

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2015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2015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2014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2015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2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	10,755,916	12,560,245
銷售成本		(8,195,187)	(9,336,149)
毛利		2,560,729	3,224,096
其他收入	4	428,812	645,753
銷售開支		(537,356)	(384,305)
行政開支		(1,016,706)	(889,278)
財務費用	5	(548,885)	(273,082)
已竣工可出售物業減值虧損		(126,834)	–
交叉貨幣掉期公平值改變		24,227	(86,302)
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之收益		–	37,196
收購一家附屬公司之收益		–	1,363
出售附屬公司淨收益		2,906	–
分佔合營企業業績		(70,110)	(39,152)
分佔聯營公司業績		828,273	(81,429)
除稅前利潤		1,545,056	2,154,860
稅項	6	(799,044)	(1,162,973)
期內利潤及全面收益總額		746,012	991,887
以下人士應佔：			
本公司股東		518,929	613,174
非控股股東		227,083	378,713
		746,012	991,887
每股盈利	7		
基本		人民幣0.18元	人民幣0.19元
攤薄		人民幣0.18元	人民幣0.19元

簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014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		6,098,742	6,216,092
投資物業		1,891,500	1,891,500
於聯營公司權益		5,648,633	8,724,954
於合營企業權益		1,391,232	1,807,755
可供出售投資		286,977	388,617
預付租賃款		650,849	662,061
預付租金		6,572	8,697
遞延稅項資產		1,224,739	1,116,046
		<u>17,199,244</u>	<u>20,815,722</u>
流動資產			
可供發展物業		6,073,177	5,749,961
發展中物業		53,285,026	41,312,223
已竣工可出售物業		15,604,691	15,651,236
存貨		117,724	123,062
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	7,095,919	5,215,241
應收關聯人士欠款		24,706,856	27,156,714
預付所得稅		1,389,690	1,055,775
其他預付稅項		1,228,041	979,687
抵押銀行存款		1,572,292	1,350,690
銀行結餘及現金		10,095,616	7,733,567
		<u>121,169,032</u>	<u>106,328,156</u>
分類為持作出售資產		<u>2,816,390</u>	-
		<u>123,985,422</u>	<u>106,328,156</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	19,781,807	19,380,948
預售訂金		23,175,110	20,116,444
應付關聯人士欠款		8,885,116	9,850,372
應付所得稅		4,874,874	5,290,359
其他應付稅項		815,667	969,807
銀行及其他借款(1年內到期)		14,252,331	12,167,171
優先票據(1年內到期)		2,493,041	-
		<u>74,277,946</u>	<u>67,775,101</u>
與分類為持作出售資產有關的負債		<u>2,806,294</u>	-
		<u>77,084,240</u>	<u>67,775,101</u>

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產	<u>46,901,182</u>	<u>38,553,055</u>
總資產減流動負債	<u>64,100,426</u>	<u>59,368,777</u>
非流動負債		
銀行及其他借款(1年後到期)	15,942,497	15,056,123
優先票據(1年後到期)	7,276,857	8,592,129
遞延稅項負債	4,536,010	804,043
交叉貨幣掉期	46,946	71,174
	<u>27,802,310</u>	<u>24,523,469</u>
	<u>36,298,116</u>	<u>34,845,308</u>
資本及儲備		
股本	208,902	208,850
儲備	<u>23,652,798</u>	<u>23,431,221</u>
本公司股東應佔權益	23,861,700	23,640,071
永久證券	3,014,681	3,014,681
非控股股東權益	<u>9,421,735</u>	<u>8,190,556</u>
	<u>36,298,116</u>	<u>34,845,308</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2015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」)頒布之國際會計準則第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2015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2014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2015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之金額及/或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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	9,724,409	11,805,098
酒店業務	259,407	163,636
項目管理	154,540	119,024
物業租金收入	61,580	59,157
設計及裝修	482,534	319,038
銷售建築材料	2,030	13,392
其他業務	71,416	80,900
	<u>10,755,916</u>	<u>12,560,245</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2015年6月30日止六個月					
對外收入	9,724,409	259,407	61,580	710,520	10,755,916
分部間收入	—	2,385	—	81,452	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>
分部業績	<u>841,577</u>	<u>(8,312)</u>	<u>2,443</u>	<u>(39,846)</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>
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	—	4,362	85	275,811	280,258
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>

