

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或部份內容或因依賴該等內容而引致的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)

(股份代號：3900)

截至2008年12月31日止年度

全年業績公布

營運回顧

- 2008年，綠城持續實施精品戰略和園區生活服務體系，進一步提高產品及服務質素。
- 儘管中國住宅市場的交投量大幅下滑，本公司於2008年仍錄得強勁合約銷售／預售額，達人民幣152億元，與去年持平。
- 年內營業額為人民幣6,635百萬元，股東應佔淨利潤為人民幣540百萬元。
- 竣工總建築面積（「建築面積」）為2.07百萬平方米，按年增長29%。新開工總建築面積為3.00百萬平方米，按年減少22%。
- 加強與策略夥伴的合作，2008年新增土地儲備建築面積達4.3百萬平方米，使2008年底的土地儲備總建築面積增至25.2百萬平方米。

綠城中國控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）董事會（「董事會」）欣然公布本集團截至2008年12月31日止年度（「2008年全年業績」）的經審核綜合業績連同比較數字。全年業績已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

綜合損益表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	3	6,635,357	5,738,791
銷售成本		<u>(4,765,728)</u>	<u>(3,675,198)</u>
毛利		1,869,629	2,063,593
其他收入	4	329,145	271,237
銷售開支		(293,686)	(196,197)
行政開支		(443,565)	(293,654)
融資成本	5	(401,290)	(217,269)
已竣工可出售物業轉至投資物業的 公平值收益		-	16,658
物業、廠房及設備減值虧損		(53,000)	-
投資物業公平值減少		(1,052)	-
發展中物業減值虧損		(190,433)	-
已竣工可出售物業減值虧損		(30,816)	-
內置財務衍生工具公平值改變		19,477	(29,090)
出售聯營公司淨收益		27	-
部份出售附屬公司淨收益		7,543	-
收購附屬公司額外權益淨收益		-	14
分佔聯營公司業績		242,158	66,650
分佔共同控制實體業績		<u>141,573</u>	<u>53,531</u>
除稅前溢利	6	1,195,710	1,735,473
稅項	7	<u>(629,088)</u>	<u>(729,884)</u>
年內溢利		<u><u>566,622</u></u>	<u><u>1,005,589</u></u>
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		540,285	923,376
少數股東損益		<u>26,337</u>	<u>82,213</u>
		<u><u>566,622</u></u>	<u><u>1,005,589</u></u>
股息	8	<u><u>438,283</u></u>	<u><u>490,170</u></u>
每股盈利	9		
基本		<u><u>人民幣0.35元</u></u>	<u><u>人民幣0.63元</u></u>
攤薄		<u><u>人民幣0.34元</u></u>	<u><u>人民幣0.61元</u></u>

綜合資產負債表
於2008年12月31日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,321,909	1,154,844
投資物業		25,000	26,052
於聯營公司權益		1,434,510	955,621
於共同控制實體權益		326,217	193,644
可供出售投資		8,500	1,000
預付租賃款		148,647	34,413
預付租金		11,664	13,312
遞延稅項資產		260,832	163,491
		<u>3,537,279</u>	<u>2,542,377</u>
流動資產			
可供發展物業		6,152,221	10,293,210
發展中物業		23,250,049	11,094,981
已竣工可出售物業		1,962,108	1,127,401
存貨		11,954	5,139
內置財務衍生工具		157	17,378
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	10	1,334,601	2,260,651
應收關連方欠款		4,215,415	1,772,763
預付所得稅		297,522	166,996
其他預付稅項		335,532	201,742
抵押銀行存款		220,217	506,282
銀行結餘及現金		1,498,021	2,876,925
		<u>39,277,797</u>	<u>30,323,468</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		3,392,250	1,913,882
預售訂金		6,136,522	3,583,055
應付關連方欠款		5,279,321	4,865,677
應付股息		1,367	1,367
應付所得稅		1,204,898	912,301
其他應付稅項		269,849	197,794
內置財務衍生工具		22,725	61,622
銀行及其他借款			
— 一年內到期		3,867,741	2,436,272
高收益債券		2,701,186	—
		<u>22,875,859</u>	<u>13,971,970</u>
淨流動資產		<u>16,401,938</u>	<u>16,351,498</u>
總資產減流動負債		<u>19,939,217</u>	<u>18,893,875</u>

