



2010年全年业绩公布

29. 03. 2011



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED
绿城中国控股有限公司
Stock Code: 03900.HK

- 2010年业绩概览
- 2010年营运回顾
- 2010年财务分析
- 公司展望
- 附录一：2010年重点项目销售情况
- 附录二：2010年确认销售的情况
- 附录三：2010年竣工情况
- 附录四：2010年新增土地储备
- 附录五：2011年重点推盘项目
- 附录六：2011年第一季度运营情况

2010年业绩概览



 *Ningbo Crown Garden*

2010年业绩概览



- “ 2010年集团确认销售面积119万平方米，较2009年增长27%，确认销售收入为人民币108亿元，较2009年增长25%；
- “ 2010年本公司股东应占利润为人民币15.3亿元，比2009年增长51.4%；若扣除投资性物业的公平值收益、可转换债券赎回损益、高收益债券回购收益和部份赎回信托贷款净亏损及信托相关金融衍生工具回购损益及公平值变化，其核心利润约为人民币13.3亿元，较2009年上升81.3%（2009年约为人民币7.3亿元）；
- “ 2010年实现基本每股收益人民币0.93元，董事会已决议宣派2010年末期股息每股人民币0.36元，连同已派发的中期股息每股人民币0.10元，2010年合共派发每股股息为人民币0.46元，派息率为50%；
- “ 2010年，绿城集团总销售额达人民币542亿元，较2009年增长6%；
- “ 截至2010年12月31日，绿城集团所累计的合同销售收入中，尚未于收益表上确认的收益为人民币805亿元，（权益为人民币523亿元），其中计划于2011年确认的收入为人民币361亿元，（权益为人民币220亿元）。

2010年业绩概览



- “ 开发规模持续增长，共有68个在建项目，在建面积达1,206万平方米，比去年增长48%；
- “ 2010年新增18宗土地储备，规划建筑面积为491万平方米。截至2010年12月31日，土地储备总规划建筑面积达3,742万平方米；
- “ 截至2010年12月31日，本集团银行及现金余额为人民币149.7亿元，尚有应收预售款人民币93.9亿元。总债务为人民币340.5亿元，净负债率为132.0%，较2010年6月30日的158.8%有所下降；
- “ 绿城建设管理公司于2010年9月成立，积极探索品牌输出和管理输出模式。截至2011年2月28日，已签约项目共计27个，总规划建筑面积约490万平方米。

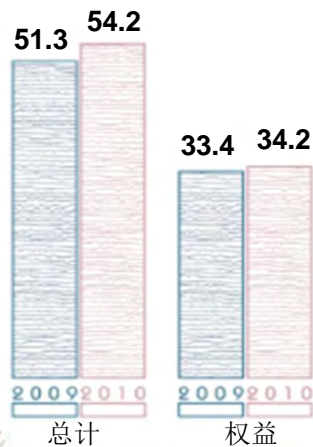
2010年营运回顾



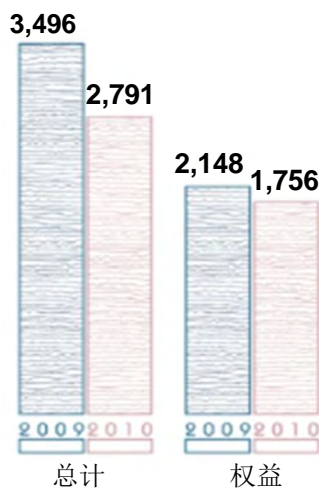
销售业绩稳健增长

- 2010年，绿城集团实现合同销售面积279万平方米，合同销售金额人民币542亿元，较2009年增加6%，合同销售金额中归属于集团的权益金额为人民币342亿元，较2009年增加2%。继续名列全国前茅；
- 2010年在35个城市有86个项目在售，其中全新开盘项目17个，58%的销售收入来自于杭州、上海、北京以外的二三线城市，产品区域分布多元化确保集团销售稳定增长；本年年销售均价人民币19,403元/平方米，比2009年提高32%；
- 2010年在售物业整体去化率达71%

销售金额
(十亿元人民币)



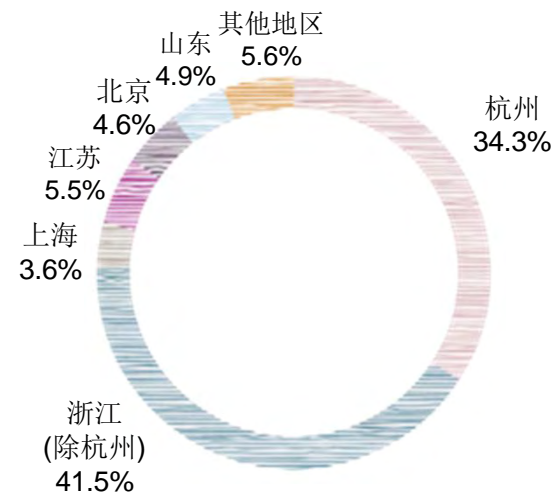
销售面积
(千平方米)



销售均价
(人民币元/平方米)



销售区域分布



强大的品牌再创优秀业绩



精品品质稳固市场份额

- “ 于浙江省市场占有率达9.25%，位列第一
- “ 于杭州市场占有率高达14.69%，位列第一



2010年中国房地产公司品牌价值
TOP10
中国建筑艺术奖



上海 玫瑰园
2001—2010 中国别墅十年
经典之传承别墅
亚洲十大超级豪宅



杭州蓝庭广厦奖



人居经典奖



舟山 喜来登绿城酒店
鲁班奖

卓越的品牌号召力

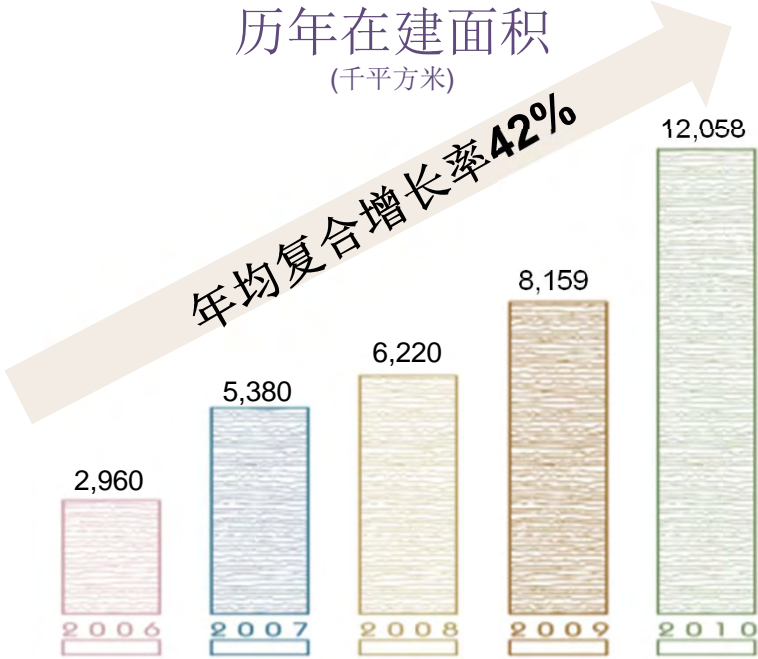


- “ 我们巩固了在杭州房地产市场的核心地位，蓝色钱江、西溪诚园和明月江南等项目始终引领着楼市风向，成为今年杭州楼市耀眼的明星楼盘；
- “ 深耕浙江市场，慈溪玫瑰园、慈溪慈园、海宁百合新城、千岛湖度假公寓皆为当地市场最畅销项目；在慈溪、象山、千岛湖的市场占有率超过50%；
- “ 分布在全国各地的众多项目也同样领跑当地市场，济南全运村、北京诚园、无锡玉兰花园、上海玫瑰园等单个项目销售额都在人民币10亿以上，均位居当地房地产市场前列。

