

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2014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」)欣然宣布本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2014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2013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2014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

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	12,560,245	10,213,995
銷售成本		(9,336,149)	(7,055,929)
毛利		3,224,096	3,158,066
其他收入	4	645,753	377,366
銷售開支		(384,305)	(337,818)
行政開支		(889,278)	(668,375)
財務費用	5	(273,082)	(265,672)
交叉貨幣掉期公平值改變		(86,302)	(32,950)
就分階段達成業務合併時重新計算 一間聯營公司至收購日期公平值之收益		37,196	–
收購一間附屬公司之收益		1,363	–
與新收購一間合營企業相關之收益		–	704,131
分佔合營企業業績		(39,152)	173,655
分佔聯營公司業績		(81,429)	511,464
除稅前利潤		2,154,860	3,619,867
稅項	6	(1,162,973)	(1,163,931)
期內利潤及全面收益總額		991,887	2,455,936
以下人士應佔：			
本公司股東		613,174	1,854,924
非控股股東		378,713	601,012
		991,887	2,455,936
每股盈利	7		
基本		人民幣0.19元	人民幣0.82元
攤薄		人民幣0.19元	人民幣0.74元

簡明綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,775,134	4,864,054
投資物業		1,831,500	1,831,500
於聯營公司權益		9,660,192	10,015,706
於合營企業權益		1,787,042	1,848,221
可供出售投資		384,252	377,010
預付租賃款		635,547	664,713
預付租金		7,185	9,385
遞延稅項資產		1,051,572	1,053,244
交叉貨幣掉期		-	49,849
		21,132,424	20,713,682
流動資產			
可供發展物業		9,838,618	6,280,067
發展中物業		39,324,542	38,967,574
已竣工可出售物業		17,736,911	13,062,500
存貨		105,383	101,920
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	5,698,105	4,380,556
應收關聯人士欠款		25,009,117	24,981,206
預付所得稅		1,392,980	1,304,209
其他預付稅項		1,233,162	1,262,909
抵押銀行存款		799,894	595,038
銀行結餘及現金		8,702,757	10,686,041
		109,841,469	101,622,020
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	18,864,887	17,910,929
預售訂金		23,701,786	23,428,384
應付關聯人士欠款		10,857,758	10,775,306
應付股利		928,301	-
應付所得稅		5,342,270	5,777,814
其他應付稅項		833,911	1,217,041
銀行及其他借款—1年內到期		7,842,596	6,017,895
		68,371,509	65,127,369

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產	<u>41,469,960</u>	<u>36,494,651</u>
總資產減流動負債	<u>62,602,384</u>	<u>57,208,333</u>
非流動負債		
銀行及其他借款—1年後到期	19,435,217	15,935,463
優先票據	8,619,872	8,558,184
遞延稅項負債	733,417	703,714
交叉貨幣掉期	36,453	—
	<u>28,824,959</u>	<u>25,197,361</u>
	<u>33,777,425</u>	<u>32,010,972</u>
資本及儲備		
股本	208,683	208,656
儲備	22,173,256	22,654,206
可換股證券	—	2,084,472
本公司股東應佔權益	<u>22,381,939</u>	<u>24,947,334</u>
永久證券	3,014,681	—
非控股股東權益	<u>8,380,805</u>	<u>7,063,638</u>
	<u>33,777,425</u>	<u>32,010,972</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2014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理事會(「國際會計準則理事會」)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。

除下文描述外，截至2014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2013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理事會頒佈，於本集團2014年1月1日開始之財政年度生效的對國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的一項新解釋及若干修訂。

於本中期期間應用對國際財務報告準則的該項新解釋及若干修訂，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	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	11,805,098	9,595,940
酒店業務	163,636	130,467
項目管理	119,024	100,677
物業租金收入	59,157	52,580
設計及裝修	319,038	283,685
銷售建築材料	13,392	22,507
其他業務	80,900	28,139
	<u>12,560,245</u>	<u>10,213,995</u>