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借款			
— 一年後到期		7,385,305	4,368,130
可換股債券		2,163,523	2,069,821
高收益債券		—	2,879,761
遞延稅項負債		109,063	89,661
		<u>9,657,891</u>	<u>9,407,373</u>
		<u>10,281,326</u>	<u>9,486,502</u>
資本及儲備			
股本		157,395	157,395
儲備		8,052,075	7,950,073
		<u>8,209,470</u>	<u>8,107,468</u>
本公司股權持有人應佔權益		<u>2,071,856</u>	<u>1,379,034</u>
少數股東權益		<u>10,281,326</u>	<u>9,486,502</u>

綜合財務報表附註

截至2008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於本年報的「公司資料」一節中披露。

綜合財務報表以人民幣呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司（連同本公司統稱為「本集團」）的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）發展住宅物業。

2. 應用新及經修訂國際財務呈報準則（「國際財務呈報準則」）

在本年度而言，本集團首次運用以下由國際會計準則委員會（「準則委員會」）及準則委員會的國際財務呈報詮釋委員會（「詮釋委員會」）發出現正或已經生效的修訂及詮釋（「新國際財務呈報準則」）。

國際會計準則第39號及 國際財務呈報準則第7號（修訂）	財務資產的重新分類
國際財務呈報詮釋第11號	國際財務呈報準則第2號：集團及庫存股份交易
國際財務呈報詮釋第12號	服務經營權安排
國際財務呈報詮釋第14號	國際會計準則第19號— 一定額福利資產之限額、 最低資本規定及其相互配合關係

採納新國際財務呈報準則對於如何編製及呈列現行或前會計期間的業績及財務狀況並無構成重大影響。因此，無須對前期作任何調整。

本集團未有採用下列已發佈但未生效的新及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際財務呈報準則（修訂）	2008年5月國際財務呈報準則之改進 ¹
國際財務呈報準則（修訂）	2009年4月國際財務呈報準則之改進 ²
國際會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報 ³
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ³
國際會計準則第27號（經修訂）	合併及單體財務報表 ⁴
國際會計準則第32及1號（修訂）	可回售財務工具及破產債務 ³
國際會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目 ⁴
國際財務呈報準則第1號及 國際會計準則第27號（修訂）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ³
國際財務呈報準則第2號（修訂）	行權條件及取消 ³
國際財務呈報準則第3號（經修訂）	企業合併 ⁴
國際財務呈報準則第7號（修訂）	改進金融工具的披露 ³
國際財務呈報準則第8號	營運分類 ³
國際財務呈報詮釋第9號及 國際會計準則第39號（修訂）	內置衍生工具 ⁵
國際財務呈報詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
國際財務呈報詮釋第15號	興建房地產協議 ³
國際財務呈報詮釋第16號	對沖海外營運之淨投資 ⁷
國際財務呈報詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
國際財務呈報詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓 ⁸

- 1 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效，惟國際財務呈報準則第5號的修訂於2009年7月1日起或以後的年度期間生效則除外
- 2 由2009年1月1日、2009年7月1日及2010年1月1日（如適用）起或以後的年度期間生效
- 3 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效
- 4 由2009年7月1日起或以後的年度期間生效
- 5 由2009年6月30日起或以後終結的年度期間生效
- 6 由2008年7月1日起或以後的年度期間生效
- 7 由2008年10月1日起或以後的年度期間生效
- 8 適用於2009年7月1日或之後的轉讓

採納國際財務呈報準則第3號（經修訂）對於企業合併（其收購日期是於2010年1月1日或之後）的會計可能構成影響。國際會計準則第27號（經修訂）對於更改在附屬公司的母公司擁有權益（並無導致失去控制權）的本集團會計處理會構成影響。本公司董事預期採用該等其他新及經修訂準則、修訂或詮釋，不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

3. 收入

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
物業銷售	6,552,608	5,690,089
電腦系統設計及裝置服務	17,834	4,629
銷售建築材料	11,620	32,202
酒店業務	50,078	7,390
其他業務	3,217	4,481
	<u>6,635,357</u>	<u>5,738,791</u>

本集團絕大部份活動從事物業發展及銷售，而本集團絕大部份的銷售向位於中國的客戶作出。董事認為這些活動構成單一業務分部及單一地區分部，因為這些業務都是相關且涉及相同風險和回報。因此，收入並無按業務或地區分析。本集團的資產及負債並無按地區分析呈列，因為本集團大部份資產及負債位於中國。

4. 其他收入

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	22,311	111,226
應收關連人士款項利息收入	36,763	23,197
政府補助（附註）	8,590	34,094
外匯變動淨收益	227,652	69,224
其他	33,829	33,496
	<u>329,145</u>	<u>271,237</u>

