

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2012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353.9億元，較去年增長61.1%。
- 本公司股東應佔利潤約人民幣48.5億元，較去年飈升88.4%。
- 每股基本盈利人民幣2.57元，較去年增長63.7%。
- 淨資產負債率下降至49.0%，較去年年底的148.7%有大幅改善。
- 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%。

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2012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2011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2012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2012年12月31日止年度

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	3	35,392,506	21,963,747
銷售成本		<u>(24,678,810)</u>	<u>(14,555,354)</u>
毛利		10,713,696	7,408,393
其他收入	4	1,000,594	683,146
銷售開支		(665,170)	(599,914)
行政開支		(1,403,873)	(1,320,020)
融資成本	5	(564,115)	(415,698)
物業、廠房及設備減值虧損撥回		-	13,067
可供發展物業減值虧損		-	(62,187)
發展中物業減值虧損		-	(143,867)
物業、廠房及設備減值虧損		(81,485)	-
投資物業公平值變化產生收益		600	5,000
信託相關金融衍生工具公平值改變		82,520	168,960
出售附屬公司淨收益		549,697	3,639
重新計算就聯營公司分階段達成 業務合併的收益		3,399	-
出售聯營公司收益		56,505	104,507
部分出售一間聯營公司的收益		-	1,573
不再併表計算一間附屬公司的收益		-	20,948
重新併表計算一間附屬公司時聯營公司 重新計算至收購日期公平值的收益		49,980	-
出售共同控制實體淨收益		1,377	-
分佔聯營公司業績		209,356	777,498
分佔共同控制實體業績		<u>304,119</u>	<u>55,669</u>
除稅前利潤		10,257,200	6,700,714
稅項	6	<u>(4,204,149)</u>	<u>(2,582,772)</u>
年內利潤及全面收益總額		<u>6,053,051</u>	<u>4,117,942</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		4,851,123	2,574,637
非控股股東權益		<u>1,201,928</u>	<u>1,543,305</u>
		<u>6,053,051</u>	<u>4,117,942</u>
每股盈利	7		
基本		<u>人民幣2.57元</u>	<u>人民幣1.57元</u>
攤薄		<u>人民幣2.37元</u>	<u>人民幣1.55元</u>

綜合財務狀況表

於2012年12月31日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,675,256	2,861,141
投資物業		1,730,600	1,730,000
於聯營公司權益		6,573,266	5,866,392
於共同控制實體權益		1,003,745	1,061,033
可供出售投資		346,545	303,300
預付租賃款		254,968	196,726
預付租金		6,744	15,358
遞延稅項資產		782,241	728,165
		14,373,365	12,762,115
流動資產			
可供發展物業		6,020,524	14,127,886
發展中物業		43,136,154	67,597,987
已竣工可出售物業		7,330,358	2,956,620
存貨		76,299	73,387
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	4,712,786	5,180,473
應收關聯人士欠款		21,619,085	15,131,620
預付所得稅		1,076,018	1,509,285
其他預付稅項		1,464,738	2,518,644
抵押銀行存款		1,734,337	2,268,642
銀行結餘及現金		6,163,632	3,615,149
		93,333,931	115,214,413
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	15,958,635	13,238,106
預售訂金		28,848,285	45,758,782
應付關聯人士欠款		7,125,114	13,689,413
應付股息		–	164,026
應付所得稅		5,389,742	2,935,305
其他應付稅項		985,100	926,474
銀行及其他借款			
–1年內到期		15,014,288	15,877,335
信託相關金融衍生工具		–	82,520
可換股債券		–	186,466
高收益債券		241,327	–
		73,562,491	92,858,427

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
淨流動資產	<u>19,771,440</u>	<u>22,355,986</u>
總資產減流動負債	<u>34,144,805</u>	<u>35,118,101</u>
非流動負債		
銀行及其他借款		
—1年後到期	6,117,815	15,806,358
應付關聯人士欠款	—	992,174
高收益債券	—	241,718
遞延稅項負債	<u>538,915</u>	<u>434,537</u>
	<u>6,656,730</u>	<u>17,474,787</u>
	<u>27,488,075</u>	<u>17,643,314</u>
資本及儲備		
股本	207,422	166,441
儲備	18,850,269	11,773,458
可換股證券	<u>2,084,472</u>	<u>—</u>
本公司股東應佔權益	21,142,163	11,939,899
非控股股東權益	<u>6,345,912</u>	<u>5,703,415</u>
	<u>27,488,075</u>	<u>17,643,314</u>

綜合財務報表附註

截至2012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

本年度本集團已應用由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈，於本集團2012年1月1日開始之財政年度生效的多項國際財務報告準則之修訂本。

在本年度採納該等國際財務報告準則的修訂本並無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。

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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業銷售	34,214,430	21,071,067
酒店業務	298,476	250,993
項目管理	254,783	199,267
物業租金收入	111,480	90,052
設計及裝修	324,800	302,995
銷售建築材料	104,320	8,572
其他業務	84,217	40,801
	<u>35,392,506</u>	<u>21,963,747</u>

