

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2010年12月31日止年度 全年業績公佈

- 實現收入人民幣111.6億元，較去年增長28%。
- 毛利達人民幣34億元，較去年增長47%。
- 本公司股東應佔利潤人民幣15.3億元，較去年增長51%。
- 每股基本盈利人民幣0.93元，較去年增長45%。
- 董事會建議宣派截至2010年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.36元，連同中期已派發的股息每股人民幣0.10元，2010年全年股息合共每股人民幣0.46元，派息率為50%。
- 土地儲備總建築面積超過3,700萬平方米，歸屬本集團的約2,422萬平方米。

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（合稱「本集團」）截至2010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2009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2010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2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	3	11,161,260	8,727,429
銷售成本		(7,759,927)	(6,415,278)
毛利		3,401,333	2,312,151
其他收入	4	649,402	241,144
發展中物業減值虧損撥回		–	42,433
銷售開支		(541,191)	(435,095)
行政開支		(1,116,891)	(811,382)
融資成本	5	(340,063)	(657,798)
物業、廠房及設備減值虧損撥回		39,933	–
已竣工可出售物業			
轉至投資物業的公平值收益		528,144	–
贖回2006年可換股債券淨收益		–	11,494
2007年可換股債券淨虧損		(148,158)	–
部份贖回信託貸款淨虧損及			
信託相關金融衍生工具公平值變化		(21,359)	(78,900)
回購高收益債券淨收益		–	327,967
出售附屬公司淨收益		4,361	–
出售聯營公司淨收益		10,390	–
出售共同控制實體淨虧損		(30,559)	–
部份出售附屬公司淨收益		–	2,824
分佔聯營公司業績		300,265	456,031
分佔共同控制實體業績		264,706	159,341
除稅前溢利		3,000,313	1,570,210
稅項	6	(1,084,766)	(478,078)
年內溢利及全面收益總額		<u>1,915,547</u>	<u>1,092,132</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		1,531,774	1,012,120
非控股股東權益		383,773	80,012
		<u>1,915,547</u>	<u>1,092,132</u>
每股盈利	7		
基本		<u>人民幣0.93元</u>	<u>人民幣0.64元</u>
攤薄		<u>人民幣0.92元</u>	<u>人民幣0.62元</u>

綜合財務狀況表
於2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,448,260	1,965,833
投資物業		1,725,000	25,000
於聯營公司權益		3,224,763	1,762,099
於共同控制實體權益		732,137	235,543
可供出售投資		428,944	204,074
預付租賃款		151,110	150,882
預付租金		13,559	13,026
遞延稅項資產		588,782	451,859
應收關聯人士款項		10,000	10,000
其他應收款項		30,180	60,359
		9,352,735	4,878,675
流動資產			
可供發展物業		19,230,262	14,162,037
發展中物業		57,391,838	29,980,628
已竣工可出售物業		1,976,802	1,669,485
存貨		57,404	19,962
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	4,195,959	3,706,736
應收關聯人士款項		14,954,680	7,102,762
預付所得稅		1,298,136	946,883
其他預付稅項		1,928,245	1,226,415
抵押銀行存款		2,565,234	2,376,822
銀行結餘及現金		12,407,659	9,405,347
		116,006,219	70,597,077
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	8,927,970	5,033,225
預售訂金		47,547,368	23,300,783
應付關聯人士款項		16,594,933	5,362,052
應付股息		—	1,367
應付所得稅		1,733,344	1,672,212
其他應付稅項		643,786	911,754
銀行及其他借款 (一年內到期)		11,993,908	8,574,034
可換股債券		—	2,188,166
		87,441,309	47,043,593

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
淨流動資產		<u>28,564,910</u>	<u>23,553,484</u>
總資產減流動負債		<u>37,917,645</u>	<u>28,432,159</u>
非流動負債			
銀行及其他借款 (一年後到期)		21,621,422	13,837,395
應付關聯人士款項		781,338	1,367,015
信託相關金融衍生工具		251,480	338,080
可換股債券		178,110	—
高收益債券		253,854	261,514
遞延稅項負債		<u>378,750</u>	<u>179,579</u>
		<u>23,464,954</u>	<u>15,983,583</u>
		<u>14,452,691</u>	<u>12,448,576</u>
資本及儲備			
股本		166,243	166,605
儲備		<u>10,033,271</u>	<u>9,437,541</u>
本公司股東應佔權益		10,199,514	9,604,146
非控股股東權益		<u>4,253,177</u>	<u>2,844,430</u>
		<u>14,452,691</u>	<u>12,448,576</u>

綜合財務報表附註

截至2010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 309GT, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，而香港主要營業地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈1期1406-08室。

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

在本年度，本集團採用多項由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）及國際會計準則委員會的國際財務報告準則詮釋委員會頒佈的新訂及經修訂準則及詮釋，該等準則及詮釋自本集團於2010年1月1日開始之財政年度生效。

除下文所述者外，應用新訂及經修訂準則及詮釋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。

國際會計準則第27號（經修訂）綜合及個別財務報表

採用國際會計準則第27號（經修訂）已導致本集團有關於本集團附屬公司擁有權益增減的會計政策有所改變。在過往年度，國際財務報告準則並無特別規定，並非業務而收購附屬公司的額外權益乃入賬為收購資產的額外權益。已付或應付代價與所收購權益應佔非控股股東權益的賬面值之間的差額，乃分配至所收購相關資產的價值。至於非業務而於附屬公司權益減少（惟並無涉及失去控制權）的影響（即已收或應收代價與應佔所出售淨資產的賬面值之間的差額）乃於損益中確認。根據國際會計準則第27號（經修訂），所有該等權益的增減乃於權益中處理，而並無對商譽或損益造成影響。

