

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2016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2016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2015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2016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2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	9,682,113	10,755,916
銷售成本		<u>(7,305,560)</u>	<u>(8,195,187)</u>
毛利		2,376,553	2,560,729
其他收入	4	598,827	428,812
銷售開支		(521,765)	(537,356)
行政開支		(1,089,885)	(1,016,706)
財務費用	5	(565,020)	(548,885)
貿易及其他應收款項、訂金及 預付款項減值虧損		(19,073)	—
應收一家合營企業款項減值虧損		(81,787)	—
已竣工可出售物業減值虧損		(109,220)	(126,834)
交叉貨幣掉期公平值改變		55,547	24,227
優先票據提早贖回權的公平值改變		(107,334)	—
收購一家附屬公司收益		153	—
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		35,775	—
出售附屬公司淨收益		2,707	2,906
分佔合營企業業績		128,257	(70,110)
分佔聯營公司業績		<u>608,595</u>	<u>828,273</u>
除稅前利潤		1,312,330	1,545,056
稅項	6	<u>(499,375)</u>	<u>(799,044)</u>
期內利潤及全面收益總額		<u>812,955</u>	<u>746,012</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		604,299	518,929
非控股股東權益		<u>208,656</u>	<u>227,083</u>
		<u>812,955</u>	<u>746,012</u>
每股盈利	7		
基本		<u>人民幣0.20元</u>	<u>人民幣0.18元</u>
攤薄		<u>人民幣0.20元</u>	<u>人民幣0.18元</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015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		6,492,647	6,512,266
投資物業		1,931,500	1,931,500
商譽		769,241	769,241
於聯營公司權益		6,913,106	6,646,717
於合營企業權益		3,101,349	2,979,402
可供出售投資		162,292	162,289
預付租賃款		646,022	659,487
預付租金		11,897	8,843
遞延稅項資產		1,229,542	1,201,769
優先票據的提早贖回權		150,660	257,994
		<u>21,408,256</u>	<u>21,129,508</u>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業		18,524,642	9,982,486
發展中物業		53,172,864	48,772,289
已竣工可出售物業		14,181,355	14,348,837
存貨		114,213	92,245
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	5,586,361	4,318,531
應收關聯人士款項		22,285,119	24,275,996
預付所得稅		2,157,958	1,351,708
其他預付稅項		1,712,148	1,183,024
抵押銀行存款		3,377,400	3,358,767
銀行結餘及現金		19,527,421	14,879,912
		<u>140,639,481</u>	<u>122,563,795</u>
分類為持有待售的資產		<u>748,299</u>	<u>819,301</u>
		<u>141,387,780</u>	<u>123,383,096</u>

		於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	18,256,529	18,754,124
預售訂金		30,521,066	22,223,247
應付關聯人士款項		14,413,457	11,642,692
應付所得稅		4,115,905	4,355,641
其他應付稅項		422,750	740,929
銀行及其他借款		11,744,983	12,540,078
優先票據		-	2,497,056
交叉貨幣掉期		-	199,796
		<b>79,474,690</b>	72,953,563
與分類為持有待售的資產有關的負債		<b>312,308</b>	312,340
		<b>79,786,998</b>	73,265,903
<b>淨流動資產</b>		<b>61,600,782</b>	50,117,193
<b>總資產減流動負債</b>		<b>83,009,038</b>	71,246,701
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		27,251,590	14,894,665
優先票據		4,649,169	8,163,517
公司債券		6,906,928	6,898,467
遞延稅項負債		4,706,763	4,629,993
		<b>43,514,450</b>	34,586,642
		<b>39,494,588</b>	36,660,059
<b>資本及儲備</b>			
股本		208,976	208,967
儲備		24,249,870	23,792,070
本公司股東應佔權益		<b>24,458,846</b>	24,001,037
永久證券		5,598,919	3,014,681
非控股股東權益		9,436,823	9,644,341
		<b>39,494,588</b>	36,660,059

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2016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」)頒佈的國際會計準則第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的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2016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2015年12月31日止年度的綜合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2016年1月1日開始的財政年度生效的對國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的若干修訂。

於本中期期間應用對國際財務報告準則的該等修訂，對在本簡明綜合財務報表所呈報的金額及/或所披露的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	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	8,236,862	9,724,409
酒店業務	298,005	259,407
項目管理	352,555	154,540
物業租金收入	65,053	61,580
設計及裝修	633,826	482,534
銷售建築材料	5,992	2,030
其他業務	89,820	71,416
	<u>9,682,113</u>	<u>10,755,916</u>