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。因此，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(包括分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2012年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	34,214,430	298,476	111,480	768,120	35,392,506	-	35,392,506
分部間收入	-	11,707	703	1,054,283	1,066,693	(1,066,693)	-
總計	<u>34,214,430</u>	<u>310,183</u>	<u>112,183</u>	<u>1,822,403</u>	<u>36,459,199</u>	<u>(1,066,693)</u>	<u>35,392,506</u>
分部業績	<u>6,269,967</u>	<u>(41,654)</u>	<u>(17,566)</u>	<u>(17,043)</u>	<u>6,193,704</u>	<u>(47,573)</u>	<u>6,146,131</u>
未分配行政開支							(48,252)
未分配其他收入							19,762
未分配融資成本							(13,659)
信託相關金融衍生工具公平值改變							82,520
未分配稅項							<u>(133,451)</u>
年內利潤							<u>6,053,051</u>

	物業發展	酒店業務	物業投資	其他	分部總計	抵銷	總計
	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

截至2011年12月31日止年度

分部收入							
對外收入	21,071,067	250,993	90,052	551,635	21,963,747	-	21,963,747
分部間收入	<u>-</u>	<u>15,435</u>	<u>883</u>	<u>654,673</u>	<u>670,991</u>	<u>(670,991)</u>	<u>-</u>
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>

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

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業發展	97,895,112	119,352,193
酒店業務	2,951,674	2,469,622
物業投資	1,784,857	1,800,169
其他	2,721,404	2,579,308
分部資產總額	105,353,047	126,201,292
未分配	2,354,249	1,775,236
綜合資產	107,707,296	127,976,528

分部負債

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業發展	73,911,205	102,423,173
酒店業務	180,623	232,837
物業投資	1,091,446	1,229,673
其他	4,230,237	5,492,789
分部負債總額	79,413,511	109,378,472
未分配	805,710	954,742
綜合負債	80,219,221	110,333,214

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、訂金及預付款項以及遞延稅項資產。
- 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2012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)	2,896,640	92,718	147	21,081	3,010,586	-	3,010,586
於聯營公司的權益	6,573,266	-	-	-	6,573,266	-	6,573,266
於共同控制實體的權益	1,003,745	-	-	-	1,003,745	-	1,003,745
出售聯營公司的收益	(56,505)	-	-	-	(56,505)	-	(56,505)
出售共同控制實體的淨收益	(1,377)	-	-	-	(1,377)	-	(1,377)
出售附屬公司淨收益	(549,697)	-	-	-	(549,697)	-	(549,697)
重新併表計算一間附屬公司時 聯營公司重新計算至收購日期 公平值的收益	(49,980)	-	-	-	(49,980)	-	(49,980)
重新計算就聯營公司分階段達成 業務合併的收益	(3,399)	-	-	-	(3,399)	-	(3,399)
物業、廠房及設備折舊	69,129	75,676	7,469	17,503	169,777	-	169,777
物業、廠房及設備減值虧損	-	81,485	-	-	81,485	-	81,485
出售物業、廠房及設備收益	(580)	(13)	(17)	(196)	(806)	-	(806)
利息收入	(665,745)	(10,134)	(20,039)	(3,078)	(698,996)	(1,486)	(700,482)
融資成本	370,896	4,683	70,405	104,472	550,456	13,659	564,115
分佔聯營公司業績	(209,356)	-	-	-	(209,356)	-	(209,356)
分佔共同控制實體業績	(304,119)	-	-	-	(304,119)	-	(304,119)
稅項	4,061,183	(2,482)	277	11,720	4,070,698	133,451	4,204,149

截至2011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)	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)
部分出售一間聯營公司的收益	(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、廠房及設備虧損	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

附註：非流動資產主要包括物業、廠房及設備，預付租賃款，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。

4. 其他收入

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	80,825	74,248
應收關聯人士欠款利息收入	619,657	301,910
信託收入	130,769	17,469
政府補助	46,416	9,938
淨滙兌收益	26,126	196,459
品牌使用費	50,198	46,334
其他	46,603	36,788
	1,000,594	683,146

5. 融資成本

	2012年 人民幣千元	2011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	1,601,308	2,228,791
– 毋須於5年內悉數償還的銀行借款	52,181	118,714
– 其他借款	1,460,947	543,471
應付信託相關關聯人士款項的實際利息開支	341,024	630,801
2007年可換股債券的實際利息開支	3,259	8,356
高收益債券的利息	21,899	22,485
	<u>3,480,618</u>	<u>3,552,618</u>
減：資本化於發展中物業	(2,913,604)	(3,100,671)
資本化於在建工程	(2,899)	(36,249)
	<u>564,115</u>	<u>415,698</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8.80%的資本化率(2011年：8.10%)資本化於待售及自用物業的發展。

6. 稅項

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	2,192,930	1,653,519
土地增值稅(「土地增值稅」)	2,066,294	1,020,354
	<u>4,259,224</u>	<u>2,673,873</u>
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅	(54,006)	(2,954)
遞延稅項：		
本年度	(1,069)	(88,147)
	<u>4,204,149</u>	<u>2,582,772</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，中國附屬公司的稅率為25%。

