

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2012年6月30日止六個月  
中期業績公告**

- 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，較去年同期大幅增長101.9%。
- 淨資產負債率為93.5%，較去年年底的148.7%有大幅改善。

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2012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2011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2012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2012年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	<b>12,600,812</b>	11,216,159
銷售成本		<b>(9,125,366)</b>	(7,424,921)
毛利		<b>3,475,446</b>	3,791,238
其他收入	4	<b>506,006</b>	416,638
銷售開支		<b>(244,861)</b>	(265,477)
行政開支		<b>(599,646)</b>	(687,262)
融資成本		<b>(272,137)</b>	(228,883)
信託相關金融衍生工具公平值改變		<b>82,520</b>	(19,920)
出售附屬公司淨收益		<b>368,280</b>	–
出售一間共同控制實體淨收益		<b>1,879</b>	–
出售聯營公司淨收益		<b>54,190</b>	–
重新併表計算一間附屬公司的收益		<b>49,980</b>	–
不再併表計算一間附屬公司的收益		–	20,948
分佔共同控制實體業績		<b>232,473</b>	(17,411)
分佔聯營公司業績		<b>25,994</b>	33,084
除稅前利潤		<b>3,680,124</b>	3,042,955
稅項	5	<b>(1,419,880)</b>	(1,266,456)
期內利潤及全面收益總額		<b>2,260,244</b>	1,776,499
以下人士應佔：			
本公司股東		<b>1,811,498</b>	891,770
非控股股東權益		<b>448,746</b>	884,729
		<b>2,260,244</b>	1,776,499
每股盈利	6		
基本		<b>人民幣1.09元</b>	人民幣0.54元
攤薄		<b>人民幣1.08元</b>	人民幣0.54元

簡明綜合財務狀況表  
於2012年6月30日

	附註	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011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		3,179,277	2,861,141
投資物業		1,730,000	1,730,000
於聯營公司權益		5,037,434	5,866,392
於共同控制實體權益		1,282,983	1,061,033
可供出售投資		327,305	303,300
預付租賃款		189,756	196,726
預付租金		13,576	15,358
遞延稅項資產		767,851	728,165
		<b>12,528,182</b>	<b>12,762,115</b>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業		10,622,019	14,127,886
發展中物業		51,161,152	67,597,987
已竣工可出售物業		4,198,054	2,956,620
存貨		87,987	73,387
可供出售投資		23,750	234,720
貿易及其他應收款項、訂金 及預付款項	8	5,301,119	5,180,473
應收關聯人士欠款		14,908,692	15,131,620
預付所得稅		1,494,730	1,509,285
其他預付稅項		2,141,348	2,518,644
抵押銀行存款		2,535,047	2,268,642
銀行結餘及現金		4,747,267	3,615,149
		<b>97,221,165</b>	<b>115,214,413</b>
歸類為持有待售資產		<b>16,865,537</b>	–
		<b>114,086,702</b>	<b>115,214,413</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	14,836,329	13,238,106
預售訂金		39,900,915	45,758,782
應付關聯人士欠款		9,870,180	13,689,413
應付股息		–	164,026
應付所得稅		3,657,217	2,935,305
其他應付稅項		846,992	926,474
銀行及其他借款(一年內到期)		18,461,625	15,877,335
信託相關金融衍生工具		–	82,520
可換股債券		–	186,466
		<b>87,573,258</b>	<b>92,858,427</b>
與歸類為持有待售資產相關的負債		<b>8,764,911</b>	–
		<b>96,338,169</b>	<b>92,858,427</b>

