

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分內容而產生或因倚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)

(股票代碼：03900)

**截至2013年6月30日止六個月  
中期業績公告**

綠城中國控股有限公司(「綠城」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2013年6月30日止六個月(「本報告期」)按照國際財務報告準則編製的未經審核簡明綜合中期業績，並呈列2012年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並獲董事會批准。以下財務資料是節錄自本集團將刊發的2013年中期報告所載列的未經審核簡明綜合財務報表。

\* 僅供識別

## 簡明綜合全面收益表

截至2013年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	10,213,995	12,600,812
銷售成本		<u>(7,055,929)</u>	<u>(9,125,366)</u>
毛利		3,158,066	3,475,446
其他收入	4	377,366	506,006
銷售開支		(337,818)	(244,861)
行政開支		(668,375)	(599,646)
融資成本		(265,672)	(272,137)
交叉貨幣掉期公平值改變		(32,950)	-
信託相關金融衍生工具公平值改變		-	82,520
出售附屬公司淨收益		-	368,280
出售一間合營企業淨收益		-	1,879
出售聯營公司淨收益		-	54,190
重新併表計算一間附屬公司時重新計算 一間聯營公司至收購日期公平值之收益		-	49,980
與新收購一間合營企業相關的收益		704,131	-
分佔合營企業業績		173,655	232,473
分佔聯營公司業績		<u>511,464</u>	<u>25,994</u>
除稅前利潤		3,619,867	3,680,124
稅項	5	<u>(1,163,931)</u>	<u>(1,419,880)</u>
期內利潤及全面收益總額		<u>2,455,936</u>	<u>2,260,244</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		1,854,924	1,811,498
非控股股東權益		<u>601,012</u>	<u>448,746</u>
		<u>2,455,936</u>	<u>2,260,244</u>
每股盈利	6		
基本		<u>人民幣0.82元</u>	<u>人民幣1.09元</u>
攤薄		<u>人民幣0.74元</u>	<u>人民幣1.08元</u>

簡明綜合財務狀況表  
於2013年6月30日

	附註	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,051,620	3,675,256
投資物業		1,730,600	1,730,600
於聯營公司權益		7,864,979	6,573,266
於合營企業權益		1,404,085	1,003,745
可供出售投資		359,855	346,545
預付租賃款		674,306	254,968
預付租金		6,055	6,744
遞延稅項資產		883,217	782,241
		<u>16,974,717</u>	<u>14,373,365</u>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業		6,072,463	6,020,524
發展中物業		44,918,115	43,136,154
已竣工可出售物業		8,006,354	7,330,358
存貨		98,331	76,299
貿易及其他應收款項、訂金 及預付款項	8	4,591,933	4,712,786
應收關聯人士欠款		23,382,625	21,619,085
預付所得稅		1,469,358	1,076,018
其他預付稅項		1,674,209	1,464,738
抵押銀行存款		982,207	1,734,337
銀行結餘及現金		9,409,399	6,163,632
		<u>100,604,994</u>	<u>93,333,931</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	17,186,537	15,958,635
預售訂金		30,372,198	28,848,285
應付關聯人士欠款		9,292,677	7,125,114
應付股息		1,077,319	—
應付所得稅		4,531,909	5,389,742
其他應付稅項		1,006,602	985,100
銀行及其他借款(一年內到期)		7,463,822	15,014,288
優先票據		237,324	241,327
		<u>71,168,388</u>	<u>73,562,491</u>

	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產	<u>29,436,606</u>	<u>19,771,440</u>
總資產減流動負債	<u>46,411,323</u>	<u>34,144,805</u>
非流動負債		
銀行及其他借款(一年後到期)	10,151,253	6,117,815
優先票據	6,799,793	–
遞延稅項負債	598,149	538,915
交叉貨幣掉期	32,950	–
	<u>17,582,145</u>	<u>6,656,730</u>
	<u>28,829,178</u>	<u>27,488,075</u>
資本及儲備		
股本	208,349	207,422
儲備	19,754,788	18,850,269
可換股證券	<u>2,084,472</u>	<u>2,084,472</u>
本公司股東應佔權益	<u>22,047,609</u>	<u>21,142,163</u>
非控股股東權益	<u>6,781,569</u>	<u>6,345,912</u>
	<u>28,829,178</u>	<u>27,488,075</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2013年6月30日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表是按國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

### 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表是以歷史成本法編製，惟若干金融工具及投資物業則以公平值計量。

截至2013年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所使用會計政策及計算方法與編製本集團截至2012年12月31日止年度的全年財務報表所使用者一致。

於本中期期間內，本集團首次應用由國際會計準則委員會頒佈，於本集團2013年1月1日開始之財政年度生效的若干新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。

除2013年中期報告關於應用國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第13號的描述以外，應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則對在本簡明綜合財務報表所呈報之金額及所披露之資料並無造成重大影響。

### 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：

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	9,595,940	12,011,259
酒店業務	130,467	124,138
項目管理	100,677	85,989
物業租金收入	52,580	56,976
設計及裝修	283,685	227,904
銷售建築材料	22,507	45,933
其他業務	28,139	48,613
	<u>10,213,995</u>	<u>12,600,812</u>

