

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12月31日止年度全年業績公佈**

綠城中國控股有限公司(「本公司」或「綠城」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2014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2013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2014年年度報告所載列的經審核綜合財務報表。

\* 僅供識別

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	3	32,048,979	28,990,570
銷售成本		<u>(23,916,319)</u>	<u>(20,215,201)</u>
毛利		8,132,660	8,775,369
其他收入	4	964,263	728,329
銷售開支		(991,966)	(848,771)
行政開支		(1,835,533)	(1,491,574)
財務費用	5	(679,688)	(506,815)
物業、廠房及設備減值虧損撥回		16,799	60,685
已竣工可出售物業減值虧損		(70,604)	–
應收一家合營企業款項減值虧損		(122,198)	–
投資物業公平值變動收益		60,000	100,900
交叉貨幣掉期公平值改變		(121,022)	49,849
就分階段達成業務合併時重新計算 聯營公司至收購日期公平值的收益		37,196	3,923
收購一家附屬公司收益		1,363	–
出售附屬公司淨收益		8,670	–
出售聯營公司收益		120,773	–
與新收購一家合營企業相關的收益		–	704,131
分佔聯營公司業績		339,873	1,092,037
分佔合營企業業績		<u>67,879</u>	<u>477,999</u>
除稅前利潤		5,928,465	9,146,062
稅項	6	<u>(2,718,644)</u>	<u>(3,155,857)</u>
年內利潤及全面收益總額		<u>3,209,821</u>	<u>5,990,205</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		2,071,722	4,885,514
非控股股東		<u>1,138,099</u>	<u>1,104,691</u>
		<u>3,209,821</u>	<u>5,990,205</u>
每股盈利	7		
基本		<u>人民幣0.80元</u>	<u>人民幣2.18元</u>
攤薄		<u>人民幣0.80元</u>	<u>人民幣1.94元</u>

# 綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		6,216,092	4,864,054
投資物業		1,891,500	1,831,500
於聯營公司權益		8,724,954	10,015,706
於合營企業權益		1,807,755	1,848,221
可供出售投資		388,617	377,010
預付租賃款		662,061	664,713
預付租金		8,697	9,385
遞延稅項資產		1,116,046	1,053,244
交叉貨幣掉期		-	49,849
		<b>20,815,722</b>	<b>20,713,682</b>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業		5,749,961	6,280,067
發展中物業		41,312,223	38,967,574
已竣工可出售物業		15,651,236	13,062,500
存貨		123,062	101,920
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	5,215,241	4,380,556
應收關聯人士欠款		27,156,714	24,981,206
預付所得稅		1,055,775	1,304,209
其他預付稅項		979,687	1,262,909
抵押銀行存款		1,350,690	595,038
銀行結餘及現金		7,733,567	10,686,041
		<b>106,328,156</b>	<b>101,622,020</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	19,380,948	17,910,929
預售訂金		20,116,444	23,428,384
應付關聯人士欠款		9,850,372	10,775,306
應付所得稅		5,290,359	5,777,814
其他應付稅項		969,807	1,217,041
銀行及其他借款(1年內到期)		12,167,171	6,017,895
		<b>67,775,101</b>	<b>65,127,369</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>38,553,055</b>	<b>36,494,651</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>59,368,777</b>	<b>57,208,333</b>

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款(1年後到期)	<b>15,056,123</b>	15,935,463
優先票據	<b>8,592,129</b>	8,558,184
交叉貨幣掉期	<b>71,174</b>	-
遞延稅項負債	<b>804,043</b>	703,714
	<u><b>24,523,469</b></u>	<u>25,197,361</u>
	<u><b>34,845,308</b></u>	<u>32,010,972</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>208,850</b>	208,656
儲備	<b>23,431,221</b>	22,654,206
可換股證券	-	2,084,472
	<u><b>23,640,071</b></u>	<u>24,947,334</u>
本公司股東應佔權益	<b>3,014,681</b>	-
永久證券	<b>8,190,556</b>	7,063,638
非控股股東權益	<u><b>34,845,308</b></u>	<u>32,010,972</u>

## 綜合財務報表附註

截至2014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，其股票於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於年報內「公司資料」一節披露。

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

本年度本集團首次應用由國際會計準則理事會(「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的一項新的解釋及多項修訂。

本年度採納的對國際財務報告準則的該項新解釋及多項修訂，對在本綜合財務報表中所呈報的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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業銷售	30,110,664	27,460,381
酒店業務	439,571	305,340
項目管理	460,805	350,060
物業租金收入	121,561	113,864
設計及裝修	748,647	581,651
銷售建築材料	19,066	63,172
其他業務	148,665	116,102
	<u>32,048,979</u>	<u>28,990,570</u>

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「主要經營決策者」)。經營分部乃根據本集團交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告來釐定。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，且本集團幾乎全部綜合資產均位於中國。本集團已確定四個報告分部，即物業發展、酒店業務、物業投資及其他。

本集團根據國際財務報告準則第8號的報告分部如下：

- 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、設計及裝修、項目管理等)

就物業發展業務而言，主要經營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經營分部。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且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報告分部，以供分部呈報之用。

就酒店業務而言，主要經營決策者審閱每家酒店的財務資料，故每家酒店構成獨立經營分部。然而，酒店具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有酒店均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就物業投資業務而言，主要經營決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