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產	<u>17,748,533</u>	<u>22,355,986</u>
總資產減流動負債	<u>30,276,715</u>	<u>35,118,101</u>
非流動負債		
銀行及其他借款(一年後到期)	8,373,545	15,806,358
應付關聯人士欠款	-	992,174
高收益債券	242,737	241,718
遞延稅項負債	482,712	434,537
	<u>9,098,994</u>	<u>17,474,787</u>
	<u>21,177,721</u>	<u>17,643,314</u>
資本及儲備		
股本	193,154	166,441
儲備	14,947,255	11,773,458
本公司股東應佔權益	15,140,409	11,939,899
非控股股東權益	6,037,312	5,703,415
	<u>21,177,721</u>	<u>17,643,314</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012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2012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2011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2012年1月1日開始之財政年度生效的多項國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)之修訂本。於本中期期間採用該等國際財務報告準則的修訂本並無對在簡明綜合財務報表所呈報之金額及所披露之資料造成重大影響。

### 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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業銷售	12,011,259	10,793,169
酒店業務	124,138	115,551
項目管理	85,989	137,400
物業租金收入	56,976	39,798
設計及裝修	227,904	104,443
銷售建築材料	45,933	13,874
其他業務	48,613	11,924
	<u>12,600,812</u>	<u>11,216,159</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	酒店業務	物業投資	其他	總計
	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
<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>

	物業發展	酒店業務	物業投資	其他	總計
	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
<b>截至2011年6月30日止六個月</b>					
外界收入	10,793,169	115,551	39,798	267,641	11,216,159
分部間收入	–	5,098	430	340,770	346,298
分部收入總額	<u>10,793,169</u>	<u>120,649</u>	<u>40,228</u>	<u>608,411</u>	<u>11,562,457</u>
分部業績	<u>1,960,605</u>	<u>7,810</u>	<u>(21,381)</u>	<u>(22,399)</u>	<u>1,924,635</u>
未分配行政開支					(36,555)
未分配其他收入					43,447
未分配融資成本					(90,330)
信託相關金融衍生工具 公平值改變					(19,920)
未分配稅項					<u>(44,778)</u>
期內利潤					<u>1,776,499</u>

## 分部資產

本集團按報告分部劃分之資產分析如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
物業發展	117,071,616	119,352,193
酒店業務	2,357,816	2,469,622
物業投資	1,807,003	1,800,169
其他	2,765,088	2,579,308
分部資產總額	124,001,523	126,201,292
未分配	2,613,361	1,775,236
綜合資產	<u>126,614,884</u>	<u>127,976,528</u>

## 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息收入	324,020	267,583
淨匯兌收益	–	121,727
政府補助	30,273	6,615
信託收入	130,769	–
其他	20,944	20,713
	<u>506,006</u>	<u>416,638</u>

## 5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	767,500	852,364
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	731,013	498,495
	<u>1,498,513</u>	<u>1,350,859</u>
遞延稅項：		
本期間	(78,633)	(84,403)
	<u>1,419,880</u>	<u>1,266,456</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% (2011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2012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731,013,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣498,495,000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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利 (本公司股東應佔期內利潤)	1,811,498	891,770
有攤薄潛力普通股的影響： 2007年可換股債券的利息	<u>3,259</u>	<u>4,129</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>1,814,757</u>	<u>895,899</u>

### 股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
就每股基本盈利而言加權平均普通股股數	1,667,409,986	1,638,189,598
有攤薄潛力普通股的影響： 2007年可換股債券 購股權	<u>6,234,677</u> <u>12,079,725</u>	<u>8,297,621</u> <u>19,683,509</u>
就每股攤薄盈利而言加權平均普通股股數	<u>1,685,724,388</u>	<u>1,666,170,728</u>

## 7. 股息

於2011年6月17日，已向股東支付2010年的末期股息普通股每股人民幣0.36元，或合共人民幣589,036,000元。

董事會已決議不就截至2012年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2011年6月30日止六個月：普通股每股人民幣0.10元)。

## 8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	766,343	402,958
其他應收款項	2,050,088	2,858,368
預付款及訂金	1,157,065	1,142,132
出售附屬公司、出售／部分出售聯營公司以及出售相關 股東貸款的應收代價	<u>1,327,623</u>	<u>777,015</u>
	<b><u>5,301,119</u></b>	<b><u>5,180,473</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2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
30日以內	441,078	117,337
31-90日	58,996	87,885
91-180日	30,811	49,955
181-365日	91,853	45,672
365日以上	<u>143,605</u>	<u>102,109</u>
	<b><u>766,343</u></b>	<b><u>402,958</u></b>