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2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
物業發展	127,823,217	115,207,207
酒店業務	6,021,093	6,057,524
物業投資	1,947,506	1,921,244
其他	3,293,155	2,923,431
分部資產總額	139,084,971	126,109,406
未分配	2,099,695	1,034,472
綜合資產	141,184,666	127,143,878

分部負債

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
物業發展	99,013,768	86,659,435
酒店業務	189,374	321,269
物業投資	874,965	916,091
其他	3,971,678	3,560,398
分部負債總額	104,049,785	91,457,193
未分配	836,765	841,377
綜合負債	104,886,550	92,298,570

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
利息收入	336,400	545,047
淨匯兌收益	1,367	—
政府補助	—	1,034
綜合服務收入	33,848	64,344
其他	57,197	35,328
	428,812	645,753

5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
借款利息	1,639,513	1,470,233
減：資本化於發展中物業與在建工程	<u>(1,090,628)</u>	<u>(1,197,151)</u>
	<u>548,885</u>	<u>273,082</u>

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	432,806	530,174
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>380,521</u>	<u>582,594</u>
	<u>813,327</u>	<u>1,112,768</u>
遞延稅項：		
本期間	<u>(14,283)</u>	<u>50,205</u>
	<u>799,044</u>	<u>1,162,973</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%(2014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2015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380,521,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣582,594,000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據計算：

盈利

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本公司股東應佔期內利潤	518,929	613,174
贖回可換股證券溢價	-	(66,677)
有關永久證券之分派	(136,425)	(116,819)
有關可換股證券之分派	-	(25,282)
	<u>382,504</u>	<u>404,396</u>
計算每股基本盈利而言的盈利	<u>382,504</u>	<u>404,396</u>
計算每股攤薄盈利而言的盈利	<u>382,504</u>	<u>404,396</u>

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,161,193,828	2,158,621,591
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	<u>6,597,317</u>	<u>8,922,774</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,167,791,145</u>	<u>2,167,544,365</u>

計算2014年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2015年及2014年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2015年	於2014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	410,403	611,334
其他應收款項	3,405,859	3,583,985
預付款項及訂金	1,176,203	956,772
應收融創中國及其附屬公司框架協議項下的交易款	2,029,704	-
出售附屬公司及一家聯營公司的應收代價款	<u>73,750</u>	<u>63,150</u>
	<u>7,095,919</u>	<u>5,215,241</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：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
30日內	126,589	256,574
31-90日	57,113	104,182
91-180日	46,914	19,494
181-365日	42,033	91,240
超過365日	137,754	139,844
	<u>410,403</u>	<u>611,334</u>

9. 貿易及其他應付款項

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	11,589,881	11,785,548
其他應付款項及預提費用	8,191,926	7,595,400
	<u>19,781,807</u>	<u>19,380,948</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支付金額。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
30日以內	6,041,446	5,307,305
31-90日	1,167,942	1,455,515
91-180日	1,546,501	2,291,915
181-365日	1,322,977	1,459,852
365日以上	1,511,015	1,270,961
	<u>11,589,881</u>	<u>11,785,548</u>

管理層討論與分析

經營管理回顧

2015年上半年，在中央定調穩定住房消費的背景下，多項政策聯合發力改善市場環境，房地產市場開始逐步回暖。全國各地因城施策的一系列寬鬆政策，包括財政補貼和稅費減免等，刺激購房需求特別是改善性需求增長。同時，國內A股再融資、中票、公司債等融資渠道的放鬆，使得2015年以來房地產企業融資增長，債務結構得以改善。

2015年上半年，公司成功引入中國交通建設集團有限公司（「中交集團」）為戰略投資者，同時也成為中交集團唯一房地產海外上市平台，具有重大戰略意義。中交集團作為國資委大型央企，不僅進一步優化了公司股權及治理架構，未來更能為公司帶來更多的合作機遇，綠城故事翻開了嶄新的一頁。