倘因交易、事件或其他情況失去附屬公司的控制權，經修訂準則規定本集團取消按賬面值確認所有資產、負債及非控股股東權益。任何於前附屬公司的保留權益乃於失去控制權當日按其公平值確認。失去控制權的盈虧乃於損益中按所得款項（如有）與此等調整之間的差額確認。

期內，就非業務而購入附屬公司額外權益而言，政策變動的影響為人民幣463,000,000元，即(i)代價人民幣505,000,000元（包括現金人民幣355,000,000元及按公平值發行新股份人民幣150,000,000元）；與(ii)非控股股東權益賬面值人民幣42,000,000元之間的差額，已直接於權益中確認。倘應用先前的會計政策，計入金額將調增至所收購相關資產中（包括可供發展物業及發展中物業）。因此，會計政策的變動對期內的溢利並無影響。此外，已付予非控股股東的現金代價人民幣355,000,000元呈列為融資活動所用現金流量，而往年度則呈列為投資活動。

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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業銷售	10,816,049	8,631,978
酒店業務	193,018	72,229
項目管理	36,116	-
物業租金收入	32,962	998
設計及裝修	30,363	6,960
銷售建築材料	12,845	2,613
其他業務	39,907	12,651
	<u>11,161,260</u>	<u>8,727,429</u>

本集團根據國際財務報告準則第8號的呈報分部如下：

- 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）

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」）。營運分類乃根據本集團的內部報告來釐定，並交由主要決策者審閱以評核業績並分配資源。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，且本集團差不多全部綜合資產均位於中國。本集團已確定四個呈報分部，即物業發展、酒店業務、物業投資及其他分部。

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營運分部。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，以供分部呈報之用。

物業投資分部於本年度視為可報告分部，而可比較資料已相應重列。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，故每項投資物業項目構成獨立營運分部。然而，投資物業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，故所有投資物業均歸類為一個呈報分部，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，來評估營運分部的表現。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	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2010年12月31日止年度							
分部收入							
外界收入	10,816,049	193,018	32,962	119,231	11,161,260	-	11,161,260
分部間收入	-	10,641	357	366,581	377,579	(377,579)	-
總計	<u>10,816,049</u>	<u>203,659</u>	<u>33,319</u>	<u>485,812</u>	<u>11,538,839</u>	<u>(377,579)</u>	<u>11,161,260</u>
分部業績	<u>1,943,651</u>	<u>35,691</u>	<u>332,556</u>	<u>(8,144)</u>	<u>2,303,754</u>	<u>(4,260)</u>	<u>2,299,494</u>
未分配行政開支							(97,632)
未分配其他收入							17,527
未分配融資成本							(51,767)
贖回部份信託貸款淨虧損及信託 相關金融衍生工具公平值改變							(21,359)
2007年可換股債券淨虧損							(148,158)
未分配稅項							<u>(82,558)</u>
年內溢利							<u>1,915,547</u>

	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2009年12月31日止年度

分部收入							
外界收入	8,631,978	72,229	998	22,224	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>998</u>	<u>453,417</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>1,537</u>	<u>(12,641)</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>

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

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業發展	115,537,454	70,525,033
酒店業務	2,118,317	1,898,790
物業投資	1,778,909	25,000
其他	3,294,050	1,996,740
分部資產總額	122,728,730	74,445,563
未分配	2,630,224	1,030,189
綜合資產	125,358,954	75,475,752

分部負債

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業發展	103,043,120	57,446,642
酒店業務	131,414	105,044
物業投資	1,320,550	2,383
其他	1,695,759	1,616,202
分部負債總額	106,190,843	59,170,271
未分配	4,715,420	3,856,905
綜合負債	<u>110,906,263</u>	<u>63,027,176</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、可供出售投資、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、信託相關金融衍生工具、銀行及其他借款、其他應付稅項及遞延稅項負債。

其他分部資料

截至2010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	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	報告 分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 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)	1,844,360	447,633	32,958	8,884	2,333,835	3,377	2,337,212
於聯營公司的權益	3,224,763	-	-	-	3,224,763	-	3,224,763
於共同控制實體的權益	732,137	-	-	-	732,137	-	732,137
出售聯營公司的淨收益	(10,390)	-	-	-	(10,390)	-	(10,390)
出售共同控制實體的淨損失	30,559	-	-	-	30,559	-	30,559
物業、廠房及設備折舊	52,450	65,892	5,750	4,105	128,197	1,129	129,326
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(39,933)	-	-	(39,933)	-	(39,933)
出售物業、廠房及設備收益	(850)	-	-	-	(850)	(12,530)	(13,380)
利息收入	(465,012)	(19)	(310)	(1,521)	(466,862)	(10,275)	(477,137)
融資成本	228,415	1,771	50,785	7,325	288,296	51,767	340,063
分佔聯營公司業績	(300,265)	-	-	-	(300,265)	-	(300,265)
分佔共同控制實體業績	(264,706)	-	-	-	(264,706)	-	(264,706)
稅項	854,016	9,983	132,163	6,045	1,002,207	82,559	1,084,766

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	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	報告 分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 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)	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	43,703	28,126	-	3,246	75,075	1,333	76,408
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	439,358	-	632	617	440,607	37,471	478,078

附註：非流動資產不包括可供出售投資、遞延稅項資產、應收關聯人士款項及其他應收款項。

4. 其他收入

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	74,012	23,416
應收關聯人士款項利息收入	370,533	79,766
信託收入	32,592	-
政府補助	12,991	15,335
外匯淨收益／(虧損)	98,955	(2,117)
品牌使用費	19,737	91,702
其他	40,582	33,042
	649,402	241,144

