

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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2013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(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2013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2012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2013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2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	3	28,990,570	35,392,506
銷售成本		<u>(20,215,201)</u>	<u>(24,678,810)</u>
毛利		8,775,369	10,713,696
其他收入	4	728,329	1,000,594
銷售開支		(848,771)	(665,170)
行政開支		(1,491,574)	(1,403,873)
財務費用	5	(506,815)	(564,115)
物業、廠房及設備減值虧損撥回		60,685	-
物業、廠房及設備減值虧損		-	(81,485)
投資物業公平值變動收益		100,900	600
交叉貨幣掉期公平值改變		49,849	-
信託相關金融衍生工具公平值改變		-	82,520
出售附屬公司淨收益		-	549,697
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	3,399
出售聯營公司收益		-	56,505
與新收購一間合營企業相關的收益		704,131	-
重新併表一間附屬公司時重新計算一間 聯營公司至收購日期公平值的收益		-	49,980
出售合營企業淨收益		-	1,377
分佔聯營公司業績		1,092,037	209,356
分佔合營企業業績		<u>477,999</u>	<u>304,119</u>
除稅前利潤		9,146,062	10,257,200
稅項	6	<u>(3,155,857)</u>	<u>(4,204,149)</u>
年內利潤及全面收益總額		<u>5,990,205</u>	<u>6,053,051</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		4,885,514	4,851,123
非控股股東		<u>1,104,691</u>	<u>1,201,928</u>
		<u>5,990,205</u>	<u>6,053,051</u>
每股盈利	7		
基本		<u>人民幣2.18元</u>	<u>人民幣2.57元</u>
攤薄		<u>人民幣1.94元</u>	<u>人民幣2.37元</u>

綜合財務狀況表
於2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,864,054	3,675,256
投資物業		1,831,500	1,730,600
於聯營公司權益		10,015,706	6,573,266
於合營企業權益		1,848,221	1,003,745
可供出售投資		377,010	346,545
預付租賃款		664,713	254,968
預付租金		9,385	6,744
遞延稅項資產		1,053,244	782,241
交叉貨幣掉期		49,849	—
		<u>20,713,682</u>	<u>14,373,365</u>
流動資產			
可供發展物業		6,280,067	6,020,524
發展中物業		38,967,574	43,136,154
已竣工可出售物業		13,062,500	7,330,358
存貨		101,920	76,299
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	4,380,556	4,712,786
應收關聯人士欠款		24,981,206	21,619,085
預付所得稅		1,304,209	1,076,018
其他預付稅項		1,262,909	1,464,738
抵押銀行存款		595,038	1,734,337
銀行結餘及現金		10,686,041	6,163,632
		<u>101,622,020</u>	<u>93,333,931</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	17,910,929	15,958,635
預售訂金		23,428,384	28,848,285
應付關聯人士欠款		10,775,306	7,125,114
應付所得稅		5,777,814	5,389,742
其他應付稅項		1,217,041	985,100
銀行及其他借款			
—1年內到期		6,017,895	15,014,288
優先票據		—	241,327
		<u>65,127,369</u>	<u>73,562,491</u>

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
淨流動資產	<u>36,494,651</u>	<u>19,771,440</u>
總資產減流動負債	<u>57,208,333</u>	<u>34,144,805</u>
非流動負債		
銀行及其他借款		
—1年後到期	15,935,463	6,117,815
優先票據	8,558,184	—
遞延稅項負債	<u>703,714</u>	<u>538,915</u>
	<u>25,197,361</u>	<u>6,656,730</u>
	<u>32,010,972</u>	<u>27,488,075</u>
資本及儲備		
股本	208,656	207,422
儲備	22,654,206	18,850,269
可換股證券	<u>2,084,472</u>	<u>2,084,472</u>
本公司股東應佔權益	24,947,334	21,142,163
非控股股東權益	<u>7,063,638</u>	<u>6,345,912</u>
	<u>32,010,972</u>	<u>27,488,075</u>

綜合財務報表附註

截至2013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，其股份於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2013年1月1日開始之財政年度生效的多項新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2009年至2011年週期之年度改進
國際財務報告準則第7號的修訂	披露一抵銷金融資產及金融負債
國際財務報告準則第10號、	綜合財務報表、合營安排及於其他實體的
國際財務報告準則第11號及	權益的披露：過渡性指引
國際財務報告準則第12號的修訂	
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第11號	合營安排
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益的披露
國際財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則第19號(於2011年經修訂)	僱員福利
國際會計準則第27號(於2011年經修訂)	獨立財務報表
國際會計準則第28號(於2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
國際會計準則第1號的修訂	呈列其他全面收益項目
國際財務報告解釋公告第20號	露天礦生產階段的剝離成本

除誠如2013年年度報告所述應用國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第12號及國際財務報告準則第13號外，在本年度採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或此等綜合財務報表所載披露構成重大影響。

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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業銷售	27,460,381	34,214,430
酒店業務	305,340	298,476
項目管理	350,060	254,783
物業租金收入	113,864	111,480
設計及裝修	581,651	324,800
銷售建築材料	63,172	104,320
其他業務	116,102	84,217
	28,990,570	35,392,506

