

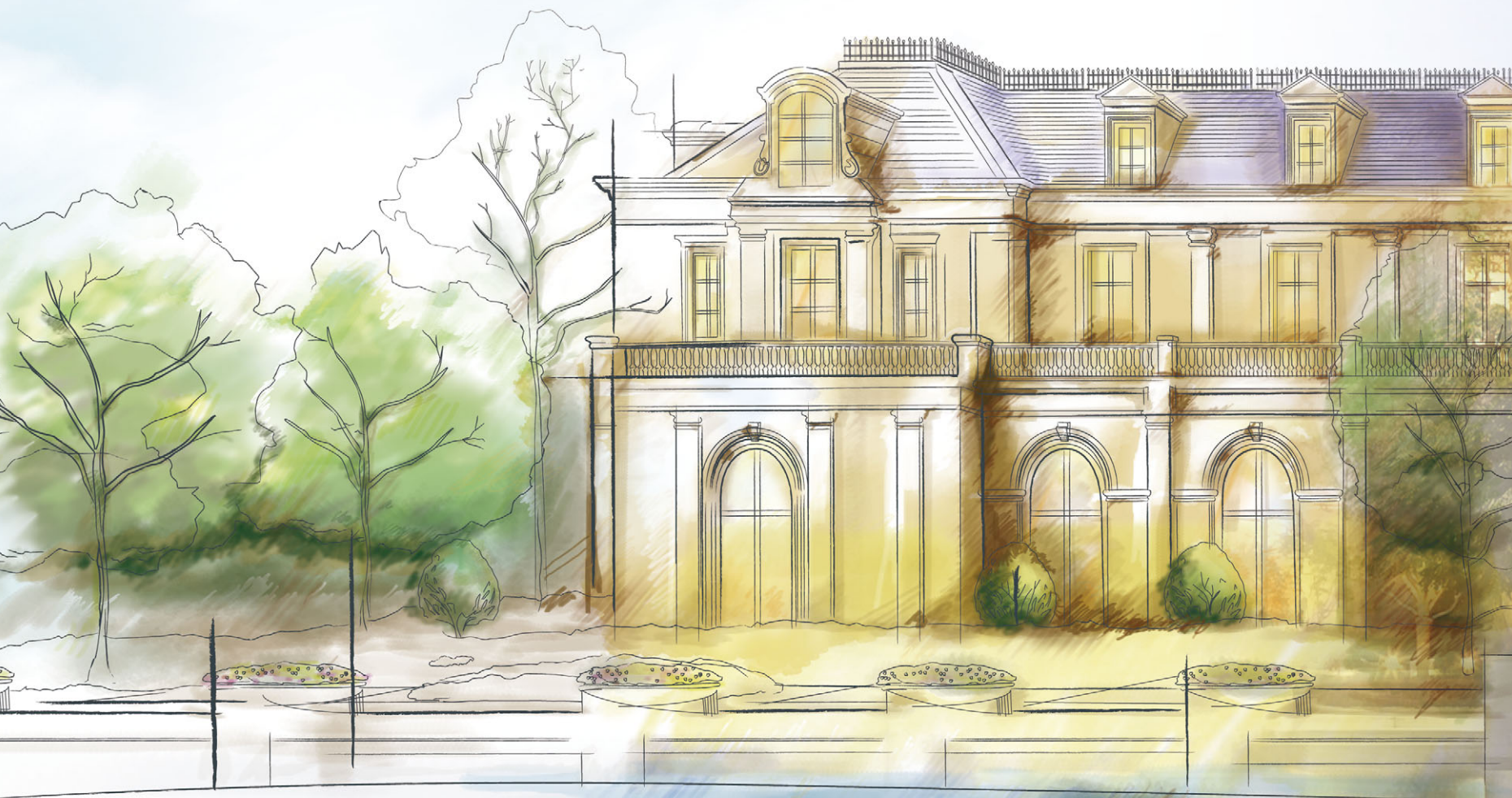


2013
Interim Report
中期報告



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED
綠城中國控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability) (Stock Code: 03900)
(於開曼群島註冊成立的有限公司) (股票代碼: 03900)



目錄

公司簡介	02
公司資料	04
土地儲備資料	06
財務摘要	08
管理層討論與分析	
經營管理回顧	11
前景展望	16
財務分析	21
企業管治	28
其他資料	32
簡明綜合財務報表審閱報告	37
簡明綜合財務報表	
簡明綜合全面收益表	38
簡明綜合財務狀況表	39
簡明綜合權益變動表	42
簡明綜合現金流量表	43
簡明綜合財務報表附註	45
釋義	76



公司簡介



杭州西溪誠園

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TOP 10」。

2013年7月19日，中國指數研究院公布了《2013年中國城市居民居住滿意度調查報告》。本次滿意度調查覆蓋全國16大城市，122家重點房企，349個城市社區。綠城集團在杭州、北京、上海、青島、寧波、長沙等所進入城市中獲得6個城市「居民居住整體滿意度」第一，5個城市獲得「顧客忠誠率」第一的優異成績。

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4.9億股及認購可換股證券。於2013年6月30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24.36%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，其中，綠城與融創各持有合資平台公司50%的股權。