本集團於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
截至2014年6月30日止六個月					
對外收入	11,805,098	163,636	59,157	532,354	12,560,245
分部間收入	<u>-</u>	<u>4,362</u>	<u>85</u>	<u>275,811</u>	<u>280,258</u>
分部收入總額	<u>11,805,098</u>	<u>167,998</u>	<u>59,242</u>	<u>808,165</u>	<u>12,840,503</u>
分部業績	<u>1,241,593</u>	<u>(37,184)</u>	<u>(2,049)</u>	<u>13,073</u>	<u>1,215,433</u>
未分配行政開支					(86,261)
未分配其他收入					6,949
未分配財務費用					(13,626)
交叉貨幣掉期公平值改變					(86,302)
未分配稅項					<u>(44,306)</u>
期內利潤					<u>991,887</u>
截至2013年6月30日止六個月					
對外收入	9,595,940	130,467	52,580	435,008	10,213,995
分部間收入	<u>-</u>	<u>3,016</u>	<u>247</u>	<u>570,310</u>	<u>573,573</u>
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
未分配財務費用					(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>

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2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
物業發展	118,529,367	111,780,398
酒店業務	5,951,524	5,067,566
物業投資	1,877,246	1,853,416
其他	2,663,600	1,900,384
分部資產總額	129,021,737	120,601,764
未分配	1,952,156	1,733,938
綜合資產	<u>130,973,893</u>	<u>122,335,702</u>

分部負債

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
物業發展	91,175,476	85,710,438
酒店業務	307,140	261,676
物業投資	975,035	1,003,689
其他	3,138,466	2,793,658
分部負債總額	95,596,117	89,769,461
未分配	1,600,351	555,269
綜合負債	<u>97,196,468</u>	<u>90,324,730</u>

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
利息收入	545,047	328,654
淨匯兌收益	-	17,734
政府補貼	1,034	600
品牌使用相關收入	64,344	-
其他	35,328	30,378
	<u>645,753</u>	<u>377,366</u>

5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
借款利息	1,470,233	994,244
減：於發展中物業及在建工程的資本化利息	<u>(1,197,151)</u>	<u>(728,572)</u>
	<u>273,082</u>	<u>265,672</u>

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	530,174	733,915
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>582,594</u>	<u>471,758</u>
	<u>1,112,768</u>	<u>1,205,673</u>
遞延稅項：		
本期間	<u>50,205</u>	<u>(41,742)</u>
	<u>1,162,973</u>	<u>1,163,931</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%(2013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2014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582,594,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣471,758,000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。

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

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本公司股東應佔期內利潤	613,174	1,854,924
贖回可換股證券溢價	(66,677)	–
有關永久證券之分派	(116,819)	–
有關可換股證券之分派	(25,282)	(91,404)
計算每股基本盈利之盈利	404,396	1,763,520
有攤薄潛力普通股之影響：		
有關可換股證券之分派	–	91,404
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>404,396</u>	<u>1,854,924</u>

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,158,621,591	2,152,537,013
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	8,922,774	24,920,175
可換股證券	–	344,594,594
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,167,544,365</u>	<u>2,522,051,782</u>

計算2014的每股攤薄盈利並無假設可換股證券獲兌換，因為其行使會導致期內每股盈利增加。計算2014的每股攤薄盈利也並無假設部分購股權的行使，因為該些購股權的行權價要高於本期平均股票市價。

8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2014年	於2013年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	525,718	411,777
其他應收款項	3,943,752	3,041,088
預付款項及訂金	<u>1,228,635</u>	<u>927,691</u>
	<u>5,698,105</u>	<u>4,380,556</u>

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2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
30日以內	185,298	146,659
31-90日	98,260	62,526
91-180日	8,953	19,550
181-365日	64,703	49,080
365日以上	168,504	133,962
	<u>525,718</u>	<u>411,777</u>

9. 貿易及其他應付款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	11,163,825	10,514,844
其他應付款項及預提費用	7,631,062	7,256,485
收購附屬公司及一間合營企業應付的代價	70,000	139,600
	<u>18,864,887</u>	<u>17,910,929</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2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
30日以內	5,193,284	5,682,270
31-90日	1,177,897	850,113
91-180日	1,426,977	1,050,500
181-365日	2,287,528	1,637,541
365日以上	1,078,139	1,294,420
	<u>11,163,825</u>	<u>10,514,844</u>

管理層討論與分析

經營管理回顧

隨著中國經濟周期和增長結構的調整，房地產行業在內部供需情況和外部政策因素的影響下產生波動。但從長遠來看，該行業的大趨勢正朝著中央政府的預期而實現理性的回歸和可持續的發展，因此即使上半年市場中充斥著如開發商比拼降價，市場庫存高企，去化周轉緩慢等聲音，給整個行業的前景蒙上了一層陰影，但公司本著對自身過往20年於精品物業營造過程中所積累的經驗和優勢，以及相信未來地產行業逐步成熟後會以一種更加市場化的形式存在，在積極應對當前行業系統性風險的同時，也為其注入新鮮的血液，為後續的發展提供動力。