### 3. 收入及分部資料(續)

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	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2016年6月30日止六個月</b>							
對外收入	8,236,862	298,005	65,053	1,082,193	9,682,113	-	9,682,113
分部間收入	-	710	-	117,745	118,455	(118,455)	-
分部收入總額	<u>8,236,862</u>	<u>298,715</u>	<u>65,053</u>	<u>1,199,938</u>	<u>9,800,568</u>	<u>(118,455)</u>	<u>9,682,113</u>
分部業績	<u>852,072</u>	<u>17,555</u>	<u>11,868</u>	<u>59,246</u>	<u>940,741</u>	<u>(1,419)</u>	<u>939,322</u>
未分配行政開支							(65,904)
未分配其他收入							16,801
未分配財務費用							(3,678)
交叉貨幣掉期公平值改變							55,547
未分配稅項							<u>(129,133)</u>
期內利潤							<u>812,955</u>
<b>截至2015年6月30日止六個月</b>							
對外收入	9,724,409	259,407	61,580	710,520	10,755,916	-	10,755,916
分部間收入	-	2,385	-	81,452	83,837	(83,837)	-
分部收入總額	<u>9,724,409</u>	<u>261,792</u>	<u>61,580</u>	<u>791,972</u>	<u>10,839,753</u>	<u>(83,837)</u>	<u>10,755,916</u>
分部業績	<u>844,312</u>	<u>(8,312)</u>	<u>2,443</u>	<u>(39,846)</u>	<u>798,597</u>	<u>(2,735)</u>	<u>795,862</u>
未分配行政開支							(25,630)
未分配其他收入							529
未分配財務費用							(32,947)
交叉貨幣掉期公平值改變							24,227
未分配稅項							<u>(16,029)</u>
期內利潤							<u>746,012</u>

### 3. 收入及分部資料(續)

本集團按報告分部劃分的資產及負債分析如下：

#### 分部資產

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
物業發展	148,283,868	129,525,307
酒店業務	6,700,870	6,656,336
物業投資	1,969,338	1,969,604
其他	4,420,681	4,843,293
分部資產總額	161,374,757	142,994,540
未分配	1,421,279	1,518,064
綜合資產	<u>162,796,036</u>	<u>144,512,604</u>

#### 分部負債

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
物業發展	118,612,614	100,698,005
酒店業務	315,747	413,575
物業投資	758,399	801,599
其他	2,377,245	4,842,873
分部負債總額	122,064,005	106,756,052
未分配	1,237,443	1,096,493
綜合負債	<u>123,301,448</u>	<u>107,852,545</u>

### 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
利息收入	538,327	336,400
淨匯兌收益	-	1,367
綜合服務收入	9,898	33,848
其他	50,602	57,197
	<u>598,827</u>	<u>428,812</u>

## 5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
借款利息	1,687,770	1,639,513
減：資本化於發展中物業與在建工程	<u>(1,122,750)</u>	<u>(1,090,628)</u>
	<b><u>565,020</u></b>	<b><u>548,885</u></b>

## 6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	543,260	432,806
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(107,258)</u>	<u>380,521</u>
	<b><u>436,002</u></b>	<b><u>813,327</u></b>
遞延稅項：		
本期間	<u>63,373</u>	<u>(14,283)</u>
	<b><u>499,375</u></b>	<b><u>799,044</u></b>

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% (2015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。

本集團根據管理層最佳估計及按照中國相關法律及法規的規定確認土地增值稅。截至2016年6月30日止六個月，本集團已估計並撥回土地增值稅人民幣107,258,000元(截至2015年6月30日止六個月：撥備人民幣380,521,000元)。該撥回乃基於期間內確認為收入的多個物業項目經修訂估計增值額與過往年度估計的增值額不同，導致過往年度土地增值稅超額撥備。實際土地增值稅負債須待稅務機關於物業開發項目落成後決定，稅務機關有可能不認同土地增值稅撥備的計算基準。



## 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本公司股東應佔期內利潤	<b>604,299</b>	518,929
有關永久證券的分派	<b>(178,698)</b>	(136,425)
用於計算每股基本盈利的盈利	<b>425,601</b>	382,504
用於計算每股攤薄盈利的盈利	<b>425,601</b>	382,504

### 股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
用於計算每股基本盈利的加權平均普通股股數	<b>2,162,481,228</b>	2,161,193,828
有攤薄潛力普通股的影響： 購股權	<b>4,199,590</b>	6,597,317
用於計算每股攤薄盈利的加權平均普通股股數	<b>2,166,680,818</b>	2,167,791,145