开发规模持续增长

- “ 顺应宏观形势合理调节开发节奏，2010年46个项目或项目分期开工，开工总建筑面积692万平方米，比年初计划1,113万平方米减少了38%；
- “ 2010年共有28个项目及项目分期顺利竣工，总建筑面积为302万平方米；
- “ 截至2010年12月31日，绿城集团总在建项目68个，总在建面积达1,206万平方米。

| | 总建筑面积 | |
|-----------------------------------|------------|------------|
| | 总计 千平方米 | 权益 千平方米 |
| 2009 年底在建 | 8,159 | 4,939 |
| 2010 年新开工 | 6,923 | 4,875 |
| 2010 年竣工 | 3,024 | 1,742 |
| 截至 2010 年 12月31 日在建 | 12,058 | 8,072 |

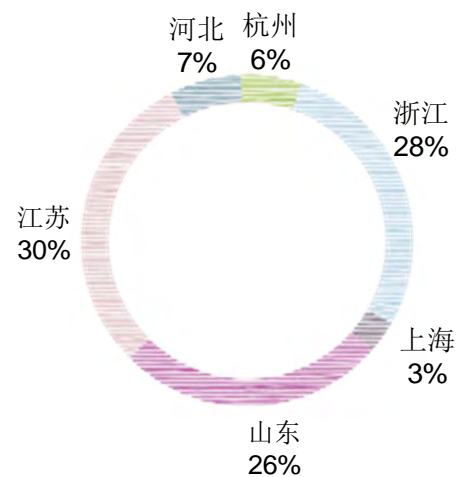


优质土地储备稳步拓展

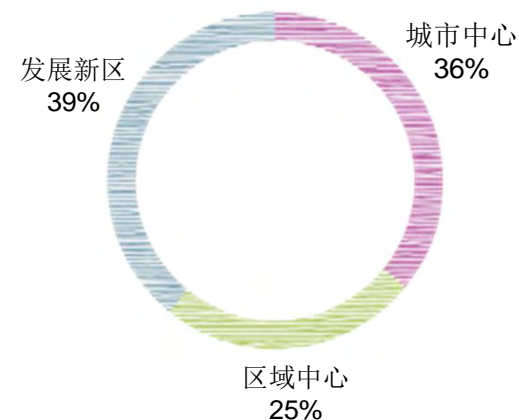
- “ 2010年，绿城集团共新增18个项目，新增项目规划建筑面积为491万平方米，归属于本集团的约为310平方米；
- “ 新增项目的总土地款约为人民币223亿元，归属于绿城支付的为人民币128亿元。新增项目楼面地价为人民币4,538元/平方米；
- “ 集团着力拓展城市中心及拥有自然景观优势的稀缺土地资源，新拓展的土地约61%位于城市中心和区域中心。

| | |
|----------------|--------|
| 项目数量 | 18个 |
| 占地面积(千平方米) | 2,435 |
| 权益占地面积(千平方米) | 1,621 |
| 规划建筑面积(千平方米) | 4,908 |
| 权益规划建筑面积(千平方米) | 3,096 |
| 总土地款(人民币:百万元) | 22,270 |
| 权益土地款(人民币:百万元) | 12,799 |

按区域分布



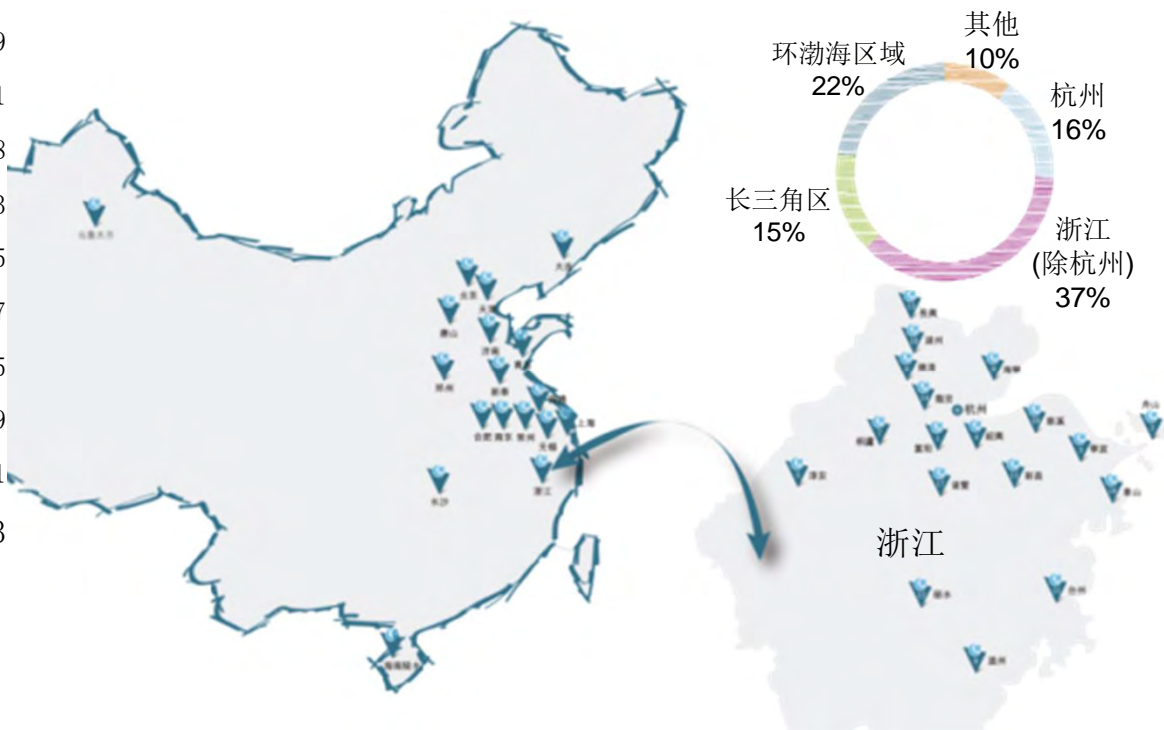
按区位分布



优质土地储备超过3,700万平方米

| | 总可售面积 千平方米 | 总规划建筑面积 千平方米 | 楼面地价 人民币/平方米 |
|----|---------------|-----------------|-----------------|
| 杭州 | 4,076 | 6,083 | 8,625 |
| 浙江 | 9,439 | 13,945 | 3,456 |
| 上海 | 706 | 1,108 | 21,842 |
| 江苏 | 3,144 | 4,603 | 4,378 |
| 北京 | 420 | 726 | 7,923 |
| 天津 | 103 | 210 | 959 |
| 山东 | 4,420 | 6,277 | 2,341 |
| 安徽 | 605 | 820 | 4,508 |
| 河南 | 262 | 399 | 733 |
| 河北 | 406 | 504 | 1,165 |
| 湖南 | 225 | 272 | 1,337 |
| 新疆 | 366 | 608 | 825 |
| 海南 | 1,025 | 1,676 | 799 |
| 辽宁 | 161 | 185 | 3,301 |
| 总计 | 25,358 | 37,416 | 4,603 |

截至2010年12月31日，集团共有104土地储备项目(包括在建及待建)，总规划建筑面积达3,742万平方米，归属于集团的权益建筑面积为2,422万平方米，总可售面积为2,536万平方米，权益可售面积为1,628万平方米。土地储备平均成本为人民币4,603元/平方米。



运营管控能力强化提升

2010年，面对复杂多变的房地产市场，绿城集团着重自身发展模式完善和提升：

“本体建设”持续加强：成立专业系统公司，垂直化管理深入开展；同时重视人才的积蓄和培养，员工人数由2009年的2,880人发展至3,435人，其中本科及以上学历员工占57.5%。通过一系列人才培训班、考察交流、专题讲座等人才培养形式，提升员工自身能力，优化人才结构；

“管控体制稳步推进：成立“成本督导部”，加大成本监督和考核力度，同时，强化控制财务成本和管理成本，提升成本管控的工作成效；

“合作领域进一步拓宽：在稳固原有合作伙伴的同时，相继与葛洲坝集团、山东高速集团等大型企业建立战略合作关系，为公司的稳健发展奠定了良好的基础；通过代建实施品牌输出和管理输出，开始从传统的开发商向房地产投资商、运营商和服务商的角色转型；