附註： 政府補助主要指地方政府機關根據相關條例及法規給予的資助。

5. 融資成本

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
下列項目的利息：		
－ 5年內悉數償還的銀行借貸	909,147	350,756
－ 毋須於5年內悉數償還的銀行借貸	1,088	21,750
－ 其他借貸	111,190	3,875
2006年可換股債券的實際利息開支	10,032	25,065
2007年可換股債券的實際利息開支	93,670	56,139
高收益債券的利息	261,128	274,534
	<u>1,386,255</u>	<u>732,119</u>
減：資本化於發展中物業	(973,515)	(477,175)
資本化於興建中工程	(11,450)	(37,675)
	<u>401,290</u>	<u>217,269</u>

年內的一般貸款的資本化借貸成本計算，是按7.66%的資本化率（2007年：7.31%）資本化於待售及自用物業的發展。

6. 除稅前溢利

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除（計入）：		
薪金及其他福利	312,596	208,086
退休金計劃供款	19,393	11,257
減：資本化發展中物業	(103,105)	(60,068)
	<u>228,884</u>	<u>159,275</u>
物業、廠房及設備折舊	73,896	27,213
減：資本化發展中物業	(3,016)	(3,099)
	<u>70,880</u>	<u>24,114</u>
預付租賃款攤銷（包括行政費用）	3,825	—
核數師酬金	8,079	8,714
確認存貨成本為開支	4,765,728	3,675,198
分佔聯營公司的稅項（包括於分佔聯營公司的業績中）	116,425	96,069
分佔共同控制實體的稅項（包括於共同控制實體的業績中）	81,162	36,460
出售物業、廠房及設備損益	(5,609)	—
	<u>3,880,055</u>	<u>3,880,055</u>

7. 稅項

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	359,160	454,870
土地增值稅（「土地增值稅」）	345,975	416,883
	<u>705,135</u>	<u>871,753</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	1,892	—
遞延稅項：		
本年度	(77,939)	(108,410)
稅率變動所致	—	(33,459)
	<u>(77,939)</u>	<u>(141,869)</u>
	<u>629,088</u>	<u>729,884</u>

本公司及於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）成立的集團實體並無作出所得稅撥備，乃由於其不須繳付任何所得稅。

所有中國集團實體須繳付應課稅收入的25%（2007年：33%）作為企業所得稅，惟下列實體除外：

	附註	企業所得稅率	
		2008年	2007年
上海綠宇房地產開發有限公司（「上海綠宇」）	(i)	18%	15%
杭州玫瑰園渡假村有限公司（「杭州玫瑰園」）	(ii)	25%	27%
新疆陽光綠城房地產開發有限公司 （「新疆陽光」）	(iii)	12.5%	豁免

附註：

- (i) 上海綠宇於上海浦東新區成立，因此繳付已減企業所得稅18%（2007年：15%）。
- (ii) 杭州玫瑰園於浙江省杭州之江國家旅遊渡假區成立，因此於2007年繳付已減企業所得稅27%。
- (iii) 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。

於2007年3月16日，全國人民代表大會根據中國國家第63號主席令頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》（「新法規」），自2008年1月1日起生效。

於2007年12月6日，國務院公佈新法規的實施辦法。根據新法規及實施辦法，內地及外資企業的所得稅稅率統一為25%。

於2007年12月26日，新法規的實施辦法及過渡安排詳情分別獲頒佈，為現有稅務優惠政策訂下多項過渡期及過渡措施，包括根據舊稅法可享有較低所得稅率的企業有最多五年寬限期，並繼續享有指定年期的稅務優惠，直至指定年期屆滿。此外，新法規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，所有該等股息須按新法規繳付5%或10%預扣稅。

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，在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按由30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假設增值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。

湖南由2002年9月1日起，舟山和新疆由2003年1月1日起、上虞由2004年1月1日起，安徽由2004年7月1日起、杭州由2004年10月1日起、上海浦東新區由2006年10月1日起及北京由2007年1月1日起，地方稅務局要求就預售和銷售物業預付土地增值稅。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0.5－2%及其他物業按1－6%對預售所得款項預付土地增值稅。

於綜合財務報表日期，負責執行土地增值稅條例的地方有關稅務局並無要求本集團支付除上述的預付土地增值稅外的任何土地增值稅。

截至2008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345,975,000元（2007年：人民幣416,883,000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，由地方稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