計算2016年及2015年的每股攤薄盈利並無假設部分購股權的行使，因為該等購股權的行使價格要高於期內平均股票市價。

## 8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2016年	於2015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	<b>646,052</b>	600,621
其他應收款項	<b>4,117,987</b>	2,947,895
預付款項及訂金	<b>777,172</b>	706,865
出售一家附屬公司及一家聯營公司的應收代價款	<b>45,150</b>	63,150
	<b>5,586,361</b>	4,318,531

## 8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

本集團給予其若干信譽良好的貿易客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
90日內	322,598	302,171
91-180日	136,179	85,883
181-365日	62,112	74,208
超過365日	<u>125,163</u>	<u>138,359</u>
貿易應收款項	<u>646,052</u>	<u>600,621</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	10,768,689	11,543,155
其他應付款項及預提費用	6,493,347	6,230,768
就持有待售一家附屬公司的預收款項	858,000	858,000
收購附屬公司的應付代價款	<u>136,493</u>	<u>122,201</u>
	<u>18,256,529</u>	<u>18,754,124</u>

貿易應付款項主要包括尚未支付的貿易採購金額及承包商款項。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
180日內	8,294,413	8,072,246
181-365日	1,588,376	2,342,294
超過365日	<u>885,900</u>	<u>1,128,615</u>
貿易應付款項	<u>10,768,689</u>	<u>11,543,155</u>

## 管理層討論與分析

### 經營管理回顧

2016年上半年，中國樓市在整體經濟形勢向好、供給側改革和去庫存力度持續加大的背景下，各地各項政策接連出台，不斷刺激市場需求。受此影響，2016年上半年品牌房企業績顯著提升，全年銷售目標完成率已達較高水平，樓市整體成交量持續上漲，土地市場活躍，地王頻現。另一方面，「冰火兩重天」的現象仍然伴隨著中國樓市，一綫城市及部分二綫城市樓市成交量猛漲、庫存迅速下降，熱點城市甚至再次出現供不應求的現象，然而大多數三四綫城市仍存在較大的庫存去化壓力。

當前，面對監管政策日益規範、新老客戶回歸理性、競爭日趨激烈的經營環境，公司始終保持著居安思危、未雨綢繆的經營理念，在過去的半年裏，公司深入貫徹實施《綠城中國發展戰略規劃》，圍繞「理想生活綜合服務商」的發展願景，充分發揮理念、品牌、品質、營造、服務、團隊、機制等核心優勢和特質，理順業務結構，完善治理結構，優化投資佈局，改善負債結構，強化投資開發、代建開發，提高純開發專業能力，架設資產經營平台，開拓小鎮建設業務，推進資金歸集管控，系統性扎實落地「服務平台化、地產金融化、開發專業化」的戰略。

### 業績概覽

本期本集團取得收入人民幣9,682百萬元，較2015年同期的人民幣10,756百萬元減少10.0%，實現毛利人民幣2,377百萬元，較2015年同期的人民幣2,561百萬元減少7.2%，其中實現物業銷售毛利人民幣1,794百萬元，物業銷售毛利率為21.8%，與2015年同期的22.1%基本持平。

本期本集團淨利潤為人民幣813百萬元，較2015年同期的人民幣746百萬元增加9.0%。本期本公司股東應佔利潤為人民幣604百萬元，較2015年同期的人民幣519百萬元增加16.4%。若扣除收購淨收益、若干資產的減值虧損、金融衍生工具公平值變化虧損的稅後淨影響，本期本公司股東應佔核心淨利潤人民幣761百萬元，較2015年同期的人民幣615百萬元增加23.7%。

本期本公司實現每股基本盈利人民幣0.20元，較2015年同期的每股人民幣0.18元上升11.1%。

## 2016年上半年預售情況

截至2016年6月30日止六個月，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)累計總銷售面積約235萬平方米，合同銷售金額約人民幣454億元，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣237億元；於2016年6月30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24億元，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣12億元。整體銷售均價約為每平方米人民幣19,281元。

## 土地儲備

2016年上半年，本集團通過土地公開競拍方式新增位於北京及杭州的三幅優質地塊，新增項目總建築面積約為27萬平方米，歸屬於本集團約為17萬平方米；新增項目的總土地款約為人民幣99.7億元，其中部份由合作方資源或金融機構融資支付，歸屬於綠城以自有資金支付的約人民幣30.37億元；預估新增可售金額約為人民幣205億元，其中歸屬於本集團權益約為113億元。於2016年6月30日，綠城集團共有土地儲備總建築面積約為2,976萬平方米，其中按照權益計算約為1,748萬平方米；總可售面積約為2,221萬平方米，權益可售面積約為1,305萬平方米；建築面積地價平均成本約為每平方米人民幣3,508元。