業績概覽

本集團截至2014年6月30日止六個月，取得收入人民幣12,560百萬元，較2013年同期的人民幣10,214百萬元增加23.0%，實現毛利人民幣3,224百萬元，較2013年同期的人民幣3,158百萬元增加2.1%，其中實現物業銷售毛利人民幣2,831百萬元，物業銷售毛利率為24.0%，較2013年同期的29.7%有所下降，主要是本期結轉收入的樓盤大部分於2009年取得土地，土地成本偏高，再加上中國政府對房地產行業的調控政策影響導致項目銷售價格偏低所致。

本期本公司股東應佔利潤人民幣613百萬元，較2013年同期的人民幣1,855百萬元減少67.0%。若扣除收購淨收益和金融衍生工具公平值變化的稅後淨影響，本公司股東應佔核心利潤為人民幣661百萬元，較2013年同期的人民幣1,620百萬元減少59.2%，主要是分佔合營企業和聯營公司業績大幅下降所致。本期本集團分佔合營企業及聯營公司業績合共虧損人民幣121百萬元，較2013年同期的合共盈利人民幣685百萬元，減少人民幣806百萬元，主要是因為若干聯營公司已竣工可出售物業計提減值虧損和本期交付物業毛利率普遍偏低所致。

2014年上半年預售情況

截至2014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合營企業及聯營公司)共銷售物業面積124萬平方米，銷售金額人民幣305億元(包括人民幣29億元的協議銷售額)，完成年初制訂銷售指標的47%，合同銷售金額中歸屬於本集團的權益金額為人民幣132億元，整體銷售均價為每平方米人民幣22,279元，較去年同期的銷售均價每平方米人民幣20,395元略有增長。

土地儲備

2014年上半年，綠城集團共新增5個項目，新增項目總建築面積為180萬平方米，歸屬於本集團約為109萬平方米；新增項目的總土地款約為人民幣52億元，其中綠城需支付約人民幣9.5億元。

於2014年6月30日，綠城集團共有土地儲備總建築面積3,782萬平方米，其中按權益計算為2,048萬平方米。總可售面積為2,649萬平方米，權益可售面積為1,413萬平方米。建築面積地價平均成本約為每平方米人民幣3,256元。

發行次級永久資本證券

今年，我們繼續抓住境外融資市場窗口，於2014年1月份發行了本金總額為美金5億元的次級永久資本證券(「永久證券」)，票面利率為9%，獲得債券投資者的再次追捧。此次債券發行既是遵循了公司穩健運行的整體思路，也是延續了2013年我們於財務管理中所達成的目標，即優化債務結構，降低融資成本。本次融資所得款項主要已用於贖回2012年發行予九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004)(「九龍倉」)的全資附屬公司本金總額為港幣25.5億元之非上市永久次級可換股可贖回證券(「可換股證券」)，餘額用作為若干現有短期債項再融資及一般公司營運用途。

融創建議收購本公司股份

於2014年5月22日，本公司董事會主席宋衛平先生及配偶與董事會常務副主席壽柏年先生以及彼等各自的全資附屬公司與融創中國控股有限公司(股票代碼：01918)(「融創中國」)的全資附屬公司Lead Sunny Investments Limited(「融創附屬公司」)及融創中國訂立有條件買賣協議，內容有關建議以現金每股港幣12元向融創附屬公司出售合共524,851,793股本公司股份，相當於總代價約為港幣63億元。建議交易完成後，融創中國透過融創附屬公司將持有本公司約24.3%股份，並將與九龍倉各並列本公司最大股東。

本公司董事相信，建議交易事項完成後，除本公司的強大品牌競爭力、產品營造優勢及優秀的服務理念外，本公司亦能夠結合融創中國清晰的發展戰略、精準的市場定位及高周轉運營能力等諸多優勢，從而為本公司帶來更大的發展平台和更優的發展前景。

截至本業績公告日，建議交易事項的相關監管程序仍在進行中。

前景展望

隨著國內多個城市的物業限購政策逐步放鬆或退出，房地產市場政策面逐漸好轉，房地產市場正在走出谷底，市場信心在逐步恢復，給公司的產品銷售帶來利好，公司的銷售業績也將得到一定的改善。不過，房地產市場要真正走出低迷的局面，仍有待於國家宏觀經濟形勢的全面回暖和整體繁榮。

