722	3.4%	9,373
湖州御園	別墅	30,664	538	2.6%	17,545
杭州桃花源南區	別墅	14,257	501	2.4%	35,141
其他		245,686	2,614	12.3%	10,640
合計		1,037,720	21,071	100%	20,305

如上所述，其中溫州地區項目實現銷售收入人民幣8,699百萬元，佔比41.3%，位居首位，另外，杭州地區項目實現銷售收入人民幣4,911百萬元，佔比23.3%，北京地區項目實現銷售收入人民幣3,001百萬元，佔比14.2%，分別位居第二和第三。

本年公寓銷售收入人民幣16,242百萬元，佔比77.1%，別墅銷售收入人民幣2,898百萬元，佔比13.8%，平層官邸銷售收入人民幣1,905百萬元，佔比9.0%，寫字樓銷售收入人民幣26百萬元，佔比0.1%。

本年本集團實現設計及裝修收入人民幣303百萬元，較2010年的人民幣30百萬元，有大幅度增長，隨著設計及裝修業務規模的擴大，設計及裝修收入預計將不斷增加。

本年本集團實現酒店運營收入人民幣251百萬元，較2010年的人民幣193百萬元，增長30.1%。2010年初開始運營的綠城千島湖喜來登度假酒店，及於前些年度已經運營的杭州玫瑰園度假酒店、舟山喜來登綠城酒店和新昌綠城雷迪森大酒店，客源穩固且各方面市場均培育成熟，酒店運營收入不斷增加。

本年本集團實現投資性物業租金收入人民幣90百萬元，較2010年的人民幣33百萬元，有大幅增長，主要是2010年開始投入運營的北京奧克伍德公寓的租金收入，2011年平均入住率達77.3%。

本年本集團實現項目管理收入人民幣199百萬元，較2010年的人民幣36百萬元大幅增長，增長幅度達452.8%，主要是本公司之附屬公司綠城房產建設管理有限公司的代建收入，隨著公司向輕資產方向發展，項目管理收入預計會不斷增加。

## 毛利率

本年本集團實現毛利人民幣7,408百萬元，毛利率為33.7%，較2010年的30.5%有較大增長。其中，本年物業銷售毛利為人民幣6,879百萬元，物業銷售毛利率為32.6%，較2010年的29.0%明顯上升。在已交付物業中，佔總物業銷售收入41.3%的溫州鹿城廣場項目，位於浙江省發達城市溫州，且為高檔精裝修高層公寓，實現毛利人民幣3,363百萬元，毛利率達38.7%；另外，佔總物業銷售收入5.9%的杭州丁香公館，於本年實現毛利人民幣586百萬元，毛利率達47.0%。這些項目的交付在很大程度上提升了本年的物業銷售毛利率。

## 其他收入

其他收入主要包括利息收入、信託收入、外匯淨收益、政府補助和品牌使用費等。本年本集團取得其他收入人民幣683百萬元，較2010年的人民幣649百萬元增長5.2%，略有增長，主要是外匯淨收益增加所致。

2011年本集團產生外匯淨收益人民幣196百萬元，比2010年的外匯淨收益人民幣99百萬元有大幅增長，主要是因為本年人民幣升值以及較多外幣借款所致。本年人民幣兌美元及港元的匯率升值約5%（2010年升值約3%），且於2011年12月31日，本集團有美金銀行借款367百萬美元（2010年12月31日：329百萬美元）、港幣銀行借款2,532百萬港元（2010年12月31日：2,150百萬港元）、高收益債券39百萬美元（2010年12月31日：39百萬美元）。

## 銷售及行政開支

本年本集團發生銷售開支約人民幣600百萬元和行政開支約人民幣1,320百萬元，合共約人民幣1,920百萬元，相比2010年的人民幣1,658百萬元，增加人民幣262百萬元，增長15.8%。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，2011年產生人民幣671百萬元（2010年：人民幣579百萬元），同比增長15.9%，主要是因為本年擴充人才儲備所致。2011年營銷活動和廣告策劃費為人民幣273百萬元（2010年：人民幣262百萬元），佔本集團物業預售合約的比重為1.2%（2010年：0.8%），同期相比略有上升。本年產生日常營運費用人民幣584百萬元（2010年：人民幣479百萬元），同比增長21.9%，主要是因為隨著公司規模的不斷擴大，辦公費、會務費、差旅費、水電物管費、租賃費、折舊費等基本開支均有一定幅度的上升所致。

## 融資成本

本年本集團計入綜合全面收益表的利息支出為人民幣416百萬元（2010年：人民幣340百萬元）。本年度總的利息開支為人民幣3,553百萬元（2010年：人民幣2,662百萬元），增加33.5%，主要是平均借貸金額和借貸成本有所增加所致，其中平均借貸成本從2010年的7.3%增至本年的8.1%。本年資本化利息人民幣3,137百萬元，利息資本化率為88.3%，與2010年的87.2%基本持平。



