

The Poetry



二零一三年年報



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)

歡迎光臨綠城家園，您將邁入清新、優雅之境地，回歸安定、溫馨、美好的生活本原。

在這裡，一磚一瓦由我們的智慧和心血砌築，一草一木是我們生命和人生價值的轉移。您欣喜開懷的笑容，是對我們的最高讚譽。

邁向氣宇非凡之門，通往優雅廳堂之時，我們惟願您充分體會人生時光之從容與優雅。追求經典風格與現代設計彼此交融，恰如其分地滿足舒適生活之需，尊享現代城市文明成果，崇尚精緻、完美之居者理想。倘伴於人間桃源，耳目一新，心曠神怡，倍感人、房產品與自然之絕妙詩畫。在綠城家園安居，珍藏美麗，暢享寧靜。





目錄

公司簡介	2
公司資料	4
財務摘要	6
主席報告	10
行政總裁報告	12
物業組合	14
管理層討論與分析	16
董事及高級管理層履歷	32
可持續發展及企業社會責任	40
投資者關係	44
企業管治報告	50
董事會報告	56
獨立核數師報告	76
綜合財務報表	77
釋義	176

公司簡介



綠城中國控股有限公司是中國名列前茅的房產開發商之一，以優秀的物業品質保持行業領先地位。2005年至2013年，公司連續九年被國務院發展研究中心企業所、中國房地產業協會、清華大學房地產研究所、中國指數研究院等四家權威機構聯合評定為「中國房地產企業綜合實力TOP10」。

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、規劃設計、銷售服務、企業形象等方面領先優勢明顯。



集團成立十九年以來，以中國大陸經濟發展最發達的省份之一浙江省為主要基地，樓盤遍佈浙江省內經濟最繁榮的城市包括杭州市、寧波市、溫州市、台州市、紹興市以及省內的全國經濟百強縣市，業務規模龐大，並擁有廣泛的知名度。伴隨2000年開始的全國拓展戰略，集團已經成功拓展至長三角其他重要城市(包括上海、南京、蘇州、無錫及南通)、環渤海經濟圈重要城市(包括北京、天津、青島、濟南及大連)以及其他省會城市(安徽省合肥市、河南省鄭州市、湖南省長沙市及新疆烏魯木齊市等)，並取得了持續增長的經營業績，在各地確立了優秀的品牌形象。綠城專注於高品質物業的開發，住宅產品類型

不斷豐富和完善，已形成別墅、平層官邸、多層公寓、高層公寓、城市綜合體、大型社區、商用物業等廣為市場接受的高品質產品系列。

2012年6月8日，綠城引進九龍倉作為戰略性股東，九龍倉合共投資約港幣51億元(約人民幣41.6億)，包括認購配售股份約4.9億股及認購永久次級可換股可贖回證券(已於2014年2月全數贖回)。於2013年12月31日，九龍倉(透過其全資附屬公司)於本公司已發行股本總額的24.32%中擁有權益。

此外，於2012年6月22日，綠城與融創達成協議，共同組建合資公司—上海融創綠城投資控股有限公司，由綠城與融創各持有50%股權。

和中港兩家實力雄厚的房產鉅子聯盟，結成戰略合作夥伴，充分表明房地產業內人士對綠城產品及開發能力的肯定以及綠城未來發展的信心。

於2013年12月31日，綠城集團在全國擁有超過3,889萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了公司未來的持續穩定發展。公司憑藉優秀的人力資源儲備、高效率的集團管理架構，在業務所及的城市成功豎立優秀的品牌形象，並累積了大量高品質項目的開發經驗和超卓的營運能力，為集團的快速發展提供了強勁動力。



公司資料

董事會

執行董事

宋卫平先生(主席)
壽柏年先生(常務副主席)
羅釗明先生(副主席)
郭佳峰先生
曹舟南先生

非執行董事

吳天海先生
徐耀祥先生

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
許雲輝先生

審核委員會

史習平先生(主席)
徐耀祥先生
賈生華先生
蔣偉先生
唐世定先生
許雲輝先生

提名委員會

史習平先生(主席)
壽柏年先生
徐耀祥先生
唐世定先生
許雲輝先生

薪酬委員會

賈生華先生(主席)
壽柏年先生
吳天海先生
史習平先生

註冊辦事處

Maples Corporate Services Limited
PO Box 309, Ugland House
South Church Street
George Town, Grand Cayman
KY1-1104, Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

開曼群島股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road,
George Town Grand Cayman
KY1-1110 Cayman Islands

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

香港法律方面：
亞司特律師事務所

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所

開曼群島及英屬維京群島法律方面：
Maples and Calder

公司秘書

馮征先生

授權代表

壽柏年先生
馮征先生

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
廣東發展銀行股份有限公司

杭州總部

中國
浙江省杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座10樓
(郵編：310007)

香港主要辦公地點

香港中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈1期14樓1406-1408室

投資者關係部

電郵：ir@chinagreentown.com
電話：(852) 2523 3138
傳真：(852) 2523 6608

公共關係

偉達公共關係顧問
電郵：greentown@hkstrategies.com
電話：(852) 2894 6321
傳真：(852) 2576 1990

股票代碼

香港聯交所：03900

網頁

www.chinagreentown.com
www.greentownchina.com



財務摘要

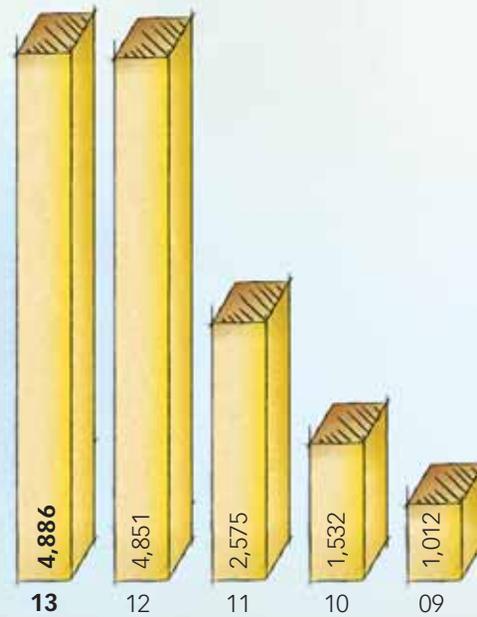
收入

截至12月31日止年度(人民幣百萬元)



本公司股東應佔利潤

截至12月31日止年度(人民幣百萬元)



權益總額

於12月31日(人民幣百萬元)



五年財務概要

綜合業績

	截至12月31日止年度				
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	28,990,570	35,392,506	21,963,747	11,161,260	8,727,429
銷售成本	(20,215,201)	(24,678,810)	(14,555,354)	(7,759,927)	(6,415,278)
毛利	8,775,369	10,713,696	7,408,393	3,401,333	2,312,151
其他收入	1,647,817	1,744,672	1,000,840	1,232,230	625,862
開支	(2,847,160)	(2,714,643)	(2,541,686)	(2,198,221)	(1,983,175)
分佔合營企業及聯營公司業績	1,570,036	513,475	833,167	564,971	615,372
除稅前利潤	9,146,062	10,257,200	6,700,714	3,000,313	1,570,210
稅項	(3,155,857)	(4,204,149)	(2,582,772)	(1,084,766)	(478,078)
本年利潤	5,990,205	6,053,051	4,117,942	1,915,547	1,092,132
應佔利潤：					
本公司股東	4,885,514	4,851,123	2,574,637	1,531,774	1,012,120
非控股股東	1,104,691	1,201,928	1,543,305	383,773	80,012
	5,990,205	6,053,051	4,117,942	1,915,547	1,092,132

綜合資產及負債

	於12月31日				
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產總額	122,335,702	107,707,296	127,976,528	125,358,954	75,475,752
負債總額	90,324,730	80,219,221	110,333,214	110,906,263	63,027,176
權益總額	32,010,972	27,488,075	17,643,314	14,452,691	12,448,576

*People bewitched by green,
the force of nature and enchantment.*

*Brilliant, radiant! It brings light to
our daily life, full of inspiration
and affection.*

trees?

grass?

hills?

glorious green.





主席報告

2014讓我們再努力！

尊敬的各位股東：

如何形容2013？對綠城人來說，我想是艱辛，還有努力。

市場並未春暖花開，土地紅利已成歷史，我們做了很多努力，去改變，去奮力，去破冰。當然，即便如此，對於大環境而言，我們聚合起來的或許依然只是蚍蜉之力，無以動搖全局。所以在這樣的情勢下，我們能有今天的成績，實屬不易。這份成績，歸功於全體同仁的努力。這份努力，因為艱辛，加倍凸顯。

但無論多麼艱辛，我們仍然堅信，從宏大歷史的角度來看，人類文明進程沒有後退的道理和可能。於一國一時期而言，或許因為有種種的羈絆，市場環境裏有陰雨霧霾，但若沒有堅守奮鬥，誰能坐等來艷陽天？

綠城會繼續堅守人文主義理想，堅持「精緻品質、穩健運營」的經營方針，在產品類別上，除傳統的住宅業務以外，類似像諸暨綠城廣場這樣的二三線城市的城市綜合體應該會成為我們的重點方向；在業務內容上，代建事業在已經取得初步成效的基礎上肯定要持續深入，還有養老、雲服務……我們要不斷加大產品中的服務內容，不斷提升我們產品的附加值。在這個過程中，我們的心力，我們的管控能力，都面臨著嚴峻的挑戰。我們要從管理層的改變開始，真正提升我們的經營能力。管理層的能力與用心程度，是公司生存和發展的關鍵所在。各級管理者尤其是各項目公司總經理，都必須強化經營意識，學會「做生意」；要全方位提升產品、成本、營銷等各方面管控能力，成為合格的企業經營者。嚴格來說，050912(即拿地後5個月內開工，9個月內開盤，12個月內收回土地款)應只是我們項目開發的一個及格線，只有切切實實地提高我們的經營能力，提升我們的效率，保持項目開發的短平快節奏，才能徹底彌補我們的管理短板。

怎麼面對2014年的挑戰？簡而言之，應該是正能量。我們必須團隊協作，積極進取；必須友善待人，激情工作；必須彼此鼓勵，樂觀前行……正能量裏囊括著無數種催人奮進的力量，我希望這種種力量散發在2014年的綠城人身上。

2014，讓我們繼續努力！

董事會主席

宋卫平

2014年3月21日



我們聚合起來的或許依然
只是蚍蜉之力，無以動搖全局。
所以在這樣的情勢下，
我們能有今天的成績，
實屬不易。這份成績，
歸功於全體同仁的努力。
這份努力，因為艱辛，
加倍凸顯。



行政總裁報告

尊敬的各位股東：

雖然2013年上半年中國經濟發展受內外部需求的波動而承受下行的風險，但新一屆政府上任後，有序地圍繞調結構、穩增長、促改革推出了一系列政策措施，不斷釋放改革紅利，激發市場活力，最終確保全年經濟在改革聲中實現平穩運行。

綠城作為房地產開發商，在穩健運營的戰略方針下，時刻關注、透析行業內外的種種變化，以更為合適的發展節奏跟上經濟改革的步伐。從政策層面看，在這種經濟周期變動的背景下，中央及地方依然沒有放鬆對房地產市場的調控。從年初中央發佈的「新國五條」，到下半年深圳、北京、上海、廣州各自發佈的「深八條」、「京七條」、「滬七條」、「穗六條」，房地產調控政策也從原先單一由中央層面對所有城市制定統一的標準，造成各城市房地產調控冷熱不均的現象過渡到由中央制定整體目標，具體執行落

實則下放至各地方政府，由他們根據自身情況因地制宜採取更為細化、有效的針對性措施，真正實現調控政策落地的轉變。同時一線城市的調控加碼與二、三線城市的基本不變也形成了鮮明的對比，體現了未來房地產市場走勢在地理區域上的差異。

從市場層面來看，房價的漲跌受供求關係的影響較大，由於今年剛性需求的集中釋放和強勁推動，導致房地產市場成交量和成交均價仍然穩步攀升，但在這個過程中也出現了局部分化的現象，一二線城市及部分二線城市依然領漲全國，供不應求。而部分三、四線城市由於市場需求有限，加上過去幾年各大房企爭相湧入，進行大規模的開發建設，市場已經接近飽和，去化周期也將大大延長。

從資金層面來看，美日等發達國家實行的量化寬鬆貨幣政策為境外造就了一個超低利率的融資環境。這對於部分長期

飽受資金壓力之苦的房企而言無疑是雪中送炭。綠城也順勢抓住這個窗口期，於境外通過發行債券和銀團貸款，全年共融資約20億美金，平均利率僅為5.96%。

內地房企海外融資的強勁勢頭也從資本市場逐步蔓延至土地競拍市場，低成本大規模的海外融資為房企提供了資金上的支持和保障，使得他們能借助這一契機大規模擴張，因此地王現象再次頻繁地出現於人們的視野之中。

公司管理層在應對這種種新的局面和變化時，依然採取對中國房地產市場長期看好的積極樂觀態度，始終堅持產品及服務品質不動搖。在此基礎上因勢利導，高度審視當前發展過程中的幾個關鍵性問題，在去庫存、調結構、促轉型等方面進行了有效的推進與落實。對於去化較慢、存量房源日益增多的今天，公司相信一方面要加大經紀人轉型的強度與力度，另一方面要提升全員營銷意識的深度與廣度，使得每個階段的任務指標能真正分解下放，同時對庫存結構





進行剖析，實現分步去化。調結構需要關注公司未來發展所依托的土地儲備結構。優質豐富的土地儲備是公司後續發展的源源動力，同時配合區域上的合理佈局，才能實現管理半徑上的有效收縮。轉型方面，公司要從單一的房地產開發商轉變為優質生活服務商，整合社會上的閑散資源進行統一管理，在為業

主提供升級版的配套服務的同時，提升公房產品的附加價值。

這一年，公司在許多方面取得了長足的進步，也看到了喜人的成果，但在面對城鎮化進程中的中國房地產市場，還有太多的不確定性因素值得公司去探索和思考。我們必定會借鑒過往的成敗得

失，不斷吸收好的思想和新的理念，在未來的發展道路增添新的動力。

行政總裁

壽柏年

2014年3月21日

Green is the memory.

*The still greenery you always visit
in high time and low time.*

Green is home.

*The strong fulfilment you always
come to enjoy.*

How green is your garden?

*Like the water lilies by Monet or
the lyrical landscape by Corot.*

*The nature of green becomes the
core element in our mind.*

物業組合



綠城在 中國



- 11% 杭州
- 33% 浙江(不包括杭州)
- 14% 長三角其他區域
- 27% 環渤海區域
- 15% 其他

總建築面積超過
3,889萬平方米

浙江

33.4%

佔總土地儲備比例(%)

12,989,540 總建築面積(平方米)

山東

13.7%

佔總土地儲備比例(%)

5,340,792 總建築面積(平方米)

杭州

11.2%

佔總土地儲備比例(%)

4,362,650 總建築面積(平方米)

江蘇

8.8%

佔總土地儲備比例(%)

3,419,318 總建築面積(平方米)

遼寧

8.0%

佔總土地儲備比例(%)

3,095,793 總建築面積(平方米)

上海

5.4%

佔總土地儲備比例(%)

2,097,823 總建築面積(平方米)

海南

5.2%

佔總土地儲備比例(%)

2,006,303 總建築面積(平方米)

新疆

3.1%

佔總土地儲備比例(%)

1,207,535 總建築面積(平方米)

河北

2.7%

佔總土地儲備比例(%)

1,063,640 總建築面積(平方米)

湖北

2.0%

佔總土地儲備比例(%)

766,972 總建築面積(平方米)

安徽

1.6%

佔總土地儲備比例(%)

636,902 總建築面積(平方米)

北京

1.6%

佔總土地儲備比例(%)

605,765 總建築面積(平方米)

湖南

1.2%

佔總土地儲備比例(%)

447,775 總建築面積(平方米)

河南

0.7%

佔總土地儲備比例(%)

282,591 總建築面積(平方米)

天津

0.5%

佔總土地儲備比例(%)

209,688 總建築面積(平方米)

黑龍江

0.5%

佔總土地儲備比例(%)

187,669 總建築面積(平方米)

內蒙古

0.4%

佔總土地儲備比例(%)

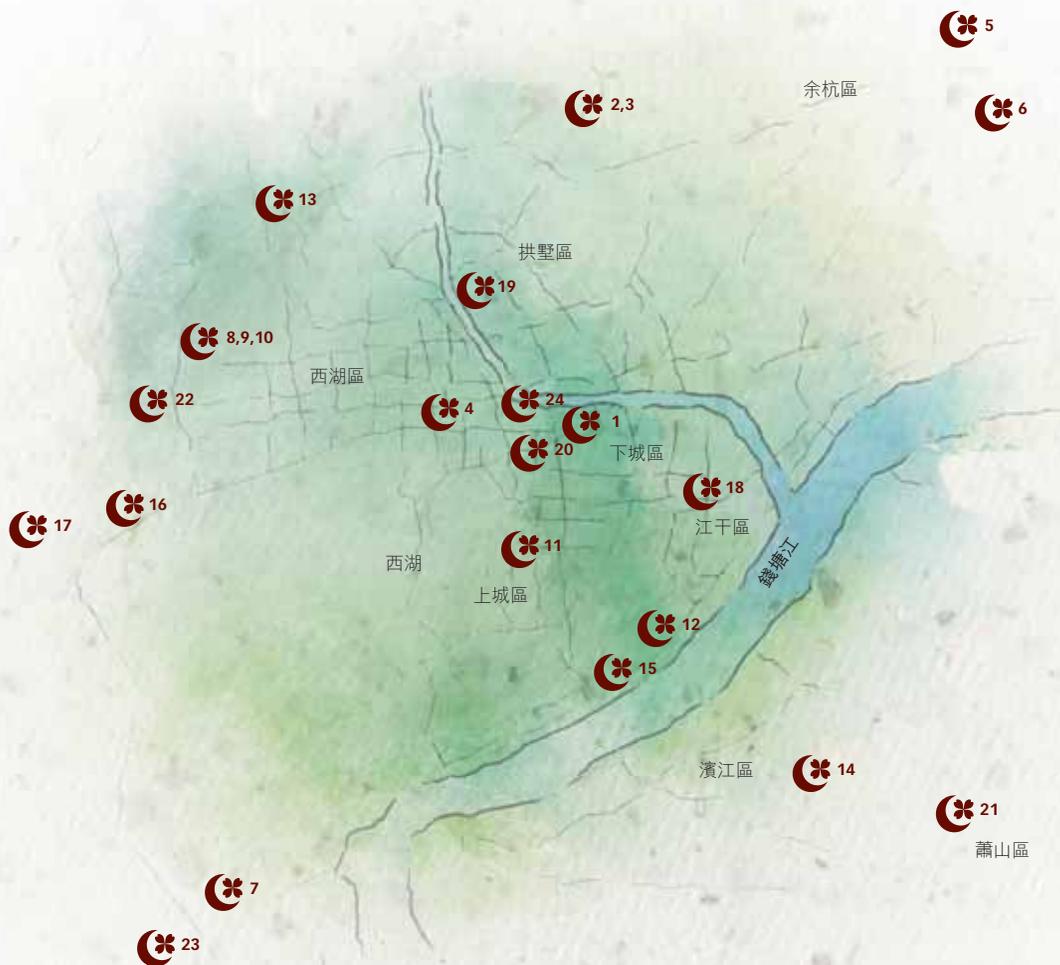
170,520 總建築面積(平方米)

項目數目	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	比例	
杭州	24	1,886,860	4,362,650	11.2%
浙江(不包括杭州)	35	7,575,762	12,989,540	33.4%
江蘇	8	1,317,042	3,419,318	8.8%
上海	10	801,605	2,097,823	5.4%
山東	9	2,413,979	5,340,792	13.7%
海南	1	2,119,324	2,006,303	5.2%
北京	3	294,295	605,765	1.6%
其他城市	14	3,810,782	8,069,085	20.7%
合計	104	20,219,649	38,891,276	100.0%

註：總建築面積及地盤面積會隨著規劃調整而有所更改，相關數字以項目完成後的最終測量為準。

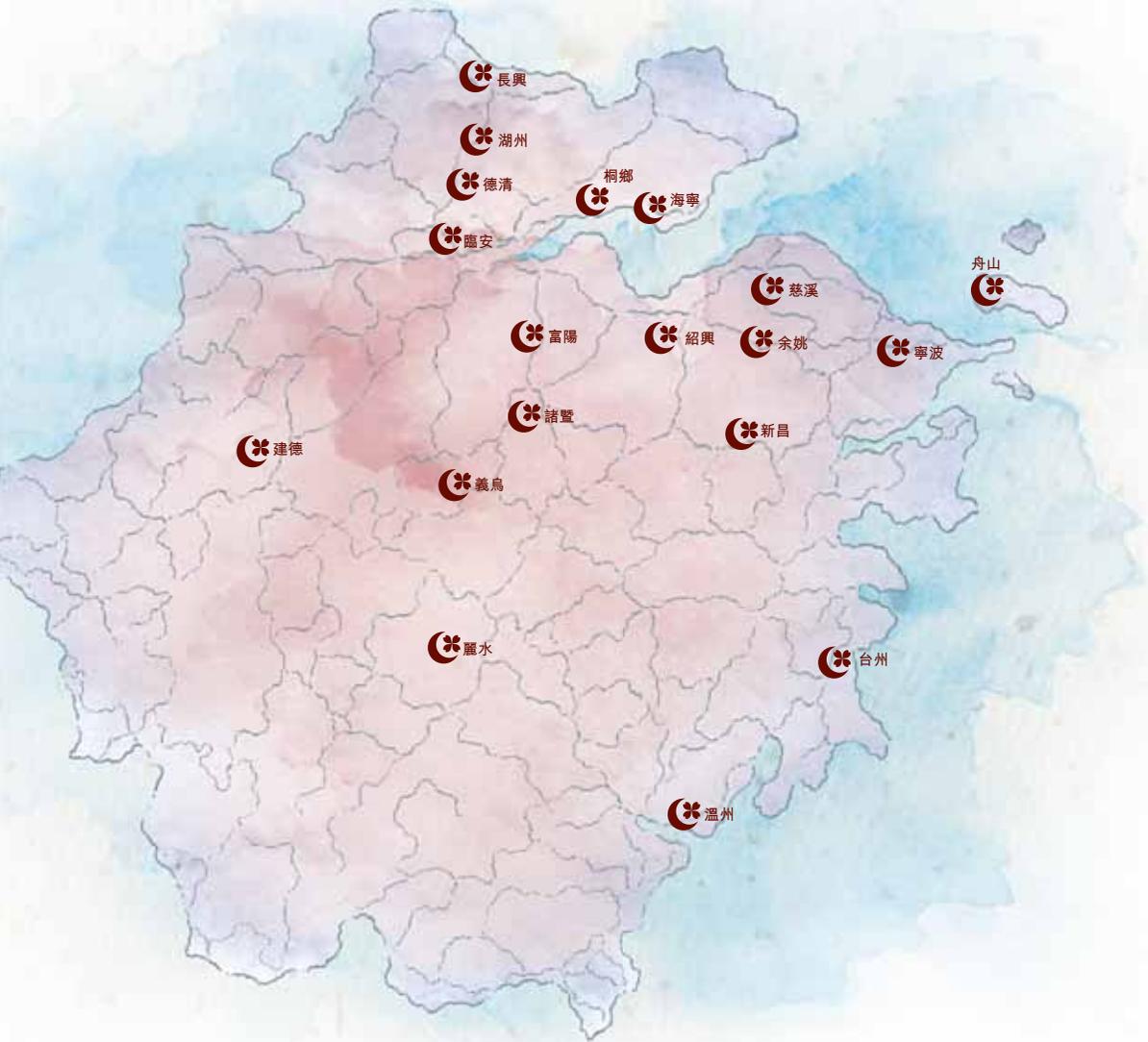
長江三角洲地區

杭州



項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 杭州蘭園	多層住宅、高層住宅、酒店式公寓	35%	44,502	213,291
2 杭州田園牧歌攬翠苑	多層住宅、高層住宅	50%	24,060	56,763
3 杭州田園牧歌麓雲苑	多層住宅、高層住宅、別墅	33%	116,208	291,166
4 杭州武林壹號	高層住宅	50%	104,442	461,607
5 杭州藍庭	綜合社區	85%	149,280	269,434
6 杭州玉園	高層住宅	100%	40,244	160,441
7 杭州雲栖玫瑰園	別墅	51%	104,488	35,055
8 杭州西溪誠園明禮苑	高層住宅、酒店式公寓	49%	21,424	67,089
9 杭州西溪誠園守純苑	寫字樓	50%	10,260	36,898
10 杭州西溪誠園致誠苑	高層住宅	40%	50,013	161,030
11 杭州元福里	商業	56%	10,558	27,238
12 杭州望江寫字樓項目	寫字樓	56%	9,095	45,048
13 杭州慧園	高層住宅	25%	34,289	113,789
14 杭州明月江南	高層住宅	55%	47,548	185,294
15 杭州藍色錢江	酒店	100%	9,949	53,370
16 杭州翡翠城	綜合社區	45%	541,830	637,327
17 杭州桃花源	別墅	64%	179,326	88,181
18 杭州西子國際	城市綜合體	30%	27,908	276,339
19 杭州遠洋公館	高層住宅	24.5%	29,073	97,870
20 杭州武林廣場地鐵站綜合體	城市綜合體	45%	22,566	242,000
21 杭州錢塘明月	高層住宅	50%	70,277	189,613
22 杭州西溪融莊	多層住宅、別墅	25%	59,360	123,527
23 杭州之江壹號	多層住宅、高層住宅	25%	142,800	387,548
24 杭州新華園	高層住宅	30%	37,360	142,732
合計			1,886,860	4,362,650

浙江



項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 臨安曼陀花園	別墅	15%	153,724	65,933
2 臨安青山湖紅楓園	別墅	65%	102,657	45,042
3 臨安青山湖玫瑰園	別墅	50%	1,092,261	412,273
4 臨安錢王文化廣場	高層住宅	65%	22,499	96,551
5 建德春江明月	高層住宅	70%	52,037	174,780
6 建德春江明月綜合體	城市綜合體	100%	79,321	159,223
7 富陽富春和園	高層住宅、別墅	40%	80,545	245,547
8 寧波中心	城市綜合體	47.2%	113,805	915,832
9 奉化玫瑰園	高層住宅、別墅	31%	199,791	279,840
10 余姚綠城明園	多層住宅、高層住宅	47%	186,466	372,932
11 紹興百合花園	高層住宅、別墅、寫字樓	51%	111,155	356,073
12 紹興玉蘭花園	高層住宅、寫字樓	35%	11,496	67,768
13 諸暨綠城廣場	城市綜合體	60%	174,232	562,776
14 新昌玫瑰園	綜合社區	80%	89,076	45,071
15 新昌七星商貿綜合體項目	高層住宅	80%	69,618	174,045
16 海寧百合新城	高層住宅	50%	52,347	202,440
17 慈溪誠園	高層住宅	100%	54,226	189,347
18 烏鎮雅園	頤樂學院、多層住宅、高層住宅、別墅	50%	439,753	611,325
19 舟山長峙島	綜合社區	96.875%	1,344,067	2,221,567
20 舟山岱山蔚藍公寓	高層住宅、寫字樓	60%	92,122	207,418
21 舟山朱家尖東沙度假村南區	酒店式公寓、酒店	100%	97,729	124,917
舟山朱家尖東沙度假村北區	別墅、酒店式公寓	90%	117,218	130,646
22 舟山玫瑰園西區	多層住宅、高層住宅、別墅	51%	206,400	336,900
23 湖州御園	多層住宅、高層住宅、別墅	70%	103,537	128,534
24 德清英溪桃源	多層住宅、高層住宅、別墅、酒店	100%	211,567	341,140
25 德清莫干山項目	多層住宅、別墅	50%	609,358	354,180
26 長興廣場	城市綜合體	51%	20,927	148,613
27 安吉桃花源	別墅、酒店	15%	124,549	55,562
28 台州玫瑰園	高層住宅、別墅	55.2%	213,941	308,793
29 台州玉蘭廣場	城市綜合體	49%	81,574	318,766
30 台州寧江明月	高層住宅	51%	685,593	1,783,505
31 天台山蓮花度假村項目	別墅、酒店	100%	88,499	54,115
32 麗水秀麗春江	高層住宅、別墅	37.5%	153,038	409,454
33 溫州鹿城廣場	寫字樓、酒店 商業	90% 80%	14,596 59,682	199,126 172,589
34 溫州海棠灣	多層住宅、高層住宅、別墅	40%	126,654	296,453
35 義烏江濱南路項目	高層住宅、別墅	35%	139,702	420,464
合計			7,575,762	12,989,540

上海



項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 上海長風中心	酒店式公寓，寫字樓	31.5%	90,270	354,753
2 長寧區48號街坊北塊舊區改造	寫字樓	20.4%	6,760	34,336
3 上海玫瑰園	別墅	50%	114,765	35,353
4 上海黃浦灣	高層住宅	25.5%	54,800	266,422
5 上海御園	高層住宅、別墅	24.5%	75,091	167,693
6 上海浦東唐鎮五街坊項目	高層住宅、別墅	25%	60,206	111,182
7 上海玉蘭花園臻園	多層住宅、高層住宅	24.5%	72,803	162,914
8 上海盛世濱江	多層住宅、高層住宅、寫字樓	50%	105,045	428,639
9 上海虹口項目	酒店式公寓、商業	25.5%	10,239	57,547
10 上海香溢花城	高層住宅、酒店式公寓、寫字樓、 商業	30.09%	211,626	478,984
合計			801,605	2,097,823

江蘇

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 南京玫瑰園	別墅	70%	54,066	20,188
2 南通啟東玫瑰園	多層住宅，高層住宅	51%	162,666	456,407
3 蘇州桃花源	多層住宅，別墅	28.34%	213,852	168,312
4 無錫玉蘭花園	高層住宅	42.5%	46,614	121,240
5 無錫玉蘭西花園	高層住宅	19.5%	171,572	549,968
6 常州玉蘭廣場	高層住宅	48.5%	413,252	1,410,174
7 無錫蠡湖香樟園	高層住宅，別墅	49%	115,105	495,156
8 徐州雲龍湖項目	多層住宅，高層住宅，別墅	40%	139,915	197,873
合計			1,317,042	3,419,318