“融资创新能力持续发展：别与平安信托、中泰信托等信托机构合作，取得集合资金信托融资人民币49亿元。



积极拓展建设管理业务

- “ 绿城建设管理公司于2010年9月成立，通过整合绿城现有品牌资源及管理资源，与外部机构广泛合作，进行品牌和管理输出，在不增加负债的前提下获取代建服务的收益，为绿城创造新的市场发展空间和利润增长空间；
- “ 截至2011年2月28日，已签约项目共计27个，总规划建筑面积约490万平方米；
- “ 已成功进入浙江、上海、江苏、福建、山东、河南、海南等多个省份；
- “ 商业代建战略的确立与实施，使集团的开发管理能力能够创造更多的价值，公司由单纯的投资商向投资、运营多种经营模式的转型。



商业代建 — 合作战略的延伸

- “ 输出品牌和管理
- “ 整合专业资源
- “ 提供营运增值服务
- “ 获取代建服务报酬

2010年财务分析



 Hainan Greentown Clear Water Bay

主要财务数据



截至12月31日

| (百万人民币) | 2010年 | 2009年 | 变化 |
|-----------------|--------|-------|------|
| 收入 | 11,161 | 8,727 | 28% |
| 物业毛利率 | 29% | 26% | 不适用 |
| 回购高收益债券净收益 | - | 328 | 不适用 |
| 回购2007可换股债券净亏损 | 148 | - | 不适用 |
| 投资物业公平值增加 | 528 | - | 不适用 |
| 管理费用 | 1,117 | 811 | 38% |
| 销售费用 | 541 | 435 | 24% |
| 财务费用 | 340 | 658 | -48% |
| 分占共同控制实体/联营公司溢利 | 565 | 615 | -8% |
| 股东应占利润 | 1,532 | 1,012 | 51% |
| 核心利润 | 1,327 | 732 | 81% |
| 核心利润率 | 12% | 8% | 不适用 |
| 基本每股盈利 (人民币) | 0.93 | 0.64 | 45% |
| 摊薄每股盈利 (人民币) | 0.92 | 0.62 | 48% |

* 核心利润：指股东应占利润扣除投资物业公平值收益、回购高收益债券和可换股债券的损益及部份赎回信托贷款净亏损和信托相关金融衍生工具公平值改变后所计算出。

主要财务数据



| (百万人民币) | 于2010年12月31日 | 于2009年12月31日 | 变化 |
|---------|--------------|--------------|------|
| 总资产 | 125,359 | 75,476 | 66% |
| 总债务 | 34,047 | 24,861 | 37% |
| 现金及银行存款 | 14,973 | 11,782 | 27% |
| 预售订金 | 47,547 | 23,301 | 104% |
| 应付土地增值税 | 734 | 801 | -8% |
| 净负债率 | 132% | 105% | 不适用 |
| 总负债/总资产 | 88% | 84% | 不适用 |

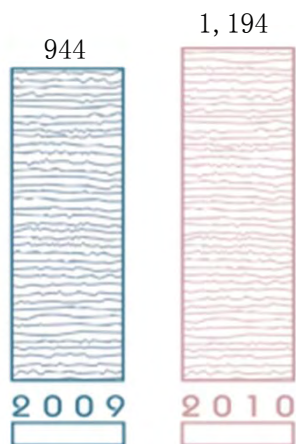
确认面积、收入同步上升

- “ 入账的物业销售收入从2009年的人民币8,632百万元增加25.3%至人民币10,816百万元，确认销售建筑面积119万平方米，对比2009年的94万平方米，增加26.6%。
- “ 本年度销售均价由2009年的人民币9,149元/平方米降低至人民币9,057元/平方米，主要是由于结转收入中别墅(包括平层官邸)的比例由去年的32.3%降低至23.8%，而写字楼的比例由去年的0.2%增加至12.6%。

确认面积

(千平方米)

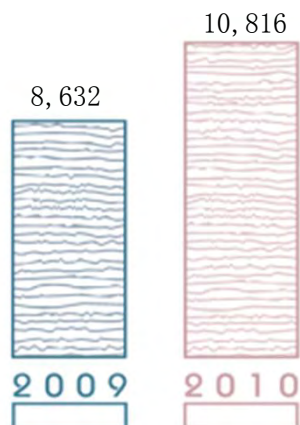
↑ 26.6%



确认销售收入

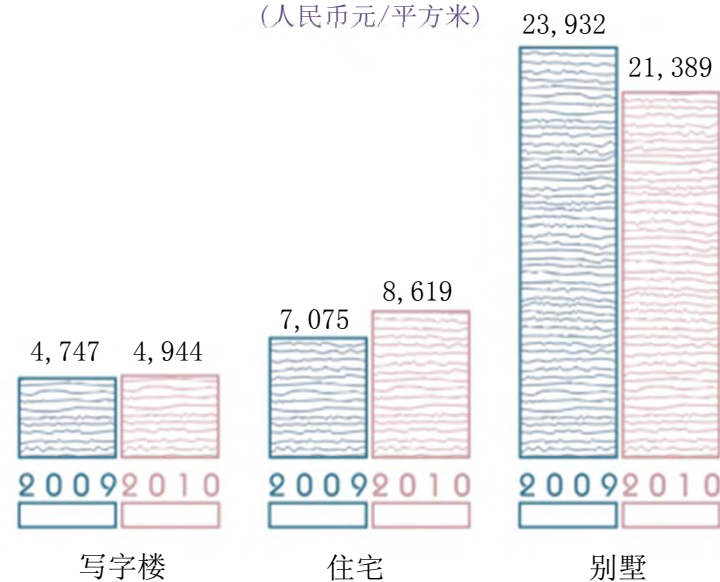
(百万元人民币)

↑ 25.3%



销售均价

(人民币元/平方米)



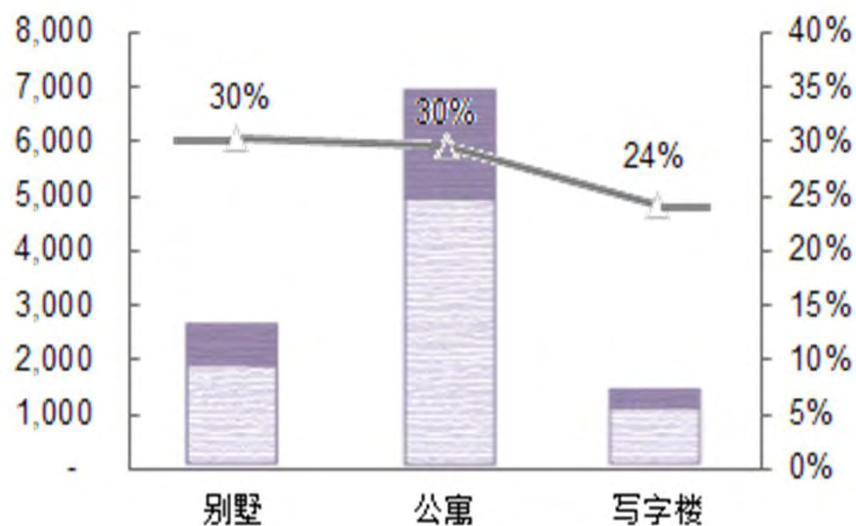
确认收入稳步增长

- 2010年确认的人民币10,816百万元的物业销售收入中，杭州占34%、浙江其他区域占30%，充分彰显公司在浙江的品牌影响力；
- 2010年公寓销售收入人民币6,875百万元，占比63.6%，写字楼销售收入人民币1,365百万元，占比12.6%，别墅（包括平层官邸）销售收入人民币2,576百万元，占比23.8%；

确认销售收入 -- 物业类型

■ 毛利率 ▨ 成本 ▲ 毛利率

(人民币百萬元)



成本的分类及各自占确认收入的比重

2010年本集团物业销售毛利为人民币3,138百万元，物业销售毛利率为29%，较2009年的26%有所上升，主要系本年结转的高档楼盘较多，如杭州蔚蓝公寓、杭州玉兰公寓、千岛湖度假公寓等项目。

每平方米收入成本结构

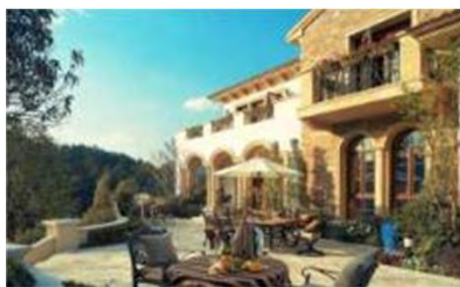
(人民币元/平方米)