但我們認為，從中長期趨勢來看，房地產作為國民經濟的支柱產業地位仍然看好，隨著城鎮化的逐步推進和發展，作為擁有14億人口的大國，未來國內不同階層對於住房的需求依然存在巨大的需求。我們也相信，當前行業發展所面臨的問題，在政府、開發商、購房者這些市場參與者的積極溝通與共同努力下，將會逐步得到平穩解決，行業中長期仍具潛力。

面對當前的市場環境，公司將進一步強化銷售、去化庫存、加快資金回籠、調整開發節奏及嚴控成本，並通過擇機補充優質項目來改善公司土地儲備結構，為將來的發展夯實基礎。

去庫存，調節奏，確保現金流安全

面對當前的經營環境，公司將以審慎現金流管理安全為首要任務，一方面大力加強營銷工作，採取多種措施努力加大庫存去化力度，加強資金回籠的考核，要求各項目公司負責人必須全力投入銷售第一綫，親自參與渠道拓展和客戶接待，每周掌握活動策劃、客戶來訪、成交等情況，適時調整相應營銷策略，確保每周指標的達成。與此同時，我們也會按照各項目所在不同區域的市場特點和反應，制定和落實不同的策略和措施，對於存量較大、去化緩慢的區域，要

及時比對市場最新動態，分析獲取主流客戶群的心理價格預期，靈活採取定價措施；另一方面，合理調整開發節奏，對於庫存較大的項目，適當放緩開發速度，減少資金投入，做好支出與現金流入平衡。

調整土地儲備結構，適當補充優質項目

在土地儲備結構方面，考慮到一二綫城市對公司的產品定位具有更佳的客戶接納度，且公司在改善型市場已樹立了獨一無二的優勢，而三四綫城市去化及周轉率較一二綫城市為低，下一步，公司將合理調整當前的土地儲備結構。一方面，在現金流安全和負債率可控的情況下，公司當在抓住下半年土地市場調整的有利時機，在一二綫城市的核心地段擴充土地儲備，逐步縮減在三四綫城市的土地儲備，而對於新增項目將實行嚴格地把控與定位，盡量縮小管理半徑，深耕聚焦自身已具有品牌優勢和客戶基礎的城市；另一方面，借助房地產行業洗牌時機，挖掘市場潛在機會，盤活資產，通過兼併、收購等方式適當獲取優質項目。

公司將積極發揮品牌優勢，進一步擴大與合作夥伴的項目合作，逐步使公司的土地儲備聚焦於一二綫城市的優質地段，進一步優化資產結構。

以客戶需求為導向，做准產品定位

基於「實施精品戰略，打造百年精品」的核心，公司將繼續提升產品和服務的營造管控水平，確保項目品質全面受控，打造綠城系的高價值標杆產品。在此基礎上，我們將進一步加強產品與市場定位、消費者需求的貼合，做好市場需求的深入研究和分析，以客戶真實需求為導向，優化產品戶型、提升性價比，控制總價、支持單價提升空間。

針對更加寬廣的客戶群體，做好產品差異化和多樣化的研發和應用，以更加豐富的產品綫滿足更寬廣的市場需求，以保證產品的快速周轉。

做好成本控制，加強利潤核算

公司將加大產品成本控制研究力度，抓好土地成本、前期成本、工程成本、財務成本、管理成本、營銷成本及稅金等房產項目開發的全部環節，通過持續完

善信息化管控手段以及建立全成本評審、回顧、預警與考核機制，進一步優化全成本管控體系。另外，公司還將通過加快開發周轉、強化利潤考核等手段，做好與同行成本管控標杆項目的學習和對標，努力提升公司盈利水平。

強強聯手注入新生力量

融創中國是中國地產界優秀企業的代表之一。融創中國同樣致力於高端精品物業，一直堅持的聚焦在重點一二綫核心城市核心地段的發展戰略、成熟高效的經營管理體系、團隊極強的執行能力等，都得到業內的一致認可；他們在市場判斷、產品定位、銷售能力及資金周轉等方面的優勢早已被融創中國近年出色的經營業績所證明。

