

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：03900)

截至2009年12月31日止年度 全年業績公佈

營運回顧

- 2009年本集團，連同其聯(合)營公司(「綠城集團」)的合同預售金額達到人民幣513億元，較2008年同期增長238%。
- 綠城集團2009年總結轉面積160萬平方米，已結轉總收入為人民幣156億元(按權益計算為人民幣104億元)。本集團實現收入人民幣87億元，較2008年同期增長31.5%，創歷史新高。
- 本年度淨利潤人民幣1,092百萬元，較2008年增長92.6%，其中本公司股東應佔利潤人民幣1,012百萬元。本年度實現基本每股收益人民幣0.64元，董事會已決議宣派2009年度末期股息每股26港仙。
- 產品品質得到持續提升，綠城集團在國內高端住宅市場內保持領先地位，尤其綠城集團的浙江省市場佔有率9.1%，而其杭州整體市場佔有率10.1%，位列第一。
- 截至2009年12月31日，綠城集團的累計未結轉合同銷售收入為人民幣482億元(按權益計為人民幣314億元)，其中已鎖定可於2010年結轉的收入為人民幣164億元(按權益計算為人民幣105億元)；可於2011年結轉的收入為人民幣234億元(按權益計算為人民幣142億元)；餘下鎖定於2012年及之後結轉收入為人民幣84億元(按權益計算為人民幣67億元)。
- 於2009年及2010年，綠城集團持有的已竣工地上可售面積分別為127萬平方米及196萬平方米，已分別售出92%和78%。

- 強勁的銷售加上充足的銀行授信及多元化的融資管道，現金流情況良好，截至2009年12月31日，本集團現金為人民幣118億元，尚有應收預售款人民幣96億元。總債務為人民幣249億元，淨負債率由2008年年末的140%下降為2009年年末的105%。
- 綠城集團於2009年新增37宗土地儲備，規劃地上總建築面積為797萬平方米。截至2009年12月31日，綠城集團在建總建築面積達817萬平方米。整體土地儲備總建築面積達3,083萬平方米。

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（「本集團」）截至2009年12月31日止年度（「本年度」）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。

綜合全面收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	3	8,727,429	6,635,357
銷售成本		<u>(6,415,278)</u>	<u>(4,765,728)</u>
毛利		2,312,151	1,869,629
其他收入	4	241,144	329,145
發展中物業減值虧損撥回		42,433	–
銷售開支		(435,095)	(293,686)
行政開支		(811,382)	(443,565)
融資成本	5	(657,798)	(401,290)
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)
贖回2006年可換股債券淨收益及 2006年可換股債券內置金融衍生工具 公平值改變		11,494	19,477
信託相關金融衍生工具公平值變化		(78,900)	–
回購高收益債券淨收益		327,967	–
出售聯營公司淨收益		–	27
部份出售附屬公司淨收益		2,824	7,543
分佔聯營公司業績		456,031	242,158
分佔共同控制實體業績		<u>159,341</u>	<u>141,573</u>
除稅前溢利	6	1,570,210	1,195,710
稅項	7	<u>(478,078)</u>	<u>(629,088)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u><u>1,092,132</u></u>	<u><u>566,622</u></u>
以下人士應佔：			
本公司股東		1,012,120	540,285
少數股東		<u>80,012</u>	<u>26,337</u>
		<u><u>1,092,132</u></u>	<u><u>566,622</u></u>
每股盈利	9		
基本		<u>人民幣0.64元</u>	<u>人民幣0.35元</u>
攤薄		<u>人民幣0.62元</u>	<u>人民幣0.34元</u>

綜合財務狀況表
於2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,965,833	1,321,909
投資物業		25,000	25,000
於聯營公司權益		1,762,099	1,434,510
於共同控制實體權益		235,543	326,217
可供出售投資		204,074	8,500
預付租賃款		150,882	148,647
預付租金		13,026	11,664
遞延稅項資產		451,859	260,832
應收關連方欠款		10,000	–
其他應收款項		60,359	–
		4,878,675	3,537,279
流動資產			
可供發展物業		14,162,037	6,152,221
發展中物業		29,980,628	23,250,049
已竣工可出售物業		1,669,485	1,962,108
存貨		19,962	11,954
內置金融衍生工具		–	157
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	10	3,706,736	1,334,601
應收關連方欠款		7,102,762	4,215,415
預付所得稅		946,883	297,522
其他預付稅項		1,226,415	335,532
抵押銀行存款		2,376,822	220,217
銀行結餘及現金		9,405,347	1,498,021
		70,597,077	39,277,797
流動負債			
貿易及其他應付款項		5,033,225	3,392,250
預售訂金		23,300,783	6,136,522
應付關連方欠款		5,362,052	5,279,321
應付股息		1,367	1,367
應付所得稅		1,672,212	1,204,898
其他應付稅項		911,754	269,849
內置金融衍生工具		–	22,725
銀行及其他借款 – 一年內到期		8,465,194	3,867,741
可換股債券		2,188,166	–
高收益債券		–	2,701,186
		46,934,753	22,875,859

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
淨流動資產		<u>23,662,324</u>	<u>16,401,938</u>
總資產減流動負債		<u>28,540,999</u>	<u>19,939,217</u>
非流動負債			
銀行及其他借款 — 一年後到期		13,946,235	7,385,305
應付關連方欠款		1,367,015	—
信託相關金融衍生工具		338,080	—
可換股債券		—	2,163,523
高收益債券		261,514	—
遞延稅項負債		<u>179,579</u>	<u>109,063</u>
		<u>16,092,423</u>	<u>9,657,891</u>
		<u>12,448,576</u>	<u>10,281,326</u>
資本及儲備			
股本		166,605	157,395
儲備		<u>9,437,541</u>	<u>8,052,075</u>
本公司股東應佔權益		9,604,146	8,209,470
少數股東權益		<u>2,844,430</u>	<u>2,071,856</u>
		<u>12,448,576</u>	<u>10,281,326</u>