## 分佔共同控制實體及聯營公司的業績

本年本集團分佔共同控制實體及聯營公司業績人民幣833百萬元，較2010年的人民幣565百萬元，增加47.4%。本年共同控制實體及聯營公司結轉物業銷售收入人民幣11,333百萬元，較2010年的人民幣9,432百萬元增長20.2%，主要是交付較多高端物業進而銷售均價提升較多所致，銷售均價從2010年的每平方米人民幣8,988元上升至2011年的每平方米人民幣13,625元。物業銷售毛利率從2010年的24.7%上升至2011年的30.5%。

本年共同控制實體及聯營公司交付的項目情況列示如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
紹興玉蘭花園	高層住宅	218,129	2,450	21.6%	11,232
台州玉蘭廣場	高層住宅	95,043	1,803	15.9%	18,970
杭州翡翠城	高層住宅	107,214	1,558	13.7%	14,532
無錫玉蘭花園	高層住宅	118,262	1,258	11.1%	10,637
杭州海棠公寓	高層住宅	73,609	1,120	9.9%	15,216
杭州錦蘭公寓	高層住宅	43,023	996	8.8%	23,150
慈溪玫瑰園	高層住宅、多層住宅	59,699	955	8.4%	15,997
紹興玉園	別墅	23,571	586	5.2%	24,861
其他		93,229	607	5.4%	6,511
合計		<u>831,779</u>	<u>11,333</u>	<u>100%</u>	<u>13,625</u>

## 稅項費用

本年稅項包括人民幣1,020百萬元的土地增值稅(2010年：人民幣392百萬元)和人民幣1,563百萬元的企業所得稅(2010年：人民幣693百萬元)。本年企業所得稅的實際稅負為32.2%(撇除於共同控制實體和聯營公司的收益)，高於法定稅率25.0%，主要是因為若干尚未開始預售和境外的附屬公司虧損未確認遞延稅項資產、股息預提所得稅及若干不可扣除的開支所導致。

## 2010年部分贖回信託貸款淨虧損及信託相關金融衍生工具公平值變化

2009年本集團與中海信託有限公司(「中海信託」)訂立信託協議，協議有關的信託單位認股權、擔保及人民幣1元期權被視為金融衍生工具，並按照公平值計量計算損益。中海信託於2012年1月到期。本年信託相關金融衍生工具公平值變化產生收益人民幣169百萬元。2010年因部分贖回信託貸款及信託相關金融衍生工具公平值變化產生淨虧損人民幣21百萬元。

## 減值準備

鑒於中國房地產市場限購和信貸收緊政策帶來的風險和不確定性，本集團委聘戴德梁行有限公司對部分可供發展物業及發展中物業予以評估。根據評估結果，2011年本公司之附屬公司計提減值準備人民幣193百萬元，其中舟山朱家尖東沙度假村南區項目評估減值人民幣144百萬元，蘇州玫瑰園項目評估減值人民幣62百萬元，舟山喜來登酒店沖回2008年的評估減值人民幣13百萬元。另外，本集團之聯營公司台州黃岩新前街項目評估減值人民幣99百萬元。

## 預收賬款

預收賬款為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。於2011年12月31日，本集團有預收賬款餘額人民幣45,759百萬元，相比於2010年12月31日的人民幣47,547百萬元減少人民幣1,788百萬元，主要是本年結轉收入較多所致。另外，共同控制實體及聯營公司有預收賬款餘額人民幣22,020百萬元，相比於2010年12月31日的人民幣20,440百萬元增加人民幣1,580百萬元，增長7.7%。

## 融資來源及流動資金

於2011年12月31日，本集團有銀行結餘及現金、抵押銀行存款共人民幣5,884百萬元(2010年12月31日：人民幣14,973百萬元)及總借貸人民幣32,112百萬元(2010年12月31日：人民幣34,047百萬元)。淨資本負債率(淨負債除以淨資產)為148.7%，雖然與2010年12月31日的132.0%相比有所上升，但是較2011年6月30日的163.2%有明顯的下降，且公司正努力向輕資產、代建、服務產品的創新升級、多元化轉型，及致力於實施嚴謹的資金管理制度，以確保公司的持續發展。於2011年12月31日，本集團尚有約人民幣260億元的可用授信額度。

於2011年12月31日，本集團有抵押銀行存款人民幣2,269百萬元，主要包括本集團向銀行就其一般信貸抵押貸款提供保證金人民幣2,075百萬元和本集團向銀行就物業的購買者的抵押貸款提供保證金人民幣83百萬元。