面對外部市場環境的大幅變革，公司始終秉承「真誠、善意、精緻、完美」的核心價值觀，貼近市場及客戶的需求，升級多元化產品體系，結合互聯網優化營銷策略及綜合服務品質優勢，拓寬客戶群體，開啟了綠城的YOUNG時代。此外，公司亦抓緊了上半年良好的市場環境，加大力度推動庫存去化，並已完成全年銷售指標的一半以上。

業績概覽

本期本集團取得收入人民幣10,756百萬元，較2014年同期的人民幣12,560百萬元減少14.4%。附屬公司實現物業銷售毛利人民幣2,153百萬元，實現物業銷售毛利率為22.1%，較2014年同期的24.0%有所下降，主要是本期結轉收入的樓盤中，部分項目受過往中國政府對房地產行業調控政策影響導致項目銷售價格偏低，影響了本期的物業銷售毛利率。

本公司股東應佔利潤為人民幣519百萬元，較2014年同期的人民幣613百萬元減少15.3%。若扣除收購及處置淨收益、已竣工可出售物業的減值虧損、金融衍生工具公平值變化收益的稅後淨影響，本公司股東應佔核心淨利潤為人民幣615百萬元，較2014年同期的人民幣661百萬元減少7.0%，主要是本期結轉收入的物業其銷售毛利下降，且銷售及行政開支隨人力資源成本和酒店運營成本的增加而增長所致。

本期本公司實現每股基本盈利人民幣0.18元，與2014年同期的每股人民幣0.19元基本持平。

2015年上半年預售情況

年初以來，在中央政府減息、降準及放寬限購等多種政策刺激下，樓市漸見回穩，公司緊抓時機，採用靈活的銷售策略，創新營銷推廣手段，加大力度推動庫存去化，加快現金流入，實現銷售目標。

截至2015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168萬平方米，合同銷售金額約人民幣323億元(2014年同期：人民幣276億元)，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣162億元(2014年同期：人民幣132億元)；於2015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25億元，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣13億元。綠城集團已完成2015年初所訂的人民幣600億元的銷售目標的54%。整體銷售均價約為每平方米人民幣19,257元。

境外融資

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%的優先票據，共2億美元。款項將用作若干現有短期債項再融資，及一般公司用途。

2015年7月31日，本集團完成其(i)於2018年到期之700,000,000美元8.50%的優先票據(「2018美元票據」)和(ii)於2019年到期之500,000,000美元8.0%的優先票據(「2019美元票據」)交換為新的於2020年到期之5.875%票息美元優先票據(「新票據」)的交換要約。交換以平均超過33%的交換成功率完成。本公司同時額外發行了總票面金額為70,302,000元之新票據(「額外新票據發行」)，使得新票據(即根據交換要約及額外新票據發行而發行的新票據)總票面金額達5億美元。與此同時，本集團也完成了對於2016年到期之人民幣25億元5.625%的優先票據(「人民幣票據」)、2018美元票據及2019美元票據相關契約中若干條款和條件進行修改的同意徵求。

中交集團成為綠城單一最大股東

2015年3月27日，中交集團與宋卫平先生、夏一波女士(宋先生配偶)及壽柏年先生就買賣本公司股份完成相關交割事宜，據此中交集團持有本公司合共524,851,793股股份，佔本公司已發行股本總數約24.287%。此外，2015年6月4日，中交集團透過其全資附屬公司中交房地產集團有限公司以每股11.46港元再收購本公司

1億股股份。於本公告日期，中交集團(及其附屬公司)持有本公司624,851,793股股份，佔本公司已發行股本總數28.899%，成為綠城單一最大股東。中交集團在收購綠城後，本公司先後委任朱碧新先生為執行董事兼董事會聯席主席，孫國強先生為執行董事，曹舟南先生為執行董事兼行政總裁，李青岸先生為執行董事兼執行總經理，劉文生先生為非執行董事，至此，七名本公司董事會執行及非執行董事中有五名來自中交集團。