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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>10,257,200</u>	<u>6,700,714</u>
按中國企業適用所得稅率25%計的稅項(2011年：25%)	2,564,300	1,675,179
不同稅率的影響	(17,164)	(11,502)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(52,339)	(194,375)
分佔共同控制實體業績的稅項影響	(76,030)	(13,917)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(138,095)	(11,780)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	191,671	226,761
過往年度超額撥備	(54,006)	(2,954)
未確認稅務虧損的稅項影響	122,906	68,165
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	-	48,198
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(9,826)	(20,201)
動用先前未確認稅項虧損	(6,988)	(18,549)
動用先前未確認可扣減暫時性差異	-	(13,675)
年度土地增值稅撥備	2,066,294	1,020,354
土地增值稅的稅項影響	(516,574)	(248,932)
未分配利潤的稅項影響	<u>130,000</u>	<u>80,000</u>
年度稅務開支	<u>4,204,149</u>	<u>2,582,772</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2012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2,066,294,000元(2011年：人民幣1,020,354,000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

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利	4,851,123	2,574,637
有攤薄潛力股份的影響：		
2007年可換股債券的利息	<u>3,259</u>	<u>8,356</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>4,854,382</u>	<u>2,582,993</u>

股份數目

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
就每股基本盈利而言加權平均普通股股數	1,889,150,532	1,639,318,123
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	15,782,728	16,718,289
2007年可換股債券	3,091,716	8,297,621
可換股證券	<u>143,502,407</u>	<u>-</u>
就每股攤薄盈利而言加權平均普通股股數	<u>2,051,527,383</u>	<u>1,664,334,033</u>

8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應收款項	459,907	402,958
其他應收款項	2,828,812	2,858,368
預付款及訂金	1,100,461	1,142,132
出售一間附屬公司及出售／部分出售聯營公司的 應收代價	<u>323,606</u>	<u>777,015</u>
	<u>4,712,786</u>	<u>5,180,473</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。

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
30日以內	80,382	117,337
31-90日	26,816	87,885
91-180日	130,170	49,955
181-365日	67,118	45,672
超過365日	155,421	102,109
	<hr/>	<hr/>
貿易應收款項	459,907	402,958

9. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
30日以內	6,107,937	5,606,464
31-90日	1,933,377	378,790
91-180日	1,304,746	727,779
181-365日	870,156	611,788
超過365日	598,458	586,084
	<hr/>	<hr/>
貿易應付款項	10,814,674	7,910,905
其他應付款項及預提費用	5,143,961	4,427,201
出售一間附屬公司訂金	-	900,000
	<hr/>	<hr/>
	15,958,635	13,238,106

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

回望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質量的前提下，從市場終端入手，改變營銷模式，建立經紀人銷售制度，並引入戰略投資者改善資本結構，降低負債水平，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。

業績概覽

本集團2012年取得收入人民幣35,393百萬元，較2011年人民幣21,964百萬元增加人民幣13,429百萬元，增長61.1%。另外2012年淨利潤再創歷史新高，從2011年度的人民幣4,118百萬元增加人民幣1,935百萬元至人民幣6,053百萬元，增長47.0%。本集團股東應佔利潤從2011年的人民幣2,575百萬元增加人民幣2,276百萬元到2012年的人民幣4,851百萬元，增長率88.4%。從2009年至2012年，連續三年股東應佔利潤同比增長率分別為51.4%、68.1%和88.4%，年複合增長率為68.6%。本年度實現每股基本盈利人民幣2.57元，較2011年的每股人民幣1.57元增長63.7%。

蟬聯居住滿意度第一

由中國指數研究院和中國房地產指數系統專門成立的課題組對包括北京、上海、廣州、深圳、重慶、天津、杭州、武漢、青島、寧波、蘇州、南京12大城市的近百家企業和上萬戶受訪者進行的調查顯示，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獲第一。這一結果也充分說明了公司的發展理念得到了市場及客戶的極大認可。

銷售模式轉型

銷售始終是公司的第一要務。2012年綠城集團推動銷售模式轉型，快速實現由傳統售樓模式轉為經紀人作業模式，由以往現場接待、介紹、體驗的坐銷模式轉為主動出擊、尋找客戶、服務客戶的行銷模式。此外，公司一方面改進原有銷售獎金提成辦法，有效激勵並挖掘經紀人潛力，適度加大績效考核力度，實現優勝劣汰，另一方面又建立起公開透明的房源信息平台，積極調動內部員工和社會力量，推進並落實全員營銷活動，全力提升銷售額。

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發行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。

全年預售情況

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2011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為人民幣273億元)，較2011年的人民幣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，其中大部份由合作伙伴支付，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。