綜合財務報表附註

截至2009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。

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。其附屬公司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報告準則（「國際財務報告準則」）

在本年度，本集團採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報告詮釋委員會（「詮釋委員會」）頒佈的新及經修訂準則、修訂及詮釋（「新及經修訂國際財務報告準則」）。

國際會計準則第1號（2007年經修訂）	呈報財務報表
國際會計準則第23號（2007年經修訂）	借貸成本
國際會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及破產債務
國際財務報告準則第1號及國際會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
國際財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及取消
國際財務報告準則第7號（修訂本）	改進金融工具的披露
國際財務報告準則第8號	營運分類
國際財務報告詮釋委員會第9號及國際會計準則第39號（修訂本）	內置衍生工具
國際財務報告詮釋委員會第13號	客戶忠誠計劃
國際財務報告詮釋委員會第15號	興建房地產協議
國際財務報告詮釋委員會第16號	對沖海外營運之淨投資
國際財務報告詮釋委員會第18號	來自客戶的資產轉讓
國際財務報告準則（修訂本）	於2008年頒佈之國際財務報告準則之改進，惟於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效之國際財務報告準則第5號之修訂除外
國際財務報告準則（修訂本）	於2009年頒佈之國際財務報告準則之改進，涉及國際會計準則第39號第80段之修訂

除下文所述者外，採納新及經修訂國際財務報告準則不會對本集團於當期或前期會計期間的綜合財務報表構成重大影響。

僅影響呈報及披露的新及經修訂國際財務報告準則

國際會計準則第1號 (2007年經修訂) 呈報財務報表

國際會計準則第1號 (2007年經修訂) 引入術語變動 (包括經修訂之財務報表標題) 及財務報表格式及內容變動。

國際財務報告準則第8號營運分類

國際財務報告準則第8號為有關重新釐訂本集團呈報分部的披露準則 (見附註3)。

改進金融工具的披露 (國際財務報告準則第7號金融工具的修訂：披露)

國際財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平值計量之金融工具按公平值計量之披露規定。該修訂亦擴大及修訂了有關流動資金風險的披露規定。本集團並無根據該等修訂所載之過渡條文就擴大披露規定提供比較資料。

國際會計準則第1號呈報財務報表的修訂

作為國際財務報告準則 (2008年) 改進的一部份，國際會計準則第1號呈報財務報表已予修訂，以澄清根據國際會計準則第39號金融工具：分類為持作買賣的衍生工具的確認和計量應當作流動或非流動項目呈報。修訂規定主要持有作買賣的衍生工具將呈報為流動項目而不論其到期日。此外，修訂規定並非持有作買賣的衍生工具將根據其結算日而分類為流動或非流動項目。在修訂前，本集團根據國際會計準則第39號將分類為持有作買賣的衍生工具全部呈報為流動項目。修訂對本集團在呈報期間的業績概無影響。

本集團未有提早採用下列已頒佈但未生效的新及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際財務報告準則 (修訂本)	修訂國際財務報告準則第5號，作為對2008年頒佈的國際財務報告準則的部份改進 ¹
國際財務報告準則 (修訂本)	對2009年頒佈的國際財務報告準則的改進 ²
國際會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露 ⁶
國際會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
國際會計準則第32號 (修訂本)	供股分類 ⁴
國際會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 ¹
國際財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納者的額外豁免 ³
國際財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納者就國際財務報告準則第7號披露比較數字獲得之有限度豁免 ⁵
國際財務報告準則第2號 (修訂本)	集團現金結算的股份支付交易 ³
國際財務報告準則第3號 (經修訂)	企業合併 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
國際財務報告詮釋委員會第14號 (修訂本)	最低資金規定之預付款項 ⁶
國際財務報告詮釋委員會第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
國際財務報告詮釋委員會第19號	金融負債與權益工具抵銷 ⁵

- 1 於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效
- 2 於2009年7月1日及2010年1月1日（視適用情況而定）或之後開始年度期間生效的修訂本
- 3 於2010年1月1日或之後開始之年度期間生效
- 4 於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效
- 5 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效
- 6 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效
- 7 於2013年1月1日或之後開始年度期間生效

採納國際財務報告準則第3號（經修訂）對於本集團業務合併（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）對於更改本集團在附屬公司擁有權益的會計處理會構成影響。

國際財務報告準則第9號金融工具引入金融資產分類及計量的新規定，將於2013年1月1日起生效，並准許提早應用。該準則規定，所有屬於國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內的已確認金融資產，將按攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)於目標為收取合約現金流量的業務模式內持有；及(ii)具有純粹用以支付本金及未付本金的利息的合約現金流量的債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資均按公平值計量。應用國際財務報告準則第9號或會影響本集團金融資產的分類及計量。

本公司董事（「董事」）預期採用該等其他新及經修訂準則、修訂或詮釋，不會對綜合財務報表構成重大影響。

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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業銷售	8,631,978	6,552,608
酒店業務	72,229	50,078
銷售建築材料	2,613	11,620
其他業務	20,609	21,051
	<u>8,727,429</u>	<u>6,635,357</u>

本集團自2009年1月1日起採納國際財務報告準則第8號營運分類。國際財務報告準則第8號為有關披露的準則，規定營運分類按就於分部間分配資源及評估其表現內部呈報財務資料之相同基準劃分。準則的前身國際會計準則第14號分部呈報規定採用風險與回報方法劃分兩組分部（業務及地區）。於過往，由於(i)本集團主要從事一項業務分部－物業發展；(ii)基本上所有客戶位於中國；及(iii)基本上所有資產及負債位於中國，因此本集團並無呈列任何分部資料。與以前根據國際會計準則第14號釐定分部相比採納國際財務報告準則第8號會導致重新釐定本集團的呈報分部。