主要經營決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤(包括分佔合營企業及聯營公司的業績及有關財務費用)，來評估經營分部的表現。向主要經營決策者提供的財務資料乃以2014年報附註3所述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	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2014年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	30,110,664	439,571	121,561	1,377,183	32,048,979	-	32,048,979
分部間收入	-	9,388	112	451,748	461,248	(461,248)	-
總計	<u>30,110,664</u>	<u>448,959</u>	<u>121,673</u>	<u>1,828,931</u>	<u>32,510,227</u>	<u>(461,248)</u>	<u>32,048,979</u>
分部業績	<u>3,359,750</u>	<u>7,167</u>	<u>42,267</u>	<u>123,566</u>	<u>3,532,750</u>	<u>(18,793)</u>	<u>3,513,957</u>
未分配行政開支							(54,197)
未分配其他收入							10,339
未分配財務費用							(41,926)
交叉貨幣掉期公平值改變							(121,022)
未分配稅項							<u>(97,330)</u>
年內利潤							<u>3,209,821</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2013年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	27,460,381	305,340	113,864	1,110,985	28,990,570	-	28,990,570
分部間收入	-	5,098	490	1,347,475	1,353,063	(1,353,063)	-
總計	<u>27,460,381</u>	<u>310,438</u>	<u>114,354</u>	<u>2,458,460</u>	<u>30,343,633</u>	<u>(1,353,063)</u>	<u>28,990,570</u>
分部業績	<u>5,687,139</u>	<u>44,740</u>	<u>78,133</u>	<u>241,455</u>	<u>6,051,467</u>	<u>(19,238)</u>	<u>6,032,229</u>
未分配行政開支							(25,197)
未分配其他收入							109,301
未分配財務費用							(30,136)
交叉貨幣掉期公平值改變							49,849
未分配稅項							<u>(145,841)</u>
年內利潤							<u>5,990,205</u>

## 分部資產及負債

本集團按報告及經營分部劃分之資產及負債分析如下：

### 分部資產

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業發展	115,207,207	111,780,398
酒店業務	6,057,524	5,067,566
物業投資	1,921,244	1,853,416
其他	2,923,431	1,900,384
分部資產總額	126,109,406	120,601,764
未分配	1,034,472	1,733,938
綜合資產	127,143,878	122,335,702

### 分部負債

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業發展	86,659,435	85,710,438
酒店業務	321,269	261,676
物業投資	916,091	1,003,689
其他	3,560,398	2,793,658
分部負債總額	91,457,193	89,769,461
未分配	841,377	555,269
綜合負債	92,298,570	90,324,730

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

- 所有資產分配予經營分部，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、金融衍生工具、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項以及遞延稅項資產。
- 所有負債分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的金融衍生工具、銀行及其他借款、其他應付稅項以及遞延稅項負債。



## 其他分部資料

截至2014年12月31日止年度

	報告						總計
	物業發展	酒店業務	物業投資	其他	分部總計	未分配	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包括於分部損益或分部資產計量的金額：							
非流動資產增加(附註)	(1,042,065)	1,230,962	775	33,082	222,754	-	222,754
於聯營公司權益	8,724,954	-	-	-	8,724,954	-	8,724,954
於合營企業權益	1,807,755	-	-	-	1,807,755	-	1,807,755
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(16,799)	-	-	(16,799)	-	(16,799)
已竣工可出售物業減值虧損	70,604	-	-	-	70,604	-	70,604
應收一家合營企業款項減值虧損	122,198	-	-	-	122,198	-	122,198
投資物業公平值變動收益	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
就分階段達成業務合併時重新計算一家聯營公司至收購日期公平值的收益	(37,196)	-	-	-	(37,196)	-	(37,196)
收購一家附屬公司的收益	(1,363)	-	-	-	(1,363)	-	(1,363)
出售附屬公司淨收益	(8,670)	-	-	-	(8,670)	-	(8,670)
出售聯營公司收益	(120,773)	-	-	-	(120,773)	-	(120,773)
物業、廠房及設備折舊	91,876	101,274	6,448	18,964	218,562	-	218,562
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	(964)	47	58	445	(414)	-	(414)
利息收入	(642,727)	(1,391)	(43)	(13,080)	(657,241)	(7,965)	(665,206)
財務費用	550,418	7,024	52,759	27,561	637,762	41,926	679,688
分佔聯營公司業績	(339,873)	-	-	-	(339,873)	-	(339,873)
分佔合營企業業績	(67,879)	-	-	-	(67,879)	-	(67,879)
稅項	2,524,209	4,865	15,096	77,144	2,621,314	97,330	2,718,644

截至2013年12月31日止年度

	報告						總計
	物業發展	酒店業務	物業投資	其他	分部總計	未分配	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包括於分部損益或分部資產計量的金額：							
非流動資產增加(附註)	3,565,958	1,533,616	520	26,912	5,127,006	-	5,127,006
於聯營公司權益	10,015,706	-	-	-	10,015,706	-	10,015,706
於合營企業權益	1,848,221	-	-	-	1,848,221	-	1,848,221
投資物業公平值變動收益	-	-	(100,900)	-	(100,900)	-	(100,900)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(60,685)	-	-	(60,685)	-	(60,685)
與新收購一家合營企業相關的收益	(704,131)	-	-	-	(704,131)	-	(704,131)
就分階段達成業務合併時重新計算聯營公司至收購日期公平值的收益	(3,923)	-	-	-	(3,923)	-	(3,923)
物業、廠房及設備折舊	46,665	87,113	6,651	17,324	157,753	-	157,753
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	(1,259)	(26)	20	(125)	(1,390)	-	(1,390)
利息收入	(458,795)	(3,749)	(9,196)	(5,861)	(477,601)	(16,092)	(493,693)
財務費用	414,731	102	51,469	10,377	476,679	30,136	506,815
分佔聯營公司業績	(1,092,037)	-	-	-	(1,092,037)	-	(1,092,037)
分佔合營企業業績	(477,999)	-	-	-	(477,999)	-	(477,999)
稅項	2,900,450	15,989	25,127	68,450	3,010,016	145,841	3,155,857

