



[即時發放]

## 綠城公佈2012中期業績

**\*\*\*股東應佔利潤大增103%至人民幣18.1億元\*\*\***

### 營運回顧

- 本集團實現收入約人民幣126.0億元，較去年同期增長12.3%。
- 淨利潤率為17.9%，較去年同期的15.8%有所增加。
- 本公司股東應佔利潤約人民幣18.1億元，較去年同期飆升103.0%。
- 每股基本盈利人民幣1.09元，較去年同期急升101.9%。
- 淨資產負債率為93.5%，較去年年底的148.7%有大幅改善。
- 土地儲備總建築面積約4,008萬平方米，足夠可支撐集團未來五年的發展。

【2012年8月27日— 香港訊】中國領先的房地產開發商之一——綠城中國控股有限公司（「綠城」或「本公司」連同其附屬公司「本集團」（股票代碼：03900.HK））宣佈截至2012年6月30日止6個月（「報告期」）之中期業績。

2012年上半年，本集團實現收入人民幣約126億元，較去年同期增長12.3%。本公司股東應佔利潤約為人民幣18.11億元，比去年同期飆升103.0%。物業銷售毛利率自2011年同期的32.6%下降至本報告期的26.5%。每股基本盈利為人民幣1.09元，較去年同期大幅增長101.9%。

### 業務回顧

2012年上半年，在綠城的發展史上具有里程碑的意義。面對宏觀調控的嚴峻挑戰，本集團沉著應對，在加強行銷、引進戰略投資者、轉讓部分項目等方面採取了一系列重大措施，使集團的資金緊張狀況得以明顯緩解，為綠城實行穩健經營戰略創造了良好的條件。同時，綠城堅持對精緻品質的不懈追求，進一步提升了集團產品和服務的行業領先地位。

### 引進戰略投資者

綠城於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，

連同其附屬公司合稱「九龍倉集團」)及其全資附屬公司達成認購及投資協議，向九龍倉集團定向發行股份和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)。完成配發後，九龍倉集團持有綠城股票約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。

於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)之全資附屬公司天津融創置地有限公司(「融創置地」)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、無錫玉蘭花園、無錫太湖項目、常州玉蘭廣場，天津藍色海岸等八個項目轉入雙方按註冊資本金各50%組建的合資平台公司，同時另將上海玫瑰園50%之股權轉讓至融創置地。此次交易綠城轉讓上述九個項目一半股權，收取對價人民幣33.7億元。

戰略投資者的引進，不僅有助於明顯改善綠城的股權結構和資產負債結構，而且也有利於集團借助戰略投資者的優勢資源和經驗，發揮協同效應，進一步優化集團的管治結構，增強運營能力。

此外，綠城還在上半年先後轉讓了上海海之門項目、上海綠城廣場項目的股權和無錫蠡湖香樟園、台州紫薇花園、台州海棠花苑的部分股份，交易金額合共人民幣約51.1億元。

### 物業銷售

上半年，本集團將銷售工作放在首要位置，改變以往坐銷接待為主的案場銷售模式，全面推行以行銷拓客為主的經紀人銷售模式，基本建立起了一套涵蓋銷售理念、組織架構、培訓輔導、目標管理、工作流程、考核激勵等方面的全新行銷體系，並已經對集團的行銷工作發揮越來越強大的推動作用。

截至2012年6月30日，綠城集團(包括綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其共同控制實體及聯營公司)銷售物業面積達117萬平方米，銷售金額為人民幣220億元(包括人民幣42億元的協議銷售額)，銷售金額中歸屬於集團權益的金額為人民幣129億元，整體銷售均價為每平方米人民幣18,744元。

### 土地儲備

上半年，綠城沒有新增土地，而且通過項目合作和轉讓，適當調減了土地儲備總量。截止於2012年6月30日，本集團共有99個土地儲備項目(包括在建及待建)，總建築面積達4,008萬平方米，歸屬於集團的權益建築面積為2,307萬平方米，總可售面積為2,688萬平方米，權益出售面積為1,544萬平方米。土地儲備總可售金額估算約達人民幣4,556億元(含已售未結轉人民幣805億元)，歸屬於集團的可售金額約為人民幣2,591億元(含已售未結轉人民幣527億元)，足夠可支撐集團未來5年的發展。