環渤海地區

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 北京御園	多層住宅	55%	241,247	229,445
2 北京京杭廣場	高層住宅、寫字樓	49%	39,455	280,031
3 北京霄雲路項目	寫字樓	100%	13,593	96,289
4 青島理想之城	綜合社區	80%	858,160	1,587,028
5 青島膠州紫薇廣場	多層住宅、高層住宅	100%	422,806	1,143,829
6 青島深藍廣場	城市綜合體	40%	34,924	348,904
7 濟南全運村	綜合社區	45%	420,883	760,845
8 濟南百合花園	高層住宅	49%	256,003	663,975
9 濟南中心	酒店式公寓、寫字樓	39%	16,830	152,302
10 山東萊蕪雪野湖桃花源	別墅、酒店式公寓	49%	178,148	126,006
11 新泰玉蘭花園	多層住宅、高層住宅	70%	172,472	471,898
12 曲阜綠城誠園	多層住宅、高層住宅	100%	53,753	86,005
13 瀋陽全運村	綜合社區	50%	1,139,253	2,708,908
14 大連星海灣寫字樓	寫字樓	90%	9,180	67,085
15 大連桃源里	多層住宅、高層住宅	40%	85,700	319,800
16 天津藍色海岸	城市綜合體	40%	17,161	209,688
17 唐山南湖春曉	高層住宅	40%	345,173	1,063,640
合計			4,304,741	10,315,678

其他

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、別墅	100%	224,787	636,902
2 新疆玉園	高層住宅	60%	146,304	406,940
3 新疆百合公寓	多層住宅、高層住宅、寫字樓	50%	145,045	800,595
4 長沙青竹園	別墅	49.5%	917,254	447,775
5 鄭州雁鳴湖玫瑰園	別墅、酒店	100%	223,752	100,893
6 河南信陽百合新城	多層住宅、高層住宅	20%	77,662	181,698
7 海南綠城藍灣小鎮	綜合社區	51%	2,119,324	2,006,303
8 湖北黃石玉蘭花園	高層住宅、別墅、酒店式公寓	30%	307,445	766,972
9 大慶御園	多層住宅、高層住宅、別墅	51%	100,872	187,669
10 鄂爾多斯誠園	高層住宅	10.5%	71,194	170,520
合計			4,333,639	5,706,267

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、規劃設計、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%個人所得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，更持續發展奠定堅實的基礎。

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1,253百萬元的地產增值稅(2012年：人民幣2,066百萬元)和人民幣1,903百萬元的企業所得稅(2012年：人民幣2,138百萬元)。本年度企業所得稅的實際稅率為30.1%(撇除分佔合營企業和聯營公司的業績)，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人民幣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)，本集團之合營企業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，一併轉讓給綠城森林，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	121.4	100%

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

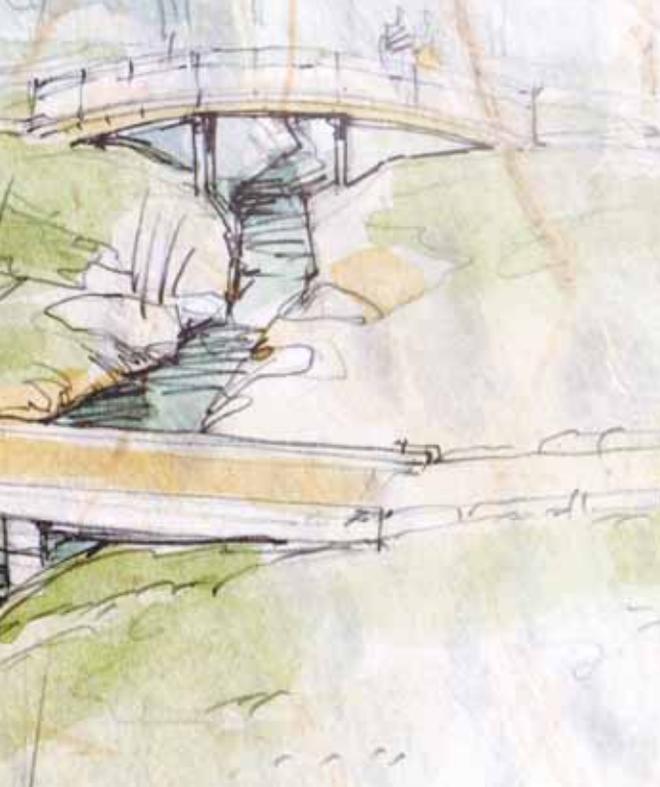
於2013年12月31日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣14,065百萬元(2012年12月31日：人民幣15,276百萬元)。

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。



Greener is the aim we achieve with
more trees are grown and
more seed are sown. With loving
hands and caring mind,
Green town no longer a dream
can't be sought.



the leafy
voice ser
person by
auditecia

apresenta
indirect
interio

es de
oum
euses e
yom
Gim



董事及高級管理層履歷



宋卫平

董事會主席及執行董事

出生於1958年

宋卫平先生於1995年1月創立本公司，主要負責制訂本公司的發展策略，以及監督項目規劃、設計和市場營銷。他同時擔任本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。宋先生1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。於2004年及2005年，宋先生榮獲由浙江日報、全國工商聯住宅產業商會及中國建築業協會專業委員會共同頒發的浙江省住宅產業十大領軍人物的榮譽。於2004年，宋先生獲得中國建築藝術獎（個人貢獻獎）。於2014年，宋先生榮獲「2014新型城鎮化十大功勳地產人物」。宋先生是中國房地產業協會第六屆理事會副會長以及浙江省房地產協會的副會長。宋先生通過於彼之控股公司Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司持有股份成為本公司控股股東並就證券及期貨條例第XV部而言，於本公司股份中擁有權益或被視作於本公司股份中擁有權益。彼亦為Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司的董事。宋先生的配偶夏一波女士通過彼之控股公司Wisearn Limited於本公司股份中擁有權益。



壽柏年

董事會常務副主席、執行董事及行政總裁

出生於1954年

壽柏年先生主要負責本公司的整體業務運作及財務管理。他同時擔任本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。壽先生在1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。他曾於1982年至1998年間在浙江省鄞縣縣政府、寧波市政府辦公廳及中國華能集團浙江公司工作。1998年4月，壽先生加入本公司。他是杭州市房地產協會的副會長。壽先生通過於彼之控制公司Profitwise Limited持有股份成為本公司控股股東並就證券及期貨條例第XV部而言，於本公司股份中擁有權益或被視作於本公司股份中擁有權益。彼亦為Profitwise Limited的董事。



羅釗明

董事會副主席及執行董事

出生於1966年

羅釗明先生為本集團聯營公司—中投發展有限責任公司的總裁，並主要負責本集團客戶關係管理和園區服務體系建設。羅先生於2005年畢業於同濟大學，獲管理學博士學位。於1993年5月，羅先生出任北京亞運花園房地產開發有限公司總經理一職。於1995年5月，羅先生出任香江國際發展有限公司董事兼行政總裁職位至2006年1月。於2006年10月羅先生成立北京萊福建設有限公司，並擔任董事兼行政總裁。就證券及期貨條例第XV部而言，羅先生藉(其中包括)其控制的法團Tandellen Group Limited持有股份被視為擁有或擁有本公司股份的權益。羅先生亦是Tandellen Group Limited的董事。他於2009年7月加入本公司。



郭佳峰

執行董事及執行總經理

出生於1965年

郭佳峰先生主要負責湖南長沙、浙江杭州、浙江舟山等地項目的房地產開發工作。他在1981年畢業於浙江建築工業學校，獲工業與民用建築文憑。郭先生擁有超過27年的行業經歷，在項目開發、工程營造方面具有豐富的經驗。他於2000年4月加入本公司。



曹舟南

執行董事及執行總經理

出生於1969年

曹舟南先生主要負責集團整體營運的相關管理工作，並負責綠城的項目代建業務。他於1991年畢業於浙江財經學院，主修財務會計；2009年獲得加拿大魁北克大學碩士學位，主修工商管理。1991年至1995年，任職於浙江省財政廳；1996年至1998年，出任浙江省雲和縣人民政府縣長助理；1998年至2001年，出任浙江省財政廳副處長；2001年至2009年，出任浙江省鐵路集團副總經理；他於2009年2月加入本公司。



吳天海

非執行董事

出生於1952年

吳天海先生，自1994年出任於香港上市的九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004.HK)副主席兼常務董事。彼於1981年加入九龍倉集團，並於1987年成為董事兼財務總裁。彼於1989年5月獲委任為常務董事及於1994年6月獲委任為副主席。在九龍倉集團之主要附屬公司中，吳先生為以下公司的董事會主席：海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)、有線寬頻通訊有限公司(股票代碼：01097.HK)、現代貨箱碼頭有限公司、九倉電訊有限公司及天星小輪有限公司。

吳先生亦為會德豐有限公司(股票代碼：00020.HK)副主席及Joyce Boutique Holdings Limited(股票代碼：00647.HK)的主席。彼亦為會德豐地產(新加坡)有限公司(其於新加坡上市)的主席。

吳先生於香港出生及長大。彼曾於1971年至1975年間就讀美國威斯康星州Ripon的Ripon College及德國波恩大學，以數學為主修科畢業。彼為香港總商會副主席及香港僱主聯合會委員。他於2012年6月15日獲委任為本公司非執行董事。



徐耀祥

非執行董事

出生於1946年

徐耀祥先生，乃會德豐有限公司(股票代碼：00020.HK)及其附屬公司九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004.HK)兩間公司之執行董事兼集團財務總監。徐先生於1996年加入會德豐／九龍倉集團，彼目前亦為會德豐若干其他附屬公司之董事，包括海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)及有線寬頻通訊有限公司(股票代碼：01097.HK)，以及於新加坡上市的會德豐地產(新加坡)有限公司。彼亦為會德豐地產有限公司(其於2010年7月成為會德豐之全資附屬公司前乃一間公眾上市公司)之副主席。此外，彼亦為Joyce Boutique Holdings Limited(股票代碼：00647.HK)之董事。徐先生為特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會計師、英國皇家特許管理會計師公會資深會員、英國特許秘書及行政人員公會資深會士及加拿大註冊會計師。他於2012年8月2日獲委任為本公司非執行董事。



賈生華

獨立非執行董事

出生於1962年

賈生華先生現為浙江大學教授，擔任社會科學部副主任及房地產研究中心主任。賈先生畢業於西北農業大學，擁有博士學位，主修農業經濟學及管理。由1989年起，賈先生在中國任教及研究房地產經濟學、房地產開發及企業管理，並於1993年至1994年在德國進修。他現為浙江省企業管理研究會、浙江省土地學會及杭州市土地學會的會員，擔任浙江省房地產業協會理事、中國房地產研究會專家委員會委員。目前賈先生擔任於上海上市的浙江中大集團股份有限公司(股票代碼：600704.SH)、深圳上市的銀億房地產股份有限公司(股票代碼：000981.SZ)、榮安地產股份有限公司(股票代碼：000517.SZ)和嘉凱城集團股份有限公司(股票代碼：000918.SZ)之獨立非執行董事。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



蔣偉

獨立非執行董事

出生於1963年

蔣偉先生現為華潤(集團)有限公司的董事及副總經理。蔣先生從中國北京的對外經濟貿易大學取得國際貿易學士學位及國際商業及財務碩士學位。蔣先生於業務規劃和財務管控方面經驗豐富。蔣先生為香港上市的中國資本(控股)有限公司(股票代碼：00170.HK)之非執行董事及大同機械企業有限公司(股票代碼：00118.HK)之執行董事。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



柯煥章

獨立非執行董事

出生於1938年

柯煥章先生現為北京市城市規劃設計研究院的顧問總規劃師。柯先生於1962年畢業於東南大學(前稱南京工學院)，主修建築學。柯先生具備超過40年於住房、城鄉建設及城市規劃領域的經驗。於1979年至1986年，柯先生於北京市規劃局擔任副處長及副局長。於1986年9月至2001年3月，柯先生於北京市城市規劃設計研究院擔任院長及教授級高級城市規劃師。他於2009年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



史習平

獨立非執行董事

出生於1945年

史習平先生在財務及證券界擁有超過三十年經驗。他畢業於香港大學，取得該大學的法律碩士學位。他曾擔任證券及期貨事務上訴委員會委員，亦曾擔任香港聯合交易所有限公司理事及主板上市委員會成員。史先生是國美電器控股有限公司(股票代碼：00493.HK)、海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)，及盈進集團控股有限公司(股票代碼：01386.HK)的獨立非執行董事，該三間公司均於香港上市。史先生為英格蘭及威爾斯會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，他同時亦為香港董事學會之資深會員。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



唐世定

獨立非執行董事

出生於1942年

唐世定先生現為中國房地產協會、浙江省房地產業協會的顧問以及中國房地產與住宅研究會房地產綜合開發委員會專家組成員。唐先生於1992年至2002年期間擔任浙江省建設廳副廳長，從2003年12月起，唐先生還獲委任為中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會委員。他發表的文章包括《浙江房地產成長模式和發展趨勢》等。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



許雲輝

獨立非執行董事

出生於1976年

許雲輝先生為PAG(前稱Pacific Alliance Group)的管理合夥人。之前許先生曾出任黑石集團董事總經理。許先生於2005年至2006年出任Mellon Bank旗下的紐約對沖基金Mellon HBV Alternative Strategies LLC董事總經理一職，並擔任中國不良資產投資部主管。許先生於2004年取得歐洲工商管理學院的工商管理碩士學位，亦於2002年取得香港大學國際及公共事務碩士學位。許先生於1998年取得香港大學工商管理學士學位。許先生持有英國特許會計師公會頒發的特許會計師資格、美國特許金融分析師協會認可的特許金融分析師資格及香港特許秘書及行政人員公會頒發的特許公司秘書資格。許先生於2012年10月獲委任為於美國上市的中國城鄉控股有限公司(NYSE: CNR)之獨立非執行董事。他於2012年4月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。

高級管理層

傅林江，出生於1958年，為本集團執行總經理。他主要負責集團整體運營管理工作。他畢業於上海電力學院，主修熱能動力工程；2002年獲得馬斯特里赫特管理學院碩士學位，主修國際工商管理。具有全國高級職業經理資格、高級工程師、高級經濟師職稱。1980年至2010年，傅先生先後擔任大型國企總經理、董事長、黨委書記等職，2006年至今兼任上海電力學院教授。他曾獲全國「五一」勞動模範、浙江省勞動模範稱號。他於2010年6月加入本公司。

應國永，出生於1961年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責本集團杭州濱江區、臨安、浙江德清、慈溪、麗水、台州、河南鄭州、山東新泰等項目的開發管理工作。他在1985年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修法律。於1985年至2001年，他曾在包括浙江省團校、共青團浙江省委及浙江省中青國際旅遊有限公司任職。他於2001年6月加入本集團。

錢曉華，出生於1963年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責本公司商業項目開發管理工作。他在1984年畢業於北京航空學院，擁有學士學位，主修固體力學，在2002年畢業於中歐國際工商學院，擁有碩士學位，主修商業管理。於1995年至2005年，他在上海中橋基建(集團)股份有限公司任職董事及行政總裁。他於2005年2月加入本集團。

楊佐勇，出生於1962年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他亦是本集團以下附屬公司的董事長兼總經理：溫州綠城房地產開發有限公司、諸暨越都置業有限公司及杭州金馬房地產有限公司。他於1999年畢業於中央黨校，主修經濟管理。於1984年至2006年，楊先生在杭州市西湖區分別擔任多個政府部門的高級管理職位。他於2007年1月加入本集團。

王虹斌，出生於1968年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他於1989年畢業於同濟大學，主修建築工程。1989年至1997年，任職於舟山市房地產經營公司，1997年1月加入本集團，曾任本集團若干項目公司高層管理崗位，目前為本集團聯營公司—上海融創綠城投資控股有限公司董事長。

郭曉明，出生於1972年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責杭州、象山、海南、大慶等項目的開發管理工作。他於1996年至1999年，在本集團杭州九溪玫瑰園項目任施工員、工程部副經理。1999年至2007年，在本集團附屬公司—杭州桃花源房地產開發有限公司先後任工程部副經理、工程部经理、總經理助理、副總經理及總經理。郭先生在工程營造方面具有豐富的經驗。他於1996年8月加入本公司。

韓波，出生於1974年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要分管本集團工程系統及產品中心，同時負責杭州、千島湖地區等項目的開發管理工作。他於1996年畢業於浙江大學，擁有學士學位，主修建築工程。1996年至1998年，任職於浙江城建工程監理有限責任公司。他於1998年11月加入本集團，在杭州桂花城項目任工程管理員，在杭州紫桂花園項目任工程主管，2001年至2006年，在本集團附屬公司－杭州綠城房地產開發有限公司(春江花月項目)先後任工程部副經理、工程部經理、總經理助理及副總經理，2006年5月起任本集團附屬公司－浙江嘉和實業有限公司(麗江公寓項目)的總經理。韓先生亦兼任本集團附屬公司浙江綠城裝飾工程管理有限公司董事長及浙江綠城景觀諮詢有限公司總經理等職務。

馮征，出生於1969年，為本公司首席財務官、公司秘書兼本公司其中一名授權代表。於2010年8月加入本集團前，在2004年至2010年於香港上市的實業集團股份有限公司(股票代碼：02355.HK)擔任財務總監兼董事會秘書，在1994年至2004年於羅兵咸永道會計師事務所工作。馮先生擁有超過9年於香港上市的中國公司從事財務及會計管理、合併及收購、融資及投資者關係的經驗，以及10年於一家「四大」國際會計師事務所從事有關審計、會計及商業諮詢的經驗。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，擁有學士學位，主修會計，為香港會計師公會資深會員及澳洲資深註冊會計師。馮先生現時在香港上市的海南美蘭國際機場股份有限公司(股票代碼：00357.HK)擔任獨立非執行董事，同時他亦擔任實業集團股份有限公司的非執行董事。



可持續發展及企業社會責任

企業社會責任是長久以來備受社會各界關注的一個重要問題。隨著經濟全球化的不斷發展，經濟增長、產業升級、文化融合以及企業之間交流的加強使得企業的價值觀和責任觀正在發生變化。綠城也認識到企業承擔社會責任，是一種正能量，有助於增加企業的競爭力，因而履行企業社會責任也成為公司長期發展戰略規劃中。綠城多年來致力於開發優質物業，為客戶提供卓越的服務，已經建立起深受信賴的品牌。同時，公司也通過各種社區工作及慈善工作，貢獻社會。

綠城認為企業的進步和發展，它實現的本質是個人價值和社會道義；而唯有以社會道義為紐帶的企業和民族，才会有長足的發展。作為一家具有強烈的社會和歷史責任感的公司，公司積累增加的物質和精神財富，也會逐步用於社會文化和公益事業。

因此對於不同的社會群體，綠城會根據該類群體的特殊性給予不同的關注。



我們的社區

海豚計劃

自2009年起，公司設立「海豚計劃」項目，聘請外部職業教練免費為業主子女進行游泳及自救方面的培訓。在孩子們眼中，「海豚計劃」是與小夥伴歡聚的時刻；在家長眼中，「海豚計劃」是讓孩子學會游泳、培養孩子綜合能力的好機會。2009-2013年間，綠城連續5年在暑期舉行「海豚計劃」游泳培訓活動，免費為綠城在全國50多個城市4.5萬名3至18歲的小業主進行游泳培訓。2013年，游泳培訓點也在去年的基礎上增加了3個，達到76個。

頤樂學院

對於老年人這個社會弱勢群體，公司也同樣以自身特有的方式給予了關心和愛護。老年人在辛苦了大半輩子後，除了需要子女的照顧和關心，更需要的是社



會的認同，以及幫助他們如何發現自身的價值並愉快地度過下半生。因此秉承這一精神，公司投資創辦了綠城頤樂學院這一學習型養老機構。綠城頤樂學院圍繞「健康老人、快樂老人、有為老人、成功老人」四大主題設計功能性課程體系，展開有組織的教學活動，為老年人提供高品質的教育產品—頤樂學院課程，讓他們擁有「美好的一天、快樂的一周、多彩的一月、收穫的一年，幸福的一生」。截至2013年底，公司已在全國2個直轄市，6個省共18個城市，開設了34所頤樂學院，其中2013年新開校區10所；共開設5大類，17個專業，38門課程，144個教學班；註冊學員2,306人。

企業社會責任建設

除了對特殊群體的關心和投入，公司也積極響應杭州企業社會責任建設工作項目。該項目按照《關於加強企業社會責任建設的意見》，制定完整系統的評價體系



和評估方法，積極推進企業社會責任的評估。該項評估指標涉及誠信經營、財會納稅、產品質量、環保減排、低碳節能、依法用工、協調機制、安全生產、職業健康、公益慈善、社會評價等方面進，最終綠城在646家參加評選的公司中位列第19位，評定等級為A。

我們的員工

任何一個企業在經營過程中能夠獲得豐厚回報一定離不開社會的支持和幫助，所以當企業發展壯大後理當考慮回饋社會，履行自身的職責和義務。企業責任的一個關鍵要點在於主動性，即企業承擔的絕大多數義務應該是自願性質的。企業社會責任本質上是企業對其自身經濟行為的道德約束，強調在經營過程中對人的價值的關注，注重企業活動中人的健康、安全和應該享有的權益，注重

企業對社會的貢獻。因此，企業履行社會責任更多的是依靠內生的動力，其行為是自願的、主動的、而非外界強制執行的結果。對於員工，公司始終認為員工這是企業發展的最終動力，並一直貫徹為員工創造平台這一理念。因此從項目公司總經理到經紀公司總經理乃至新員工，公司都有相對應完整的培訓內容，這種分層分類的培訓體系也使得員工的綜合素養得到了極大的提高，即使今後員工離開綠城，作為公司培養的優秀人才他對於整個社會而言也無疑是一種財富。

員工發展與培訓

在2013年，公司共開展項目總梯隊14期，經紀總梯隊10期，新員工培訓14期，參訓總人數超過2,000人。同時為了回饋社會、洗禮心靈，公司組織大批員

工積極投入山區支教工作。自5月7日啟動至6月24日結束，歷時48天，公司項目總梯隊19人，育華學校老師12人，共31人，分別奔赴淳安4所學校支教。期間開展了以「生命與價值」為主題大型牆繪、心理輔導、專題講座、課外活動、課程授課等活動。支教活動得到校方的高度評價和學生的歡迎。

員工健康與福利

員工的身心健康是一切工作和活動的基礎，公司除了關注員工的個人培養和發展，同樣也關注他們的健康問題。每年公司都會主動號召員工參加公司制定的免費體檢套餐，隨後安排專業醫務人員對體檢報告進行解讀分析，第一時間發現潛在問題。綠城醫院及各地公司指定醫院醫師或健康師亦會為員工上門配藥、或提供健康諮詢和指導、個性化營

養健身方案。針對部分人員因工作壓力大、生活節奏快而出現的心理問題，公司會不定期邀請專業機構心理諮詢師，通過網絡或其他形式傳授健康知識，組織開展壓力管理講座。除了員工在公司所享受的各項福利外，公司認為員工家屬作為社會的勞動者也應當得到關心和愛護，除發放額外補貼，公司亦會借助旗下的幼兒園、初中、高中教育資源，優先考慮解決員工子女的教育問題，並替員工18周歲以下的子女購買商業醫療保險。為充分尊重員工的意見，滿足大多數員工的需求，及時改正公司規章制度中所存在的不合理之處，公司每年均會召開5.1座談會，由員工代表上報討論議案，其中包括員工食宿、勞動報酬改革、工作時間、休假安排、保險福利等涉及員工切身利益的內容，最終按投票結果進行公示和執行。

我們的客戶

企業責任的另一個特點就是利他性，即企業在謀求自身利益的同時，也能改善其他利益相關者的福利。因此客戶及業主這一個與公司利益相關最大的群體，公司對他們有著不同的責任或和他們之間存在著不同的社會契約。公司忠實於客戶建立長遠關係，致力為客戶提供高品質的服務。

綠城會

綠城一貫堅持客戶是我們的衣食父母，因此於2005年公司在杭州成立了綠城房產客戶俱樂部(簡稱「綠城會」)。綠城會秉承綠城集團「真誠、善意、精緻、完美」的企業理念，旨在體現綠城集團的人文理想主義精神，對會員給予深切的人文關懷，搭建一個會員與企業之間

信息互通、情感交流的平台，並且通過整合綠城集團內部醫療、教育、物管、酒店、會所以及社會各界的優質資源，實現資源共享，價值提升的初衷。同時綠城會竭誠為客戶實現置業夢想提供全程服務，為會員理想生活的實現提供全力支持。截至目前，綠城會已經成為一個運作成熟、會員眾多的客戶俱樂部組織，全國會員總數超過15萬名，是中國最大優質高端客戶集群。

品質督查

交付是綠城的客戶轉變為業主的過程，因此公司對於交付環節亦給予的充分的重視，多次開展以品質督查、價值梳理、服務提升為目的的交付巡查工作，為業主打造一個最滿意、溫馨的家。

高品質的交付是綠城第一品級物業的呈現，公司員工以挑剔的眼光對項目交付區域進行細緻檢閱，從客戶的利益出發，一旦發現房產品的缺陷和不足之處，需要向客戶提供合理解釋及後期的整改方案，使得交付工作能夠順利推進。



綠城園區生活服務體系

在完成交付客戶成為業主後，為滿足他們日常生活服務需求的日益多元，公司整合社會資源創建「綠城園區生活服務體系」，該體系以提升業主生活品質為目標，從傳統的對「物業」的管理轉向對「人」的服務，通過提供包括健康醫療、文化教育、居家生活三大服務系統，滿足人們的身心需求，整體提升生活品質。其中健康醫療的基礎服務包括健康檔案服務、健康宣傳服務、健康檢測服務、健康諮詢服務、健康講座服務、健康環境服務、老年人健康服務；文化教育的基礎服務包括園區運動服務、園區休閒服務、戶外休閒服務、節慶休閒服務。居家生活的基礎服務包括物業管理服務、委托代辦服務、生活秘書服務、居家出行服務。目前，該體系已在全國

100多個綠城項目中得以全面推廣和實施。綠城園區生活服務體系把房地產開發、社區服務、城市管理的關係結合起來，既是社區服務的深化、細化、系統化和規範化，也是承擔起部分社會公共職責，對城市管理做出的貢獻。2007年，該體系作為唯一的企業案例，與其他優秀政府項目一起獲得「中國城市管理進步獎」。

投資者關係



投資者關係及與股東溝通

本公司設置與股東及公眾人士聯絡的不同渠道，以確保他們同步獲悉本公司的最新信息及發展。有關本公司財務數據、物業項目及主要事項的資料可透過刊發的年報及中期報告、公告、通函、新聞稿、每月通訊及本公司網站而獲得。

董事會相信有效的投資者關係有助降低融資成本，改善本公司股份的市場流動性，並建立更穩固的股東基礎。因此，本公司承諾保持公司高透明度及遵守向股東、投資者、分析師及銀行家及時披露相關信息的政策。

本公司的投資者關係隊伍定期與投資者舉行會議，讓他們獲悉本公司的最新業務發展及公司策略。一系列的公關活動於本公司若干重大事件例如業績公告、重要業務發展或融資活動後舉辦。董事及高級管理層將會出席活動親身解答投資者的問題。

業績公佈後的分析師會議及新聞發佈會亦會於網上播放令相關資料得到更及時地發佈及更廣泛地接觸投資者。

年內，我們安排了60餘次參觀考察本集團的項目，進行了200餘次的投資者會面和電話會議，並參加了投資銀行組織的19場投資者推介會。通過各種投資者關係活動，集團與投資者的互動不斷加深，公司的透明度亦獲得持續提升。

本公司於2013年舉行的主要投資者關係活動如下：

活動	日期
2012年年度業績公佈之新聞發佈會及分析師會議	2013年3月25日
2013年股東週年大會	2013年6月17日
2013年中期業績公佈之新聞發佈會及分析師會議	2013年8月26日
綠城中國控股有限公司 三億美元三年期銀團貸款簽約儀式	2013年9月5日



年內，除了接待投資者及分析員到訪本公司和參加「一對一」的會議之外，本公司亦參加了下列重要投資者關係活動：

日期	活動名稱	主辦機構	地點
2013年1月7日	野村2013年中國房地產企業日	野村證券	香港
2013年1月8日	中金公司投資者信息交流會	中金	香港
2013年1月9日	瑞士信貸亞洲房地產論壇	瑞信	香港
2013年1月14至1月15日	第十一屆德意志銀行中國概念北京峰會	德銀	北京
2013年1月15至1月16日	第十三屆瑞銀大中華研討會	瑞銀	上海
2013年4月23日	星展唯高達「亞洲脈搏」交流會議	星展銀行	香港
2013年4月25日	滙豐銀行第四屆大中華房地產研討會	滙豐銀行	香港
2013年4月26日	瑞銀中國／香港房地產企業研討會	瑞銀	香港
2013年5月8日	麥格理2013大中華區年會	麥格理	香港
2013年5月13至5月15日	第十八屆里昂證券中國投資論壇	里昂證券	北京
2013年5月23日	巴克萊銀行「2013年亞洲金融地產年會」	巴克萊銀行	香港
2013年9月12日	興業僑豐香港及亞太區投資者日	興業僑豐	香港
2013年11月6日	2013年大中華區CEO峰會	高盛	香港
2013年11月6日至11月7日	美銀美林2013年度中國投資峰會	美國銀行美林證券	北京
2013年11月12日至11月13日	花旗中國投資者年會	花旗	澳門
2013年11月22日	2013亞洲債券發展論壇	上海財經大學商學院	上海
2013年11月28日	野村亞洲高息債資訊日	野村證券	香港
2013年12月3日	美銀美林房地產行業日	美國銀行美林證券	香港
2013年12月5日	里昂證券：中國房地產投資者午餐聚會	里昂證券	香港



於2013年，有23家投資銀行為綠城發出研究報告*，其中20份評級為買入，3份評級為中性。

投資銀行	建議	研究報告	投資銀行	建議	研究報告
德意志銀行	買入		建銀國際	買入	
瑞銀	買入		高盛	買入	
瑞信	買入		花旗	買入	
中金	買入		第一上海	買入	

* 此等研究報告均代表外界對本公司的獨立意見，並由撰文者獨立編製，且未經本公司核實或授權，故並不構成本年報一部分，亦不屬於本公司刊發的任何刊物或其任何見解、建議或意見。

投資銀行	建議	研究報告
海通國際	買入	
安信國際	買入	
富邦銀行	買入	
興業僑豐	買入	

投資銀行	建議	研究報告
東方證券	買入	
中國銀河國際	買入	
農銀國際	買入	
華泰證券	買入	



投資銀行	建議	研究報告	投資銀行	建議	研究報告
滙豐銀行	買入		杰富瑞	中性	
法國巴黎銀行	買入		交銀國際	中性	
未來資產	買入		工銀國際	中性	
渣打銀行	買入				

本公司的投資者關係隊伍將繼續加強和提升與投資者的聯絡及溝通質量，並且保持公司的透明度。為確保容易獲得本公司的最新消息，所有本公司刊發的資料包括公告、中期及年度報告、新聞稿及每月通訊會及時地上載至本公司網頁 www.chinagreentown.com。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部(電話：+852 2523 3138)或電郵至 ir@chinagreentown.com查詢。

企業管治報告

本公司認為崇高的企業管治標準有助加強企業的經營表現及管理層的責任承擔。董事會一直盡力遵守企業管治原則，並採納有效的企業管治機制，專注內部監控及透明、公平和及時的披露工作。