於2011年12月31日，本集團總借貸人民幣32,112百萬元中，人民幣計價的借款有27,506百萬元(佔比85.6%)，美元計價的借款折合人民幣2,553百萬元(佔比8.0%)，港元計價的借款折合人民幣2,053百萬元(佔比6.4%)。

## 項目出讓

於2011年12月29日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司杭州綠城合升投資有限公司(「綠城合升」)的股權轉讓協議，將所持有的綠城合升100%的股權及股東貸款，作價人民幣1,040百萬元出售予SOHO中國有限公司(香港上市公司，股票代碼：00410)之全資附屬公司上海長燁投資管理諮詢有限公司。綠城合升持有上海海之門項目10%股權。截至2011年12月31日，上述交易尚未完成。

於2012年1月5日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司無錫綠城湖濱置業有限公司(「無錫湖濱」)的股權轉讓協議，將所持有的無錫湖濱51%的股權，以註冊資本金成本作價人民幣51百萬元出售予融創中國控股有限公司(香港上市公司，股票代碼：01918)之全資附屬公司天津融創置地有限公司。無錫湖濱主要持有並開發無錫蠡湖香樟園項目。上述所披露事項是2011年12月31日的期後事項。

另外，本集團於2011年還向非關聯人士出售了其持有的三間聯營公司杭州綠城墅園置業有限公司、杭州綠城錦玉置業有限公司、上海靜宇置業有限公司的全部或部分股權。

上述五個項目的股權轉讓及相關股東貸款的收回，合計增加本集團現金流入人民幣3,237百萬元，截至2011年12月31日，已經收到相關款項人民幣1,465百萬元。

## 匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣借款和外幣第三方欠款，且於2006年發行的高收益債券均以美元交割，故集團面對外匯風險。但本集團的經營現金流量或流動資金並不會因任何匯率波動而產生重大影響。本集團截至2011年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

## 財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2011年12月31日，抵押貸款保證為人民幣18,886百萬元(2010年12月31日：人民幣18,658百萬元)。

## 資產抵押

於2011年12月31日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予專項及一般信貸抵押賬面總值人民幣35,773百萬元(2010年12月31日：人民幣36,264百萬元)的樓宇、酒店、預付租賃款、投資性物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、銀行存款、應收關聯人士欠款及於聯營公司權益。

## 資本承擔

於2011年12月31日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣19,327百萬元(2010年12月31日：人民幣17,447百萬元)。

## 資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。所以目前沒有任何重大的資本開支計劃。

## 重大訴訟仲裁事項

截至2011年12月31日止年度，本集團並無涉及任何重大訴訟及仲裁事項。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2011年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 人力資源

截至2011年12月31日，本集團總共僱用4,383名僱員(2010年：3,435名)。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，並且按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金獎勵作為對僱員的激勵。

## 企業管治常規守則

董事會認為，本公司於本年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的《企業管治常規守則》的規定。

## 符合上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易的守則。經向董事作出具體查調後，各董事均確認已於本年度內遵守標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由五名獨立非執行董事組成。審核委員會於年內舉行兩次會議，而全體委員會成員均已出席會議。審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，本集團內部審計部門的審核目標及範圍亦獲討論。本集團截至2011年12月31日止年度業績亦已由審核委員會審閱。

## 前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的所有事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司意向、信念或現時對本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略及綠城集團所經營行業的預期的陳述。

由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹警告閣下，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而綠城集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使綠城集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

## 股東週年大會

本公司擬於2012年6月8日(星期五)舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，召開股東週年大會的通告將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發予本公司股東。

## 股息

本公司董事會建議不派發末期股息(2010年：末期股息每股人民幣0.36元)。本年度已派發的中期股息為每股人民幣0.1元，因此本年度的股息總額為每股人民幣0.1元。

## 暫停辦理股份登記手續

本公司將於2012年5月31日(星期四)至2012年6月8日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2012年5月30日(星期三)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

## 全年業績報告於聯交所網頁發表

載有上市規則要求的所有資料的本公司截至2011年12月31日止年度年報將寄予本公司股東，並於聯交所網頁([www.hkexnews.com](http://www.hkexnews.com))及本公司網頁([www.chinagreentown.com](http://www.chinagreentown.com)或[www.greentownchina.com](http://www.greentownchina.com))刊載。

## 致謝

最後，本人謹代表董事會，藉此機會向為本集團發展作出貢獻的管理層及全體員工表示謝意。同時，各位股東、業務夥伴、客戶及專業顧問的支持及信任，使本集團有更美好前景及日後豐碩的成果，我們對此不勝感激。

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
宋卫平

中國，杭州  
2012年3月30日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、郭佳峰先生及曹舟南先生；以及五名獨立非執行董事賈生華先生、蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生及唐世定先生。