本集團根據國際財務報告準則第8號的營運及呈報分部如下：

1. 物業發展
2. 酒店業務
3. 其他（包括銷售建築材料、電子工程、設計及裝修等）

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」）。管理層根據本集團的內部報告來釐定營運分類，再交由主要決策者審閱以評核業績並分配資源。

本集團的綜合收入及業績均源自中國（居住國）市場，且本集團差不多全部綜合資產均位於中國。本集團已確定兩個呈報分部，即物業發展及酒店業務。

就物業發展業務而言，主要決策者審閱組成獨立營運分類的每項物業發展項目的財務資料。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且物業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呈報分部。

主要決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後溢利（包括應佔聯營公司及共同控制實體的業績）及有關融資成本，來評估營運分類的表現。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	所有 其他分部 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2009年12月31日 止年度						
收入						
外界收入	8,631,978	72,229	23,222	8,727,429	-	8,727,429
分部間收入	-	4,264	431,193	435,457	(435,457)	-
總計	<u>8,631,978</u>	<u>76,493</u>	<u>454,415</u>	<u>9,162,886</u>	<u>(435,457)</u>	<u>8,727,429</u>
分部業績	<u>1,191,718</u>	<u>(44,063)</u>	<u>(11,104)</u>	<u>1,136,551</u>	<u>(3,193)</u>	<u>1,133,358</u>
未分配行政開支						(144,925)
未分配其他收入						353
未分配融資成本						(119,744)
信託相關金融衍生工具 的公平值改變						(78,900)
回購高收益債券淨收益						327,967
贖回2006年可換股債券 淨收益						11,494
未分配稅項						<u>(37,471)</u>
年內溢利						<u>1,092,132</u>

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	集團 人民幣千元
截至2008年12月31日 止年度						
收入						
外界收入	6,552,608	50,078	32,671	6,635,357	-	6,635,357
分部間收入	-	7,400	365,485	372,885	(372,885)	-
總計	<u>6,552,608</u>	<u>57,478</u>	<u>398,156</u>	<u>7,008,242</u>	<u>(372,885)</u>	<u>6,635,357</u>
分部業績	<u>644,747</u>	<u>(64,399)</u>	<u>(16)</u>	<u>580,332</u>	<u>2,076</u>	<u>582,408</u>
未分配行政開支						(19,166)
未分配其他收入						303,469
未分配融資成本						(298,809)
內置金融衍生工具公平值 改變						19,477
未分配稅項						<u>(20,757)</u>
年內溢利						<u>566,622</u>

分部資產及負債

本集團按報告分部劃分之資產及負債分析如下：

分部資產

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業發展	70,525,033	40,937,232
酒店業務	1,898,790	1,250,845
所有其他分部	2,021,740	492,644
分部資產總額	74,445,563	42,680,721
未分配	1,030,189	134,355
綜合資產	75,475,752	42,815,076

分部負債

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業發展	57,446,642	26,422,849
酒店業務	105,044	173,718
所有其他分部	<u>1,618,585</u>	<u>521,743</u>
分部負債總額	59,170,271	27,118,310
未分配	<u>3,856,905</u>	<u>5,415,440</u>
綜合負債	<u>63,027,176</u>	<u>32,533,750</u>

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

- 所有資產分配予報告分部，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、貿易及其他應收款項、預付款項及訂金及遞延稅項資產。
- 所有負債分配予報告分部，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、信托相關金融衍生工具、銀行及其他借款及遞延稅項負債。

其他分部資料

截至2009年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	報告分部 總計 人民幣千元	調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於計量分部損益或 分部資產的金額：						
非流動資產添置 (附註)	237,518	671,173	57,525	966,216	27	966,243
於聯營公司的權益	1,762,099	-	-	1,762,099	-	1,762,099
於共同控制實體的權益	235,543	-	-	235,543	-	235,543
物業、廠房及設備折舊	48,443	28,126	3,246	79,815	1,333	81,148
發展中物業減值虧損撥回	(42,433)	-	-	(42,433)	-	(42,433)
出售物業、廠房及設備 (收益) 虧損	(540)	-	20	(520)	-	(520)
利息收入	(101,978)	(73)	(1,035)	(103,086)	(96)	(103,182)
融資成本	535,389	670	1,995	538,054	119,744	657,798
分佔聯營公司業績	(456,031)	-	-	(456,031)	-	(456,031)
分佔共同控制實體業績	(159,341)	-	-	(159,341)	-	(159,341)
稅項	<u>439,358</u>	<u>-</u>	<u>1,249</u>	<u>440,607</u>	<u>37,471</u>	<u>478,078</u>

截至2008年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	報告分部 總計 人民幣千元	調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於計量分部損益或 分部資產的金額：						
非流動資產添置 (附註)	394,116	345,174	1,780	741,070	3	741,073
於聯營公司的權益	1,434,510	–	–	1,434,510	–	1,434,510
於共同控制實體的權益	326,217	–	–	326,217	–	326,217
物業、廠房及設備折舊	44,159	24,882	2,781	71,822	2,074	73,896
物業、廠房及設備 減值虧損	–	53,000	–	53,000	–	53,000
出售物業、廠房及 設備收益	(5,609)	–	–	(5,609)	–	(5,609)
發展中物業及竣工待售 物業減值虧損	221,249	–	–	221,249	–	221,249
利息收入	(57,178)	(266)	(526)	(57,970)	(1,104)	(59,074)
融資成本	102,383	–	98	102,481	298,809	401,290
應佔聯營公司業績	(242,158)	–	–	(242,158)	–	(242,158)
應佔共同控制實體業績	(141,573)	–	–	(141,573)	–	(141,573)
稅項	621,247	(13,250)	334	608,331	20,757	629,088