於截至2013年12月31日止整個年度內，董事會認為本公司已遵守了香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文。

(A) 董事會

董事會負責管理本公司的所有重要事項，包括制定及批准所有政策、戰略發展、內部監控和風險管理系統，及監察高級管理層的表现。

執行董事

宋卫平先生(主席)
壽柏年先生(常務副主席)
羅釗明先生(副主席)
郭佳峰先生
曹舟南先生

非執行董事

吳天海先生
徐耀祥先生

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
許雲輝先生

遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事作出特定查詢後，每位董事確認於截至2013年12月31日止年度全年其已遵守了標準守則的規定。有關僱員若可能擁有關於本集團的內幕消息，亦須遵守不比標準守則寬鬆之書面指引。

董事就財務報表的責任

董事知悉彼等須負責根據法定要求及適用會計準則編製本集團的財務報表。董事及本公司的外聘核數師就本集團財務報表的各自責任載於本年報第76頁之「獨立核數師報告」。

主席及行政總裁

為加強獨立性、義務及責任，主席與行政總裁分為兩個職務。主席領導董事會，並負責根據本公司採納的良好企業管治使董事會有效發揮功能。他亦負責為本公司建立企業文化及發展策略。行政總裁則專注發展及執行經董事會批准及授權的政策。行政總裁亦主要負責本集團日常管理及營運，亦制定本集團組織架構、管理系統及內控程序。

本公司的董事會主席為宋卫平先生，行政總裁為壽柏年先生。

非執行董事

九龍倉為綠城的策略性股東。非執行董事吳天海先生及徐耀祥先生為九龍倉集團的代表，彼等在業內具有豐富經驗，且為知名的人士。憑藉彼等的豐富經驗及知識，當可為本集團的發展及策略提供寶貴及實用的意見。此外，吳天海先生出任本公司投資委員會之成員，與宋卫平先生及壽柏年先生共事。投資委員會旨在就投資事務向本公司提供指引及督導。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，運用其獨立的判斷及建議對董事會的決策起重要作用。特別是，他們就本集團的策略發展、經營表現及內控系統提供多方面及公正的意見。各獨立非執行董事均擁有廣泛的學術、專業、行業專長及管理經驗，並向董事會提供既專業又符合本集團自身情況的建議。截至2013年12月31日

止年度，本公司每位獨立非執行董事均確認其對本公司的獨立性符合上市規則的規定。

董事會會議及股東大會

董事會定期舉行會議討論本集團的整體策略及營運和財務表現。董事可親身出席或透過視像／電話會議參與。於2013年度內共召開11次董事會會議及1次股東大會。每位董事出席董事會會議及股東大會之次數載於下表：

	於2013年 出席次數/ 董事會會議 舉行次數	於2013年 出席次數/ 股東大會會 議舉行次數
執行董事		
宋卫平先生(主席)	11/11	1/1
壽柏年先生 (常務副主席)	11/11	1/1
羅釗明先生(副主席)	10/11	1/1
郭佳峰先生	11/11	1/1
曹舟南先生	11/11	1/1
非執行董事		
吳天海先生	8/11	1/1
徐耀祥先生	8/11	1/1
獨立非執行董事		
賈生華先生	11/11	1/1
蔣偉先生	11/11	1/1
柯煥章先生	11/11	1/1
史習平先生	11/11	1/1
唐世定先生	11/11	1/1
許雲輝先生	11/11	1/1

全體董事均於會議前獲提供有關會議議題的相關材料。他們可隨時聯絡個別高級管理人員及公司秘書，並由本公司承擔費用去尋求獨立專業意見。全體董事均有機會於董事會會議的議程上要求加入新議題。本公司於合理時間前向各董事發出董事會會議通告，而董事會程序均按照本公司章程細則及相關規則及條例進行。

董事委任、重選及辭任

本公司各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立特定年期的服務合約或委任函，有關該等服務合約或委任函的年期、董事的委任、重選及辭任的詳情已載於「董事會報告－董事」及「－董事服務合約」章節。

董事持續專業發展

本公司各董事已根據企業管治守則的要求在2013年度內參與持續專業發展。

董事會委員會

董事會已成立具定義職權範圍的審核委員會、提名委員會及薪酬委員會(統稱「董事會委員會」)。董事會委員會的職權範圍可於本公司及聯交所的網頁瀏覽。董事會委員會獲提供足夠的資源履行其責任，及於合理要求時可由本公司承擔費用在適當情況下尋求獨立專業意見。

審核委員會

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控及風險管理制度，對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。其亦負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估核數師的表現、獨立性和客觀性和審計費用的合理性，並向董事會提交相關的建議。審核委員會成員全部由獨立非執行董事及非執行董事組成。截至2013年12月31日止年度，審核委員會之成員包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、非執行董事徐耀祥先生和獨立非執行董事賈生華先生、蔣偉先生、唐世定先生和許雲輝先生。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本集團的年度和中期業績公告、報告及財務報表；
- 檢討和建議本集團採納的會計政策及會計實務處理事項；
- 監察集團內部審核部門的工作及審閱其呈交之報告；
- 就集團的重大交易事項提供意見及向管理層提出應該關注的風險；及
- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准。



審核委員會於截至2013年12月31日止年度舉行過3次會議。審核委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
史習平先生(主席)	3/3
賈生華先生	2/3
蔣偉先生	3/3
唐世定先生	2/3
許雲輝先生	3/3
非執行董事	
徐耀祥先生	3/3

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及向董事會推薦合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及於需要時檢討董事會架構、規模及組成。提名委員會截至2013年12月31日止年度之成員包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、執行董事壽柏年先生、非執行董事徐耀祥先生和獨立非執行董事唐世定先生及許雲輝先生。

提名委員會於提名新董事時採納若干標準及程序。主要標準包括(其中包括)候選人的專業背景、本集團行業之經驗以及候選人於其受僱公司的往績記錄等。

提名委員會於截至2013年12月31日止年度舉行過1次會議。提名委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
史習平先生(主席)	1/1
唐世定先生	1/1
許雲輝先生	1/1
執行董事	
壽柏年先生	1/1
非執行董事	
徐耀祥先生	1/1

薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦及向董事會建議董事的薪酬及其他福利。

全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。薪酬委員會截至2013年12月31日止年度之成員由獨立非執行董事賈生華先生(主席)和史習平先生、執行董事壽柏年先生及非執行董事吳天海先生組成。

薪酬委員會於截至2013年12月31日止年度舉行過1次會議，薪酬委員會成員已評估董事的表現，並審閱董事的薪酬待遇及本公司的薪酬政策及架構，有關詳情載於「董事會報告—人力資源」一節。薪酬委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
賈生華先生(主席)	1/1
史習平先生	1/1
執行董事	
壽柏年先生	1/1
非執行董事	
吳天海先生	1/1

企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策及履行企業管治職能如下：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並就有關變動及更新向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；

- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；
- 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露；及
- 該等董事會須負責企業管治守則(經不時修訂)所載之其他企業管治責任及職能。

其他—投資委員會

根據本集團、九龍倉及其附屬公司於2012年6月8日訂立的投資協議，本公司已成立投資委員會，並委任三名成員(即執行董事宋卫平先生及壽柏年先生以及非執行董事吳天海先生(為九龍倉集團代表))以就投資事宜向本集團提供指引及給予監督。由本集團所執行於任何物業開發項目內的任何土地收購或投資，須提交予投資委員會以供考慮。只要本公司的淨資產負債率為100%或以上，必須獲得九龍倉集團代表的書面同意。

(B) 財務呈報及內部監控

財務呈報

董事會在財務部門的支持下負責編製本公司及本集團的財務報表。於編製財務報表時採納國際財務報告準則，使用並應用一致的適用會計政策。

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師事務所自2004年起獲委任為本公司的獨立核數師。

獨立核數師為本公司提供的審計及非審計服務所得酬金如下：

服務項目	2013年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)
審計服務(包括中期審閱)	5,140	5,040
非審計服務(主要為優先票據及重大交易出具告慰函)	1,092	227
合計	6,232	5,267

審核委員會和董事會已同意續聘德勤•關黃陳方會計師事務所作為本集團2014年之獨立核數師，並將提請於2014年6月27日(星期五)召開的本公司股東週年大會審議。

內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其功效。設計特定的程序保障公司資產不會在未授權下使用或處置；並確保維護合規的會計記錄為內部使用及對外刊發的可靠財務數據；確保遵守適用法律、法規及條例。董事已對本集團內部監控系統的有效性作出檢討；並已於年內對本公司的內部管理及營運作出檢討及監控。本公司成立的內部審計部門也已對本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司進行了抽樣式的內審工作。內部審計部門進行的工作包括確保內部監控到位及適當發揮預定功能。

獨立核數師進行審核的過程中，亦將會向本公司呈報他們所注意到的本集團內部監控及會計程序的不足之處(如有)。

(C) 股東權利

根據本公司章程細則，股東將有權要求召開本公司的股東特別大會(「股東特別大會」)。合共持有本公司附帶本公司股東大會的投票權的繳足股本不少於十分之一(10%)的兩名或以上股東可以書面形式發出請求召開股東特別大會。由有關股東正式簽署的書面請求必須陳述該大會的目的，且必須遞交至本公司的香港辦事處。

欲於股東大會上動議一項決議案的股東可遵循上段所載的程序。

組織章程大綱及章程細則已於本公司網站及聯交所網站刊登。



董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至2013年12月31日止年度的年報和經審核綜合財務報表(「綜合財務報表」)。

公司成立

本公司於2005年8月31日於開曼群島根據開曼群島公司法(2004年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限責任公司。

本公司的股份於2006年7月13日起在聯交所主板上市。

主要業務

本公司是一間投資控股公司。其附屬公司、合營企業和聯營公司的活動分別載於綜合財務報表的附註40、18和17。本集團主要業務性質於截至2013年12月31日止年度(「本年度」)並無重大變化。

財務狀況及業績

本集團於2013年12月31日之財務狀況載列於本年度報告第78頁至第79頁的按國際財務報告準則編製的綜合財務狀況表中。

本集團截至2013年12月31日止年度之業績載列於本年度報告第77頁的按國際財務報告準則編製的綜合損益及其他全面收益表中。本集團過往五個財政年度之財務摘要載列於本年度報告第7頁。

儲備

本集團於2013年度之儲備變動詳情載列於本年度報告第80頁之綜合權益變動報表。

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股東，派付截至2013年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.43元(「2013年末期股息」)。2013年末期股息將於股東在2014年6月27日(星期五)在本公司舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後於2014年7月18日(星期五)派付。本年度沒有派發任何中期股息，因此本年度的股息總額(須獲上述批准)為每股人民幣0.43元。

分部資料

本集團的呈報分部如下：

- 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)

截至2013年12月31日止年度的分部資料載列於綜合財務報表附註7。

物業、廠房及設備

有關本集團於本年度的物業、廠房及設備的變動情況載於綜合財務報表附註15。

股票發行及配售情況

	首次公開發行	配售1	配售2	配售3
上市地方	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板
發行價／配售價	每股8.22港元	每股16.35港元	每股5.20港元	每股5.20港元
上市日期	2006年7月13日	2007年5月4日	2012年6月15日	2012年8月2日
發行股數	347,402,500股	141,500,000股	327,849,579股	162,113,714股

股本

有關本公司於本年度股本的變動情況載於綜合財務報表附註28。

公眾持股量的足夠性

就本公司所了解的公開資料及董事所知，按上市規則的規定，本公司截至2013年12月31日止年度維持了足夠的公眾持股量。

永久次級可換股可贖回證券

有關2012年永久次級可換股可贖回證券的變動情況載於綜合財務報表附註29。



購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2013年12月31日止年度，本公司曾發行本金總額約為14億美元的優先票據。該等票據於聯交所上市。該等票據的詳情如下：

交易日期	證券類別	本金額	所得款項淨額	所得款項用途
2013年1月28日	2018年2月4日到期8.5% 優先票據(「原票據」)	400,000,000美元	394,626,000美元	用作若干現有短期債項再融資，而餘額則撥作一般公司用途。
2013年3月26日	2018年2月4日到期8.5% 優先票據(「新票據」)*	300,000,000美元	308,515,000美元	用作若干現有短期債項再融資，而餘額則撥作資本開支及其他一般公司用途。
2013年5月6日	2016年5月13日到期5.625% 優先票據	人民幣2,500,000,000元	人民幣2,475,911,000元	用作若干現有短期債項再融資，而餘額則撥作資本開支及其他一般公司用途。
2013年9月16日	2019年3月24日8.0% 優先票據	300,000,000美元	296,947,000美元	用作若干現有短期債項再融資，而餘額則撥作資本開支及其他一般公司用途。

附註：發行的新票據已與原票據結合，組成單一系列。

除以上披露的內容外，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、贖回或出售任何本公司的上市證券。

董事

於截至2013年12月31日止年度及直至本年報日期，董事如下：

執行董事

宋卫平先生(主席)

壽柏年先生(常務副主席)

羅釗明先生(副主席)

郭佳峰先生

曹舟南先生

非執行董事

吳天海先生
徐耀祥先生

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
許雲輝先生

根據本公司章程細則第130條，當時在任三分之一(或倘並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪值退任，且每名董事須最少每三年輪值退任一次。壽柏年先生、羅釗明先生、曹舟南先生、唐世定先生及許雲輝先生將於本公司股東週年大會退任。壽柏年先生、羅釗明先生、曹舟南先生及許雲輝先生根據本公司章程細則將合資格並願膺選連任，惟唐世定先生不尋求膺選連任。

董事服務合約

執行董事已各自與本公司訂立初步為期三年的服務合約，任期持續直至其中一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已獲本公司委任，為期三年。

除上述者外，並無擬於股東週年大會上重選的董事與本公司訂立本公司不得於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而予以終止的任何服務合約。

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員履歷簡介載於本年報第32頁至第39頁。

董事酬金

每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於綜合財務報表附註11。

最高薪酬人士

本集團本年度獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於綜合財務報表附註11中披露。

獨立非執行董事之獨立性

董事會已收到所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條就其獨立性而提交的書面確認函，認為現任獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載的相關指引，仍然屬於獨立人士。

董事及行政總裁的證券權益

截至2013年12月31日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	於相關股份的 個人權益	家族權益	受控 法團權益	持有股份及相關 股份數目	持有本公司已發行 股本百分比
宋卫平先生	1,089,000(附註1)	68,859,000(附註2)	472,124,000(附註3)	542,072,000	25.11%
壽柏年先生	—	—	384,490,500(附註4)	384,490,500	17.81%
羅釗明先生	15,000,000(附註5)	—	100,000,000(附註6)	115,000,000	5.33%
郭佳峰先生	336,000(附註1)	—	13,010,000(附註7)	13,346,000	0.62%
曹舟南先生	3,359,000(附註8)	—	—	3,359,000	0.16%

附註：

- (1) 指已根據購股權計劃於2009年1月22日授出之購股權，且自2009年1月22日至2019年1月21日期間可按每股2.89港元的價格行使。
- (2) 宋先生被視為於由Wisearn Limited(「Wisearn」)持有的股份中擁有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。
- (3) 宋先生為Delta House Limited(「Delta」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Delta所持有372,124,000股股份的權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一間由宋先生成立的擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構，由於宋先生為其唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋先生並非實益擁有該等股份)。
- (4) 壽先生作為Profitwise Limited(「Profitwise」)的唯一股東，被視為擁有該等股份權益。
- (5) 該等購股權已根據購股權計劃於2009年7月17日授出，且自2009年7月17日至2019年7月16日期間可按每股11.59港元的價格行使。
- (6) 羅先生被視為於由Tandellen Group Limited(「Tandellen」)持有的該等股份中擁有權益，該公司由其及其配偶阮宜玲女士各擁有50%。
- (7) 郭佳峰先生作為Jamuta Investments Limited的唯一股東，被視為擁有該等股份權益。
- (8) 該等購股權已根據購股權計劃於2009年5月13日授出，且自2009年5月13日至2019年5月12日期間可按每股7.16港元的價格行使。

於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團的名稱	身份	註冊資本權益	總註冊資本的百分比
宋卫平先生(附註1)	綠城房產建設管理有限公司	實益擁有人	人民幣69,200,000元	34.6%
曹舟南先生(附註2)	綠城房產建設管理有限公司	實益擁有人	人民幣54,000,000元	27%

附註：

- (1) 宋卫平先生於綠城房產建設管理有限公司的註冊資本實益總額為人民幣69,200,000元。
- (2) 曹舟南先生於綠城房產建設管理有限公司的註冊資本實益總額為人民幣54,000,000元。

除上述所披露者外，於2013年12月31日，概無本公司董事及行政總裁以及彼等聯繫人持有本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券的權益或淡倉。

主要股東的證券權益

於2013年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊，以下股東(除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外)已知會本公司彼等擁有本公司股份及相關股份的有關權益：

主要股東姓名／名稱	股份或相關股份的權益或淡倉 (附註1)	持有權益的身份	持有本公司已發行股本百分比
夏一波女士	(附註2) 542,072,000 (L)	受控法團的權益及配偶的權益	25.11%
Delta	(附註3) 372,124,000 (L)	實益擁有人	17.24%
香港丹桂基金會	(附註3) 100,000,000 (L)	實益擁有人	4.63%
Profitwise	(附註4) 384,490,500 (L)	實益擁有人	17.81%
阮宜玲女士	(附註5) 115,000,000 (L)	受控法團的權益及配偶的權益	5.33%
Tandellen	(附註6) 100,000,000 (L)	實益擁有人	4.63%
Lehman Brothers Holdings Inc.	(附註7) 101,400,450 (L)	受控法團的權益	4.70%
	31,868,575 (S)	受控法團的權益	1.48%
HSBC Trustee (Guernsey) Limited	(附註8) 869,446,387 (L)	受控法團的權益	40.28%
會德豐有限公司(「會德豐」)	(附註9) 869,446,387 (L)	受控法團的權益	40.28%
九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)	(附註10) 869,446,387 (L)	受控法團的權益	40.28%

附註：

- (1) 字母「L」指長倉，字母「S」指短倉。
- (2) 夏女士作為Wisearn的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Wisearn所持有的68,859,000股股份的權益。夏女士為宋先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏女士亦被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋先生作為唯一股東之公司Delta所持有的372,124,000股股份；(ii)由宋先生作為唯一會員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋先生及夏女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋先生所持有1,089,000份本公司購股權。上述指合共542,072,000股股份。
- (3) 受宋先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。
- (4) 受壽先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。
- (5) 阮宜玲女士被視為於由Tandellen持有的100,000,000股股份中擁有權益，該公司由及其其配偶羅先生各擁有50%，及被視為於由羅先生持有的15,000,000份購股權中擁有權益。
- (6) 受羅釗明先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。
- (7) Lehman Brothers Holdings Inc.根據其權益備案披露，透過其受控法團(就證券及期貨條例而言)被視為於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中擁有權益。
- (8) HSBC Trustee (Guernsey) Limited透過其受控法團，即會德豐、Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited、Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)及Enzio Investments Limited(「Enzio」)，被視為於869,446,387股股份中擁有權益。該等視作權益包括由於永久次級可換股可贖回證券而於股份中的視作權益。永久次級可換股可贖回證券已於結算日後全數贖回。
- (9) 會德豐透過其受控法團，即Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited、Target Smart及Enzio，被視為於869,446,387股股份中擁有權益。該等視作權益包括由於永久次級可換股可贖回證券而於股份中的視作權益。於2013年12月31日，九龍倉(透過Target Smart)持有524,851,793股股份，相當於本公司已發行股本總額24.32%。永久次級可換股可贖回證券已於結算日後全數贖回。
- (10) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited、Target Smart及Enzio被視為於869,446,387股股份中擁有權益。該等視作權益包括由於永久次級可換股可贖回證券而於股份中的視作權益。於2013年12月31日，九龍倉(透過Target Smart)持有524,851,793股股份，相當於本公司已發行股本總額24.32%。永久次級可換股可贖回證券已於結算日後全數贖回。

除上文所披露者外，於2013年12月31日，本公司並無獲知會於本公司股份或相關股份中有任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

購股權計劃

購股權計劃乃根據2006年6月22日主要為向本集團董事及僱員提供獎勵及／或鼓勵而通過的股東決議案而採納，購股權計劃將於2016年6月21日屆滿。根據購股權計劃，董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司董事)授出購股權以認購本公司股份。

根據購股權計劃而可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候的已發行股份的10%。於任何一年向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，亦須經本公司股東事先批准。

購股權可由購股權授出日期起至購股權計劃屆滿期間內隨時行使(除非購股權計劃另有規則)。行使價由董事會釐定，將不少於以下較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。購股權計劃的詳細條款載於綜合財務報表附註33。

於本年報日期，根據購股權計劃可供發行之購股權總數為27,014,150份，佔本公司已發行股本約1.25%。

於截至2013年12月31日止12個月內，根據購股權計劃於2009年1月22日、2009年5月13日、2009年6月22日及2009年7月17日分別授出、已行使及註銷的購股權詳情如下：

承授人姓名	年初 尚未行使的 購股權數目	年內 授出的 購股權數目	年內 已行使的 購股權數目	年內 已註銷的 購股權數目	年內 失效的 購股權數目	年末 尚未行使的 購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股 行使價 (港元)
董事									
宋卫平先生	544,500	-	-	-	-	544,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	1,089,000	-	-	-	-	1,089,000			
壽柏年先生	81,000	-	81,000	-	-	-	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	264,000	-	264,000	-	-	-	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	264,000	-	264,000	-	-	-	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	609,000	-	609,000	-	-	-			
羅釗明先生	7,500,000	-	-	-	-	7,500,000	2009年7月17日	2009年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2010年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2011年7月17日至2019年7月16日	11.59
	15,000,000	-	-	-	-	15,000,000			
郭佳峰先生	48,000	-	-	-	-	48,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	144,000	-	-	-	-	144,000	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	144,000	-	-	-	-	144,000	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	336,000	-	-	-	-	336,000			
曹舟南先生	-	-	-	-	-	-	2009年5月13日	2009年5月13日至2019年5月12日	7.16
	1,916,500	-	1,857,500	-	-	59,000	2009年5月13日	2011年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,300,000	-	-	-	-	3,300,000	2009年5月13日	2012年5月13日至2019年5月12日	7.16
	5,216,500	-	1,857,500	-	-	3,359,000			
員工									
本公司的附屬公 司、聯營公司及 合營企業的若干 其他僱員	5,545,000	-	2,695,000	-	-	2,850,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	5,260,250	-	1,864,000	-	-	3,396,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	6,064,250	-	1,613,500	-	-	4,450,750	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	17,316,000	-	4,056,000	-	87,000	13,173,000	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	8,688,000	-	1,446,000	-	43,500	7,198,500	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	8,688,000	-	1,184,500	-	43,500	7,460,000	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	51,561,500	-	12,859,000	-	174,000	38,528,500			
綠城物業服務集團 有限公司、杭州 金沙港旅遊文化 有限公司及綠城 控股集團有限公 司(該等公司均為 宋卫平先生及壽 柏年先生的聯屬 公司)的若干僱員	872,500	-	-	-	-	872,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	1,745,000	-	-	-	-	1,745,000			
總計	75,557,000	-	15,325,500	-	174,000	60,057,500			

於本年度，合共15,325,500份購股權獲行使及174,000份購股權失效。

購股權估值

本公司採用二項式估值模式及柏力克舒爾斯期權定價模式(統稱「模式」)為所授購股權估值。模式所用的主要參數及在2009年所授購股權的相關公平值載於綜合財務報表附註33。

董事在重要合約中的權益

除綜合財務報表附註37披露外，本公司、其控股公司或附屬公司並無簽訂於截至年底或截至2013年12月31日止年度內任何時間仍有效、且董事在其中擁有直接或間接重大權益的重要合約。

關連交易及持續關連交易

本集團截至2013年12月31日止年度進行的重大關連人士交易於綜合財務報表附註37披露。上述部分關連人士交易的詳情亦構成本公司的關連交易或持續關連交易，須根據上市規則第14A章披露如下：

(A) 關連交易

於2013年，本集團與九龍倉集團就中國的合營項目訂立若干關連交易。於截至2013年12月31日止整個年度，九龍倉(透過其全資附屬公司)為本公司的主要股東，因此，根據上市規則，九龍倉及其聯繫人為本公司之關連人士。於2013年12月31日，九龍倉集團實益擁有524,851,793股股份，相當於本公司24.32%股權。

1.1 於大連的合營企業

誠如本公司日期為2012年11月15日之公告及2012年年報所披露，本公司與九龍倉訂立日期為2012年11月15日之框架協議，據此，九龍倉及本集團同意透過投資公司穎澤投資有限公司(「穎澤」)及一家全資項目公司按60：40擁有權比例共同開發位於大連之土地作為住宅物業。該土地位於中國大連市中山區解放路桃源區不朽巷，面積約為85,700平方米，地價為人民幣2,028,000,000元(相當於約2,526,000,000港元)。

按本公司其後於2013年5月2日所披露，為撥付土地代價以及項目開發及建築成本，穎澤及其全資項目公司取得銀行貸款融資總額約2,460,300,000港元。按貸款銀行所要求，九龍倉擔保該銀行貸款融資項下全部責任。基於穎澤由九龍倉集團及本集團分別擁有60%及40%權益，於2013年5月2日，本公司及其全資附屬公司Era Win Holdings Limited(「Era Win，時凱控股有限公司」)持有穎澤已發行股本40%權益)向九龍倉進行股份抵押，據此，本公司及Era Win同意(其中包括)根據該銀行貸款融資提供40%保證責任(即本集團於穎澤所佔40%股權的比例)，方法是向九龍倉抵押其於穎澤的股份作為保證。本集團於穎澤的投資及承擔須遵守上市規則所載申報及公告規定。

1.2 於杭州的合營企業

誠如本公司日期為2013年12月18日之公告及日期為2014年2月12日之通函所披露，本公司與九龍倉訂立日期為2013年12月18日之框架協議，據此，本集團及九龍倉集團同意透過投資公司Magic Delight Limited(「Magic Delight，麒愉有限公司」)及一家全資項目公司按50：50擁有權比例共同開發位於杭州之土地作為住宅物業。該土地位於中國杭州市蕭山區，面積約為70,227平方米，地價為人民幣2,576,000,000元(相當於約3,297,280,000港元)。

根據該協議，倘Magic Delight及／或項目公司須就未來外部融資進行任何抵押而九龍倉或本公司(作為出資方)同意就該融資提供超過50%的擔保及／或抵押，另一方(作為非出資方)同意(a)促使其持有Magic Delight股份的全資附屬公司以出資方為受益人就該等股份履行股份質押，作為非出資方於該融資項下責任按比例部分(即50%)的反抵押；(b)向出資方就其全資附屬公司審慎遵守及履行股份質押項下所有責任提供反擔保。誠如上述公告及通函所披露，部分土地代價已透過外部融資撥付，而九龍倉將就此提供擔保從而獲得本集團根據上述條款提供反擔保及保證(即本集團於Magic Delight所佔50%股權的比例)。

本集團於Magic Delight的投資及承擔須遵守上市規則所載申報、公告及獨立股東批准之規定。於2014年2月28日，本公司於本公司股東特別大會上獲獨立股東批准該協議及其項下擬進行之交易。

(B) 持續關連交易

於2013年，本集團訂立下列非豁免持續關連交易(「非豁免持續關連交易」，定義見上市規則第14A章)，須遵守若干申報規定：

2.1 物業租賃協議

於2012年1月20日，本公司與綠城控股集團有限公司(「綠城控股集團」)訂立物業租賃協議，據此，綠城控股集團向本公司出租若干商業物業作一般商業用途(「商業物業」)及若干員工宿舍(「員工宿舍」)作本集團員工宿舍之用，年期直至2014年12月31日為止(「物業租賃協議」)。

根據物業租賃協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司應付租金的年度上限為人民幣8,630,000元(商業物業為人民幣8,130,000元及員工宿舍為人民幣500,000元)。

由於綠城控股集團為宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士(宋卫平先生的配偶)(統稱「原有股東」)全資擁有，因此，綠城控股集團為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關物業租賃協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

2.2 廣告服務協議

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城足球俱樂部有限公司(「綠城足球俱樂部」)訂立廣告服務協議(「廣告服務協議」)，據此，綠城足球俱樂部向本公司提供廣告服務，包括於綠城足球俱樂部參與的足球比賽及活動中推廣本公司的「綠城房地產」品牌，年期直至2014年12月31日為止。

根據廣告服務協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司應付的年度廣告費總額年度上限為人民幣70,000,000元。

由於綠城足球俱樂部為綠城控股集團全資擁有的附屬公司，而綠城控股集團由原有股東控制，故綠城足球俱樂部為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，廣告服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關廣告服務協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

2.3 綜合服務協議

於2012年1月20日，本公司、原有股東與綠城控股集團就向本公司提供室內裝修服務、物業管理服務、供應若干苗木材料及酒店管理服務訂立綜合服務協議，年期直至2014年12月31日為止(「綜合服務協議」)。

(a) 室內裝修服務

根據綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人向本公司的物業發展提供室內裝修服務，條款不遜於原有股東不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用原有股東提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據綜合服務協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司應付的室內裝修服務費的年度上限為人民幣10,000,000元。

根據綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人提供的室內裝修服務，構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

(b) 物業管理服務

根據綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯繫人就本公司的物業發展向本公司提供(其中包括)交付前物業管理服務(包括若干物業管理諮詢服務、保安服務及其他相關服務)，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據綜合服務協議，截至2014年12月31日止三個年度，本公司就上述物業管理服務應付費用的年度上限分別為人民幣130,000,000元、人民幣180,000,000元及人民幣200,000,000元。

(c) 供應建築材料

根據綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯繫人就本公司的物業發展向本公司供應若干建築材料，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只購買綠城控股集團供應的建築材料，亦可完全不購買其材料。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止關於任何個別供應合約的建築材料購買。根據綜合服務協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司就購買上述建築材料的成本年度上限為人民幣18,000,000元。

(d) 酒店管理服務

根據綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯繫人就本公司的酒店物業發展項目向本公司提供交付前酒店管理服務(包括若干諮詢服務及其他相關服務)以及交付後酒店管理及營運服務(包括租賃服務)，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止就本公司任何項目提供的有關服務。根據綜合服務協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司就上述酒店管理服務應付費用的年度上限為人民幣10,000,000元。

由於綠城控股集團由原有股東全資擁有，因此綠城控股集團為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，上文(b)至(d)段擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關綜合服務協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

2.4 教育服務框架協議

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城教育投資有限公司(「綠城教育」)訂立前期教育介入服務框架協議，綠城教育向本集團提供其發展項目之早期教育參與服務，直至2014年12月31日止(「教育服務框架協議」)。綠城教育提供的服務主要包括：(i)參與本集團發展項目中幼兒園及小學的前期裝修方案及裝修工作，並提出相關的意見和建議；及(ii)協助本集團舉辦興趣班、夏令營以及相關的宣傳活動。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。教育服務框架協議項下的服務並非獨家服務，本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城教育提供的服務。根據教育服務框架協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司就教育服務費用應付的費用年度上限為人民幣10,000,000元。