項目	權益	總土地款 (百萬元)	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
建德項目	70.0%	479	52,000	124,900
大連不朽巷項目	40.0%	2,028	85,700	240,000
天津濱海中心商務區項目	24.0%	4,678	362,700	1,137,300
上海浦東森蘭項目	24.5%	2,124	75,100	120,100
上海浦東唐鎮5街坊項目	25.0%	834	60,200	72,200
烏鎮頤樂學院項目	50.0%	188	233,200	299,900
上海浦東唐鎮新市鎮項目	24.5%	1,644	72,800	109,200
總計		11,975	941,700	2,103,600

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4,187萬平方米，歸屬於本集團的權益建築面積為2,258萬平方米，總可售面積為2,755萬平方米，權益可售面積為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，現有總土地儲備可以支撐綠城集團未來5年發展。

前景展望

國家持續宏觀調控和不利的房地產市場環境，曾一度給本集團經營帶來壓力。面對經營困境，本集團主動求變，積極轉型，通過一系列的決策，並在全體員工的奮力拼搏下，2012年，本集團有效地將壓力和挑戰轉換成正能量，不僅化解了生存危機，而且交出了一份令人滿意的成績單。

經過宏觀調控的洗禮，我們的隊伍得到了歷練，員工得到了成長；我們的機制更具競爭力，管控更加聚焦目標；我們的發展思路更加清晰，發展目標更加明確，我們更有信心面對未來市場的嚴峻挑戰。2013年，我們仍將銷售作為各條工作的主綫，在「精緻品質、穩健運營」的經營策略指引下，重點關注「管控能力、經營績效、精緻品質、基礎工作」的全面提升，我們滿懷激情，充滿信心，因為我們堅信「真誠、善意、精緻、完美」的理念定會贏得市場和社會的認同。

持續提升產品和服務品質

品質是本公司的立身之本。即使在面臨經營壓力的情況下，本公司仍始終將品質放在第一位，始終堅守產品品質和服務品質，始終堅持「營造加法」法則。

2012年，本公司蟬聯中國城市居民居住整體滿意度第一的殊榮。客戶和社會對我們的支持，得益於我們對城市居民居住生活的理解，得益於我們對城市居民理想生活的追求，得益於我們對城市居住文明發展的責任。但伴隨著社會經濟發展和人們生活水平的不斷提高，客戶對城市居住生活內涵的理解不斷加深，對城市居住生活品質的追求不斷增強，使我們深感在產品和服務品質方面仍有很大的提升空間。客戶的滿意，是本公司成功運營的重要標準；客戶的追求，是對綠城精緻品質的鞭策。我們將致力於產品和服務品質持續提升，以更加出色的產品和服務滿足客戶更高層次的需求。

產品多元化

房產品，是藝術的創造者和建設者生命價值的體現。本公司把「實施精品戰略，打造百年精品」作為產品營造的主基調。在精品戰略的指引下，本公司營造出了「別墅、多層公寓、高層公寓、城市綜合體、大型社區、商用物業」等六大經典序列產品，贏得了「中國高端物業營造專家」的美譽。

為了讓更多人住上好房子，讓更多人享受城市文明發展帶來的品質生活，我們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，推進養老地產和旅遊地產的拓展和開發。

財務穩健

本集團致力令淨資產負債率穩定在合理水平，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均衡，並儘量降低短期債務，使本集團的期初現金存款能夠覆蓋一年內到期的債務。我們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周期較長的項目，以改善本集團的現金流和土地儲備結構。

成本管控

加強項目開發的全過程、全成本管控。重點是要通過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。

輕資產戰略

經過18年的發展，本集團的核心優勢逐步得以鞏固、完善和體現，同時近幾年嚴厲的宏觀調控也讓本集團不停地思考和探索今後的發展方向，尋找新的著力點。本集團將放棄以往過度追求規模擴張的進取路線，更多地依托於品牌和管理輸出，充分發揮他們的商業價值。本集團憑藉自身在規劃、設計、營造等方面的專業能力和資源整合管理能力，一方面維持獨立或合作的項目開發模式不變，提高周轉收益率的同時，另一方面透過與外部機構廣泛的代建合作，在控制負債率和資本支出的前提下為本集團創造新的市場和利潤空間。

區域佈局

本集團將重新審視現有的項目佈局，著重考慮區域內的聯動和發展，立足當下，深耕細作，鞏固自身已有的區域優勢。同時在項目拓展方面，本集團亦將根據未來現金流狀況來做購地決策，並借助品牌影響力，以多元化的渠道、合理的價格適度補充土地儲備，支持未來5年發展的需求。