附註：非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業(不包括投資物業公平值變動收益)、預付租賃款、於合營企業權益、於聯營公司權益和預付租金，而不包括金融工具及遞延稅項資產。

#### 4. 其他收入

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	107,188	139,282
應收關聯人士欠款利息收入	558,018	354,411
政府補助	26,203	23,058
淨匯兌收益	-	90,240
綜合服務收入	129,901	79,406
可供出售投資的分紅收入	76,168	1,213
其他	66,785	40,719
	<b>964,263</b>	<b>728,329</b>

## 5. 財務費用

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
下列項目的利息：		
–5年內悉數償還的銀行借款	1,366,155	1,056,005
–毋須於5年內悉數償還的銀行借款	43,131	57,919
–5年內悉數償還的其他借款	1,052,578	851,594
5年內悉數償還的優先票據的利息	662,637	465,879
	<u>3,124,501</u>	<u>2,431,397</u>
減：資本化於發展中物業與在建工程	<u>(2,444,813)</u>	<u>(1,924,582)</u>
	<u>679,688</u>	<u>506,815</u>

本年度內的專項借款及一般貸款的資本化借款成本計算，是按年利率7.87%(2013年：8.66%)資本化於待售及自用物業的發展。

## 6. 稅項

	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	1,271,129	1,997,345
土地增值稅	1,396,485	1,253,216
	<u>2,667,614</u>	<u>3,250,561</u>
過往年度不足的撥備：		
中國企業所得稅	448	10,013
遞延稅項：		
本年度	50,582	(104,717)
	<u>2,718,644</u>	<u>3,155,857</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利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

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。

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤調節如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>5,928,465</u>	<u>9,146,062</u>
按中國企業適用所得稅率25%計算的稅項 (2013年：25%)	1,482,116	2,286,515
不同稅率的影響	(17,247)	(65,574)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(84,968)	(273,009)
分佔合營企業業績的稅項影響	(16,970)	(119,500)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(19,028)	(100,975)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	213,958	197,873
過往年度不足的撥備	448	10,013
未確認稅務虧損的稅項影響	63,086	156,003
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(5,276)	(9,311)
動用先前未確認稅項虧損	(4,839)	(16,090)
年度土地增值稅撥備	1,396,485	1,253,216
土地增值稅的稅項影響	(349,121)	(313,304)
未分配利潤的稅項影響	<u>60,000</u>	<u>150,000</u>
年度稅務開支	<u>2,718,644</u>	<u>3,155,857</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2014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1,396,485,000元(2013年：人民幣1,253,216,000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。

## 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

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本公司股東應佔年內利潤	2,071,722	4,885,514
贖回可換股證券溢價	(66,677)	–
有關永久證券的分派	(254,986)	–
有關可換股證券的分派	(25,282)	(182,914)
	<hr/>	<hr/>
就每股基本盈利而言的盈利	1,724,777	4,702,600
有攤薄潛力普通股的影响：		
有關可換股證券的分派	–	182,914
	<hr/>	<hr/>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<b>1,724,777</b>	<b>4,885,514</b>

### 股份數目

	2014年	2013年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,159,405,822	2,154,876,654
有攤薄潛力普通股的影响：		
購股權	8,014,885	23,149,554
可換股證券	–	344,594,594
	<hr/>	<hr/>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<b>2,167,420,707</b>	<b>2,522,620,802</b>

計算2014的每股攤薄盈利並無假設可換股證券獲兌換，因為其行使會導致年內每股攤薄盈利增加。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年度平均股票市價。

## 8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收款項	611,334	411,777
其他應收款項	3,583,985	3,041,088
預付款項及訂金	956,772	927,691
出售一家附屬公司及一家聯營公司的應收代價款	63,150	-
	<u>5,215,241</u>	<u>4,380,556</u>

本集團給予其信譽良好的客戶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雖已過期但並未減值。本集團不認為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。

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
30日內	256,574	146,659
31-90日	104,182	62,526
91-180日	19,494	19,550
181-365日	91,240	49,080
超過365日	139,844	133,962
	<u>611,334</u>	<u>411,777</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
30日內	5,307,305	5,682,270
31-90日	1,455,515	850,113
91-180日	2,291,915	1,050,500
181-365日	1,459,852	1,637,541
超過365日	1,270,961	1,294,420
	<u>11,785,548</u>	<u>10,514,844</u>
其他應付款項及預提費用	7,595,400	7,256,485
收購附屬公司及一家合營企業之未付代價款	-	139,600
	<u>19,380,948</u>	<u>17,910,929</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