## 治理結構持續完善，管理架構創新優化

隨著本公司股東、股權變更的實質性落地，除去公眾流通股，公司已經形成「中交+九龍倉+創始股東」穩定的大股東結構，成為中國房地產行業典型的「混合所有制」企業。

同時，公司緊緊圍繞專業化管控、精益化管理、集約化運營和多元化發展，進一步優化法人治理結構，有序構建規範的現代企業制度，不斷提高可持續發展能力。經過密集的論證、研討，並報公司大股東和董事會批准，對公司的管控體系進行了創新性優化調整，目前已經確立了「一體四翼」的管理組織架構和業務發展格局，即以綠城中國為主體，形成綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮四大子集團，共同致力於打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌。

## 投資佈局不斷聚焦，產品格局初步形成

2016年以來，公司緊密結合當前行業發展的「窗口期」，嚴格執行《項目投資管理辦法》，落實投資發展戰略，即堅持投資開發向北京、上海、廣州、深圳、杭州、天津、濟南、南京、合肥、鄭州、重慶、武漢、成都、廈門、福州15個重點城市聚焦。今年上半年，公司通過土地公開競拍方式新增的三幅優質地塊，分別位於北京及杭州，進一步優化了整體投資結構，支持公司的戰略發展。

與此同時，產品結構適應市場環境不斷創新、優化，自2015年推出創新型產品(楊柳郡、留香園、桃李春風)以來，2016年新推「五大新品」(柳岸曉風、梧桐郡、芳菲郡、金麟府、鳳起潮鳴)，同時創新中式小別墅、生活體驗館，實現產品創新、市場去化、客戶口碑、品牌效應的多贏，「2:6:2」(20%的高端產品，60%的市場主流產品，20%的安置房和保障房產品)的橄欖型產品格局初步形成，產品結構進一步契合市場，且在重點城市的市場影響力、客戶美譽度穩步提升。

## 代建業務有序整合，資產經營初顯成效

本公司在現有基礎上，對內整合代建平台，集中優勢資源，整體強化輕資產運營。2015年9月，公司收購綠城鼎益房地產投資管理有限公司(「綠城鼎益」)及綠城時代城市建設發展有限公司(「綠城時代」)，成立綠城管理集團，至今已實現業務、管控、團隊有序融合，並已形成引領行業的「代建4.0」完整的標準體系，輕資產運營模式日趨成熟，業務增長不斷加快。於2016年6月27日，本公司刊發重組藍城相關公告，收購藍城的代建業務，並與2015年9月收購綠城鼎益及綠城時代後成立的綠城管理集團合併，新的綠城管理集團規模進一步擴大。截至2016年6月30日，模擬重組整合後的新綠城管理集團合併管轄項目合計達到166個，規劃總建築面積約5,225萬平方米。綠城管理集團將成為全國規模最大、專業能力最強的輕資產運營集團公司。

在公司的發展過程中，大範圍的佈局和大體量的項目開發，形成了大量的酒店、商業及配套物業等多種類型的優質資產，並培育了內容較為全面的專業公司，不斷豐富著集團的產業鏈。經過近半年對公司資產的統籌梳理，著力組建資產經營公司，一方面加強現有資產的專業運作，對公司房產開發業務形成有效的服務支撐，提高資產利用效率，提升資產經營效益，有效改善資產結構；另一方面對接國際國內資本市場，並逐步展開產融結合平台、資產證券化平台、資本運作平台的構建和運作，對公司主業形成體系化的金融支持。

### 債務結構有效改善，經營指標明確導向

2016年3月，本公司與19家銀行簽訂總金額為7.2億美元、年利率按倫敦同業拆借利率(LIBOR)加3.13%的三年期銀團貸款協議，該筆款項主要用於償還若干息率較高的現有境外負債和公司一般營運資金及資本開支。此後，公司又成功與其中一家四大國有銀行完成年利率按倫敦同業拆借利率(LIBOR)加3%的3億美元三年期雙邊貸款。2016年4月15日，公司發行本金總額為美金4億元票面利率為5.5%的高級永久資本證券(「永久證券」)予中交國際。以上融資的利息成本均比之前同類型融資有較大幅度下降，為公司減少了利息開支，進一步優化了公司的債務結構。

隨著債務結構的優化、現金流狀況的改善，公司進一步確立了「以財務為龍頭」的整體運營導向和圍繞利潤、現金流的經營指標考核體系，公司的各項經營管理工作逐步聚焦到以利潤、現金流為中心，明確下達並嚴格考核各項經營指標，使之成為公司經營管理工作的指揮棒。