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、物業投資及其他分部。

本集團根據國際財務報告準則第8號的報告及經營分部如下：

- 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個酒店的財務資料，故每個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，所有酒店業務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2013年年度報告中附註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>

	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2012年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	34,214,430	298,476	111,480	768,120	35,392,506	-	35,392,506
分部間收入	-	11,707	703	1,054,283	1,066,693	(1,066,693)	-
總計	<u>34,214,430</u>	<u>310,183</u>	<u>112,183</u>	<u>1,822,403</u>	<u>36,459,199</u>	<u>(1,066,693)</u>	<u>35,392,506</u>
分部業績	<u>6,269,967</u>	<u>(41,654)</u>	<u>(17,566)</u>	<u>(17,043)</u>	<u>6,193,704</u>	<u>(47,573)</u>	<u>6,146,131</u>
未分配行政開支							(48,252)
未分配其他收入							19,762
未分配財務費用							(13,659)
信託相關金融衍生工具公平值改變							82,520
未分配稅項							<u>(133,451)</u>
年內利潤							<u>6,053,051</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

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業發展	111,780,398	97,895,112
酒店業務	5,067,566	2,951,674
物業投資	1,853,416	1,784,857
其他	1,900,384	2,721,404
分部資產總額	120,601,764	105,353,047
未分配	1,733,938	2,354,249
綜合資產	122,335,702	107,707,296

分部負債

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業發展	85,710,438	73,911,205
酒店業務	261,676	180,623
物業投資	1,003,689	1,091,446
其他	2,793,658	4,230,237
分部負債總額	89,769,461	79,413,511
未分配	555,269	805,710
綜合負債	90,324,730	80,219,221

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優先票據、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2013年12月31日止年度

					報告分部		總計 人民幣千元
	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	未分配 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)
與新收購一間合營企業相關的收益 就分階段達成業務合併時重新計算	(704,131)	-	-	-	(704,131)	-	(704,131)
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

截至2012年12月31日止年度

					報告分部		總計 人民幣千元
	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	未分配 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)	2,896,640	92,718	147	21,081	3,010,586	-	3,010,586
於聯營公司權益	6,573,266	-	-	-	6,573,266	-	6,573,266
於合營企業權益	1,003,745	-	-	-	1,003,745	-	1,003,745
出售聯營公司的收益	(56,505)	-	-	-	(56,505)	-	(56,505)
出售合營企業的淨收益	(1,377)	-	-	-	(1,377)	-	(1,377)
出售附屬公司的淨收益	(549,697)	-	-	-	(549,697)	-	(549,697)
重新併表計算一間附屬公司時 聯營公司重新計算至收購日期 公平值的收益	(49,980)	-	-	-	(49,980)	-	(49,980)
就分階段達成業務合併時一間 聯營公司重新計算至收購日期 公平值的收益	(3,399)	-	-	-	(3,399)	-	(3,399)
物業、廠房及設備折舊	69,129	75,676	7,469	17,503	169,777	-	169,777
物業、廠房及設備減值虧損	-	81,485	-	-	81,485	-	81,485
出售物業、廠房及設備收益	(580)	(13)	(17)	(196)	(806)	-	(806)
利息收入	(665,745)	(10,134)	(20,039)	(3,078)	(698,996)	(1,486)	(700,482)
財務費用	370,896	4,683	70,405	104,472	550,456	13,659	564,115
分佔聯營公司業績	(209,356)	-	-	-	(209,356)	-	(209,356)
分佔合營企業業績	(304,119)	-	-	-	(304,119)	-	(304,119)
稅項	4,061,183	(2,482)	277	11,720	4,070,698	133,451	4,204,149

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

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	139,282	80,825
應收關聯人士欠款利息收入	354,411	619,657
信託收入	-	130,769
政府補助	23,058	46,416
淨滙兌收益	90,240	26,126
品牌使用相關收入	79,406	50,198
其他	41,932	46,603
	728,329	1,000,594

5. 財務費用

	2013年 人民幣千元	2012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	1,056,005	1,601,308
－毋須於5年內悉數償還的銀行借款	57,919	52,181
－5年內悉數償還的其他借款	851,594	1,460,947
應付信託相關關聯人士款項的實際利息開支	–	341,024
2007年可換股債券的實際利息開支	–	3,259
優先票據的利息	465,879	21,899
	<u>2,431,397</u>	<u>3,480,618</u>
減：資本化於發展中物業	(1,919,987)	(2,913,604)
資本化於在建工程	(4,595)	(2,899)
	<u>506,815</u>	<u>564,115</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8.66%(2012年：8.80%)資本化於待售及自用物業的發展。