2014年，隨著國家對房地產市場分類調控、雙向調節、因城施策的政策變化，樓市進入發展的「新常態」，投資增速逐漸放緩，庫存量高，市場分化明顯，全年全國商品房銷售面積120,649萬平方米，比上年下降7.6%，商品房銷售額人民幣76,292億元，下降6.3%，而2013年為增長26.3%。

2014年，也是綠城歷經變化的一年，經歷了股權買賣、管理層變動等風波，最終引進戰略股東—中國交通建設集團有限公司（「中交集團」），共謀發展。中交集團是國務院國有資產監督管理委員會監管的大型央企，世界500強企業，是中國建築行業最具代表性的公司，也是國資委批准可以以房地產開發為主業的21家央企之一。綠城將會在業務的持續及擴張性發展、新的融資渠道開拓等多方面受益於中交集團的戰略支持。

在面對波動的市場環境和「變革」的機遇時，公司及時調整自身的戰略，主動應對房地產市場出現的風險，有效把握政府出台的放鬆限貸、限購等房地產政策，積極推進項目品質和工作品質的優化、加快銷售去化、持續提升客戶滿意度、降低融資成本、合理儲備優質土地等多項有效舉措，為公司的發展贏得了新的轉機。

### 業績概覽

本年度本集團取得收入人民幣32,049百萬元，較2013年的人民幣28,991百萬元增加10.5%，實現毛利人民幣8,133百萬元，較2013年的人民幣8,775百萬元減少7.3%，其中實現物業銷售毛利人民幣7,074百萬元，物業銷售毛利率為23.5%，較2013年的28.4%有所下降，主要是本年結轉收入的樓盤中，較多項目是於2009年取得土地，土地成本偏高，再加上過去幾年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。

本年度淨利潤為人民幣3,210百萬元，較2013年的人民幣5,990百萬元減少46.4%。若扣除收購淨收益、若干資產的減值虧損或減值虧損撥回、金融衍生工具公平值改變和投資物業公平值變動收益的稅後淨影響，本年度核心淨利潤為人民幣3,379百萬元，較2013年的人民幣5,279百萬元減少36.0%，除附屬公司物業銷售毛利率下降之外，主要是分佔合營企業和聯營公司業績大幅下降所致。本年度本集團分佔合營企業及聯營公司業績從2013年的人民幣1,570百萬元減少74.0%到人民幣408百萬元，主要是因為部分合營企業及聯營公司計提減值虧損和本年度交付物業毛利率普遍偏低所致。2014年度本公司股東應佔利潤為人民幣2,072百萬元，較2013年的人民幣4,886百萬元減少57.6%。

## 全年預售情況

2014年，隨著國內多個城市的限購政策逐步放鬆或退出，房地產市場政策面逐漸好轉，公司緊抓時機，在穩步確保品質、進一步強化客戶服務的基礎上，運用靈活的銷售策略、激勵性的銷售考核政策、適時合理的宣傳手段等方式，全面促進銷售。

截至2014年12月31日止，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)累計總合同銷售面積約391萬平方米，合同銷售金額約人民幣794億元，當中歸屬於本集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司)的權益金額約為人民幣399億元；於2014年12月31日，綠城集團另有累計已簽認購協議未轉銷售合同的金額約人民幣30億元，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣15億元。綠城集團已超額完成年初所訂人民幣650億元的銷售目標。2014年整體銷售均價為每平方米人民幣20,264元，較去年的每平方米人民幣20,115元略有增長。

## 第四次榮膺居住滿意度全國第一

2014年，綠城集團榮獲12個城市的居住滿意度第一，9個城市的顧客忠誠度第一；這已經是綠城集團連續4年在「中國城市居民居住滿意度」調查中榮獲佳績，反映我們對於產品及服務的不懈追求得到了市場的一致肯定與認同。該項殊榮由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所與中國指數研究院三家研究機構共同組成的「中國房地產TOP10研究組」聯合評定，並在2014年9月全國房地產品牌研究價值成果發布會上正式發布。

我們希望通過自身的努力，將客戶對產品的滿意度逐步轉化為對「綠城」品牌的忠誠度。因此今年我們通過客戶座談會、業主質量監督小組、客戶服務質量



監理小組等多種方式，將客戶的意見和建議視為提升產品和服務及維護客戶忠誠度的良好契機，全面搜集盤查綠城業主所關注的重點，聽取他們的想法和需求，以最大程度滿足業主的不同需求。

同時，綠城集團名列「2014中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」第二，品牌價值人民幣198.83億元。這也是綠城集團自2004年以來連續第11年榮膺「中國房地產公司品牌價值TOP10」。

## 引進戰略股東

2014年12月23日，中交集團與(其中包括)宋卫平先生、夏一波女士(宋先生配偶)及壽柏年先生就有關買賣本公司股份訂立買賣協議，據此中交集團以現金每股港幣11.46元向宋先生、夏女士及壽先生各自全資擁有的公司收購合共524,851,793股股份(即總代價港幣6,014,801,547.78元)。有關轉讓股份佔本公司於本公告日期的總股本24.287%。該項交易已於2015年3月27日完成。有關詳情請參閱「結算日後事項」一節。

## 境外融資

2014年1月，成功發行5億元美金的次級永久資本證券，年利率僅為9%。本次融資所得款項主要已用於提前贖回2012年發予九龍倉集團總額港幣25.5億元(約美金4.1億元)的永久次級可換股可贖回證券。為公司增加了融資金額的同時還節省了利息成本。