附註：非流動資產不包括可供出售投資、遞延稅項資產、應收關聯方欠款及其他應收款項。

4. 其他收入

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	23,416	22,311
應收關連方欠款利息收入	79,766	36,763
政府補助 (附註)	15,335	8,590
外匯變動淨 (虧損) 收益	(2,117)	227,652
品牌使用費	91,702	10,093
其他	33,042	23,736
	241,144	329,145

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

	2009年 人民幣千元	2008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	964,011	909,147
— 毋須於5年內悉數償還的銀行借貸	31,482	1,088
— 其他借貸	441,917	111,190
應付關連方信託相關款項的實際利息開支	199,363	—
2006年可換股債券的實際利息開支	—	10,032
2007年可換股債券的實際利息開支	98,066	93,670
高收益債券的利息	118,632	261,128
	<u>1,853,471</u>	<u>1,386,255</u>
減：資本化於發展中物業	(1,144,669)	(973,515)
資本化於興建中工程	(51,004)	(11,450)
	<u>657,798</u>	<u>401,290</u>

年內的一般貸款的資本化借貸成本計算，是按每年7.04%的資本化率（2008年：7.66%）資本化於待售及自用物業的發展。

6. 除稅前溢利

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除（計入）：		
薪金及其他福利	580,998	312,596
權益結算的股份支付	107,413	—
退休金計劃供款	16,402	19,393
	<u>704,813</u>	<u>331,989</u>
減：資本化於發展中物業	(125,521)	(103,105)
	<u>579,292</u>	<u>228,884</u>
物業、廠房及設備折舊	81,148	73,896
減：資本化於發展中物業	(4,740)	(3,016)
	<u>76,408</u>	<u>70,880</u>
預付租賃款攤銷（包含於行政費用中）	4,147	3,825
核數師酬金	7,815	8,079
確認物業及存貨成本為開支	6,415,278	4,765,728
分佔聯營公司的稅項（包含於分佔聯營公司業績中）	255,058	116,425
分佔共同控制實體的稅項（包含於共同控制實體業績中）	73,232	81,162
出售物業、廠房及設備收益	(520)	(5,609)
	<u><u>76,408</u></u>	<u><u>70,880</u></u>

7. 稅項

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	392,391	359,160
土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>285,351</u>	<u>345,975</u>
	<u>677,742</u>	<u>705,135</u>
過往年度撥備（超額）／不足：		
中國企業所得稅	38,302	1,892
土地增值稅	<u>(117,455)</u>	<u>—</u>
	<u>(79,153)</u>	<u>1,892</u>
遞延稅項：		
本年度	<u>(120,511)</u>	<u>(77,939)</u>
	<u>(120,511)</u>	<u>(77,939)</u>
	<u>478,078</u>	<u>629,088</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無應課稅溢利。

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。

根據中國企業所得稅法（「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 2009年	2008年
上海綠宇房地產開發有限公司（「上海綠宇」）	(i)	20%	18%
新疆陽光綠城房地產開發有限公司 （「新疆陽光」）	(ii)	12.5%	12.5%

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20%（2008年：18%）。
- (ii) 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。

截至2009年12月31日止年度的稅務開支可於綜合全面收益表除稅前溢利調整如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>1,570,210</u>	<u>1,195,710</u>
按中國企業適用所得稅率25%計的稅項(2008年：25%)	392,553	298,927
不同稅率的稅務影響	(54,452)	(24,626)
分佔聯營公司業績的稅務影響	(114,008)	(60,539)
分佔共同控制實體業績的稅務影響	(39,835)	(35,393)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅務影響	(851)	(10,017)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅務影響	125,464	89,271
過往年度撥備不足	38,302	1,892
未確認稅務虧損的稅務影響	60,645	57,786
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	9,477	42,337
確認之前未確認之稅項虧損而產生的遞延稅項資產	(49,268)	(9,833)
確認之前未確認之稅務虧損	(1,698)	(3,589)
確認之前未確認可扣減暫時差額	(37,000)	-
年度土地增值稅撥備	285,351	345,975
土地增值稅撥回	(117,455)	-
土地增值稅的稅務影響	(69,147)	(83,859)
未分配溢利的稅務影響	<u>50,000</u>	<u>20,756</u>
年度稅務開支	<u><u>478,078</u></u>	<u><u>629,088</u></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%-3%及其他物業按1%-6%對預售所得款項預付土地增值稅。

截至綜合財務報表批准日，負責執行土地增值稅條例的有關地方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2009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285,351,000元（2008年：人民幣345,975,000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。

於2009年，本集團決定解散其於中國的一家物業發展附屬公司及已開始清盤程序。截至本公告日期，該附屬公司已完成其稅務登記撤銷，並已從有關稅務機關收到稅務登記撤銷通知。董事認為該附屬公司的稅務責任應視為經法律正式終止，並於截至2009年12月31日止年度內撥回該附屬公司於過往年度作出的土地增值稅撥備人民幣117,455,000元（2008年：零）。

8. 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。

於2009年7月16日，已向股東支付2008年的特別股息每股人民幣18分或合共人民幣276,725,000元。

於2009年10月23日，已向股東支付2009年的中期股息每股9.6港仙或合共人民幣130,185,000元。

董事建議派付末期股息每股26港仙（2008年：零），須待股東於即將舉行的本公司股東週年大會上批准後方告作實。

9. 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

	2009年 人民幣千元	2008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溢利)	1,012,120	540,285
有攤薄潛力股份的作用：		
內置金融衍生工具的公平值改變	-	(19,477)
2006年可換股債券的利息	-	10,032
贖回2006年可換股債券的淨收益	(11,494)	-
匯率變動影響	-	(7,109)
	<u>1,000,626</u>	<u>523,731</u>