融創中國和綠城的合作所產生的協同效應，也已在之前雙方的合資項目中屢獲證明。2012年6月份我們將位於上海、蘇州、無錫、常州、天津等地的8個項目注入雙方共同成立的合資公司，第一次探索強強聯合、優勢互補的項目運作模式。2013年底，這個剛成立一年多的合資公司就取得了上海市商品房銷售金額第三名的好成績，2014年上半年又獲得了上海市住宅銷售金額冠軍，向外界展示了雙方的協同實力及合作成果，被地產界視為經典的企業合作案例。

此外，九龍倉作為歷史悠久的港資房地產巨頭，擁有本公司24.3%股權，憑藉其雄厚的資本實力和超卓的信譽，在境外資本市場中享有得天獨厚的優勢，我們相信這將有助綠城擴寬融資渠道及提升內部財務及風險管控水平。

下半年計劃竣工情況

2014年下半年，綠城集團預計新開工建築面積約為301萬平方米。此外，預計會有31個項目(或項目分期)將於2014年下半年竣工，竣工總建築面積約為330萬平方米。

項目	權益	分期	總建築 面積 (平方米)
附屬公司			
青島膠州紫薇廣場	100%	三期、十期	120,766
青島理想之城	80%	三期	67,934
南通啟東玫瑰園	51%	一期	185,213
台州玫瑰園	55.2%	五期部分	86,246
舟山長峙島	96.875%	桃花源玲瓏苑	34,012
臨安錢王文化廣場	65%	二期部分	80,653
湖州御園	70%	四期	72,620
杭州玉園	100%	二期	82,693
新昌玫瑰園	80%	四期部分	21,275
慈溪誠園	100%	一期	189,348
鄭州雁鳴湖玫瑰園	100%	二期	16,662
海南綠城藍灣小鎮	51%	七期	61,960
杭州桃花源	64%	十二期	13,106
新疆玉園	60%	一期	277,675
諸暨綠城廣場	60%	四期部分	71,165
上海玫瑰園	50%	七期部分	14,774
杭州蘭園	85%	一期部分	68,715
			<hr/>
小計			1,464,817

	項目	權益	分期	總建築 面積 (平方米)
合營企業／ 聯營公司	瀋陽全運村	50%	一期部分	179,907
	寧波中心	49.34%	一期	236,415
	杭州慧園	25%	一期	113,789
	烏鎮雅園	50%	二期	52,710
			頤樂學院南北區	34,145
	濟南全運村	45%	九期、十一期	86,954
	麗水秀麗春江	37.5%	一期、二期部分	194,750
	富陽富春和園	40%	三期	153,436
	臨安曼陀花園	15%	一期	22,164
	杭州明月江南	55%	二期	185,294
	杭州田園牧歌攬翠苑	50%	攬翠苑	56,533
	無錫玉蘭西花園	19.5%	一期	33,809
	上海玉蘭花園臻園	24.5%	一期	162,914
	常州玉蘭廣場	48.5%	一期	196,901
	杭州西溪融莊	25%	一期	123,598
				<hr/>
小計				1,833,319
				<hr/>
總計				3,298,136

於2014年6月30日，綠城集團尚未在收益表確認的銷售收入約為人民幣822億元（按本集團權益計為人民幣414億元）。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時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11,805百萬元，佔總收入的94.0%，較2013年同期的人民幣9,596百萬元增加人民幣2,209百萬元，增長23.0%，主要是銷售均價上升所致。本期交付物業銷售均價為每平方米人民幣17,942元，較2013年同期的每平方米人民幣14,843元上升了20.9%。

2014年上半年附屬公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入		
			銷售收入 (人民幣 百萬元)	比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
紹興百合花園	高層住宅、別墅、 寫字樓	216,317	3,038	25.7%	14,044
杭州蘭園	高層住宅	47,592	2,220	18.8%	46,646
上海玫瑰園	別墅	25,300	1,325	11.2%	52,372
青島膠州紫薇廣場	高層住宅、 多層住宅	75,065	624	5.3%	8,313
合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、別墅	65,361	606	5.1%	9,272
其他		228,331	3,992	33.9%	17,483
合計		657,966	11,805	100%	17,942

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本期浙江地區(除杭州以外)項目實現物業銷售收入人民幣4,167百萬元，佔比35.3%，位居首位。杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣3,658百萬元，佔比31.0%，位居第二。上海地區項目實現銷售收入人民幣1,325百萬元，佔比11.2%，位居第三。