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仕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6月30日，綠城集團在全國擁有超過4,100萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了公司未來五年的持續穩定發展。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

註冊辦事處

Maples Corporate Services Limited
PO Box 309, Ugland House
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1406-1408室

投資者關係部

電郵：ir@chinagreentown.com

電話：(852) 2523 3137

傳真：(852) 2523 6608

股票代碼

香港聯交所：03900

網頁

www.chinagreentown.com

www.greentownchina.com



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

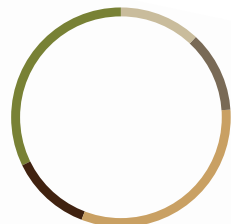
吳天海先生

史習平先生



土地儲備資料

綠城集團在
中國



- 32% 浙江(不包括杭州)
- 12% 杭州
- 12% 長三角其他區域
- 32% 環渤海區域
- 12% 其他

擁有總建築面積超過
4,100萬平方米



土地儲備資料

浙江
(不包括杭州)
32.0%
佔總土地儲備比例(%)
13,232
總建築面積(千平方米)

山東
19.7%
佔總土地儲備比例(%)
8,166
總建築面積(千平方米)

杭州
11.5%
佔總土地儲備比例(%)
4,739
總建築面積(千平方米)

江蘇
8.6%
佔總土地儲備比例(%)
3,584
總建築面積(千平方米)

遼寧
7.5%
佔總土地儲備比例(%)
3,096
總建築面積(千平方米)

海南
5.3%
佔總土地儲備比例(%)
2,187
總建築面積(千平方米)

上海
3.8%
佔總土地儲備比例(%)
1,560
總建築面積(千平方米)

新疆
3.2%
佔總土地儲備比例(%)
1,341
總建築面積(千平方米)

河北
2.9%
佔總土地儲備比例(%)
1,195
總建築面積(千平方米)

安徽
1.8%
佔總土地儲備比例(%)
744
總建築面積(千平方米)

北京
1.4%
佔總土地儲備比例(%)
606
總建築面積(千平方米)

湖南
1.1%
佔總土地儲備比例(%)
448
總建築面積(千平方米)

河南
0.7%
佔總土地儲備比例(%)
280
總建築面積(千平方米)

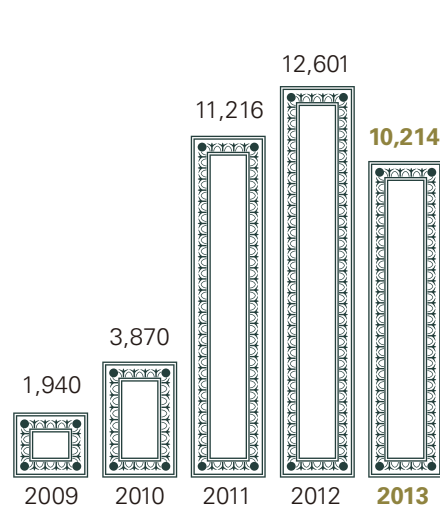
天津
0.5%
佔總土地儲備比例(%)
210
總建築面積(千平方米)

	項目數目	土地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	比例
浙江(不包括杭州)	34	7,035	13,232	32.0%
山東	10	3,888	8,166	19.7%
杭州	25	2,187	4,739	11.5%
江蘇	8	1,232	3,584	8.6%
遼寧	3	1,234	3,096	7.5%
海南	1	2,304	2,187	5.3%
上海	6	689	1,560	3.8%
新疆	2	368	1,341	3.2%
河北	1	372	1,195	2.9%
安徽	1	246	744	1.8%
北京	3	294	606	1.4%
湖南	1	917	448	1.1%
河南	3	381	280	0.7%
天津	1	17	210	0.5%
總計	99	21,165	41,387	100%