土地儲備

2015年上半年，綠城集團只新增一個項目—綠城桃李春風，地處浙江臨安青山湖國家森林公園內，規劃建成以中式極小別墅為主的理想小鎮。該項目佔地面積約為69萬平方米，總建築面積約為31萬平方米，本集團收購該項目51%股權的對價約為人民幣72,360,000元。

於2015年6月30日，綠城集團共有土地儲備總建築面積約為3,324萬平方米，總可售面積約為2,244萬平方米。其中歸屬於本集團的權益建築面積約為1,919萬平方米，歸屬於本集團的權益可售面積約為1,211萬平方米。樓面地價平均成本約為每平方米人民幣2,766元。

前景展望

綠城在過去20年的發展中，充分把握了中國城市化發展的歷史機遇期，實現了公司的快速增長。但面對當下土地紅利漸微、住房市場結構性過剩、房企盈利水平普降、開發模式根本性變革的行業「新常態」，以及中國經濟轉型升級、城市化快速升級、全球一體化進程進一步加快等整體經營環境的變化，公司將順應新時代的市場需求，積極變革，響應「互聯網+」的國家戰略，勇擔為社會大眾「創造美好生活」歷史使命，充分運用互聯網手段，實施基於互聯網時代的住宅產品、地產金融化服務產品、多樣化生活服務產品的轉型戰略，實現綠城營造由「造房子」向「造生活」轉型、綠城營銷由「賣房子」向「賣生活」轉型，完整構建社會化開放式服務平台，致力於發展成為「理想生活綜合服務商」。

面對當前的房地產市場環境，公司將進一步強化銷售、加快庫存去化、拓寬融資渠道及嚴控成本，並通過聚焦核心重點城市、拓展短平快優質項目、加快項目周轉及提高輕資產業務比重等措施優化土地儲備及資本結構，為將來的發展進一步夯實基礎。

戰略合作，共贏互利

中交集團自入股綠城以來，給予了公司多方位的支持，在未來的戰略規劃發展中，中交集團將以其強大的國資委央企背景、行業領先建築板塊業務及世界500強的全球資源優勢作為堅實的後盾，鼎力支持綠城穩健發展。財務上，中交集團將通過與銀行等金融機構長期良好的合作關係，拓寬綠城的融資渠道，並為綠城未來的融資提供增信措施，降低財務成本，進一步提升綠城的融資能力及效率；項目拓展上，綠城將成為中交集團未來業務發展中的重要戰略合作夥伴，通過合營、共同開發、代建項目及資金注入等多種方式開展合作，助力綠城輕資產運營模式；同時，中交集團將利用其海外資源優勢，與綠城共同探索海外發展機會；運營管理上，綠城將引入中交集團先進的管理理念及嚴謹的內控制度，優化整體管控模式，嚴格控制成本，推動綠城持續健康發展。

作為中交集團的唯一海外上市地產平台，綠城將充分發揮品牌價值、管理經驗、客戶美譽度等優勢，牽頭整合中交集團境內外房地產業務，積極發揮協同效應，開展全方位、多層次的深入合作，互利共贏，創造價值。

實現從單一地產開發商到理想生活綜合服務商的全面升級

在新的時代背景下，滿足城市居民共享現代城市文明的生活綜合需求，已經成為房地產企業轉型發展的基本點。基於綠城自身已有的優勢和特質，未來綠城集團將緊緊圍繞「理想生活綜合服務商」的願景和定位，從「美麗建築」、「美好生活」兩個維度，實施「服務平台化、地產金融化、開發專業化」的戰略改革。同時，公司將統籌服務、開發、代建三大業務體系，夯實服務增值、開發增值、輕資產增值三大盈利模式，推動經營重心由單純「造房子」向「營造理想生活」升級，為綠城園區用戶和社會大眾提供全過程、全方位、全齡段、全生命周期的綜合生活服務，引導並滿足多元化、多樣化、高品質的需求，努力發展成為「城市生活綜合服務商第一品牌」。