本集團於回顧期內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	總計 人民幣千元
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>					
外界收入	9,595,940	130,467	52,580	435,008	10,213,995
分部間收入	—	3,016	247	570,310	573,573
分部收入總額	<u>9,595,940</u>	<u>133,483</u>	<u>52,827</u>	<u>1,005,318</u>	<u>10,787,568</u>
分部業績	<u>2,739,319</u>	<u>(29,674)</u>	<u>(4,395)</u>	<u>9,476</u>	<u>2,714,726</u>
未分配行政開支					(8,949)
未分配其他收入					10,994
未分配融資成本					(167,902)
交叉貨幣掉期公平值改變					(32,950)
未分配稅項					<u>(59,983)</u>
期內利潤					<u>2,455,936</u>
<b>截至2012年6月30日止六個月</b>					
外界收入	12,011,259	124,138	56,976	408,439	12,600,812
分部間收入	—	6,902	198	180,483	187,583
分部收入總額	<u>12,011,259</u>	<u>131,040</u>	<u>57,174</u>	<u>588,922</u>	<u>12,788,395</u>
分部業績	<u>2,196,610</u>	<u>12,604</u>	<u>(12,105)</u>	<u>16,566</u>	<u>2,213,675</u>
未分配行政開支					(11,328)
未分配其他收入					33,058
未分配融資成本					(37,582)
信託相關金融衍生工具 公平值改變					82,520
未分配稅項					<u>(20,099)</u>
期內利潤					<u>2,260,244</u>

本集團按報告分部劃分之資產及負債分析如下：

#### 分部資產

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
物業發展	103,634,028	97,895,112
酒店業務	4,198,675	2,951,674
物業投資	1,786,575	1,784,857
其他	2,195,300	2,721,404
分部資產總額	111,814,578	105,353,047
未分配	5,765,133	2,354,249
綜合資產	117,579,711	107,707,296

#### 分部負債

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
物業發展	75,863,633	73,911,205
酒店業務	110,308	180,623
物業投資	1,056,466	1,091,446
其他	2,961,414	4,230,237
分部負債總額	79,991,821	79,413,511
未分配	8,758,712	805,710
綜合負債	88,750,533	80,219,221

#### 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
利息收入	328,654	324,020
淨匯兌收益	17,734	-
政府補貼	600	30,273
信託收入	-	130,769
其他	30,378	20,944
	377,366	506,006

## 5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	733,915	767,500
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	471,758	731,013
	<u>1,205,673</u>	<u>1,498,513</u>
遞延稅項：		
本期間	(41,742)	(78,633)
	<u>1,163,931</u>	<u>1,419,880</u>

中國企業所得稅乃根據管理層就整個財政年度的預期年度所得稅稅率的最佳估計25%而確認。所有中國附屬公司須按稅率25%(2012年：25%)繳付企業所得稅。

此外，中華人民共和國企業所得稅法(「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，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。

本公司及其於香港註冊成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於其並無於香港產生應課稅利潤。

截至2013年6月30日止六個月，本集團已根據中國相關稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣471,758,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣731,013,000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。

## 6. 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

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司股東應佔期內利潤	1,854,924	1,811,498
有關可換股證券之分派	(91,404)	—
計算每股基本盈利之盈利	1,763,520	1,811,498
有攤薄潛力普通股之影響：		
2007年可換股債券之利息	—	3,259
有關可換股證券之分派	91,404	—
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,854,924</u>	<u>1,814,757</u>



## 股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	<b>2,152,537,013</b>	1,667,409,986
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	<b>24,920,175</b>	12,079,725
2007年可換股債券	-	6,234,677
可換股證券	<b>344,594,594</b>	-
	<b><u>2,522,051,782</u></b>	<b><u>1,685,724,388</u></b>

## 7. 股息

董事會已決議不就截至2013年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2012年6月30日止六個月：無)。

## 8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2013年	於2012年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	<b>383,342</b>	459,907
其他應收款項	<b>2,811,668</b>	2,828,812
預付款及訂金	<b>1,073,317</b>	1,100,461
出售聯營公司的應收代價	<b>323,606</b>	323,606
	<b><u>4,591,933</u></b>	<b><u>4,712,786</u></b>

本集團給予其信譽良好的客戶平均90日的信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2013年	於2012年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
30日以內	<b>66,733</b>	80,382
31-90日	<b>27,290</b>	26,816
91-180日	<b>57,843</b>	130,170
181-365日	<b>87,194</b>	67,118
365日以上	<b>144,282</b>	155,421
	<b><u>383,342</u></b>	<b><u>459,907</u></b>

## 9. 貿易及其他應付款項

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	9,868,174	10,814,674
其他應付款項及預提費用	7,218,363	5,143,961
收購一間附屬公司應付的代價	100,000	—
	<u>17,186,537</u>	<u>15,958,635</u>