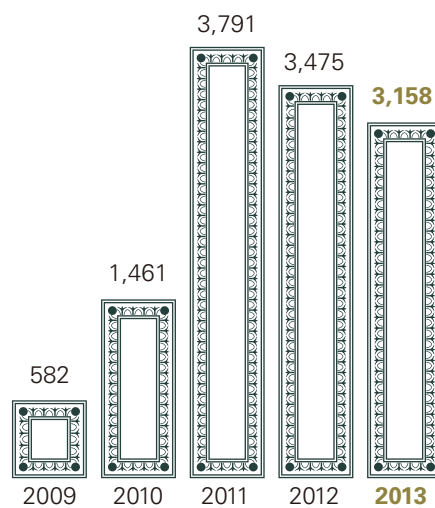
註： 總建築面積及可售面積會隨著規劃調整而有所更改，一切以最終測量為準。

財務摘要

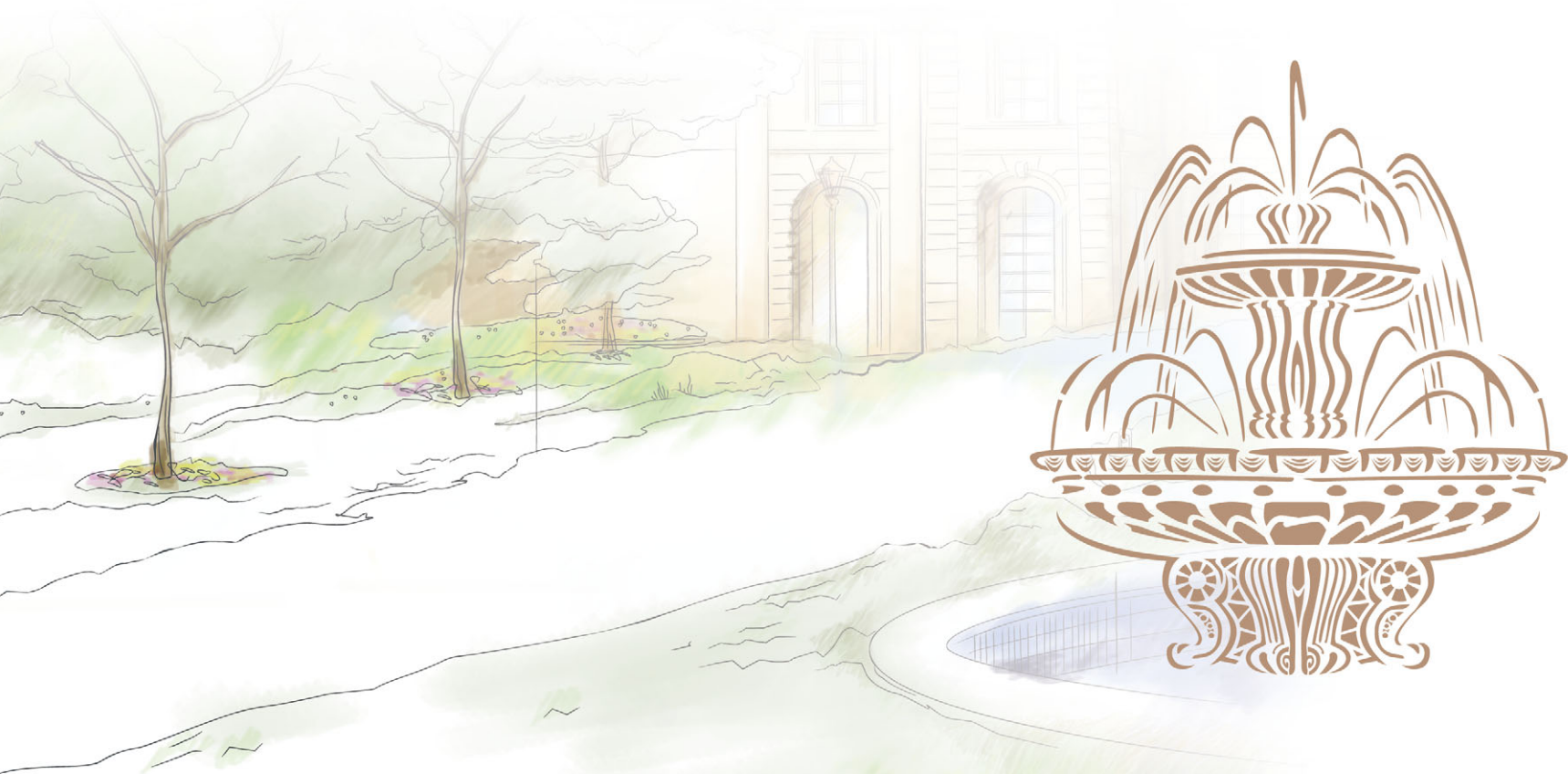
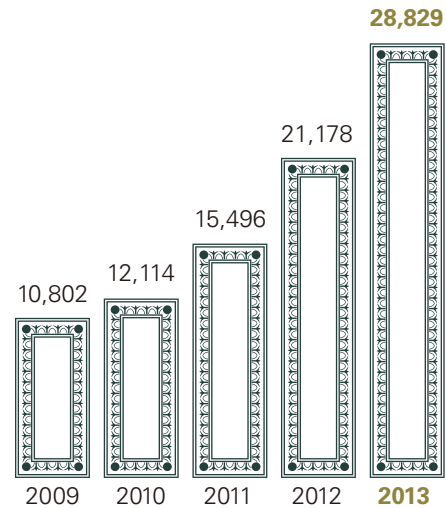
收入
截至6月30日止六個月
(人民幣百萬元)



毛利
截至6月30日止六個月
(人民幣百萬元)



權益總額
於6月30日
(人民幣百萬元)



財務摘要

五年財務概要

綜合業績

	截至6月30日止六個月				
	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
收入	1,940,468	3,870,171	11,216,159	12,600,812	10,213,995
銷售成本	(1,358,175)	(2,408,707)	(7,424,921)	(9,125,366)	(7,055,929)
毛利	582,293	1,461,464	3,791,238	3,475,446	3,158,066
其他利得及收入	428,039	154,188	437,586	1,062,855	1,081,497
開支	(716,251)	(1,016,315)	(1,201,542)	(1,116,644)	(1,304,815)
分佔合營企業及聯營公司業績	174,724	144,050	15,673	258,467	685,119
除稅前利潤	468,805	743,387	3,042,955	3,680,124	3,619,867
稅項	(114,409)	(382,754)	(1,266,456)	(1,419,880)	(1,163,931)
期內利潤	354,396	360,633	1,776,499	2,260,244	2,455,936
應佔利潤：					
本公司股東	323,176	331,713	891,770	1,811,498	1,854,924
非控股股東權益	31,220	28,920	884,729	448,746	601,012
	354,396	360,633	1,776,499	2,260,244	2,455,936