專注輕資產業務，提高資產回報，發揮品牌優勢

公司將在現有基礎上，對內整合代建平台，統一業務規劃，並集中優勢資源，整體強化輕資產運營。對外與國企、央企等建立長期戰略合作關係，形成代建項目業務來源的長效渠道。通過品牌和管理輸出，著力提高公司輕資產業務比重，提高資產回報，確立並擴大綠城在代建市場的領導力和影響力，加快形成統一完整的綠城代建品牌，以整體強化綠城品牌在全國市場的影響力。

著力重點城市戰略布局，專注核心項目有效開發

公司將建立項目投資分級管控體系，規範投資管理，並設定投資紅綫，明確各項經營指標，實施科學決策；著力於國內一二綫重點核心城市及有發展優勢的三綫城市戰略布局，階段性側重短平快優質項目的拓展，提升核心、重點城市的市場佔有率、增長率。同時，公司將控制低收益、長周期項目投資，以優化資本運用效率及提升投資回報，實現科學布局。公司在重點城市的投資布局及開拓海外市場等方面，將借力於中交集團的強大後盾，積極發揮協調效應，加強合作共贏。

貼近市場需求，豐富產品組合，增加客戶忠誠度

公司將配合投資戰略布局，優化產品組合。在一二綫城市核心地段繼續投放高端產品，以綠城一貫的一流產品配合高端客戶需求，並進一步提升公司的品牌價值。在其他地區，公司將專注「最高性價比」產品，在品質與成本中取得最佳平衡，契合市場及當地客戶需求，從而提升盈利能力。在產品創新方面，公司將積極建立產品研究的實體基地及綫上交互平台，通過創新獎勵、設計競賽等方式，吸引更多人參與產品創新，豐富綠城產品體系，推廣產品創新成果，建立產品性價比評價基本體系，構建契合市場、以銷售為龍頭的項目開發模式，拓寬綠城房產品的市場受眾面，增加客戶忠誠度。同時，通過優化管控模式、

改進工藝工法、提高施工精度及強化現場精細化管理等方式保持設計品質第一、工程品質第一，傳承發揚綠城產品營造優勢，實施精品戰略，升級服務體系，提升產品附加值，推動綠城品牌的進一步升級。

加強存貨銷售，提升現金回流

面對當前經營環境，銷售工作仍是重中之重。公司將持續深化經紀人模式，強化銷售團隊的執行力度，加強老客戶維護，儘快完成綠城經紀人APP系統，實現營銷渠道扁平化和營銷規定動作的標準化和可追蹤，並總結微信平台等營銷推廣經驗，結合不同項目特點，優化創新推廣模式，逐步實現新老客戶微信平台全覆蓋，拓寬推廣面，提高品牌美譽度和項目知名度，提升去化率。

根據上半年銷售去化情況及整體存量情況，公司將制定以尾盤清盤、大戶型房源靈活銷售及綜合類商業整售團購等銷售策略及去化方案，實現存量房源戰略性去化，應收款保持合理水平，提升現金回流。

下半年計劃竣工情況

2015年下半年，綠城集團預計新開工建築面積約為454萬平方米。此外，預計會有33個項目(或項目分期)將於2015年下半年竣工，竣工總建築面積約為415萬平方米。

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9,724百萬元，佔總收入的90.4%，較2014年同期的人民幣11,805百萬元減少17.6%，主要是因為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15,274元，較2014年同期的每平方米人民幣17,942元減少14.9%，主要是因為本期交付的項目中，有一定比例的項目位於三四綫城市，在一定程度上影響了銷售均價。

2015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)
杭州雲栖玫瑰園	別墅	15,946	1,375	14.1%	86,229
新疆百合公寓	高層住宅、 多層住宅	61,926	945	9.7%	15,260
海南綠城藍灣小鎮	高層住宅、別墅	19,208	905	9.3%	47,116
台州玫瑰園	高層住宅、別墅	52,723	624	6.4%	11,835
上海玫瑰園	別墅	12,006	568	5.8%	47,310
舟山長峙島	高層住宅	48,000	551	5.7%	11,479
慈溪誠園	高層住宅	58,842	524	5.4%	8,905
青島膠州紫薇廣場	高層住宅、 多層住宅	71,944	522	5.4%	7,256
杭州元福里	別墅	3,872	317	3.3%	81,870
新疆玉園	高層住宅	38,471	310	3.2%	8,058
其他		253,695	3,083	31.7%	12,152
合計		636,633	9,724	100.0%	15,274