6. 稅項

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,997,345	2,192,930
土地增值稅	1,253,216	2,066,294
	<u>3,250,561</u>	<u>4,259,224</u>
過往年度不足(超額)撥備：		
中國企業所得稅	10,013	(54,006)
遞延稅項：		
本年度	(104,717)	(1,069)
	<u>3,155,857</u>	<u>4,204,149</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對賬如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>9,146,062</u>	<u>10,257,200</u>
按中國企業適用所得稅率25%計的稅項(2012年：25%)	2,286,515	2,564,300
不同稅率的影響	(65,574)	(17,164)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(273,009)	(52,339)
分佔合營企業業績的稅項影響	(119,500)	(76,030)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(100,975)	(138,095)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	197,873	191,671
過往年度不足(超額)撥備	10,013	(54,006)
未確認稅務虧損的稅項影響	156,003	122,906
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(9,311)	(9,826)
動用先前未確認稅項虧損	(16,090)	(6,988)
年度土地增值稅撥備	1,253,216	2,066,294
土地增值稅的稅項影響	(313,304)	(516,574)
未分配利潤的稅項影響	<u>150,000</u>	<u>130,000</u>
年度稅務開支	<u><u>3,155,857</u></u>	<u><u>4,204,149</u></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2013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1,253,216,000元(2012年：人民幣2,066,294,000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

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本公司股東應佔年內利潤	4,885,514	4,851,123
有關可換股證券的分配	(182,914)	—
就每股基本盈利而言的盈利	4,702,600	4,851,123
有攤薄潛力普通股的影響：		
2007年可換股債券的利息	—	3,259
有關可換股證券的分配	182,914	—
就每股攤薄盈利而言的盈利	4,885,514	4,854,382

股份數目

	2013年	2012年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,154,876,654	1,889,150,532
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	23,149,554	15,782,728
2007年可換股債券	—	3,091,716
可換股證券	344,594,594	143,502,407
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,522,620,802	2,051,527,383

8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應收款項	411,777	459,907
其他應收款項	3,041,088	2,828,812
預付款項及訂金	927,691	1,100,461
出售聯營公司的應收代價	—	323,606
	4,380,556	4,712,786

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均已過期但並未減值。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。

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
30日以內	146,659	80,382
31-90日	62,526	26,816
91-180日	19,550	130,170
181-365日	49,080	67,118
超過365日	133,962	155,421
	<hr/>	<hr/>
貿易應收款項	411,777	459,907

9. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
30日以內	5,682,270	6,107,937
31-90日	850,113	1,933,377
91-180日	1,050,500	1,304,746
181-365日	1,637,541	870,156
超過365日	1,294,420	598,458
	<hr/>	<hr/>
貿易應付款項	10,514,844	10,814,674
其他應付款項及預提費用	7,256,485	5,143,961
收購附屬公司及一間合營企業之未付代價款	139,600	-
	<hr/>	<hr/>
	17,910,929	15,958,635

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

隨著國家城鎮化的推進以及對於房地產調控思路的日漸理性，市場中的各方參與者也在逐步適應的過程中不斷調整自身的戰略和方向，避免出現過往行業內大幅波動的現象。綠城在這一年也緊緊圍繞穩健運營的主題，從多方面入手進行深層次的自我修復，最終取得令人較為滿意的成果。

業績概覽

2013年度本公司股東應佔利潤人民幣4,886百萬元，較2012年的人民幣4,851百萬元增加人民幣35百萬元，增長0.7%。扣除收購及處置淨收益、若干物業的減值虧損或減值虧損撥回、金融衍生工具公平值變化收益和投資物業公平值變化收益的稅後淨影響，本公司股東應佔核心利潤人民幣4,443百萬元，較2012年的人民幣4,257百萬元增加人民幣186百萬元，增長4.4%。

本年度本公司實現每股基本盈利人民幣2.18元，較2012年的每股人民幣2.57元下降15.2%，主要是2012年配售約4.9億新股予九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004.HK)（「九龍倉」）的一間全資附屬公司帶來2013年度全年加權平均普通股股數增加所致。

全年預售情況

截至2013年12月31日止年度，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309萬平方米，銷售金額人民幣651億元(包括人民幣30億元的協議銷售額)，較去年的人民幣546億元增長19.2%，完成2013年年初所訂的全年銷售目標118.4%。銷售金額中歸屬於本集團的權益金額為人民幣336億元，整體銷售均價為每平方米人民幣20,115元。

從滿意度到忠誠度

在2013年9月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」舉辦的全國房地產品牌研究價值成果發佈會上，綠城榮膺「顧客滿意度領先品牌」稱號，也是全國唯一一家獲此殊榮的地產企業。此次居住滿意度調研共涉及17個城市，綠城在所佈局的15個重點城市中滿意度水平調研結果全部位列第一，在物業服務、工程質量、銷售服務、企業形象等方面領先優勢明顯。

隨著連續幾年在客戶滿意度調查中獲得優異成績，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。我們也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服務中心等多種渠道，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，聽取他們對於各個方面的想法和需求，其中包括景觀規劃、戶型設計、材料品質、施工工藝、成品保護，並參照行業內領先的標準進行改進，以最大程度滿足業主的不同需求。我們深知一個品牌的價值並不完全取決其所提供的產品，能夠設計建造房屋的地產商成千上萬，但能區別於他們的則是客戶對我們綠城這個品牌的信任感與忠誠度。