綜合資產及負債

	於6月30日				
	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	4,030,388	6,457,612	11,448,607	12,528,182	16,974,717
流動資產	48,248,415	92,440,792	114,614,447	114,086,702	100,604,994
流動負債	(26,928,703)	(64,336,155)	(84,804,920)	(96,338,169)	71,168,388
非流動負債	(14,548,441)	(22,448,553)	(25,762,600)	(9,098,994)	17,582,145
權益總額	10,801,659	12,113,696	15,495,534	21,177,721	28,829,178

管理層討論與分析



杭州紫蘭公寓

管理層討論與分析

經營管理回顧

業績概覽

本集團截至2013年6月30日止六個月，取得收入人民幣10,214百萬元，較2012年同期的人民幣12,601百萬元降低18.9%。實現淨利潤人民幣2,456百萬元，較2012年同期的2,260百萬元增加8.7%。截至2013年6月30日止六個月，本集團淨利潤率為24.0%，較2012年同期的17.9%有較明顯改善。本公司股東應佔利潤人民幣1,855百萬元，較2012年同期的人民幣1,811百萬元增加人民幣44百萬元，增長2.4%，但在扣除收購及處置淨收益、衍生工具公平值變化的淨影響後，本公司股東應佔核心利潤為人民幣1,620百萬元，較2012年同期的人民幣1,355百萬元增加人民幣265百萬元，增長19.6%。而本公司股東應佔核心利潤率為15.9%，亦較去年同期的10.8%有較明顯進步。本期實現每股基本盈利人民幣0.82元，較2012年同期的每股人民幣1.09元下降24.8%，主要是2012年配售約4.9億新股予九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004.HK)(「九龍倉」)的全資附屬公司帶來加權平均普通股股數增加所致。

居住滿意度蟬聯第一

自2007年以來，中國指數研究院連續7年開展「中國城市居民居住滿意度調查研究」工作，2013年中國房地產顧客滿意度調查項目於4月20日正式啟動，在北京、上海、廣州、深圳、天津、重慶、杭州、蘇州、南京、青島、寧波、武漢、瀋陽、長沙、成都、南昌共16個城市同時展開，目的在於全面測評房地產顧客滿意度水平、構建房地產顧客滿意度服務標準，幫助企業提升服務品質，改善企業經營績效，營造良好房地產消費環境，促進行業整體滿意度水平提高。綠城在北京、上海、杭州、寧波、青島、長沙等多個所進入城市中均獲得當地居住滿意度第一，實現產品與服務的雙向提升。