## 前景展望

展望未來，「精緻品質，穩健運營」將成為綠城今後的主要發展方針。精緻品質主要指工作精細、產品精緻、服務精誠，綠城將借鑒先進國家的營造工藝工法，全面實施工程精細化管理，加強工程品質督導，不斷提升產品的精緻度。同時，本集團將繼續大力推行園區生活服務體系，加大服務的廣度和深度，提高業主的居住品質和生活品質。此外，綠城也將投入大量的時間精力進行產品的研發與設計，以進一步豐富自身的產品線與客戶群。今後，本集團將更加關注市場的需求和地域的特點，在保證精緻品質的前提下，有針對性的對其進行細分和考慮，通過戶型的優化設計、產品的多元類別來進一步契合主流市場，以加強產品的競爭力，滿足更廣泛客戶的需求。與此同時，綠城還將積極介入二、三線城市綜合體及養老和旅遊等主題地產，進一步拓寬發展空間。

為了確保穩健營運，本集團在努力使負債率穩定至較低水準的同時，也將致力於負債結構的優化，使債務到期時間分佈更為均衡，儘量降低短期債務水準。其次，本集團將深刻檢視目前的融資管道以期調整債務組合，降低平均借貸成本。同時，綠城會繼續留意變現一部分回收週期較長的項目，包括減持或出售此等項目，以進一步改善集團的現金流狀況和土地儲備結構。

在成本控制方面，由於土地成本與建安費用直接決定了一個項目的經營成果，本集團計劃對該兩項因素實行嚴格的管控。今後，在土地購置方面，本集團將充分借鑒今年新成立投資委員會的專業意見以及前瞻性的判斷，加強對新的地塊及項目的風險及投資回報評估，作出合適的購地決策。管理層相信隨著負債率的逐步改善和未來利率進入降息通道的進一步預期，集團的融資成本有望進一步降低。

2012年下半年，本集團預計新開工建築面積約為301萬平方米。此外，預計會有35個項目（或項目分期）將於2012年下半年竣工，竣工總建築面積為285萬平方米。其中可銷售面積為197萬平方米，歸屬於本集團的可售面積為142萬平方米。於2012年6月30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527億元），這些收益大部份將在未來兩年逐步確認入帳，包括人民幣302億將由綠城集團於2012年下半年入帳（按本集團權益計為人民幣214億元）。故集團對盈利前景感到樂觀。

綠城常務副主席兼行政總裁壽柏年先生總結：「精緻品質一直是綠城賴以立身和發展之根本，我們喜見這份堅持獲得市場的認同，由中國指數研究院和中國房地產指數系統合作於2012年上半年在中國十二個大城市進行的調查顯示，綠城集團在綜合評價中蟬聯整體滿意度第一，以卓越的產品及服務質素傲視同儕。今後，綠城將執行穩健的財務策略，加強財務風險控制，推行以品牌和管理輸出為主的輕資產模式，確保集團持續穩健地發展。」

**有關綠城中國控股有限公司**

綠城是中國知名的物業開發商之一，以優秀的房產品品質佔據行業內的領先地位。綠城目前已經成功進入包括中國長三角、環渤海經濟圈重要城市、北京及其他省會城市在內等逾 40 個城市，並取得了持續增長的經營業績，屢創銷售佳績，在國內房地產市場中名列前茅。於 2005 年至今，集團的品牌「綠城」連續七年被國內權威機構評為中國十大最具價值房地產品牌之一。

此新聞稿由靈思公共關係亞洲有限公司代為發出，如有垂詢，請賜電：

黃雪妍小姐 / 馮詩朗小姐

電話：6013 1065 / 6155 2981

電郵：sally@prconcept.com / virgini@prconcept.com