负债及现金情况

| 人民币百万元 | 一年内到期 | 二年内到期 | 二年及之后到期 | 总计 |
|---------|--------|--------|---------|--------|
| 银行及其他借款 | 11,994 | 10,533 | 11,088 | 33,615 |
| 可换股债券 | - | 178 | - | 178 |
| 高息债 | - | - | 254 | 254 |
| 总负债 | | | | 34,047 |
| 银行及现金余额 | | | | 14,973 |
| 净负债金额 | | | | 19,074 |

- “ 公司成功赎回了共计人民币2,129百万元的2012年到期之可转股债券，占总发行量的92.2%。
- “ 公司回购了21,076,500股股票，合计人民币155百万元。



积极拓展融资渠道，保障公司可持续发展

- “ 截至2010年12月31日，本集团银行及现金余额为人民币149.7亿元，尚有应收预售款人民币93.9亿元；
- “ 绿城集团2011年度的总授信额度约为人民币600亿元，除已用授信额度外，尚有约人民币328亿元的可用授信额度；
- “ 集团加大了融资创新力度，分别与平安信托、中泰信托等信托机构合作，取得信托融资人民币49亿元。

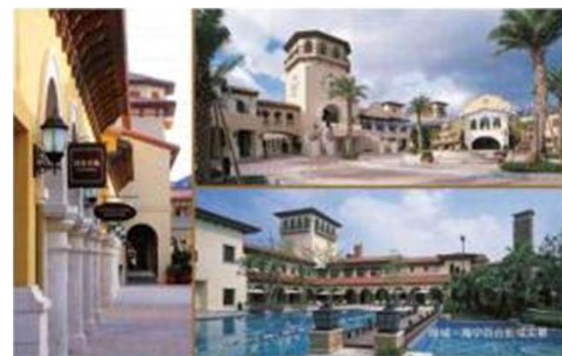


公司展望



市场展望：房地产调控常态化

- “ 2011年，房地产市场调控进一步升级，从限购，信贷收紧，及房产税试点等政策，房地产调控常态化也就此拉开帷幕，加大了市场的波动性；
- “ 严厉调控加大改善型需求和投资性需求购房者的购房成本，减弱其购房热度，而刚需购房者亦会因此产生观望情绪；
- “ 从对市场的影响来看，短期在于“限购效应”，而中长期，则要关注信贷与税收环境。一线二线城市受冲击大，三四线城市受影响相对较小；
- “ 大型企业、央企、专注于三四线城市的企业和高周转的企业抗冲击能力较强，而有品质信誉度和品牌号召力的房产品在调控中更具竞争力。



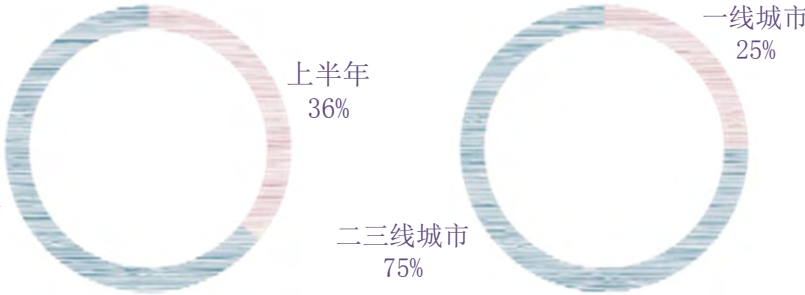
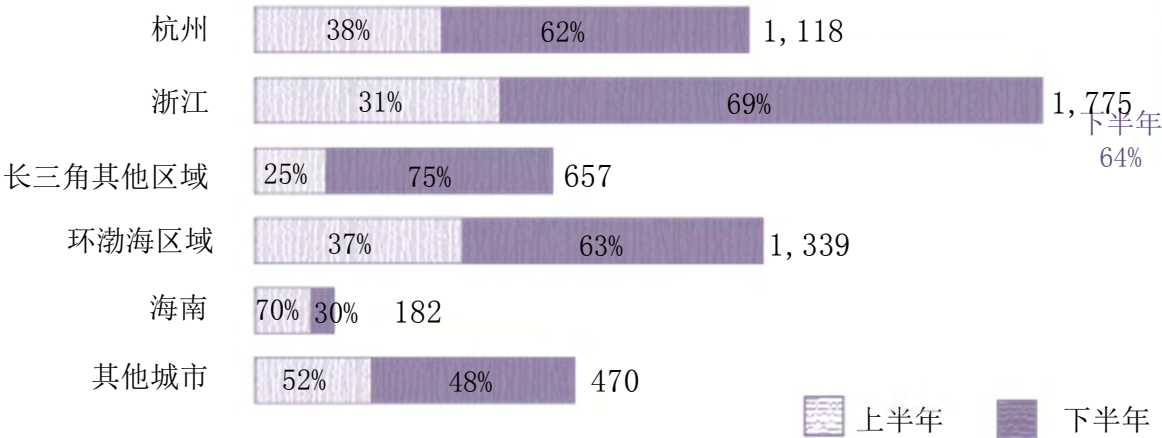
- “ 面对宏观调控，房企资金链将会受到钳制，尤其是在销售和融资方面，我们对此都是有充分的认识和警惕的，也做了充足的准备去应对这些挑战；
- “ 集团2010年买地已较以往谨慎，截至2011年3月20日，2011年仅余人民币46亿元的土地款未付，土地款的承担不会对我们资金构成压力。同时基于目前充足的土地储备，未来在买地策略上会更加严谨，将资金情况作为衡量买地的第一要素；
- “ 由于之前积极储备土地，于2011年的可售资源充足，可售金额约人民币1,200亿元，集团将继续实行“早销、多销、快销”的快速周转策略，顺应市场对高质量产品和服务的需求，积极促销，加快资金回笼；
- “ 如果调控影响销售，开工和工程进度肯定会更灵活的掌控，减少资金支出。

充足准备应对市场波动（续）

- “ 充分认识成本管控的重要性，已聘请国内权威的专业成本咨询机构协助我们进行改革节省资源，增加效率；另一方面，集团会全面推行电子商务的工作，利用网络平台采购，降低成本；
- “ 品牌和管理输出
 - “ 商业代建模式的开展，在减轻资金压力的同时扩大业务发展和品牌影响力，打开新市场，新盈利增长点；
 - “ 巩固和扩大合作模式
 - “ 大型国有金融企业
 - “ 地方大型国有企业
 - “ 实力民营企业
 - “ 积极推进信托、人民币房地产基金等创新融资模式；
- “ 作为四大国有银行的优质客户，绿城拥有良好的信誉和信贷历史，拥有稳定的银行信贷支持；
- “ 绿城整体存货周转率和总资产周转率均高于行业平均水平，这将令绿城在未来市场进入持续调整周期后具备更稳健的经营空间，抗风险能力也更强。

充足的可售资源确保销售稳健增长

2011年新推盘面积 (千平方米)



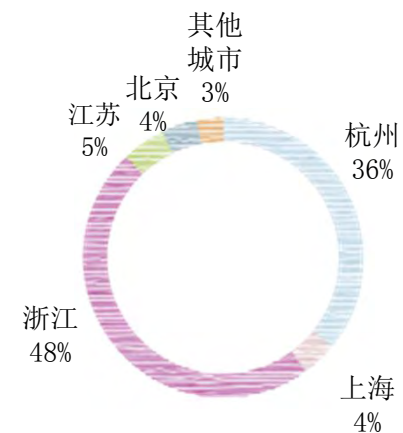
“ 2011年共有78个项目或项目分期推出新房源销售，总可售面积约554万平方米，整体可售房源充足。新推房源以公寓为主，约75%位于台州、丽水、诸暨、绍兴、南通、无锡、青岛、唐山等二三线城市；

“ 我们将根据市场情况适时调整年度供应计划，踏准推案节奏，根据产品结构和区域市场形势、合理定价，同时加强整合营销平台，推动客户精细化管理，深化前置营销，提升项目市场适应性，确保销售现金流能够支持公司的健康运营和发展。