## 9. 貿易及其他應付款項

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	9,097,864	7,910,905
其他應付款項及預提費用	4,687,969	4,427,201
出售一間附屬公司收取的訂金	-	900,000
出售一間附屬公司收取的保證金	1,050,496	-
	<u>14,836,329</u>	<u>13,238,106</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2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
30日以內	6,073,727	5,606,464
31-90日	604,028	378,790
91-180日	645,816	727,779
181-365日	796,971	611,788
365日以上	977,322	586,084
	<u>9,097,864</u>	<u>7,910,905</u>

## 管理層討論與分析

### 經營管理回顧

2012年上半年，在綠城發展史上具有里程碑的意義。面對宏觀調控的嚴峻挑戰，我們沉著應對，在加強營銷、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，使本集團的資金緊張狀況得以明顯緩解，為本集團實行穩健經營戰略創造了良好的條件。同時，我們堅持對精緻品質的不懈追求，進一步提升了綠城產品和服務的行業領先地位。

### 業績概覽

本報告期本集團實現收入人民幣12,601百萬元，較2011年同期的人民幣11,216百萬元增加人民幣1,385百萬元，增長12.3%。實現淨利潤人民幣2,260百萬元，較2011年同期的人民幣1,776百萬元增長27.3%。淨利潤率為17.9%，較2011年同期的15.8%增長了2.1個百分點。本公司股東應佔利潤人民幣1,811百萬元，較2011年同期的人民幣892百萬元增加人民幣919百萬元，增長103.0%。本期實現每股基本盈利人民幣1.09元，較2011年同期的每股人民幣0.54元增長101.9%。

### 蟬聯居住滿意度第一

本集團長期堅持的精緻品質路線進一步得到客戶、市場的認可。由中國指數研究院和中國房地產指數系統專門成立的課題組對包括中國北京、上海、廣州、深圳、重慶、天津、杭州、武漢、青島、寧波、蘇州、南京12大城市，近百家企業，上萬戶受訪者進行的調查顯示，綠城在綜合評價中蟬聯中國城市居民居住整體滿意度第一，在工程質量、規劃設計、銷售服務、物業服務、企業形象、業主忠誠度六項細化指標中均位列第一名。

### 引進戰略投資者

本集團於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成立的投資委員會中的一席席位。

於2012年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。此次交易綠城轉讓其上述九個項目一半股權，收取作價約人民幣33.7億元。

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

此外，本集團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。

### 上半年預售情況

上半年，本集團將銷售工作放在其首要位置，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營銷體系，並已經對公司的營銷工作發揮越來越強大的推動作用。

截至2012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共同控制實體及聯營公司)銷售物業面積117萬平方米，銷售金額人民幣220億元(包括人民幣42億的協議銷售額)，銷售金額中歸屬於本集團的權益金額為人民幣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，本集團沒有新增土地，而且通過項目合作和轉讓，適當調減了土地儲備總量。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，權益可售面積為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)。公司相信目前土地儲備足夠可支撐集團未來五年的發展。

## 前景展望

「精緻品質，穩健運營」將成為今後本集團發展的主要方針。精緻品質主要指工作精細、產品精緻、服務精誠，這是本集團賴以立身和發展之根本，必須予以堅持並持續提升。同時，本集團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，實現持續穩健發展。

### 持續提升產品和服務品質

本集團將借鑒發達國家工程營造的工藝工法，全面實施工程精細化管理，加強工程質量督導，不斷提升公司產品的精緻度。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質量，保持業主居住滿意度的行業領先地位。

### 產品多元化

本集團仍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。今後我們將更加關注市場的需求和地域的特點，在保證精緻質量的前提下，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，本集團還將積極介入二、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。