股份數目

	2009年	2008年
就每股基本盈利而言加權平均普通股股數	1,584,339,528	1,537,361,607
有攤薄潛力普通股的作用：		
2006年可換股債券	324,301	10,760,900
購股權	<u>22,806,031</u>	<u>-</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>1,607,469,860</u>	<u>1,548,122,507</u>

2008年及2009年每股攤薄盈利的計算均無假設本公司的2007年可換股債券轉換為股份，因為行使會導致每股盈利增加。

10. 其他流動資產

貿易及其他應收款項、訂金及預付款

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
貿易應收款項	179,933	205,844
其他應收款項	1,177,975	207,864
預付款及訂金	2,348,828	920,893
	<u>3,706,736</u>	<u>1,334,601</u>

管理層討論與分析

運營回顧

在過去的一年中，本集團繼續秉持「為員工創造平台，為客戶創造價值，為城市創造美麗，為社會創造財富」的宗旨，秉承真誠、善意、精緻、完美的企業理念，不斷致力於提升物業品質，取得了驕人的業績，2009年度內主要業績如下。

項目開發

2009年，因應市場的變化，本集團制定了「早銷、快銷、多銷」的行銷策略，應勢調整動工目標，以增加可售房源，本年度綠城集團新開工面積為388萬平方米，比年初計劃增長81%。

本年度，綠城集團的竣工總建築面積為193萬平方米，其中地上可售面積為127萬平方米。截至2009年12月31日，2009年竣工之地上可售面積92%已售出。

截至2009年12月31日，綠城集團共有57個在建項目，在建總建築面積達817萬平方米。

物業銷售

綠城集團於2009全年實現物業合同銷售面積350萬平方米，合同銷售金額人民幣513億元，分別比2008年增長184%和238%。銷售金額和銷售面積兩項均創綠城集團歷史同期最好成績，令綠城集團成為領先的全國房地產發展商之一。其中，合同銷售面積為200萬平方米，合同銷售金額為人民幣339億元，分別比2008年增長142%和219%。

綠城集團進一步擴大了在浙江市場的份額，綠城集團在杭州市實現合同銷售面積90萬平方米，合同銷售額人民幣163億元，較2008年增長191%，佔綠城集團銷售總額的32%，在杭州市場佔有率為10.1%；在浙江省（除杭州）實現合同銷售面積156萬平方米，合同銷售額人民幣224億元，較2008年增長243%，佔銷售總額的44%，在浙江省市場佔有率為9.1%。同時，綠城的品牌影響力進一步輻射到上海、北京、山東等區域，綠城集團在三地的銷售額為人民幣82億元，較2008年增長486%。綠城集團進入濟南市場的第一個項目濟南全運村2009年合同銷售額人民幣23億元，位居全市第一，佔濟南市場整體份額的13.2%。

綠城集團旗下的項目從普通公寓到高端別墅，均呈現熱銷態勢。2009年的整體去化率由2008年的52%躍升至89%，增幅為37個百分點，其中公寓的去化率達93%。

綠城集團的地上物業銷售均價由2008年同期的每平方米人民幣11,910元上升至人民幣14,684元，漲幅為23%。其中公寓銷售均價為13,514元/平方米，別墅類銷售均價為26,364元/平方米。

按物業類別劃分，公寓、別墅及商業樓宇（辦公室及商舖）分別佔綠城集團合同銷售總額之76%、17%及4%。

土地儲備

2009年，綠城集團繼續貫徹以長三角區域和環渤海區域為重點的土地儲備戰略，以充足優質的土地儲備為集團未來三年的發展打下根基。

本年度內，綠城集團根據發展戰略和市場形勢，通過參與土地競買以及股權收購等方式，新增土地儲備項目37個，佔地面積421萬平方米，按權益計算為319萬平方米，規劃地上建築面積797萬平方米，按權益計算為567萬平方米，總土地款為人民幣456億元（收購項目土地成本以收購成本計），平均樓面地價（以規劃地上建築面積計算）為人民幣5,716元/平方米。本年度綠城集團的新增土地儲備主要集中在浙江（包括杭州），江蘇、上海、合肥、北京、天津、大連、青島和鄭州等地區的城市中心和區域中心。

截至2009年12月31日，綠城集團共有儲備項目96個，分佈在中國34個城市，土地儲備總建築面積為3,083萬平方米，按權益計算為2,076萬平方米，地上可售總面積2,127萬平方米，權益地上可售面積為1,427萬平方米。土地儲備平均成本（以地上可售面積加持有物業計算）為人民幣4,260元/平方米。在總地上可售面積中，有338萬平方米已經推盤，90%的已推盤面積已經售出。

財務分析

本年度盈利與本公司股東應佔利潤

本年度本集團盈利人民幣1,092百萬元，較2008年同期的人民幣567百萬元，增加人民幣525百萬元，增長率為92.6%。本年度淨利潤率為12.5%，較2008年同期的8.5%，增長4個百分點。

本年度實現基本每股收益人民幣0.64元，攤薄每股收益人民幣0.62元，股本回報率11.4%；2008年兩者分別為每股收益人民幣0.35元及人民幣0.34元，股本回報率6.6%。本公司股東應佔利潤為人民幣1,012百萬元，比2008年的人民幣540百萬元增加87.4%。

營業收入

營業收入本年度創歷史新高。截至2009年12月31日，實現營業收入為人民幣8,727百萬元，較2008年的人民幣6,635百萬元增長31.5%，從2007年至2009年，連續兩年營業收入同比增長率分別為15.6%和31.5%，年複合增長率為23.3%。本集團營業收入基本來自物業銷售，也涵蓋建築材料銷售、電腦系統設計及安裝、酒店經營方面等業務。本年度來自物業銷售的收入佔98.9%，物業銷售收入從2008年的人民幣6,553百萬元增加31.7%至本年度的人民幣8,632百萬元，確認銷售建築面積943,504平方米，對比2008年的884,918平方米，增加6.6%。