全年計劃竣工情況

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。

2013年全年計劃竣工項目列表

附屬公司

項目名稱	分期	權益	建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
諸暨綠城廣場	海棠公寓南區北區	60.0%	119,405	95,524
舟山長峙島項目	一期	96.875%	27,071	17,007
舟山玫瑰園南區及老海洋 學院西地塊	南區	100.0%	42,730	41,182
鄭州中牟百合花園	一期、二期	100.0%	174,525	159,965
長興廣場	三期	51.0%	30,432	14,515
新泰玉蘭花園	一期	70.0%	181,406	154,435
新疆百合公寓	四期	50.0%	133,844	98,969
杭州田園牧歌風禾苑	風禾苑	100.0%	97,581	66,076
青島理想之城	三期	80.0%	202,308	159,925
青島理想之城	喜來登酒店	80.0%	54,480	0
寧波研發園	三期	60.0%	110,599	88,479
寧波皇冠花園	三期	60.0%	75,062	60,050
臨安青山湖紅楓園	一期	65.0%	27,469	26,980
湖州御園	三期獨棟別墅	70.0%	32,200	19,552
湖州御園	四期高層	70.0%	103,305	88,406
合肥翡翠湖玫瑰園	三期	100.0%	19,755	12,432
合肥翡翠湖玫瑰園	二期	100.0%	94,443	91,020
杭州雲栖玫瑰園	一期、四期	51.0%	45,182	22,111
杭州玉園	一期	100.0%	149,282	113,436
杭州西溪誠園知敬苑	幼兒園	100.0%	5,037	0
杭州西溪誠園正信苑	正信苑	100.0%	144,925	95,949
杭州桃花源	六期、十期、十二期	64.0%	57,980	37,006
杭州藍庭	五期	85.0%	77,756	55,028
杭州藍色錢江	三期、四期、五期	100.0%	152,427	121,941
海南清水灣	觀瀾苑	51.0%	91,330	63,601
海南清水灣	威斯汀酒店	51.0%	71,329	6,048
海南清水灣	新月墅	51.0%	34,904	11,519
海南清水灣	聞濤苑	51.0%	22,319	17,147
海南清水灣	品霞苑	51.0%	32,458	8,120
德清英溪桃源	一期	100.0%	108,004	90,019
慈溪慈園	一期	60.0%	173,470	136,892
上海玫瑰園	六期	50.0%	37,315	23,164
			2,730,333	1,996,498

共同控制實體／聯營公司

項目名稱	分期	權益	建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
杭州星橋紫桂公寓	四期	35.0%	13,660	12,528
唐山南湖春曉	二期	54.4%	132,131	124,942
台州海棠花苑	一期別墅	10.0%	40,398	38,407
台州海棠花苑	一期公寓	10.0%	33,295	6,858
瀋陽全運村	公寓	50.0%	571,671	484,401
瀋陽全運村	持有物業	50.0%	201,191	0
瀋陽全運村	商業	50.0%	51,774	30,389
紹興玉園	三期、五期	51.0%	24,857	19,880
紹興玉蘭花園	二期	35.0%	240,532	180,150
上海黃浦8號	一期	40.0%	23,637	18,919
臨安青山湖玫瑰園	二期	50.0%	7,787	6,224
麗水秀麗春江	一期	37.5%	149,337	144,512
濟南全運村	六期、八期、十期	45.0%	339,970	334,557
杭州西溪誠園守純苑	守純苑	50.0%	154,314	129,522
杭州西溪誠園明禮苑	明禮苑	49.0%	129,458	80,344
杭州明月江南	一期	55.0%	150,612	114,591
海寧百合新城	四期	50.0%	92,589	80,375
富陽富春和園	一期、二期	40.0%	172,889	138,312
無錫玉蘭花園	高層	42.5%	76,832	73,503
無錫蠡湖香樟園	一期、二期	49.0%	169,877	148,648
蘇州御園	一期、二期	50.0%	218,039	123,070
小計			2,994,850	2,290,132
總計			5,725,183	4,286,630

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），預期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，也包括酒店營運收入、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2012年取得收入人民幣35,393百萬元，較2011年的人民幣21,964百萬元增加人民幣13,429百萬元，增長61.1%。

本年度實現物業銷售收入人民幣34,214百萬元，佔總收入的96.7%，較2011年的人民幣21,071百萬元增長62.4%，主要是交付項目較多，銷售面積增加所致。本年度本集團結轉面積1,912,061平方米，較2011年的1,037,720平方米增長84.3%。本年度交付物業銷售均價為每平方米人民幣17,894元，較2011年的每平方米人民幣20,305元降低了11.9%，主要是2011年交付的銷售均價為每平方米人民幣39,912元的溫州鹿城廣場銷售收入佔比高達41.3%，在一定程度上拉高了2011年的銷售均價。

2012年附屬公司交付的樓盤情況如下：

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)
杭州藍色錢江	高層住宅	139,270	5,428	15.9%	38,975
杭州西溪誠園知敬苑	高層住宅	92,296	2,633	7.7%	28,528
諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅	197,904	2,456	7.2%	12,410
杭州麗江公寓	高層住宅	103,222	2,352	6.9%	22,786
上海黃浦灣(1-6月)	高層住宅	37,627	2,220	6.5%	59,000
寧波皇冠花園	高層住宅、寫字樓	144,678	2,116	6.2%	14,626
舟山玉蘭花園	高層住宅	159,588	2,082	6.1%	13,046
北京誠園	高層住宅	43,030	1,420	4.1%	33,000
海南清水灣	高層住宅	44,871	1,170	3.4%	26,075
大連深藍中心	酒店式公寓	69,613	1,113	3.2%	15,988
舟山長峙島項目	多層住宅	109,889	1,095	3.2%	9,965
台州玫瑰園	高層住宅、別墅	69,601	1,021	3.0%	14,669
其他		700,472	9,108	26.6%	13,003
合計		1,912,061	34,214	100.0%	17,894