8. 股息

於2007年5月21日，已向股東支付股息每股36港仙或合共人民幣490,170,000元，作為2006年的末期股息。

於2008年5月30日，已向股東支付股息每股32港仙或合共人民幣438,283,000元，作為2007年的末期股息。

董事目前並不建議宣派及派付截至2008年12月31日止財政年度的末期股息。然而，董事保留權利於年報日期或之後宣派及派付截至2008年12月31日止財政年度的股息。

9. 每股盈利

本公司普通股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利據以下數字計算：

盈利

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於每股基本盈利而言的盈利 (本公司股權持有人應佔年度溢利)	540,285	923,376
有攤薄潛力普通股的作用：		
內置財務衍生工具的公平值變動	(19,477)	—
2007年可換股債券的利息	—	21,852
2006年可換股債券的利息	10,032	—
匯率變動影響	(7,109)	—
	<u>523,731</u>	<u>945,228</u>

股份數目

	2008年	2007年
就每股基本盈利而言加權平均普通股股數	1,537,361,607	1,474,969,957
有攤薄潛力普通股的作用：		
2007年可換股債券	—	66,213,853
2006年可換股債券	10,760,900	—
	<u>1,548,122,507</u>	<u>1,541,183,810</u>

由於行使會導致每股盈利增加，故2007年每股攤薄盈利的計算並無假設本公司的2006年可換股債券轉換為股份。

由於行使會導致每股盈利增加，故2008年每股攤薄盈利的計算並無假設本公司的2007年可換股債券轉換為股份。

10. 其他流動資產

貿易及其他應收款項、訂金及預付款

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
貿易應收款項	205,844	246,965
其他應收款項	207,864	244,236
預付款及訂金	920,893	1,769,450
	<u>1,334,601</u>	<u>2,260,651</u>

本集團給予其客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
0－30日	133,976	196,988
31－90日	34,123	27,935
91－180日	125	14,798
181－365日	1,025	3,756
超過365日	36,595	3,488
	<u>205,844</u>	<u>246,965</u>
貿易應收款項	<u>205,844</u>	<u>246,965</u>

本集團大部份客戶均向銀行取得按揭購買彼等的物業。倘客戶未能取得按揭及履行其與本集團訂立之物業買賣協議，本集團有權撤銷協議，收回並於市場轉售物業。

管理層討論與分析

營運回顧

在過去的一年裡，集團秉持着「為城市創造美麗，為客戶創造價值」的開發理念，致力於為社會創造文明、和諧、溫馨、優雅的居住文化和人文環境，秉承真誠、善意、精緻、完美的企業理念，產品和服務品質得以持續提升，報告期內主要業績如下：

項目開發

公司順應市場形勢，根據每個項目的實際情況，合理調節開發進度及規模，同時，充分利用已有成熟產品系列和經驗豐富的管理團隊，縮短項目開發週期，相繼有38個項目及分期新開工，新開工建築面積為300萬平方米，較去年同期下降22%。

截至2008年12月31日，本集團有47個項目處於開發過程中，總建築面積為631萬平方米。

相繼有30個項目及分期竣工，竣工總建築面積約為207萬平方米，較去年同期增長29%；竣工可售面積156萬平方米，其中87%即135萬平方米已於2008年12月底之前售出，尚餘21萬平方米已竣工物業待售，其中包括3萬方商業配套等尚未推出市場銷售。

物業銷售

報告期內，全年實現物業銷售／預售面積約為123萬平方米，銷售／預售金額約為152億元，與去年同期持平。其中於杭州市取得人民幣56億元的銷售／預售金額，佔總額的37%，與去年同期比較略有升幅；於浙江省（除杭州）取得人民幣65億元的銷售／預售金額，佔總額43%，較去年同期增長56%，進一步奠定了浙江省在公司戰略佈局中的核心地位；歸屬於本公司的物業銷售／預售面積約為80萬平方米；銷售／預售金額約為102億元；地上物業的平均項目價格為11,910元／平方米，其中公寓類銷售均價為11,168元／平方米，別墅類銷售均價為23,877元／平方米。

本公司全面實施「精品戰略」，產品品質及公司品牌影響力持續提升，通過實景展示、體驗式營銷，確保了公司產品在市場上卓越的競爭能力。截至2008年12月31日，本公司於2008年及2009年竣工項目的銷售／預售面積比例分別約為87%及44%。

土地儲備

2008年，公司依托自身的產品、服務和品牌優勢，謹慎尋找發展良機，加大與浙江日報集團、浙江能源集團、浙江鐵路投資集團、中青旅控股、西子集團等具有強大資金實力和品牌效益的優質企業的合作深度，攜手競得蔣村地塊、慈溪項目、台州西商務區C2地塊等優質項目，共享雙方合作資源，有效控制財務風險，提高資產回報率。堅持以杭州為核心，以極具品牌輻射效應的浙江市場為重點，着重拓展長三角重要城市。