2009年的物業銷售收入主要來自杭州、上海和青島。來自杭州項目的銷售收入達人民幣4,133百萬元，銷售面積達368,064平方米，佔總物業銷售額的47.9%，佔總銷售面積的39.0%，按銷售額和銷售面積比例計算均佔據首位，其次分別是上海和青島，分別佔物業銷售額的14.9%、12.3%，佔總銷售面積的6.3%、20.3%。

淨銷售均價（扣除銷售稅金）有較大提升，由2008年的每平方米人民幣7,404元增加23.6%至本年度的每平方米人民幣9,149元。淨銷售均價的提升，銷售地域和銷售物業類型變化是主要因素。首先，按銷售地域劃分，本年度一線城市銷售收入比重相對較大，主要集中在杭州地區項目（收入佔比47.9%，淨銷售均價每平方米人民幣11,229元）、上海地區項目（收入佔比14.9%，淨銷售均價每平方米人民幣21,809元），而2008年來自二線城市的銷售收入比重較大，主要集中在寧波地區項目（銷售收入佔比30.6%，淨銷售均價每平方米人民幣6,618元）、舟山地區項目（銷售收入佔比11.8%，淨銷售均價每平方米人民幣6,351元）。其次，從銷售物業類型劃分，公寓銷售面積佔總銷售面積的比例由2008年度的67.1%提升至本年度的87.2%；尤其是寧波研發園的寫字樓項目為政府定價限價房，售價較低，寧波研發園於本年度銷售面積僅為4,501平方米（佔總銷售面積0.5%），較2008年度結轉的179,255平方米（佔總銷售面積20.3%）大幅降低。

物業銷售成本

物業銷售成本包括土地成本、建築成本、裝修成本和資本化利息開支等。本年度物業銷售成本從2008年度的人民幣4,734百萬元增加35.0%至2009年度的人民幣6,392百萬元，佔總銷售成本的99.6%，每平方米物業銷售成本由2008年度的人民幣5,350元增長26.6%至2009年度的人民幣6,775元。其原因，一是成本較高的公寓銷售面積佔總銷售面積的比例由2008年的67.1%提升至本年度的87.2%，而成本較低的寫字樓項目銷售面積佔總銷售面積的比例從2008年度的20.3%大幅降低至本年度的0.5%，這導致本年度每平方米物業銷售成本的增長。二是本集團一貫致力於精品路線，加強產品的更新換代；全面推廣和完善綠城園區服務體系，提升產品的附加值，這也從一定程度導致成本的提升。

毛利率

2009年物業銷售毛利率自2008年的27.8%下降至25.9%。本年度綜合毛利率降低的原因，一是本年度所確認的部分營業收入為往年市場低迷期間作出的合約銷售額，當時集團堅持不降價但提高產品附加值原則，帶來了成本的增加。二是青島理想之城作為集團進入青島的首個項目銷售收入佔比12.3%，但毛利率只有4.8%。三是本集團堅持「早銷、快銷、多銷」的策略，加快資產周轉速度，一定程度上影響了產品的定價。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、政府補貼、匯兌損益和品牌使用費等。本年度取得其他收入人民幣241百萬元，比2008年人民幣329百萬元減少26.7%，主要是匯兌收益大幅減少所致。2008年人民幣持續升值約達7%，以美元計算的2013年到期的¹高收益債券和2006年發行的可轉換債券產生匯兌收益人民幣228百萬元。本年度人民幣匯率相對平穩。此外，集團已提前回購90.3%的高收益債券及全部贖回以美元計算的2006年發行的可轉換債券，產生匯兌收益較少，抵減外幣存款產生的匯兌損失後，產生淨匯兌損失人民幣2百萬元。本年度利息收入人民幣103百萬元，比2008年人民幣59百萬元增加74.6%，主要是因為本年度收取聯（合）營公司的利息收入較上年同期增加所致。本年度品牌使用費收入人民幣92百萬元，比2008年人民幣10百萬元增加較多，因與物業預售相關的品牌使用費收入也相應提高。

回購高息債及贖回可轉換債券收益

2009年5月份本公司提前回購部分2013年到期的¹高收益債券（回購比例為90.3%）產生收益人民幣328百萬元，2009年1月份贖回2006年發行的可轉換債券產生收益人民幣11百萬元。

信託相關金融衍生工具公平值變化

本年度與信託有關的金融衍生工具公平值改變產生虧損人民幣79百萬元。綠城房地產集團有限公司與中海信託有限公司訂立信託協議，與協議有關的信託單位認沽權、擔保及人民幣1元期權被視為衍生工具，並按照公平值計量計提虧損。

銷售及行政開支

本年度發生銷售及行政開支人民幣1,246百萬元，相比於2008年同期人民幣737百萬元增加人民幣509百萬元，增長69.1%，佔營業額百分比從2008年11.1%增加至14.3%。分項計算，行政開支從2008年的人民幣444百萬元增加83.1%至本年度的人民幣811百萬元。人力資源成本是行政開支中的最大單一開支，相比2008年人民幣121百萬元增加183.5%至人民幣343百萬元，人力資源成本的大幅增加主要與本年度授出四批購股權有關，同時也與房產項目數量增多及擴充人才儲備有關，本年度因為授出購股權確認的人力資源成本為人民幣107百萬元。銷售開支從2008年的人民幣294百萬元增加48.0%至本年度的人民幣435百萬元，其中增長額最大的是銷售系統人力資源成本，從2008年的人民幣52百萬元增加121.2%至人民幣115百萬元，這與銷售強勁導致銷售人員激勵性薪酬支出增長有關。其次是營銷活動和廣告費，因本年度開盤的樓盤較多，從2008年的人民幣146百萬元增加42.5%至人民幣208百萬元。本年度銷售開支雖有較多增長，但僅只相當於本集團預售合約的1.3%，比2008年的2.8%仍有大幅降低。