杭州麗江公寓

管理層討論與分析

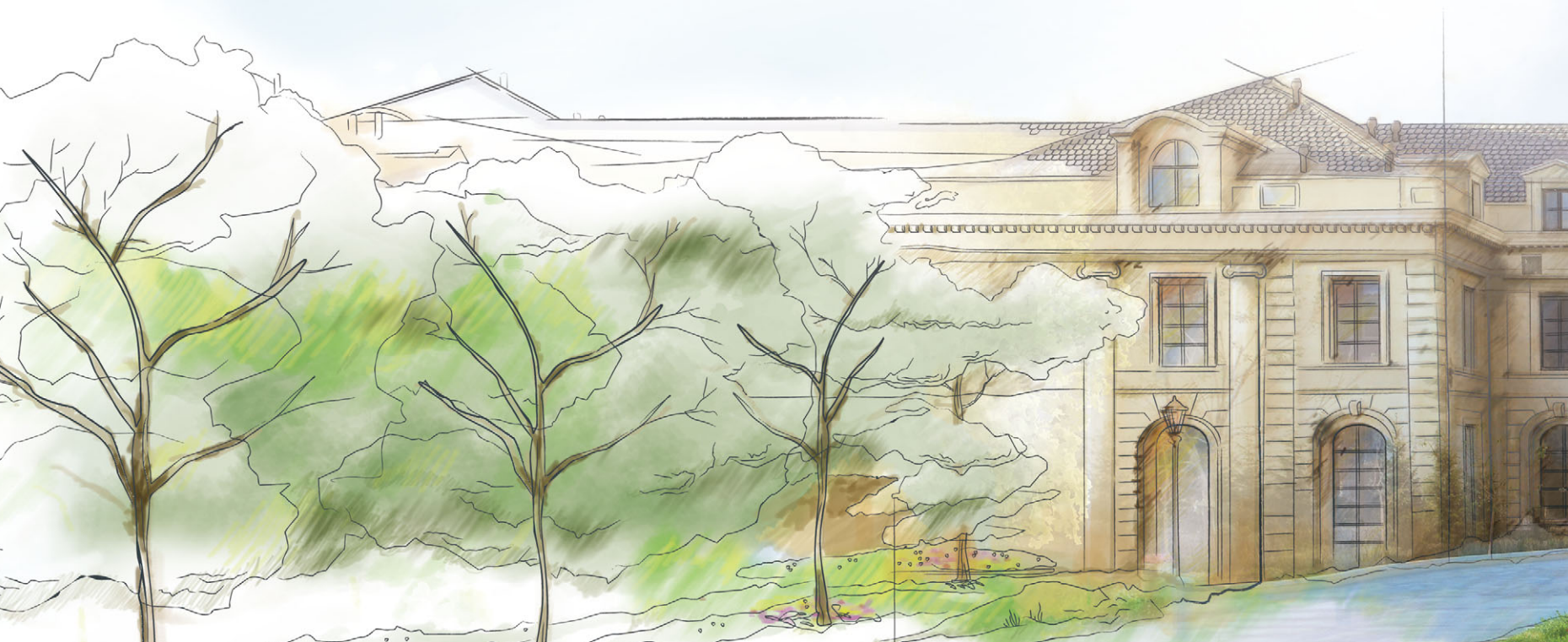
銷售加大改革力度

2013年，我們進一步深化銷售模式的轉型，通過營銷手段的多樣化，如圈層營銷、體驗式營銷、主題活動營銷，由以往現場接待、介紹、體驗的坐銷轉為主動尋找客戶、服務客戶的拓銷，在贏得眾多新客戶的同時，加強與老客戶、老業主的關係維護，以點帶面，提高轉介紹的成功率。對於部分重點項目，我們也將建立全國聯銷網絡，積極調動內部員工和社會力量，在更廣闊的範圍內開展全員營銷活動。

我們也同樣致力於建立一支優秀且經驗豐富的經紀人團隊，因此在上半年顯著擴大經紀人隊伍並加強職業素養、銷售技巧的培訓，強化績效考核力度，有效激勵並挖掘經紀人潛力，使得銷售團隊整體素質及戰鬥力進一步提高。

2013年上半年預售情況

集團2013年上半年銷售業績表現理想。期內，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)銷售物業面積151萬平方米，銷售金額人民幣325億元(包括人民幣31億的協議銷售額)，較2012年同期的人民幣220億元增長47.7%，完成2013年年初所定的全年銷售指標59%，合同銷售金額中歸屬於本集團的權益金額為人民幣153億元，整體銷售均價為每平方米人民幣20,395元，較2012年同期每平方米人民幣18,744元增長8.8%。



管理層討論與分析

上半年預售項目明細如下：

項目	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	銷售均價 (人民幣每平方米)
杭州西溪誠園	66,696	2,300	34,491
海南清水灣	65,861	1,678	25,476
上海玫瑰園	18,377	1,614	87,807
杭州武林壹號	19,443	1,437	73,927
濟南全運村	81,387	1,042	12,801
杭州明月江南	32,605	1,028	31,537
杭州西子國際	23,367	844	36,126
上海玉蘭花園	19,187	828	43,138
杭州蘭園	13,550	670	49,417
濟南百合花園	71,604	627	8,756
蘇州御園	15,367	603	39,230
東營理想之城	45,924	584	12,723
杭州田園牧歌	25,087	584	23,282
紹興百合花園	36,631	560	15,291
其他	907,826	15,029	16,555
總計	1,442,912	29,428	20,395



管理層討論與分析

境外發債融資

本集團對資金運用和融資管理始終堅持審慎原則，並在未來會順應經濟發展的周期，對比境內外各融資渠道的優勢，權衡利弊，務求保持合理的借貸和現金水平以及不斷優化債務到期結構。2012年以來，全球資本市場出現了超低利率環境，為本集團以更低成本開拓廣闊的融資平台創造了良好契機。

我們在不斷改善自身財務狀況的同時，亦時刻保持著對境外資本市場的關注度及敏感度，並緊緊地抓住最佳的融資窗口，先後於2013年2月發行4億美金5年期優先票據、於2013年3月再次增發3億美金5年期優先票據、並於2013年5月發行25億人民幣3年期的點心債，獲得市場正面的回應。在獲得資金支持、優化債務到期結構的同時，我們的優先票據票面利率從2月及3月發行時的8.5%下降至5月發行時的5.625%，為同級別評級公司中取得的最低利率，亦說明投資者對公司在行業中地位的認可及未來發展的信心。2013年上半年融資工作的成功落實，一方面改善了公司原先以短期借款為主的債務結構，實現公司現金餘額足以覆蓋一年內到期債務的目標；另一方面，較低的票面利率將減少未來財務費用的支出，有利於控制財務成本，爭取公司有更好的盈利能力。

債信評級上調

隨著2012年年中本集團與香港九龍倉集團建立長期戰略合作關係以及與融創中國控股有限公司(股票代碼：01918.HK)(「融創」)建立合資平台，我們一直致力於不斷改善自身財務狀況，特別是在流動資金以及債務結構方面。此外，基於優異的品牌優勢、產品質量和市場定位，以及適時調整的銷售模式，我們在合約銷售方面亦取得長足進展。基於此，本集團得以在2013年6月30日止的六個月期間內連續獲得穆迪和標普兩大評級機構的企業評級上調，其中穆迪由Caa1上調至B2、標普由CCC+上調至B，隨之標普更於今年8月份再次上調評級兩級由B至BB-。評級的上調一方面反映了本集團財務狀況的整體提升，同時也為本集團在全球資本市場的未來融資創造了良好的條件。