由於綠城教育為原有股東全資擁有，根據上市規則第14A章，綠城教育為本公司的關連人士，而教育服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關教育服務框架協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

2.5 健康管理服務框架協議

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城健康促進管理有限公司(「綠城健康」)訂立健康管理服務框架協議，綠城健康向本集團提供健康管理服務，直至2014年12月31日止(「健康管理服務框架協議」)。綠城健康提供的服務主要包括：(i)建立健康管理促進中心，以提供健康管理服務；(ii)成立工作小組，負責指導及協調健康管理促進中心的工作；(iii)定期舉辦各種健康活動；(iv)根據需求提供醫療相關服務；及(v)提供健康管理服務套餐以外的其他收費服務。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。健康管理服務框架協議項下的服務並非獨家服務，因而本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城健康提供的服務。根據健康管理服務框架協議，截至2014年12月31日止三個年度，本公司就健康管理服務應付的費用年度上限分別為人民幣25,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣50,000,000元。

由於綠城健康為由綠城控股集團非全資擁有的附屬公司，綠城控股集團由原有股東全資擁有，根據上市規則第14A章，綠城健康為本公司的關連人士，而健康管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關健康管理服務框架協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

2.6 醫療服務框架協議

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城醫院投資有限公司(「綠城醫院」)訂立醫療服務框架協議，綠城醫院向本集團提供醫療服務，直至2014年12月31日止(「醫療服務框架協議」)。綠城醫院提供的服務主要包括：(i)提供健康護理及康復服務；(ii)提供定期診療活動(針對常見或多發性疾病)；(iii)建立健康數據庫並開展健康篩選服務；(iv)提供有針對性的醫療服務；及(v)提供醫療及生活護理服務。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。醫療服務框架協議項下的服務並非獨家服務，因而本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城醫院提供的服務。根據醫療服務框架協議，截至2014年12月31日止三個年度，本公司就醫療服務費用應付的費用年度上限分別為人民幣15,000,000元、人民幣16,000,000元及人民幣17,000,000元。

由於綠城醫院由原股東控制，根據上市規則第14A章，綠城醫院為本公司的關連人士，而醫療服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關醫療服務框架協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。



截至2013年12月31日止年度非豁免持續關連交易各自的年度金額如下：

截至2013年12月31日止年度交易金額	人民幣千元
根據物業租賃協議的年租	8,624
根據廣告服務協議的廣告費	70,000
根據綜合服務協議的室內裝修服務費	—
根據綜合服務協議的物業管理服務費	102,230
根據綜合服務協議的材料購買成本	7,956
根據綜合服務協議的酒店管理服務費	9,627
根據教育服務框架協議的教育服務費	69
根據健康管理服務框架協議的健康管理服務費	1,118
根據醫療服務框架協議的醫療服務費	1,191

本公司獨立非執行董事已審閱非豁免持續關連交易，並確認該等交易：

- (a) 由本集團成員公司在日常及正常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款訂立，給予本集團的條款不遜於給予獨立第三方(或自獨立第三方所得)；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議訂立及按公平合理且符合本公司股東整體利益的條款訂立。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港保證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的保證服務」及參照應用指引第740號「根據香港上市規則就持續關連交易發出的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，當中載有核數師對有關本集團的非豁免持續關連交易的調查及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事認為，以上所有交易均於本集團的日常業務過程中訂立，屬一般商業條款且公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

董事在競爭業務的權益

年內及截至本報告日期，除下文所披露者外，根據上市規則之定義，概無董事被視為於與本集團業務直接或間接構成或很可能構成競爭的業務中擁有權益。

綠城控股集團從事多種業務，包括若干物業發展與銷售。於2006年6月22日，宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士及綠城控股集團與本公司訂立非競爭契約（「非競爭契約」），承諾彼等本身不會並促使其控制的聯屬公司（本公司附屬公司及聯營公司除外）不在中國從事任何房地產開發業務（但酒店發展及物業管理除外），惟綠城控股集團可繼續八個物業項目（「除外項目」）的發展及銷售。根據非競爭契約，綠城控股集團授予本公司收購除外項目的選擇權。非競爭契約的條款詳情載於本公司日期為2006年6月30日的招股章程內「業務」一節。

根據2007年3月26日舉行的股東特別大會通過的普通決議案，八項除外項目當中三項被本公司收購。於截至2007年12月31日止年度，綠城控股集團向一名獨立第三方出售一項除外項目。截至2013年12月31日，仍有四項根據非競爭契約的除外項目。

於2010年8月3日，宋卫平先生、綠城房地產及上海欣萍財務諮詢事務所就建立綠城建設管理訂立合資協議。宋卫平先生於綠城建設管理擁有34.6%權益。綠城建設管理主要在中國從事商業代建業務。董事認為綠城建設管理的業務可能對本集團的業務構成競爭。董事提議宋卫平先生豁免遵守非競爭契約，股東已於本公司在2010年9月7日舉行的股東特別大會上授出此項豁免。

於本報告日期，羅釗明先生為杭州遠洋萊福房地產開發有限公司（於中國註冊成立並主要業務為物業發展的公司）的董事兼副主席。吳天海先生於2012年6月15日獲委任為本公司非執行董事。由委任日至本報告日期，吳先生並擔任為會德豐有限公司（於聯交所主板上市，股份代碼：00020.HK）（「會德豐」），九龍倉（於聯交所主板上市，股份代碼：00004.HK）和海港企業有限公司（於聯交所主板上市，股份代碼：00051.HK）（「海港企業」）的董事。徐耀祥先生於2012年8月2日獲委任為本公司非執行董事。由委任日至本報告日期，徐先生並擔任會德豐、九龍倉和海港企業的董事。本公司獨立非執行董事史習平先生為海港企業的獨立非執行董事。會德豐、九龍倉和海港企業的部份業務為開發及銷售物業以及持有物業作租賃用途，因此，該等公司的有關業務可能對本集團的業務構成競爭。以上所述非本集團的公司均分別由獨立的董事會及管理層管理，彼等各自向其所屬實體的權益人負責。董事會認為本集團的業務與上述該等公司的業務，可基於各自利益按公平原則獨立經營。

主要顧客和供貨商

年內，本集團五大顧客的總銷售額少於本集團總銷售額的30%，而本集團最大顧客的銷售額少於本集團總銷售額的10%。

年內，本集團從五大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的30%，而本集團從最大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的10%。

董事、董事的聯繫人或本公司股東(就董事所知持有本公司股本超過5%人士)於截至2013年12月31日止年度並無在本集團五大供貨商或顧客中持有任何權益。

優先購股權

本公司的章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，而須本公司按現有股東所持現有股權的比例向其發行新股。

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。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事和合資格僱員的獎勵。有關購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註33。

退休福利計劃

本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃內的資產與本集團的資產分開持有並由一獨立受託人管理。根據強積金計劃，僱主及僱員均需要按條款中指定的供款比率向強積金計劃作出供款。

本集團在中國的附屬公司僱用的僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

捐款

截至2013年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣6,139,000元。

結算日後的事項

2013年12月31日後發生的重大事項如下：

本金總額500,000,000美元的次級永久資本證券已於2014年1月20日由本公司的全資附屬公司月慧環球有限公司發行並由本公司保證，初始分派率為每年9%。該等證券已獲聯交所批准上市及買賣。發行次級永久資本證券的所得款項淨額約為493,250,000美元，

部分已用作全數贖回本公司全資附屬公司Active Way Development Limited發行予九龍倉的全資附屬公司本金總額為2,550,000,000港元之永久次級可換股可贖回證券，餘額將用作若干現有短期債項再融資及一般公司營運用途。

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。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週年大會並於會上投票。為符合資格出席股東週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。

核數師

本集團截至2013年12月31日止年度之綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

主席

宋卫平

2014年3月21日





*Green, Green, Green,
you are so glamorous,
so vivid
Who can resist but fall
into your spell.*



南京玫瑰園

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師行已審核綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱為「貴集團」)的綜合財務報表(載於第77至175頁)，當中包括於2013年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要和其他說明資料。

董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定真實公平地編製綜合財務報表，並負責為使綜合財務報表的編製不會有重大誤陳(無論由於欺詐或錯誤)而被董事視為必須的相關內部控制措施。

核數師的責任

本核數師行的責任是基於我們的審核對綜合財務報表發表意見，並根據我們協定的聘任條款只向閣下全體報告而不作其他用途。我們不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任。我們按照香港會計師公會發出的香港審核準則進行審核。該等準則規定我們須符合道德要求來計劃和進行審核，以取得有關綜合財務報表是否不存有重大誤陳的合理保證。

審核包括執行程式以取得有關綜合財務報表內金額和披露的審核憑證。所選程式取決於核數師的判斷，包括估計綜合財務報表是否有重大誤陳的風險(不論是由於欺詐或錯誤)。在作出該等風險評估時，核數師考慮與實體真實公平地編製綜合財務報表有關的內部控制措施以設計適用於該等情況的審核程式，但並非就實體內部控制措施有效性表達意見。審核亦包括評估所使用的會計政策是否合適及董事作出的會計估計是否合理，以及評估綜合財務報表的整體呈列。

我們相信所取得的審核憑證屬充分並適合作為我們審核意見的基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實與公平地反映貴集團於2013年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量狀況，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2014年3月21日

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	7	28,990,570	35,392,506
銷售成本		(20,215,201)	(24,678,810)
毛利		8,775,369	10,713,696
其他收入	8	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	9	(506,815)	(564,115)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	15	60,685	–
物業、廠房及設備減值虧損	15	–	(81,485)
投資物業公平值變動收益	16	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	30	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	18	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	30	–	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		477,999	304,119
除稅前利潤	10	9,146,062	10,257,200
稅項	12	(3,155,857)	(4,204,149)
年內利潤及全面收益總額		5,990,205	6,053,051
以下人士應佔：			
本公司股東		4,885,514	4,851,123
非控股股東		1,104,691	1,201,928
		5,990,205	6,053,051
每股盈利	14		
基本		人民幣2.18元	人民幣2.57元
攤薄		人民幣1.94元	人民幣2.37元

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	15	4,864,054	3,675,256
投資物業	16	1,831,500	1,730,600
於聯營公司權益	17	10,015,706	6,573,266
於合營企業權益	18	1,848,221	1,003,745
可供出售投資	19	377,010	346,545
預付租賃款	20	664,713	254,968
預付租金		9,385	6,744
遞延稅項資產	21	1,053,244	782,241
交叉貨幣掉期		49,849	–
		20,713,682	14,373,365
流動資產			
可供發展物業	22	6,280,067	6,020,524
發展中物業	23	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	24	4,380,556	4,712,786
應收關聯人士欠款	37(ii)	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	24, 34	595,038	1,734,337
銀行結餘及現金	24	10,686,041	6,163,632
		101,622,020	93,333,931
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	17,910,929	15,958,635
預售訂金		23,428,384	28,848,285
應付關聯人士欠款	37(ii)	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	26	6,017,895	15,014,288
優先票據	27	–	241,327
		65,127,369	73,562,491

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
淨流動資產		36,494,651	19,771,440
總資產減流動負債		57,208,333	34,144,805
非流動負債			
銀行及其他借款			
— 1年後到期	26	15,935,463	6,117,815
優先票據	27	8,558,184	—
遞延稅項負債	21	703,714	538,915
		25,197,361	6,656,730
		32,010,972	27,488,075
資本及儲備			
股本	28	208,656	207,422
儲備		22,654,206	18,850,269
可換股證券	29	2,084,472	2,084,472
本公司股東應佔權益		24,947,334	21,142,163
非控股股東權益		7,063,638	6,345,912
		32,010,972	27,488,075

載於第77至175頁的綜合財務報表由董事會於2014年3月21日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

壽柏年
董事

羅釗明
董事

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

	本公司股東應佔										
	股本	股份溢價	特別儲備	法定儲備	換股權儲備	購股權儲備	可換股證券	保留盈利	總計	非控股股東權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註i)	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
於2012年1月1日	166,441	6,299,722	(552,744)	346,150	27,275	280,105	-	5,372,950	11,939,899	5,703,415	17,643,314
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	4,851,123	4,851,123	1,201,928	6,053,051
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(186,676)	(186,676)
轉撥(附註i)	-	-	-	103,320	-	-	-	(103,320)	-	-	-
已發行股份(附註28)	39,910	2,035,406	-	-	-	-	-	-	2,075,316	-	2,075,316
發行可換股證券(附註29)	-	-	-	-	-	-	2,084,472	-	2,084,472	-	2,084,472
確認權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	1,203	-	-	1,203	-	1,203
行使購股權	1,071	60,636	-	-	-	(13,445)	-	-	48,262	-	48,262
贖回2007年可換股債券的轉撥	-	-	-	-	(27,275)	-	-	27,275	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,407,985)	(1,407,985)
並無失去控制權下部分出售附屬公司	-	-	141,888	-	-	-	-	-	141,888	405,385	547,273
收購構成業務的附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,857	102,857
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,072)	(6,072)
收購構成資產的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000	17,000
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	516,060	516,060
於2012年12月31日	207,422	8,395,764	(410,856)	449,470	-	267,863	2,084,472	10,148,028	21,142,163	6,345,912	27,488,075
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	4,885,514	4,885,514	1,104,691	5,990,205
確認為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	(1,077,319)	(1,077,319)	-	(1,077,319)
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(518,512)	(518,512)
轉撥(附註i)	-	-	-	865,120	-	-	-	(865,120)	-	-	-
行使購股權	1,234	134,565	-	-	-	(50,085)	-	-	85,714	-	85,714
有關可換股證券的分派(附註29)	-	-	-	-	-	-	-	(182,914)	(182,914)	-	(182,914)
購入附屬公司的額外權益	-	-	33,257	-	-	-	-	-	33,257	(230,957)	(197,700)
並無失去控制權下部分出售附屬公司	-	-	60,919	-	-	-	-	-	60,919	(38,419)	22,500
收購附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,314	25,314
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	375,609	375,609
於2013年12月31日	208,656	8,530,329	(316,680)	1,314,590	-	217,778	2,084,472	12,908,189	24,947,334	7,063,638	32,010,972

附註：

- (i) 法定儲備為不可分派，於該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據中華人民共和國(「中國」)的有關法律及法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用來抵銷累計虧損及增加資本。

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營活動		
除稅前利潤	9,146,062	10,257,200
按以下調整：		
分佔聯營公司業績	(1,092,037)	(209,356)
分佔合營企業業績	(477,999)	(304,119)
折舊及攤銷	158,598	169,381
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
利息收入	(493,693)	(700,482)
信託收入	-	(130,769)
財務費用	506,815	564,115
未變現外匯淨收益	(162,086)	(1,466)
出售物業、廠房及設備淨收益	(1,390)	(806)
投資物業公平值變動收益	(100,900)	(600)
權益結算的股份支付	-	1,203
信託相關金融衍生工具公平值改變	-	(82,520)
交叉貨幣掉期公平值改變	(49,849)	-
出售附屬公司淨收益	-	(549,697)
出售合營企業淨收益	-	(1,377)
出售聯營公司淨收益	-	(56,505)
與新收購一間合營企業相關收益	(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)	(3,399)
重新併表計算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)
營運資金變動前的經營現金流量	6,664,782	8,982,308
可供發展物業增加	(109,972)	(1,877,434)
發展中物業減少	6,912,820	12,407,149
已竣工可出售物業增加	(5,564,024)	(5,010,740)
存貨(增加)減少	(25,621)	19,067
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項減少(增加)	336,711	(745,381)
其他預付稅項減少	215,824	964,768
預付租金(增加)減少	(2,212)	6,687
預售訂金減少	(5,624,538)	(14,148,066)
貿易及其他應付款項增加	1,338,825	5,147,959
其他應付稅項增加	231,941	62,425
經營產生的現金	4,374,536	5,808,742
已付所得稅	(3,100,766)	(1,108,948)
經營活動產生的現金淨額	1,273,770	4,699,794

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(1,384,734)	(1,077,664)
出售物業、廠房及設備所得款項		3,138	4,766
預付租賃款增加		–	(67,336)
於聯營公司的投資		(3,034,074)	(509,207)
於合營企業的投資		(100,000)	(50,000)
於一間合營企業的投資及作為收購合營企業一部分的購買股東貸款		(1,130,000)	–
向聯營公司及合營企業收取股息		671,516	879,726
出售於聯營公司權益的所得款項		–	110,300
出售於合營企業權益的所得款項		–	5,976
來自出售作為出售／部分出售附屬公司及聯營公司一部分的股東貸款所得款項		–	4,392,611
來自收取出售／部分出售附屬公司及聯營公司的應收代價及過往年度確認的有關股東貸款的所得款項		323,606	751,515
收購構成業務的附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	30	(90,202)	60,311
收購構成資產的一間附屬公司		–	61,621
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)		–	2,452,999
(向第三方墊款)來自第三方還款		(115,242)	286,270
向關聯人士墊款		(1,670,179)	(2,436,836)
抵押銀行存款減少		1,139,299	534,305
已收利息		448,888	1,090,204
已收信託收入		–	130,769
(購買)出售可供出售投資		(46,465)	91,175
投資活動(所用)產生的現金淨額		(4,984,449)	6,711,505
融資活動			
銀行及其他借款籌集		17,032,730	11,483,218
銀行及其他借款還款		(16,721,142)	(18,505,478)
向關聯人士借款(償還其借款)		3,217,907	(2,168,517)
償還信託貸款		–	(819,650)
附屬公司非控股股東注資		375,609	516,060
已付利息		(2,305,181)	(3,586,481)
已付本公司股東股息		(1,077,319)	(164,026)
已付非控股股東權益股息		(518,512)	(186,676)
贖回2007年可換股債券		–	(189,725)
贖回2006年優先票據		(237,699)	–
有關可換股證券的分派		(182,914)	–
行使購股權所得款項		85,714	48,262
發行新股份所得款項		–	2,075,316
發行可換股證券所得款項		–	2,084,472
發行優先票據所得款項		8,717,517	–
已收購股權溢價		25,922	3,122
購入附屬公司的額外權益		(197,700)	–
部分出售附屬公司所得款項		22,500	547,273
融資活動產生(所用)的現金淨額		8,237,432	(8,862,830)
現金及現金等價物淨增加		4,526,753	2,548,469
年初現金及現金等價物		6,163,632	3,615,149
匯率變動對以外幣持有現金結餘的影響		(4,344)	14
年終現金及現金等價物		10,686,041	6,163,632
按銀行結餘及現金列示		10,686,041	6,163,632

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(連同本公司統稱為「本集團」)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以下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—抵銷金融資產與金融負債
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號的修訂	綜合財務報表、合營安排及於其他實體的權益的披露：過渡性指引
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	露天礦藏生產階段的剝離成本

除下文所述者外，於本年度應用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／或於綜合財務報表披露的資料產生重大影響。

應用國際財務報告準則第10號的影響

國際財務報告準則第10號取代國際會計準則第27號綜合及獨立財務報表的處理綜合財務報表的部分及常設解釋委員會解釋公告第12號綜合—特殊目的實體。國際財務報告準則第10號更改控制權的定義，致使投資者於下列情況下對被投資方擁有控制權：a)對被投資方擁有權力；b)對參與被投資方的可變回報承擔風險或擁有權利；及c)有能力運用其對被投資方的權力來影響投資者回報金額。投資者必須符合所有此三項條件方能對被投資方擁有控制權。過往，控制權被界定為控制實體財務及營運政策而從中在其活動中獲利的能力。國際財務報告準則第10號已增加指引以解釋投資者何時會對被投資方擁有控制權。

董事已對應用國際財務報告準則第10號的影響進行詳盡分析，並確認於本年度所應用國際財務報告準則第10號並無對本集團於本年度及過往年度於綜合財務報表所載的資料的財務表現及狀況造成重大影響。

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」)(續)

應用國際財務報告準則第11號的影響

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號於合營企業的權益，而相關常設解釋委員會解釋公告第13號共同控制實體—合營方作出的非貨幣出資所載指引，已獲納入國際會計準則第28號(於2011年經修訂)。國際財務報告準則第11號處理兩方或以上擁有共同控制權的合營安排應如何分類及入賬。根據國際財務報告準則第11號，合營安排僅有兩個類別—共同經營及合營企業。合營安排於國際財務報告準則第11號的分類乃根據考慮有關安排的結構和法定形式、該安排下各方已同意的合約條款及(倘有關)其他事實及情況，而對合營安排各方的權利及義務釐定。共同經營指一項合營安排，在該安排下擁有共同控制權的各方(即共同營運商)對與該安排有關的資產享有權利，對負債承擔義務。合營企業指一項合營安排，在該安排下擁有共同控制權的各方(即合營企業營運商)對與該安排有關的淨資產享有權利。過往，國際會計準則第31號有三類合營安排—共同控制實體、共同控制經營及共同控制資產。合營安排於國際會計準則第31號的分類主要根據有關安排的法定形式釐定(例如，透過獨立實體達成的合營安排分類為共同控制實體)。

合營企業及共同經營的初始及後續會計處理均不相同。於合營企業的投資乃使用權益法入賬(不再獲准按比例綜合)。共同經營的投資乃以各共同營運商確認其資產(包括其所分佔任何共同持有的任何資產)、其負債(包括其所分佔共同產生的任何負債)、其收入(包括其所分佔共同經營銷售生產的收入)及其開支(包括其所分佔共同產生的任何開支)入賬。各共同營運商須根據適用準則按其於共同經營的權益將資產及負債、以及收入及開支入賬。

董事已根據國際財務報告準則第11號的規定審閱及評估本集團於合營安排的投資的分類。董事作出結論，認為本集團根據國際會計準則第31號被分類為共同控制實體並利用權益法入賬的合營安排的投資，應根據國際財務報告準則第11號被分類為合營企業並繼續利用權益法入賬。

應用國際財務報告準則第12號的影響

國際財務報告準則第12號為新披露準則，適用於所有於附屬公司、合營安排、聯營公司及/或未綜合結構實體擁有權益的實體。整體而言，應用國際財務報告準則第12號導致財務報表須作出更詳盡之披露。

國際財務報告準則第13號公平值計量

本集團已於本年度首次應用國際財務報告準則第13號。國際財務報告準則第13號設立單一來源，指引及披露公平值計量。國際財務報告準則第13號的適用範圍較廣。國際財務報告準則第13號的公平值計量要求適用於其他國際財務報告準則要求或允許進行公平值計量或公平值計量披露的金融工具項目和非金融工具項目，但不適用於國際財務報告準則第2號以股份為基礎的支付範圍內的以股份為基礎的支付交易、國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易以及與公平值計量類似但並非公平值的計量值(例如，用於計量存貨價值所使用的可變現淨值或減值評估時的使用價值)。

國際財務報告準則第13號將資產的公平值界定為以現時市場的情況下，於計量日在主要(或最有利)市場之有序交易中，出售一項資產所收的價格(或轉讓一項負債須支付之價格(倘若釐定一項負債的公平值))。根據國際財務報告準則第13號，公平值為退出價格(不論該價格是否可以直接觀察或使用另一種估值方法估計)。此外，國際財務報告準則第13號要求載列更詳盡的披露。

國際財務報告準則第13號規定自2013年1月1日起按未來適用基準應用。此外，已針對有關實體頒佈特定過渡條文，致使該等實體不需要在首次應用此項準則前的期間所提供的比較資料應用該項準則所載的披露規定。

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」)(續)

國際財務報告準則第13號公平值計量(續)

根據該等過渡條文，本集團並未就2012年比較期間作出任何國際財務報告準則第13號規定的新披露(就2013年披露，見附註6(c)及16)。除額外的披露外，應用國際財務報告準則第13號並無對綜合財務報表已確認的金額造成任何重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團未有提早應用下列已頒佈但尚未生效的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2010年至2012年週期之年度改進 ⁴
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	國際財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ³
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號的修訂	投資實體 ¹
國際會計準則第19號的修訂	設定受益計劃：僱員供款 ²
國際會計準則第32號的修訂	抵銷金融資產與金融負債 ¹
國際會計準則第36號的修訂	披露非金融資產的可收回金額 ¹
國際會計準則第39號的修訂	衍生工具的更替及套期會計的延續 ¹
國際財務報告解釋公告第21號	徵收費用 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵

¹ 於2014年1月1日或以後開始的年度期間生效。

² 於2014年7月1日或以後開始的年度期間生效。

³ 可供應用一強制性生效日期將於國際財務報告準則第9號的未完成階段落實後釐定。

⁴ 於2014年7月1日或以後開始的年度期間生效，惟少數情況例外。

⁵ 生效於2016年1月1日或之後開始的首年國際財務報告準則財務報表。

國際財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進

國際財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進包括一系列多項國際財務報告準則的修訂本，於下文概述。

國際財務報告準則第2號修訂本(i)改變「可行權條件」及「市場條件」的定義；及(ii)增加「業績條件」及「服務條件」的定義，而該等條件先前包含於「可行權條件」的定義中。國際財務報告準則第2號修訂本對授予日期為2014年7月1日或之後的股份支付交易生效。

國際財務報告準則第3號修訂本澄清歸類為一項資產或一項負債的或然代價須在每個報告日期按公平值計量，不論該或然代價是否包含於國際財務報告準則第9號或國際會計準則第39號的一項金融工具或一項非金融資產或負債。公平值的變動(計量期間調整除外)須於損益確認。國際財務報告準則第3號修訂本就收購日期為2014年7月1日或之後的業務合併生效。

國際財務報告準則第8號修訂本(i)要求實體披露管理層就應用經營分部匯總標準所作的判斷，包括釐定經營分部是否具有「類似經濟特徵」時匯總經營分部及評估經濟指標的描述；及(ii)澄清可報告分部資產調節至實體資產總額應僅在定期向主要經營決策者彙報分部資產的情況下提供。

國際財務報告準則第13號結論基礎修訂本澄清頒佈國際財務報告準則第13號及相應的國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號修訂本並無取消無票面利率的短期應收款項及應付款項在不予折現的情況下按其發票金額計量的做法(倘不折現所產生的影響不重大)。

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」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

國際財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進(續)

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號修訂本在一項物業、廠房及設備或一項無形資產重新估值時，取消了在核算累計折舊／攤銷的已知不一致。經修訂準則澄清賬面總額應按與資產賬面價值重新估值一致的方式調整，而累計折舊／攤銷為賬面總值與賬面價值之間經考慮累計減值虧損後的差額。

國際會計準則第24號修訂本澄清向報告實體提供主要管理人員服務的管理實體為報告實體的關聯方。因此，報告實體須作為關聯交易披露就提供主要管理人員服務已付或應付管理實體的金額。然而，並無規定披露該等報酬的組成。

董事預期應用國際財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進之修訂本不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

國際財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

國際財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進包括一系列多項國際財務報告準則的修訂本，於下文概述。

國際財務報告準則第3號修訂本澄清準則並不適用於合營安排自身財務報表中針對各種形成該項合營安排的會計處理。

國際財務報告準則第13號修訂本澄清計量集團金融資產及金融負債淨額公平值的組合豁免範圍包括包含於並根據國際會計準則第39號或國際財務報告準則第9號入賬的所有合約，即使該等合約並不符合國際會計準則第32號就金融資產或金融負債的界定。

國際會計準則第40號修訂本澄清國際會計準則第40號及國際財務報告準則第3號並不互斥，且兩項準則可能須同時採用。因此，收購投資物業的實體必須釐定：

- (a) 物業是否符合國際會計準則第40號對投資物業的界定；及
- (b) 交易是否符合國際財務報告準則第3號就業務合併的界定。

董事預期應用國際財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進之修訂本不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

國際財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈之國際財務報告準則第9號引入金融資產的分類及計量新規定。於2010年後續經修訂的國際財務報告準則第9號載入金融負債的分類及計量及終止確認的規定，於2013年經進一步修訂後包括套期會計的新規定。

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」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

國際財務報告準則第9號金融工具(續)

國際財務報告準則第9號的主要規定詳述如下：

- 於國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量，特別是，按其目標為收取合約現金流的業務模式所持有的債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息款項的債務投資一般於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均於後續報告期末時按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，以於其他全面收益呈報股本投資(並非持作買賣者)公平值的其後變動，只有股息收入通常於損益確認。
- 對於指定透過損益按公平值列賬的金融負債的計量，國際財務報告準則第9號規定，該金融負債的信貸風險變動引致金融負債公平值變動的金額於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益中確認該負債信貸風險變動影響將造成或加大損益內的會計錯配則作別論。金融負債的信貸風險引致之金融負債公平值變動其後不會重新納入損益內。根據國際會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬的金融負債的整筆金融負債公平值變動金額於損益內呈報。
- 新總體套期會計規定保留三種類別的套期會計。然而，可適用套期會計的交易類別現更為靈活，特別是擴大適合套期工具的工具類別以及可適用套期會計的非金融項目的風險部分。此外，有效性測試已作出重大修訂，並由「經濟關係」原則取代。套期有效性的回顧性評估亦不再有所要求。有關實體風險管理活動的加強披露規定亦已引入。

董事預期未來採納國際財務報告準則第9號可能會影響有關本集團金融資產及金融負債的呈報金額。然而，直至完成詳細審閱之前，提供該影響之合理估計並不可行。

國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號的修訂投資實體

國際財務報告準則第10號修訂本界定投資實體，並規定符合投資實體定義的報告實體不可將其附屬公司綜合計入其財務報表，相反，應按公平值通過損益計量其附屬公司。

要符合投資實體的資格，報告實體須：

- 獲得一名或多名投資者的資金支持，用於為彼等提供專業投資管理服務；
- 向投資者承諾，其業務目的為將所投資金全部用於帶來資本升值、投資收益或兼顧兩者之回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資的表現。

國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號已作出相應修訂，以引入有關投資實體的新披露規定。

由於本公司並非投資實體，本公司董事預期投資實體之修訂本將不會對本集團綜合財務報表造成影響。

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」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

國際會計準則第32號的修訂抵銷金融資產與金融負債

國際會計準則第32號的修訂澄清有關抵銷金融資產與金融負債規定之現有應用問題。尤其是，該修訂澄清「現時擁有在法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

本公司董事預期，由於本集團並不擁有合資格作抵銷之任何金融資產及金融負債，應用該等國際會計準則第32號之修訂不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

國際會計準則第36號的修訂披露非金融資產的可收回金額

國際會計準則第36號的修訂在相關現金產出單元(「現金產出單元」)並無減值或減值撥回的情況下，取消被分配了商譽或無固定可使用年期無形資產的現金產出單元可收回金額披露的規定。此外，有關修訂規定，當資產或現金產出單元的可收回金額按其公平值減出售成本釐定時，須對有關公平值級別、主要假設及估值技術作額外披露。