貿易應付款項主要由貿易採購的未償還金額及承建商未付款組成。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
30日以內	3,031,939	6,107,937
31-90日	3,028,374	1,933,377
91-180日	582,063	1,304,746
181-365日	2,411,018	870,156
365日以上	814,780	598,458
	<u>9,868,174</u>	<u>10,814,674</u>

## 管理層討論與分析

### 經營管理回顧

#### 業績概覽

本集團截至2013年6月30日止六個月，取得收入人民幣10,214百萬元，較2012年同期的人民幣12,601百萬元降低18.9%。實現淨利潤人民幣2,456百萬元，較2012年同期的2,260百萬元增加8.7%。截至2013年6月30日止六個月，本集團淨利潤率為24.0%，較2012年同期的17.9%有較明顯改善。本公司股東應佔利潤人民幣1,855百萬元，較2012年同期的人民幣1,811百萬元增加人民幣44百萬元，增長2.4%，但在扣除收購及處置淨收益、衍生工具公平值變化的淨影響後，本公司股東應佔核心利潤為人民幣1,620百萬元，較2012年同期的人民幣1,355百萬元增加人民幣265百萬元，增長19.6%。而本公司股東應佔核心利潤率為15.9%，亦較去年同期的10.8%有較明顯進步。本期實現每股基本盈利人民幣0.82元，較2012年同期的每股人民幣1.09元下降24.8%，主要是2012年配售約4.9億新股予九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004.HK)（「九龍倉」）的全資附屬公司帶來加權平均普通股股數增加所致。

#### 居住滿意度蟬聯第一

自2007年以來，中國指數研究院連續7年開展「中國城市居民居住滿意度調查研究」工作，2013年中國房地產顧客滿意度調查項目於4月20日正式啟動，在北京、上海、廣州、深圳、天津、重慶、杭州、蘇州、南京、青島、寧波、武漢、瀋陽、長沙、成都、南昌共16個城市同時展開，目的在於全面測評房地產顧客滿意度水平、構建房地產顧客滿意度服務標準，幫助企業提升服務品質，改善企業經營績效，營造良好房地產消費環境，促進行業整體滿意度水平提高。綠城在北京、上海、杭州、寧波、青島、長沙等多個所進入城市中均獲得當地居住滿意度第一，實現產品與服務的雙向提升。

#### 銷售加大改革力度

2013年，我們進一步深化銷售模式的轉型，通過營銷手段的多樣化，如圈層營銷、體驗式營銷、主題活動營銷，由以往現場接待、介紹、體驗的坐銷轉為主動尋找客戶、服務客戶的拓銷，在贏得眾多新客戶的同時，加強與老客戶、老業主的關係維護，以點帶面，提高轉介紹的成功率。對於部分重點項目，我們也將建立全國聯銷網絡，積極調動內部員工和社會力量，在更廣闊的範圍內開展全員營銷活動。

我們也同樣致力於建立一支優秀且經驗豐富的經紀人團隊，因此在上半年顯著擴大經紀人隊伍並加強職業素養、銷售技巧的培訓，強化績效考核力度，有效激勵並挖掘經紀人潛力，使得銷售團隊整體素質及戰鬥力進一步提高。

## 2013年上半年預售情況

集團2013年上半年銷售業績表現理想。期內，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合營企業及聯營公司)銷售物業面積151萬平方米，銷售金額人民幣325億元(包括人民幣31億的協議銷售額)，較2012年同期的人民幣220億元增長47.7%，完成2013年年初所定的全年銷售指標59%，合同銷售金額中歸屬於本集團的權益金額為人民幣153億元，整體銷售均價為每平方米人民幣20,395元，較2012年同期每平方米人民幣18,744元增長8.8%。

上半年預售項目明細如下：

項目	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣 百萬元)	銷售均價 (人民幣 每平方米)
杭州西溪誠園	66,696	2,300	34,491
海南清水灣	65,861	1,678	25,476
上海玫瑰園	18,377	1,614	87,807
杭州武林壹號	19,443	1,437	73,927
濟南全運村	81,387	1,042	12,801
杭州明月江南	32,605	1,028	31,537
杭州西子國際	23,367	844	36,126
上海玉蘭花園	19,187	828	43,138
杭州蘭園	13,550	670	49,417
濟南百合花園	71,604	627	8,756
蘇州御園	15,367	603	39,230
東營理想之城	45,924	584	12,723
杭州田園牧歌	25,087	584	23,282
紹興百合花園	36,631	560	15,291
其他	907,826	15,029	16,555
<b>總計</b>	<b>1,442,912</b>	<b>29,428</b>	<b>20,395</b>

## 境外發債融資

本集團對資金運用和融資管理始終堅持審慎原則，並在未來會順應經濟發展的周期，對比境內外各融資渠道的優勢，權衡利弊，務求保持合理的借貸和現金水平以及不斷優化債務到期結構。2012年以來，全球資本市場出現了超低利率環境，為本集團以更低的成本開拓廣闊的融資平台創造了良好契機。