### 前景展望

展望未來，在國家經濟新常態、「一帶一路」、供給側改革、新型城鎮化等的大背景下，房地產調控將繼續因城施策，購房促進政策將在一個階段延續且有可能局部加強，預計下半年市場量價增速趨於平穩，房地產行業競爭將進一步回歸至品質、品牌、金融、資本等綜合因素的競爭，「強強聯合」、「並購整合」已成為階段性常態。

公司將緊緊圍繞「理想生活綜合服務商」的願景，在穩定的大股東結構性支持下，充分發揮混合所有制企業優勢，深化實施「高性價比」發展策略，品質持續引領行業，投資繼續回歸15個核心城市、核心地塊，產品回歸居住本質功能，服務回歸客戶內心需求，成本回到市場領先程度，價格回到大眾心理水平，堅持「綠城房產」第一品級產品建設，規模化發展「綠城管理」代建業務，創新「綠城小鎮」新型城鎮化建設業務，突破式開拓「綠城資產」資產經營和金融領域，整體提升公司對宏觀政策和行業周期波動的應對能力，在今後的一至兩年內，將有序釋放公司明晰的戰略、靈活的機制、改善的財務、優化的投資、科學的治理、成熟的管理層所帶來的綜合效益。

### 清晰業務格局，深化經營管控

公司優化創新「一體四翼」的管控架構，堅定做實「綠城中國」，充分調動綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮等各子集團的主觀能動性，堅持完整的公眾上市公司現代法人治理結構，充分發揮混合所有制企業的綜合優勢。

**綠城中國**，定位於戰略型集團管控模式，立足於定戰略、定標準、樹品牌、做支持，履行對各子集團的戰略管控、重大投資管控、組織管控、核心人員管控、預算及資金管控、品牌文化管控、風險管控、核心資源統籌與調配等主要管控職能，鼓勵、激勵各子集團做強做大，推進公司戰略發展。

**四大子集團**，立足於重經營、重業務、重操作、重執行，是集團多元化發展、專業化管控、精益化管理的實施主體，按照綠城中國的總體戰略規劃和部署，承擔各項業務的執行和創新發展任務。

**綠城房產集團**，圍繞產品品質、服務品質、性價比、周轉率、毛利率、滿意度、經營效率等七個「全國第一」的戰略目標，全力打造綠城旗艦的房地產開發業務，致力於發展成為「中國房產第一品牌」。

**綠城管理集團**，形成規模、品質、全產業鏈、開發能力、經營能力等絕對核心優勢，立志於發展成為中國後房地產時代全國第一的專業開發服務商，共同實踐「為更多人造更多的好房子、好生活」的理想。

**綠城資產集團**，統籌經營酒店、商業中心、街區商業、會所等資產，持續提升持有物業經營水平，進一步規範股權、產權及產權代表管理，構建資產價值管理體系和金融服務平台，打通金融與地產，致力於發展成為金融控股集團，形成獨立的「綠城資產」品牌，對綠城中國各主營業務形成強有力的金融支持。

**綠城小鎮集團**，著力成為新興業務增長點，創新項目獲取模式，創新產品、產業和服務研發，構建小鎮開發核心競爭力，並選擇性承擔三四綫優質城市短平快項目的發展任務，致力於發展成為中國新城鎮建設典範。

### 持續八大轉變，實現「理想綠城」

公司將在承繼綠城優勢和特質的基礎上，共同遵循「品質核心、團隊根本、財務龍頭、資源關鍵、流程保障」等工作主綫，持續推進發展模式、治理結構、經營模式、生產方式、投資導向、產品結構、財務管理、經營考核等八個方面的改變，有序推進「理想綠城」的達成與實現。

**發展模式向戰略指引型轉變。**保持戰略定力，堅定向「理想生活綜合服務商」轉型，堅定推進「服務平台化、地產金融化、開發專業化」的戰略，進一步明確四大子集團的戰略規劃，構建戰略協同、團隊協同、業務協同的發展機制，堅決實施戰略引導下的新型投資、發展策略，彙聚發展合力。

**治理結構向法人治理、集體管控轉變。**修訂和完善綠城中國董事會、綠城中國總裁辦公會、子集團董事會、子集團總經理辦公會等各層面的議事規則、決策機制、管理審批權限，強化經營班子負責制，堅持職能事項分管領導審批、重大事項辦公會議決策，進一步規範董事、監事和產權代表委派、履職、管理，完善產權代表報告制度和考核制度。