5. 融資成本

	2010年 人民幣千元	2009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	1,817,079	964,011
— 毋須於5年內悉數償還的銀行借貸	26,912	31,482
— 其他借貸	174,331	441,917
應付關聯人士信託相關款項的實際利息開支	577,344	199,363
2007年可換股債券的實際利息開支	43,344	98,066
高收益債券的利息	23,469	118,632
	<u>2,662,479</u>	<u>1,853,471</u>
減：資本化於發展中物業	(2,281,335)	(1,144,669)
資本化於在建工程	(41,081)	(51,004)
	<u>(2,322,416)</u>	<u>(1,195,673)</u>
	<u>340,063</u>	<u>657,798</u>

本年度內的一般貸款的資本化借貸成本計算，是按每年7.30%的資本化率（2009年：7.04%）資本化於待售及自用物業的發展。

6. 稅項

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	621,370	392,391
土地增值稅	392,197	285,351
	<u>1,013,567</u>	<u>677,742</u>
過往年度撥備不足(超額)：		
中國企業所得稅	8,951	38,302
土地增值稅	-	(117,455)
	<u>8,951</u>	<u>(79,153)</u>
遞延稅項：		
本年度	62,248	(120,511)
	<u>62,248</u>	<u>(120,511)</u>
	<u><u>1,084,766</u></u>	<u><u>478,078</u></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溢利。

本公司及於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：

		企業所得稅率	
	附註	2010年	2009年
上海綠宇房地產開發有限公司(「上海綠宇」)	(i)	-	20%
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，因此於2009年按已減企業所得稅率20%繳稅。上海綠宇於2010年清盤。
- (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。

本年度的稅務開支與綜合全面收益表的溢利對賬如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>3,000,313</u>	<u>1,570,210</u>
按中國企業適用所得稅率25%計的稅項(2009年：25%)	750,078	392,553
不同稅率的稅項影響	(47,916)	(54,452)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(75,066)	(114,008)
分佔共同控制實體業績的稅項影響	(66,176)	(39,835)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(12,213)	(851)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	234,440	125,464
過往年度撥備不足	8,951	38,302
未確認稅務虧損的稅項影響	74,055	60,645
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	26,720	9,477
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(89,337)	(49,268)
動用先前未確認稅項虧損	(54,609)	(1,698)
動用先前未確認可扣減暫時性差異	(17,690)	(37,000)
年度土地增值稅撥備	392,197	285,351
土地增值稅撥回	-	(117,455)
土地增值稅的稅項影響	(95,096)	(69,147)
未分配溢利的稅項影響	<u>56,428</u>	<u>50,000</u>
年度稅務開支	<u><u>1,084,766</u></u>	<u><u>478,078</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2010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392,197,000元（2009年：人民幣285,351,000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2009年綜合財務報表獲授權刊發之日，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。本公司董事（「董事」）認為該附屬公司的稅務責任應視在法律上已正式終止，因此於截至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為人民幣117,455,000元。

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

	2010年 人民幣千元	2009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）	1,531,774	1,012,120
有攤薄潛力股份的作用：		
贖回2006年可換股債券的淨收益	—	(11,494)
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>1,531,774</u>	<u>1,000,626</u>

股份數目

	2010年	2009年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	1,644,066,844	1,584,339,528
有攤薄潛力普通股的作用：		
2006年可換股債券	—	324,301
購股權	<u>23,570,997</u>	<u>22,806,031</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>1,667,637,841</u>	<u>1,607,469,860</u>

2009年及2010年每股攤薄盈利的計算均無假設將本公司尚未行使的2007年可換股債券轉換為股份，因為假定行使會導致每股盈利增加。

8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
貿易應收款項	246,800	179,933
其他應收款項	2,006,616	1,177,975
預付款及訂金	<u>1,942,543</u>	<u>2,348,828</u>
	<u>4,195,959</u>	<u>3,706,736</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，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。本集團並不知悉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。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
30日以內	165,138	137,468
31 – 90日	10,885	8,353
91 – 180日	31,498	3,069
181 – 365日	7,009	15,155
超過365日	32,270	15,888
	<u>246,800</u>	<u>179,933</u>
貿易應收款項	<u>246,800</u>	<u>179,933</u>

9. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
30日以內	2,452,105	2,373,452
31 – 90日	285,936	183,009
91 – 180日	712,622	172,634
181 – 365日	731,915	456,886
超過365日	685,063	247,648
	<u>4,867,641</u>	<u>3,433,629</u>
貿易應付款項	<u>4,867,641</u>	<u>3,433,629</u>
其他應付款項及預提費用	<u>4,060,329</u>	<u>1,599,596</u>
	<u>8,927,970</u>	<u>5,033,225</u>

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

物業銷售

2010年是中國房地產市場格局發生深刻變化的一年：宏觀調控持續加強，市場的波動性加劇。在諸多外部不利環境因素影響下，本集團的項目前期工作、融資、銷售，以及資金回籠等面臨新的挑戰，但在本集團全體員工的共同努力下，憑借對品質的執著、對企業理想的不斷實踐，2010年本集團的發展穩步上揚，總合同銷售金額比上年略有上升。

2010年本集團連同其聯營公司及共同控制實體（「綠城集團」）有85個在售項目，共取得總銷售金額約人民幣542億元，比2009年增長6%；其中歸屬於本集團權益為人民幣342億元，項目整體銷售率達到71%。卓越的產品品質繼續支撐銷售價格，物業銷售均價由2009年的每平方米人民幣14,684元，上升至2010年的每平方米人民幣19,403元，增幅達32%。其中公寓銷售均價為每平方米人民幣17,885元，別墅銷售均價為每平方米人民幣23,903元。