我們在不斷改善自身財務狀況的同時，亦時刻保持著對境外資本市場的關注度及敏感度，並緊緊地抓住最佳的融資窗口，先後於2013年2月發行4億美金5年期優先票據、於2013年3月再次增發3億美金5年期優先票據、並於2013年5月發行25億人民幣3年期的點心債，獲得市場正面的回應。在獲得資金支持、優化債務到期結構的同時，我們的優先票據票面利率從2月及3月發行時的8.5%下降至5月發行時的5.625%，為同級別評級公司中取得的最低利率，亦說明投資者對公司在行業中地位的認可及未來發展的信心。2013年上半年融資工作的成功落實，一方面改善了公司原先以短期借款為主的債務結構，實現公司現金餘額足以覆蓋一年內到期債務的目標；另一方面，較低的票面利率將減少未來財務費用的支出，有利於控制財務成本，爭取公司有更好的盈利能力。

## 債信評級上調

隨著2012年年中本集團與香港九龍倉集團建立長期戰略合作關係以及與融創中國控股有限公司(股票代碼：01918.HK) (「融創」) 建立合資平台，我們一直致力於不斷改善自身財務狀況，特別是在流動資金以及債務結構方面。此外，基於優異的品牌優勢、產品質量和市場定位，以及適時調整的銷售模式，我們在合約銷售方面亦取得長足進展。基於此，本集團得以在2013年6月30日止的六個月期間內連續獲得穆迪和標普兩大評級機構的企業評級上調，其中穆迪由Caa1上調至B2、標普由CCC+上調至B，隨之標普更於今年8月份再次上調評級兩級由B至BB-。評級的上調一方面反映了本集團財務狀況的整體提升，同時也為本集團在全球資本市場的未來融資創造了良好的條件。

## 公司治理水平得到提升

自去年6月引入戰略投資者九龍倉後，我們與之始終保持較為頻繁的溝通與交流，積極探索今後內地市場的業務發展模式。我們也充分借助九龍倉歷史悠久的企業文化及在公司治理及科學管控等方面的豐富經驗，發揮各執行董事、非執行董事、及獨立非執行董事作用，運用良好的治理結構確保董事會決策能夠滿足股東利益最大化的需求，同時投資委員會亦對公司今後在項目拓展及投資收益方面提供了專業的意見及支持。另外，九龍倉作為綠城中國第二大股東，憑藉其於資本市場上的地位及影響力，幫助公司重返海外資本市場進行融資。

## 項目合作收購

融創綠城合資公司—上海融創綠城投資控股有限公司秉承綠城及融創對中國高端物業開發的同一理念，在經過一年的磨合階段後，更加清晰地認識到雙方各自不同的優勢及互補作用，並期望通過對外積極的拓展，鞏固雙方於長三角領域的地位及品牌優勢。合資公司於上半年成功收購盛世濱江項目(原上海豐盛皇朝)及之江壹號(原金都高爾夫藝墅)兩個優質項目。該兩項收購的完成進一步豐富了公司當前的土地儲備結構，提升了公司對未來利潤的預期，同時也為公司今後探索兼並收購之路，實現有效擴張奠定了基礎。

## 土地儲備

上半年，我們通過兼並收購，共新增三幅優質土地，佔地面積總計38.4萬平方米，總規劃建築面積132萬平方米，樓面均價約每平方米人民幣8,344元。於2013年6月30日，本集團累計土地儲備約佔地2,116萬平方米，總建築面積4,139萬平方米，其中按權益計算為佔地1,152萬平方米，總建築面積2,196萬平方米。土地儲備可售房源約人民幣2,604億元(含已售未結轉人民幣824億元)，其中按權益計算銷售額約為人民幣1,355億元(含已售未結轉人民幣465億元)。本公司現時預計目前的土地儲備量足夠支撐本集團未來5年的發展。

新增土地列表：

項目	城市	權益	佔地面積 (千平方米)	規劃		總成交金額 (人民幣 百萬元)	樓面地價 (人民幣 每平方米)
				建築面積 (千平方米)			
盛世濱江	上海	50%	111	675	7,996	11,854	
之江壹號*	杭州	25%	214	526	1,200	4,562	
西溪融莊	杭州	25%	59	123	645	8,120	

\* 總成交金額人民幣12億元為收購項目50%股權之對價。

## 前景展望

全球經濟複雜多變，同時中國經濟增長的動力逐步放緩。嚴厲的樓市調控政策已經常態化。開發商需要根據未來行業的格局及自身的優勢尋找到一條更為穩健且能持續的發展道路。本集團在經歷行業數次起伏後，對自身的定位及後續的發展有著更為清晰的認識，並將始終圍繞自身的核心優勢，堅持奉行審慎的財務政策以及可持續的發展戰略，取長補短，整合發揮更大的資源優勢，因此對集團未來發展保持樂觀的態度。