此外，於2015年2月10日，本公司成功增發了於2019年到期的年利率為8.0%美金2億元優先票據。款項將用作為若干現有短期債項再融資，及一般公司用途。

## 土地儲備

綠城集團於2014年新購11個土地項目，新增項目總建築面積約為434萬平方米，歸屬於本集團約為258萬平方米。新增項目的總土地款約為人民幣203億元，其中大部份由合作夥伴支付，本集團須以現金支付的約為人民幣30億元。於2014年12月31日，綠城集團共有98個土地儲備項目(包括在建及待建)，總建築面積達3,489萬平方米，歸屬於本集團的權益建築面積為1,906萬平方米，總可售面積為2,555萬平方米，歸屬於本集團的權益可售面積為1,368萬平方米。樓面地價平均成本為每平方米人民幣3,518元。

## 前景展望

2014年以來，國內房地產景氣指數逐月下滑，房地產投資增速顯著放緩，銷售面積和銷售額同比大幅下滑，70個大中城市中房價下跌的城市不斷增加。隨著房地產市場調整的不斷加深，各地方政府從2014年6月開始逐步取消限購，不斷放鬆調控，央行也最終放鬆首套房認定政策，釋放改善性需求。

2015年，在政府「堅持分類指導，因地施策，落實地方政府主體責任，支持居民自住和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展」的政策指導下，國內房地產市場將持續向好調整，後續行業政策或將進一步放鬆，多種救市政策如降息、限購鬆綁等也將陸續出台。

隨著土地紅利的逐漸消失，房地產行業的整個盈利模式已經發生根本性改變，企業順應投資與開發分離的趨勢，革命性提升專業開發能力、生活服務能力，實現開發增值、服務增值是今後持續生存、發展的根本。

從長期看，中國城鎮化趨勢逐步加強，由此產生的大量購房需求將繼續為房地產行業提供廣闊的發展空間。2015年，公司圍繞着財務、銷售、產品、服務、人才等重點工作，以「一低五高」，即低負債率、高去化率、高美譽度、高性價比、高附加值、高成長性為目標，充分發揮主動性，制定高效的戰略政策，以謀求更長遠的發展。

## 戰略合作，共謀發展

2014年公司成功引入另一戰略投資者中交集團，與九龍倉集團並列成為公司的第一大股東。中交集團以其世界500強的全球資源優勢和行業領先的建築板塊業務與綠城的品牌價值、管理經驗、客戶美譽度等將形成良好的戰略契合。作為中交集團目前唯一的海外上市地產平台，綠城將在拿地、開發、融資等多方面受益於中交的央企背景，同時綠城將助力中交集團整體房地產業務板塊的快速擴張。另一方面，九龍倉作為具有百年歷史的優秀香港藍籌公司，在應對行業風險和市場變動等方面有著豐富的經驗，為綠城持續健康發展保駕護航。綠城+九龍倉+中交集團這一市場唯一的強勁組合，將以優勢互補為目標，努力創造戰略價值。

## 實現產品多元化，推進輕資產與服務轉型，堅守品質之路

經過20年的發展，綠城的核心優勢逐步鞏固和完善，2015年，公司將加大一線城市、重點城市投資權重，加強區域集中度，進一步將高端產品向中高端產品拓展，持續提高產品性價比，豐富產品綫，實現產品多元化，拓寬客戶面，加大開發適合城市白領階層這一購房主體的產品；公司也將積極調整資產結構，加大資產流動性，著力提高項目管理服務等輕資產業務比重，通過品牌和管理輸出，充分發揮集團專業開發能力的商業價值。

客戶和社會對我們的支持，是我們寶貴的財富，也是我們前進的動力，持續提高服務品質是我們的長期發展戰略。2015年，公司將在服務戰略上實現重大轉型，將加大服務佔比高的項目投資，從傳統的房地產朝向理想生活綜合服務商轉型，探索和實踐中國生活服務行業的服務模式和商業模式，充分利用互聯網、微信、雲計算和大數據等在綫服務手段，與綫下服務實體相互融合，升級綠城園區生活服務體系，結合智慧園區的概念，給綠城園區注入更多更優質的教育、醫療、文化、養生、養老等全方位軟性服務，充分提升綠城房產品的附加價值和性價比，提高客戶的認可度和滿意度。

品質是公司的生命綫，即使面臨經營的壓力，公司始終堅守「精緻、完美」的產品營造理念，確保產品品質。同時，公司將專注塑造「綠城」品牌，增加品牌的影響力、溢價能力，升級品牌定位，堅定市場信心，提升客戶忠誠度。

## 精准制定銷售策略，堅定不移去庫存

2015年，公司工作的重中之重就是加大銷售力度、拓寬銷售渠道、加快庫存去化。公司將堅持戰略清晰、管理有效的基本思路，充分吸收同行優秀銷售經驗，實施積極靈活的銷售和價格策略，精研市場，精准去化，針對不同地區、城市和項目特點，採取具體有效的應對措施，加快新推樓盤和現有項目的銷售，針對庫存量較大、庫存時間較長的部分區域，精准制定銷售策略和靈活的價格手段，提高產品銷售的去化率，努力確保資金回籠，以轉化為新的更有市場競爭力的產品。與此同時，做好產品的增值服務，持續提升產品價值的呈現力，提高產品的市場競爭力及客戶滿意度，加快產品銷售。