本年度，本集團陸續推出藍色錢江、翡翠城、西溪誠園和明月江南等全新項目或新的分期項目，使之成為今年杭州樓市耀眼的明星樓盤，繼續穩固了在杭州房地產市場的核心地位。本年度，綠城集團在杭州市場的銷售額累計達人民幣186億元，佔綠城集團銷售總額的34%。與此同時，綠城分佈在杭州以外的眾多項目也同樣領先當地市場，濟南全運村、慈溪玫瑰園、慈溪慈園、北京誠園、諸暨綠城廣場、海寧百合新城等各個項目銷售額皆在人民幣10億元以上，均位居當地房地產市場前列。本年度，綠城集團旗下物業在浙江和杭州的市場佔有率，分別高達9.3%和14.7%，領先同儕。

由中國房地產TOP 10研究組發佈的2010年中國房地產品牌價值研究成果顯示，綠城以人民幣80億元的品牌價值位居全國第二，品牌價值年複合增長率42.61%，綠城品牌溢價範圍在每平方米人民幣2,500元到4,000元。

開發規模

2010年，根據市場情況及公司自身運營情況，結合整體推盤計劃，新開工的總建築面積為692萬平方米，比本年度初計劃1,113萬平方米減少38%。

本年度內，竣工總建築面積約為302萬平方米，可售面積約為206萬平方米，其中92%（即189萬平方米）已在2010年底之前售出，按時完成了本公司年初制定的竣工計劃。

於2010年12月31日，綠城集團共有68個在建項目，在建總建築面積達1,206萬平方米。

2010年竣工項目列表

項目	分期	權益	總建築 面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至 2010年底 已售面積 (平方米)	
附屬公司	杭州桃花源南區	六期	64.0%	16,193	11,510	11,010
	杭州蔚藍公寓	全部	95.5%	59,553	43,219	43,219
	杭州玉蘭公寓	全部	95.5%	62,789	42,326	42,326
	杭州藍庭	二期部份	85.0%	15,429	6,330	837
		三期	85.0%	100,611	72,964	72,624
	寧波研發園	二期	60.0%	319,789	231,071	222,845
	台州玫瑰園	浪琴灣高層	60.0%	67,028	53,950	53,950
	新昌玫瑰園	一期	80.0%	64,469	55,721	29,480
		二期	80.0%	17,373	17,373	14,583
	桐廬桂花園	三期	100.0%	29,433	19,732	19,732
	長興廣場	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
	北京御園	二期部份	100.0%	24,016	17,230	15,300
	北京百合公寓	七期	80.0%	57,449	38,639	34,379
		八期	80.0%	54,191	42,737	42,083
	南京玫瑰園	二期	70.0%	14,428	10,237	10,237
	南通玉蘭公寓	一期	77.0%	52,791	40,526	38,680
	長沙青竹園	北區四期	49.5%	13,673	13,673	尚未開盤
		南區二期	49.5%	12,656	9,387	尚未開盤
	合肥玉蘭公寓	一期	59.4%	148,550	117,655	89,641
		二期	59.4%	60,505	43,829	43,043
	新疆百合公寓	一期部份	50.0%	39,530	20,751	13,594
	千島湖度假公寓	三期	80.0%	30,350	22,749	13,944
		酒店	80.0%	89,422	經營物業	不適用
	北京奧悅華庭項目	全部	100.0%	63,156	經營物業	不適用
小計				1,597,562	1,069,695	940,232

項目		分期	權益	總建築 面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至 2010年底 已售面積 (平方米)
共同控制 實體/ 聯營公司	杭州翡翠城	五期部份	45.0%	51,341	33,306	33,219
	杭州新綠園	二期	50.0%	28,871	21,641	21,641
	杭州星橋紫桂公寓	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
	杭州鬱金香岸	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
	臨安青山湖玫瑰園	一期	50.0%	48,238	40,541	40,541
	海寧百合新城	別墅五期	50.0%	24,772	17,535	17,535
		高層二期	50.0%	71,377	54,185	50,262
	南通如東湖畔居	三期部份	50.0%	44,681	32,812	30,694
	濟南全運村項目	一期	45.0%	564,918	368,129	344,328
	三期	45.0%	115,300	82,625	74,063	
小計				1,426,112	993,242	948,665
總計				3,023,674	2,062,937	1,888,897

土地儲備

2010年，綠城集團通過招拍掛以及股權收購等方式，在浙江省內的杭州、舟山、德清、臨安、寧波、溫州，以及上海、北京、江蘇省、河北省、山東省等地區，共新增土地儲備項目18個，佔地面積約243萬平方米，規劃建築面積約491萬平方米，其中310萬平方米歸屬於本集團，總土地價款為人民幣223億元，其中歸屬於本集團承擔的土地款為人民幣128億元，平均樓面地價（以規劃建築面積計算）為每平方米人民幣4,538元。於2010年底，綠城集團累計土地儲備的總建築面積超過3,700萬平方米，其中建築面積約2,422萬平方米歸屬於本集團，全國化佈局更趨均衡穩健，為今後的發展提供了堅實的保障。

土地儲備在本集團的發展中有著重要戰略地位，綠城在平衡運營風險與擴大發展空間的基礎上，靈活調整新增土地儲備的節奏，有選擇地尋求合作開發的模式，藉此提升購地能力，降低風險。