難點項目攻堅保障

房地產開發商在困境中經歷過考驗後，對政策的走勢、市場的方向、客戶的需求變得更加敏感，整個行業的集中度也日趨提高，為確保完成公司年度銷售指標，我們統籌安排，組織攻堅力量、集中優勢資源、抽調銷售精英，對於部分重點難點項目進行充分支援，全力推進該等項目在開工、預售、交付等關鍵節點上的進度。同時我們不斷要求各項目系統梳理存量房源，並結合市場情況、客戶需求、產品定位等因素，對不同類型的存量房源制定有針對性的去化思路。借助上半年新國五條徵收20%個稅所帶來的一輪搶購熱潮，以及下半年通過房交會項目聯展、園區品鑒活動、客戶感恩季活動等，展開以「美麗建築，美好生活」為主題的營銷宣傳活動，提升綠城品牌影響力和美譽度，為銷售工作的有效展開提供全方位的支持。

組建經紀人梯隊

對於超額完成今年的銷售指標，經紀人起到了關鍵的作用。未來的發展更需要後備力量的跟進。我們正逐步優化經紀人團隊人員結構，挖掘選撥有業績、有潛質、有激情的優秀人才作為梯隊，保障公司銷售隊伍持續發展以及業績的穩步攀升。經紀人梯隊骨幹員工作為公司第一要務的承接者，在文化認同、責任心、專業能力和綜合素養等方面均面臨嚴格要求，為強化該等人員的專業能力和綜合素養，縮短成長周期，儘快擔當核心崗位角色，公司立足於實踐工作，

要求經紀人團隊嚴格落實拓銷制度，確保每天都有一定的經紀人外出拓展和拜訪客戶，對連續3個月不能完成銷售指標的經紀人，嚴格執行末位淘汰，使得一批精英骨幹能夠脫穎而出。

土地儲備

綠城集團全年新購11個土地項目，新增項目總建築面積約為336萬平方米，歸屬於本集團約為135萬平方米。新增項目的總土地款約為人民幣243億元，其中大部份由合作夥伴支付，本集團須支付的約為人民幣72億元。

2013年度新增土地儲備的項目明細如下：

項目	權益	佔地面積 (千平方米)	規劃 建築面積 (千平方米)	項目 總成交金額 (人民幣 百萬元)
杭州西溪融莊	25%	59	124	645
杭州之江壹號 (原：金都高爾夫藝墅)	25%	214	526	1,200
上海盛世濱江(原：豐盛皇朝)	50%	111	675	7,996
杭州新華園	30%	37	143	357
杭州武林廣場地鐵站綜合體	45%	23	242	3,000
上海虹口項目	25.5%	10	39	1,044
上海香溢花城	30.09%	212	468	2,276
余姚綠城明園	47%	186	373	1,633
義烏江濱南路項目	35%	139	402	2,987
杭州錢塘明月	50%	70	190	2,653
新昌七星商貿綜合體項目	80%	69	174	518
總計		1,130	3,356	24,309

於2013年12月31日，綠城集團共有104個土地儲備項目(包括在建及待建)，總建築面積達3,889萬平方米(不包括本集團10%及以下權益的項目*)，歸屬於本集團的權益建築面積為2,150萬平方米，總可售面積為2,513萬平方米，權益可售面積為1,361萬平方米。樓面地價平均成本為每平方米人民幣2,799元，現有總土地儲備可以支持綠城集團未來3年發展。

* 包括本集團10%及以下權益的項目後之土地儲備總建築面積約為4,214萬平方米。

前景展望

2014年將是中國全面深化改革的起點，政府對房地產市場的態度也因市場冷熱均衡的轉換而發生改變，雙向調控、差異化政策、分類指導等措施呼之欲出，這都是為了能讓房地產行業更加平穩健康的發展，也從宏觀層面上創造了一個更加市場化的環境。

而大環境的改變對於綠城而言大有裨益。在面對土地紅利逐漸消失、投資需求回歸理性，剛性需求更加追求性價比的今天，公司在大方向上始終堅持「精緻品質、穩健運營」的策略，並於具體事務的操作上積極主動地進行調整，在銷售、進度、成本、服務以及人員培訓等諸多方面全面改革，以謀求更長遠的效益。

銷售是確保穩健運營的重要依托

2014年，公司將「加大銷售力度，加快開發周轉，加強存量去化」作為工作第一要務。公司將堅定不移地深化經紀人作業模式，加強銷售管控，強化業績績效考核管理，激發經紀人銷售潛能。公司將全力推進經紀人營銷的電商化運營模式，建立起全國房源信息聯網的經紀人營銷電商運營平台，實現公司在售房源的全國聯動營銷，穩步提升公司銷售業績。

精準定位是有效去化庫存的重要前提

在產品定位上，公司將根據不同城市、區域、區位的特點，認真、精準做好市場研究和預判，對目標客戶群體以及公司現有豐富的產品體系進行配對分析，使得新推產品更加貼近當地市場的消費需求。此外公司也將借助新推產品在同質化嚴重的區域實現差異化經營，凸顯自身於產品創新方面的優勢。