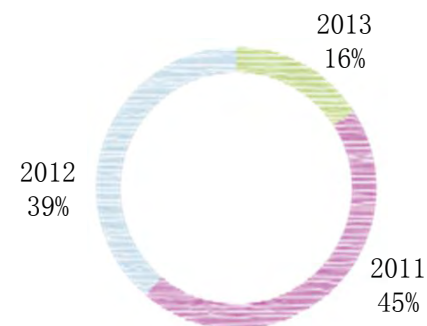
未来两年盈利已有坚实保障



按区域分布



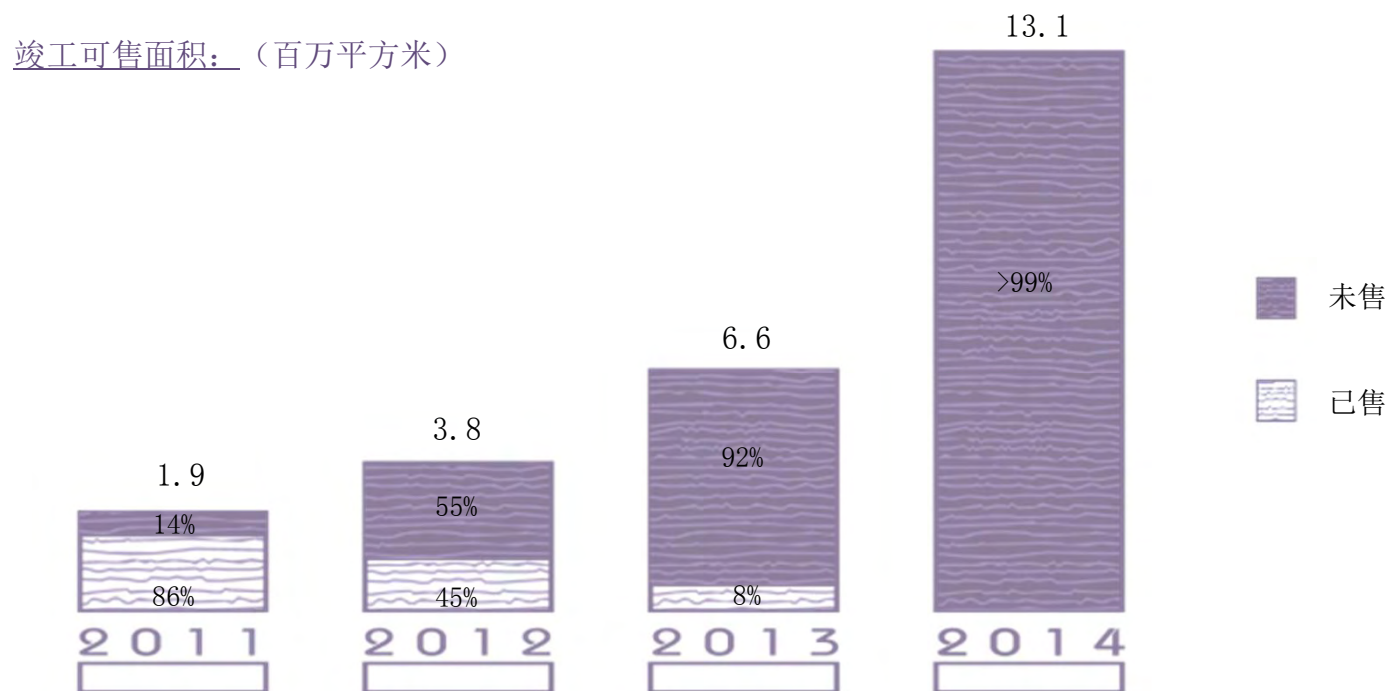
按交付年限



” 截至2010年12月31日，累计的合同销售收入，但尚未在收益表确认的收益约为人民币805亿元（按权益计算约为人民币523亿元），其中计划于2011年确认的收入为人民币361亿元（按权益计算约为人民币219亿元），未来两年的结转已有坚实保障。

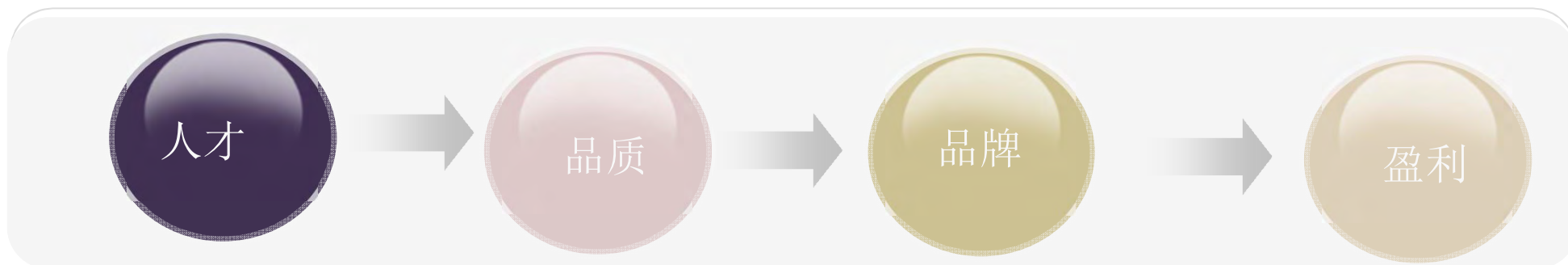
未来展望 - 公司整体业务保持稳健发展

清晰的完工计划确保未来盈利稳健增长



目前的土地储备足够未来5-7年开发之用；基于对2011年市场形势的判断，公司预计全年新开工约900万平方米，预计2011年竣工的可售面积有186万平方米，其中86%已预售。

核心理念带来盈利增长



绿城把员工和团队作为公司的第一产品，他们共同成长和进步是产品日益精致完美根本动因，是公司发展的根本动源。

有了人才，我们才能致力产品品质的提升，绿城产品的优异品质继续得到市场广泛认同，“绿城制造”已成为客户值得信赖的质量基石。

绿城品牌的形成来源于绿城产品的品质及对精致完美的追求。

凭借绿城的品牌，我们吸引了许多实力雄厚的合作伙伴，解决了融资问题；同时又创办建设管理公司，开拓新的业务和增长渠道，这些最终都会反映到公司的盈利上。

答问环节

附录



附录一：2010年重点项目销售情况



| 项目名称 | 权益 | 总可售面积 平方米 | 合同销售面积 平方米 | 合同销售金额 人民币百万元 | 去化率 | 2010年均价 元/平方米 |
|-----------|------|--------------|---------------|------------------|-----|------------------|
| 杭州蓝色钱江 | 100% | 125,846 | 91,028 | 4,669 | 72% | 51,292 |
| 杭州西溪诚园明礼苑 | 49% | 79,273 | 72,961 | 2,400 | 92% | 32,894 |
| 杭州西溪诚园守纯苑 | 50% | 57,702 | 36,657 | 1,290 | 64% | 35,191 |
| 诸暨绿城广场 | 60% | 159,923 | 152,147 | 2,242 | 95% | 14,736 |
| 济南全运村 | 45% | 182,496 | 165,993 | 2,109 | 91% | 12,705 |
| 北京诚园 | 50% | 57,791 | 47,362 | 2,001 | 82% | 42,249 |
| 杭州明月江南 | 55% | 67,660 | 57,014 | 1,733 | 84% | 30,396 |
| 海宁百合新城 | 50% | 130,646 | 114,590 | 1,706 | 88% | 14,888 |
| 慈溪慈园 | 60% | 116,377 | 58,412 | 1,701 | 50% | 29,121 |
| 慈溪玫瑰园 | 49% | 71,541 | 66,722 | 1,700 | 93% | 25,479 |
| 绍兴玉兰花园 | 35% | 107,824 | 75,175 | 1,261 | 70% | 16,774 |
| 其他 | | 2,768,409 | 1,853,382 | 31,350 | 67% | 16,915 |
| 合计 | | 3,925,488 | 2,791,443 | 54,162 | 71% | 19,403 |