本期高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣8,085百萬元，佔比68.5%，別墅銷售收入人民幣3,501百萬元，佔比29.7%，寫字樓銷售收入人民幣219百萬元，佔比1.8%。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣319百萬元，較2013年同期的人民幣284百萬元增長12.3%，主要是設計及裝修業務規模逐年擴大所致。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣164百萬元，較2013年同期的人民幣130百萬元增長26.2%，主要是青島李滄綠城喜來登酒店和海南綠城藍灣度假酒店於2014年上半年投入運營，增加了一定的收入，另外以前年度已投入運營的千島湖綠城度假酒店、舟山喜來登綠城酒店和青島膠州綠城喜來登酒店，客源日益穩固，酒店運營收入也有所增長。

本期本集團實現項目管理收入人民幣119百萬元，較2013年同期的人民幣101百萬元增長17.8%，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。

本期本集團實現投資物業租金收入人民幣59百萬元，與2013年同期的人民幣53百萬元基本持平，主要來自北京綠城奧克伍德華庭酒店公寓的租金收入。

物業銷售毛利率

本期本集團實現物業銷售毛利人民幣2,831百萬元，物業銷售毛利率為24.0%，較2013年同期的29.7%有所下降。本期結轉收入的樓盤，大部分於2009年取得土地，土地成本偏高，再加上中國政府對房地產行業的調控政策影響導致項目銷售價格偏低，很大程度上影響了本期的物業銷售毛利率。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、品牌使用相關收入和政府補貼等。本期本集團取得其他收入人民幣646百萬元，較2013年同期的人民幣377百萬元增加人民幣269百萬元，主要是利息收入增加所致。

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1,274百萬元，相比2013年同期的人民幣1,006百萬元，增長26.6%。

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406百萬元(2013年同期：人民幣350百萬元)，同比增長16.0%，主要是因為本期擴充人才儲備所致。本期產生營銷活動相關費用合共人民幣242百萬元，與2013年同期的人民幣223百萬元相比增長8.5%，主要是加大營銷推廣力度所致。

本期產生日常營運費用人民幣345百萬元(2013年同期：人民幣277百萬元)，同比增長24.5%，除本期本集團辦公費、差旅費、租賃費、業務招待費等基本開支隨著物價增長均略有上升外，主要是因為本期投入運營的青島李滄綠城喜來登酒店、海南綠城藍灣度假酒店，及下半年將正式投入運營的海南藍灣綠城威斯汀度假酒店、杭州尊藍錢江豪華精選酒店、舟山朱家尖綠城威斯汀度假酒店發生較多前期營運開支所致。

另外，包含在行政開支尚有淨匯兌損失人民幣69百萬元，2013年同期則在其他收入中有淨匯兌收益人民幣18百萬元，主要是本集團有較多外幣借款及本期人民幣貶值所致。

財務費用

本期本集團計入簡明綜合損益及其他全面收益表的利息支出為人民幣273百萬元(2013年同期：人民幣266百萬元)。本期總利息開支為人民幣1,470百萬元，較2013年同期的人民幣994百萬元增加47.9%，主要是加權平均佔用資金增加較多所致。本期年加權平均利息成本為7.9%，較2013年同期的8.8%有所下降。本期資本化利息為人民幣1,197百萬元，資本化率為81.4%。

分佔合營企業及聯營公司業績

本期本集團分佔合營企業及聯營公司業績虧損合共人民幣121百萬元，較2013年同期的合共盈利人民幣685百萬元，減少人民幣806百萬元，主要是因為部分聯營公司物業計提減值虧損和本期交付物業毛利率普遍偏低所致。

本期本集團之聯營公司蘇州綠城御園房地產開發有限公司、無錫融創綠城湖濱置業有限公司和無錫綠城房地產開發有限公司分別就其已竣工可出售物業計提減值虧損人民幣167百萬元、人民幣12百萬元和人民幣2百萬元。

本期合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合共人民幣15,022百萬元，較2013年同期的合共人民幣13,221百萬元增加13.6%，主要是本期銷售面積從2013年同期的518,173平方米增加52.6%到790,900平方米，但銷售均價從2013年同期的每平方米人民幣25,515元下降25.6%到每平方米人民幣18,994元。本期合營企業及聯營公司實現物業銷售毛利率為9.3%，主要是因為上海香溢花城、溫州海棠灣、蘇州御園、濟南百合花園和杭州之江壹號等多個項目，收購時按當時市場價值評估增值較大或土地成交價高，導致單位成本較高，實現毛利率普遍偏低，進而影響了本期物業銷售毛利率。