本公司董事預期，應用該等國際會計準則第36號之修訂不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

國際會計準則第39號的修訂衍生工具的更替及套期會計的延續

國際會計準則第39號修訂本提供當衍生套期工具在若干情況予以更替時，有關終止套期會計規定的寬免。該修訂亦澄清，因更替而產生的套期衍生工具之公平值的任何變動，應計入套期有效性之評估。

由於本集團並無任何須更替的衍生工具，董事預期應用國際會計準則第39號的該等修訂不會對本集團的綜合財務報表造成任何影響。

國際財務報告解釋公告第21號徵收費用

國際財務報告解釋公告第21號徵收費用處理何時將支付徵收費用之負債確認的問題。該解釋界定徵收費用，並訂明產生有關負債之責任事件是指法律所指明觸發支付徵收費用的活動。該解釋提供有關不同徵費安排應如何入賬的指引，特別是澄清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味實體目前負有支付徵費的責任而有關責任將會在未來期間因經營而觸發。

由於本集團毋須支付任何徵收費用，故董事預期應用國際財務報告解釋公告第21號將不會對本集團的綜合財務報表造成任何影響。

3. 重要會計政策

綜合財務報表按國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定作出的適當披露。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載會計政策所解釋，若干金融工具及投資物業乃按公平值計量則除外。歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價之公平值計算。

3. 重要會計政策(續)

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟於國際財務報告準則第2號股份支付範圍內之以股份支付交易、於國際會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量(如國際會計準則第2號存貨之可變現淨值及國際會計準則第36號資產減值的使用價值)除外。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估的完全相同之資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及由本公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。倘滿足以下情況，則本公司獲得控制權：

- 對投資方擁有權利；
- 對參與被投資方公司可變回報承擔風險或擁有權利；及
- 有能力運用其對被投資方的權利來影響投資者回報金額。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權之規模相較其他投票權持有人所持投票權之規模及分散度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，本集團當前能否掌控相關活動之任何其他事實及情況(包括於過往股東大會上之投票方式)。

3. 重要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益的各個項目乃歸屬於本公司股東及非控股股東。附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控股股東，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

所有集團內公司間的資產及負債、權益及有關本集團成員公司之間交易之收入、開支、現金流量均於綜合賬目時全額抵銷。

本集團於現有附屬公司的擁有權權益改變

倘本集團於現有附屬公司的擁有權權益改變並無導致本集團失去對附屬公司的控制權，則此權益改變將會以權益交易入賬。本集團的權益及非控股股東權益賬面值均作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益改變。經調整的非控股股東權益金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接於權益確認，並歸於本公司股東。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其(i)於失去控制權當日按賬面值終止確認附屬公司的資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司任何非控股股東權益(包括其應佔的其他全面收益任何部分)的賬面值，及(iii)確認已收取代價的公平值及任何保留權益的公平值總額，所產生的任何差額於損益內確認為本集團應佔的盈虧。倘附屬公司的資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計盈虧已於其他全面收益確認並於權益累計，則之前於其他全面收益確認並於權益累計的金額將會以猶如本集團已直接出售相關資產的方式入賬(即按適用國際財務報告準則的規定重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日於前附屬公司保留的任何投資公平值就根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量的其後入賬而言，被視為初步確認的公平值，或(如適用)於一間合營企業或一間聯營公司投資的初步確認成本。

業務合併

收購業務採用收購法進行會計處理。業務合併中轉讓的代價會以公平值計量，而公平值按本集團為換取被收購方的控制權而向被收購方的前擁有人轉讓資產或承擔負債的收購日期公平值以及本集團發行的股本權益總和計算。與收購有關的成本一般會於產生時在損益確認。

3. 重要會計政策(續)

業務合併(續)

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認，但以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排相關的負債或資產應分別按國際會計準則第12號*所得稅*及國際會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購方的股份支付安排或為取代被收購方的股份支付安排而訂立的本集團股份支付安排有關的負債或權益工具，於收購日期按國際財務報告準則第2號*股份支付*計量(見下文會計政策)；及
- 按照國際財務報告準則第5號*持有待售非流動資產及已終止業務*分類為持有待售資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的股本權益公平值(如有)總額超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日的淨值部分計量。倘重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日的淨值超出所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的權益公平值(如有)總額，則超出部分隨即作為議價購入收益於損益確認。

倘發生清盤，為現有擁有權益且賦予其持有人以一定比例分佔實體的資產淨值的非控股股東權益，初步可按公平值或非控股股東權益以一定比例分佔的被收購方已確認的可識別資產淨值金額計量。計量基準的選擇乃根據個別交易基準作出。其他類型的非控股股東權益以其公平值或另一準則所規定的基準(如適用)計量。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並視為於業務合併中所轉讓代價的一部分。或然代價的公平值改變(合資格按計量期間調整)會追溯調整，並就商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(自收購日期起計不可超過一年)就於收購日期所存在事實及情況獲得的其他資料產生的調整。

並非按計量期間調整的或然代價公平值改變的其後入賬取決於或然代價的分類。分類為權益的或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其隨後結算則於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據國際會計準則第39號或國際會計準則第37號*撥備、或然負債及或然資產*(如適用)於其後報告日期重新計量，而相應盈虧則於損益確認。

倘業務合併乃分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股本權益重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)公平值，而所產生盈虧(如有)於損益確認。先前於其他全面收益確認的該項權益在收購日期之前產生的金額乃重新分類至損益(倘出售於被收購方的權益，此類處理方式屬適當)。

倘業務合併的初步入賬未能於合併發生的報告期末前完成，本集團將就仍未完成入賬的項目呈報撥備金額。該等撥備金額於計量期間(見上文)內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日前存有事實及情況會影響於當日確認的金額的新資料(如獲知)。

3. 重要會計政策(續)

商譽

因收購一項業務所產生商譽，乃按於收購該業務日期確立之成本(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

為進行減值測試，商譽乃分配至預期受惠於合併之協同效益之本集團各現金產出單元(或多組現金產出單元)。

獲分配商譽之現金產出單元每年或於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。一個報告期內因一項收購產生商譽，需於報告期末前對獲分配商譽之現金產出單元進行減值測試。倘現金產出單元之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損首先分配以減低分配至該單位之任何商譽賬面值，繼而根據單位內各資產之賬面值，按比例分配至單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於損益確認。已確認商譽減值虧損不會於隨後期間撥回。

於出售相關現金產出單元時，商譽之應佔金額在釐定出售損益時計算在內。

收購資產

倘本集團收購一間附屬公司、一組不構成業務的資產或淨資產，收購成本則按其於收購日期的相關公平值於集團個別可識別資產及負債之間分配。收購一間以收購資產入賬的附屬公司將不會確認商譽。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為一間本集團可行使重大影響力的實體。重大影響力指可參與被投資方的財務及營運政策決策，但不能控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之淨資產擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債採用權益會計法併入該等綜合財務報表。用作權益會計處理之聯營公司及合營企業財務報表，就類似情況下的同類交易及事件而言，乃使用與本集團所使用者一致之會計政策編製。根據權益會計法，於聯營公司及合營企業之投資乃初步按成本於綜合財務狀況表內確認，並其後作出調整以確認本集團應佔聯營公司或合營企業的損益及其他全面收益。倘若本集團分佔聯營公司及合營企業虧損超出其於該聯營公司及合營企業所佔的權益(包括任何實際屬於本集團對聯營公司及合營企業投資淨額一部分的長期權益)，本集團將不再確認其額外分佔的虧損。本集團只會在本身承受法律或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外應佔的虧損。

於聯營公司或合營企業之投資按權益會計法入賬，由該被投資者成為一家聯營公司或一家合營企業之日開始。於收購一家聯營公司或一家合營企業時，任何投資成本超出本集團應佔投資方可識別資產及負債之公平淨值之差額確認為商譽，並已計入投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出投資成本之任何差額，在重新評估後即時於該投資收購期間之損益確認。

3. 重要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

本集團應用國際會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營企業之投資確認任何減值虧損。如有需要，會根據國際會計準則第36號資產減值，對該投資(包括商譽)之全部賬面值如同單一資產般進行減值測試，方法是比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損組成該投資賬面值的一部分。該減值虧損須根據國際會計準則第36號按隨後投資的可收回數額增加程度來確認撥回。

於投資在不再作為聯營公司或合營企業當日或投資(或投資之一部分)分類為持作出售當日，本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，且保留權益為金融資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為根據國際會計準則第39號首次確認時之公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司或合營企業部分權益所得任何所得款項之間的差額，於被包含在計算處置聯營公司或合營企業的盈虧中。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則以往於其他全面收益確認的與該聯營公司或合營企業相關所有金額將需要按相同基準進行會計處理。因此，倘該聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認之盈虧重新分類為出售相關資產或負債之損益，則本集團將於終止使用權益法時將權益盈虧重新分類至損益(列作重新分類調整)。

當於聯營公司之投資成為對合營企業之投資或於合營企業之投資成為對聯營公司之投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等所有權變動時，不會對公平值進行重新計量。

當本集團削減於聯營公司或合營企業之所有權權益但繼續使用權益法時，倘以往於其他全面收益確認有關削減所有權權益之盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將該盈虧重新分類至損益。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易(如出售或注入資產)時，與聯營公司或合營企業交易所產生之損益僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團無關部分，方於本集團之綜合財務報表確認。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務中出售貨品及提供服務的已收或應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

來自於日常業務中銷售物業的收入於有關物業已竣工及交付買家時確認。預售物業所收訂金列賬為預售訂金。

其他貨品的銷售收入於交付貨品及轉移所有權時確認。

服務收入於服務提供時確認。

與使用品牌有關的收入按協議費用率於品牌使用者結轉物業銷售收入或預售物業時確認。

金融資產產生的利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，該適用實際利率為透過金融資產的預計年期將估計未來現金收入精確貼現至該資產於初部確認時的賬面淨值的利率。

本集團確認經營租賃收入所用的會計政策於下文租賃的會計政策闡釋。

3. 重要會計政策(續)

外幣

在編製各個別集團實體財務報表時，以實體功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境的貨幣)以外貨幣(外幣)進行的交易按交易日當時匯率換算為相關功能貨幣入賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日期當時匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間在損益確認。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(指需花費長時間籌備作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本均加入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。專門借款用於合資格資產開支前作短期投資賺取的投資收入從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度在損益確認。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於綜合損益及其他全面收益表所報的「除稅前利潤」，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不得扣減的項目。本集團的當期稅項負債採用於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所使用的有關稅基的暫時性差異確認，並以資產負債表債務法入賬。所有應課稅暫時性差異一般會確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於未來應課稅利潤可用於扣減暫時性差異時確認。倘暫時性差異是由商譽或在不會對應課稅利潤或會計利潤有影響的交易(業務合併除外)中首次確認其他資產及負債所產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司的投資及於合營企業權益所產生的應課稅暫時性差異確認，惟倘本集團可控制有關暫時性差異的回撥，以及暫時性差異在可見將來不能回撥者除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅利潤可以使用暫時性差異利益且預計可於可見將來撥回時確認。

於報告期末時均會檢查遞延稅項資產賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期結算負債或變現資產期間內所適用的稅率計量，並以於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基準。遞延稅項資產及負債的計量反映稅務影響，可由本集團於報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

3. 重要會計政策(續)

稅項(續)

就計量按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業賬面值乃假設可通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊且按目標為隨時間的推移消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式(而非透過銷售)持有，則假設被推翻。倘假設被推翻，則有關投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據國際會計準則第12號所載的上述一般原則(即根據將如何收回有關物業的預期方式)計量。

遞延稅項於損益確認，惟其與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關則除外，於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘當期稅項或遞延稅項因對業務合併進行初始會計處理而產生，稅務影響計入業務合併的會計處理內。

政府補助

在合理地保證本集團會遵守政府補助的附帶條件以及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助於本集團將擬用作補貼相關成本的補助確認為開支的期間內有系統地於損益確認。作為已發生開支或虧損或作為無未來相關成本而向本集團提供即時財務援助的補貼應收取的政府補助，於可收取期間內在損益確認。

租賃

倘租賃條款將擁有權絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則租賃列為融資租賃。所有其他租賃列為經營租賃。

本集團作為出租人

來自經營租賃的租金收入以直線基準於有關租賃期內於損益確認。磋商安排經營租賃的初步直接成本加在出租資產賬面值，以直線基準於租賃期內確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款以直線基準於有關租賃期內確認為開支。作為訂立經營租賃的鼓勵所收取及應收的利益以直線基準於租賃期內確認為扣減租金開支。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，則本集團根據對各部分擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團的評估，獨立將各部分分類評估為融資租賃或經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款項)按租賃的土地部分及樓宇部分於租賃開始時的租賃權益相對公平值比例於土地及樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配租賃款項，作為經營租賃入賬的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款」並按直線基準於租賃期內攤銷(被分類及按公平值模式入賬的投資物業除外)。當租賃款項未能於土地及樓宇部分之間可靠分配時，整項租賃一般分類為融資租賃並作為物業、廠房及設備入賬，除非明顯兩個部分均為經營租賃，在該情況下，整項租賃分類為經營租賃。

3. 重要會計政策(續)

退休福利成本

本集團加入國家退休福利計劃，即設立供款計劃，根據該計劃，本集團須按照合資格員工工資一定比例向該計劃供款。一旦員工提供令其有權享受供款的服務時，則向該退休福利計劃作出的付款列為開支。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為生產或供應貨品或服務或行政用途而持有的土地及樓宇(在建工程除外)，按成本減累計折舊及累計減值虧損於綜合財務狀況表入賬。

確認折舊旨在於項目估計可使用年期內按直線法撇減物業、廠房及設備項目(不包括在建工程)的成本減該等項目的剩餘價值。本集團於各報告期末審視估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用基準計及已入賬估計的任何改變影響。

用於生產、供應或行政用途的在建中物業、廠房及設備以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括為專業費及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策可資本化的借款成本以及(如適用)建築期內撥備的預付租賃款攤銷。該等物業完工後並達到預期用途時被適當地分類為物業、廠房及設備。該等資產按與其他物業資產相同的基準，在達到預期用途時開始折舊。

物業、廠房及設備項目在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、廠房及設備項目產生的任何盈虧按出售所得款項及資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及/或資本增值而持有的物業(包括以其他方式符合投資物業定義的物業經營租賃下的租賃權益)。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業即採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值改變所產生盈虧於產生期間計入損益。

在建投資物業產生的建設成本乃作為在建投資物業的部分賬面值予以資本化。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用或預期不再從其出售獲取未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值差額計算)，於項目終止確認的年度內計入損益。

有形資產的減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度(如有)。如不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產出單元的可收回金額。當可識別合理及持續的分配基準時，企業資產亦會分配至個別現金產出單元或另行分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產出單元組別。

3. 重要會計政策(續)

有形資產的減值虧損(續)

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以彼等之現值按稅前貼現率貼現，稅前貼現率反映貨幣時間價值之現時市場評估及資產特定之風險(並無調整未來現金流量之估計)。

倘若資產的估計可收回金額低於其賬面值，則資產的賬面值會被調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘若減值虧損其後撥回，則資產之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但上調的賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回乃即時確認為收入。

可供發展物業

可供發展物業指在日常業務中有待發展作日後銷售的中國租賃土地，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括有關土地使用權成本及其他直接成本。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。可供發展物業於發展開始後轉為發展中物業。

發展中物業

發展中物業指在日常業務中開發作日後銷售的租賃中國土地及樓宇，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。發展中物業於發展完工時轉為已竣工可出售物業。

已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減進行銷售的估計必需成本。

當持有物業的目的由在日常業務中出售改變為賺取租金或／及資本增值，則本集團將已竣工可出售物業轉為投資物業，並於與另一方訂立經營租賃開始之時作證。物業於轉撥之日的公平值與之前賬面值之間的差額於損益確認。

存貨

存貨(不包括可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業)按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本以加權平均法計算。

金融工具

當一間集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產與金融負債在綜合財務狀況表確認。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產與金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產與金融負債直接應佔的交易成本(透過損益按公平值列賬的金融資產與金融負債除外)在適當情況下，於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值內扣除。收購透過損益按公平值列賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

金融資產

本集團金融資產分類為以下三個類別之一，包括透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類乃視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金收入(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入按實際利率基準確認。

透過損益按公平值列賬的金融資產

倘金融資產為持作買賣或指定為透過損益按公平值列賬，則分類為透過損益按公平值列賬之金融資產。

於以下情況，金融資產乃歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來內出售而購入；或
- 於首次確認時為本集團進行集中管理的已識別金融工具組合，且近期有實際跡象顯示該等工具將於短期內獲利；或
- 為並非指定且為有效套期工具的衍生工具。

倘屬於下列情況，金融資產(持作買賣的金融資產除外)可於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬：

- 有關指定可對銷或大幅減少可能出現的不一致計量或確認；或
- 金融資產為金融資產或金融負債或兩者的組成部分，而根據本集團的風險管理文件或投資策略，金融資產乃按照公平值基準管理及評估表現，且有關於分類資料會以該基準向內部提供；或
- 其為包括一項或多項嵌入式衍生工具的合約的組成部份，而國際會計準則第39號金融工具：確認及計量容許將全部合併合約(資產或負債)指定為透過損益按公平值列賬。

透過損益按公平值列賬的金融資產會按公平值列賬，而重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。公平值的釐定方法於附註6(c)闡述。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定或並非分類為透過損益按公平值列賬的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

本集團持有分類為可供出售及於活躍市場買賣的權益及債務證券於各報告期末以公平值計量。可供出售貨幣金融資產的有關使用實際利率法計算利息收入及可供出售權益投資的股息賬面值改變於損益確認。可供出售金融資產賬面值的其他改變於其他全面收益確認並於投資重估儲備一項中累計。倘投資被出售或釐定出現減值，則之前於投資重估儲備累計的累計盈虧重新分類至損益(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

當本集團確立權利收取股息時，可供出售權益投資的股息於損益確認。

就可供出售權益投資而言，倘於活躍市場並無市場報價，而其公平值亦未能可靠計量，則於報告期末時按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

金融資產於報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據顯示於初步確認後因發生一項或多項事件而導致金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為出現減值。

就可供出售權益投資而言，有關投資公平值大幅或持續下跌至低於成本被視為減值客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值客觀證據可包括：

- 發行人或交易方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致金融資產失去活躍市場。

就若干金融資產類別(如貿易及其他應收款項)而言，評定為不會單獨作出減值的資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款記錄、延遲付款組合的增加數額超出90日的平均信貸期及國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變動。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額確認。

就按成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按同類金融資產目前的市場回報率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額計量。有關減值虧損不會於其後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值改變於損益確認。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。倘此前被撇銷的款項於隨後收回，則計入損益。

當可供出售金融資產被視為減值，先前於其他全面收益內確認的累計盈虧重新分類至損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額出現減少且該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生的事件有關，則此前確認的減值虧損透過損益撥回，惟於撥回減值日期當日的資產賬面值並未超出倘並無確認減值的原有攤銷成本則除外。

就可供出售權益投資而言，原先於損益內確認之減值虧損不會於其後期間在損益內撥回。減值虧損後公平值之任何增加於其他全面收益確認。就可供出售債務投資而言，倘該投資公平值之增加可客觀地與確認減值虧損後之某一事件發生聯繫，減值虧損將隨後撥回。

金融負債及權益

由集團實體發行的債務及權益工具按所訂立的合約安排性質以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具為證明於本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。由本集團發行的權益工具確認為扣除直接發行成本後所收取的所得款項。

本集團的金融負債一般分類為透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)的金融負債及其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及按相關期間分攤利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債的預期可使用年期或較短期間內(如適用)將估計未來現金付款(包括所有構成實際利率整體部分在時點支付或收到的費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確折現至初步確認時賬面淨額的利率。利息開支按實際利率基準確認。

透過損益按公平值列賬的金融負債

透過損益按公平值列賬的金融負債包括持作買賣的金融負債。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

透過損益按公平值列賬的金融負債(續)

在下列情況下金融負債分類為持作買賣：

- 產生的主要目的為在不久將來回購；或
- 於初步確認時屬於本集團整體管理的可識別金融工具組合一部分，且近期事實上有出售以賺取短期利潤的模式；或
- 屬並無指定及並非為有效套期工具的衍生工具。

透過損益按公平值列賬的金融負債按公平值計量，重新計量所產生的公平值改變於產生期間直接於損益確認。於損益確認的收益及虧損淨額不包括就金融負債所支付之任何利息，其計及其他收入項目。

其他金融負債

其他金融負債包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項、應付關聯人士欠款及優先票據負債部分，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關連)的優先票據在初步確認時單獨分類作相關項目。於發行日，負債及提早贖回權部分均按公平值確認。

在其後期間，優先票據的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公平值計量，其公平值改變在損益確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公平值的比例分配至負債及提早贖回權部分。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益列支。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

權益工具

權益工具由本公司發行及按已收所得款項入賬(扣除直接發行成本)。

可換股證券

並無償還其本金或支付任何分派的合約責任的可換股證券(倘或當宣派相關分派時被視為權益股息)乃分類為權益。

內置衍生工具

於非衍生主體合約的內置衍生工具在符合衍生工具的定義時視為獨立衍生工具，其風險及特徵並非與主體合約有密切關係且主體合約不以公平值計價(公平值改變於損益確認)。

財務保證合同

財務保證合同乃規定發行人在由於某欠債人未能按照某債務工具的原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合同。本集團發行並非指定為透過損益按公平值列賬的財務保證合同，初步以其公平值確認。初步確認後，本集團按下列較高者計量財務保證合同：(i)按國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約責任金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)按收入確認政策確認的累計攤銷。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認

本集團僅在從資產得到的現金流量合約權利屆滿或本集團已轉移金融資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓或保留擁有權絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團按其持續參與程度繼續確認該資產及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並將已收取所得款項確認為抵押借款。在終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額在損益確認。

當且僅當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

股份支付交易

權益結算的股份支付交易

授予僱員的購股權

參考於授出日期授出購股權的公平值而釐定所收取服務的公平值，乃於可行權期內以直線基準支銷，並於權益中(購股權儲備)記錄相應增加。已收或應收受讓人的購股權溢價於購股權儲備確認。

於報告期末，本集團會修正其對預期最終可行權的購股權數目所作估計。於可行權期內修正估計產生的影響(如有)將於損益確認，致令累計開支反映經修訂估計，購股權儲備亦隨之作相應調整。

當購股權獲行使時，之前於購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。當購股權於可行權日期後作廢或於屆滿日期仍未行使時，之前於購股權儲備確認的金額將持續於購股權儲備內持有。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用會計政策的關鍵判斷

除涉及估計的判斷(見下文)外，以下為董事於應用本集團的會計政策過程中作出並對綜合財務報表內確認的金額有最重大影響的關鍵判斷。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，其結論為本集團投資物業並非以其目的為隨時間推移(而非透過銷售)消耗投資物業所體現的絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於計量本集團投資物業遞延稅項時，董事已決定，採用公平值模式計量的投資物業的賬面值透過銷售全部收回之假設不予駁回。因此，本集團就投資物業公平值變動確認企業所得稅及土地增值稅的相關遞延稅項。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源

有關未來的主要假設及於報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源(其具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險)披露如下。

可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各報告期末可供發展物業、發展中物業及尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。

可供發展物業及發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出及達至竣工所需預計成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出釐定。在評估過程中，管理層亦會參考獨立合資格專業估值師按可比較市場價格進行的物業估值。倘市況或要求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對可供發展物業、發展中物業價值及已竣工可出售物業作出額外調整。於2013年12月31日，可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣6,280,067,000元(2012年：人民幣6,020,524,000元)、人民幣38,967,574,000元(2012年：人民幣43,136,154,000元)及人民幣13,062,500,000元(2012年：人民幣7,330,358,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣零元(2012年：人民幣零元)、人民幣零元(2012年：人民幣143,867,000元)及人民幣零元(2012年：人民幣零元))。

投資物業公平值

於2013年12月31日，投資物業在綜合財務狀況表內以其公平值約人民幣1,831,500,000元(2012年：人民幣1,730,600,000元)列賬。

公平值乃根據獨立合資格專業估值師使用物業估值技術對該等物業進行的估值計算，物業估值技術採用將現有租約所得租金收入淨額資本化的投資方法(對物業權益的撥回潛在收入作適當撥備)，或(如適用)直接比較估值法參照有關市場上類似銷售交易。租金回報率及未來租金估計等假設的有利或不利變動會導致本集團投資物業的公平值有所改變及須對綜合損益及其他全面收益表所呈報盈虧金額作出相應調整。

修訂向浙江金盈作出的股東貸款的預期現金流量估計

當集團修訂該股東貸款的回收估計時，集團將調整該貸款的賬面值以反映真實及修改後的預計現金流量。集團通過以該股東貸款初始確認時之實際利率將預計未來現金流量折現來重新計算其賬面值。該調整作為收入和費用記錄在損益表中。

於2013年12月31日，該筆向浙江金盈作出的股東貸款的賬面值為人民幣1,732,137,000元(2012年：無)。

貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款估計減值

在有客觀減值虧損跡象時，本集團考慮未來現金流量估計以釐定減值虧損。減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即於初步確認時用以計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來進賬虧損)的差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

土地增值稅

土地增值稅(「土地增值稅」)撥備估計為人民幣2,717,856,000元(2012年：人民幣2,237,657,000元)(列入應付所得稅項)，乃按照中國有關稅務法律和法規所載規定而作出。實際土地增值稅負債須在物業發展項目落成後由稅務機關決定，而稅務機關可能不同意土地增值稅的撥備計算基準。

5. 資本風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團旗下實體將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。本集團整體策略與上年度維持不變。

本集團的資本結構包含淨債務，當中包括附註26、27及37(ii)所披露的借款(扣除現金及現金等價物)及資本與儲備。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會以支付股息、新發行股份及股份回購、新發債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	39,637,058	32,939,725
可供出售金融資產	377,010	346,545
交叉貨幣掉期	49,849	-
金融負債		
攤銷成本	59,048,601	44,192,216

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、交叉貨幣掉期、貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯人士欠款、銀行及其他借款及優先票據。金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。本集團所承受的該等風險或其處理及計量風險的方式概無重大變動。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團有以外幣計值的銀行結餘、其他應付款項、其他應收款項、應收關聯人士欠款、銀行及其他借款以及優先票據，故本集團須承受外幣風險。

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

以下為於報告期末本集團以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債賬面值：

	負債		資產	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
港元(「港元」)	424	818,959	93,017	456,264
美元(「美元」)	11,151,171	1,710,876	1,005,914	83,678

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖外匯風險。

敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元／美元之間匯率波動的風險。港元／美元的風險主要來自本集團銀行結餘及現金、其他應收款項、其他應付款項、銀行及其他借款、優先票據及應收關聯人士欠款。

下表載列本集團因人民幣兌有關外幣匯率上升及下跌5%(2012年：5%)的敏感度。5%是代表管理層對合理可能出現的匯率變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣列值的尚未償還貨幣項目，並在年結時按匯率變動5%修訂換算。以下正數顯示當人民幣兌有關貨幣匯率上升5%，除稅後利潤隨之增加。當人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%，對除稅後利潤有相等及相反影響。

	港元的影響		美元的影響	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
損益	(3,472)	13,601	380,447	61,020

(ii) 利率風險

本集團面對與固定利率的銀行存款、應收／付關聯人士欠款、銀行及其他借款及優先票據有關的公平值利率風險(有關詳情見附註24、26、27及37)。

本集團亦面對與浮動利率的銀行存款、應收／付關聯人士欠款以及銀行及其他借款有關的現金流利率風險(有關詳情見附註24、26及37)。

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

本集團面對的金融負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

以下的敏感度分析是根據非衍生工具的市場存款及貸款利率風險作出。就浮動利率的銀行存款、銀行及其他借款，以及應收／付關聯人士欠款而言，編製分析時假設報告期末尚未償還結餘於整個年度尚未償還。5點子(2012年：5點子)的市場存款利率升幅或跌幅及50點子(2012年：50點子)的市場貸款利率升幅或跌幅代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘市場存款利率上升／下降5點子，而所有其他變數維持不變，本集團截至2013年12月31日止年度的除稅後利潤將增加／減少人民幣3,918,000元(2012年：增加／減少人民幣2,311,000元)，此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行存款的利率風險。

倘若市場貸款利率上升／下跌50點子，而所有其他可變數維持不變，本集團截至2013年12月31日止年度的除稅後利潤將減少／增加人民幣51,823,000元(2012年：減少／增加人民幣62,522,000元)，此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行及其他借款及應收／付關聯人士欠款的利率風險。

信貸風險

於2013年12月31日，本集團面對將令本集團由於未能解除交易方的義務及本集團因以下作出財務擔保而導致財務虧損的最高信貸風險：

- 於綜合財務狀況表所列各已確認金融資產的賬面值；及
- 於附註36披露的或然負債金額。

為減低信貸風險，本集團管理層指派團隊負責決定信貸限額、審批信貸及其他監察程式，確保可採取跟進行動追討過期貿易債務、其他應收款項及應收關聯人士欠款。此外，本集團於各報告期末檢討各筆逾期貿易債務的可收回金額，以確保可就不可收回金額作出足夠的減值虧損。為減低客戶抵押保證產生的信貸風險，本集團保留權利在客戶拖欠抵押付款時收回售予該等客戶的物業，而本集團已因其向銀行提供的該等保證將於接獲樓宇擁有權證時解除而要求該等客戶申請樓宇擁有權證。為減低就合營企業及聯營公司動用信貸額度而向銀行及其他人士提供保證的信貸風險，本集團已指派團隊負責評估有關實體的信貸結餘及可提供的保證限額。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險可大大減低。

流動資金的信貸風險有限，原因是交易方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級或聲譽良好的銀行。

本集團以地域計的信貸風險主要集中在中國。除存放於中國若干大型國有銀行及商業銀行的流動資金集中信貸風險外，本集團並無任何其他高度集中的信貸風險，原因在於風險在多名交易方和客戶上分散。

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及保持的現金及現金等價物水平獲管理層視為足夠供本集團經營及降低現金流量的波動影響。管理層監察銀行借款的動用情況及確保遵守貸款契諾。

本集團依賴銀行及其他借款、優先票據及應付關聯人士欠款作為一項重要流動資金來源。

下表詳列本集團餘下訂約非衍生金融負債的到期日。該表已根據以本集團須還款的最早日期釐定的金融負債非貼現現金流量編製。特別是，具有按要求償還條款的銀行貸款計入最早時段(無論銀行是否有可能選擇行使其權利)。其他非衍生金融負債的到期日乃根據協定償還日期釐定。下表包含利息及本金現金流。

此外，下表詳列本集團就其衍生金融工具所作的流動資金分析。該表已根據以淨額結算的衍生工具非貼現合約現金流入及流出淨額編製。本集團對於衍生金融工具的流動資金分析乃根據合約到期日編製，原因為管理層認為合約到期日對於瞭解衍生工具現金流量的時間性十分重要。