## 完善財務管控模式，降低財務成本

九龍倉作為百年優秀港資房地產巨頭，自成為本公司最大股東之一，力助綠城拓寬融資渠道、提升內部財務及風險管控水平，取得很大成效。我們相信中交集團作為另一大股東加入綠城，其世界500強的全球資源優勢以及強大的央企背景，將為綠城帶來更多境內外融資機會，拓寬多元化融資渠道，改善負債結構，降低財務成本。

完善財務管控模式，在土地取得、規劃設計階段，做好產品研究，平衡好品質與利潤的關係；在產品營造階段，優化成本管控機制、招投標機制和過程監督機制，提高產品營造全過程的成本控制能力。

## 優化人員結構，提高團隊戰鬥力

公司堅持以人為本的基本理念，員工的進步和發展為企業長遠發展的動力。2015年，公司將從五個方面優化人員結構，提高公司整體戰鬥力。第一，進一步明確用人導向，強化人才使用的價值觀考察，任用有理想、有責任心、有能力的複合型人才；第二，加強內部員工培訓提升，建立年輕基幹隊伍名單，加大中青年管理人才的提拔任用力度，保持高管團隊的活力；第三，優化人才引進結構、人員任用年齡結構、團隊組合結構，加速複合型管理人才特別是全面經營管理能力的培養；第四，建立健全穩定又科學的薪酬激勵制度，堅持以管理成果、經營業績為導向的激勵淘汰制度；第五，探索、促進綠城與優秀企業集團的優秀人才雙向流通機制。

展望未來，綠城發展之路任重而道遠。面對政策和市場的挑戰，唯有更加緊密的戰略合作及全力以赴共謀發展的決心，通過產品、服務、銷售、財務、人力等多方面的改進，提升公司的核心競爭力及可持續發展能力，在中國房地產市場上寫下濃墨重彩的一筆。

## 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。本年度實現物業銷售收入人民幣30,111百萬元，佔總收入的94.0%，較2013年的人民幣27,460百萬元增加人民幣2,651百萬元，增長9.7%，主要是銷售面積增加所致。本年度交付物業銷售面積為1,936,916平方米，較2013年的1,653,830平方米上升了17.1%。

2014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 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元 /平方米)
杭州蘭園	高層住宅、酒店式公寓	93,149	3,744	12.4%	40,194
紹興百合花園	高層住宅、別墅、寫字樓	259,299	3,683	12.2%	14,204
上海玫瑰園	別墅	51,374	2,522	8.4%	49,091
台州玫瑰園	高層住宅、別墅	105,231	1,515	5.0%	14,397
海南綠城藍灣小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅	78,010	1,436	4.8%	18,408
新疆玉園	高層住宅	137,719	1,292	4.3%	9,381
杭州玉園	高層住宅	66,586	1,254	4.2%	18,833
青島膠州紫薇廣場	高層住宅、多層住宅	154,662	1,191	4.0%	7,701
青島理想之城	高層住宅、多層住宅	101,868	1,076	3.6%	10,563
諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅	69,621	1,054	3.5%	15,139
南通啟東玫瑰園	高層住宅、多層住宅	96,599	928	3.1%	9,607
其他		722,798	10,416	34.5%	14,411
<b>合計</b>		<b>1,936,916</b>	<b>30,111</b>	<b>100.0%</b>	<b>15,546</b>

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本年度浙江地區(除杭州以外)項目實現物業銷售收入人民幣9,446百萬元，佔比31.4%，位居首位。杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣8,587百萬元，佔比28.5%，位居第二。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣2,858百萬元，佔比9.5%，位居第三。

本年度高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣21,697百萬元，佔比72.1%，別墅銷售收入人民幣8,066百萬元，佔比26.8%，寫字樓銷售收入人民幣348百萬元，佔比1.1%。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣749百萬元，較2013年的人民幣582百萬元增長28.7%，主要是設計及裝修業務規模逐年擴大所致。

本年度本集團實現項目管理收入人民幣461百萬元，較2013年的人民幣350百萬元增長31.7%，主要來自本公司之附屬公司藍城房產建設管理集團有限公司的項目管理收入。項目管理業務發展勢頭良好，預計對本集團貢獻將連年增長。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣440百萬元，與2013年的人民幣305百萬元增長44.3%，主要是海南綠城藍灣度假酒店、海南藍灣綠城威斯汀度假酒店和青島李滄綠城喜來登酒店等多家酒店於2014年投入運營，帶來新增加的收入。同時，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。

本年度本集團實現投資性物業租金收入人民幣122百萬元，與2013年的人民幣114百萬元略有增長，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

本年度本集團實現物業銷售毛利人民幣7,074百萬元，物業銷售毛利率為23.5%，較2013年的28.4%有所下降。本年度結轉收入的樓盤中，較多項目是於2009年取得土地，土地成本偏高，再加上過去幾年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，很大程度上影響了本年度的物業銷售毛利率。

## 其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣964百萬元，較2013年的人民幣728百萬元增加人民幣236百萬元，主要是利息收入增加和取得可供出售投資公司的分紅收入人民幣76百萬元所致。