### 成本管控

土地成本與建安費用將直接決定一個項目的經營成果。本集團亦有計劃對該兩項因素實行嚴格的管控。今後在土地購置方面，我們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。在項目營造方面，公司已經成立運營電子商務採購中心，集中化的物資採購將有效降低相關成本。同時，公司將優化編製《綠城產品目錄》，形成不同售價區間的成本標準和室內單方造價的裝修標準，從而實現標準化管控。此外隨著淨資產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，融資成本有望降低。

## 優化負債結構

在努力使淨資產負債率穩定至較低水平的同時，本集團當前重點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平。其次，我們將深刻檢視目前的融資渠道以期調整債務組合，降低平均借貸成本。同時，本集團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，以進一步改善本集團的現金流狀況和土地儲備結構。

## 下半年計劃開工及竣工情況

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。

### 2012年下半年計劃竣工項目列表

	項目名稱	分期	權益	總建築合計 (平方米)	可售面積 (平方米)	
附屬公司	合肥玫瑰園	一期部分	100.0%	30,348	11,555	
	南京玫瑰園	四期部分	70.0%	26,032	10,758	
	南通玉蘭公寓	三期	77.0%	81,402	64,182	
	新疆百合公寓	二期部分	50.0%	52,980	31,028	
	青島膠州紫薇廣場	一期	100.0%	185,693	145,743	
	青島理想之城	二期部分	80.0%	138,416	74,952	
	寧波皇冠花園	三期	60.0%	41,169	26,669	
	千島湖玫瑰園	二期	51.0%	29,757	25,036	
	杭州西溪誠園知敬苑	一期	100.0%	142,175	94,085	
	杭州麗江公寓	二期部分	100.0%	144,757	111,917	
	杭州藍庭	四期部分	85.0%	39,155	24,212	
	大連深藍中心	一期	80.0%	117,565	93,729	
	北京誠園	三期	50.0%	26,000	24,972	
	唐山南湖春曉	一期	100.0%	71,088	51,782	
	長峙島項目	二期部分	96.9%	115,529	72,876	
		練習綜合樓		96.9%	7,550	0

項目名稱	分期	權益	總建築合計 (平方米)	可售面積 (平方米)	
臨安錢王文化廣場	一期	65.0%	73,254	52,778	
台州玫瑰園	一期部分	55.2%	47,528	30,816	
	二期部分	55.2%	82,153	54,136	
諸暨綠城廣場	二期部分	60.0%	218,140	162,518	
杭州藍色錢江	三期部分	100.0%	175,373	121,935	
上海玫瑰園	五期	100.0%	11,585	7,471	
上海玉蘭花園	一期	100.0%	57,659	42,567	
杭州桃花源	七期部分	64.0%	13,942	8,094	
海南清水灣	一期部分	51.0%	93,332	64,685	
無錫玉蘭花園	二期	85.0%	199,709	148,691	
小計			<u>2,222,291</u>	<u>1,557,187</u>	
共同控制實體/ 聯營公司	濟南全運村	六期部分	45.0%	15,120	13,690
	紹興玉園	四期	51.0%	13,352	8,762
	杭州麗園	整體	9.0%	73,906	50,286
	慈溪玫瑰園	二期	49.0%	134,231	80,640
	台州玉蘭廣場瓊華園	整體	40.0%	121,517	68,797
	杭州翡翠城	春曉苑	45.0%	31,958	16,896
	綠城·黃浦8號	一期	40.0%	23,821	20,831
	無錫蠡湖香樟園	一期部分	49.0%	27,329	22,037
	綠城西子·紫蘭公寓	一期	8.0%	72,861	51,876
	青山湖玫瑰園	二期部份	50.0%	41,434	36,664
	杭州星橋紫桂公寓	三期	35.0%	67,346	45,950
小計			<u>622,875</u>	<u>416,429</u>	
總計			<u>2,845,166</u>	<u>1,973,616</u>	