## 優質生活服務商

優秀的開發商，除了能營造出高品質的居住空間，還應具備產品服務的構築和實施能力。房地產行業發展到目前階段，服務將逐步成為品牌房企競爭的焦點，誰能先人一步提供更完美更貼心的服務，洞察業主每一個細小的需求，誰就能佔領下一片市場。未來房地產的發展方向，一定是服務，而我們也同樣意識到這一轉變和發展趨勢，希望將服務與項目開發同步提升，在原有園區生活服務體系的基礎上，借助互聯網的大數據、雲計算等科技手段，打造信息化在線雲服務平台，使綫下的健康、教育、居家生活等園區服務、基礎物業服務內容與電商模式相結合，將綫下生活和網上虛擬生活充分融合，形成綫上和綫下的互動社區，研究探索適合不同人群生活業態的特殊需求，如養老地產、旅遊地產、大型生活區、低密度生活區等，以居住生活的安全性、實用性、耐久性、舒適性、和諧性、價值感(包括居住價值、藝術價值等)為出發點，力爭使公司從第一品級的房產品開發商衍生為城市優質生活的服務商。

## 開發多樣化產品

設計及營造品質是確保公司精緻品質的源頭。我們將堅持打造綠城精緻品質的產品營造理念，積極借鑒國內外優秀產品的設計思想，在確保產品品質為當地城市標杆的基礎上，使產品定位更加精準，貼合市場和消費者需求，重點運用好系統、完整、行之有效的規劃設計管理程序。

我們在高端精品物業營造基礎之上，堅持創新發展理念，合理調整產品結構，不斷豐富產品類型，一方面通過市場調研準確分析各地市場的特徵，從而提高產品定位的精準度，開發出更多貼近當地市場客戶消費需求的產品類型，另一方面提高產品的性價比，依托理念、設計、營造等方面的優勢，整合教育、醫療、服務等資源，加大投入養老地產、旅遊地產、商業綜合體、文化綜合體等既具備知識、藝術含量，又具有廣闊市場需求的項目，打造行業領先的多樣化產品。

## 內部管理精細化

公司將繼續朝著「精緻品質、穩健運營」的方向發展，努力在組織架構、人員素質、開發節奏、成本管控等方面進一步加強精細化管理，提升運營水平。

首先，建立完整的人才培養體系，搭建配套的薪酬體系和績效考核辦法，做好員工的「選、用、育、留」，促進團隊全面進步和成長。

第二，持續調整和優化組織架構，縮小管理半徑，提高管控的效率與水平，以支撐公司進一步發展。

第三，推進項目進度管理，強化施工證、開工、樣板房、預售證、竣工五大節點的每月動態預警，加快項目開發節奏，提升銷售去化率，加速現金回籠。

第四，深入貫徹全成本管控思想，加大對全員全成本管理能力的培訓力度，充分發揮全成本管理委員會作用，運用信息化的手段，施行全成本評審和預警機制，建立和完善全成本考核制度。



## 項目拓展

我們將審慎對待未來項目的拓展，持續深化以「品牌輸出、管理輸出」為核心的輕資產模式，合理運用社會閑置資金、房地產基金，拓寬資金渠道，發揮槓桿效應，在降低財務風險的同時提升自有資金的使用效率及合理配置，實現有質量的持續發展。

此外我們將整體考量未來項目的區域布局，在已進入城市中深耕細作，繼續發揮品牌、服務、老客戶的優勢，鞏固市場地位。對於新進城市，公司一方面將加大對當地市場容量、行業分布、人口結構的研究，並減少以往通過招拍掛等競爭日趨激烈的方式獲取新的地塊，借助房地產行業洗牌的機會，挖掘市場潛在機會和價值窪地，力求在合理的價格範圍內兼併收購優質項目，另一方面依托合作夥伴，進一步滲透新市場，進入在合作夥伴擁有絕對優勢的區域，降低開發風險，從而維持較為豐富且充足的土地儲備。

## 進一步優化債務結構

公司於2013年上半年積極向境外資本市場拓展，成功發行三筆債券，改善了目前的債務結構，延長了債務到期的時間。本年度下半年，公司將繼續保持對資本市場積極開放的態度，並依據市場特定的情況，在維持合理負債率水平的同時，加大融資的力度，更深層次的改進當前的資本結構。截至本業績公告日，公司借助優異的信貸水準，於下半年已完成與融創的聯合銀團貸款美元4億，利率LIBOR+3.88%，該筆貸款將用於完成豐盛皇朝項目的收購，另外亦取得中銀國際美元1億3年期定期貸款，票面利率為LIBOR+4%，該筆貸款將作為一般營運資金用途。作為穩健運營的一部分，公司在未來一段時間將始終恪守嚴謹的財務制度準則，維持合理的負債率。

## 下半年計劃竣工情況

2013年下半年，綠城集團預計新開工建築面積約為420萬平方米，按本集團權益計為193萬平方米。此外，預計會有30個項目(或項目分期)將於2013年下半年竣工，竣工總建築面積為306萬平方米，按本集團權益計為234萬平方米。