報告期內，本公司新進入浙江象山、慈溪、海南陵水和遼寧大連4個城市，新增項目14個，其中12個項目與合作夥伴攜手取得，新增土地儲備佔地面積為316萬平方米，新增土地儲備總建築面積約為428萬平方米，其中歸屬於本公司的總建築面積為241萬平方米，土地儲備的增加為公司的全國拓展戰略和持續發展進一步奠定了基礎。

財務分析

營業額收入

營業額包括物業銷售收入、建築材料銷售收入、電腦系統設計及安裝收入、酒店收入等。截至2008年12月31日止12個月，營業額為人民幣6,635百萬元，而2007年的營業額為5,739百萬元，增加15.6%。其中來自物業銷售的收入佔98.8%，物業銷售營業額從2007年的人民幣5,690百萬元增加15.2%至本期的人民幣6,553百萬元，確認銷售建築面積884,918平方米，對比2007年的652,158平方米，增加35.7%，銷售均價每平方米由2007年的人民幣8,725元下降15.1%至本期的人民幣7,404元。

對比年初的計劃，子公司部份主要有6個項目沒有按時完成，共計194,555平方米。分別是因銷售計劃調整而放緩建設進度的桃花源南區二期F區塊、上海玫瑰園二期、長沙青竹園北區二期部份、政府外部市政配套拖延影響的北京御園一期部份、工程進度延誤影響的青島理想之城一期部份及因調整工程進度而影響的杭州九溪玫瑰園三標段。

2008年的銷售主要來自寧波、杭州、舟山、安徽。來自寧波項目的銷售額達人民幣2,003百萬元，佔總物業銷售總額的30.6%，按比例計算佔據首位，其次是杭州19.9%，舟山11.9%，安徽10.1%。相比於2007年，本期物業銷售收入有所增加，主要為本期交付項目增加較多，特別是寧波地區。相比於07年，本期的銷售均價下降較多，一方面，07年物業銷售除來自杭州地區項目以外多集中在上海（收入佔比：32.9%）、北京項目（收入佔比：21.2%），而本期多集中在寧波、舟山、安徽項目，上海、北京由於所處地域優勢，且綠城樓盤的品牌優勢已充分體現，所以銷售單價較高。另一方面，相比於07年，別墅結轉總額佔物業銷售總額的38.1%，本期別墅結轉比例有所下降，本期結轉別墅人民幣2,010百萬元，只佔物業銷售總額的30.7%，這也導致了本期銷售均價的下降。下表按項目列示銷售面積、營業額、本集團權益百分比：

項目	銷售面積 (平方米)	營業額 人民幣 百萬元	本集團權益
杭州			
桃花源南區	36,030	680	51%
綠城藍庭	76,470	392	85%
桃花源西區	3,113	85	100%
春江花月	4,006	64	100%
桐廬桂花園	9,510	63	100%
其他	732	23	
	<hr/>	<hr/>	
	129,861	1,307	
浙江（杭州外）地區			
寧波皇冠花園	123,393	1,181	60%
寧波研發園	179,255	822	60%
舟山桂花城	122,818	780	100%
上虞桂花園	2,493	10	51%
	<hr/>	<hr/>	
	427,959	2,793	

項目	銷售面積 (平方米)	營業額 人民幣 百萬元	本集團權益
安徽			
合肥桂花園	50,622	220	90%
合肥百合公寓	86,405	444	70%
	<hr/>	<hr/>	
	137,027	664	
上海			
上海玫瑰園	25,492	542	100%
上海綠城	7,344	62	100%
	<hr/>	<hr/>	
	32,836	604	
湖南			
長沙桂花城	75,126	340	51%
長沙青竹園	11,661	167	52%
	<hr/>	<hr/>	
	86,787	507	
江蘇			
南京玫瑰園	24,122	300	70%
北京			
北京百合公寓	35,177	160	80%
北京御園	817	33	100%
	<hr/>	<hr/>	
	35,994	193	
新疆			
新疆玫瑰園	10,332	185	61%
總計	884,918	6,553	