本年度本集團取得利息收入人民幣665百萬元，較2013年的人民幣494百萬元增加人民幣171百萬元，主要是應收關聯人士利息增加所致。

## 銷售及行政開支

本年度本集團發生銷售開支及行政開支合共人民幣2,827百萬元，相比2013年的人人民幣2,340百萬元，增長20.8%。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本年度產生人民幣950百萬元(2013年：人民幣723百萬元)，同比增長31.4%，主要是因為本年度擴充人才儲備並優化薪酬體系所致。本年度產生營銷活動相關費用合共人民幣556百萬元，與2013年的人人民幣561百萬元基本持平。本年度產生日常營運費用人民幣864百萬元(2013年：人民幣664百萬元)，同比增長30.1%，除本年度本集團辦公費、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，主要是因為本年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、海南藍灣綠城威斯汀度假酒店等多家酒店發生較多前期營運開支及折舊增加所致。

另外，包含在行政開支中尚有淨匯兌損失人民幣22百萬元，2013年則在其他收入中有淨匯兌收益人民幣90百萬元，主要是本集團有較多外幣借款及本年度人民幣貶值所致。

## 財務費用

本年度本集團計入綜合損益及其他全面收益表的利息支出為人民幣680百萬元(2013年：人民幣507百萬元)。本年度總利息開支為人民幣3,125百萬元，較2013年的人人民幣2,431百萬元增加28.5%，主要是加權平均佔用資金增加較多所致。本年度年加權平均利息成本為7.9%，較2013年的8.7%有所下降。本年度資本化利息為人民幣2,445百萬元，資本化率為78.2%，與2013年的79.1%相比變動不大。

## 分佔合營企業及聯營公司的業績

本年度本集團分佔合營企業及聯營公司業績為人民幣408百萬元，較2013年的人民幣1,570百萬元，減少人民幣1,162百萬元，主要是因為部分合營企業及聯營公司計提減值虧損(見「減值虧損計提與撥回」)和本年度交付物業毛利率普遍偏低所致。

本年度合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣39,416百萬元，較2013年的人民幣32,921百萬元增加19.7%，主要是本年度銷售面積從2013年的1,503,542平方米增加39.5%到2,097,973平方米，但銷售均價從2013年的每平方米人民幣21,896元下降14.2%到每平方米人民幣18,788元。本年度合營企業及聯營公司實現物業銷售毛利率為14.4%，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，進而影響了本年度物業銷售毛利率。

2014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	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	162,793	5,473	13.9%	33,619
杭州明月江南	合營企業 高層住宅	120,820	3,211	8.1%	26,577
濟南百合花園	合營企業 高層住宅	189,149	1,498	3.8%	7,920
杭州之江壹號	合營企業 高層住宅	72,507	1,309	3.3%	18,053
上海玉蘭花園 臻園	聯營公司 多層住宅、高層住宅	79,882	3,132	7.9%	39,208
上海盛世濱江	聯營公司 高層住宅	44,664	2,583	6.6%	57,832
溫州海棠灣	聯營公司 多層住宅、高層住宅、別墅	105,138	2,304	5.8%	21,914
寧波中心	聯營公司 高層住宅、寫字樓	94,580	2,086	5.3%	22,055
濟南全運村	聯營公司 多層住宅、高層住宅、別墅 酒店式公寓、寫字樓	113,761	2,039	5.2%	17,924
麗水秀麗春江	聯營公司 高層住宅、別墅	122,137	1,861	4.7%	15,237
無錫蠡湖香樟園	聯營公司 高層住宅、別墅	82,831	1,326	3.4%	16,008
其他		909,711	12,594	32.0%	13,844
<b>合計</b>		<b>2,097,973</b>	<b>39,416</b>	<b>100.0%</b>	<b>18,788</b>

附註：銷售面積包括地上及地下面積。



## 稅項費用

本年度稅項包括人民幣1,396百萬元的地地增值稅(2013年：人民幣1,253百萬元)和人民幣1,323百萬元的企业所得稅(2013年：人民幣1,903百萬元)。本年度企业所得稅的實際稅負為32.1%(撇除分佔合營企业和聯營公司的業績)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、境外的附屬公司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。

## 投資物業的公平值變動收益

投資物業是以賺取租金為目的而持有的物業，應按照公允價值計量。本集團委聘戴德梁行有限公司對投資物業予以評估。根據評估結果，2014年投資物業的公平值變動收益為人民幣60百萬元(2013年：收益人民幣101百萬元)。

## 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，本年度該交叉貨幣掉期公平值改變產生損失人民幣121百萬元(2013年：收益人民幣50百萬元)。

## 減值虧損計提與撥回

鑒於國家限購和信貸收緊政策帶來的風險和不確定性，本集團委聘戴德梁行有限公司對部分物業予以評估。根據評估結果，2014年本公司之附屬公司舟山市普陀綠城實業投資有限公司沖回酒店物業(舟山朱家尖綠城威斯汀度假酒店)的評估減值人民幣17百萬元(2013年：沖回評估減值人民幣61百萬元)，本公司之附屬公司諸暨市越都置業有限公司(諸暨綠城廣場)就其已竣工可出售物業計提減值虧損人民幣71百萬元。另外，就應收本集團之合營企业紹興綠城實業房地產開發有限公司(紹興玉園)的款項計提減值虧損人民幣122百萬元。

