



[即時發放]

綠城公佈2012年年度業績

*****股東應佔利潤大漲88.4%至約人民幣48.5億元*****

*****致力改善負債水平，淨資產負債率大幅降至49.0%*****

營運回顧

- ▶ 2012年，本集團實現收入約人民幣353.9億元，較去年增長約61.1%。
- ▶ 本公司股東應佔利潤約人民幣48.5億元，較去年增長88.4%。
- ▶ 每股基本盈利約人民幣2.57元，較去年增長約63.7%。
- ▶ 淨資產負債率下降至49.0%，較去年年底的約148.7%有大幅改善。
- ▶ 土地儲備總建築面積約4,187萬平方米，可支撐集團未來五年的發展。
- ▶ 董事會建議宣派截至2012年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.5元，以2013年3月22日收市價計，股息率達5.1%。

【2013年3月25日 – 香港訊】綠城中國控股有限公司(「綠城」或「本公司」連同其附屬公司「本集團」(股票代碼：03900))為中國領先的房地產開發商之一，今天宣佈截至2012年12月31日止(「本年度」)的全年業績。

本集團 2012 年的經審核綜合收入約為人民幣 353.9 億元，較去年上升約 61.1%。本公司股東應佔利潤約為人民幣 48.5 億元，較去年增長約 88.4%。物業銷售毛利率約為 29.2%，較去年約 32.6% 有所下降。每股基本盈利為人民幣 2.57 元，較去年增長約 63.7%。董事會建議宣派截至 2012 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股人民幣 0.5 元，以 2013 年 3 月 22 日收市價計，股息率達 5.1%。

業務回顧

2012年，公司在面對市場波動和持續宏觀調控時，積極調整自身的戰略方向，從積極擴張轉變為穩健運營，在持續提升產品品質和服務品質的前提下，從市場終端入手，改變行銷模式，建立經紀人銷售制度，並引入戰略投資者改善資本結構，降低負債水準，既可借鑒雙方優勢，發揮協同作用，又能進一步提升公司品牌價值及核心競爭力。

物業銷售

2012年本集團對銷售方面進行了全方位的改革，從以坐銷接待為主的案場銷售模式轉變為利用一切資訊尋找客戶的經紀人模式，化被動為主動，最大程度地激發銷售人員的熱情，並盤活所有可售資源，以開放式的平台來迎接每一位優秀的經紀人。

截止2012年12月31日，綠城集團（包括本公司與其附屬公司連同其共同控制實體及聯營公司）的銷售物業面積約283萬平方米，較去年增長約61.7%，銷售金額約人民幣546億元（歸屬於本集團的權益金額約為人民幣273億元），較去年約人民幣353億元增長約54.6%，以超額36.5%完成2012年年初人民幣400億元的銷售目標。整體銷售均價為每平方米人民幣19,891元。

開發規模

2012年，綠城集團順應宏觀形勢，合理調節開發節奏，同時調整產品結構，在確保產品品質和客戶滿意度的前提下，最終實現新開工總建築面積約469萬平方米。同時，綠城集團在2012年實現竣工面積約413萬平方米。截至2012年12月31日，綠城集團共有82個在建項目，在建總建築面積約1,657萬平方米。

土地儲備

綠城集團全年新購7個土地項目，新增項目總建築面積約為210萬平方米，歸屬於本集團約為68萬平方米。新增項目的總土地款約為人民幣120億元，其中大部分由合作伙伴支付，歸屬於本集團支付的約為人民幣7億元。項目樓面地價平均成本約為每平方米人民幣5,693元。於2012年12月31日，綠城集團共有96個土地儲備項目（包括在建及待建），總建築面積達約4,187萬平方米，歸屬於本集團的權益建築面積約為2,258萬平方米，總可售面積約為2,755萬平方米，權益可售面積約為1,459萬平方米。樓面地價平均成本為每平方米人民幣2,670元，現有總土地儲備可支撐綠城集團未來5年發展。

引進戰略投資者

本集團於2012年6月8日宣佈與九龍倉集團有限公司（「九龍倉」，股票代碼：00004.HK）及其全資附屬公司達成認購協議及投資協議，向九龍倉之全資附屬公司定向發行股票和永久次級可換股可贖回證券，交易金額總計約港幣51億元（約人民幣41.6億元）。

在2012年8月完成配發後，九龍倉持有綠城股票約5.2億股，佔總股本24.6%，成為綠城第二大股東，並由此獲得兩席董事會席位及新組建投資委員會中的一席席位。隨後不久，公司又與九龍倉聯合取得大連不朽巷地塊，此舉也將雙方從原有的戰略合作進一步推進到項目合作，充分發揮綠城的優越產品開發與執行能力和九龍倉的財務管理及融資優勢，雙方的協同效應也逐步開始顯現。