銷售毛利率

2008年物業銷售毛利率自2007年的36.1%減少至27.8%。本集團一直致力於產品品質的改善，包括以較高的建築成本持續提升其產品檔次，在一定程度上影響了毛利率。另一方面，物業銷售收入佔比18.0%的寧波皇冠項目是08年3月新收購項目，收購時項目一期工程已接近完工狀態，所以收購成本較高，毛利率較低，為25.9%；物業銷售收入佔比12.5%的寧波研發園項目，由於主要是為政府定價限價房，故毛利較低為15.6%。而07年收入佔比32.9%的上海綠城、上海玫瑰園，地處經濟發達的上海，綠城樓盤的品牌優勢也已充分體現，因此售價較高，毛利率也較高，07年上海綠城、上海玫瑰園毛利率分別為46.7%和44.6%。

其他收益

其他收益包括利息收入、政府補貼、匯兌收益等。本年度取得其他收益人民幣329百萬元，比2007年人民幣271百萬元上升21.4%。2008年取得匯兌收益人民幣228百萬元，主要為人民幣持續升值約達7%，以美元計算的債券產生的匯兌收益所致。本期利息收入人民幣59百萬元，比2007年人民幣134百萬元，減少較多，因07年配股及人民幣可轉債資金境外暫存產生較大利息收入。

銷售及行政開支

銷售及行政開支合共增加人民幣247百萬元或50.4%至人民幣737百萬元，佔營業額百分比從2007年8.5%增加至11.1%。分開計算，行政開支從2007年的人民幣294百萬元增加50.7%至本期的人民幣443百萬元。人力資源成本是行政開支中的最大單一開支，相比2007年人民幣97百萬元增加24.7%至人民幣121百萬元，這與房產項目數量增多及人才儲備有關。行政成本中的折舊費從2007年的人民幣23百萬元增加200.0%至本期的人民幣69百萬元，本期新增舟山喜來登酒店與杭州玫瑰園酒店固定資產計提折舊人民幣25百萬元。銷售開支從2007年的人民幣196百萬元增加50.0%至本期的人民幣294百萬元，相當於2008年子公司預售額的2.8%，比2007年的2.3%有所增加，增長額最大的是營銷活動和廣告費，從2007年的人民幣97百萬元增加50.5%至2008年的人民幣146百萬元。

減值準備

2008年有計提減值準備人民幣274百萬元，其中上海新江灣項目計提減值人民幣148百萬元，舟山喜來登酒店評估減值人民幣53百萬元，合肥桂花園計提減值人民幣28百萬元，南通玉蘭公寓評估減值人民幣21百萬元，千島湖玫瑰園評估減值人民幣21百萬元。

融資成本

本年度入合併損益表的利息開支自2007年的人民幣217百萬元增加84.8%至人民幣401百萬元。總的利息開支由2007年的人民幣732百萬元增加89.3%至2008年的1,386百萬元，原因是項目增多，平均借貸資金增加及平均銀行借貸利率由2007年的6.7%增加至本期的7.7%，但該利息開支中已有人民幣985百萬元資本化，資本化佔比71.1%，而2007年的資本化利息為人民幣515百萬元，佔總的利息開支比70.4%，與07年基本持平。

聯營及合營公司的收益（虧損）

聯營及合營公司收益人民幣384百萬元，比2007年收益人民幣120百萬元增加人民幣264百萬元，銷售建築面積660,973平方米對比2007年的622,602平方米，增加6.2%，但銷售均價每平方米由2007年的人民幣4,610元增加至2008年的人民幣

8,886元，同時銷售毛利率從2007年的25.2%增加至本期的29.0%。上海東海廣場一期順利整體交付，直接帶來本期利潤人民幣175百萬元，因其是寫字樓，每平方米銷售單價達人民幣23,459元，從而直接導致了本期聯（合）營公司每平方米銷售單價的迅猛增長。本期聯（合）營公司毛利率的增長主要因為鄭州百合公寓毛利率的增長，鄭州百合公寓由於其較早投入市場，綠城樓盤的品牌優勢在當地逐漸體現，銷售價格逐年上升，本期每平方米銷售價格人民幣5,992元，相比2007年每平方米銷售價格人民幣4,141元，增長44.7%，同時毛利率也從2007年的18.0%增長至本期41.0%。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣346百萬的土地增值稅與人民幣283百萬元的企業所得稅。本年度土地增值稅佔物業銷售營業額的5.3%，比2007年7.3%有所下降，原因是2007年交付的別墅項目較多。企業所得稅實際稅率63.3%（撇除聯營及合營公司的收益與可換股債券評估的增值）。若干尚未開始預售的子公司虧損未提及遞延稅款借項及若干不可扣除開支導致實際稅率與標準稅率25%的差異。