輕資產模式是抵禦風險的有效策略

2014年公司將實施穩健的擴張策略，保持對全國土地市場的跟踪與研判，通過多元化的拓展和分層次的合作，擇機適量補充公司土地儲備，以完善公司現有的土地儲備分佈結構。同時，公司將憑藉20年於高品質房產品營造過程中所積累的經驗，運用品牌 and 管理的輸出，積極推進商業代建、資本代建、政府代建等形式的輕資產模式，使公司在維持自有項目穩定運作的同時獲得了新的業績增長點。此外，公司亦考慮在項目開發上引入基金等資金充裕有保障的第三方機構，借助綠城的品牌及項目開發管理上的特色，通過股權、債權或者結合的方式，分散風險，在保持合理擴張節奏的前提下緩解資金流動性壓力。

提升服務是提升產品附加值的關鍵

優質產品的另一半是貼心的服務，公司將堅持做實、做深綠城園區服務體系的各項內容和服務，精心培育園區鄰里文化，建設好網絡虛擬社區；充分利用園區服務體系和本地化服務的社會資源，形成社交化的服務生態圈，通過大數據挖掘社區中的服務需求，精心設計服務產品，建立信用和服務標準體系，有效組織園區試點和推廣活動，不斷提高服務水準與內涵。

內部管理是公司持續發展的動力

2013年全成本管控成為內部管理的一大亮點。公司從完善組織架構著手，優化全成本管控體系，著力解決項目全成本數據的完整性，實施全成本評審和預警機制，完善全成本考核機制。在成本可控的前提下，公司嚴格遵照「05-09」項目進度管控的要求，即在拿地後5個月內進行開工，9個月內達到預售條件，強執行、強考核、強組織干預，全面提速項目開發進度和效率；嚴格執行項目啟動會前置工作，確保拿地之前做好市場分析、產品定位、戶型設計，拿地前完成項目總體方案的設計評審。內部管理的另一方面是公司視員工的進步和成長為長遠發展的動力，並從專業能力和管理能力等兩方面加以方向性的引導和規範性的培訓，激發員工自我學習提升的主動性和積極性，實現工作效率和執行力的提升。公司亦在著力研究新的薪酬體系，在人均薪酬水平保持行業先列的同時，強化考核機制與績效掛鉤，凸顯考核的目標性、及時性、可量化性，使得工作目標能有效支撐集團戰略實施。

穩健的財務策略是良性循環的起始

公司如今更追求有質量的發展，不追求規模上的盲目擴張，始終將負債率控制在一個合理的水平之內。在負債結構得到大幅改善的情況下，公司將維持長期債務為主導的策略，努力提高資金利用率。得益於過去一年境外融資豐碩的成果，公司在今後的融資渠道中將有更多的選擇餘地，使得各類融資方式得到均衡發展。

2014年，我們需要做的還有很多。面對挑戰，我們唯有改變，才能使企業更好的生存和發展。在行業格局出現大幅波動和調整時，唯有真正具備核心競爭力的企業方能走得更加長遠，我們的改革為走向更具核心競爭力，更持續發展奠下堅實的基礎。

2014年計劃竣工情況

2014年，本集團預計竣工總建築面積為598萬平方米。其中可銷售面積為401萬平方米，歸屬於本集團的可售面積為218萬平方米。

附屬公司

項目名稱	權益	分期	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
慈溪誠園	100%	一期	189,347	133,471
海南綠城藍灣小鎮	51%	五期	14,854	4,785
	51%	威斯汀酒店	71,329	0
	51%	七期	61,960	35,753
杭州藍色錢江	100%	五期酒店	53,370	0
杭州桃花源	64%	十二期	13,106	8,219
杭州玉園	100%	二期	82,693	61,027
杭州雲栖玫瑰園	51%	二期	7,095	4,514
合肥翡翠湖玫瑰園	100%	二期	70,926	68,146
	100%	一期	17,227	13,671
	100%	三期	18,735	14,483
湖州御園	70%	四期	73,596	48,603
青島膠州紫薇廣場	100%	二期	166,677	124,585
	100%	三期	82,486	56,431
	100%	紫薇公館	38,280	37,298
臨安錢王文化廣場	65%	二期	80,581	59,857
南京玫瑰園	70%	五期	20,191	12,602
南通啟東玫瑰園	51%	一期	184,693	136,122
青島理想之城	80%	喜來登酒店	54,480	0
	80%	三期	67,934	49,934
紹興百合花園	51%	一期	120,007	94,806
	51%	六期	9,345	9,285
	51%	二期	38,216	36,862
	51%	三期	37,159	35,841
	51%	四期	37,474	36,613
	51%	五期	35,609	34,791
台州玫瑰園	55.2%	四期	23,873	14,968
	55.2%	三期	46,990	28,021
	55.2%	五期	86,246	63,788
新昌玫瑰園	80%	四期	21,275	20,768
新泰玉蘭花園	70%	二期	155,013	122,460
長沙青竹園	49.5%	南區	22,576	17,835
鄭州雁鳴湖玫瑰園	100%	一期	31,321	19,858
	100%	二期	16,662	10,723
舟山長峙島	96.875%	玲瓏苑	34,012	21,048
舟山朱家尖東沙度假村	90%	北區一期	25,512	10,966
	100%	南區一期	57,519	37,427
	100%	威斯汀酒店	67,398	0
諸暨綠城廣場	60%	四期	209,165	120,843
新疆玉園	60%	一期	277,675	92,418
上海玫瑰園	50%	七期	35,353	28,282
小計			2,757,960	1,727,104