於2012年6月22日，本集團與融創中國控股有限公司（「融創」，股票代碼：01918.HK）達成協議，將旗下上海玉蘭花園、上海黃浦灣、蘇州御園、蘇州玫瑰園、無錫玉蘭廣場、無錫茉莉花園、常州玉蘭廣場，天津藍色海岸等八個項目與融創按各50%的權益進行合作，並成立雙方按註冊資本金各50%組建的合資公司，同時另將上海玫瑰園50%之股權轉讓至天津融創置地有限公司（「融創置地」，融創之全資附屬公司）。此次交易綠城轉讓上述九個項目權益的50%，收取對價人民幣33.6億元。完成上述交易後，本公司借助融創綠城合資公司，積極開展與外界的合作，先後取得位於上海的三幅優質地塊。由於綠城在產品開發、建築設計和園區服務上擁有突出優勢，而融創在市場定位、成本控制和銷售管理方面也有豐富經驗，此次戰略合作將會給雙方帶來巨大協同效益。

前景展望

2012年，綠城主動求變，積極轉型，通過一系列的決策，有效地將壓力和挑戰轉換成正能量，交出了一份令人滿意的成績單。在2013年，本集團仍將銷售作為各條工作的主線，亦會全面提升管控能力、經營績效、產品品質等。我們對未來充滿信心，並堅信「真誠、善意、精緻、完美」的理念定會贏得市場和社會的認同。

在產品方面，為了讓更多人享受城市文明發展帶來的品質生活，本集團將在保證精緻品質的前提下，根據市場需求，不斷推進產品多元化，推動業務發展模式的轉型，由住宅項目為主向以新興城市中心的城市生活綜合體項目發展，同時，推進養老和旅遊地產的拓展和開發，進一步拓寬發展空間。

在財務方面，本集團致力令淨資產負債率穩定在合理水準，並已取得市場的認同。我們將會繼續努力，使債務到期時間分佈更為平衡，並儘量降低短期債務，集團的期初現金存款能夠覆蓋一年內到期的債務。綠城也會拓展融資渠道以調整債務組合，降低平均借貸成本，繼續留意變現部分回收週期較長的項目，以改善集團的現金流和土地儲備結構。

在成本控制方面，本集團成立電子商務集中採購中心，努力降低物資採購成本，並建立針對不同地區、不同產品類型的成本目標管理和考核獎懲體系。同時，本集團為保證今後的開發項目均能帶來合理的內部收益率，在項日期初將充分借鑒投資委員會的專業意見和前瞻性判斷，加強對新地塊及項目的風險投資回報評估，在資金流動性得到充足保障的前提下，合理運用財務槓桿，獲取最大收益。

2013年，本集團預計新開工建築面積約為748萬平方米。此外，預計會有44個項目（或項目分期）將於2013年竣工，竣工總建築面積預期約為573萬平方米。於2012年12月31日，綠城集團尚未在收益表確認的銷售收入為人民幣754億元（按本集團權益計為人民幣436億元），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。

綠城常務副主席兼行政總裁壽柏年先生表示：「經過宏觀調控的洗禮，綠城的隊伍及員工變得更成熟；我們的機制及管控更有效；本集團的發展目標更加明確，更有信心面對未來市場的嚴峻挑戰。2012年，本集團蟬聯中國城市居民居住整體滿意度第一的殊榮，證明綠城的發展理念得到了市場及廣大客戶的認同。未來，我們更將精益求精，延續綠城在理念、產品和服務上的競爭優勢，讓其轉化為本集團發展的核心支柱，推動業務更上一層樓。」

— 完 —

有關綠城中國控股有限公司

綠城是中國知名的物業開發商之一，以優秀的房產品品質佔據行業內的領先地位。綠城目前已經成功進入包括中國長三角、環渤海經濟圈重要城市、北京及其他省會城市在內逾40個城市，並屢創銷售佳績。於2005年至2013年，集團的品牌「綠城」連續九年被國內權威機構評為中國十大最具價值房地產品牌之一。由中國指數研究院和中國房地產指數系統進行的調查顯示，本集團在綜合評價中蟬聯中國城市居民居住整體滿意度第一，同時在各分項指標包括工程質量、規劃設計、銷售服務、物業服務、企業形象、業主忠誠度全部六項中名列首位。

此新聞稿由靈思公共關係亞洲有限公司代為發出，如有垂詢，請賜電：

黃雪妍小姐 / 馮詩朗小姐

電話：(852) 6013 1065 / 6155 2981

電郵：sally@prconcept.com / virgini@prconcept.com