**經營模式向可持續經營轉變。**在經營考核上，明確以「利潤、現金流」為中心；在經營決策上，通過綠城中國董事會充分聽取、更加尊重各方股東的意見和建議，突出大股東的合理意見導向；在品牌管理上，有序規範品牌使用，持續提升品牌價值；在合作模式上，有效提升合作門檻，嚴格實施「同股、同投、同權」原則，約定並遵守綠城對項目實施控股、操盤、並表和品牌有償使用等前提條件，有效保障公司權益、股東利益。

**生產方式向客戶導向轉變。**公司的生產運營方式，在「以營銷為龍頭」的基礎上，向「以財務為龍頭」演進；促進政府資源、品牌資源、客戶資源、供應商資源共享，完善項目聯合市調、聯席定位機制，強化產品設計、營造、客服等協同反應機制，加強客戶服務質量監督小組、業主質量監督小組制度，推行綠城會、綠粉匯等客戶交互平台，保障客戶更廣泛地參與項目開發建設、園區服務、業主自治的全過程，實現從搶抓客戶向引領客戶、創造市場轉變。

**投資導向向城市聚焦型轉變。**投資業務繼續堅持向北京、上海、廣州、深圳、杭州等15個重點城市聚焦；代建業務繼續加大規模，並在此基礎上注重所在區域的結構性調整；小鎮業務開拓一二線核心城市周邊的優質項目，兼顧優質三四線城市短平快項目；與此同時，進一步加快戰略性去庫存步伐，儘早實現三四線城市存量換倉，優化整體投資結構。

**產品結構向橄欖型轉變。**公司在「2：6：2」橄欖型產品格局初步形成、產品結構進一步契合市場需求的基礎上，持續加大產品及服務的研發力度，建設產品體驗館和產品研發基地，使產品及服務的研發、創新與進步成為公司品質穩定、經營穩健的不竭動力。

**財務管理向經營型轉變。**充分發揮財務龍頭作用，以管理批判等形式促進管理改進、經營提升；以財務引導投資，以利潤、現金流的安排和合理的負債率、利息償債倍數等主要財務指標，牽引投資導向和佈局，並為投資匹配相應的資金支持；統籌實施境內外債務管理，創新債務處置方式，持續調節債務結構，繼續降低融資成本，為公司經營爭取良好的環境。

**經營考核向利潤中心轉變。**完整確立聚焦利潤、現金流的考核體系，堅持結果導向、業績考核，並結合經營形勢明確每年的經營指標，明確考核目標、考核方式、考核節點和獎懲辦法，嚴格實施考核，引導公司全員持續改善業績，提升企業和品牌價值。

未來公司將進一步順應時代發展要求，緊密契合市場需求、客戶需求，創新混合所有制管控模式，將綠城的特質優勢和機制優勢轉化為公司經營的勝勢，提升「綠城」品牌核心價值，提高經營業績，保障公司持續、科學、健康發展。

## 財務分析

### 收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括酒店運營收入、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。本集團的收入為扣除營業稅等相關稅費後的淨收入。本期實現物業銷售收入人民幣8,237百萬元，佔總收入的85.1%，較2015年同期的人民幣9,724百萬元下降15.3%，主要是交付物業銷售均價降低所致。本期交付物業銷售均價為每平方米人民幣13,267元，較2015年同期的每平方米人民幣15,274元下降13.1%，主要是因為本期交付的項目中，有較高比例的項目位於二線城市的非主城區域或三四線城市，在一定程度上影響了銷售均價。另外，本期結轉物業面積為620,849平方米，較2015年同期的636,633平方米略有下降。

2016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 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
新疆百合公寓	高層住宅、寫字樓	110,536	1,411	17.1%	12,765
海南藍灣小鎮	高層住宅、別墅	64,949	1,266	15.4%	19,492
杭州玉園	高層住宅	57,476	948	11.5%	16,494
杭州藍庭	高層住宅、多層 住宅、別墅	120,615	893	10.8%	7,404

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)
淄博百合花園	多層住宅、別墅	26,740	405	4.9%	15,146
青島理想之城	高層住宅、多層 住宅、別墅	16,073	326	4.0%	20,282
舟山長峙島	高層住宅	27,364	325	4.0%	11,877
杭州蘭園	高層住宅、酒店式 公寓	7,105	281	3.4%	39,550
合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、別墅	17,666	271	3.3%	15,340
其他		172,325	2,111	25.6%	12,250
<b>合計</b>		<b>620,849</b>	<b>8,237</b>	<b>100.0%</b>	<b>13,267</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2,739百萬元，佔比33.3%，位居首位。新疆地區項目實現物業銷售收入人民幣1,508百萬元，佔比18.3%，位居第二。浙江地區(除杭州以外)項目實現銷售收入人民幣1,299百萬元，佔比15.8%，位居第三。