備註：上述面積包括地上及地下銷售面積。

本年度杭州地區項目實現銷售收入人民幣12,761百萬元，佔比37.3%，位居首位。舟山地區項目實現銷售收入人民幣4,297百萬元，佔比12.6%，上海地區項目實現銷售收入人民幣3,042百萬元，佔比8.9%，分別位居第二和第三。

本年度公寓銷售收入人民幣29,264百萬元，佔比85.5%，平層官邸銷售收入人民幣556百萬元，佔比1.6%，別墅銷售收入人民幣4,293百萬元，佔比12.6%，寫字樓銷售收入人民幣101百萬元，佔比0.3%。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣325百萬元，較2011年的人民幣303百萬元增長7.3%，隨著設計及裝修業務規模的不斷擴大，設計及裝修收入實現持續增長。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣298百萬元，較2011年的人民幣251百萬元增長18.7%，已投入運營的綠城千島湖喜來登度假酒店、杭州玫瑰園度假酒店及舟山喜來登綠城酒店，隨著酒店運營的成熟，收入不斷增加。

本年度本集團實現投資性物業租金收入人民幣111百萬元，較2011年的人民幣90百萬元增長23.3%，主要是北京奧克伍德公寓的房租價格有所提高所致。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣255百萬元，較2011年的人民幣199百萬元增長28.1%，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。

物業銷售毛利率

本年度本集團實現物業銷售毛利人民幣9,989百萬元，物業銷售毛利率為29.2%，較2011年的32.6%有所下降，與2010年的29.0%持平。2011年交付物業中，佔總物業銷售收入比例41.3%的溫州鹿城廣場項目，位於浙江省發達城市溫州，為高檔精裝修高層公寓，實現毛利率高達38.7%，這在很大程度上拉升了2011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、信托收入、淨匯兌收益和政府補貼等。本年度本集團取得其他收入人民幣1,001百萬元，較2011年的人民幣683百萬元增長46.6%，其中利息收入從2011年的人民幣376百萬元增加至2012年的人民幣700百萬元，主要是收取共同控制實體及聯營公司的利息收入有所增加所致。

2012年本集團取得淨滙兌收益人民幣26百萬元，比2011年的人民幣196百萬元有大幅減少，主要是人民幣升值趨緩及外幣借款餘額減少較多所致。截至2012年12月31日，本集團有美金銀行借款234百萬元(2011年12月31日：367百萬元)、港幣銀行借款1,010百萬元(2011年12月31日：2,532百萬元)、高收益債券39百萬元(2011年12月31日：39百萬元)。

2012年本集團取得信托收入人民幣131百萬元，為2009年購買中海綠城1號房地產投資基金(「中海信托」)次級單位取得的收益。2009年本集團與中海信托有限公司訂立信托協議，認購次級信托單位的60%，而該信托於2012年1月到期。2012年本集團收到該次級單位收益人民幣131百萬元，同時沖回協議中有關的信托單位認股權、擔保及人民幣1元期權等金融衍生工具，產生收益人民幣83百萬元，計入信托相關金融衍生工具公平值變化。

銷售及行政開支

本年度本集團發生銷售開支人民幣665百萬元及行政開支人民幣1,404百萬元，相比2011年的人民幣600百萬元和人民幣1,320百萬元，分別增長10.8%和6.4%。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本年度產生人民幣668百萬元，與2011年的人民幣671百萬元相比，基本持平。本年度產生營銷活動和廣告策劃費為人民幣407百萬元(2011年：人民幣273百萬元)，佔本集團物業預售合約的比重為1.3%(2011年：1.2%)，有所上漲，其中2012年產生銷售代理費人民幣135百萬元(2011年：人民幣7百萬元)，主要為支付給經紀人的費用，2012年銷售模式改變，項目銷售人員轉變為經紀人，並充分調動內部員工和第三方中介機構等社會力量，全力促進銷售成交。

融資成本

本年度本集團計入綜合全面收益表的利息支出為人民幣564百萬元(2011年：人民幣416百萬元)。本年度總利息開支為人民幣3,481百萬元，較2011年的人民幣3,553百萬元減少2.0%，盡管平均利率從2011年的8.1%上升至本年度的8.8%，但本期平均借貸金額減少所致。本年度資本化利息人民幣2,917百萬元，資本化率為83.8%，較2011年的88.3%有所下降，本年度部分附屬公司股權的出售在一定程度上影響了資本化率。

分佔共同控制實體及聯營公司的業績

本年度本集團分佔共同控制實體及聯營公司業績為人民幣513百萬元，較2011年的人民幣833百萬元，減少人民幣320百萬元，主要是2011年交付面積較多，且物業銷售毛利率較高所致。本年度共同控制實體及聯營公司結轉物業銷售收入人民幣9,849百萬元，較2011年的人民幣11,333百萬元減少13.1%，主要是物業結轉面積從2011年的831,779平方米減少至2012年的680,676平方米所致。