## 2013年下半年計劃竣工項目列表

### 附屬公司

項目	分期	權益	總建築面積 合計 (平方米)
諸暨綠城廣場	海棠公寓北區部分	60%	65,574
	海棠公寓南區部分	60%	53,831
舟山長峙島項目	一期部分	96.875%	27,071
舟山玫瑰園南區及 老海洋學院西地塊	玫瑰園南區	100%	42,730
鄭州中牟百合花園	一期部分	100%	52,430
新泰玉蘭花園	一期	70%	65,802
新疆百合公寓	四期部分	50%	133,844
杭州田園牧歌風禾苑	風禾苑	100%	97,581
青島理想之城	三期部分	80%	79,137
	喜來登酒店	80%	54,480
寧波研發園	三期	60%	110,599
寧波皇冠花園	三期部分	60%	75,062
臨安青山湖紅楓園	一期	65%	27,469
合肥翡翠湖玫瑰園	二期部分	100%	94,443
	三期部分	100%	11,835
杭州雲栖玫瑰園	一期	51%	38,801
	四期	51%	6,381
杭州玉園	一期	100%	149,282
杭州西溪誠園正信苑	正信苑	100%	144,925
杭州桃花源	十期部分	64%	30,932
	十二期部分	64%	13,106
杭州藍色錢江	四期	100%	64,491
	五期酒店	100%	53,370
海南清水灣	觀瀾苑	51%	91,330
	威斯汀酒店	51%	71,329
	新月墅	51%	34,904
	聞濤苑	51%	22,319
	品霞苑2號樓	51%	32,458
德清英溪桃源	一期	100%	108,004
小計			<b>1,853,520</b>

## 合營企業／聯營公司

項目	分期	權益	總建築面積 合計 (平方米)
杭州遠洋公館	二期部分	24.5%	110,309
紹興玉園	三期	51%	5,848
	五期	51%	19,010
紹興玉蘭花園	二期	35%	240,532
臨安青山湖玫瑰園	二期部分	50%	7,787
杭州明月江南	一期	55%	150,612
台州海棠花苑	一期部分	10%	73,693
濟南全運村	十期部分	45%	181,923
	八期部分	45%	7,424
海寧百合新城	星輝苑	50%	92,589
富陽富春和園	一期	40%	45,149
	二期	40%	127,740
杭州星橋紫桂公寓	四期部分	35%	8,909
蘇州御園	二期	50%	133,592
小計			<b>1,205,117</b>
總計			<b>3,058,637</b>

於2013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824億元(按本集團權益計為人民幣465億元)，這些收益大部份將在未來兩年逐步確認入帳。故我們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。

本期實現物業銷售收入人民幣9,596百萬元，佔總收入的93.9%，較2012年同期的人民幣12,011百萬元減少人民幣2,415百萬元，降低20.1%，主要是銷售面積減少和銷售均價降低所致。本期本集團結轉面積646,503平方米，較2012年同期的743,239平方米減少13.0%。本期交付物業銷售均價為每平方米人民幣14,843元，較2012年同期的每平方米人民幣16,160元降低了8.1%。

2013年上半年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)	佔總銷售 比重	銷售均價 (人民幣 每平方米)
慈溪慈園	高層住宅	111,054	2,480	25.8%	22,331
杭州藍色錢江	高層住宅	22,408	1,279	13.3%	57,078
青島理想之城	高層住宅、 平層官邸	138,079	972	10.1%	7,039
湖州御園	高層住宅、別墅	72,144	836	8.7%	11,588
杭州桃花源	別墅	14,692	529	5.5%	36,006
鄭州中牟百合花園	高層住宅	82,597	454	4.7%	5,497
杭州藍庭	高層住宅	26,888	356	3.7%	13,240
諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅	17,514	346	3.6%	19,756
上海玫瑰園	別墅	8,011	336	3.5%	41,942
新泰玉蘭花園	高層住宅	51,386	314	3.3%	6,111
大連深藍中心	酒店式公寓	17,127	209	2.2%	12,203
長興廣場	高層住宅	6,855	203	2.1%	29,613
其他		77,748	1,282	13.5%	16,489
<b>合計</b>		<b>646,503</b>	<b>9,596</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,843</b>

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本期杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣2,587百萬元，佔比27.0%，位居首位。慈溪地區項目實現物業銷售收入人民幣2,480百萬元，佔比25.8%，位居第二。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣1,414百萬元，佔比14.7%，位居第三。

本期公寓銷售收入人民幣7,744百萬元，佔比80.7%，別墅銷售收入人民幣1,565百萬元，佔比16.3%，平層官邸銷售收入人民幣194百萬元，佔比2.0%，寫字樓銷售收入人民幣93百萬元，佔比1.0%。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣284百萬元，較2012年同期的人民幣228百萬元增長24.6%，隨著設計及裝修業務規模的擴大，設計及裝修收入預期將不斷增加。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣130百萬元，較2012年同期的人民幣124百萬元增長4.8%，主要是由於青島膠州喜來登度假酒店於2012年下半年開始正式運營。

本期本集團實現投資性物業租金收入人民幣53百萬元，與2012年同期的人民幣57百萬元基本持平，主要來自北京奧克伍德公寓的租金收入。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣101百萬元，較2012年同期的人民幣86百萬元增長17.4%，主要來自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