流動資金及利率風險表

	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	於2013年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2013年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	16,324,924	1,436,829	-	17,761,753	17,761,753
銀行及其他借款						
— 固定利率	11.32%	4,544,620	5,084,665	575	9,629,860	8,113,896
— 浮動利率	7.62%	3,445,621	12,134,638	1,087,789	16,668,048	13,839,462
應付關聯人士欠款						
— 免息	-	5,565,738	-	-	5,565,738	5,565,738
— 固定利率	9.90%	4,252,341	-	-	4,252,341	3,869,168
— 浮動利率	5.69%	1,416,673	-	-	1,416,673	1,340,400
優先票據	7.71%	686,639	9,096,195	1,910,282	11,693,116	8,558,184
財務保證合同	-	25,543,434	-	-	25,543,434	-
		61,779,990	27,752,327	2,998,646	92,530,963	59,048,601

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	於2012年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2012年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	14,426,570	1,267,102	-	15,693,672	15,693,672
銀行及其他借款						
— 固定利率	13.71%	4,796,679	1,903,742	92,142	6,792,563	5,719,056
— 浮動利率	7.08%	12,092,626	4,350,168	818,825	17,261,619	15,413,047
應付關聯方欠款						
— 免息	-	3,984,322	-	-	3,984,322	3,984,322
— 固定利率	4.94%	1,974,274	-	-	1,974,274	1,881,247
— 浮動利率	7.46%	1,353,515	-	-	1,353,515	1,259,545
優先票據	9%	260,210	-	-	260,210	241,327
財務保證合同	-	25,396,108	-	-	25,396,108	-
		64,284,304	7,521,012	910,967	72,716,283	44,192,216

具有按要求償還條款的銀行貸款計入上述到期日分析的「一年以下」時間範圍。於2013年12月31日，該等銀行貸款的非貼現本金總額達人民幣56,525,000元(2012年：人民幣69,291,000元)。經計及本集團的財務狀況，董事並不相信銀行將行使要求即時還款的酌情權。董事相信，該等銀行貸款將會根據貸款協議所載的預定還款日期於報告日後償還。屆時，本金額及利息現金流出總額將達人民幣68,930,000元(2012年：人民幣86,263,000元)。

以上財務保證合同所計入的金額乃於交易方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎交易方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保交易方所持有的財務應收款項會否蒙受信貸虧損。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定的估計利率不同，則以上所包括的非衍生金融負債的浮動利率金額會改變。

6. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量

根據經常性基準按公平值計量的本集團金融資產公平值

於報告期末，本集團有下列並非指定為套期工具的交叉貨幣掉期。該等交叉貨幣掉期的主要條款如下：

名義金額	到期日	兌換率	利率掉期
出售人民幣600,000,000元	05/09/2016	1美元兌人民幣6.1640元	由固定年利率5.625%至固定年利率4.625%
出售人民幣600,000,000元	05/13/2016	1美元兌人民幣6.1600元	由固定年利率5.625%至固定年利率4.625%
出售人民幣700,000,000元	05/13/2016	1美元兌人民幣6.1600元	由固定年利率5.625%至固定年利率4.625%
出售人民幣600,000,000元	05/13/2016	1美元兌人民幣6.1700元	由固定年利率5.625%至固定年利率4.625%

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表所載資料說明如何釐定該等金融資產及金融負債的公平值(尤其是所用估值方法及輸入數據)。

金融工具	公平值 人民幣千元	公平值等級	估值方法及輸入數據
交叉貨幣掉期	49,849	第二級	經紀報價：按年末時各貨幣可觀察孳息曲線貼現的合約利率，貼現未來現金流量計算

並非根據經常性基準按公平值計量但須披露公平值的本集團金融資產及金融負債公平值

除下表所詳述者外，董事認為在綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債賬面值約為其公平值：

	2013年		2012年	
	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債				
優先票據(第二級)	8,558,184	8,869,747¹	241,327	248,200 ¹

¹ 根據報價

7. 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。

7. 收入及分部資料(續)

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。

7. 收入及分部資料(續)

其他分部資料

截至2013年12月31日止年度

	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	報告分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 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	(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

7. 收入及分部資料(續)

其他分部資料(續)

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。

8. 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
淨匯兌收益	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

9. 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(附註27)	465,879	21,899
	2,431,397	3,480,618
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)
	506,815	564,115

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。

11. 董事、行政總裁及僱員酬金(續)

	宋卫平	壽柏年	羅釗明	郭佳峰	曹舟南	吳天海 [△]	徐耀祥 [*]	賈生華	史習平	唐世定	蔣偉	柯煥章	許雲輝 ⁺	2012年 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	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	人民幣千元	人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-	141	108	225	236	225	236	225	195	1,591
其他酬金：														
薪金及其他福利	2,000	2,000	1,200	1,000	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	7,400
退休福利/公積金 計劃供款	83	83	68	91	16	-	-	-	-	-	-	-	-	341
表現相關獎勵款項 (附註)	2,058	2,058	380	598	360	-	-	-	-	-	-	-	-	5,454
權益結算的股份支付	-	-	-	-	1,203	-	-	-	-	-	-	-	-	1,203
總酬金	4,141	4,141	1,648	1,689	2,779	141	108	225	236	225	236	225	195	15,989

[△] 吳天海先生獲委任為本公司非執行董事，自2012年6月15日起生效。彼亦獲委任為薪酬委員會成員，自2012年7月16日起生效。

^{*} 徐耀祥先生獲委任為本公司非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自2012年8月2日起生效。

⁺ 許雲輝先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自2012年4月1日起生效。

壽柏年先生亦為本公司行政總裁，且上文所披露其酬金包括其作為行政總裁所提供服務的酬金。

附註： 表現相關獎勵款項按本集團兩個年度的業績百分比釐定。

概無董事於兩個年度放棄任何酬金。

本集團五名最高薪酬人士中，兩名(2012年：三名)為本公司董事，其酬金已於上文披露。餘下三名(2012年：兩名)人士的酬金如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金及其他福利	4,755	1,590
退休福利/公積金計劃供款	215	118
表現相關獎勵款項	3,051	3,165
	8,021	4,873

11. 董事、行政總裁及僱員酬金(續)

該等人士的酬金屬於以下範圍：

	2013年 僱員人數	2012年 僱員人數
2,000,001港元至2,500,000港元	-	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	-
3,000,001港元至3,500,000港元	1	-
3,500,001港元至4,000,000港元	1	1

年內，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金以作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或離職補償(2012年：零)。

12. 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
	3,250,561	4,259,224
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(附註21)：		
本年度	(104,717)	(1,069)
	3,155,857	4,204,149

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。

12. 稅項(續)

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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
除稅前利潤	9,146,062	10,257,200
按中國企業適用所得稅率25%計算的稅項(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	150,000	130,000
年度稅務開支	3,155,857	4,204,149

截至2013年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註21。

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。

13. 股息

於2012年3月19日，已向股東派付2011年的中期股息每股普通股人民幣0.10元或合共人民幣164,026,000元。

於2013年7月12日，已向股東派付2012年末期股息每股普通股人民幣0.50元或合共人民幣1,077,319,000元。

13. 股息(續)

董事會並無宣派截至2013年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2012年6月30日止六個月：無)。

董事建議派付截至2013年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.43元，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。

14. 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派	(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派	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(定義見附註29)	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

15. 物業、廠房及設備

	傢俱、裝置							總計
	酒店樓宇	土地及樓宇	租賃資產改良	機器	及設備	運輸工具	在建工程	
	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	人民幣千元
成本								
於2012年1月1日	2,102,916	59,898	68,286	10,539	233,223	279,875	604,730	3,359,467
增加	1,634	4,573	10,002	4,894	25,097	30,087	1,001,377	1,077,664
轉撥	628,913	174,668	-	-	-	-	(803,581)	-
處置	(8)	-	(2,878)	(17)	(2,221)	(8,647)	-	(13,771)
出售附屬公司	-	(3,068)	(6,108)	(1,286)	(8,742)	(15,954)	-	(35,158)
收購構成資產的附屬公司	-	-	-	1,185	1,248	4,235	-	6,668
收購構成業務的附屬公司 (附註30)	-	-	3,038	14	1,462	602	-	5,116
於2012年12月31日	2,733,455	236,071	72,340	15,329	250,067	290,198	802,526	4,399,986
增加	79	26,261	7,197	3,513	34,856	35,834	1,318,575	1,426,315
轉撥	-	569	-	105	-	-	(674)	-
處置	-	-	(462)	(10)	(2,551)	(8,234)	-	(11,257)
收購附屬公司(附註30)	-	-	-	-	513	4,653	-	5,166
於2013年12月31日	2,733,534	262,901	79,075	18,937	282,885	322,451	2,120,427	5,820,210
折舊及減值								
於2012年1月1日	(183,286)	(22,016)	(44,175)	(1,353)	(110,266)	(137,230)	-	(498,326)
年度撥備	(55,499)	(13,234)	(11,730)	(7,053)	(41,207)	(41,054)	-	(169,777)
於損益確認減值虧損	(81,485)	-	-	-	-	-	-	(81,485)
於處置扣除	5	-	1,772	16	1,493	6,525	-	9,811
於出售附屬公司扣除	-	667	3,538	88	3,193	7,561	-	15,047
於2012年12月31日	(320,265)	(34,583)	(50,595)	(8,302)	(146,787)	(164,198)	-	(724,730)
年度撥備	(58,910)	(21,131)	(10,069)	(2,873)	(27,960)	(36,810)	-	(157,753)
轉自發展中物業的減值虧損	-	-	-	-	-	-	(143,867)	(143,867)
撥回物業、廠房及設備的 減值虧損	-	-	-	-	-	-	60,685	60,685
於處置扣除	-	-	254	7	1,855	7,393	-	9,509
於2013年12月31日	(379,175)	(55,714)	(60,410)	(11,168)	(172,892)	(193,615)	(83,182)	(956,156)
賬面值								
於2013年12月31日	2,354,359	207,187	18,665	7,769	109,993	128,836	2,037,245	4,864,054
於2012年12月31日	2,413,190	201,488	21,745	7,027	103,280	126,000	802,526	3,675,256

15. 物業、廠房及設備(續)

上文所述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)乃經計及其剩餘價值以直線基準按以下年率折舊：

酒店樓宇	土地使用權年期或40年兩者較短者
土地及樓宇	土地使用權年期或20年兩者較短者
租賃資產改良	租賃期或5年期兩者較短者
機器	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
傢俱、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
運輸工具	10%至20%

上述土地及樓宇以及酒店樓宇位於：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
土地及樓宇		
根據下列租約持有的中國土地：		
中期租約	207,187	201,488
酒店樓宇		
根據下列租約持有的中國土地：		
中期租約	2,354,359	2,413,190

抵押以取得批予本集團銀行貸款額度的酒店樓宇、土地及樓宇以及在建工程詳情於附註34披露。

於2012年內，本集團委聘與本集團並無關聯的獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司，為本集團的酒店樓宇進行審閱。戴德梁行有限公司的專業估值師是香港測量師學會的成員。其中一幢樓宇已被釐定由於該酒店樓宇的預計表現而減值。因此，已於2012年就該酒店樓宇確認人民幣81,485,000元的減值虧損。有關酒店樓宇的可收回金額按使用價值釐定。計量有關酒店樓宇使用價值金額的貼現率為10%。

鑒於酒店業務表現有所改善，本集團委聘戴德梁行有限公司於2013年12月31日更新其對本集團酒店樓宇的審閱，因此於年內就一幢在建酒店樓宇按其使用價值撥回減值虧損人民幣60,685,000元。

16. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2012年1月1日	1,730,000
計入損益的物業重估未變現收益	600
於2012年12月31日	1,730,600
計入損益的物業重估未變現收益	100,900
於2013年12月31日	1,831,500

本集團持有的所有經營租賃項下為賺取租金或資本增值目的的物業權益用公平值計量，作為投資物業核算。

16. 投資物業(續)

上述投資物業位於：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
根據下列租約持有的中國土地：		
中期租約	1,831,500	1,730,600

本集團2013年及2012年12月31日的投資物業公平值，已根據戴德梁行有限公司於同日作出的估值而達致。

估計物業的公平值時，最常及最佳物業用途為其現時用途。

下表提供此等投資物業公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)的資料，以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級(第三級)的資料。

綜合財務狀況表中 本集團所持投資 物業的賬面值	公平值 等級	估值技術及 輸入數據	重大無法觀察 輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於北京的酒店式公寓 人民幣1,800,000,000元	第三級	投資方法 主要輸入數據為： 1. 復歸收益率；及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在 租金收入及單位市值，酒 店式公寓的復歸收益率為 7.5%，輔助零售業務則為 8.0%。 市場單位租金，採用直接市 場比較法並計及類似特徵、 位置及大小。	復歸收益率越高，公平值 越低。 市場單位租金越高，公平 值越高。

16. 投資物業(續)

綜合財務狀況表中 本集團所持投資 物業的賬面值	公平值 等級	估值技術及 輸入數據	重大無法觀察 輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於杭州的商用物業 人民幣31,500,000元	第三級	投資方法 主要輸入數據為： 1.復歸收益率；及 2.市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在 租金收入及單位市值，復歸 收益率為6.5%。 市場單位租金，採用直接市 場比較法並計及類似特徵、 位置及大小。	復歸收益率越高，公平值 越低。 市場單位租金越高，公平 值越高。

復歸收益率個別大幅增加／(減少)將導致投資物業的公平值大幅下跌／(上升)。目前並無跡象顯示市場單位租金個別任何輕微上升／(下跌)將導致物業公平值大幅上升／(下跌)。

年內概無轉入或轉出第三級。

17. 於聯營公司權益

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	9,415,606	6,051,578
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	600,100	521,688
	10,015,706	6,573,266

17. 於聯營公司權益(續)

於2013年及2012年12月31日，本集團於以下在中國成立及經營的主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持 擁有權權益/ 投票權比例		主要業務
		2013年	2012年	
上海融創綠城投資控股有限公司 (原名為「上海融創綠城房地產開發有限公司」) (「上海融創綠城」)	人民幣2,000,000,000元	50% (i), (ii)	50% (i), (ii)	投資控股
上海華浙外灘置業有限公司(「華浙外灘」)	人民幣50,000,000元	26% (ii)	26% (ii)	房地產開發
上海綠順房地產開發有限公司(「綠順房地產」)	人民幣1,000,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
蘇州綠城御園房地產開發有限公司 (「蘇州綠城御園」)	人民幣250,000,000元	50% (iv)	50% (ii)	房地產開發
天津逸駿投資有限公司(「天津逸駿」)	人民幣30,000,000元	40% (ii)	40% (ii)	房地產開發
無錫綠城房地產開發有限公司(「無錫綠城」)	人民幣174,807,000元	43% (ii)	43% (ii)	房地產開發
融創綠城投資股份有限公司(「融創綠城投資」)	2美元	50% (iii), (iv)	—	投資控股
上海新富港房地產發展有限公司(「新富港」)	人民幣765,000,000元	50% (iv)	—	房地產開發
上海豐明房地產發展有限公司(「豐明」)	人民幣135,000,000元	50% (iv)	—	房地產開發
豐盛地產發展(上海)有限公司(「豐盛」)	10,000,000美元	50% (iv)	—	房地產開發

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持 擁有權權益/ 投票權比例		主要業務
		2013年	2012年	
浙江中青旅綠城投資置業有限公司(「浙江中青旅」)	人民幣200,000,000元	49% (v)	49% (v)	投資控股與諮詢
慈溪綠城投資置業有限公司(「慈溪綠城」)	人民幣98,000,000元	49% (v)	49% (v)	房地產開發
盛聯管理有限公司(「盛聯管理」)	50,000美元	25% (vi)	25% (vi)	投資控股
杭州遠洋天祺置業有限公司(「遠洋天祺」)	147,760,000美元	25% (vi)	25% (vi)	房地產開發
杭州遠洋運河商務區開發有限公司 (「遠洋運河商務區」)	143,210,000美元	25% (vi)	25% (vi)	房地產開發
杭州遠洋新河酒店置業有限公司 (「遠洋新河酒店」)	93,414,000美元	25% (vi)	25% (vi)	房地產開發
穎澤投資有限公司(「穎澤」)	1,500,000,000港元	40% (vii)	40%	投資控股
大連九龍倉綠城置業有限公司 (「大連九龍倉綠城」)	387,000,000美元	40% (vii), (xi)	–	房地產開發
杭州濱綠房地產開發有限公司(「杭州濱綠」)	人民幣1,389,140,188元	50% (viii)	50% (viii)	房地產開發
寧波都市房產開發有限公司(「寧波都市」)	200,000,000美元	47% (ix)	45%	房地產開發
慈溪綠城房地產發展有限公司(「慈溪綠城房地產」)	人民幣98,000,000元	– (x)	30%	房地產開發
中投發展有限責任公司(「中投發展」)	人民幣2,000,000,000元	24%	24%	基礎設施建設及投資控股

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持 擁有權權益/ 投票權比例		主要業務
		2013年	2012年	
杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司 (「余杭綠城九洲」)	人民幣85,000,000元	35%	35%	房地產開發
杭州翡翠城房地產開發有限公司(「杭州翡翠城」)	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發
紹興金綠泉置業有限公司(「紹興金綠泉」)	人民幣580,000,000元	35%	35%	房地產開發
濟南海爾綠城置業有限公司(「濟南海爾綠城」)	人民幣200,000,000元	45%	45%	房地產開發
台州浙能綠城置業有限公司(「台州浙能」)	人民幣300,000,000元	49%	49%	房地產開發
杭州浙能綠城置業有限公司(「杭州浙能」)	人民幣300,000,000元	49%	49%	房地產開發
台州浙信綠城房地產開發有限公司(「台州浙信」)	人民幣20,000,000元	40%	40%	房地產開發
浙江鐵建綠城房地產開發有限公司 (「浙江鐵建綠城」)	人民幣100,000,000元	38%	38%	房地產開發
杭州百大置業有限公司(「杭州百大」)	人民幣530,000,000元	30%	30%	房地產開發
杭州賽麗綠城申花置業有限公司(「賽麗綠城」)	人民幣100,000,000元	25%	25%	房地產開發

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持 擁有權權益/ 投票權比例		主要業務
		2013年	2012年	
杭州紫元綠西房地產有限公司(「紫元綠西」)	人民幣100,000,000元	33%	33%	房地產開發
北京東部綠城置業有限公司(「北京東部綠城」)	人民幣50,000,000元	49%	49%	房地產開發
杭州海航綠城置業有限公司(「海航綠城」)	人民幣1,860,180,000元	40%	40%	房地產開發
杭州綠城錦玉置業有限公司(「綠城錦玉」)	人民幣250,000,000元	35%	35%	房地產開發
杭州綠城金久房地產開發有限公司(「綠城金久」)	人民幣100,000,000元	40%	40%	房地產開發
上海綠恒房地產開發有限公司(「上海綠恒」)	人民幣100,000,000元	40%	40%	房地產開發
上海青蓮房地產開發有限公司(「上海青蓮」)	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發
溫州綠城發展房地產開發有限公司(「溫州綠城」)	人民幣200,000,000元	40%	40%	房地產開發
大冶有色綠城房地產開發有限公司 (「大冶有色綠城」)	人民幣160,000,000元	30%	30%	房地產開發
上海浙鐵綠城房地產開發有限公司(「浙鐵綠城」)	人民幣50,000,000元	32%	32%	房地產開發
山東高速綠城萊蕪雪野湖開發有限公司 (「綠城萊蕪雪野湖」)	人民幣50,000,000元	49%	49%	房地產開發
山東財富縱橫置業有限公司(「山東財富縱橫」)	人民幣50,000,000元	39%	39%	房地產開發

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持 擁有權權益/ 投票權比例		主要業務
		2013年	2012年	
信陽市萬恒置業有限公司(「信陽市萬恒」)	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發
無錫融創綠城湖濱置業有限公司(「融創綠城湖濱」)	人民幣100,000,000元	49%	49%	房地產開發
青島綠城華景置業有限公司(「青島綠城華景」)	人民幣2,000,000,000元	40%	40%	房地產開發
義烏浙鐵綠城房地產開發有限公司 (「義烏浙鐵綠城」)	人民幣200,000,000元	35% (xi)	—	房地產開發
奉化綠城房地產開發有限公司 (「奉化綠城」)	人民幣100,000,000元	31% (xi)	—	房地產開發
杭州綠城墅園置業有限公司 (「杭州綠城墅園」)	人民幣200,000,000元	30% (xii)	—	房地產開發
杭州融創綠城房地產開發有限公司 (「杭州融創綠城」)	102,000,000美元	25% (xii)	—	房地產開發
杭州地鐵武林置業有限公司 (「杭州地鐵武林」)	人民幣20,000,000元	45% (xii)	—	房地產開發

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的聯營公司。董事認為，提供其他聯營公司的詳情將導致資料過於冗長。

17. 於聯營公司權益(續)

附註：

- (i) 上海融創綠城五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須過半數票通過。本集團無權力控制或共同控制上海融創綠城。因此，上海融創綠城列為本集團聯營公司。
- (ii) 華浙外灘、綠順房地產、蘇州綠城御園、無錫綠城及天津逸駿為上海融創綠城的附屬公司。
- (iii) 融創綠城投資三名董事中僅一名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的大部分。本集團無權力控制或共同控制融創綠城投資。因此，融創綠城投資列為本集團聯營公司。
- (iv) 新富港、豐明、豐盛及蘇州綠城御園為融創綠城投資的附屬公司。
- (v) 慈溪綠城為浙江中青旅的附屬公司。
- (vi) 遠洋天祺、遠洋運河商務區及遠洋新河酒店為盛聯管理的附屬公司。
- (vii) 大連九龍倉綠城為穎澤的附屬公司。
- (viii) 杭州濱綠五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須過半數票通過。本集團無權力控制或共同控制杭州濱綠。因此，杭州濱綠列為本集團聯營公司。
- (ix) 本集團於年內獲取寧波都市額外2.2%股權。
- (x) 由於本集團年內收購慈溪綠城房地產的額外70%股權，故慈溪綠城房地產已成為本集團的附屬公司。
- (xi) 該等公司於2013年才成立。
- (xii) 由於本集團已收購該等公司的股權，故該等公司於2013年成為本集團的聯營公司。

17. 於聯營公司權益(續)

重大聯營公司的財務資料概要

有關本集團各重大聯營公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為聯營公司根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

於此等綜合財務報表中，該等聯營公司以權益法列賬。

聯營公司集團A

聯營公司集團A內聯營公司的財務資料已合計以便披露。董事相信合計該等資料合適，原因為該等聯營公司由來自同一集團的合作夥伴成立及面對類似風險與回報。

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動資產	34,587,406	22,842,771
非流動資產	2,116,784	1,239,426
流動負債	16,961,164	17,648,877
非流動負債	12,694,705	3,370,648
聯營公司集團A的非控股股東權益	1,062,604	905,641
收入	7,407,435	1,965,327
年度利潤	629,959	172,428

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的聯營公司集團權益的賬面值的調節：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
歸屬於聯營公司集團A股東的資產淨值	5,985,717	2,157,031
本集團於聯營公司集團A的擁有權權益加權平均比例	50%	50%
其他調整	11,504	-
本集團於聯營公司集團A的權益賬面值	3,004,362	1,078,515

聯營公司B

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動資產	2,178,366	3,974,213
非流動資產	1,245	1,850
流動負債	960,427	3,071,954
非流動負債	-	255,000
收入	2,769,931	27,481
年度利潤	570,074	39,987

17. 於聯營公司權益(續)

重大聯營公司的財務資料概要(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的聯營公司權益的賬面值的調節：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
聯營公司B的資產淨值	1,219,184	649,109
本集團於聯營公司B的擁有權權益	35%	35%
其他調整	10,315	6,894
本集團於聯營公司B的權益賬面值	437,029	234,082

個別而言並非重大之聯營公司的合計資料：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本集團分佔年度利潤	605,154	116,845
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	6,574,315	5,260,669

本集團已終止確認分佔若干聯營公司的虧損，原因是分佔該等聯營公司的虧損等於或多於分佔該聯營公司的權益。年內及累計未確認分佔該等聯營公司虧損的金額如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年內未確認分佔聯營公司虧損	26,088	-
累計未確認分佔聯營公司虧損	26,088	-

18. 於合營企業權益

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於合營企業非上市投資成本	1,266,421	829,559
分佔收購後利潤，扣除已收股息	581,800	174,186
	1,848,221	1,003,745

於2013年4月16日，本集團訂立框架協議以向一名獨立第三方收購(i)浙江金盈置業有限公司(「浙江金盈」，從事物業發展業務的公司)50%股權，現金代價為人民幣200,000,000元；及(ii)該方向浙江金盈作出本金額為人民幣1,672,637,000元的股東貸款，現金代價為人民幣1,000,000,000元。股東貸款為無抵押、免息及須按時償還。此項交易的詳情載於本公司日期為2013年6月2日的公佈。

18. 於合營企業權益(續)

本集團此後獲得對浙江金盈的共同控制權，並將其以合營企業入賬。上述交易後，本集團已根據浙江金盈目前業務計劃修改預期來自浙江金盈的現金流量以償還股東貸款的估計，並調整該筆貸款的賬面值以反映經修改的估計現金流量，帶來收益約人民幣672,637,000元。

於2013年及2012年12月31日，本集團於下列在中國成立及運營的主要合營企業擁有權益：

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持 擁有權益/ 投票權比例		主要業務
		2013年	2012年	
浙江綠西房地產集團有限公司(「浙江綠西集團」)	人民幣100,000,000元	50% (i)	50% (i)	投資控股、房地產開發及業務諮詢
臨安西子房地產開發有限公司(「臨安西子」)	人民幣100,000,000元	50% (i)	50% (i)	房地產開發
浙江鐵投綠城投資有限公司(「浙江鐵投綠城投資」)	人民幣80,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	投資控股
浙江鐵投綠城房地產開發有限公司 (「浙江鐵投綠城房地產」)	人民幣80,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
盈高有限公司	10,000港元	50% (iii), (iv)	—	投資控股
瀋陽全運村建設有限公司(「瀋陽全運村」)	290,000,000美元	50% (iv)	50%	房地產開發

18. 於合營企業權益(續)

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持 擁有權權益/ 投票權比例		主要業務
		2013年	2012年	
紹興綠城寶業房地產開發有限公司 (「紹興綠城寶業」)	人民幣100,000,000元	51% (v)	51% (v)	房地產開發
山東東城置業有限公司(「山東東城」)	人民幣200,000,000元	49% (vi)	49% (vi)	房地產開發
杭州綠城中勝置業有限公司(「綠城中勝」)	人民幣100,000,000元	55% (vii)	55% (vii)	房地產開發
海寧綠城新湖房地產開發有限公司(「海寧綠城」)	人民幣20,000,000元	50%	50%	房地產開發
杭州綠城北秀置業有限公司(「綠城北秀」)	人民幣50,000,000元	50%	50%	房地產開發
杭州臨宜房地產開發有限公司(「杭州臨宜」)	50,000,000美元	50%	50%	房地產開發
浙江金盈置業有限公司	人民幣400,000,000元	25% (viii)	—	房地產開發
德清莫干山樂城置業有限公司	人民幣100,000,000元	50% (ix)	—	房地產開發
余姚綠城房地產開發有限公司(「余姚綠城」)	人民幣99,000,000元	47% (iii), (x)	—	房地產開發
舟山綠城海盛置業發展有限公司 (「舟山綠城海盛」)	人民幣100,000,000元	51% (iii), (xi)	—	房地產開發

18. 於合營企業權益(續)

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的合營企業。董事認為，提供其他合營企業的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 臨安西子為浙江綠西集團的附屬公司。
- (ii) 浙江鐵投綠城投資持有浙江鐵投綠城房地產全部股權。
- (iii) 該等公司於2013年才成立。
- (iv) 瀋陽全運村為盈高有限公司的附屬公司。
- (v) 紹興綠城寶業五名董事中三名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，紹興綠城寶業列為本集團合營企業。
- (vi) 山東東城五名董事中兩名董事由本集團委任，餘下三名董事由其他權益持有人委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的五分之四。山東東城的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，山東東城列為本集團合營企業。
- (vii) 綠城中勝五名董事中三名董事由本集團委任，餘下兩名董事由其他權益持有人委任，而有效的董事會決議案須得到五分之四的董事批准。綠城中勝的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，綠城中勝列為本集團合營企業。
- (viii) 由於上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司收購了50%股權，故浙江金盈於2013年已成為本集團的合營企業，詳情請參閱附註18。上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司是集團50%的附屬公司。
- (ix) 本集團已收購該公司的股權，故該公司於2013年成為本集團的合營企業。
- (x) 余姚綠城五名董事中兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，余姚綠城列為本集團合營企業。
- (xi) 舟山綠城海盛五名董事中三名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到全體董事三分之二以上批准。舟山綠城海盛的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，舟山綠城海盛列為本集團合營企業。

重大合營企業的財務資料概要

有關本集團各重大合營企業的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為合營企業根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

於此等綜合財務報表中，該等合營企業以權益法列賬。

18. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

合營企業公司A

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動資產	1,409,378	2,398,031
非流動資產	17,658	5,703
流動負債	769,691	2,379,247
非流動負債	-	-

上述資產及負債金額包括下列各項：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
現金及現金等價物	221,094	103,271
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-	350,000

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	2,994,900	-
年度利潤(虧損)	632,961	(1,157)

上述年度利潤(虧損)包括下列各項：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
折舊及攤銷	634	634
利息收入	4,614	7,819
所得稅開支	255,372	(386)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的於合營企業權益的賬面值的調節：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
合營企業公司A的資產淨值	657,345	24,487
本集團於合營企業公司A擁有權權益的比例	50%	50%
其他調整	(701)	(752)
本集團於合營企業公司A權益的賬面值	327,972	11,492

合營企業公司B

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動資產	3,045,103	2,112,840
非流動資產	18,868	11,114
流動負債	2,582,859	793,552
非流動負債	335,000	1,158,951

18. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

合營企業公司B(續)

上述資產及負債金額包括下列各項：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
現金及現金等價物	64,887	89,800
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	938,475	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	335,000	1,158,951
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	-	-
年度利潤(虧損)	(25,340)	(16,280)

上述年度利潤(虧損)包括下列各項：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
折舊及攤銷	841	651
利息收入	294	296
所得稅開支	(7,334)	(5,427)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的於合營企業權益的賬面值的調節：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
合營企業公司B的資產淨值	146,112	171,451
本集團於合營企業公司B擁有權權益的比例	49%	49%
收購時公平值調整的影響	285,432	285,432
其他調整	29,068	13,783
本集團於合營企業公司B權益的賬面值	386,094	383,226

個別而言並非重大之合營企業的合計資料

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本集團分佔年度利潤	173,935	312,674

本集團已終止確認分佔若干合營企業的虧損，原因是分佔該等合營企業的虧損等於或多於分佔該等合營企業的權益。年內及累計未確認分佔該等合營企業虧損的金額如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年內未確認分佔合營企業虧損	162,578	17,846
累計未確認分佔合營企業虧損	241,495	78,917

19. 可供出售投資

可供出售投資包括以下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動部分：		
非上市股本證券	377,010	346,545