本期盈利與權益持有人應佔利潤

本期盈利減少43.6%至人民幣567百萬元，純利潤率為8.5%，2007年兩者分別為人民幣1,006百萬元及17.5%。若剔除可換股債券及物業評估增減值因素，盈利為人民幣822百萬元及純利潤率為12.4%，2007年分別為人民幣1,018百萬元及17.7%。本集團權益持有人應佔利潤為人民幣540百萬元，比2007年的人民幣923百萬元，減少41.5%。

實現基本每股收益0.35元，攤薄每股收益0.34元，股本回報率6.6%；2007年兩者分別為每股收益0.63元及0.61元，股本回報率14.8%。權益持有人應佔利潤減少而本期加權平均普通股股數和平均股東權益相比於2007年都有所增加，分別增加62,391,650股和人民幣1,918百萬元，因此本期每股收益和股本回報率下降。

預收賬款

截至2008年12月31日，預收賬款餘額子公司為人民幣6,137百萬元，相比2007年人民幣3,583百萬元，增長71.3%；聯營及合營公司為人民幣5,058百萬元，相比2007年人民幣6,603百萬元，減少23.4%。

融資來源及流動資金比率

於2008年12月31日，本集團的現金為人民幣1,718百萬元（2007年：人民幣3,383百萬元）及總借貸人民幣16,118百萬元（2007年：人民幣11,754百萬元）。資本負債比例（淨負債除以淨資本），由2007年的88.2%增加至2008年12月31日的140.1%。於2009年3月31日，本集團有現金人民幣4,363百萬元及總借貸人民幣19,724百萬元。

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，大部份的收入與支出均為人民幣，由於發行可換股債券及高收益債券收取的款項均為美元，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受任何匯率波動影響。本集團於2008年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

財務保證

某些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。在2008年12月31日，抵押貸款保證為人民幣3,900百萬元（2007年：人民幣1,989百萬元）。

資產抵押

2008年12月31日，本集團已經向銀行抵押賬面值人民幣12,216百萬元（2007年：人民幣7,004百萬元）的樓宇、酒店、預付租賃款、在建工程、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業及銀行存款，作為一般銀行融資的抵押。

員工

截至2008年12月31日，公司共有員工2,637人（截至2007年12月31日：1,755人），其中本科及以上員工1,260人，約佔48%，具有中高級技術職稱740人，約佔28%，經營管理層人員242人（指集團部門經理及項目公司總助以上職位），約佔9%。

公司榮譽

2008年，公司面對嚴峻的市場考驗，發展穩健，依然在行業內、客戶中保持了良好的公司形象、口碑，公司榮獲「2008年度中國企業集團房地產行業納稅十強」，連續五年榮膺中國房地產百強企業綜合實力前十名、榮膺中國房地產公司品牌價值前十名。

薪酬政策

員工的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例確定。本公司定期檢討薪酬政策，並按個別員工的表現評估，派發花紅及現金作為對員工的獎勵，充分調動員工工作熱情和責任心。

物業銷售

2009年本公司將針對新增可售項目，準確把握市場形式，合理制定推盤和銷售計劃。公司堅信走品質發展之路、營造百年精品工程是綠城的既定方針，是公司未來幾年發展的主基調，也是抵禦市場風險、成就真正優秀企業的最重要保障。

2009年，本公司預計有63個項目和分期項目推盤，新增可售面積約198萬平方米，連同2008年底已推盤項目的可售存貨，2009年可供出售面積約為310萬平方米。

未來展望

2009年，將仍會是異常艱辛及不確定的一年。國際金融危機持續，國內整體宏觀經濟發展勢頭受到抑制，房地產行業亦難獨善其身。與此同時，我們看到國家積極的財政政策，適度放鬆的貨幣政策及2008年四季度以來中央和地方政府對振興經濟的一系列政策正產生積極的作用，中國經濟和房地產市場有望逐漸回穩。我們認為，中國經濟良好的發展前景、城市化進程加速、房地產支柱產業地位、人們改善型居住需求的持續增長等基本因素沒有改變。我們對中國房地產市場的長期發展充滿信心，但也對短期內中國經濟復甦的不確定性、房地產市場持續調整這一可能有清醒的認識並做好充分準備。

項目開發

鑑於市場不確定性增加，公司將加強09年計劃管理與實施過程控制，合理調整土地開發速度。預計共有43個項目及分期（包括公司擁有股權的合營公司項目）新開工，新開工建築面積為214萬平方米，較2008年同期下調29%，根據市場情況，公司將可能再對2009年開發計劃作出相應調整。