本期本集團實現物業銷售毛利人民幣2,849百萬元，物業銷售毛利率為29.7%，較2012年同期的26.5%有所上升。本期交付的物業中，佔比13.3%的杭州藍色錢江項目，為高檔精裝修高層住宅，實現毛利率高達47.1%，一定程度上拉升了本期的毛利率。同時，佔比10.1%的青島理想之城項目，本期主要結轉了經濟適用房和高層住宅商品房，經濟適用房售價受到當地政府的限定，而高層住宅商品房為高檔精裝修樓盤，成本較高，且受宏觀調控影響銷售定價偏低，該項目實現毛利率僅9.1%，在一定程度上影響了毛利率。

### 其他收入

其他收入主要包括利息收入、淨匯兌收益和政府補貼等。本期本集團取得其他收入人民幣377百萬元，較2012年同期的人民幣506百萬元減少人民幣129百萬元，主要是由於2012年同期取得信託收入人民幣131百萬元，扣除該影響，本期其他收入與2012年同期基本持平。

本期本集團取得利息收入人民幣329百萬元，與2012年同期的利息收入人民幣324百萬元基本持平。

### 銷售及行政開支

本期本集團發生銷售開支及行政開支合共人民幣1,006百萬元，相比2012年同期的人民幣845百萬元，增長19.1%。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本期產生人民幣350百萬元，與2012年同期的人民幣353百萬元基本持平。本期產生營銷活動和廣告策劃費為人民幣223百萬元(2012年同期：人民幣126百萬元)，佔本集團物業預售合約的比重為1.7%(2012年同期：1.0%)，有所上漲，其中本期產生銷售代理費人民幣82百萬元(2012年同期：人民幣30百萬元)，主要為支付給經紀人的費用，2012年本集團開始採取新的銷售模式，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。本期產生日常營運費用人民幣277百萬元(2012年同期：人民幣257百萬元)，同比增長7.8%，主要是辦公費、差旅費、水電物管費、租賃費、業務招待費等基本開支均略有上升所致。

## 融資成本

本期本集團計入收益表的利息支出為人民幣266百萬元(2012年同期：人民幣272百萬元)。本期總利息開支為人民幣995百萬元，較2012年同期的人民幣2,143百萬元減少53.6%，主要是本集團的多項信託及銀行借款陸續得以償還，使得加權平均佔用資金減少較多所致。本期資本化利息為人民幣729百萬元，資本化率為73.3%，較2012年同期的87.3%有所下降，主要是因為持有物業佔用資金而導致的費用化利息，並沒有伴隨總利息開支的減少而成比例下降，此外境外募集資金較難以外債借款的方式匯入國內項目，這在一定程度上也影響了資本化率。

## 分佔合營企業及聯營公司的業績

本期本集團分佔合營企業及聯營公司業績人民幣685百萬元，較2012年同期的人民幣258百萬元，增加人民幣427百萬元，增加165.5%，主要是因為本期交付物業較多所致。本期合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入人民幣13,221百萬元，較2012年同期的人民幣2,477百萬元增長4.3倍，主要是本期銷售面積從2012年同期的249,096平方米增加108.0%到518,173平方米，銷售均價從2012年同期的每平方米9,944元上升156.6%到每平方米25,515元。本期交付的物業銷售毛利率為23.4%，較2012年同期的39.6%有所下降，主要是因為佔比14.2%的上海玉蘭花園項目和佔比7.6%的蘇州御園項目，由於土地成本較高，實現毛利率僅為8.7%和13.4%，而2012年同期交付的項目中，佔比63.1%的海寧百合新城項目，包含高層住宅和平層官邸，實現毛利率高達47.7%，極大的拉升了2012年同期的物業銷售毛利率。

2013年上半年合營企業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)	佔總銷售 比重	銷售均價 (人民幣 每平方米)
杭州西溪誠園明禮苑	高層住宅	84,028	2,333	17.6%	27,765
上海玉蘭花園	高層住宅、 平層官邸	53,063	1,874	14.2%	35,317
杭州西溪誠園守純苑	高層住宅	55,241	1,668	12.6%	30,195
麗水秀麗春江	高層住宅	102,161	1,419	10.7%	13,890
上海黃浦8號	寫字樓	15,871	1,148	8.7%	72,333
濟南全運村	多層住宅、 高層住宅	67,423	1,060	8.0%	15,722
杭州遠洋公館	高層住宅	33,451	1,007	7.6%	30,104
蘇州御園	平層官邸、別墅	20,537	1,000	7.6%	48,693
上海黃浦灣	高層住宅	5,835	459	3.5%	78,663
其他		80,563	1,253	9.5%	15,553
<b>合計</b>		<b>518,173</b>	<b>13,221</b>	<b>100.0%</b>	<b>25,515</b>

備註：銷售面積包括地上及地下面積。

## 稅項費用

本期稅項包括人民幣472百萬元的土地增值稅(2012年同期：人民幣731百萬元)和人民幣692百萬元的企業所得稅(2012年同期：人民幣689百萬元)。本期企業所得稅的實際稅負為28.1%(撇除分佔合營企業和聯營公司的業績)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、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。