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)。本公司現時預計，如無不可預見之情況，這些收益大部份將在未來兩年逐步確認入賬，包括人民幣302億將由綠城集團於2012年下半年入賬(按本集團權益計為人民幣214億元)。故本公司對前景感到樂觀。

## 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。

本報告期實現物業銷售收入人民幣12,011百萬元，佔總收入的95.3%，較2011年同期的人民幣10,793百萬元增長11.3%，主要是銷售面積增加所致。本報告期本集團結轉面積743,239平方米，較2011年同期的539,595平方米增長37.7%。本報告期交付物業銷售均價為每平方米人民幣16,160元，較2011年同期的每平方米人民幣20,002元降低了19.2%，主要是2011年同期銷售佔比43.5%的溫州鹿城廣場銷售均價達每平方米人民幣40,603元，在一定程度上拉高了2011年同期的銷售均價。

2012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)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元 /平方米)
上海黃浦灣	高層住宅	37,627	2,220	18.5%	59,000
舟山玉蘭花園	高層住宅	159,544	2,081	17.3%	13,043
寧波皇冠花園	高層住宅	138,369	2,035	16.9%	14,707
杭州藍色錢江	高層住宅	41,262	1,091	9.1%	26,441
舟山百合公寓	酒店式公寓	69,020	828	6.9%	11,997
諸暨綠城廣場	高層住宅	50,856	501	4.2%	9,851
長興廣場	高層住宅	47,721	476	4.0%	9,975
杭州桃花源南區	別墅	11,354	453	3.8%	39,898
千島湖度假公寓	高層住宅	27,928	450	3.7%	16,113
上海玫瑰園	別墅	9,439	355	3.0%	37,610
其他		150,119	1,521	12.6%	10,132
合計		<u>743,239</u>	<u>12,011</u>	<u>100.0%</u>	16,160

附註：上述銷售面積包括地上及地下面積。

本報告期舟山地區項目實現銷售收入人民幣3,425百萬元，佔比28.5%，上海地區項目實現銷售收入人民幣2,589百萬元，佔比21.6%，杭州地區和寧波地區項目分別實現銷售收入人民幣2,096百萬元和人民幣2,048百萬元，佔比17.5%和17.1%。

本報告期本集團實現公寓銷售收入人民幣10,676百萬元，佔比88.9%，別墅銷售收入人民幣1,323百萬元，佔比11.0%，寫字樓銷售收入人民幣12百萬元，佔比0.1%。

本報告期本集團實現設計及裝修收入人民幣228百萬元，較2011年同期的人民幣104百萬元增長119.2%，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。

本報告期本集團實現酒店運營收入人民幣124百萬元，較2011年同期的人民幣116百萬元增長6.9%，已投入運營的綠城千島湖喜來登度假酒店、杭州玫瑰園度假酒店及舟山喜來登綠城酒店，客源穩固且各方面市場均培育成熟，酒店運營收入穩步增長。

本報告期本集團實現投資性物業租金收入人民幣57百萬元，較2011年同期的人民幣40百萬元增長42.5%，主要是北京奧克伍德公寓的租金收入隨著入住率的提高而增長。

本報告期本集團實現項目管理收入人民幣86百萬元，較2011年同期的人民幣137百萬元有所減少，主要是受中國房地產市場宏觀政策的影響，部分代建項目放緩工程進度所致。

## 物業銷售毛利率

本報告期本集團實現物業銷售毛利人民幣3,182百萬元，毛利率為26.5%，較2011年同期的32.6%有所下降。從物業類型來分析，本報告期交付的物業中，別墅比例為11.0%，相比於上年同期的15.2%，有一定幅度的下降，這在一定程度上影響了本報告期的毛利率。從交付區域來分析，本報告期佔比前三名的是舟山、上海和杭州，分別佔比28.5%、21.6%和17.5%，而上年同期佔比前三名的是溫州、杭州和北京，分別佔比43.5%、22.7%和13.1%，且溫州屬於浙江省發達城市，交付的溫州鹿城廣場為高檔高層公寓，實現毛利率達38.8%，而在本報告期交付的物業中，雖然收入佔比第一和第三的上海黃浦灣項目和寧波皇冠花園項目，毛利率分別達35.6%和40.5%，但佔比28.5%的舟山地區的物業銷售毛利率僅為18.2%，尤其是舟山百合公寓項目毛利率較低。舟山百合公寓為精裝修酒店式公寓，與毛坯相比，精裝修項目成本較高，而銷售均價並沒有隨著成本的上升