公司治理水平得到提升

自去年6月引入戰略投資者九龍倉後，我們與之始終保持較為頻繁的溝通與交流，積極探索今後內地市場的業務發展模式。我們也充分借助九龍倉歷史悠久的企業文化及在公司治理及科學管控等方面的豐富經驗，發揮各執行董事、非執行董事、及獨立非執行董事作用，運用良好的治理結構確保董事會決策能夠滿足股東利益最大化的需求，同時投資委員會亦對公司今後在項目拓展及投資收益方面提供了專業的意見及支持。另外，九龍倉作為綠城中國第二大股東，憑藉其於資本市場上的地位及影響力，幫助公司重返海外資本市場進行融資。

管理層討論與分析

項目合作收購

融創綠城合資公司—上海融創綠城投資控股有限公司秉承綠城及融創對中國高端物業開發的同一理念，在經過一年的磨合階段後，更加清晰地認識到雙方各自不同的優勢及互補作用，並期望通過對外積極的拓展，鞏固雙方於長三角領域的地位及品牌優勢。合資公司於上半年成功收購盛世濱江項目(原上海豐盛皇朝)及之江壹號(原金都高爾夫藝墅)兩個優質項目。該兩項收購的完成進一步豐富了公司當前的土地儲備結構，提升了公司對未來利潤的預期，同時也為公司今後探索兼並收購之路，實現有效擴張奠定了基礎。

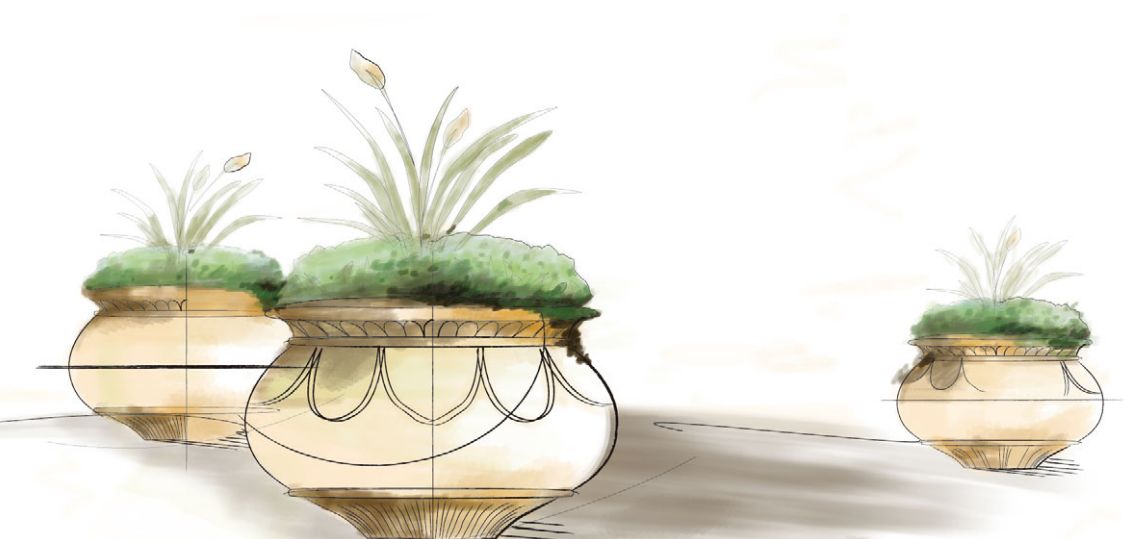
土地儲備

上半年，我們通過兼並收購，共新增三幅優質土地，佔地面積總計38.4萬平方米，總規劃建築面積132萬平方米，樓面均價約每平方米人民幣8,344元。於2013年6月30日，本集團累計土地儲備約佔地2,116萬平方米，總建築面積4,139萬平方米，其中按權益計算為佔地1,152萬平方米，總建築面積2,196萬平方米。土地儲備可售房源約人民幣2,604億元(含已售未結轉人民幣824億元)，其中按權益計算銷售額約為人民幣1,355億元(含已售未結轉人民幣465億元)。本公司現時預計目前的土地儲備量足夠支撐本集團未來5年的發展。

新增土地列表：

項目	城市	權益	佔地面積 (千平方米)	規劃建築面積 (千平方米)	總成交金額 (人民幣百萬元)	樓面地價 (人民幣每平方米)
盛世濱江	上海	50%	111	675	7,996	11,854
之江壹號*	杭州	25%	214	526	1,200	4,562
西溪融莊	杭州	25%	59	123	645	8,120

* 總成交金額人民幣12億元為收購項目50%股權之對價。



管理層討論與分析

前景展望

全球經濟複雜多變，同時中國經濟增長的動力逐步放緩。嚴厲的樓市調控政策已經常態化。開發商需要根據未來行業的格局及自身的優勢尋找到一條更為穩健且能持續的發展道路。本集團在經歷行業數次起伏後，對自身的定位及後續的發展有著更為清晰的認識，並將始終圍繞自身的核心優勢，堅持奉行審慎的財務政策以及可持續的發展戰略，取長補短，整合發揮更大的資源優勢，因此對集團未來發展保持樂觀的態度。