## 預售訂金

預售訂金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2013年6月30日，本集團有預售訂金餘額人民幣30,372百萬元，相比於2012年12月31日的人民幣28,848百萬元增加人民幣1,524百萬元，增長了5.3%。合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣39,474百萬元，相比於2012年12月31日的人民幣36,512百萬元增加人民幣2,962百萬元，增長8.1%。

## 與新收購一間合營企業相關的收益

於2013年4月16日，本公司之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」)與金都房產集團有限公司(「金都房產」)簽訂股權轉讓框架協議，金都房產將其持有的對浙江金盈置業有限公司(「金盈置業」)50%的股權和全部債權，一並轉讓給綠城森林，轉讓對價人民幣1,200百萬元。金盈置業持有並開發之江壹號(原金都高爾夫藝墅)項目。該項收購為綠城森林帶來收益人民幣704百萬元，增加了本公司股東應佔利潤人民幣268百萬元。

## 融資來源及流動性

於2013年6月30日，本集團有銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)人民幣10,392百萬元(2012年12月31日：人民幣7,898百萬元)，總借貸人民幣24,652百萬元(2012年12月31日：人民幣21,373百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為49.5%，較2012年6月30日的93.5%有大幅下降，與2012年12月31日的49.0%相比，基本持平，繼續維持在一個較低水平。

總借貸人民幣24,652百萬元中，一年內到期的有人民幣7,701百萬元，一年後到期的有人民幣16,951百萬元，分別佔比31.2%和68.8%。於2012年12月31日總借貸人民幣21,373百萬元中，一年內到期的有人民幣15,255百萬元，一年後到期的有人民幣6,118百萬元，分別佔比71.4%和28.6%。負債結構得到了很好的改善，且銀行存款及現金足以覆蓋一年內到期借款。

## 匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中國，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、外幣借款和外幣應收第三方欠款，且於2006年發行的優先票據、於2013年發行的4億美元優先票據和3億美元優先票據均以美元交割，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會因任何匯率波動而產生重大影響。本集團截至2013年6月30日並無訂立任何外匯對沖安排。

## 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2013年6月30日，抵押貸款保證為人民幣17,731百萬元(2012年12月31日：人民幣17,144百萬元)。



## 資產抵押

於2013年6月30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值人民幣20,405百萬元(2012年12月31日：人民幣24,848百萬元)的樓宇、酒店、在建工程、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、於合營企業權益及於聯營公司權益。

## 資本承擔

於2013年6月30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13,002百萬元(2012年12月31日：人民幣15,276百萬元)。

## 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。所以目前就二零一三年下半年沒有任何重大的資本開支計劃。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司根據日期為2013年1月28日之購買協議發行400,000,000美元之5年期優先票據、根據日期為2013年3月26日之購買協議再發行300,000,000美元之5年期優先票據及根據日期為2013年5月6日之購買協議發行人民幣25億元之3年期優先票據。所有此等票據均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。於本報告期內，本公司根據其購股權計劃向董事及僱員授出之若干購股權獲行使時發行合共11,463,500股股份(佔本公司截至2013年6月30日的總發行股數的0.5%)。除前述者外，於本報告期內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

於2013年6月30日，本集團總共僱用5,372名僱員(2012年12月31日：4,670名)。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，亦可按個別僱員的表現評價贈予花紅、現金獎勵及購股權作為對僱員的激勵。

## 企業管治守則

董事會認為，本公司於本報告期內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告中所載之所有適用守則條文之規定。

## 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」)作為本公司董事進行本公司證券交易的守則。經向董事作出具體查詢後，各董事均確認，截至2013年6月30日止六個月整個期間已遵守標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未發佈的內幕資料，亦須遵守按標準守則相同條款訂定的書面指引。

## 審核委員會

審核委員會於報告期內舉行了二次會議，所有審核委員會委員均出席了會議。審核委員會已審閱本集團所採納的會計政策以及重要會計估計及假設。本集團內部審計部門的審核目標及範圍亦列入議程在會上討論。

## 中期業績審閱

截至2013年6月30日止六個月的中期業績公告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。

本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師事務所根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對本集團按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的截至2013年6月30日止六個月的中期財務資料進行審閱，並發出日期為2013年8月23日的審閱報告。

## 投資委員會

根據與九龍倉集團於2012年6月8日訂立的認購協議，本公司已成立投資委員會，並委任了三位委員，包括宋卫平先生、壽柏年先生和吳天海先生(為九龍倉代表)，以就投資事宜向本集團提供指引及監督，本集團進行的任何新增或投資的物業發展項目，均需由投資委員會審閱；若本公司淨資產負債率為100%或以上，則需得到九龍倉代表之書面同意。

## 中期股息

董事會已決議不就截至2013年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2012年6月30日止六個月：無)。

## 中期報告的發佈

本公司2013年中期報告全文將於適當時候送交本公司股東，並分別在聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)上登載。

## 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」(或相關性質)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，並包括有關本公司現時意向、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。

## 致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行、專業顧問及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的關心和支持。

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8月23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。