而成同比例提高，這在一定程度上影響了毛利率。此外，本報告期佔比9.1%的杭州藍色錢江項目，交付的是北區，在2009年5月預售，由於受宏觀調控影響定價偏低，導致毛利率偏低，2012年下半年隨著南區的交付，毛利率有望提升。

## 其他收入

其他收入主要包括利息收入、信託收入、淨匯兌收益和政府補助等。本報告期本集團取得其他收入人民幣506百萬元，較2011年同期的人民幣417百萬元增長21.3%。

本報告期本集團取得利息收入人民幣324百萬元，較2011年同期的利息收入人民幣268百萬元增加人民幣56百萬元，主要是因為收取共同控制實體及聯營公司的利息收入有所增加所致。

本報告期本集團取得信託收入人民幣131百萬元，為2009年購買中海綠城1號房地產投資基金(「中海信託」)次級單位取得的收益。2009年本集團與中海信託有限公司訂立信託協議，認購次級信託單位的60%，中海信託於2012年1月到期，本報告期收到該次級單位收益人民幣131百萬元，同時沖回協議中有關的信託單位認股權、擔保及人民幣1元期權等金融衍生工具，產生收益人民幣83百萬元，計入信託相關金融衍生工具公平值變化。

本報告期本集團無淨匯兌收益，而2011年同期產生淨匯兌收益人民幣122百萬元，主要是因為本報告期匯率波動不大且略有下降，而2011年同期的人民幣升值幅度較大，且有較多外幣借款所致。

## 銷售及行政開支

本報告期本集團發生銷售開支及行政開支合共人民幣845百萬元，相比2011年同期的人民幣953百萬元，減幅有11.3%。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本報告期產生人民幣353百萬元，與2011年同期的人民幣372百萬元相比，略有下降。本報告期產生營銷活動和廣告策劃費為人民幣126百萬元(2011年同期：人民幣140百萬元)，佔本集團物業預售合約的比重為1.0%(2011年同期：1.0%)，基本持平。本報告期產生日

常營運費用人民幣257百萬元(2011年同期：人民幣269百萬元)，同比下降4.5%，主要是隨著本集團業務發展模式的調整和日益完善的成本管控，辦公費、會務費、租賃費、業務招待費等基本開支有所降低所致。

## 融資成本

本報告期本集團計入收益表的利息支出為人民幣272百萬元(2011年同期：人民幣229百萬元)。本報告期總利息開支為人民幣2,143百萬元，較2011年同期的人民幣1,552百萬元增加38.1%，主要是融資的平均利率有所上升所致。本報告期資本化利息人民幣1,871百萬元，資本化率為87.3%，與2011年同期的85.2%基本持平。

## 分佔共同控制實體及聯營公司的業績

本報告期本集團分佔共同控制實體及聯營公司業績人民幣258百萬元，較2011年同期的人民幣16百萬元，增加人民幣242百萬元，增加了15.1倍，主要是本報告期交付物業較多所致。本報告期共同控制實體及聯營公司結轉物業銷售收入人民幣2,477百萬元，較2011年同期的人民幣940百萬元增長163.5%，主要是物業結轉面積從2011年同期的70,731平方米增加至249,096平方米所致。物業銷售毛利率從2011年同期的26.5%上升至39.6%。本報告期主要交付項目為海寧百合新城，包含高層住宅和平層官邸，結轉面積139,774平方米，結轉收入人民幣1,564百萬元，毛利率達47.7%，極大的拉升了本報告期毛利率。