2010年新增土地儲備項目列表

項目	區域	權益	總土地款 (人民幣 百萬元)	歸屬於	土地面積 (平方米)	規劃	樓面地價 (人民幣元 /平方米)
				綠城支付的		土地款 (人民幣 百萬元)	
杭州田園24#地塊	杭州	33.0%	1,700	561	116,208	185,933	9,143
杭州蔣村	杭州	40.0%	1,806	241	50,013	105,027	17,196
舟山海洋學院	浙江	100.0%	1,112	1,112	229,281	252,209	4,409
德清英溪桃源	浙江	100.0%	93	93	94,251	94,251	987
	浙江	100.0%	99	99	100,426	100,426	990
寧波研發園三期	浙江	60.0%	70	42	40,439	80,878	866
寧波東部新城項目	浙江	45.1%	1,890	1,027	113,810	627,882	3,011
臨安翠湖尊邸項目*	浙江	15.0%	172	15	20,730	20,730	8,288
溫州龍灣項目	浙江	40.0%	3,099	1,240	126,650	189,975	16,313
上海外灘寫字樓改建項目	上海	40.0%	648	259	2,762	20,575	31,495
上海天山路項目	上海	70.0%	1,536	1,075	25,594	102,376	15,004
上海外灘國際	上海	10.0%	922	922	4,547	27,000	34,148
金融服務中心(8-1)#地塊*							
青島審計局項目	山東	100.0%	4,040	4,040	34,923	227,004	17,797
山東新泰玉蘭花園	山東	70.0%	346	242	256,400	564,080	613
濟南盛福莊項目	山東	49.0%	1,240	98	256,003	486,590	2,548
蘇州葉山島項目	江蘇	70.0%	280	280	220,693	19,862	14,097
常州項目	江蘇	54.5%	2,087	945	413,252	1,115,780	1,870
南通啟東項目	江蘇	51.0%	657	33	162,987	325,974	2,015
唐山南湖春曉	河北	100.0%	473	473	165,829	361,507	1,308
總計			22,270	12,797	2,434,798	4,908,059	4,538

* 附註：本集團佔20%權益以下的項目及其相關數據僅按本集團的權益計算。

企業管理

2010年是本集團的本體建設年，我們深知員工是本公司的第一資產。隨著本集團規模日益壯大，對於戰略管理、營銷管控、資本運作、風險防範等方面的人才需求會更多更高，因此本集團圍繞著「固本培元、夯實基礎、提升能力、優化管控」的主線，以促進員工成長和團隊進步，作為本體建設的核心目標；從文化傳承、員工培育、員工發展及體系構建四個方面，進一步夯實人力資源建設基礎。

2010年，本集團在深化各專業系統垂直化管理的基礎上，深入推進公司化改革。目前已組建規劃設計、景觀、精裝修、造價諮詢、營銷、策劃等六大專業公司，優化整合專業資源，公司產品品質把控能力及營銷能力進一步加強，對本集團的整體發展形成強大支持。

拓展建設管理業務

2010年9月，整合綠城品牌及管理資源的專業房地產品牌服務管理公司－綠城建設管理公司（「綠城建設」）正式成立，開創綠城進行品牌輸出和管理輸出的新紀元。在保持自主投資房地產規模穩步增長的同時，綠城着力拓展品牌輸出和管理輸出業務，充分發揮專業管理能力和資源整合能力的商業價值，同時透過與外部機構進行廣泛合作，在不增加負債的前提下透過提供服務提升收益，為本集團創造新的市場發展空間和利潤增長空間。綠城建設由2010年9月成立以來，截至2011年2月底已簽約項目達到27個，總建築面積已超過490萬平方米。

前景展望

2011年，國家經濟工作重點突出對通脹的管理，從而大幅收緊貨幣流動性，並加大了對房地產行業的調控力度，行業面臨限購限貸政策下市場成交量下滑和開發貸款收緊的雙重壓力，資金鏈面臨嚴峻考驗。對此，本集團將保持清醒的認識，積極應對，加大內生增長動力，加強風險控制，在確保經營安全的前提下，實現集團的持續增長。

2011年，綠城集團預期持續和新開盤銷售的項目將達98個，合共可售房源金額約人民幣1,200億元，集團將繼續實行「早銷、快銷、多銷」的快速周轉策略，順應市場對高品質產品和服務的需求，積極促銷，加快資金回籠，創造比上年更好的銷售業績。

2011年，綠城集團預計新開工建築面積約為900萬平方米，同時，集團將視市場情況，適度對工程進度作出合理調整。另外，綠城集團預計共有31個項目（或項目分期）於2011年竣工，竣工總建築面積為257萬平方米。其中可售面積為186萬平方米，歸屬於本集團的可售面積為109萬平方米。

2011年計劃竣工項目列表

項目	分期	權益	總建築 面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至 2010年底 已售面積 (平方米)	
附屬公司	杭州藍庭	四期部份	85.0%	25,562	16,258	15,661
		六期部份	85.0%	33,728	24,202	23,219
	杭州藍色錢江	一期	100.0%	63,284	50,734	49,537
	杭州桃花源南區	七期	64.0%	13,942	8,836	8,094
		八期	64.0%	20,371	13,828	13,828
		九期部份	64.0%	10,638	6,908	6,908
	杭州桃花源錦蘭苑	全部	32.6%	7,975	5,006	5,006
	杭州丁香公館	全部	50.0%	109,010	78,444	69,842
	千島湖度假公寓	四期	80.0%	24,640	15,832	11,196
	千島湖玫瑰園	一期	51.0%	139,655	96,889	89,646
	新昌玫瑰園	三期	80.0%	20,132	19,966	6,260
	諸暨綠城廣場	一期	60.0%	30,995	23,583	21,543
	溫州鹿城廣場	一期	60.0%	143,297	116,661	114,475
		二期	60.0%	141,272	105,011	102,105
	象山百合公寓	二期	50.0%	100,942	72,516	48,452
	湖州御園	一期	70.0%	102,311	57,429	25,392
	上海玫瑰園	三期	100.0%	47,912	18,650	11,091
	上海黃埔灣	一期	51.0%	75,815	56,013	37,593
	南京玫瑰園	三期	70.0%	19,466	12,216	11,773
	南通玉蘭公寓	二期	77.0%	43,173	32,212	30,271
	北京御園	二期部份	100.0%	38,016	27,206	27,206
	北京百合公寓	九期	80.0%	91,392	71,610	58,104
	北京誠園	一期	50.0%	59,146	35,519	32,952
	長沙青竹園	北區五期	49.5%	4,156	4,156	尚未開盤
	新疆百合公寓	一期部份	50.0%	118,742	71,495	69,700
	小計			1,485,572	1,041,180	889,854