2009年，本集團預計有35個項目及分期項目完工交付，交付總建築面積為196萬平方米，較2008年同期略降5%，其中地上可售建築面積為128萬平方米，歸屬於公司的完工項目總建築面積預計約為130萬平方米，其中可售建築面積約為85萬平方米。

前瞻性陳述

本公布載有前瞻性陳述。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。前瞻性陳述在本公布多個地方出現，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，而本公司實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公布所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使本公司經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公布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。產生該等差異的重要因素包括但不限於：

- 中國的整體經濟及業務狀況；
- 本公司的業務及經營策略；
- 本公司的資本開支計劃；
- 本公司尋找的各項商機；
- 本公司的股息政策；
- 本公司的財政狀況及經營業績；
- 銀行貸款及其他融資方法的供應及改變；
- 整體行業前景；
- 浙江省及中國其他地區物業市場的未來發展；
- 浙江省及本公司從事物業發展的中國其他地區物業市場的表現；
- 中國政治、經濟、法律及社會狀況的轉變，包括中國政府，特別是浙江省政府所頒布會影響土地供應、融資的提供及成本，以及本公司物業發展的預售、價格及銷量的特別政策；

- 本公司擔保的按揭貸款買家準時還款；
- 競爭條件改變及本公司在該等條件下競爭的能力；
- 本公司的合營夥伴根據現有及日後合營協議履行責任及承諾；
- 獨立承建商根據各項建築、樓宇、室內設計及安裝合約履行責任及承諾；
- 就本公司在建物業或持作日後發展物業申請職業准許證、正式法律業權或政府批文時有重大延誤；
- 人民幣及其他貨幣價值變動；
- 中國及國際利率變動；
- 中國外匯管制規例改變；
- 恐怖襲擊；
- 未能挽留主要僱員；
- 財務申報的內部監控及披露監控出現重大缺陷；及
- 其他本公司無法控制的因素。

基於該等風險、不確定性及假設，本公布所述前瞻性陳述未必實現。

不論是否出現新資料、日後事件或其他情況，本公司概無責任公開更新或修改前瞻性陳述。本公司或代表本公司人士日後所作出全部筆述及口述的前瞻性陳述均明顯是上文及本公布其他地方所述的警告陳述。

購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2008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。

企業管治報告

本公司確認及重視高企業管治標準有助加強表現及盈利能力。董事會盡力遵守企業管治原則及採納有效的企業管治守則並符合合法及商業準則，專注例如內部監控、公平披露及向所有股東的盈利能力。

本公司已於截至2008年12月31日止年度全年遵守載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14的企業管治常規守則（「守則」）。

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及向董事會推薦合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及需要時檢討董事會架構、規模及組成。提名委員會成員包括史習平、徐耀華、壽柏年及唐世定。史習平為提名委員會主席。

審核委員會

審核委員會負責檢討及監管本集團的財務呈報過程、內部監控及審閱本公司的財務報表。審核委員會定期與本公司的外部核數師會面討論核數進度及會計事項。他們的書面職權範圍符合守則的規定。審核委員會成員包括本公司全部5名獨立非執行董事。審核委員會的主席為徐耀華。

本公司全年業績已由審核委員會審閱。

薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦建議董事的薪酬及其它福利。全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。他們的書面職權範圍符合守則的規定。薪酬委員會成員由賈生華、史習平及陳順華組成。賈生華為薪酬委員會主席。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的標準。本公司向本公司全體董事作出特定查詢後，本公司全體董事確認彼等於截至2008年12月31日止年度全年遵守標準守則的規定。

股東周年大會

本公司股東周年大會（「股東周年大會」）擬於2009年6月17日（星期三）舉行。召開股東周年大會的通知將會於適當時間按上市規則規定的方式刊印及寄給本公司股東。

股息

董事目前並不建議宣派及派付截至2008年12月31日止財政年度的末期股息。然而，董事保留權利於年報日期或之後宣派及派付截至2008年12月31日止財政年度的股息。

暫停辦理股份登記手續

本公司將由2009年6月15日（星期一）至2009年6月17日（星期三）（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周年大會並於會上投票的人士，所有過戶文件連同有關股票必須在2009年6月12日（星期五）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號舖。

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2008年12月31日止年度年報，將於稍後寄予本公司股東，並於聯交所網頁(www.hkex.com.hk)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，使本公司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，2009年4月26日

於本公布日期，宋卫平先生、壽柏年先生、陳順華先生及郭佳峰先生為本公司執行董事；徐耀華先生、賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生及唐世定先生為本公司獨立非執行董事。

* 僅供識別