減值準備轉回

2008年計提減值準備人民幣275百萬元，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，舟山桂花城計提減值準備人民幣3百萬元。由於本年度市場回暖，故不存在新的減值的情況。2008年計提的南通玉蘭公寓、千島湖玫瑰園評估減值於本年度全部沖回。

融資成本

本年度的利息開支自2008年的人民幣401百萬元增加64.1%至人民幣658百萬元。總的利息開支由2008年的人民幣1,386百萬元增加33.7%至1,853百萬元，原因是項目增多，平均借貸資金總額增加所致，但該利息開支中已有人民幣1,196百萬元資本化，資本化佔比64.5%，而2008年的資本化利息為人民幣985百萬元，佔總的利息開支比71.1%，資本化率有所降低，主要是因為2009年新取得項目多數尚未開工所致。

聯營及合營公司的收益

本年度聯營及合營公司收益人民幣615百萬元，比2008年收益人民幣384百萬元增加人民幣231百萬元，聯營及合營公司的銷售建築面積660,877平方米對比2008年的660,973平方米基本持平，但淨銷售均價每平方米由2008年的人民幣8,886元增加至2009年的人民幣10,387元，同時毛利率從2008年的29.0%增加至本年度的32.2%。本年度杭州新綠園項目一期整體交付，取得銷售額人民幣1,423百萬元，佔2009年合營及聯營公司總銷售收入的20.7%，為本集團貢獻利潤總額人民幣211百萬元，淨銷售均價每平方米達人民幣20,874元，毛利率高達42.5%，直接帶來了本年度聯（合）營公司銷售毛利率的較大提升。本年度杭州留莊項目全部交付，取得銷售額人民幣1,530百萬元，佔2009年合營及聯營公司總銷售收入的22.3%，為本集團貢獻利潤總額人民幣130百萬元，淨銷售均價每平方米達人民幣28,790元，直接導致了本年度聯（合）營公司淨銷售均價的大幅增長。

稅項費用

2009年稅項包括人民幣168百萬的土地增值稅與人民幣310百萬元的企業所得稅。本年度土地增值稅佔物業銷售營業額的1.9%，比2008年5.3%有所下降，原因在於若干項目的毛利率偏低、上海綠城項目多計提土地增值稅沖回所致。本年度企業所得稅稅負22.1%，較2008年33.3%降低11.2%，原因一是本年度高收益債券回購和2006可換股債券贖回產生的收益無需計算企業所得稅，二是本年度取得較多的本集團聯合營公司收益，其企業所得稅不在此列支。

預收賬款

截至2009年12月31日，預收賬款餘額本集團為人民幣23,301百萬元，相比2008年人民幣6,137百萬元，增長279.7%；聯營及合營公司為人民幣14,670百萬元，相比2008年人民幣5,058百萬元，增長190%。

融資來源及流動資金比率

於2009年12月31日，本集團的流動現金為人民幣11,782百萬元（2008年：人民幣1,718百萬元）及總借貸人民幣24,861百萬元（2008年：人民幣16,118百萬元）。淨資本負債比例（淨負債除以淨資本），由2008年的140.1%降低至2009年12月31日的105.1%。

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為人民幣，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年發行的可換股債券及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因任何匯率波動而產生重大影響。除本年度與中行簽訂一份一年期美元匯率掉期合同以鎖定兩筆外幣貸款匯率以外，本集團於2009年12月31日並無訂立任何其他外匯對沖安排。

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2009年12月31日，抵押貸款保證為人民幣10,106百萬元（2008年：人民幣3,900百萬元）。

資產抵押

2009年12月31日，本集團已經向銀行抵押賬面值人民幣23,207百萬元（2008年：人民幣12,216百萬元）的樓宇、酒店、預付租賃權、在建工程、可供發展物業、發展中物業、已竣工可供出售物業、銀行存款、應收聯營公司欠款及於聯營公司權益，作為一般銀行融資的抵押。

資本承擔

於2009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21,485百萬元（2008年12月31日：人民幣7,904百萬元）。

員工

截至2009年12月31日，公司共有員工2,880人（截至2008年：2,637人），其中本科及以上員工1,493人，約佔52%，具有中高級技術職稱767人，約佔27%，經營管理層人員258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

2009年，本集團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「2009年度中國企業集團房地產行業納稅十強」，連續六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。

前景展望

放眼2010年，將是機遇與挑戰並存的一年。本集團對房地產業健康發展的長期趨勢充滿信心，對綠城走精品發展之路堅定不移。集團認為，2010年房地產市場將會繼續向前發展，我們也將會密切注意市場的變化並相應調整發展策略。同時，集團亦認為，宏觀調控措施的出臺將會帶來更大規模的市場整合，實力雄厚、業內口碑良好的企業將會脫穎而出，得益於市場的優化整合。

項目開發

基於對市場形勢的判斷，綠城集團調整2010年項目開發進度，預計共有70個項目（或項目分期）開工，新開工建築面積為1,113萬平方米，較2009年增加187%。

2010年，綠城集團預計共有28個項目（或項目分期）竣工，竣工總建築面積為289萬平方米，較2009年增加50%。其中地上可售建築面積為196萬平方米。歸屬於集團的總建築面積為170萬平方米，其中地上可售建築面積為113萬平方米。

物業銷售

綠城集團將繼續依據對市場形勢的整體判斷，制定合理的銷售計劃，調節推盤節奏。2010年，綠城集團預計有75個項目（或項目分期）推盤，預計新增地上可售總面積約為594萬平方米。其中，杭州地區新增161萬平方米，浙江地區（除杭州）新增206萬平方米。

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。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；
- 浙江省及綠城集團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、融資能力及成本，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。