項目		分期	權益	總建築 面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至 2010年底 已售面積 (平方米)
共同控制 實體/ 聯營公司	杭州海棠公寓	全部	42.0%	94,461	71,260	68,668
	杭州翡翠城	五期部份	45.0%	166,699	115,784	100,069
	杭州星橋紫桂公寓	二期	35.0%	7,632	5,622	5,531
	杭州錦蘭公寓	全部	50.0%	58,534	44,338	40,825
	海寧百合新城	高層三期 部份	50.0%	60,263	45,990	42,432
	紹興玉蘭花園	一期	35.0%	236,676	198,767	185,764
	紹興玉園	一期	51.0%	23,712	14,528	14,528
	慈溪玫瑰園	一期	49.0%	93,646	62,519	50,433
	台州玉蘭廣場	一期	49.0%	154,434	115,413	91,603
	無錫玉蘭花園	一期	85.0%	183,649	148,691	114,194
	小計			1,079,706	822,912	714,047
總計			2,565,278	1,864,092	1,603,901	

截至2010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805億元（按本集團權益計為人民幣523億元），這些收益大部份將在未來兩年逐步確認入帳。故未來數年盈利增長趨勢明顯，本公司對盈利前景感到樂觀。

2011年，綠城集團全年應付土地款總額計人民幣198億元，其中由合作方承擔的土地款約人民幣126億元，綠城承擔的土地款僅人民幣72億元。截至本公告日，綠城迄今已支付人民幣26億元，2011年僅餘約人民幣46億元未付。今後，本集團的新增土地儲備將更多的憑藉自身優秀品牌的影響力和專業管理能力，擴大合作策略，引進具有資金優勢的合作夥伴，通過合作共贏的方式實現企業的持續發展。同時，本集團將進一步推廣建設管理業務，在不增加負債的情況下擴大本集團的規模，提高資產回報率，拓展收入來源。

2011年，本集團將進一步重視財務風險的把控，加強資金管理和內控制度，強化成本管控體系，提高項目經濟效益。同時，在加強銀企合作傳統優勢的基礎上，拓展融資創新，並爭取經過兩三年的努力，將企業負債水平逐步控制至合理的水準。

面對嚴峻的宏觀環境，企業必須審時度勢地對發展策略和節奏做相應的調整。但我們堅信，戰勝各種困難的真正力量源自於企業所秉持的符合先進文化和普世價值的理念，所依託的具有使命感和學習精神而且忠誠於企業的員工團隊，所聚焦的對產品和服務品質精緻完美的不懈追求，所積累並不斷擴大的對各種社會資源的整合和優化能力。因此，在新的一年乃至將來，本集團都將堅定不移地繼續實施本體建設戰略、精品戰略、園區服務戰略、合作戰略，不斷優化和創新公司內部組織架構和標準化、資訊化建設，努力提高企業素質，以更好的服務於我們的員工、客戶、城市、社會和我們的股東，推動行業的健康發展和繁榮。

財務分析

業績

本集團2010年的經審核綜合收入為人民幣11,161百萬元，較2009年度增加27.9%；2010年的毛利為人民幣3,401百萬元，較2009年上升47.1%。本公司2010年股東應佔盈利為人民幣1,532百萬元，較2009年增加51.4%。若撇除了可換股債券贖回損益、高收益債券回購收益、信託回購損失及信託相關金融衍生工具公平值變化和投資物業增加的公允價值收益，股東應佔盈利為人民幣1,327百萬元，較2009年的人民幣732百萬元上升81.3%。每股基本盈利為人民幣0.93元。董事會建議派發截至2010年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.36元（2009年：26港仙）；連同2010年已派發的中期股息每股人民幣0.10元（2009年：9.6港仙），2010年合共派發股息為每股人民幣0.46元，派息率為50%。

營業收入

本集團的營業收入（扣除營業稅金）主要來自物業銷售，也涵蓋酒店營運收入、物業租金收入、項目管理及銷售建築材料收入等。2010年本集團實現營業收入人民幣11,161百萬元，較2009年的人民幣8,727百萬元增長27.9%，從2007年至2010年，連續三年營業收入同比增長率分別為15.6%、31.5%和27.9%，年複合增長率為24.8%。

2010年物業銷售收入為人民幣10,816百萬元，佔總營業收入的96.9%，較2009年的人民幣8,632百萬元增長25.3%，主要是結轉面積增加較多所致。2010年本集團結轉面積1,194,232平方米，較2009年的943,504平方米增長26.6%。