2012年共同控制實體及聯營公司交付的樓盤情況如下：

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
海寧百合新城	高層住宅、平層官邸	159,734	1,870	19.0%	11,707
慈溪玫瑰園	高層住宅、別墅	82,830	1,678	17.0%	20,258
台州玉蘭廣場瓊華園	高層住宅	43,207	995	10.1%	23,029
無錫玉蘭花園	高層住宅	105,263	932	9.5%	8,854
無錫蠡湖香樟園	別墅	27,655	640	6.5%	23,142
上海黃浦灣(7-12月)	高層住宅	8,292	602	6.1%	72,600
杭州翡翠城	低層住宅	30,082	493	5.0%	16,389
上海玉蘭花園	低層住宅	9,634	432	4.4%	44,841
紹興玉園	別墅	18,028	419	4.3%	23,242
其他		195,951	1,788	18.1%	9,125
合計		680,676	9,849	100.0%	14,469

備註：上述面積包括地上及地下銷售面積。

稅項

本年度稅項包括人民幣2,066百萬元的土地增值稅(2011年：人民幣1,020百萬元)和人民幣2,138百萬元的企業所得稅(2011：人民幣1,563百萬元)。本年度企業所得稅的實際稅負為27.85%(撇除分佔共同控制實體和聯營公司的業績)，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及若干不可扣除的開支所導致。

減值虧損計提與撥回

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物業予以評估。根據評估結果，2012年本公司之附屬公司新昌綠城置業有限公司就其酒店物業計提減值撥備人民幣81百萬元。

另外，本年度本集團之聯營公司溫州綠城發展房地產開發有限公司就其發展中物業減值人民幣233百萬元，台州綠城泰業房地產開發有限公司撥回上年計提的減值虧損人民幣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2012年12月31日，本集團有預收賬款餘額人民幣28,848百萬元，相比於2011年12月31日的人民幣45,759百萬元減少人民幣16,911百萬元，主要是本年度物業交付較多及部份附屬公司權益轉讓所致。另外，於2012年12月31日，共同控制實體及聯營公司共有預收賬款餘額人民幣36,512百萬元，相比於2011年12月31日的人民幣22,020百萬元增加人民幣14,492百萬元。

九龍倉之投資

於2012年6月8日，本集團與九龍倉及其全資附屬公司訂立認購協議和投資協議，由九龍倉之全資附屬公司Target Smart Investments Limited以認購價每股5.2港元分兩批分別認購本公司發行的327,849,579股及162,113,714股股份，由九龍倉之全資附屬公司Enzio Investments Limited認購本公司之全資附屬公司Active Way Development Limited發行的永久次級可換股可贖回證券港元2,550百萬元。截至2012年12月31日，本公司已收到上述款項，合計港元5,098百萬元(約人民幣4,160百萬元)。

與融創組建合資公司

於2012年6月22日，本集團與融創置地訂立合作框架協議，成立一間合資公司，由本集團和融創各佔50%股權，本集團將持有的下述八個項目之權益轉讓予此合資公司。由於本公司不會控制合資公司董事會，該合資公司是融創之附屬公司，而不是本公司的附屬公司。

	轉讓權益	項目名稱
上海華浙外灘置業有限公司	51.0%	上海黃浦灣
上海綠順房地產開發有限公司	100.0%	上海玉蘭花園
蘇州綠城御園房地產開發有限公司	90.5%	蘇州御園
蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司	66.67%	蘇州玫瑰園
無錫綠城房地產開發有限公司	85.0%	無錫玉蘭花園
常州綠城置業有限公司	37.0%	常州玉蘭廣場
天津逸駿投資有限公司	80.0%	天津藍色海岸
無錫太湖綠城置業有限公司	39.0%	無錫太湖項目

同時，本集團出售一家全資附屬公司上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（「綠城森林」）50%之股權予融創置地，出售後，綠城森林的董事會仍由本公司控制，因此綠城森林仍是本公司之附屬公司。

截至2012年12月31日，本集團收到上述9個項目的權益轉讓及相關股東貸款，增加本集團現金流入人民幣3,358百萬元。

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（「SOHO中國」，股票代碼：00410.HK）之全資附屬公司。綠城合升持有上海海之門項目10%股權。該項交易於本年度完成。

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的51%的股權，以代價人民幣51百萬元出售予融創置地。無錫湖濱開發無錫蠡湖香樟園項目。該項目交易於本年度完成。

於2012年4月17日，本集團及馬鞍山華龍置業發展有限公司（兩方均為賣方）與SOHO中國及其全資附屬公司（作為買方）簽訂關於出售上海綠城廣場置業有限公司（「上海綠城廣場」）的框架協議，分別將所持有的上海綠城廣場70%的股權和30%的股權及股東貸款，出售予SOHO中國之全資附屬公司，共作價人民幣2,138百萬元。上海綠城廣場開發上海天山路項目。該項交易於本年度完成。