優質生活服務商

優秀的開發商，除了能營造出高品質的居住空間，還應具備產品服務的構築和實施能力。房地產行業發展到目前階段，服務將逐步成為品牌房企競爭的焦點，誰能先人一步提供更完美更貼心的服務，洞察業主每一個細小的需求，誰就能佔領下一片市場。未來房地產的發展方向，一定是服務，而我們也同樣意識到這一轉變和發展趨勢，希望將服務與項目開發同步提升，在原有園區生活服務體系的基礎上，借助互聯網的大數據、雲計算等科技手段，打造信息化在線雲服務平台，使線下的健康、教育、居家生活等園區服務、基礎物業服務內容與電商模式相結合，將線下生活和網上虛擬生活充分融合，形成線上和線下的互動社區，研究探索適合不同人群生活業態的特殊需求，如養老地產、旅遊地產、大型生活區、低密度生活區等，以居住生活的安全性、實用性、耐久性、舒適性、和諧性、價值感(包括居住價值、藝術價值等)為出發點，力爭使公司從第一品級的房產品開發商衍生為城市優質生活的服務商。

開發多樣化產品

設計及營造品質是確保公司精緻品質的源頭。我們將堅持打造綠城精緻品質的產品營造理念，積極借鑒國內外優秀產品的設計思想，在確保產品品質為當地城市標杆的基礎上，使產品定位更加精準，貼合市場和消費者需求，重點運用好系統、完整、行之有效的規劃設計管理程序。

我們在高端精品物業營造基礎之上，堅持創新發展理念，合理調整產品結構，不斷豐富產品類型，一方面通過市場調研準確分析各地市場的特徵，從而提高產品定位的精準度，開發出更多貼近當地市場客戶消費需求的產品類型，另一方面提高產品的性價比，依托理念、設計、營造等方面的優勢，整合教育、醫療、服務等資源，加大投入養老地產、旅遊地產、商業綜合體、文化綜合體等既具備知識、藝術含量，又具有廣闊市場需求的項目，打造行業領先的多樣化產品。

內部管理精細化

公司將繼續朝著「精緻品質、穩健運營」的方向發展，努力在組織架構、人員素質、開發節奏、成本管控等方面進一步加強精細化管理，提升運營水平。

管理層討論與分析

首先，建立完整的人才培養體系，搭建配套的薪酬體系和績效考核辦法，做好員工的「選、用、育、留」，促進團隊全面進步和成長。

第二，持續調整和優化組織架構，縮小管理半徑，提高管控的效率與水平，以支撐公司進一步發展。

第三，推進項目進度管理，強化施工證、開工、樣板房、預售證、竣工五大節點的每月動態預警，加快項目開發節奏，提升銷售去化率，加速現金回籠。

第四，深入貫徹全成本管控思想，加大對全員全成本管理能力的培訓力度，充分發揮全成本管理委員會作用，運用信息化的手段，施行全成本評審和預警機制，建立和完善全成本考核制度。

項目拓展

我們將審慎對待未來項目的拓展，持續深化以「品牌輸出、管理輸出」為核心的輕資產模式，合理運用社會閑置資金、房地產基金，拓寬資金渠道，發揮槓桿效應，在降低財務風險的同時提升自有資金的使用效率及合理配置，實現有質量的持續發展。

此外我們將整體考量未來項目的區域布局，在已進入城市中深耕細作，繼續發揮品牌、服務、老客戶的優勢，鞏固市場地位。對於新進城市，公司一方面將加大對當地市場容量、行業分布、人口結構的研究，並減少以往通過招拍掛等競爭日趨激烈的方式獲取新的地塊，借助房地產行業洗牌的機會，挖掘市場潛在機會和價值窪地，力求在合理的價格範圍內兼併收購優質項目，另一方面依托合作夥伴，進一步滲透新市場，進入在合作夥伴擁有絕對優勢的區域，降低開發風險，從而維持較為豐富且充足的土地儲備。



管理層討論與分析

進一步優化債務結構

公司於2013年上半年積極向境外資本市場拓展，成功發行三筆債券，改善了目前的債務結構，延長了債務到期的時間。本年度下半年，公司將繼續保持對資本市場積極開放的態度，並依據市場特定的情況，在維持合理負債率水平的同時，加大融資的力度，更深層次的改進當前的資本結構。截至本中期報告日期，公司借助優異的信貸水準，於下半年已完成與融創的聯合銀團貸款美元4億，利率LIBOR+3.88%，該筆貸款將用於完成豐盛皇朝項目的收購，另外亦取得中銀國際美元1億3年期定期貸款，票面利率為LIBOR+4%，該筆貸款將作為一般營運資金用途。作為穩健運營的一部分，公司在未來一段時間將始終恪守嚴謹的財務制度準則，維持合理的負債率。

下半年計劃竣工情況

2013年下半年，綠城集團預計新開工建築面積約為420萬平方米，按本集團權益計為193萬平方米。此外，預計會有30個項目(或項目分期)將於2013年下半年竣工，竣工總建築面積為306萬平方米，按本集團權益計為234萬平方米。