附录二：2010年确认销售的情况

| 项目名称 | 物业类型 | 销售面积 (平方米) | 销售收入 (百万元) | 销售比重 | 销售单价 (元) |
|--------|------|---------------|---------------|--------|-------------|
| 宁波研发园 | 写字楼 | 276,206 | 1,366 | 12.6% | 4,946 |
| 杭州蔚蓝公寓 | 高层住宅 | 53,052 | 1,130 | 10.5% | 21,300 |
| 合肥玉兰公寓 | 高层住宅 | 136,499 | 787 | 7.3% | 5,766 |
| 杭州玉兰公寓 | 高层住宅 | 52,669 | 684 | 6.3% | 12,987 |
| 象山百合公寓 | 高层住宅 | 60,083 | 604 | 5.6% | 10,053 |
| 北京百合公寓 | 综合社区 | 105,363 | 590 | 5.5% | 5,600 |
| 长兴广场 | 高层住宅 | 69,205 | 586 | 5.4% | 8,468 |
| 北京御园 | 平层官邸 | 14,891 | 587 | 5.4% | 39,420 |
| 杭州蓝庭 | 综合社区 | 89,154 | 543 | 5.0% | 6,091 |
| 其他 | | 337,110 | 3,939 | 36.4% | 11,685 |
| 合计 | | 1,194,232 | 10,816 | 100.0% | 9,057 |

附录三：2010年竣工情况



| | 项目名称 | 分期 | 权益 | 总建筑面 (平方米) | 可售面积 (平方米) | 截止2010年底已售面积 (平方米) |
|------|----------|-------|--------|---------------|---------------|-----------------------|
| 附属公司 | 杭州桃花源南区 | 六期 | 64.0% | 16,193 | 11,510 | 11,010 |
| | 杭州蔚蓝公寓 | 全部 | 95.5% | 59,553 | 43,219 | 43,219 |
| | 杭州玉兰公寓 | 全部 | 95.5% | 62,789 | 42,326 | 42,326 |
| | 杭州蓝庭 | 二期部分 | 85.0% | 15,429 | 6,330 | 837 |
| | 杭州蓝庭 | 三期 | 85.0% | 100,611 | 72,964 | 72,624 |
| | 宁波研发园 | 二期 | 60.0% | 319,789 | 231,071 | 222,845 |
| | 台州玫瑰园 | 朗琴湾高层 | 60.0% | 67,028 | 53,948 | 53,950 |
| | 新昌玫瑰园 | 一期 | 80.0% | 64,469 | 55,721 | 29,480 |
| | 新昌玫瑰园 | 二期 | 80.0% | 17,373 | 17,373 | 14,583 |
| | 桐庐桂花园 | 三期 | 100.0% | 29,433 | 19,733 | 19,732 |
| | 长兴广场 | 一期 | 51.0% | 94,237 | 74,454 | 68,153 |
| | 象山百合公寓 | 一期 | 50.0% | 89,941 | 63,632 | 60,572 |
| | 北京御园 | 二期部分 | 100.0% | 24,016 | 17,230 | 15,300 |
| | 北京百合公寓 | 七期 | 80.0% | 57,449 | 38,639 | 34,379 |
| | 北京百合公寓 | 八期 | 80.0% | 54,191 | 42,737 | 42,083 |
| | 南京玫瑰园 | 二期 | 70.0% | 14,428 | 10,237 | 10,237 |
| | 南通玉兰公寓 | 一期 | 77.0% | 52,791 | 40,526 | 38,680 |
| | 长沙青竹园 | 北区四期 | 49.5% | 13,673 | 13,673 | |
| | 长沙青竹园 | 南区二期 | 49.5% | 12,656 | 9,387 | |
| | 合肥玉兰公寓 | 一期 | 59.4% | 148,550 | 117,655 | 89,641 |
| | 合肥玉兰公寓 | 二期 | 59.4% | 60,505 | 43,829 | 43,043 |
| | 新疆百合公寓 | 一期部分 | 50.0% | 39,530 | 20,751 | 13,594 |
| | 千岛湖度假公寓 | 三期 | 80.0% | 30,350 | 22,749 | 13,944 |
| | 千岛湖度假公寓 | 酒店 | 80.0% | 89,422 | 经营物业 | |
| | 北京奥悦华庭项目 | 全部 | 100.0% | 63,156 | 经营物业 | |
| 小计 | | | | 1,597,562 | 1,069,695 | 940,232 |

附录三：2010年竣工情况（续）



| 项目名称 | 分期 | 权益 | 总建筑面 (平方米) | 可售面积 (平方米) | 截止2010年底已售面积 (平方米) | |
|------------------|----------|------|---------------|---------------|-----------------------|---------|
| 共同控制实体 / 联营公司 | 杭州翡翠城 | 五期部分 | 45.0% | 51,341 | 33,306 | 33,219 |
| | 杭州新绿园 | 二期 | 50.0% | 28,871 | 21,642 | 21,641 |
| | 杭州星桥紫桂公寓 | 一期 | 35.0% | 44,061 | 27,736 | 21,869 |
| | 杭州紫薇公寓 | 全部 | 35.0% | 119,220 | 89,965 | 89,965 |
| | 杭州郁金香岸 | 二期 | 50.0% | 173,720 | 116,810 | 116,810 |
| | 德清百合公寓 | 二期 | 24.5% | 139,613 | 107,957 | 107,738 |
| | 临安青山湖玫瑰园 | 一期 | 50.0% | 48,238 | 40,541 | 40,541 |
| | 海宁百合新城 | 别墅五期 | 50.0% | 24,772 | 17,535 | 17,535 |
| | 海宁百合新城 | 高层二期 | 50.0% | 71,377 | 54,185 | 50,262 |
| | 南通如东湖畔居 | 三期部分 | 50.0% | 44,681 | 32,812 | 30,694 |
| | 济南全运村项目 | 一期 | 45.0% | 564,918 | 368,129 | 344,328 |
| | 济南全运村项目 | 三期 | 45.0% | 115,300 | 82,625 | 74,063 |
| | 小计 | | | 1,426,112 | 993,242 | 948,665 |
| 总计 | | | 3,023,674 | 2,062,937 | 1,888,897 | |

附录四：2010年新增土地储备



| 项目名称 | 区域 | 项目取得时间 | 取得方式 | 权益 | 总土地款 (百万元) | 归属于绿城支付的土地款 (百万元) | 土地面积 (平方米) | 规划建筑面积 (平方米) | 楼面地价 (元/平方米) |
|-------------|----|--------|------|--------|---------------|----------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 杭州田园24#地块 | 杭州 | 五月 | 招拍挂 | 33.0% | 1,700 | 561 | 116,208 | 185,933 | 9,143 |
| 杭州蒋村项目 | 杭州 | 十一月 | 招拍挂 | 40.0% | 1,806 | 241 | 50,013 | 105,027 | 17,196 |
| 舟山海洋学院 | 浙江 | 一月 | 招拍挂 | 100.0% | 1,112 | 1,112 | 229,281 | 252,209 | 4,409 |
| 德清英溪桃源 | 浙江 | 三月 | 招拍挂 | 100.0% | 93 | 93 | 94,251 | 94,251 | 987 |
| 德清英溪桃源 | 浙江 | 九月 | 招拍挂 | 100.0% | 99 | 99 | 100,426 | 100,426 | 990 |
| 宁波研发园三期 | 浙江 | 五月 | 招拍挂 | 60.0% | 70 | 42 | 40,439 | 80,878 | 866 |
| 宁波东部新城项目 | 浙江 | 三月 | 招拍挂 | 45.0% | 1,890 | 1,027 | 113,810 | 627,882 | 3,011 |
| 临安翠湖尊邸* | 浙江 | 十月 | 收购 | 15.0% | 172 | 15 | 20,730 | 20,730 | 8,288 |
| 温州龙湾项目 | 浙江 | 十二月 | 招拍挂 | 40.0% | 3,099 | 1,240 | 126,650 | 189,975 | 16,313 |
| 上海外滩写字楼改建项目 | 上海 | 一月 | 收购 | 40.0% | 648 | 259 | 2,762 | 20,575 | 31,495 |