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2,913百萬元，佔比30.0%，位居首位。杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣2,782百萬元，佔比28.6%，位居第二。新疆地區項目實現銷售收入人民幣1,255百萬元，佔比12.9%，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6,194百萬元，佔比63.7%，別墅銷售收入人民幣3,384百萬元，佔比34.8%，寫字樓銷售收入人民幣146百萬元，佔比1.5%。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣483百萬元，較2014年同期的人民幣319百萬元增長51.4%，主要是設計及裝修業務規模逐年擴大，客戶群穩步增加所致。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣259百萬元，與2014年同期的人民幣164百萬元增長57.9%，主要是由於杭州尊藍錢江豪華精選酒店、海南藍灣綠城威斯汀度假酒店和舟山朱家尖綠城威斯汀度假酒店等多家酒店於2014年下半年正式投入運營所致。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣155百萬元，較2014年同期的人民幣119百萬元增長30.3%，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代建收入。公司將在現有基礎上，更加強化輕資產運營，通過品牌和管理輸出，著力提高公司輕資產業務比重。隨著輕資產業務的拓展，代建收入將隨項目數量的增加而增長。

本期本集團實現投資性物業租金收入人民幣62百萬元，較2014年同期的人民幣59百萬元略有增長，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2,153百萬元，實現物業銷售毛利率為22.1%，較2014年同期的24.0%有所下降，主要是本期結轉收入的樓盤中，部分項目受過往中國政府對房地產行業調控政策影響導致項目銷售價格偏低，影響了本期的物業銷售毛利率。

其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣429百萬元，較2014年同期的人民幣646百萬元減少人民幣217百萬元，主要是利息收入的減少所致。

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1,554百萬元，相比2014年同期的人民幣1,274百萬元，增長22.0%。

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595百萬元(2014年同期：人民幣406百萬元)，同比增長46.6%，增長一方面是由於2014年下半年正式投入運營的多家酒店的人員成本支出；另一方面是由於本期預售金額較2014年同期增加帶來的人力資源成本絕對額的上升。此外人才儲備增加及於2014年下半年薪酬體系的優化也導致金額一定比例的增加。本期產生營銷活動相關費用合共人民幣247百萬元，與2014年同期的人民幣242百萬元基本持平。本期產生日常營運費用人民幣445百萬元(2014年同期：人民幣345百萬元)，同比增長29.0%，主要是於2014年下半年投入運營的多家酒店帶來的水電費、物管費、折舊費等日常費用增加所致。

另外，本期本集團計入其他收入有淨匯兌收益人民幣1百萬元，2014年同期則包含在行政開支中有淨匯兌損失人民幣69百萬元，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。

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549百萬元(2014年同期：人民幣273百萬元)。本期總利息開支為人民幣1,640百萬元，較2014年同期的人民幣1,470百萬元增加11.6%，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7.5%，較2014年同期的7.9%略有下降。本期資本化利息為人民幣1,091百萬元，資本化率為66.5%(2014年同期：81.4%)。

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為盈利人民幣758百萬元，較2014年同期的合共虧損人民幣121百萬元，增加人民幣879百萬元，主要是因為上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)和Sunac Greentown Investment Holdings Limited(「Sunac Greentown Investment」)處置其所持有的房地產項目所致(詳情見下文「與融創中國之交易」)。本期本集團分佔該兩家聯營公司的業績合共為人民幣714百萬元(2014年同期：人民幣110百萬元)。

本期合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣12,881百萬元，較2014年同期的人民幣15,022百萬元減少14.3%。雖然本期物業銷售均價從2014年同期的每平方米人民幣18,994元增加7.2%到每平方米人民幣20,366元，但銷售面積從2014年同期的790,900平方米減少20.0%到632,468平方米。