2014年上半年合營企業及聯營公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	類別	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售收入 比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
上海香溢花城	合營企業	高層住宅	126,508	4,112	27.4%	32,504
溫州海棠灣	聯營公司	多層住宅、 高層住宅、 別墅	75,972	1,892	12.6%	24,904
濟南百合花園	合營企業	高層住宅	145,862	1,157	7.7%	7,932
濟南全運村	聯營公司	多層住宅、 高層住宅、 酒店式公寓、 寫字樓	61,880	1,109	7.4%	17,922
杭州之江壹號	合營企業	高層住宅	60,255	1,068	7.1%	17,725
上海盛世濱江	聯營公司	高層住宅	17,300	1,059	7.0%	61,214
其他			303,123	4,625	30.8%	15,258
合計			790,900	15,022	100%	18,994

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

稅項

本期稅項包括人民幣583百萬元的地稅增值稅(2013年同期：人民幣472百萬元)和人民幣580百萬元的企业所得稅(2013年同期：人民幣692百萬元)。本期企業所得稅的實際稅負為34.3%(不包括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、境外附屬公司的虧損及交叉貨幣掉期公平值改變未確認遞延稅項資產及若干不可扣除的開支所導致。

交叉貨幣掉期公平值改變

2013年5月，本公司發行人民幣優先票據25億元，並與中銀國際金融產品有限公司、渣打銀行、中國工商銀行(亞洲)有限公司訂立若干交叉貨幣掉期合同，本期該交叉貨幣掉期公平值改變產生損失人民幣86百萬元(2013年同期：損失人民幣33百萬元)。

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2014年6月30日，本集團有預售訂金餘額人民幣23,702百萬元，與2013年12月31日的人民幣23,428百萬元相比基本持平。

於2014年6月30日，合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣40,712百萬元，相比於2013年12月31日的人民幣42,726百萬元減少人民幣2,014百萬元，降低4.7%。

融資來源及流動性

於2014年6月30日，本集團有銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)人民幣9,503百萬元(2013年12月31日：人民幣11,281百萬元)，總借貸人民幣35,898百萬元(2013年12月31日：人民幣30,512百萬元)，淨負債人民幣26,395百萬元(2013年12月31日：人民幣19,231百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為78.1%，較2013年12月31日的60.1%有所上升，主要是為支付較多土地費用和工程費用而取得多項銀行及其他借款所致。

於2014年6月30日的總借貸人民幣35,898百萬元中，一年內到期的有人民幣7,843百萬元，一年後到期的有人民幣28,055百萬元，分別佔比21.8%和78.2%，銀行結餘及現金足以覆蓋一年內到期的借款。

綠城集團目前取得商業銀行授信約人民幣494億元，截至2014年6月30日止實際使用約人民幣179億元。

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，大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團有外幣存款、外幣借款、外幣應付關聯人士欠款和外幣其他應收款項，且於2013年發行共計美金10億元的優先票據均以美元交割，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會因匯率波動而產生重大影響。本集團截至2014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2014年6月30日，抵押貸款保證為人民幣15,279百萬元(2013年12月31日：人民幣17,625百萬元)。

資產抵押

於2014年6月30日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣25,086百萬元(2013年12月31日：人民幣22,725百萬元)的樓宇、酒店、在建工程、預付租貸款、投資物業、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2014年6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業和在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣14,830百萬元(2013年12月31日：人民幣14,065百萬元)。

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。所以目前就二零一四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

本公司之全資附屬公司月慧環球有限公司於2014年1月發行並由本公司保證的本金總額為500,000,000美元永久證券，初始分派率每年9%。永久證券已得到聯交所批准上市及買賣。永久證券的所得款項淨額約為美金493,781,000元，部份用作全數贖回於2012年8月發行予九龍倉全資附屬公司之本金港幣2,550,000,000元之可換股證券，餘額將用作為若干現有短期債項再融資及一般公司營運用途。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回於聯交所上市的本公司證券。

人力資源

於2014年6月30日，本集團總共僱用5,277名僱員(2013年12月31日：4,928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2014年6月30日止已遵守標準守則所規定的準則。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2014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•關黃陳方會計師行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2014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2014年8月22日的審閱報告。

中期股息

董事會已決議不就截至2014年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2013年6月30日止六個月：無)。

中期報告的發佈

本公司2014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
2014年8月22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；以及四名獨立非執行董事賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生。