基於上述風險、不確定性及假設，本公告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告其他地方所述的警告陳述。

報告期後事項

1. 於2010年1月6日，本公司之全資附屬公司舟山綠城房地產開發有限公司（「舟山綠城」）與北京城建投資發展股份有限公司（「北京城建投資」）訂立股權轉讓協議，據此(a)舟山綠城同意購買及北京城建投資同意出售北京城建投資於北京城建中稷實業發展有限公司（「北京城建」）的40%股權，代價為人民幣250,000,000元；及(b)舟山綠城同意償還北京城建投資向北京城建作出的股東貸款，以及就此應付北京城建投資的利息。

北京城建由北京城建投資、中稷集團（香港）國際金融投資有限公司（「中稷集團」）及德和國際實業有限公司（「德和」）分別擁有40%、30%及30%股權。中稷集團及德和均為本公司的間接全資附屬公司。待收購事項完成後，本公司將間接全資擁有北京城建，而北京城建則直接或間接擁有城建中稷（浙江）實業發展有限公司、舟山明程房地產開發有限公司、舟山乾源房地產開發有限公司及舟山瑞豐房地產開發有限公司及長峙島項目的若干權益。

2. 於2010年1月27日，綠城房地產、上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（「上海綠城項目公司」，本公司之全資附屬公司）與中泰信托有限責任公司（「中泰信托」）訂立合作框架協議。根據合作框架協議，(a)中泰信托須成立信託，資金不多於人民幣1,650,000,000元及不少於人民幣880,000,000元，旨在(i)由中泰信托為認購上海綠城項目公司49%股權向上海綠城項目公司注資人民幣96,080,000元；及(ii)收購將由綠城房地產向上海綠城項目公司提供不少於人民幣783,920,000元的股東貸款的其中部分（「目標股東貸款」）；(b)中泰信托將擔任信託之信託人；(c)綠城房地產將自其內部資源以現金認購所有一般單位；(d)中泰信托須使用金額為人民幣96,080,000元之部分信託資本作注資，以認購上海綠城項目公司49%股權；(e)信託成立日前，綠城房地產須與中國一金融機構訂立委託貸款協議，透過該金融機構向上海綠城項目公司提供股東貸款；(f)成立信託後，綠城房地產須轉讓目標股東貸款予中泰信托，目標股東貸款之代價應為扣除注資金額後之信託資本結餘；(g)綠城房地產須就上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任向中泰信托提供擔保；(h)綠城房地產須就其於上海綠城項目公司之51%直接股權向中泰信托作出股份抵押，以確保履行上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任；(i)綠城房地產須向中泰信托提供回報擔保及資產淨額擔保；及(j)綠城房地產須將託管股息存入託管戶口，以確保綠城房地產履行於交易文件下之付款責任。

於信託成立日或之前，綠城房地產及中泰信托將與保管銀行訂立保管協議。根據保管協議，綠城房地產須就保管信託資本向保管銀行支付金額不多於人民幣30,000,000元之保管費。

於注資前，綠城房地產持有上海綠城項目公司全部股權。於注資後，中泰信托將直接持有上海綠城項目公司49%股權，而綠城房地產則將直接持有上海綠城項目公司餘下51%股權。

3. 於2010年3月31日，杭州綠城置業投資有限公司（「杭州綠城置業投資」，本公司全資附屬公司）及綠城房地產與青島海信房地產股份有限公司（「青島海信」）及濟南海信置業有限公司（「濟南海信」，青島海信之全資附屬公司）訂立一份股權轉讓協議，據此，杭州綠城置業投資同意按合計人民幣1,240,330,000元之總代價向濟南海信收購山東東城置業有限公司之100%股權。
4. 於2010年4月16日（即就2007年可換股債券提交認沽行使通知之截止日期），本公司自若干債券持有人收到認沽行使通知，要求本公司贖回面值總額為人民幣2,128,700,000元之部份2007年可換股債券，佔截至2009年12月31日已發行2007年可換股債券面值總額之92.15%。該部份2007年可換股債券將於2010年5月18日以人民幣2,199,926,000元被贖回。

此外，面值總額為人民幣1,700,000元之部份若干2007年可換股債券之持有人選擇按每股21.99港元之轉換價將其所持債券轉換為78,540股本公司股份。該等轉換股份已於2010年4月16日發行。

購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2009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。

企業管治常規

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2009年12月31日止年度全年遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14的企業管治常規守則（「守則」），惟下文的相關守則除外：

守則第A.4.2條規定，所有為填補臨時空缺而獲委任之董事須於獲委任後首個股東大會上進行選舉。但本公司組織章程細則（「細則」）規定任何獲委任的董事須任職直至下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格膺選連任。

為符合守則第A.4.2條規定，須於本公司下屆股東週年大會上提請特別決議案，修訂本公司細則，令任何為填補臨時空缺而獲委任之新董事須於獲委任後首個股東大會上由股東重選。

股東週年大會

本公司2010年度股東週年大會（「股東週年大會」）擬於2010年6月3日（星期四）舉行。召開股東週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

董事會建議向於2010年6月3日（星期四）名列本公司股東名冊的本公司股東，派付截至2009年12月31日止年度末期股息每股26港仙（「2009年末期股息」）。2009年末期股息將於股東在本公司舉行的2010年度股東週年大會上批准後於2010年6月11日（星期五）或之前派付。

暫停辦理股份登記手續

本公司將由2010年6月1日（星期二）至2010年6月3日（星期四）（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。為符合資格享有股息及出席2010年度股東週年大會並於會上投票的人士，所有過戶檔連同有關股票必須在2010年5月31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。

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2009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.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，2010年4月19日

於本公告日期，宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、陳順華先生及郭佳峰先生為本公司執行董事；賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生、徐耀華先生、唐世定先生及柯煥章先生為本公司獨立非執行董事。

* 僅供識別