2015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)
杭州新華園	聯營公司	高層住宅	56,863	1,948	15.1%	34,258
上海盛世濱江	聯營公司	高層住宅	27,586	1,679	13.0%	60,864
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	14,746	1,071	8.3%	72,630
杭州西溪誠園 致誠苑	聯營公司	高層住宅	31,554	1,021	7.9%	32,357
上海玉蘭 花園臻園	聯營公司	高層住宅	39,740	900	7.0%	22,647
瀋陽全運村	合營企業	多層住宅、 高層住宅	117,810	741	5.8%	6,290
杭州明月江南	合營企業	高層住宅	27,704	736	5.7%	26,567
上海香溢花城	合營企業	高層住宅	21,160	686	5.3%	32,420
其他			295,305	4,099	31.9%	13,881
合計			632,468	12,881	100.0%	20,366

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381百萬元的土地增值稅(2014年同期：人民幣583百萬元)和人民幣419百萬元的企業所得稅(2014年同期：人民幣580百萬元)。本期企業所得稅的實際稅負約為49.4%(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、若干未確認遞延稅項資產的境內附屬公司虧損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收益人民幣24百萬元(2014年同期：損失人民幣86百萬元)。

減值虧損計提

鑒於國家限購和信貸收緊政策帶來的風險和不確定性，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，本公司之附屬公司諸暨市越都置業有限公司(諸暨綠城廣場項目)就其已竣工可出售物業計提減值虧損人民幣39百萬元，本公司之附屬公司慈溪綠城房地產發展有限公司(慈溪誠園項目)就其已竣工可出售物業計提減值虧損人民幣88百萬元。

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2015年6月30日，本集團有預售訂金餘額人民幣23,175百萬元，較2014年12月31日的人民幣20,116百萬元增加人民幣3,059百萬元，增加15.2%。

合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣36,011百萬元，相比於2014年12月31日的人民幣42,098百萬元減少人民幣6,087百萬元，主要是因為上海融創綠城和Sunac Greentown Investment處置其所持有的房地產項目所致。

融資來源及流動性

於2015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11,668百萬元(2014年12月31日：人民幣9,084百萬元)，總借貸人民幣39,965百萬元(2014年12月31日：人民幣35,815百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣28,297百萬元(2014年12月31日：人民幣26,731百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為78.0%，與2014年12月31日的76.7%相比變動不大。

綠城集團現取得商業銀行授信約人民幣450億元，截至2015年6月30日止實際使用約人民幣166億元。

與融創中國之交易

於2015年5月15日，本公司與融創中國控股有限公司(「融創中國」)訂立框架協議連同其項下擬進行交易之相關文件，據此，其有條件同意本集團與融創中國及其附屬公司進行下列有關的交易：(a)收購上海華浙外灘置業有限公司51%股權對應的投資權益；(b)收購北京興業萬發房地產開發有限公司45%股權及股東貸款；(c)收購浙江金盈置業有限公司50%股權及浙江金盈置業有限公司股東貸款；(d)出售上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司50%股權；(e)出售杭州融創綠城房地產開發有限公司25%股權；(f)出售上海融創綠城50%股權；(g)出售Sunac Greentown Investment 50%已發行股本；及(h)以合營方式開發天津全運村項目。

有關框架協議及其項下擬進行交易之詳情請參閱本公司日期為2015年6月29日之通函。就該等交易對本公司本期內的財務影響，請參閱上文「分佔合營企業及聯營公司的業績」。

預期框架協議項下擬進行之交易將對本集團產生相等於約人民幣3,391百萬元的現金流入淨額。於2015年6月30日，本集團已收取合共相等於約人民幣1,353百萬元的交易淨額。

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年陸續發行共計12億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2015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2015年6月30日，抵押貸款保證為人民幣17,450百萬元(2014年12月31日：人民幣17,826百萬元)。

資產抵押

於2015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27,018百萬元(2014年12月31日：人民幣26,217百萬元)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2015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11,211百萬元(2014年12月31日：人民幣13,786百萬元)。