2012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)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
海寧百合新城	高層住宅、 平層官邸	139,774	1,564	63.1%	11,189
南通如東湖畔居	多層住宅、 高層住宅	78,722	370	14.9%	4,700
紹興玉園	別墅	7,421	166	6.7%	22,369
杭州翡翠城	多層住宅	8,377	160	6.5%	19,100
其他		14,802	217	8.8%	14,660
合計		<u>249,096</u>	<u>2,477</u>	<u>100.0%</u>	9,944

附註：上述銷售面積包括地上及地下面積。

## 稅項費用

本報告期稅項包括人民幣731百萬元之土地增值稅(2011年同期：人民幣498百萬元)和人民幣689百萬元之企業所得稅(2011年同期：人民幣768百萬元)。本報告期企業所得稅之實際稅率為26.1%，高於法定稅率25.0%，主要是因為若干尚未開始預售和境外之附屬公司虧損未確認遞延稅項資產及若干不可扣除之開支所導致。

## 預收賬款

預收賬款為物業預售收到之款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。於2012年6月30日，本集團有預收賬款餘額人民幣39,901百萬元，相比於2011年12月31日之人民幣45,759百萬元減少人民幣5,858百萬元，主要是本報告期物業交付較多，及持有待售項目之預收賬款人民幣1,775百萬元轉列至與歸類為持有待售資產相關之負債列示(詳情請參閱下述之「與融創組建合資平台公司」)所致。共同控制實體及聯營公司有預收賬款餘額人民幣25,199百萬元，相比於2011年12月31日之人民幣22,020百萬元增加人民幣3,179百萬元，增長14.4%。

## 九龍倉之投資

於2012年6月8日，本集團與九龍倉集團訂立認購及投資協議，由九龍倉之全資附屬公司Target Smart Investments Limited以認購價每股港幣5.2元分兩批分別認購本公司發行之327,849,579股及162,113,714股股份，由九龍倉之全資附屬公司Enzio Investments Limited認購本公司之全資附屬公司Active Way Development Limited發行之永久次級可換股可贖回證券港幣2,550百萬元。截至2012年6月30日，本公司已收到第一批發行之327,849,579股之股份認購款港幣1,705百萬元(約人民幣1,386百萬元)，並於2012年8月2日收到第二批發行之162,113,714股之股份認購款及永久次級可換股可贖回證券認購款，合計港幣3,393百萬元(約人民幣2,774百萬元)。

## 與融創組建合資平台公司

於2012年6月22日，本集團與融創置地訂立合作框架協議，成立一家合資平台公司，名稱為上海融創綠城房地產開發有限公司，並由本集團和融創置地各佔50%股權，本集團出售下述七家附屬公司及一家聯營公司之股權予此合資平台公司。由於綠城不會控制合資平台公司董事會，合資平台公司是融創之附屬公司。

注入合資平台公司	轉讓權益	項目名稱
上海華浙外灘置業有限公司	51.0%	上海黃浦灣
上海綠順房地產開發有限公司	100.0%	上海玉蘭花園
蘇州綠城御園房地產開發有限公司	90.5%	蘇州御園
蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司	66.67%	蘇州玫瑰園
無錫綠城房地產開發有限公司	85.0%	無錫玉蘭花園
無錫太湖綠城置業有限公司	39.0%	無錫太湖項目
常州綠城置業有限公司	37.0%	常州玉蘭廣場
天津逸駿投資有限公司	80.0%	天津藍色海岸

同時，本集團出售一家全資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」）50%之股權予融創置地，出售後，綠城森林的董事會仍將由本公司控制，因此將繼續為本公司之附屬公司。

上述九個項目的股權轉讓及相關股東貸款的收回，預計增加本集團現金流入約人民幣3,372百萬元。出售給合資平台公司的相關資產、負債已分別轉列歸類為持有待售資產、與歸類為持有待售資產相關的負債列示。