合營企業／聯營公司

項目名稱	權益	分期	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
安吉桃花源	15%	一期	8,223	6,496
富陽富春和園	40%	三期	153,438	115,536
杭州翡翠城	45%	靈峰苑	79,095	51,658
杭州慧園	25%	一期	113,789	89,893
杭州蘭園	35%	一期	149,819	91,748
杭州明月江南	55%	二期	162,618	116,180
濟南百合花園	49%	一期	272,965	171,697
濟南全運村	45%	九期	56,518	33,100
	45%	十一期	30,436	24,044
麗水秀麗春江	37.5%	一期	37,216	16,377
	37.5%	二期	157,534	122,736
臨安曼陀花園	15%	一期	22,164	16,456
寧波中心	47.2%	一期	138,757	109,618
紹興玉蘭花園	35%	三期	67,768	57,044
瀋陽全運村	50%	一期	536,097	335,342
杭州田園牧歌攬翠苑	50%	一期	38,068	30,073
溫州海棠灣	40%	一期	185,095	146,225
烏鎮雅園	50%	頤樂學院	34,145	0
	50%	二期	52,710	39,422
杭州西溪誠園明禮苑	49%	酒店式公寓	67,089	44,183
杭州西溪誠園守純苑	50%	二期	36,898	12,115
杭州之江壹號	25%	一期	99,738	79,790
無錫玉蘭西花園	19.5%	一期、二期	212,922	170,338
無錫蠡湖香樟園	49%	二期	80,000	64,000
上海玉蘭花園臻園	24.5%	一期	104,408	83,526
常州玉蘭廣場	48.5%	一期	196,901	157,521
杭州西溪融莊	25%	一期	123,600	98,880
小計			3,218,011	2,283,998
總計			5,975,971	4,011,102

於2013年12月31日，綠城集團尚未在收益表確認的銷售收入約為人民幣809億元(按本集團權益計約為人民幣401億元)，預期這些收益大部份將在未來兩年逐步確認入帳。

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。本集團2013年取得收入人民幣28,991百萬元，較2012年的人民幣35,393百萬元降低18.1%；其中2013年度實現物業銷售收入人民幣27,460百萬元，佔總收入的94.7%，較2012年的人民幣34,214百萬元減少人民幣6,754百萬元，降低19.7%，主要是銷售面積減少和銷售均價降低所致。本年度本集團結轉銷售面積1,653,830平方米，較2012年的1,912,061平方米減少13.5%。本年度交付物業銷售均價為每平方米人民幣16,604元，較2012年的每平方米人民幣17,894元降低了7.2%。

2013年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)	比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
杭州藍色錢江	高層住宅、酒店式公寓	76,501	2,916	10.6%	38,117
慈溪慈園	高層住宅	111,307	2,641	9.6%	23,727
杭州西溪誠園知敬苑、正信苑	高層住宅	64,135	2,250	8.2%	35,082
海南綠城藍灣小鎮	高層住宅、別墅	74,678	2,091	7.6%	28,000
青島理想之城	高層住宅、多層住宅	190,747	1,493	5.4%	7,827
杭州玉園	高層住宅	73,462	1,268	4.6%	17,261
諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅	86,236	1,155	4.2%	13,393
新疆百合公寓	高層住宅	67,834	1,142	4.2%	16,835
合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、多層住宅、別墅	115,570	1,032	3.8%	8,930
湖州御園	高層住宅、別墅	84,671	1,026	3.7%	12,117
杭州雲栖玫瑰園	別墅	16,696	981	3.6%	58,757
杭州田園牧歌風禾苑	高層住宅	54,109	947	3.4%	17,502
寧波皇冠花園	高層住宅、酒店式公寓、 寫字樓	69,178	914	3.3%	13,212
其他		568,706	7,604	27.8%	13,371
合計		1,653,830	27,460	100%	16,604

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本年度杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣11,350百萬元，佔比41.3%，位居首位。浙江地區(除杭州)項目實現物業銷售收入人民幣7,143百萬元，佔比26.0%，位居第二。山東地區項目實現銷售收入人民幣2,214百萬元，佔比8.1%，位居第三。

本年度高層、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣22,493百萬元，佔比82.0%，別墅銷售收入人民幣4,543百萬元，佔比16.5%，寫字樓銷售收入人民幣424百萬元，佔比1.5%。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣582百萬元，較2012年的人民幣325百萬元增加了人民幣257百萬元，增長79.1%，隨著設計及裝修業務規模的擴大，設計及裝修收入預期不斷增加。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣350百萬元，較2012年的人民幣255百萬元增長37.3%，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，隨著本集團輕資產發展模式的持續推進，預期該收入會不斷增加。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣305百萬元，與2012年的人民幣298百萬元基本持平。