附录四：2010年新增土地储备（续）



| 项目名称 | 区域 | 项目取得时间 | 取得方式 | 权益 | 总土地款 (百万元) | 归属于绿城支付的 权益土地款 (百万元) | 土地面积 (平方米) | 规划建筑面积 (平方米) | 楼面地价 (元/平方米) |
|------------------------------|----|--------|------|--------|---------------|----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 上海天山路地块 | 上海 | 二月 | 招拍挂 | 70.0% | 1,536 | 1,075 | 25,594 | 102,376 | 15,004 |
| 上海外滩国际金融 服务中心(8-1)地 块* | 上海 | 四月 | 收购 | 10.0% | 922 | 922 | 4,547 | 27,000 | 31,348 |
| 青岛审计局项目 | 山东 | 一月 | 招拍挂 | 100.0% | 4,040 | 4,040 | 34,923 | 227,004 | 17,797 |
| 山东新泰玉兰花园 | 山东 | 三月 | 招拍挂 | 70.0% | 346 | 242 | 256,400 | 564,080 | 613 |
| 济南盛福庄项目 | 山东 | 三月 | 收购 | 49.0% | 1,240 | 98 | 256,003 | 486,590 | 2,548 |
| 苏州叶山岛项目 | 江苏 | 六月 | 收购 | 70.0% | 280 | 280 | 220,693 | 19,862 | 14,097 |
| 常州项目 | 江苏 | 七月 | 招拍挂 | 54.5% | 2,087 | 945 | 413,252 | 1,115,780 | 1,870 |
| 南通启东项目 | 江苏 | 十月 | 收购 | 51.0% | 657 | 33 | 162,987 | 325,974 | 2,015 |
| 唐山南湖春晓 | 河北 | 六月 | 招拍挂 | 100.0% | 473 | 473 | 165,829 | 361,507 | 1,308 |
| 总计 | | | | | 22,270 | 12,797 | 2,434,798 | 4,908,059 | 4,538 |

*附注:20%权益以下项目相关数据仅按权益部分填入。

附录五：2011年重点推盘项目



| 地区 | 重点推盘项目 |
|-----------|--|
| 杭州 | 杭州西溪诚园，杭州兰园，杭州云栖玫瑰园，杭州田园牧歌，杭州明月江南，杭州杭汽发项目 |
| 浙江(不包括杭州) | 丽水秀丽春江，诸暨绿城广场，台州体育中心南项目，台州玫瑰园，台州学院路，温州龙湾项目，慈溪慈园，舟山长峙岛项目，绍兴百合花园，富阳富春和园，德清英溪桃源 |
| 上海 | 上海玫瑰园，上海玉兰花园 |
| 北京、天津 | 北京御园，北京京杭广场，天津蓝色海岸 |
| 江苏 | 苏州御园，常州项目，无锡蠡湖香樟园， |
| 山东 | 济南全运村，青岛理想之城，青岛胶州紫薇广场，济南盛福庄项目 |
| 其它地区 | 海南清水湾，合肥翡翠湖玫瑰园，大连深蓝中心，唐山南湖春晓 |

杭州西溪诚园



杭州西溪诚园

- “ 杭州西溪诚园位于杭州城西高尚居住区，距杭州西溪国家湿地公园800米，拥有大都市的繁华配套和自然湿地的景观资源。绿城使用“精细、安定、恒久”来表述杭州西溪诚园的整体设计概念，为市场提供全面升级的换代公寓产品；
- “ 项目分为知敬苑、正信苑、明礼苑和守纯苑，总占地面积约为21万平方米，规划建筑面积约为67万平方米。于2009年11月知敬苑推出853套公寓，当天去化率即达94%；2010年第3季度明礼苑和守纯苑推出1,028套公寓，整体去化率超过80%，该项目2010年共实现合同销售金额人民币38亿元；
- “ 2011年该项目预计有约18万平方米的可售房源推向市场。

杭州兰园

- “ 绿城·兰园位于杭州环城北路，距武林广场仅1.7公里，依托武林商圈的成熟商业配套、城市核心的完善生活设施，传承绿城高端公寓的高贵品质，为绿城市中心高端公寓代表之作，畅享繁华之上的优雅；
- “ 园区总建筑面积约22万平方米，规划有10幢高层、小高层公寓和3幢酒店式公寓，为城市核心区稀缺的规模园区；
- “ 第一期将于2011年上半年推盘。



杭州兰园

杭州

杭州田园牧歌

杭州田园牧歌位于于风景秀丽的城北森林公园，为杭州主城区内稀有的生态园区，以山为枕，与绿化、溪流相间，形成安静、舒适的田园风貌，距离武林中心10公里，交通便利，周边生活配套完善；

项目(包括田园40、41、81、24号地块)占地面积约20万平方米，规划建筑面积约43万平米，青山绿水的田园风光与温润如玉的园林景观宛若天成，以精细恒久的绿城二代高层公寓和尊贵典雅的法式平层官邸，倾力打造高品质的城市森林公园住品；

田园牧歌风禾苑于2010年12月底开盘，开盘三天去化率近90%，公寓均价约20,700元/平方米。预计2011年将会有公寓、法式合院、平层官邸等多种物业类型的产品推向市场。



杭州明月江南

明月江南位于杭州滨江区政府核心区，北靠二号支路，南接月明路，西临阡陌路，东依西兴路，距地铁1号线江陵路站仅800米，毗邻未来奥体中心，周边生活配套齐全。项目以精致典雅的建筑、优雅浪漫的园林、人性化的园区服务体系，营造高品质生活社区；

项目占地面积约10万平方米，规划建筑面积约33万平方米，一轮明月照江南，以一抹轻洒于繁华的银辉，为生活注入明媚的诗意；

项目一期于2010年4季度推出520套房源，销售均价约30,000元/平方米，整体去化率达85%。2011年陆续将会有新房源推向市场，可售面积达7万平方米。



杭州杭汽发项目

- “ 该项目位于杭州市中心最繁华的商业区。项目仅距离西湖2公里，周边地区交通便利及公共交通发达。该地区可以发展的成熟土地资源不多，二手物业价格超过人民币50,000元/平方米；
- “ 项目总占地面积为约10万平方米，总建筑面积约46万平方米，其中34万平方米为高层住宅单位，写字楼，酒店和商业使用占12万平方米；
- “ 第一期预计将于2011年下半年推盘。



杭州云栖玫瑰园

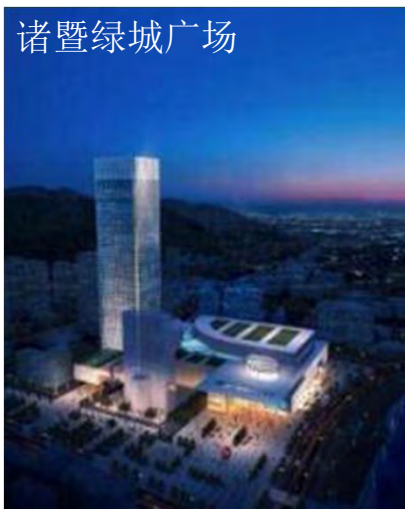
- “ 杭州云栖玫瑰园位于杭州之江国家旅游度假区，东临钱塘江，北依五云山，拥有丰富的天然山水资源，是杭州近邻西湖和钱塘江的稀缺别墅项目。项目总占地面积为22万平方米，规划建筑面积约7万平方米，项目内湖面面积约2.7万平方米。根据规划目标，杭州云栖玫瑰园将成为绿城新一代低密度法式别墅产品；
- “ 项目第一期将于2011年上半年推出。

丽水秀水春江

- “ 丽水秀水春江南临瓯江，尊享一线江景，自然环境优势明显。融城市繁华与山水资源于一体。项目以排屋和高层公寓为主，将打造成为丽水最为高端的公寓项目；
- “ 项目总占地面积约为19万平方米，规划建筑面积约57万平方米；
- “ 项目第一期将于2011年推出，总推盘面积超过10万平方米。



诸暨绿城广场



诸暨绿城广场

- “ 诸暨绿城广场位于诸暨市市中心核心区位，紧邻五星级希尔顿酒店与商业新天地，背山面水，独揽山水资源，区位优势突出，城市功能相对集中。项目将建成集大型购物中心、商业步行街、写字楼、精品酒店、高级城市公寓、排屋别墅为一体的城市综合体；
- “ 项目总占地面积约为36万平方米，规划建筑面积约 100万平方米。该项目2010年实现合同销售金额人民币22亿元，别墅均价约41,244元/平方米，公寓均价约12,182元/平方米。

富阳富春和园

- 富阳富春和园，占地约15万平方米正南北超大体量宅地，约42万平方米恢宏大盘，49席尊荣法式合院、18幢简约新古典高层，1500余户超大园区，配备约3000方超大豪华会所、标准幼儿园，打造集合完备园区服务体系 and 独特园区氛围的经典社区；
- 项目2010年12月首次推盘，均价约12,000元/平方米。项目将会在2011年陆续推出新房源，总可售面积达13万平方米。