本年度本集團之合營企業及聯營公司共計提減值虧損人民幣620百萬元，主要是中投發展有限責任公司、杭州海航綠城置業有限公司(杭州西溪誠園致誠苑)、蘇州綠城御園房地產開發有限公司(蘇州御園)和無錫融創綠城湖濱置業有限公司(無錫蠡湖香樟園)分別就其物業計提減值虧損人民幣250百萬元、人民幣213百萬元、人民幣89百萬元和人民幣54百萬元。上述減值虧損合共減少了本集團分佔合營企業及聯營公司的業績人民幣217百萬元。

## 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12月31日，本集團有預售訂金餘額人民幣20,116百萬元，較2013年12月31日的人民幣23,428百萬元減少人民幣3,312百萬元，下降14.1%。

於2014年12月31日，合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣42,098百萬元，相比於2013年12月31日的人民幣42,726百萬元減少人民幣628百萬元，降低1.5%。

## 融資來源及流動性

於2014年12月31日，本集團有銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)人民幣9,084百萬元(2013年12月31日：人民幣11,281百萬元)，總借貸人民幣35,815百萬元(2013年12月31日：人民幣30,512百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣26,731百萬元(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76.7%，較2013年12月31日的60.1%有所上升，主要是為支付土地費用和工程款項而取得多項銀行及其他借款所致。

綠城集團現取得商業銀行授信約人民幣494億元，截至2014年12月31日止實際使用約人民幣183億元。

## 項目出讓

於2014年10月13日，本集團與遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋公司」)簽訂股份及股東貸款轉讓協議，將所持有的盛聯管理有限公司(「盛聯公司」)24.5%股份及股東貸款轉讓給遠洋公司，轉讓對價合共人民幣1,090百萬元。盛聯公司此前為本集團之聯營公司，間接持有並開發杭州遠洋公館項目。截至2014年12月31日，本集團已收到轉讓對價款人民幣1,060百萬元。該項出讓增加了本年度本公司股東應佔利潤人民幣121百萬元。

## 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。由於本集團存有外幣存款、外幣銀行及其他借款、外幣應收及應付關聯人士欠款和外幣應收及應付第三方款項，且於2013年發行共計10億美元的優先票據均以美元交割，另外，就本公司於2013年5月發行的人民幣優先票據25億元，與若干銀行訂立了交叉貨幣掉期合同，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2014年12月31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12月31日，抵押貸款保證為人民幣17,826百萬元(2013年12月31日：人民幣17,625百萬元)。

## 資產抵押

於2014年12月31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26,217百萬元(2013年12月31日：人民幣22,725百萬元)的樓宇、酒店、在建工程、預付租賃款、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13,786百萬元(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。目前沒有任何重大的資本開支計劃。

## 結算日後事項

2014年12月31日後發生的重大事項如下：

於2015年2月10日，本公司、若干本公司離岸附屬公司、中國東方資產管理(國際)控股有限公司及Credit Suisse International就本公司發行本金總額200,000,000美元於2019年到期的8.0%優先票據(「新票據」)訂立購買協議，新票據發行後將與本公司在2013年9月24日發行於2019年到期的300,000,000美元8.0%優先票據合併及組成單一系列。新票據於2015年2月16日獲批准於聯交所上市及買賣。

於2014年12月23日，Delta House Limited、Profitwise Limited及Wisearn Limited(即分別由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士全資擁有的公司)與中交集團訂立買賣協議，據此，Delta House Limited、Profitwise Limited及Wisearn Limited同意向中交集團出售而中交集團同意認購合共524,851,793股股份。本交易於2015年3月27日完成，據此中交集團成為本公司的主要股東並於524,851,793股股份中擁有權益，相當於本公告日期本公司已發行股本總數約24.287%，而宋先生和壽先生於合共400,621,707股股份(不包括購股權)中擁有或視為擁有權益，相當於本公告日期本公司已發行股本總數約18.538%。於本公告日期，九龍倉為本公司主要股東，透過其全資附屬公司於524,851,793股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本總數約24.287%。有關本交易的詳情分別載於本公司日期為2014年12月23日、2015年3月24日及2015年3月27日的公告。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

除了以上披露的內容外，截至2014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。

## 人力資源

截至2014年12月31日，本集團總共僱用5,050名僱員(2013年：4,928名)。本集團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。

## 企業管治守則

董事會認為，本公司於本年度內均有遵守上市規則附錄14所載的《企業管治守則》所載的守則條文的規定。

## 符合上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》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的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 審核委員會

本公司審核委員會由四名成員(一名非執行董事及三名獨立非執行董事)組成。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、範圍及報告亦獲討論。本集團截至2014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。

## 股息

董事會已決議不就截至2014年12月31日止年度宣派任何末期股息(截至2013年12月31日止年度：每股人民幣0.43元)。

## 股東週年大會

本公司擬於2015年6月19日(星期五)舉行股東週年大會，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。

## 暫停辦理股份登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份登記手續：

由2015年6月17日(星期三)至2015年6月19日(星期五)(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，以確定股東符合資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周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2015年6月16日(星期二)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之本公司截至2014年12月31日止年度年報將寄予本公司股東，並於聯交所網頁([www.hkexnews.com](http://www.hkexnews.com))及本公司網頁([www.chinagreentown.com](http://www.chinagreentown.com)或[www.greentownchina.com](http://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，使本集團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  
聯席主席  
宋卫平

中國，杭州  
2015年3月27日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事宋卫平先生、朱碧新先生、壽柏年先生及孫國強先生；兩名非執行董事周安橋先生及徐耀祥先生；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。