於2012年9月17日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司唐山綠城房地產開發有限公司（「唐山綠城」）的股權轉讓協議，將唐山綠城的60%股權，作價人民幣30百萬元出售予一家聯營公司。唐山綠城開發唐山南湖春曉項目。該項交易於本年度完成。

於2012年9月22日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司青島綠城華景置業有限公司(「青島綠城華景」)投資合作協議書，將青島綠城華景的60%股權，作價人民幣228百萬元出售予山東高速股份有限公司(於上海證券交易所上市，證券代碼：600350)之全資附屬公司山東高速投資發展有限公司。青島綠城華景開發青島深藍廣場項目。該項交易於本年度完成。

另外，本集團在本年度向一家非關聯公司分別出售了兩家聯營公司台州綠城房地產有限公司和台州綠城能源房地產有限公司的35%和39%股權，分別作價人民幣35百萬元和39百萬元。該項交易於本年度完成。

上述七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5,788百萬元，截至2012年12月31日，已收到相關款項人民幣5,464百萬元。

融資來源及流動資金

於2012年12月31日，本集團有現金及銀行存款(包括抵押銀行存款)人民幣7,898百萬元(2011年12月31日：人民幣5,884百萬元)，總借貸人民幣21,373百萬元(2011年12月31日：人民幣32,112百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為49.0%，較2011年的148.7%大幅下降，主要是因為本集團引進九龍倉作為戰略股東、向融創轉讓項目並成立合資公司及其他項目的轉讓，使本集團有豐富的現金流入，歸還了多項信托和銀行借款，使淨資產負債率大幅度下降。

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2012年12月31日並無訂立任何其他外匯對沖安排。

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2012年12月31日，抵押貸款保證為人民幣17,144百萬元(2011年12月31日：人民幣18,886百萬元)。

資產抵押

於2012年12月31日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予一般信貸抵押賬面總值人民幣24,848百萬元(2011年12月31日：人民幣35,773百萬元)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、抵押銀行存款、於共同控制實體權益及於聯營公司權益。

資本承擔

於2012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但未撥備的資本開支承擔為人民幣15,276百萬元(2011年12月31日：人民幣19,327百萬元)。

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。除了於下列「結算日後事項」所述之外，目前沒有其他任何重大的資本開支計劃。

結算日後事項

2012年12月31日後發生的重大事項如下：

本公司於2013年1月28日發行了於2018年到期本金總額為400,000,000美元8.50%的優先票據(「2013年票據」)。2013年票據已得到香港聯合交易所有限公司批准上市及買賣。本公司發行2013年票據的所得款項淨額約為394,000,000美元，計劃用作若干現有短期債項再融資及一般公司營運用途。

於2013年3月16日，本公司與融創(兩方均為買方)向China Gold Associates Limited(作為賣方)就有關購買3間中國項目公司的100%權益訂立框架協議，總代價為人民幣90.19億元(可予調整)。本公司和融創將通過雙方各佔50%權益的離岸合資公司收購該等中國項目公司的權益。上述框架協議的交易完成取決於某些先決條件的滿足。該等中國項目公司的投資項目位於上海市黃浦區。

購買、出售及贖回本公司上市證券

除了以上披露的內容外，截至2012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2012年12月31日，本集團總共僱用4,670名僱員(2011年：4,383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。

企業管治守則

除下文所述外，董事會認為，本公司於本年度內均有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《企業管治守則》(「企業管治守則」)的規定。

執行董事曹舟南先生及獨立非執行董事蔣偉先生和史習平先生由於需處理其他公務，故此無法按照企業管治守則第A.6.7條出席本公司於2012年6月8日舉行的股東週年大會。

另外，非執行董事吳天海先生和徐耀祥先生及獨立非執行董事蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生和許雲輝先生由於需處理其他公務，故此無法按照企業管治守則第A.6.7條出席本公司於2012年8月1日舉行的特別股東大會。

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」)由六名成員(一名非執行董事及五名獨立非執行董事)組成。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2012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。

股息

董事會建議向於2013年7月2日(星期二)名列本公司股東名冊的本公司股東，派付截至2012年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.5元(「2012年末期股息」)。取決於股東於股東週年大會的批准，2012年末期股息將於2013年7月12日(星期五)派付。

股東週年大會

本公司擬於2013年6月17日(星期一)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。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份登記手續：

- (i) 由2013年6月11日(星期二)至2013年6月17日(星期一)(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，以確定股東符合資格出席股東週年大會並於會上投票。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2013年6月10日(星期一)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；及
- (ii) 由2013年6月27日(星期四)至2013年7月2日(星期二)(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，以確定股東符合資格獲派建議末期股息。為符合資格獲派建議末期股息的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2013年6月26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2012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)及本公司網頁(www.chinagreentown.com或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
2013年3月22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；兩名非執行董事吳天海先生及徐耀祥先生；以及六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、唐世定先生及許雲輝先生。