2010年交付的樓盤情況列示如下：

項目	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	銷售單價 (人民幣元 /平方米)
寧波研發園	寫字樓	276,206	1,366	12.6%	4,946
杭州蔚藍公寓	高層住宅	53,052	1,130	10.5%	21,300
合肥玉蘭公寓	高層住宅	136,499	787	7.3%	5,766
杭州玉蘭公寓	高層住宅	52,669	684	6.3%	12,987
象山百合公寓	高層住宅	60,083	604	5.6%	10,053
北京百合公寓	綜合社區	105,363	590	5.5%	5,600
長興廣場	高層住宅	69,205	586	5.4%	8,468
北京御園	平層官邸	14,891	587	5.4%	39,420
杭州藍庭	綜合社區	89,154	543	5.0%	6,091
其他		337,110	3,939	36.4%	11,685
合計		1,194,232	10,816	100.0%	9,057

其中杭州地區項目的銷售收入達人民幣3,680百萬元，佔總銷售收入34.0%，寧波地區項目銷售收入達人民幣1,995百萬元，佔總銷售收入18.4%，北京地區項目銷售收入達人民幣1,177百萬元，佔總銷售收入10.9%。2010年公寓銷售收入人民幣6,875百萬元，佔總銷售收入63.6%，寫字樓銷售收入人民幣1,365百萬元，佔總銷售收入12.6%，別墅銷售收入人民幣1,922百萬元，佔總銷售收入17.8%，平層官邸銷售收入人民幣654百萬元，佔總銷售收入6.0%。

2010年本集團實現酒店運營收入人民幣193百萬元，較2009年的人民幣72百萬元有大幅增長，其原因一方面是新昌綠城雷迪森大酒店和綠城千島湖喜來登度假酒店相繼於2009年下半年及2010年年初開始運營；另一方面，於前些年度已經運營的杭州玫瑰園度假酒店、舟山喜來登綠城酒店，其客戶資源基本培育成熟，酒店運營收入不斷增加。

2010年本集團實現投資物業租金收入人民幣33百萬元，主要為杭州深藍廣場商舖及本年開始投入運營的北京奧克伍德酒店的租金收入。

2010年本集團實現項目管理收入人民幣36百萬元，主要為綠城建設的項目管理收入，隨着項目管理規模的擴大，預計其收益在未來會不斷增加。

毛利率

2010年本集團實現毛利人民幣3,401百萬元，毛利率為30.5%，較2009年的26.5%有較大增長。其中物業銷售毛利為人民幣3,138百萬元，物業銷售毛利率為29.0%，較2009年的25.9%有所上升，主要由於本年結轉的高檔樓盤較多，如杭州蔚藍公寓、杭州玉蘭公寓及千島湖度假公寓等項目。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、信託收入、政府補助、匯兌損益和品牌使用費等。2010年本集團取得其他收入人民幣649百萬元，較2009年的人民幣241百萬元增長169.3%，主要為利息收入和匯兌收益增加較多所致。

2010年本集團取得利息收入人民幣444百萬元，較2009年的利息收入103百萬元增加人民幣341百萬元，主要由於2010年預收賬款增加及集團整體資產規模擴大導致平均銀行存款餘額大幅提升。

2010年的信託收入人民幣33百萬元源自集團於2009年認購的中海·綠城1號房地產投資基金的次級信託單位。

2010年產生匯兌收益人民幣99百萬元，比2009年的匯兌損失人民幣2百萬元有大幅增長，主要源於2010年人民幣升值3%，而本公司有較多以美金和港幣計算的銀行借款，截至2010年12月31日，有美金銀行借款329百萬美元，港幣銀行借款2,150百萬港元。

銷售及行政開支

2010年本集團銷售及行政開支人民幣1,658百萬元，相比2009年的1,246百萬元，增加人民幣412百萬元，增長33.1%，佔銷售收入的14.9%，與2009年的14.3%相比略微上漲。

其中人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，2010年產生人民幣579百萬元（2009年：人民幣516百萬元），同比增長12.2%，主要是因為2010年房產項目數量增多及大量擴充人才儲備。2010年營銷活動和廣告策劃費為人民幣262百萬元（2009年：人民幣208百萬元），較2009年增長26.0%，主要是由於2010年開盤的樓盤較多，不過2010年的發生額也僅相當於本集團預售合約的0.75%，比例較低。折舊費2010年為人民幣129百萬元，較2009年人民幣76百萬元增長69.7%，主要是新增千島湖喜來登度假酒店的資產折舊，及新昌綠城雷迪森大酒店2010年折舊時間多於2009年所致。另外辦公費、會務費、差旅費、水電物業管理費、租賃費等基本開支與2009年相比均有一定幅度的上升，主要是與本公司規模在擴大有關。

融資成本

2010年本集團計入綜合全面收益表的利息支出為人民幣340百萬元（2009年：人民幣658百萬元）。本年度總的利息開支為人民幣2,662百萬元（2009年：人民幣1,853百萬元），增加較多，主要由於項目增多及平均借貸資金增加所致。其中2010年資本化利息人民幣2,322百萬元，利息資本化率為87.2%（2009年：64.5%）。資本化率的提高主要因為取得土地後及時施工所致。

分佔聯營及共同控制實體的業績

2010年本集團分佔聯營及共同控制實體業績人民幣565百萬元，較2009年的人民幣615百萬元略有減少。2010年聯營及共同控制實體結轉物業銷售收入人民幣9,432百萬元，較2009年的人民幣6,865百萬元有大幅增加，主要是銷售結轉面積從2009年的660,877平方米增長58.8%至1,049,436平方米所致。但是2010年物業銷售單價和銷售毛利率下降較多，銷售單價從2009年的每平方米人民幣10,387元下降至2010年的每平方米人民幣8,988元，物業銷售毛利率從2009年的32.2%下降至2010年的24.7%，主要由於收入佔比44.1%的濟南全運村項目銷售單價為每平方米7,697元，毛利率為16.8%所致。濟南全運村項目2010年是首次結轉，項目盤量大且本次結轉的很大一部份銷售合約是在2008年金融危機期間簽訂的，毛利率在一定程度上受到影響。