本期本集團高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣5,700百萬元，佔比69.2%，別墅銷售收入人民幣1,740百萬元，佔比21.1%，寫字樓銷售收入人民幣797百萬元，佔比9.7%。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣634百萬元，較2015年同期的人民幣483百萬元增長31.3%，主要是設計及裝修業務規模逐年擴大，所提供的高端精裝修產品和服務得到客戶的高度認可，客戶群穩步增加所致。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣353百萬元，較2015年同期的人民幣155百萬元增長127.7%，主要有兩個原因，一是2015年下半年本集團收購了綠城鼎益及綠城時代，上述兩家公司均主營項目管理服務，提高了本集團輕資產業務比重；二是隨著本集團輕資產運營理念的持續推行，對現有項目管理平台進行了整合與強化，進一步擴大了本集團在項目管理上的市場影響力。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣298百萬元，較2015年同期的人民幣259百萬元增長15.1%，主要是公司以前年度投入運營的海南藍灣綠城威斯汀度假酒店和杭州尊藍錢江豪華精選酒店等，運營良好，客源日益穩固所致。

本期本集團實現投資性物業租金收入人民幣65百萬元，較2015年同期的人民幣62百萬元略有增長，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

本期本集團實現物業銷售毛利人民幣1,794百萬元，物業銷售毛利率為21.8%，與2015年同期的22.1%基本持平。

### 其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣599百萬元，較2015年同期的人民幣429百萬元增加人民幣170百萬元，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人民幣522百萬元，行政開支人民幣1,090百萬元，合共人民幣1,612百萬元。銷售及行政開支主要包括人力資源成本、營銷活動相關費用及日常營運費用等。銷售及行政開支較2015年同期的人民幣1,554百萬元增加人民幣58百萬元，主要是匯兌損失增加所致，若扣除匯兌損失人民幣123百萬元，本期發生的銷售及行政開支比上年同期減少人民幣65百萬元。

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542百萬元(2015年同期：人民幣595百萬元)，同比下降8.9%；本期產生營銷活動相關費用人民幣230百萬元(2015年同期：人民幣247百萬元)，同比下降6.9%；本期產生日常營運費用人民幣414百萬元(2015年同期：人民幣445百萬元)，同比下降7.0%。本期公司致力於費效比的提升，通過日益完善的成本費用管控體系，嚴控各項費用開支，取得較好效果。

另外，本期本集團包含在行政開支中有未實現淨匯兌損失人民幣123百萬元，主要是本集團有較多外幣借款及人民幣對美元的匯率波動影響所致。2015年同期計入其他收入有淨匯兌收益人民幣1百萬元。

## 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565百萬元(2015年同期：人民幣549百萬元)。本期總利息開支為人民幣1,688百萬元，較2015年同期的人民幣1,640百萬元增加人民幣48百萬元，主要是隨著本集團業務規模增長，相應的債務規模擴大所致。本期加權平均利息成本為6.3%，較2015年同期的7.5%有所下降。本期資本化利息為人民幣1,123百萬元，資本化率為66.5%(2015年同期：66.5%)。

## 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業績為盈利人民幣128百萬元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣609百萬元，合共人民幣737百萬元，較2015年同期的盈利人民幣758百萬元略有下降。

本期合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣11,388百萬元，較2015年同期的人民幣12,881百萬元減少11.6%。本期物業銷售均價從2015年同期的每平方米人民幣20,366元下降10.1%到每平方米人民幣18,313元，主要是2015年同期中有一定比例的樓盤位於上海，銷售價較高。另外，本期結轉物業面積為621,870平方米，較2015年同期的632,468平方米略有下降。

2016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)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	58,422	3,408	29.9%	58,334
義烏玫瑰園	聯營公司	高層住宅、別墅	39,254	777	6.8%	19,794
杭州翡翠城	聯營公司	高層住宅、多層住宅	39,527	551	4.8%	13,940
杭州田園 牧歌麓雲苑	聯營公司	高層住宅、別墅	32,446	539	4.7%	16,612
寧波中心	聯營公司	高層住宅	25,349	511	4.5%	20,159
上海長風中心	聯營公司	高層住宅、寫字樓	20,152	429	3.8%	21,288
無錫蠡湖香樟園	合營企業	高層住宅、別墅	66,890	946	8.3%	14,143
杭州之江壹號	合營企業	高層住宅	40,121	702	6.2%	17,497
烏鎮雅園	合營企業	多層住宅、別墅	27,821	415	3.6%	14,917
其他			271,888	3,110	27.4%	11,439
合計			<b>621,870</b>	<b>11,388</b>	<b>100.0%</b>	<b>18,313</b>