上述非上市股本證券乃由中國成立的私人實體發行。由於合理公平值估計範圍頗大，故董事認為可供出售投資的公平值不能可靠地量度，故於報告期末按成本減去減值列賬。

20. 預付租賃款

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本集團預付租賃款包括：		
中國租賃土地：		
中期租約	678,159	264,525
就呈報目的分析為：		
流動資產(包括於貿易及其他應收款項)	13,446	9,557
非流動資產	664,713	254,968
	678,159	264,525

21. 遞延稅項

下列為於當前及之前年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	收入確認與 相關銷售成本 的暫時性差異		減值虧損	稅項虧損	公平值調整	土地增值稅 撥備	未分配利潤	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日	10,142	52,890	399,580	(240,228)	298,285	(207,184)	(19,857)	293,628	
在損益(扣除)貸記	12,471	19,719	(223,475)	46,068	273,367	(130,000)	2,919	1,069	
出售附屬公司	6,509	(15,546)	(42,334)	-	-	-	-	(51,371)	
於2012年12月31日	29,122	57,063	133,771	(194,160)	571,652	(337,184)	(16,938)	243,326	
在損益(扣除)貸記	185,157	(15,663)	(3,410)	(21,475)	103,573	(150,000)	6,534	104,716	
收購附屬公司(附註30)	-	-	1,488	-	-	-	-	1,488	
於2013年12月31日	214,279	41,400	131,849	(215,635)	675,225	(487,184)	(10,404)	349,530	

其他主要指就加速稅項折舊產生的暫時性差異已確認的遞延稅項負債。

21. 遞延稅項(續)

為呈列綜合財務狀況表，當有法律上可執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債及當遞延稅項是與同一個法律主體及財政機構有關時，遞延稅項資產及負債即告抵銷。下列為就財務報告目的而作的遞延稅項結餘分析：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
遞延稅項資產	1,053,244	782,241
遞延稅項負債	(703,714)	(538,915)
	349,530	243,326

於報告期末，本集團有尚未動用的稅項虧損人民幣1,878,354,000元(2012年：人民幣1,637,272,000元)，可以用來抵銷日後利潤。其中人民幣527,395,000元(2012年：人民幣535,086,000元)的稅項虧損已確認遞延稅項資產。由於未來利潤難料，故並無就餘下的稅項虧損人民幣1,350,959,000元(2012年：人民幣1,102,186,000元)確認遞延稅項資產。根據中國有關法律和法規，於報告期末未確認的稅項虧損將在下列年度屆滿：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
2013年	–	157,850
2014年	144,444	149,582
2015年	94,903	123,751
2016年	187,924	232,334
2017年	389,832	438,669
2018年	533,856	–
	1,350,959	1,102,186

根據最近的預算，管理層相信就稅項虧損確認的遞延稅項資產未來有足夠的利潤來實現。

於報告期末，本集團有可扣減暫時性差異人民幣192,792,000元(2012年：人民幣192,792,000元)，由於可能並無應課稅利潤抵銷可扣減暫時性差異，故並無就該暫時性差異確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，從2008年1月1日起，中國附屬公司按所賺取的利潤而宣派的股息均須徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差異的回撥時間，而且此等暫時性差異可能不會於可見將來被回撥，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司的累計利潤人民幣11,100,973,000元(2012年12月31日：人民幣7,600,973,000元)應佔的若干暫時性差異作出遞延稅項撥備。

22. 可供發展物業

於2013年12月31日，本集團計入可供發展物業中有人民幣2,139,387,000元(2012年：人民幣1,857,329,000元)的長期租賃土地正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期自報告期末起計12個月後實現銷售。

23. 發展中物業

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
長期租賃土地一成本	18,096,461	22,615,786
發展成本	17,025,985	16,776,048
資本化的融資成本	3,845,128	3,744,320
	38,967,574	43,136,154

為數人民幣22,865,603,000元(2012年：人民幣26,233,022,000元)供銷售的發展中物業預期自報告期末起計12個月後實現交付。

24. 其他流動資產

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
貿易應收款項	411,777	459,907

本集團大部分客戶均向銀行取得按揭購買彼等的物業。倘客戶未能取得按揭及履行其與本集團訂立的物業買賣協議，本集團有權撤銷協議，收回並於市場轉售物業。本集團不認為其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。

於2013年12月31日列入其他應收款項中向第三方的墊支為人民幣1,865,066,000元(2012年：人民幣1,749,824,000元)。該等墊支為免息、無抵押及預計於一年內收回，惟金額為人民幣522,799,000元(2012年：人民幣643,649,000元)的款項除外，其付息年利率8%至15%(2012年：7%至15%)、無抵押及預計於一年內收回。該等墊支主要為潛在項目的定金。本集團向第三方墊支總額有信貸集中風險53%(2012年：50%)來自前五名對手方。本集團不認為其向第三方墊支款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

24. 其他流動資產(續)

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

其他應收款項(不包括主要作為潛在項目定金的向第三方墊支)在要求時償還。預付款及訂金預計在12個月後實現回報。

並無就貿易及其他應收款項作出撥備。

銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘付息為年利率0.35%至2.6%的(2012年：0.4%至2.9%)市場利率。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款作為授予本集團的短期銀行授信的抵押。抵押銀行存款付息為年利率0.35%至4.3%(2012年：0.4%至4.7%)的固定利率。

於2013年12月31日，本集團以人民幣列值的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣11,146,577,000元(2012年：人民幣7,748,349,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

各集團實體功能貨幣外的銀行結餘及現金／抵押銀行存款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2013年12月31日	5,984	128,518
於2012年12月31日	97,370	52,250

25. 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
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	-
	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。

26. 銀行及其他借款

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註34)	13,164,350	14,725,150
無抵押銀行貸款	2,992,189	1,311,938
	16,156,539	16,037,088
有抵押其他貸款(附註34)	5,796,819	3,990,915
無抵押其他貸款	-	1,104,100
	5,796,819	5,095,015
	21,953,358	21,132,103
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
還款金額如下*：		
1年內	5,961,370	14,944,997
多於1年，但不超過2年	8,416,933	3,274,835
多於2年，但不超過3年	5,049,782	1,043,516
多於3年，但不超過4年	822,464	589,840
多於4年，但不超過5年	634,964	363,890
多於5年	1,011,320	845,734
	21,896,833	21,062,812
毋須於報告期末起計1年內償還但載有按要求時還款條款的貸款賬面值 (於流動負債下呈列)，原本須按下列要求償還：		
多於1年，但不超過2年	13,300	12,766
多於2年，但不超過3年	13,300	13,300
多於3年，但不超過4年	13,300	13,300
多於4年，但不超過5年	13,300	13,300
多於5年	3,325	16,625
	56,525	69,291
	21,953,358	21,132,103
減：於流動負債下呈列的1年內到期的欠款	(6,017,895)	(15,014,288)
於非流動負債下的金額	15,935,463	6,117,815

* 到期金額乃按貸款協議所載償還日期為準。

銀行及其他借款可進一步分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
固定利率	8,113,896	5,719,056
浮動利率	13,839,462	15,413,047
	21,953,358	21,132,103

26. 銀行及其他借款(續)

按浮動利率計息的銀行及其他借款如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
中國人民銀行基準利率	11,474,273	13,124,539
倫敦銀行同業拆款利率	2,365,189	1,469,549
香港銀行同業拆款利率	-	818,959
	13,839,462	15,413,047

平均利率如下：

	2013年	2012年
銀行貸款	7.52%	7.19%
其他貸款	12.19%	12.39%

以各集團實體功能貨幣以外的貨幣列值的銀行及其他借款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2013年12月31日	-	2,365,189
於2012年12月31日	818,959	1,469,550

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司作出擔保：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
聯營公司	490,000	-
附屬公司的非控股股東	1,018,380	446,800
獨立第三方	580,000	643,964
無抵押銀行貸款：		
附屬公司的非控股股東	-	142,000
獨立第三方	207,000	1,000,000

27. 優先票據

2006年優先票據－有抵押

於2006年11月10日，本公司按面值發行本金總額400,000,000美元的優先票據(「2006年優先票據」)。2006年優先票據指定於National Association of Securities Dealer Inc.的PORTAL市場進行交易並於新加坡證券交易所有限公司上市。2006年優先票據按年息率9%計息，須每半年於期末支付。

有關2006年優先票據的主要條款，請參閱2012年綜合財務報表。

於2013年11月8日，2006年優先票據已到期，本金已償還。

27. 優先票據(續)

2006年優先票據－有抵押(續)

於年內2006年優先票據的變動載列如下：

	人民幣千元
於2012年1月1日	241,718
匯兌調整	(391)
年內利息費用	21,899
年內已付／應付利息	(21,899)
於2012年12月31日	241,327
匯兌調整	(3,628)
年內償還本金	(237,699)
年內利息費用	20,048
年內已付利息	(20,048)
於2013年12月31日	-

新美元優先票據－無抵押

於2013年2月4日，本公司按面值的100%發行本金總額為400,000,000美元的優先票據(「美元優先票據」)，該等票據於聯交所上市。美元優先票據按年息率8.5%計息，須於每半年支付。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為394,626,000美元(約人民幣2,480,617,000元)。美元優先票據將於2018年2月4日到期。

於2013年3月26日，本公司按面值的102.5%加累計利息增發本金總額為300,000,000美元的優先票據(「增發的美元優先票據」)，該等票據已與美元優先票據綜合併組成一個單一系列。增發的美元優先票據於聯交所上市，並載有與美元優先票據相同的條款及條件。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為308,515,000美元(約人民幣1,934,851,000元)。

美元優先票據及增發的美元優先票據(統稱「新美元優先票據」)的主要條款如下：

新美元優先票據乃：

- (i) 本公司的一般責任；
- (ii) 在受償權利上較明示次於新美元優先票據受償的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；
- (iii) 至少與本公司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)；
- (iv) 由本公司若干不定離岸附屬公司按優先基準作出擔保，惟須受若干限制規限；
- (v) 實際次於本公司及其不定為新美元優先票據提供擔保的附屬公司的有抵押責任(包括2006年優先票據)，惟須受若干限制規限；及
- (vi) 實際次於不為新美元優先票據提供擔保的本公司附屬公司的所有現有及未來責任。

27. 優先票據(續)

新美元優先票據－無抵押(續)

本公司可選擇於2016年2月4日或之後隨時及不時按相等於下文所載本金額的百分比的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的累計及未繳付利息(如有)，贖回全部或部分新美元優先票據(條件為於下文所示年度各年2月4日起計十二個月期間內贖回)。

期間	贖回價
2016年	104.250%
2017年	102.125%

本公司可選擇於2016年2月4日之前隨時按相等於新美元優先票據本金額100%的贖回價，另加SN2適用溢價(定義見下文)以及截至贖回日期(但不包括該日)的累計及未繳付利息(如有)，贖回全部(但非部分)新美元優先票據。

「SN2適用溢價」就於任何贖回日期的新美元優先票據而言，指(1)新美元優先票據本金額的1.00%與(2)(A)於該贖回日期(i)新美元優先票據於2016年2月4日的贖回價格另加(ii)直至2016年2月4日(不包括截至贖回日期止的累計及未繳付利息)止就新美元優先票據應付之全部所需餘下按時支付的利息款項(乃使用相等於經調整庫務息率的貼現率(相等可資比較美元庫務證券到期半年等額收益的年息率)另加100個基點計算)的現值超出(B)新美元優先票據於該贖回日期的本金額兩者中的較高者。

於任何時間及於2016年2月4日前不時，本公司可用一次或多次普通股股本發售現金所得款淨額按新美元優先票據本金額的108.5%贖回最多新美元優先票據本金總額的35.0%，另加截至贖回日期(不包括該日)止的累計及未繳付利息(如有)；惟於原發行日期本金總額最少65.0%的已發行新美元優先票據須於各有關贖回日期後仍舊發行在外，而任何有關贖回須於相關股本發售截止後60日內進行。

新美元優先票據包含負債部分及提早贖回選擇權：

- (i) 負債部分指於應用可資比較信貸狀況文據當時按適用市場息率貼現的合約決定未來現金流量的現值，該文據規定絕大部分相同的現金流量及相同條款，惟並無嵌入式衍生工具。

於本年度計提的利息費用乃自優先票據發行日起透過對負債部分使用年息率約8.5%的實際息率計算。

- (ii) 提早贖回選擇權乃視為與主合約並無密切關連的嵌入式衍生工具。董事認為，提早贖回選擇權的公平值於初步確認及於2013年12月31日為微不足道。

新美元優先票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	4,415,468
匯兌調整	(128,916)
年內利息費用	309,294
年內已付／應付利息	(330,019)
於2013年12月31日	4,265,827

27. 優先票據(續)

人民幣優先票據—無抵押

於2013年5月13日，本公司按面值的100%發行本金總額為人民幣2,500,000,000元的優先票據(「人民幣優先票據」)，該等票據於聯交所上市。人民幣優先票據按年息率5.625%計息，須於每半年支付。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為人民幣2,475,911,000元。人民幣優先票據將於2016年5月13日到期。

人民幣優先票據的主要條款如下：

人民幣優先票據乃：

- (i) 本公司的一般責任；
- (ii) 在受償權利上較明示次於人民幣優先票據受償的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；
- (iii) 至少與新美元優先票據及本公司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)；
- (iv) 由本公司若干不定離岸附屬公司按優先基準作出擔保，惟須受若干限制規限；
- (v) 實際次於本公司及其不定為人民幣優先票據提供擔保的附屬公司的有抵押責任(包括2006年優先票據)，惟須受若干限制規限；及
- (vi) 實際次於不為人民幣優先票據提供擔保的本公司附屬公司的所有現有及未來責任。

本公司可選擇於隨時按相等於人民幣優先票據本金額100%的贖回價，另加SN3適用溢價(定義見下文)以及截至贖回日期(但不包括該日)的累計及未繳付利息(如有)，贖回全部(但非部分)人民幣優先票據。

「SN3適用溢價」就於任何贖回日期的人民幣優先票據而言，指(1)人民幣優先票據本金額的1.00%與(2)(A)於該贖回日期(i)人民幣優先票據的本金額另加(ii)直至人民幣優先票據到期日(不包括截至贖回日期止的累計及未繳付利息)止就人民幣優先票據應付之全部所需餘下按時支付的利息款項(乃使用貼現率每年2.0%計算)的現值超出(B)人民幣優先票據於該贖回日期的本金額兩者中的較高者。

於任何時間，本公司可用一次或多次普通股股本發售現金所得款淨額按人民幣優先票據本金額的105.625%贖回最多人民幣優先票據本金總額的35.0%，另加截至贖回日期(不包括該日)止的累計及未繳付利息(如有)；惟於原發行日期本金總額最少65.0%的已發行人民幣優先票據須於各有關贖回日期後仍舊發行在外，而任何有關贖回須於相關股本發售截止後60日內進行。

27. 優先票據(續)

人民幣優先票據－無抵押(續)

人民幣優先票據包含負債部分及提早贖回選擇權：

- (i) 負債部分指於應用可資比較信貸狀況文據當時按適用市場息率貼現的合約決定未來現金流量的現值，該文據規定絕大部分相同現金流量及相同條款，惟並無嵌入式衍生工具。

於本年度計提的利息費用乃自優先票據發行日起透過對負債部分使用年息率約5.9%的實際息率計算。

- (ii) 提早贖回選擇權乃視為與主合約並無密切關連的嵌入式衍生工具。董事認為，提早贖回選擇權的公平值於初步確認及於2013年12月31日為微不足道。

人民幣優先票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	2,475,911
年內利息費用	94,148
年內已付／應付利息	(89,063)
於2013年12月31日	2,480,996

第二批美元優先票據－無抵押

於2013年9月24日，本公司按面值的100%發行本金總額為300,000,000美元的優先票據(「第二批美元優先票據」)，該等票據於聯交所上市。第二批美元優先票據按年息率8.0%計息，須於每半年支付。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為296,947,000美元(約人民幣1,826,138,000元)。第二批美元優先票據將於2019年3月24日到期。

第二批美元優先票據乃：

- (vii) 本公司的一般責任；
- (viii) 在受償權利上較明示次於第二批美元優先票據受償的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；
- (ix) 至少與新美元優先票據、人民幣優先票據及本公司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)；
- (x) 由本公司若干不定離岸附屬公司按優先基準作出擔保，惟須受若干限制規限；
- (xi) 實際次於本公司及其不定為第二批美元優先票據提供擔保的附屬公司的有抵押責任(包括2006年優先票據)，惟須受若干限制規限；及
- (xii) 實際次於不為第二批美元優先票據提供擔保的本公司附屬公司的所有現有及未來責任。

27. 優先票據(續)

第二批美元優先票據—無抵押(續)

本公司可選擇於2017年3月24日或之後隨時及不時按相等於下文所載本金額的百分比的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的累計及未繳付利息(如有)，贖回全部或部分第二批美元優先票據(條件為於下文所示年度各年3月24日起計十二個月期間內贖回)。

期間	贖回價
2017年	104%
2018年	102%

本公司可選擇於2017年3月24日之前隨時按相等於第二批美元優先票據本金額100%的贖回價，另加SN4適用溢價(定義見下文)以及截至贖回日期(但不包括該日)的累計及未繳付利息(如有)，贖回全部(但非部分)第二批美元優先票據。

「SN4適用溢價」就於任何贖回日期的第二批美元優先票據而言，指(1)第二批美元優先票據本金額的1.00%與(2)(A)於該贖回日期(i)第二批美元優先票據於2017年3月24日的贖回價格另加(ii)直至2017年3月24日(不包括截至贖回日期止的累計及未繳付利息)止就第二批美元優先票據應付之全部所需餘下按時支付的利息款項(乃使用相等於經調整庫務息率的貼現率(相等可資比較美元庫務證券到期半年等額收益的年息率)另加100個基點計算)的現值超出(B)第二批美元優先票據於該贖回日期的本金額兩者中的較高者。

於任何時間及於2017年3月24日前不時，本公司可用一次或多次普通股股本發售現金所得款淨額按第二批美元優先票據本金額的108%贖回最多第二批美元優先票據本金總額的35.0%，另加截至贖回日期(不包括該日)止的累計及未繳付利息(如有)；惟於原發行日期本金總額最少65.0%的已發行第二批美元優先票據須於各有關贖回日期後仍舊發行在外，而任何有關贖回須於相關股本發售截止後60日內進行。

第二批美元優先票據包含負債部分及提早贖回選擇權：

- (i) 負債部分指於應用可資比較信貸狀況文據當時按適用市場息率貼現的合約決定未來現金流量的現值，該文據規定絕大部分相同的現金流量及相同條款，惟並無嵌入式衍生工具。

於本年度計提的利息費用乃自優先票據發行日起透過對負債部分使用年息率約8.2%的實際息率計算。

- (ii) 提早贖回選擇權乃視為與主合約並無密切關連的嵌入式衍生工具。董事認為，提早贖回選擇權的公平值於初步確認及於2013年12月31日為微不足道。

第二批美元優先票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	1,826,138
匯兌調整	(18,146)
年內利息費用	42,389
年內應付利息	(39,020)
於2013年12月31日	1,811,361

27. 優先票據(續)

所有優先票據於年內的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2012年1月1日	241,718
匯兌調整	(391)
年內利息費用	21,899
年內已付／應付利息	(21,899)
於2012年12月31日	241,327
於發行日期的公平值	8,717,517
匯兌調整	(150,690)
年內償還本金	(237,699)
年內利息費用	465,879
年內已付／應付利息	(478,150)
於2013年12月31日	8,558,184

28. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定		
每股面值0.10港元的普通股		
於2012年及2013年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及已繳足		
每股面值0.10港元的普通股		
於2012年1月1日	1,640,022,897	164,002
行使購股權	13,189,000	1,319
發行新股份(附註a)	327,849,579	32,785
發行新股份(附註b)	162,113,714	16,211
於2012年12月31日	2,143,175,190	214,317
行使購股權	15,325,500	1,533
於2013年12月31日	2,158,500,690	215,850

	人民幣千元
於綜合財務狀況表呈列	
於2013年12月31日	208,656
於2012年12月31日	207,422

附註：

- (a) 於2012年6月15日，本公司根據日期為2012年6月8日的認購協議，按每股5.20港元向聯交所上市公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的全資附屬公司Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)配發及發行327,849,579股每股面值0.10港元的股份。收取的總代價約為1,704,818,000港元(相等於約人民幣1,386,221,000元)。
- (b) 於2012年8月2日，本公司根據日期為2012年6月8日的投資協議進一步按每股5.20港元向Target Smart配發及發行162,113,714股每股面值0.10港元的股份。收取的總代價約為842,991,000港元(相等於約人民幣689,095,000元)。

年內發行的所有股份與其他已發行股份在各方面具有同等地位。

29. 可換股證券

本公司全資附屬公司Active Way Development Limited(「Active Way」)於2012年8月2日根據日期為2012年6月8日的投資協議向九龍倉全資附屬公司Enzio Investments Limited發行以港元計值的本金總額為2,550,000,000港元的永久次級可換股可贖回證券(「可換股證券」)。本公司已同意以後償基準擔保Active Way準時支付根據可換股證券表明應償還的一切款項。可換股證券可按每股股份7.4港元的初始兌換價兌換為最多344,594,594股本公司新股份(可作出兌換價調整)。可換股證券可於發行日期起計三年屆滿後任何時間兌換，惟倘就本公司所有未發行股份向股東作出要約或出現違約事件則作別論，在該情況下，可換股證券可於有關要約按照適用規則及法規正式作出公告時或之後或只要持續存在違約事件的情況下(視情況而定)隨時兌換。

可換股證券賦予持有人權利，自發行日期(包括該日)起至發行日期第一週年(惟不包括該日)按適用分派率收取分派，並於發行日期起第一週年派付，其後每半年期末派付。分派率應為(i)就自發行日期(包括該日)起至發行日期第五週年(惟不包括該日)期間而言，每年為9%；及(ii)就自發行日期第五週年(包括該日)起至發行日期第十週年(惟不包括該日)期間而言，每年為9%加2%及自發行日期第五週年後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)的往後期間而言，為初始利差8.4%加適用的五年美國國債利率加每年2%。重設日界定為發行日期第五週年及發行日期第五週年後每五個曆年屆滿當日。適用的五年美國國債利率指按緊接美國聯邦儲備局理事會所頒佈計算重設的日期前一星期的平均現行利率。

Active Way可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預訂分派延期至下一個預訂分派付款日期。Active Way可按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受分派次數及可延期應計欠分派的任何限制。可換股證券任何應計分派及任何額外分派金額將於可換股證券持有人自願兌換後消除。除非及直至Active Way或本公司悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額，Active Way及本公司不得就任何股本(包括優先股)或平價證券宣派或支付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對當中任何股本(包括優先股)或平價證券派付股息或其他付款或作出贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購。

由於可換股證券並無對本集團施加償還本金或支付任何分派的合約責任，故不符合國際會計準則第32號項下金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時按權益股息處理。

截至2013年12月31日止年度，本公司已作出人民幣182,914,000元之分派。

30. 收購附屬公司

2012年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購實際股權	代價 人民幣千元
無錫綠城房地產開發有限公司 (「無錫綠城」)(附註(i))	房地產開發	2012年1月11日	85%	—
台州綠城泰業房地產開發有限公司 (「台州泰業」)(附註(ii))	房地產開發	2012年9月27日	51%	13,000
杭州合仁裝飾有限公司(「杭州合仁」) (附註(iii))	設計及裝飾	2012年9月14日	32%	1,500
				14,500

附註：

- (i) 無錫綠城先前根據中海信託安排入賬列作本集團聯營公司。於2012年，於中海信託到期後，無錫綠城成為本公司附屬公司。無錫綠城的全部股權其後於2012年7月1日出售予本集團一間聯營公司。
- (ii) 台州泰業先前為本集團擁有41%權益的聯營公司。台州泰業從事物業開發業務。本集團收購額外10%股權，務求繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (iii) 杭州合仁先前為綠城房產建設管理有限公司(「綠城建設管理」)(本集團擁有35%權益的附屬公司)擁有15%權益的可供出售投資。由於本集團有權委任綠城建設管理的大多數董事，因而對綠城建設管理擁有權利，且有能力運用其權利影響其回報，故綠城建設管理為本集團附屬公司。於2012年，綠城建設管理收購杭州合仁額外75%股權。因此，杭州合仁(即綠城建設管理擁有90%權益的附屬公司)亦入賬列作本集團附屬公司。杭州合仁主要從事設計及裝飾業務。收購該公司旨在為本集團物業發展公司提供設計及裝飾服務。

30. 收購附屬公司(續)

2013年年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購實際股權	代價 人民幣千元
浙江文瀾文化發展有限公司 (「浙江文瀾」)(附註(i))	製作文學作品	2013年3月5日	52.85%	2,400
海南中油深海養殖科技開發有限公司 (「海南中油」)(附註(ii))	房地產開發	2013年1月15日	51%	104,090
綠城恒基(大慶)置業有限公司 (「綠城恒基大慶」)(附註(iii))	房地產開發	2013年10月11日	51%	13,000
慈溪綠城房地產發展有限公司 (「慈溪綠城房地產」)(附註(iv))	房地產開發	2013年7月5日	100%	68,600
				188,090

附註：

- (i) 本公司擁有51%權益的附屬公司杭州金馬房地產有限公司與本公司全資附屬公司杭州綠城海企房地產開發有限公司各自收購浙江文瀾35%股權。
- (ii) 本公司擁有51%權益的附屬公司海南綠城高地投資有限公司收購海南中油全部股權。
- (iii) 綠城恒基大慶先前為本集團擁有25%權益的聯營公司。綠城恒基大慶從物業開發業務。本集團收購額外26%股權，務求繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (iv) 慈溪綠城房地產先前為本集團擁有30%權益的聯營公司。慈溪綠城房地產從物業開發業務。本集團收購額外70%股權，務求繼續擴充本集團的物業開發業務。

30. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	5,166	5,116
預付租金	429	–
遞延稅項資產	1,488	–
可供發展物業	149,571	–
發展中物業	1,297,648	1,764,835
已竣工可出售物業	–	270,678
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	240,652	56,538
應收關聯人士欠款	2,165	282,399
預付所得稅	–	23,504
其他預付稅項	13,995	18,239
銀行結餘及現金	28,288	74,811
貿易及其他應付款項	(347,653)	(131,239)
預售訂金	(204,637)	(400,476)
應付關聯人士欠款	(432,285)	(925,829)
應付所得稅	(74)	(33,159)
其他應付稅項	–	(25)
銀行及其他借款	(499,950)	(613,650)
	254,803	391,742
商譽	501	–
非控股股東權益	(25,314)	(102,857)
	229,990	288,885
減：		
轉撥自之前持有並歸類為聯營公司／可供出售投資的權益	(37,977)	(221,006)
就分階段達成業務合併時聯營公司重新計算至收購日期公平值的收益(附註i)	(3,923)	(3,399)
重新併表計算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(附註ii)	–	(49,980)
	188,090	14,500
總代價，由以下方式償付：		
現金	118,490	14,500
未付代價款	69,600	–
	188,090	14,500
收購產生的淨現金流量		
已付現金	(118,490)	(14,500)
所收購銀行結餘及現金	28,288	74,811
	(90,202)	60,311

30. 收購附屬公司(續)

附註：

- (i) 年內，本集團於綠城恒基大慶及慈溪綠城房地產的股權於收購時按其公平值重新計量，分別帶來收益人民幣2,584,000元及人民幣1,339,000元。本集團於2012年於台州泰業的股權重新計量，帶來收益人民幣3,399,000元。
- (ii) 本集團於之前入賬列作聯營公司的無錫綠城的85%股權於2012年中海信託到期後按其公平值重新計量，帶來收益人民幣49,980,000元。

收購海南中油入賬列作收購資產及負債，其並不構成業務。收購其他公司採用收購法入賬。由於收購浙江文瀾產生的資產及負債與收購綠城恒基大慶及慈溪綠城房地產產生的資產及負債相比並不重大，因此合併呈列收購的影響。

收購的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項、訂金及預付款項以及應收關聯人士欠款)於收購日期的公平值為人民幣242,817,000元，總合約金額為人民幣242,817,000元，預期能夠全數收回。

於收購日期確認的非控股股東權益乃參考應佔浙江文瀾、綠城恒基大慶及慈溪綠城房地產資產淨值的已確認金額比例計量，為人民幣25,314,000元。收購產生的商譽其後於本年度撇銷。

浙江文瀾、綠城恒基大慶及慈溪綠城房地產自收購日期起至年末止期間並無為本集團貢獻任何收入。

浙江文瀾自收購日期起至年末止期間並無為本集團貢獻任何重大損益。自收購日期起至年末止，綠城恒基大慶及慈溪綠城房地產應佔虧損分別人民幣6,932,000元及人民幣2,925,000元已於本集團本年度利潤內確認。

假設收購浙江文瀾、綠城恒基大慶及慈溪綠城房地產已於2013年1月1日生效，其對本集團截至2013年12月31日止年度的收入及利潤影響甚微。

與收購有關的成本並不重大，已自轉讓之代價中扣除，並於本年度在綜合損益及其他全面收益表內行政開支項目確認為開支。

31. 經營租賃

本集團作為承租人

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年內大廈租賃於經營租賃下作出的最低租賃付款	93,034	78,905

於報告期末，本集團於不可撤銷經營租賃下對未來最低租賃付款的到期承擔如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內	34,377	42,914
於第2至第5年內(包括首尾2年)	27,262	26,434
5年以後	-	431
	61,639	69,779

經營租賃付款為本集團就若干辦公室物業所應付租金。租賃年期磋商為1至5年，租金固定。

本集團作為出租人

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	121,381	122,604

於報告期末，本集團就以下未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內	40,590	26,612
於第2至第5年內(包括首尾2年)	14,537	15,076
5年以後	5,563	12,274
	60,690	53,962

物業租金收入為本集團應收的租金收入。租賃年期磋商為3個月至15年，租金固定。

32. 承擔

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
下列項目已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔：		
就可供發展物業及發展中物業	14,038,730	15,079,597
在建工程	25,855	196,766
	14,064,585	15,276,363

除上述者外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
就可供發展物業及發展中物業已訂約但未撥備	2,136,249	2,283,607

33. 股份支付交易

本公司的購股權計劃(「該計劃」)乃根據股東於2006年6月22日通過的決議案採納，其主要目的是向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞。該計劃將會於2016年6月21日屆滿，根據該計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司董事)授出購股權以認購本公司股份。

根據該計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數不得超過本公司於任何時間已發行股份的10%(毋須獲本公司股東事先批准)。任何一年可向任何人士已授出或可能授出購股權所涉及的已發行及將予發行股份的數目不得超過本公司於任何時間已發行股份的1%(毋須獲本公司股東事先批准)。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

購股權可由購股權授出日期起至該計劃屆滿期間內隨時行使(除非該計劃另有規則)。行使價由本公司董事釐定，且將不少於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