2010年聯營及共同控制實體主要交付的項目列示如下：

項目	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	權益	歸屬於 本集團收益 (人民幣 百萬元)
濟南全運村項目	540,396	4,160	45.0%	139
杭州鬱金香岸	119,735	1,462	50.0%	130
海寧百合新城	76,631	939	50.0%	120
德清百合公寓	116,407	629	24.5%	22
杭州新綠園	29,214	611	50.0%	105
杭州翡翠城	40,465	308	45.0%	44
合計	<u>922,848</u>	<u>8,109</u>		<u>560</u>

已竣工可出售物業轉至投資物業的公平值收益

2010年投入運營的北京奧克伍德酒店是以賺取租金為目的而持有的物業，被視為投資物業，並按照公允價值計量，2010年已竣工可出售物業轉至投資物業的公平值收益為人民幣528百萬元，扣除遞延所得稅項人民幣132百萬元後的公允價值收益淨額為人民幣396百萬元。

部份贖回信託貸款淨虧損及信託相關金融衍生工具公平值變化

2009年本集團與中海信託有限公司（「中海信託」）訂立信託協議（「信託協議」），協議有關的信託認股權、擔保及人民幣1元期權被視為金融衍生工具，並按照公平值計量計算損益。2010年，由於無錫玉蘭花園和杭州藍色錢江項目的價值提升而引起公平值改變、贖回杭州藍色錢江項目12.5%的股權及2010年8月份償還中海信託債務人民幣625百萬元導致虧損人民幣21百萬元。

回購高收益債券及贖回可換股債券損益

2010年5月份本公司贖回大部份2007年發行的可換股債券產生損失人民幣148百萬元。2009年本公司有提前回購2013年到期的高收益債券產生收益人民幣328百萬元和提前贖回2006年發行的可換股債券產生收益人民幣11百萬元。

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。截至2010年12月31日，本集團有預收賬款餘額人民幣47,547百萬元，相比於2009年的人民幣23,301百萬元增加人民幣24,246百萬元，增長104.1%；聯營及共同控制實體有人民幣20,440百萬元，相比於2009年的人民幣14,670百萬元增加人民幣5,770百萬元，增長39.3%。

融資來源及流動資金

截至2010年12月31日，本集團有現金及銀行存款人民幣14,973百萬元（2009年：人民幣11,782百萬元）及總借貸人民幣34,047百萬元（2009年：人民幣24,861百萬元）。淨負債率（淨負債除以淨資產）為132.0%，較2009年的105.1%有所上升，但是較2010年6月30日的158.8%有明顯地下降。本公司一直致力於實施嚴謹的資金管理制度，以確保公司的持續發展。

本集團總借貸人民幣34,047百萬元中，人民幣計價的借款有29,784百萬元（佔比87.5%），美元計價的借款折合人民幣2,433百萬元（佔比7.1%），港幣計價的借款折合人民幣1,830百萬元（佔比5.4%）。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中國，大部份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，故本集團面對外匯風險。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2010年與中國銀行簽訂一份一年期美元匯率遠期合同以鎖定一筆外幣貸款匯率以外，本集團截至2010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。截至2010年12月31日，抵押貸款保證為人民幣18,658百萬元（2009年：人民幣10,106百萬元）。

資產抵押

截至2010年12月31日，本集團已經向銀行就其授予的一般信貸抵押賬面值達人民幣36,264百萬元（2009年：人民幣23,157百萬元）的樓宇、酒店、預付租賃款、投資物業、可供發展物業、發展中物業、銀行存款、應收聯營公司欠款及於聯營公司權益。

資本承擔

截至2010年12月31日，本集團就可供發展物業、發展中物業及在建工程已訂約但未撥備的資本開支承擔為人民幣17,447百萬元（2009年：人民幣21,485百萬元）。

資本開支計劃

考慮到金融危機為未來帶來的不確定性，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。雖然目前沒有任何重大的資本開支計劃，但我們將密切關注市場的變化和企業發展的需要，在適當的時間以適當的價格進行增購土地和收購兼併和本集團業務相關的企業。

重大訴訟仲裁事項

截至本公告日期，本集團並無涉及任何重大訴訟及仲裁事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本年度內，根據於2010年6月3日舉行的2010年股東週年大會上自本公司股東獲得的授權購買本公司股份，本公司於聯交所回購本公司股份累計21,076,500股，佔公司總已發行股本的比例為1.28%（該等股份其後被本公司注銷），購買的最高價為每股港幣8.63元，最低價為每股港幣7.31元，支付總金額約為人民幣155百萬元。

除上文所披露者外，本年度內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

人力資源

截至2010年12月31日，本集團總共僱用3,435名僱員（2009年：2,880）。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。

企業管治常規守則

董事會認為，本公司於本年度內已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《企業管治常規守則》的規定。

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」）由五名獨立非執行董事組成。審核委員會於年內舉行兩次會議，而全體委員會成員均已出席會議。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2010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。

股東週年大會

本公司擬於2011年6月13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。

股息

董事會建議向於2011年6月13日(星期一)名列本公司股東名冊的本公司股東，派付截至2010年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.36元(「2010年末期股息」)。2010年末期股息將於股東在本公司舉行的股東週年大會上批准後於2011年6月17日(星期五)派付。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於2011年6月7日(星期二)至2011年6月13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。為符合資格享有2010年末期股息及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2011年6月3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2010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
2011年3月28日

於本公告日期，執行董事為宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生及郭佳峰先生；獨立非執行董事為賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生、唐世定先生、柯煥章先生及肖志岳先生。