台州学院路项目



台州体育中心南项目

- 台州体育中心南项目位于台州市经济开发区，紧邻台州市体育中心，高层建筑外观为新古典风格，法式合院为经典的文艺复兴古典主义建筑造型；
- 项目总规划用地面积约14万平方米，建筑面积约40万平方米，19幢14~18层的高层公寓，及9幢低层合院组成。项目将会在2011年继续推出新房源，总可售面积约7万平方米。

温州龙湾项目

- “ 绿城·温州龙湾项目是绿城集团进驻温州之后的又一重点开发项目，项目位于温州市龙湾行政中心区，距离温州市区仅10分钟车程，距离温州机场仅5分钟车程，出行十分便捷，区域位置优越，周边配套规划齐全，发展前景非常看好，该区域内还聚集了万科、万达等国内知名房地产开发企业；
- “ 项目总占地面积约为13万平方米，规划建筑面积约19万平方米；为纯住宅用地。项目定位为高端城市公寓，拟规划建设绿城二代高层公寓和法式合院，精装修交付，项目建成后将在很大程度上改善龙湾区居民的居住条件，为温州城市房地产开发项目升级换代提供参考样板；
- “ 项目将于2011年下半年推出，预计推出总可售面积为5.6万平方米。

上海玉兰花园

- “ 上海玉兰花园位于浦东唐镇，近A20和龙东大道交汇处。项目距轨道交通2号线唐镇站500米，可快速到达浦东机场、陆家嘴、人民广场、虹桥机场等，距上海迪斯尼核心区10公里，2分钟车程即可到达外环线，5分钟可达中环线；
- “ 项目总占地面积约6万平方米，规划建筑面积约为13万平方米。将营造精装修平层官邸和第二代高层公寓；
- “ 项目计划2011年上半年推出第一期销售。



上海玫瑰园

- “ 上海玫瑰园位于上海闵行区西南区域，毗邻高尔夫球场、上海国际网球中心、上海水上运动中心、上海马术中心，项目周边高档酒店、医疗康复中心以及森林别墅项目均已成熟；距上海市中心人民广场约27公里；
- “ 项目总占地面积约 80万平方米，规划建筑面积约13万平方米。2010年销售总额达人民币11亿元，平均售价约为人民币63,000元/平方米；
- “ 项目2011年计划推出总可售面积约为3万平方米。

北京御园

- “ 绿城·北京御园位于北京著名的西山风景区核心，临近清代皇家园林颐和园，具有浓郁的古代皇家园林风貌。占地面积35万平方米，总建筑面积34万平方米，建筑密度约25%，为北京最低容积率的公寓类项目；
- “ 项目在2007年5月首次推盘，一个月内便创下了北京市三个“第一名”的记录，分别是售出单位数量，销售额及单价第一；2009年4月推出项目第二期的105个单位，8月底即销售一空；
- “ 项目第三期将于2011年下半年推盘。



北京御园

北京京杭广场



北京京杭广场

- “ 绿城·北京京杭广场位于项目位于通州区新华大街与新华北路交叉口的东北角。项目占地面积约4万平方米，规划总建筑面积约28万平方米，业态涵盖酒店、购物中心、写字楼及住宅等。项目建成后，将营造出北京东部高端居住及购物休闲环境，成为通州新城商业综合体项目及地标性建筑以及休闲购物的主要场所；
- “ 项目一期住宅及酒店式公寓已计划将于2011年10月份推出。

青岛理想之城

- “ 绿城·青岛理想之城位于青岛李沧区中央核心地块，交通便利程度较高。项目总占地面积约113万平方米，规划总建筑面积约为227万平方米，将打造成集居住、商业、行政、办公、教育、休闲为一体的功能齐全的综合新城；
- “ 项目一期花园洋房和高层公寓已基本销售完毕，目前销售价格已超过人民币10,000元/平方米。项目第二期和三期将于2011推出高层和法式多层。



济南全运村



济南全运村

- “ 绿城·济南全运村，坐落于济南东部区域，以齐鲁文脉为底蕴、以高标准生态环境和便利交通为支撑，构建富有独特魅力和宜居的东部新城；
- “ 项目占地面积约87万平方米，规划总建筑面积约190万平方米。产品形态包括高层、小高层、多层、产权式酒店、平层官邸、小独栋及联排多层住宅、五星级酒店、商业等。
- “ 项目目前在售法式多层约人民币20,000元/平方米，预计2011年将推出11万平方米的可售房源。

青岛胶州紫薇广场

- “ 绿城·紫薇广场位于胶州市政府机关办公大楼北侧，植根于城市价值核心区域，高贵地脉与生俱来，品质浑然天成；
- “ 项目总秉承绿城产品一直坚持的精致、典雅，采用成熟的绿园系列，总占地面积42万平方米，建筑面积155万平方米的超大规模社区，集中了居住、教育、酒店、商业等多重城市功能；
- “ 项目第一期已于2010年四季度推出，销售均价约人民币6,900元/平方米。二期约25万平方米将于2011年推向市场。



青岛胶州紫薇广场

苏州御园

- “ 苏州御园位于苏州工业园区，距离金鸡湖高尔夫球场仅500米，属稀缺的城市低密度区域，有优越的湖景资源。该地区的精装修联排均价已达到人民币 40,000元/平方米；
- “ 项目占地面积约15万平方米，规划建筑面积约20万平方米。一期、二期计划分别于2011年一季度和三季度推出，总可售建筑面积近10万平方米。



无锡蠡湖香樟园

- “ 项目位于无锡蠡湖畔，毗邻国家5A级风景区鼋头渚等著名景点，直面8.6万平方米湖面，环境优美；
- “ 项目占地面积约22万平方米，规划建筑面积约71万平方米。一期法式合院以高档石材外立面、精致的庭院景观、以及地源热泵系统等奢侈化设计，营造出尊贵的一线湖景生活，将于2011年上半年推出销售。



海南清水湾

- “ 海南陵水项目位于海南省陵水县清水湾旅游度假区内。项目背山面海，北靠九所岭森林公园，南临南海，拥有一线海景资源，项目紧邻雅居乐清水湾；
- “ 项目占地面积约233万平方米，规划建筑面积约169万平方米。项目第一期于2011年1月推出，累计销售金额超过人民币24亿，销售均价达28,500元/平方米；
- “ 项目部分酒店式公寓和别墅将于2011年年底推出。

合肥翡翠湖玫瑰园

- “ 绿城玫瑰公寓项目位于合肥市中心城区西南部，坐拥翡翠湖风景区63万平方米湖景资源，距市中心车程约15分钟，地理位置优越，人文环境较好；
- “ 项目占地面积约33万平方米，规划建筑面积约82万平方米，包含法式合院和湖景高层。项目第一期于2010年下半年推出，法式合院均价达17,507元/平方米，湖景高层均价达8,276元/平方米；
- “ 2011年约有23万平方米可售面积陆续推向市场。



附录六：一季度集团运营情况



- “ 截至2011年3月20日，公司共实现销售金额人民币97.9亿元，包括合同销售金额约人民币85.6亿元的和协议销售金额约人民币12.3亿元，较2010年增长82%，按权益计算为人民币57.9亿元，较2009年增长79%。
- “ 截止2011年3月20日，绿城集团通过招拍挂和收购等形式共获取位于台州、新昌、沈阳、信阳等地区的4个土地项目，总土地面积约215万平方米，规划地上建筑面积约371万平方米，归属本集团要付的土地款约人民币16亿元。

- “ 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、发展都是对未来的预期；
- “ 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，成本预期及其他我不可预料之风险，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，并不负担信息更新之责任；
- “ 此报告所含信息仅供参考，不作为认购绿城股票之建议。



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: +86 571 8839 1288
 +852 2530 0919
传真: +86 571 8790 1717
电邮:
simoncfung@chinagreentown.com

张静娴
投资者关系部经理
电话: +852 2523 3138
传真: +852 2523 3137
电邮:
tiffany@chinagreentown.com

戚丽琼
投资者关系部
电话: +86 571 8790 2207
传真: +86 571 8790 1717
电邮:
qiliqong@chinagreentown.com