## 項目出讓

於2011年12月29日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司杭州綠城合升投資有限公司(「綠城合升」)的股權轉讓協議，將所持有的綠城合升100%的股權及股東貸款，作價人民幣1,040百萬元出售予SOHO中國有限公司(「SOHO中國」，股票代碼：00410.HK)之全資附屬公司。綠城合升持有上海海之門項目10%股權。該項交易於本報告期完成。

於2012年1月5日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司無錫綠城湖濱置業有限公司(「無錫湖濱」)的股權轉讓協議，將所持有的無錫湖濱51%的股權，以代價人民幣51百萬元出售予融創置地。無錫湖濱開發無錫蠡湖香樟園項目。該項交易於2012年1月完成。

於2012年4月17日，本集團及馬鞍山華龍置業發展有限公司與SOHO中國及其附屬公司簽訂關於出售上海綠城廣場置業有限公司(「上海綠城廣場」)的股權轉讓協議，分別將所持有的上海綠城廣場70%和30%的股權及股東貸款，出售予SOHO中國之附屬公司，共作價人民幣2,138百萬元。上海綠城廣場開發上海天山路項目。該項交易於2012年6月份完成。

另外，本報告期本集團向一間非關聯人士出售了持有的兩間聯營公司台州綠城房地產有限公司和台州綠城能源房地產有限公司的部分股權。

上述五個項目的股權轉讓及相關股東貸款的收回，合計增加本集團現金流入約人民幣5,111百萬元，2011年已收到相關款項人民幣900百萬元，本報告期收到相關款項人民幣2,891百萬元，於2012年6月30日，尚有應收款項人民幣1,320百萬元。

## 融資來源及流動資金比率

於2012年6月30日，本集團有現金及銀行存款(包括抵押銀行存款)人民幣7,282百萬元(2011年12月31日：人民幣5,884百萬元)，總借貸人民幣27,078百萬元(2011年12月31日：人民幣32,112百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為93.5%，較2011年12月31日的148.7%有大幅下降，主要是因為公司通過向輕資產、服務產品的創新升級、多元化轉型，實施嚴謹的資金管理制度，同時引進九龍倉集團作為戰略股東等有效舉措，使公司趨於穩健運營。今年下半年隨著九龍倉集團的第二次注資、永久次級可換股可贖回證券的認購，及融創置地轉讓款的注入，淨資產負債率還將有較大的降低空間。

## 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、外幣借款和外幣第三方欠款，且於2006年發行的高收益債券均以美元交割，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2012年6月30日並無訂立任何其他外匯對沖安排。

## 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2012年6月30日，抵押貸款保證為人民幣17,389百萬元(於2011年12月31日：人民幣18,886百萬元)。

## 資產抵押

於2012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總值人民幣35,417百萬元(於2011年12月31日：人民幣35,773百萬元)的樓宇、酒店、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、歸類為持有待售資產、抵押銀行存款、於共同控制實體權益及於聯營公司權益。

## 資本承擔

於2012年6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業、歸類為持有待售資產及在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣19,534百萬元(於2011年12月31日：人民幣19,327百萬元)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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2012年6月30日，本集團總共僱用4,483名僱員(於2011年12月31日：4,383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。

## 企業管治常規守則

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所載之企業管治常規守則(生效至2012年3月31日止)以及企業管治守則及企業管治報告(自2012年4月1日起生效)中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2012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股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 審核委員會

審核委員會於本報告期內舉行一次會議，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獲討論。

## 中期業績審閱

截至2012年6月30日止六個月的中期業績公告及中期報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2012年6月30日止六個月的中期財務資料進行審閱，並於2012年8月24日出具審閱報告。

## 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(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2012年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2011年6月30日止六個月：普通股人民幣0.10元)。

## 中期報告的發佈

本公司2012年中期報告全文將於適當時候送予本公司股東，並分別在香港聯合交易所有限公司網頁[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網頁[www.chinagreentown.com](http://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  
2012年8月24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。