附註：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606百萬元的企業所得稅(2015年同期：人民幣419百萬元)和人民幣107百萬元的土地增值稅撥回(2015年同期：人民幣381百萬元撥備)。本期撥回土地增值稅主要是基於期間內確認為收入的多個物業項目經修訂估計增值額與過往年度估計的增值額不同，導致過往年度土地增值稅超額撥備。本期企業所得稅實際稅負為41.6%(撇除分佔合營企業和聯營公司業績及若干境外附屬公司之虧損)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、未確認遞延稅項資產的若干境內附屬公司虧損、優先票據提早贖回權的公平值改變以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人民幣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合同完成交割，其公平值改變產生收益人民幣56百萬元(2015年同期：收益人民幣24百萬元)。

## 優先票據提早贖回權的公平值改變

本集團所有優先票據包含提早贖回期權。提早贖回期權被視為與主合約並無密切關係的內置衍生工具。本期提早贖回期權公平值改變為損失人民幣107百萬元，主要是本期對2018年到期的優先票據行使了提早贖回權。

## 減值虧損計提

鑒於市場環境的瞬息變化，本期本集團基於謹慎性原則對部分物業進行減值測試。根據測試結果，本期本集團分別就若干附屬公司之已竣工可出售物業計提減值虧損，情況如下：

公司名稱	項目名稱	減值虧損 (人民幣 百萬元)
諸暨市越都置業有限公司	諸暨綠城廣場	60
浙江宏順房地產開發有限公司	臨安曼陀花園	39
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	合肥翡翠湖玫瑰園	10
合計		<u>109</u>

另外，本期本集團就應收合營企業紹興綠城寶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82百萬元。

### 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2016年6月30日，本集團有預售訂金餘額人民幣30,521百萬元，較2015年12月31日的人民幣22,223百萬元增加人民幣8,298百萬元，增加37.3%。

於2016年6月30日，合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣46,536百萬元，相比於2015年12月31日的人民幣30,639百萬元增加人民幣15,897百萬元，增加51.9%。

### 融資來源及流動性

於2016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22,905百萬元(2015年12月31日：人民幣18,239百萬元)，總借貸人民幣50,553百萬元(2015年12月31日：人民幣44,994百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣27,648百萬元(2015年12月31日：人民幣26,755百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為70.0%，與2015年12月31日的73.0%相比有所下降。

綠城集團合共取得商業銀行授信約人民幣740億元，截至2016年6月30日止實際使用約人民幣208億元。

### 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。由於本集團存有外幣存款、外幣借款、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年和2015年陸續發行且尚未償還共計約7億美元的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2016年6月30日並無訂立任何外匯風險對沖安排。

### 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2016年6月30日，抵押貸款保證為人民幣22,581百萬元(2015年12月31日：人民幣21,845百萬元)。

## 資產抵押

於2016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37,794百萬元(2015年12月31日：人民幣29,370百萬元)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2016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資本開支但未撥備的承擔為人民幣11,187百萬元(2015年12月31日：人民幣16,465百萬元)。

## 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。所以目前沒有任何重大的資本開支計劃。

## 期後事項

於2016年7月26日，本公司全資附屬公司杭州致全投資有限公司與中交集團全資附屬公司中交地產有限公司訂立合作開發協議，據此，兩間公司擬以85：15股權比例共同開發一幅位於中國北京門頭溝區佔地面積約為72,401.83平方米的土地，預期主要發展為總建築面積約202,725平方米的住宅物業。訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易。有關此交易的詳情，請參閱本公司日期為2016年7月26日的公告。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告期內概無購買、出售或贖回於聯交所上市的本公司證券。

## 人力資源

於2016年6月30日，本集團總共僱用5,350名僱員(2015年12月31日：5,328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，於本報告期內一直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

審核委員會於本報告期內舉行了一次會議，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2016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2016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2016年8月26日的審閱報告。

## 中期股息

董事會已決議不就截至2016年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2015年6月30日止六個月：無)。

## 中期報告的發佈

本公司2016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  
公司秘書  
馮征

中國，杭州

2016年8月26日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事宋卫平先生、劉文生先生、孫國強先生、壽柏年先生、曹舟南先生、李青岸先生及李永前先生；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。