33. 股份支付交易(續)

於2009年授出的特定購股權類別詳情如下：

	授出日期	可行權期間	行使期間	行使價格	公平值
2009A	22/1/2009	22/1/2009-21/1/2011	22/1/2009-21/1/2019	2.89港元	1.19港元
2009B	13/5/2009	13/5/2009-12/5/2012	13/5/2009-12/5/2019	7.16港元	3.41港元
2009C	22/6/2009	22/6/2009-21/6/2011	22/6/2009-21/6/2019	11.00港元	4.71港元
2009D	17/7/2009	17/7/2009-16/7/2011	17/7/2009-16/7/2019	11.59港元	4.17港元

於授出日期2009年1月22日、5月13日、6月22日及7月17日本公司股份的收市價分別為2.75港元、7.16港元、11.00港元及11.52港元。

購股權可於以下期間行使：

2009A

- (i) 每名承受人獲授的購股權其中最多50%可於2009年1月22日起行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中最多75%可於2009年1月22日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承受人獲授的所有餘下購股權可於2009年1月22日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年1月21日行使。

2009B

- (i) 每名承受人獲授的購股權其中最多33%可於2009年5月13日起行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中最多67%可於2009年5月13日起計24個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承受人獲授的所有餘下購股權可於2009年5月13日起計36個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年5月12日行使。

2009C

- (i) 每名承受人獲授的購股權其中最多50%可於2009年6月22日起行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中最多75%可於2009年6月22日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承受人獲授的所有餘下購股權可於2009年6月22日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年6月21日行使。

2009D

- (i) 每名承受人獲授的購股權其中最多50%可於2009年7月17日起行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中最多75%可於2009年7月17日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承受人獲授的所有餘下購股權可於2009年7月17日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年7月16日行使。

33. 股份支付交易(續)

下表披露年內由董事及僱員持有本公司的購股權變動：

購股權類型	於2013年				2013年
	1月1日尚未行使	年內授出	年內行使	年內作廢	12月31日
2009A	18,903,500	–	(6,781,500)	–	12,122,000
2009B	5,216,500	–	(1,857,500)	–	3,359,000
2009C	36,437,000	–	(6,686,500)	(174,000)	29,576,500
2009D	15,000,000	–	–	–	15,000,000
	75,557,000	–	(15,325,500)	(174,000)	60,057,500
可於年終行使					60,057,500
加權平均行使價格	8.82港元	–	6.95港元	11.00港元	9.30港元

購股權類型	於2012年				2012年
	1月1日尚未行使	年內授出	年內行使	年內作廢	12月31日
2009A	27,199,000	–	(8,295,500)	–	18,903,500
2009B	10,000,000	–	(4,783,500)	–	5,216,500
2009C	37,382,000	–	(110,000)	(835,000)	36,437,000
2009D	15,000,000	–	–	–	15,000,000
	89,581,000	–	(13,189,000)	(835,000)	75,557,000
可於年終行使					75,557,000
加權平均行使價格	8.21港元	–	4.51港元	11.00港元	8.82港元

就年內已行使購股權而言，於行使日期的加權平均股價為15.36港元(2012年：10.84港元)。

每次接納獲授的購股權時須支付1.00港元。此外，(i)就2009A購股權而言，若干承受人須預先支付購股權額外費用每份購股權1.00港元；及(ii)就2009C購股權而言，若干承受人須分三年支付購股權溢價每份購股權3.50港元。於2013年12月31日，根據購股權溢價的支付條款，為數人民幣63,526,000元(2012年：人民幣89,448,000元)的購股權溢價已計入流動性的其他應收款項。

於各自授出日期，2009A、2009B、2009C及2009D購股權的估計公平值分別為人民幣39,173,000元、人民幣30,023,000元、人民幣168,173,000元及人民幣55,132,000元。

33. 股份支付交易(續)

計算購股權公平值時使用以下假設：

	2009A	2009B	2009C	2009D
授出日期股價	2.75港元	7.16港元	11.00港元	11.52港元
行使價	2.89港元	7.16港元	11.00港元	11.59港元
行使年期	10年	10年	10年	5.1年
預期波幅	58%	59%	59%	57%
股息率	2.81%	2.81%	4.16%	4.16%
無風險利率	1.450%	2.372%	2.951%	1.79%

二項式模式被用作估計2009A、2009B及2009C購股權的公平值。柏力克舒爾斯期權定價模式被用作估計2009D購股權的公平值。在計算購股權公平值時使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。變數及假設的變化或會導致購股權公平值出現變動。

預期波幅乃以可資比較上市公司股價於最近期間的歷史波幅而釐定。因不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響，該模式所使用的預計可使用年期已根據管理層的最佳估計作出調整。

截至2012年12月31日止年度，本集團就本公司授出購股權確認的開支總額為人民幣1,203,000元。

34. 資產抵押

於報告期末，以下資產已抵押予銀行及其他機構，以作為授予本集團信貸融資額度的擔保：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
土地及樓宇	16,317	32,807
酒店樓宇	1,484,407	1,964,841
在建工程	533,039	262,565
預付租賃款	470,343	229,419
可供發展物業	431,533	261,497
發展中物業	15,843,475	17,540,720
已竣工可出售物業	1,201,163	900,363
投資物業	1,800,000	1,700,000
抵押銀行存款	595,038	1,734,337
於聯營公司權益	255,270	177,232
於合營企業權益	94,004	44,552
	22,724,589	24,848,333

35. 退休福利計劃

本集團在中國的附屬公司僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

36. 或然負債

(i) 擔保

本集團於2013年12月31日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供人民幣17,625,119,000元（2012年：人民幣17,144,296,000元）的擔保。此等由本集團提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的信貸融資額度向銀行及其他方提供擔保：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<i>提供給以下公司的信用擔保：</i>		
— 聯營公司	6,570,135	3,643,844
— 合營企業	336,000	3,822,224
— 獨立第三方	300,000	200,000
	7,206,135	7,666,068
<i>提供給以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
— 聯營公司	255,270	177,232
— 合營企業	456,910	408,512
	712,180	585,744
合計	7,918,315	8,251,812

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應佔聯營公司為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	5,076,552	3,773,850

於報告期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應佔合營企業為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	1,667,378	1,333,389

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，及很大程度上不會引起流出結算。

36. 或然負債(續)

(ii) 與浙江復星商業發展有限公司(「浙江復星」)的訴訟

於2011年12月29日，本公司全資附屬公司浙江嘉和實業有限公司(「綠城嘉和」、上海証大房地產有限公司(聯交所上市公司及獨立第三方)全資附屬公司上海証大置業有限公司(「上海証大置業」)及SOHO中國有限公司全資附屬公司上海長燁投資管理諮詢有限公司(「上海長燁」)訂立協議，據此，上海長燁有條件同意收購，而(i)綠城嘉和有條件同意出售其於杭州綠城合升投資有限公司(「綠城合升」)的100%股本權益及其向綠城合升授出的貸款；及(ii)上海証大置業有條件同意出售其於上海証大五道口房地產開發有限公司(「上海証大五道口」)的100%股本權益及其向上海証大五道口授出的貸款。根據日期為2012年1月9日的補充協議，有關訂約方同意上海長昇投資管理諮詢有限公司(「上海長昇」)應承擔上海長燁於股權及債權轉讓項下的所有權利、義務及責任。綠城合升及上海証大五道口分別擁有上海海之門房地產管理有限公司(「上海海之門」)10%及40%股本權益，而聯交所上市公司復星國際有限公司的全資附屬公司浙江復星擁有上海海之門餘下的50%股本權益。上海海之門間接擁有上海一幅地塊全部權益。出售綠城合升的100%股本權益於2012年為本集團帶來收益人民幣115,330,000元。

於2012年5月30日，浙江復星向上海市第一中級人民法院(「該法院」)提起民事訴訟並收到該法院的受理通知，據此，浙江復星針對相關方發起民事訴訟，以通過要求宣佈該等交易無效而維護其於上述間接轉讓上海海之門股權的優先購買權。

於2012年6月4日，本集團接獲該法院發出有關該民事訴訟的傳票，據此，綠城嘉和被指為其中一名被告。

於2012年11月29日，一審於該法院舉行。於2013年4月24日，該法院已發出一審判決(「該判決」)，其分別就(其中包括)下列事宜作出判令：

1. 使日期為2011年12月29日的協議所述由上海証大置業及綠城嘉和分別向上海長燁轉讓上海証大五道口及綠城合升100%股權的約定無效；
2. 使日期為2011年12月29日有關上海証大置業向上海長昇轉讓上海証大五道口100%股權(「上海証大五道口轉讓」)的股權轉讓協議無效；
3. 使日期為2012年1月12日有關綠城嘉和向上海長昇轉讓綠城合升100%股權(「綠城合升轉讓」)的股權轉讓協議無效；及
4. 使上海証大五道口及綠城合升的擁有權分別恢復至上海証大五道口轉讓及綠城合升轉讓前的狀況。

36. 或然負債(續)

(ii) 與浙江復星商業發展有限公司(「浙江復星」)的訴訟(續)

本集團已審閱該判決。SOHO中國有限公司已就該判決向上海市高級人民法院提出上訴。截至該等財務報表日期，該案尚在二審審理中。

經諮詢本集團法律顧問後，本公司相信，該判決在上訴結果未決期間不可強制執行，亦不會生效。本公司認為，該判決不會對本集團財務狀況營運構成任何重大不利影響。

(iii) 與趙星如女士(「趙女士」)的訴訟

於2010年7月26日及27日，綠城房地產與趙女士及周鼎文先生(「周先生」)訂立合作協議及補充協議(統稱「該等合作協議」)，據此，綠城房地產收購於新疆鴻遠投資有限公司(「新疆鴻遠」)的60%股本權益，代價為人民幣25,500,000元。此項收購已於2010年7月29日完成。此項收購以收購資產及負債入賬。

於2011年9月5日，本集團有條件地向上海捷辰投資諮詢有限公司(「捷辰」)出售於新疆鴻遠的全部60%權益以及委托捷辰管理。根據日期為2012年6月11日的終止協議，2011年9月5日有關本集團將新疆鴻遠全部60%權益有條件出售以及委託捷辰管理的協議被終止。

於2012年11月5日，趙女士向新疆維吾爾自治區烏魯木齊中級人民法院(「烏魯木齊法院」)提出民事訴訟，並已接獲烏魯木齊法院的受理通知，據此，趙女士聲稱(其中包括)，上述向捷辰出售新疆鴻遠股本權益的舉措已損害其股東權利，並因此要求(i)解除該等合作協議；(ii)綠城房地產須向趙女士作出賠償人民幣11,000,000元；及(iii)綠城房地產須承擔有關訴訟成本。

於2013年5月14日，一審於烏魯木齊法院舉行，本公司及趙女士無法通過調解達成和解。

於2014年3月3日，趙女士已撤回對本集團的民事訴訟。

37. 關聯人士披露

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士有以下交易：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
出售予一名非控股股東的物業	249,613	1,737
出售予合營企業及聯營公司的物料(附註)	32,911	81,050
從聯營公司收取的工程服務收入(附註)	2,143	1,308
從合營企業收取的工程服務收入(附註)	3,820	1,479
從合營企業及聯營公司收取的工程 顧問服務收入(附註)	29,543	25,669
支付／應付租金予：		
— 股東公司	8,624	8,623
— 非控股股東	561	500
從股東公司購入(附註)	7,956	9,839
支付／應付予聯營公司的室內裝修服務費(附註)	12,962	—
支付／應付予股東公司的物業管理費	102,230	97,931
應收款項的利息收入：		
— 聯營公司(附註)	270,612	1,200,668
— 合營企業(附註)	50,304	116,119
— 非控股股東	12,124	12,375
應付款項的利息開支：		
— 聯營公司(附註)	49,914	227,524
— 合營企業(附註)	58,042	4,544
— 非控股股東	90,924	599,803
支付／應付予股東公司的廣告開支	70,000	70,000
從合營企業和聯營公司收取與使用品牌有關的收入(附註)	62,279	54,148
支付／應付予股東公司的酒店管理費	9,627	7,414
從聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	1,270	662
從下列公司收取的室內裝修服務收入：		
— 合營企業及聯營公司(附註)	266,981	107,273
— 股東公司	3,363	—
支付予股東公司的健康管理服務費	1,118	1,280
支付予股東公司的保健服務費	1,191	1,224
支付予股東公司的教育服務費	69	529
從合營企業及聯營公司收取的推廣服務收入(附註)	8,442	14,902
從合營企業及聯營公司收取的廣告收入(附註)	8,380	4,830
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	90,155	45,812

37. 關聯人士披露(續)

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士有以下交易：(續)

附註： 向股東公司購入指購入建築承辦商使用的原材料，其成本包括於整個建築合約內。與聯營公司及合營企業的交易於本集團應佔未實現利潤或虧損抵銷前以總數呈列。

董事認為上述交易乃根據訂約方協定的條款進行。

宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士各自為本公司「股東」，統稱為「股東」。股東公司指股東及聯屬公司擁有的公司。

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無擔保)如下：

	項目相關		2013年 非項目相關		總計	
	計息	免息	計息	免息	計息	免息
	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
以下人士欠本集團						
股東公司	-	152,971	-	12,170	-	165,141
非控股股東	2,197,909	4,283,694	315,447	46,722	2,513,356	4,330,416
聯營公司	5,000,323	8,330,852	-	-	5,000,323	8,330,852
合營企業	1,339,558	3,253,641	-	-	1,339,558	3,253,641
行政人員	-	47,919	-	-	-	47,919
	8,537,790	16,069,077	315,447	58,892	8,853,237	16,127,969
本集團欠以下人士						
股東	-	13,160	-	-	-	13,160
股東公司	-	16,600	-	-	-	16,600
非控股股東	1,308,315	2,457,796	-	1,894	1,308,315	2,459,690
聯營公司	1,475,925	2,747,517	-	-	1,475,925	2,747,517
合營企業	2,425,328	320,426	-	-	2,425,328	320,426
行政人員	-	8,345	-	-	-	8,345
	5,209,568	5,563,844	-	1,894	5,209,568	5,565,738

37. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無擔保)如下：(續)

	項目相關		2012年 非項目相關		總計	
	計息	免息	計息	免息	計息	免息
	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
以下人士欠本集團						
股東	-	14,439	-	-	-	14,439
股東公司	-	-	-	4,485	-	4,485
非控股股東	2,651,153	3,752,412	453,186	34,694	3,104,339	3,787,106
聯營公司	8,574,686	4,561,830	-	-	8,574,686	4,561,830
合營企業	1,322,714	177,299	-	1,668	1,322,714	178,967
行政人員	-	60,519	-	10,000	-	70,519
	12,548,553	8,566,499	453,186	50,847	13,001,739	8,617,346
本集團欠以下人士						
股東	-	13,160	-	-	-	13,160
股東公司	-	16,538	-	18,850	-	35,388
非控股股東	322,276	1,023,312	-	1,894	322,276	1,025,206
聯營公司	1,677,069	2,655,171	-	311	1,677,069	2,655,482
合營企業	1,141,447	243,691	-	-	1,141,447	243,691
行政人員	-	11,395	-	-	-	11,395
	3,140,792	3,963,267	-	21,055	3,140,792	3,984,322

與關聯人士的項目相關結餘：

(a) 應收行政人員貿易結餘主要來自物業銷售，正常信貸期為兩個月。

(b) 應收股東公司貿易結餘主要來自施工預付款項及貿易應收款項。

施工預付款按施工合約發單及在建築成本產生並經核證及同意後一至兩個月內清付。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

(c) 應收非控股股東項目相關結餘主要為預付分派。應收合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是向此等合營企業／聯營公司的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘預計當有關項目展開預售時清付。

(d) 應付股東及行政人員貿易結餘主要是預售訂金。

37. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無擔保)如下：(續)

- (e) 應付股東公司貿易結餘主要來自施工採購，正常信貸期於建築成本產生並經核證及同意後一至兩個月。通常直至建築項目竣工，達85%的建築成本發放；及直至項目成本最終決算，達95%的建築成本發放。達5%的建築成本作為保證金將扣起並於2至5年內發放。
- (f) 應付非控股股東項目相關結餘主要來自此等非控股股東的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘於要求償還時及預期當有關項目展開預售時清付。
- (g) 應付合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是預付分派。

與關聯人士的非項目相關結餘主要為無抵押墊支及於要求時償還。

應收(應付)關聯人士欠款的免息結餘為無抵押及於要求時償還。應收(應付)關聯人士欠款的計息結餘主要條款如下：

- (a) 於2013年12月31日項目相關應收非控股股東的款項中有人民幣2,197,909,000元(2012年：人民幣2,651,153,000元)，以固定年息7.31%至7.82%(2012年：7.31%至7.82%)計息。
- (b) 於2013年12月31日項目相關應收聯營公司的款項中有人民幣5,000,323,000元(2012年：人民幣8,574,686,000元)，以固定年息7.19%至12.00%(2012年：5.40%至12.00%)計息。
- (c) 於2013年12月31日項目相關應收合營企業的款項中有人民幣1,339,558,000元(2012年：人民幣1,322,714,000元)，以固定年息6.67%至10.00%(2012年：6.67%)計息。
- (d) 於2013年12月31日項目相關應付非控股股東的款項中有人民幣1,308,315,000元(2012年：人民幣322,276,000元)，以固定年息7.34%至15.00%(2012年：7.34%至8.00%)計息。
- (e) 於2013年12月31日項目相關應付聯營公司的款項中有人民幣785,085,000元(2012年：人民幣417,524,000元)，以固定年息0.35%至15.00%(2012年：0.50%至7.02%)計息。
- (f) 於2013年12月31日項目相關應付聯營公司的款項中人民幣690,840,000元(2012年：人民幣1,259,545,000元)，以浮動年息7.05%至8.15%(2012年：6.67%至8.21%)計息。
- (g) 於2013年12月31日項目相關應付合營企業的款項中有人民幣1,775,768,000元(2012年：人民幣1,141,447,000元)，以固定年息7.19%至10.00%(2012年：0.50%至10.00%)計息。
- (h) 於2013年12月31日項目相關應付合營企業的款項中有人民幣649,560,000元(2012年：無)，以浮動年息0.35%至8.76%(2012年：無)計息。
- (i) 於2013年12月31日非項目相關應收非控股股東的款項中有人民幣315,447,000元(2012年：人民幣453,186,000元)，以浮動年息0.40%至6.00%(2012年：0.50%至6.56%)計息。

37. 關聯人士披露(續)

(iii) (a) 於年內，除附註30所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
從非控股股東購入附屬公司的額外權益	197,700	—
從非控股股東購入一間聯營公司	160,520	—

於2013年8月31日，本集團與非控股股東訂立協議，收購溫州綠城置業有限公司20%股權及溫州綠景置業有限公司30%股權，代價分別為人民幣77,200,000元及人民幣112,500,000元。

於2013年8月20日，本集團訂立協議，向一名個人收購浙江綠城天台山蓮花度假村有限公司30%股權，代價為人民幣8,000,000元。

於2013年1月31日，本集團與非控股股東訂立協議，收購杭州融創綠城25%股權，代價約人民幣160,520,000元。

(b) 於年內，本集團向關聯人士作出的出售如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
向非控股股東出售附屬公司的權益	22,500	—

於2013年4月25日，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其持有的於北京興業萬發房地產開發有限公司45%股權，代價為人民幣22,500,000元。

(c) 年內，鑒於本集團於穎澤及其全資附屬公司大連九龍倉綠城擁有40%權益，本公司全資附屬公司時凱控股有限公司(「時凱」)為了本公司非控股股東九龍倉的利益抵押其穎澤股份，據此，本公司及時凱同意(其中包括)根據一間銀行授予大連九龍倉綠城貸款融資人民幣350,000,000元(相當於約437,500,000港元)及若干銀行授予(轉讓後)穎澤的貸款融資260,000,000美元(相當於約2,022,800,000港元)提供40%保證責任。

於2013年12月18日，本公司與其非控股股東九龍倉訂立框架協議，據此，本集團及九龍倉連同其附屬公司將按50：50擁有權比例共同開發位於中國浙江省杭州市蕭山區之土地作為住宅物業。框架協議於2014年2月28日舉行的股東特別大會獲通過。

37. 關聯人士披露(續)

(iv) 主要管理人員補償

年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
短期福利	26,747	23,366
離職福利	292	245
股份支付	-	1,203
	27,039	24,814

董事及主要管理人員的薪酬由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

38. 本公司財務狀況表

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產		
物業、廠房及設備	636	771
於一間附屬公司、一間聯營公司投資以及應收附屬公司及關聯人士款項	18,385,985	10,345,082
其他應收款項	613,580	121,186
銀行結餘及現金	67,115	48,276
	19,067,316	10,515,315
負債		
其他應付款項	203,735	110,087
應付關聯人士欠款	2,841,177	5,179,904
其他應付稅項	6,293	6,630
銀行及其他借款	2,365,189	-
優先票據	8,558,184	241,327
	13,974,578	5,537,948
資產減負債	5,092,738	4,977,367
資本及儲備		
股本	208,656	207,422
儲備(附註)	4,884,082	4,769,945
	5,092,738	4,977,367

附註：

本公司的儲備變動如下：

	人民幣千元
於2012年1月1日	2,810,056
年內虧損	(123,911)
已發行股份	2,035,406
確認權益結算的股份支付	1,203
行使購股權	47,191
於2012年12月31日	4,769,945
年內利潤	1,106,976
確認為股息的分派	(1,077,319)
行使購股權	84,480
於2013年12月31日	4,884,082

39. 報告期完結後事項

2013年12月31日後發生的重大事項如下：

於2014年1月20日，本公司(作為擔保方)就本公司之全資附屬公司月慧環球有限公司發行美元次級永久資本證券(「次級證券」)與(其中包括)聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人訂立認購協議。次級證券的本金總額為500,000,000美元，已獲得聯交所批准上市及買賣。次級證券的所得款項淨額約為493,250,000美元，擬用作取代可換股證券及再融資以及用作一般公司營運用途。

由於次級證券並無對本集團施加償還本金或支付任何分派的合約責任，故不符合國際會計準則第32號項下金融負債的分類定義。因此，次級證券分類為權益，而分派於宣派時按權益股息處理。

40. 本公司主要附屬公司詳情

於2013年及2012年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益／ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2013年	2012年	2013年	2012年		
綠城房地產集團有限公司	中國 1995年1月6日	人民幣895,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司	中國 2002年6月19日	人民幣196,080,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
新疆俊發綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月16日	人民幣211,079,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
北京亞奧綠城房地產開發有限公司	中國 2008年8月19日	人民幣50,000,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
杭州休博園湖畔綠景休閒開發有限公司	中國 2008年4月2日	人民幣120,000,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
寧波象山綠城房地產開發有限公司	中國 2008年2月19日	人民幣100,000,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
綠城房產建設管理有限公司	中國 2010年9月8日	人民幣200,000,000元	-	-	35% (附註i)	35% (附註i)	項目管理	有限責任公司

40. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益／ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2013年	2012年	2013年	2012年		
湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司	中國 2003年9月26日	人民幣50,600,000元	-	-	49% (附註ii)	49% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣915,000,000元	-	-	80% (附註iii)	60% (附註iii)	房地產開發	中外合資企業
溫州綠景置業有限公司	中國 2007年11月26日	人民幣915,000,000元	-	-	90% (附註iii)	60% (附註iii)	房地產開發	中外合資企業
浙江綠城天台山蓮花度假村有限公司	中國 2011年8月8日	人民幣50,000,000元	-	-	100% (附註iii)	70% (附註iii)	房地產開發	有限責任公司
北京興業萬發房地產開發有限公司	中國 2000年10月26日	人民幣50,000,000元	-	-	55% (附註iv)	100% (附註iv)	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城房地產開發有限公司	中國 2007年2月15日	人民幣768,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城家景房地產開發有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣386,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
舟山綠城房地產開發有限公司	中國 1999年12月16日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
北京陽光綠城房地產開發有限公司	中國 2001年1月15日	人民幣50,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭綠城房地產開發有限公司(「杭州余杭綠城」) (附註i)	中國 1999年11月12日	人民幣30,000,000元	-	-	64%	64%	房地產開發	有限責任公司

40. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益／ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2013年	2012年	2013年	2012年		
杭州余杭金騰房地產開發有限公司	中國 2001年12月25日	人民幣50,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司
南通綠城房地產開發有限公司	中國 2007年8月23日	人民幣50,000,000元	-	-	77%	77%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城華川置業有限公司	中國 2007年8月21日	人民幣517,764,600元	-	-	80%	80%	房地產開發	中外合資企業
舟山綠城聯海置業有限公司	中國 2007年6月5日	人民幣250,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
寧波太平洋實業有限公司	中國 2003年7月11日	人民幣177,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	外商合資企業
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	中國 2001年10月15日	人民幣40,000,000元	-	-	55%	55%	房地產開發	有限責任公司
養生堂浙江千島湖房地產開發有限公司	中國 2005年1月24日	人民幣200,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城海企房地產開發有限公司	中國 2007年11月23日	人民幣1,000,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
湖州新錦江房地產開發有限公司	中國 2004年2月3日	人民幣50,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
長興綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月30日	人民幣100,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州金馬房地產有限公司	中國 1992年10月22日	50,000,000美元	-	-	51%	51%	房地產開發	中外合資企業

40. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益／ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2013年	2012年	2013年	2012年		
浙江報業綠城房地產開發有限公司	中國 2008年7月7日	人民幣1,200,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
北京萊福世紀置業有限公司	中國 2007年4月24日	人民幣30,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
諸暨市越都置業有限公司	中國 2008年10月31日	人民幣300,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城北盛置業有限公司	中國 2009年12月1日	人民幣530,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
溫州景楊置業有限公司	中國 2010年7月19日	人民幣340,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
杭州千島湖綠城投資置業有限公司	中國 2005年6月15日	人民幣30,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城置業有限公司	中國 2006年12月12日	人民幣77,600,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
寧波高新區研發園綠城建設有限公司	中國 2003年8月21日	人民幣50,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
南京天浦置業有限公司	中國 2002年11月12日	人民幣50,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
浙江嘉和實業有限公司	中國 1995年4月25日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州玫瑰園度假村有限公司	中國 2006年8月15日	人民幣184,410,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	中國 2009年12月23日	人民幣200,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
舟山綠城蔚藍海岸房地產開發有限公司	中國 2008年5月6日	人民幣50,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司

40. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益／ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2013年	2012年	2013年	2012年		
舟山市普陀綠城房地產開發有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣50,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
舟山市普陀綠城實業投資有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
城建中稷(浙江)實業發展有限公司	中國 2005年2月5日	人民幣160,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市瑞豐房地產開發有限公司	中國 2005年4月12日	人民幣10,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
舟山市明程房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市乾源房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
河南錦江置業有限公司	中國 2002年8月8日	人民幣80,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
海南綠城高地投資有限公司	中國 2007年11月15日	人民幣60,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
慈溪綠城房地產開發有限公司	中國 2009年7月27日	人民幣98,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城玉園房地產開發有限公司	中國 2009年11月11日	人民幣1,300,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
大連綠城房地產開發有限公司	中國 2008年11月11日	人民幣120,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司

40. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益／ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2013年	2012年	2013年	2012年		
青島綠城膠州灣房地產開發有限公司	中國 2009年11月25日	100,000,000美元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
臨安綠城置業有限公司	中國 2009年7月2日	人民幣50,000,000元	-	-	65%	65%	房地產開發	有限責任公司
新泰綠城置業有限公司	中國 2010年1月12日	人民幣98,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
大連綠城置業有限公司	中國 2010年3月15日	人民幣100,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
德清綠城房地產開發有限公司	中國 2010年2月1日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
紹興綠城金昌置業有限公司	中國 2009年11月6日	人民幣100,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
啟東綠城香格置業有限公司	中國 2009年10月27日	人民幣65,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
北京綠城銀石置業有限公司	中國 2008年2月20日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州銀嘉房地產開發有限公司	中國 2003年9月17日	人民幣100,000,000元	-	-	56%	56%	房地產開發	有限責任公司
台州綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2011年2月18日	人民幣130,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司

40. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益／ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2013年	2012年	2013年	2012年		
新疆鴻遠投資有限公司	中國 2003年1月22日	人民幣42,500,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
慈溪綠城房地產發展有限公司	中國 2011年7月7日	人民幣98,000,000元	-	-	100% (附註v)	- (附註v)	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城東友房產開發有限公司(「杭州綠城東友」)	中國 2013年1月11日	人民幣500,000,000元	-	-	70% (附註vi)	-	房地產開發	中外合資企業
浙江建德綠城置業有限公司	中國 2013年12月6日	人民幣305,000,000元	-	-	100% (附註vi)	-	房地產開發	外商獨資企業
綠城恒基(大慶)置業有限公司(「綠城恒基大慶」)	中國 2011年8月30日	人民幣50,000,000元	-	-	51% (附註vii)	- (附註vii)	房地產開發	有限責任公司

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 本集團有權委任董事會中的大多數董事，故有權控制該等實體，且能運用其權力影響其回報。因此，該等實體入賬為本集團附屬公司。
- (ii) 該實體為本集團非全資附屬公司的附屬公司。
- (iii) 該等實體部分於本年度收購。詳情請參閱附註37(iii)(a)。
- (iv) 該實體部分於本年度出售。詳情請參閱附註37(iii)(b)。
- (v) 慈溪綠城房地產為本集團先前擁有30%權益的聯營公司。本集團於本年度收購其額外的70%股權。詳情請參閱附註30。
- (vi) 該等實體於2013年新成立。
- (vii) 綠城恒基大慶先前為本集團的25%聯營公司。本集團年內額外收購其26%股權。詳情請參閱附註30。

本公司董事認為本集團任何一間附屬公司之非控股股東權益對於綜合財務報表整體而言都不重大，因此該類非控股股東權益的財務資料不予披露。

釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，否則下列詞彙具有如下特定意義：

董事會	指	本公司董事會
本公司／綠城	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
總建築面積	指	總建築面積
綠城建設管理	指	綠城房產建設管理有限公司
綠城集團	指	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
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
標準守則	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
中國	指	中華人民共和國
永久次級可換股可贖回證券	指	由本公司全資附屬公司Active Way Development Limited發行的以港元計值的永久次級可換股可贖回證券，本金總額為2,550,000,000港元
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
購股權計劃	指	本公司股東於2006年6月22日通過一項決議案所採納的購股權計劃
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
融創	指	融創中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代碼：01918)
九龍倉	指	九龍倉集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代碼：00004)
九龍倉集團	指	九龍倉及其附屬公司
本年度	指	截至2013年12月31日止年度

綠城中國控股有限公司

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路1號,
黃龍世紀廣場A座10樓 (郵編: 310007)
電話: (86-571) 8898 8888 傳真: (86-571) 8790 1717

香港辦事處

香港中環皇后大道中16-18號,
新世界大廈1期14樓1406-1408室
電話: (852) 2523 3138 傳真: (852) 2523 6608

www.chinagreentown.com