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。所以目前就二零一五年下半年沒有任何重大的資本開支計劃。

期後事項

同意徵求、交換要約及同時發行新優先票據

於2015年7月20日，本公司向(i)人民幣票據，(ii) 2018美元票據及(iii) 2019美元票據(統稱「票據」)的持有人徵求同意，根據日期為2015年7月20日同意徵求聲明就票據的契約(「契約」)之條款及條件作出若干修訂。本公司已於2015年7月30日(即同意屆滿日期)取得所需同意，以進行各項契約建議的修訂。本公司、於當中名列的附屬公司擔保人及德意志信託(香港)有限公司(作為受託人)於2015年7月31日就各契約簽立補充契約，以使建議的修訂生效。

於2015年7月20日，本公司同時根據日期為2015年7月20日之交換要約備忘錄開始有關(i) 2018美元票據及(ii) 2019美元票據交換為新票據的交換要約。於2015年7月30日(即要約屆滿日期)，(i)本金總額139,034,000美元之2018美元票據，佔未償付2018美元票據本金總額約19.86%及(ii)本金總額263,459,000美元之2019美元票據，佔未償付2019美元票據本金總額約52.69%，已根據交換要約有效地提交以交換新票據且未有撤回。因此，本公司將根據交換要約發行本金總額為429,698,000美元的新票據。

於2015年7月31日，本公司同時進行額外新票據發行並建議發行本金總額為70,302,000美元的額外新票據(「額外新票據」)，額外新票據與新票據構成同一系列並具有與新票據(連同額外新票據統為「2020美元票據」)相同之條款及條件。

2020美元票據以100%面值發行，按年利率5.875%計息並每半年支付所欠利息。交換要約並無產生任何所得款項淨額，而由額外新票據發行產生的所得款項淨額(經扣除發行額外新票據的認購折扣後但未扣減相關開支前)約為69,700,000美元。2020美元票據將於2020年8月11日到期。

2020美元票據為：

- (1) 在受償權利上較明示次於新票據受償的本公司任何現有及未來責任享有優先受償權；
- (2) 至少與本公司人民幣票據、2018美元票據、2019美元票據及所有其他無抵押及非後償債務處於同等地位(惟在適用法律下該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；
- (3) 由於當中名列的附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)按優先基準作出擔保，惟受若干限制規限；
- (4) 享有中交集團作出的維好契據及承諾契據的權益；
- (5) 實際次於本公司、於當中名列的附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)的有抵押責任，惟以充當有關抵押的資產價值為限；及
- (6) 實際次於不為新票據提供擔保的本公司附屬公司的所有現有及未來責任。

交換要約及額外新票據發行已於2015年8月11日完成，及本金總額500,000,000美元之2020美元票據(由(i)本金總額429,698,000美元的新票據及(ii)本金總額70,302,000美元的額外新票據組成)獲發行。2020美元票據由2015年8月12日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

收購綠城鼎益及綠城時代

於2015年8月2日，本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)與綠城鼎益房地產投資管理有限公司(「綠城鼎益」)的股東及其他方訂立股份轉讓協議，內容有關收購綠城鼎益全部股權，總代價為人民幣625,450,000元。同日，綠城房地產與杭州綠永投資管理有限公司及其他方訂立股份轉讓協議，內容有關收購綠城時代城市建設發展有限公司92%股權，總代價為人民幣294,000,000元。該等收購均構成本公司之關連交易。該等交易之詳情請參閱本公司日期為八月二日之公告。

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之本公司證券。

人力資源

於2015年6月30日，本集團總共僱用5,132名僱員(2014年12月31日：5,050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2015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布的內幕資料，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2015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2015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2015年8月28日的審閱報告。

中期股息

董事會已決議不就截至2015年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2014年6月30日止六個月：無)。

中期報告的發佈

本公司2015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
聯席主席
宋卫平 朱碧新

中國杭州
2015年8月28日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事宋卫平先生、朱碧新先生、孫國強先生、壽柏年先生、曹舟南先生及李青岸先生；一名非執行董事劉文生先生；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。