本年度本集團實現投資物業租金收入人民幣114百萬元，與2012年的人民幣111百萬元基本持平，主要來自北京奧克伍德公寓的租金收入。

物業銷售毛利率

本年度本集團實現物業銷售毛利人民幣7,786百萬元，物業銷售毛利率為28.4%，較2012年的29.2%有所下降。本年度交付的項目中，佔比3.8%的合肥翡翠湖玫瑰園由於當年銷售時單價較低導致本年度毛利率偏低，另外，本年度交付的青島理想之城項目，其中一部分為政府要求配建的經濟適用房，銷售價格受到當地政府的限定，導致該項目本年度毛利率只有約10%。扣除合肥翡翠湖玫瑰園及青島理想之城經濟適用房的影響後，本年度物業銷售毛利率為29.7%。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、淨匯兌收益、信託收入、品牌使用相關收入和政府補貼等。本年度本集團取得其他收入人民幣728百萬元，較2012年的人民幣1,001百萬元減少人民幣273百萬元，主要是本年度利息收入的減少，本年度本集團取得利息收入人民幣494百萬元，較2012年的利息收入人民幣700百萬元減少人民幣206百萬元，主要是應收關聯人士利息減少所致。

本年度本集團取得淨匯兌收益人民幣90百萬元，比2012年的人民幣26百萬元有大幅增加，主要是人民幣升值較大、外幣借款增加及發行多項美元優先票據所致。截至2013年12月31日，本集團無港幣銀行借款(2012年12月31日：港幣1,010百萬元)，有美金銀行借款400百萬元(2012年12月31日：美金234百萬元)，另有優先票據美金1,000百萬元(2012年12月31日：美金39百萬元)。

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2,340百萬元，相比2012年的人民幣2,069百萬元，增長13.1%。

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723百萬元(2012年：人民幣668百萬元)，同比增長8.2%，主要是因為本年度擴充管理人才儲備所致。本年度產生營銷活動費、廣告策劃費、銷售代理費合共人民幣561百萬元，較2012年的人民幣407百萬元增加了人民幣154百萬元，主要是本年度積極發展和培養項目經紀人，加大營銷推廣投入，並充分調動內部員工和第三方中介機構等社會力量，實現聯動營銷，拓展銷售領域並全力促進銷售成交。本年度產生日常營運費用人民幣664百萬元(2012年：人民幣611百萬元)，同比增長8.7%，主要是辦公費、差旅費、水電物管費、租賃費、業務招待費等基本開支均略有上升所致。

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507百萬元(2012年：人民幣564百萬元)。本年度總利息開支為人民幣2,431百萬元，較2012年的人民幣3,481百萬元減少30.2%，主要是加權平均佔用資金減少較多，且年加權平均利息成本也由2012年的8.80%降低至本年度的8.66%所致。本年度資本化利息人民幣1,924百萬元，資本化比例為79.1%，較2012年的83.8%有所下降。

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人民幣1,570百萬元，較2012年的人民幣513百萬元，增加人民幣1,057百萬元，增加2.1倍，主要是因為本年度合營企業及聯營公司交付物業較多所致。本年度合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入人民幣32,921百萬元，較2012年的人民幣9,849百萬元增長2.3倍，主要是本年度銷售面積從2012年的680,676平方米增加120.9%到1,503,542平方米，且銷售均價從2012年的每平方米人民幣14,469元大幅上升51.3%到每平方米人民幣21,896元。

2013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)	比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
杭州遠洋公館	高層住宅	118,689	4,004	12.2%	33,735
杭州西溪誠園守純苑	高層住宅	91,312	2,995	9.1%	32,800
杭州明月江南	高層住宅	110,601	2,793	8.5%	25,253
紹興玉蘭花園	高層住宅	202,075	2,770	8.4%	13,708
上海玉蘭花園	高層住宅	86,019	2,612	7.9%	30,365
濟南全運村	高層住宅、多層住宅、 酒店式公寓、寫字樓	174,926	2,535	7.7%	14,492
杭州西溪誠園明禮苑	高層住宅	86,261	2,394	7.3%	27,753
蘇州御園	多層住宅、別墅	44,517	1,823	5.5%	40,951
上海盛世濱江	高層住宅、寫字樓	25,288	1,680	5.1%	66,435
上海黃浦8號	寫字樓	22,584	1,636	5.0%	72,441
麗水秀麗春江	高層住宅	107,179	1,608	4.9%	15,003
其他		434,091	6,071	18.4%	13,986
合計		1,503,542	32,921	100%	21,896

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

稅項

本年度稅項包括人民幣1,253百萬元的地地增值稅(2012年：人民幣2,066百萬元)和人民幣1,903百萬元的企业所得稅(2012年：人民幣2,138百萬元)。本年度企业所得稅的實際稅率為30.1%(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、若干尚未開始預售和境外的附屬公司虧損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，應按照公平值計量。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，2013年投資物業的公平值變動收益為人民幣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2,500百萬元，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，2013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評估減值人民幣61百萬元。2012年本公司之附屬公司新昌綠城置業有限公司就其酒店物業計提減值虧損人民幣81百萬元。

另外，本年度本集團之聯營公司溫州綠城發展房地產開發有限公司就其發展中物業計提減值人民幣64百萬元(2012年：人民幣233百萬元)，本集團之合營企业瀋陽全運村建設有限公司就其發展中物業計提減值人民幣205百萬元。

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2013年12月31日，本集團有預售訂金餘額人民幣23,428百萬元，相比於2012年12月31日的人民幣28,848百萬元減少人民幣5,420百萬元，下降18.8%。

合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣42,726百萬元，相比於2012年12月31日的人民幣36,512百萬元增加人民幣6,214百萬元，增長17.0%。

與新收購一間合營企業相關的收益

於2013年4月16日，本公司之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」）與金都房產集團有限公司（「金都房產」）簽訂股權轉讓框架協議，金都房產將其持有的對浙江金盈置業有限公司（「浙江金盈」）50%的股權和全部債權，一並轉讓給綠城森林，轉讓對價人民幣1,200百萬元。浙江金盈持有並開發杭州之江壹號項目。該項收購為綠城森林帶來收益人民幣704百萬元，增加了本公司股東應佔利潤人民幣268百萬元。

境外融資

2013年除在銷售業績上表現優異外，我們在自身債務結構的調整上也同樣達到了管理層的預期。穆迪和標普等評級機構對於公司的優異表現也紛紛給予了正面的肯定與回應，穆迪將公司的評級從原有的Caa1逐步上調至B1；標普將公司的評級從CCC+上調至BB-。與此同時，全球資本市場出現的超低利率環境也為我們改善債務結構，降低融資成本和經營風險創造了良好的條件，形成了良性的循環。因此今年我們在保持原有境內融資渠道不變的前提下，大力拓展境外資本市場，與境外各家銀行建立了良好的合作關係及溝通渠道。截至2013年年底，本集團於境外資本市場共進行四次優先票據發行，募集資金約美金14億元，該等票據於聯交所上市。此外，我們與香港主要商業銀行進行了三次銀團貸款，募集資金約美金6億元。2013年本集團境外融資規模合共達約20億美金（約人民幣121.4億元），境外平均融資成本年利率約為5.96%。

公司於境外所得融資，已根據實際需求進行合理分配和安排，最大程度上提升資金的使用效率，降低流通成本。所得資金主要用作歸還銀行借款，項目收購及支付土地款、支付工程款及一般營運用途。

具體用途大致如下：

	人民幣：億元	比重
歸還銀行借款	54.7	45%
項目收購及支付土地款	43.1	36%
支付工程款及一般營運用途	23.6	19%
合共	<u>121.4</u>	<u>100%</u>

融資來源及流動性

於2013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11,281百萬元(2012年12月31日：人民幣7,898百萬元)，總借貸人民幣30,512百萬元(2012年12月31日：人民幣21,373百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為60.1%，雖然較2012年12月31日的49.0%有所上升，但仍繼續維持在一個合理水平。

於2013年12月31日的總借貸人民幣30,512百萬元中，一年內到期的有人民幣6,018百萬元，一年後到期的有人民幣24,494百萬元，分別佔比19.7%和80.3%。於2012年12月31日的總借貸人民幣21,373百萬元中，一年內到期的有人民幣15,255百萬元，一年後到期的有人民幣6,118百萬元，分別佔比71.4%和28.6%。負債結構得到了很大的改善，且現金和銀行存款餘額足以覆蓋一年內到期借款。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中國，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、外幣借款和外幣應收應付第三方欠款，且於2013年發行共計10億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2013年12月31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2013年12月31日，抵押貸款保證為人民幣17,625百萬元(2012年12月31日：人民幣17,144百萬元)。

資產抵押

於2013年12月31日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予一般信貸，抵押了賬面總值人民幣22,725百萬元(2012年12月31日：人民幣24,848百萬元)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2013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14,065百萬元(2012年12月31日：人民幣15,276百萬元)。

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

2013年12月31日後發生的重大事項如下：

本公司之全資附屬公司月慧環球有限公司於2014年1月20日發行並由本公司保證的本金總額為500,000,000美元次級永久資本證券(「2014年證券」)，初始分派率每年9%。2014年證券已得到聯交所批准上市及買賣。2014年證券的所得款項淨額約為493,250,000美元，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元之永久次級可換股可贖回證券，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。

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2013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2013年12月31日，本集團總共僱用4,928名僱員(2012年：4,670名)。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所載的《企業管治守則》(「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十的《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(「審核委員會」)由六名成員(一名非執行董事及五名獨立非執行董事)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及範圍亦獲討論。本集團截至2013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

董事會建議向於2014年7月9日(星期三)名列本公司股東名冊的本公司普通股股東，派付截至2013年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.43元(「2013年末期股息」)。派息建議尚待股東於股東週年大會批准，2013年末期股息將於2014年7月18日(星期五)派付。

股東週年大會

本公司擬於2014年6月27日(星期五)舉行股東週年大會(「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：

- (i) 由2014年6月24日(星期二)至2014年6月27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2014年6月23日(星期一)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；及
- (ii) 由2014年7月4日(星期五)至2014年7月9日(星期三)(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獲派建議末期股息。為符合資格獲派建議末期股息的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2014年7月3日(星期四)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的本公司截至2013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)及本公司網頁(www.chinagreentown.com或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
主席
宋卫平

中國，杭州
2014年3月21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。