管理層討論與分析

2013年下半年計劃竣工項目列表

附屬公司

項目	分期	權益	總建築面積合計 (平方米)
諸暨綠城廣場	海棠公寓北區部分	60%	65,574
	海棠公寓南區部分	60%	53,831
舟山長峙島項目	一期部分	96.875%	27,071
舟山玫瑰園南區及老海洋學院西地塊	玫瑰園南區	100%	42,730
鄭州中牟百合花園	一期部分	100%	52,430
新泰玉蘭花園	一期	70%	65,802
新疆百合公寓	四期部分	50%	133,844
杭州田園牧歌風禾苑	風禾苑	100%	97,581
青島理想之城	三期部分	80%	79,137
	喜來登酒店	80%	54,480
寧波研發園	三期	60%	110,599
寧波皇冠花園	三期部分	60%	75,062
臨安青山湖紅楓園	一期	65%	27,469
合肥翡翠湖玫瑰園	二期部分	100%	94,443
	三期部分	100%	11,835
杭州雲栖玫瑰園	一期	51%	38,801
	四期	51%	6,381
杭州玉園	一期	100%	149,282
杭州西溪誠園正信苑	正信苑	100%	144,925
杭州桃花源	十期部分	64%	30,932
	十二期部分	64%	13,106
杭州藍色錢江	四期	100%	64,491
	五期酒店	100%	53,370
海南清水灣	觀瀾苑	51%	91,330
	威斯汀酒店	51%	71,329
	新月墅	51%	34,904
	聞濤苑	51%	22,319
	品霞苑2號樓	51%	32,458
德清英溪桃源	一期	100%	108,004
小計			1,853,520

管理層討論與分析



合營企業／聯營公司

項目	分期	權益	總建築面積合計 (平方米)
杭州遠洋公館	二期部分	24.5%	110,309
紹興玉園	三期	51%	5,848
	五期	51%	19,010
紹興玉蘭花園	二期	35%	240,532
臨安青山湖玫瑰園	二期部分	50%	7,787
杭州明月江南	一期	55%	150,612
台州海棠花苑	一期部分	10%	73,693
濟南全運村	十期部分	45%	181,923
	八期部分	45%	7,424
海寧百合新城	星輝苑	50%	92,589
富陽富春和園	一期	40%	45,149
	二期	40%	127,740
杭州星橋紫桂公寓	四期部分	35%	8,909
蘇州御園	二期	50%	133,592
小計			1,205,117
總計			3,058,637

於2013年6月30日，綠城集團尚未在收益表確認的銷售收入為人民幣824億元(按本集團權益計為人民幣465億元)，這些收益大部份將在未來兩年逐步確認入帳。故我們對盈利前景感到樂觀。

管理層討論與分析

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，也包括酒店營運收入、物業租金收入、項目管理收入、銷售建築材料收入、設計及裝修收入等。

本期實現物業銷售收入人民幣9,596百萬元，佔總收入的93.9%，較2012年同期的人民幣12,011百萬元減少人民幣2,415百萬元，降低20.1%，主要是銷售面積減少和銷售均價降低所致。本期本集團結轉面積646,503平方米，較2012年同期的743,239平方米減少13.0%。本期交付物業銷售均價為每平方米人民幣14,843元，較2012年同期的每平方米人民幣16,160元降低了8.1%。

2013年上半年交付的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣百萬元)	佔總銷售比重	銷售均價 (人民幣每平方米)
慈溪慈園	高層住宅	111,054	2,480	25.8%	22,331
杭州藍色錢江	高層住宅	22,408	1,279	13.3%	57,078
青島理想之城	高層住宅、平層官邸	138,079	972	10.1%	7,039
湖州御園	高層住宅、別墅	72,144	836	8.7%	11,588
杭州桃花源	別墅	14,692	529	5.5%	36,006
鄭州中牟百合花園	高層住宅	82,597	454	4.7%	5,497
杭州藍庭	高層住宅	26,888	356	3.7%	13,240
諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅	17,514	346	3.6%	19,756
上海玫瑰園	別墅	8,011	336	3.5%	41,942
新泰玉蘭花園	高層住宅	51,386	314	3.3%	6,111
大連深藍中心	酒店式公寓	17,127	209	2.2%	12,203
長興廣場	高層住宅	6,855	203	2.1%	29,613
其他		77,748	1,282	13.5%	16,489
合計		646,503	9,596	100.0%	14,843

附註： 銷售面積包括地上及地下面積。

管理層討論與分析

本期杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣2,587百萬元，佔比27.0%，位居首位。慈溪地區項目實現物業銷售收入人民幣2,480百萬元，佔比25.8%，位居第二。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣1,414百萬元，佔比14.7%，位居第三。

本期公寓銷售收入人民幣7,744百萬元，佔比80.7%，別墅銷售收入人民幣1,565百萬元，佔比16.3%，平層官邸銷售收入人民幣194百萬元，佔比2.0%，寫字樓銷售收入人民幣93百萬元，佔比1.0%。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣284百萬元，較2012年同期的人民幣228百萬元增長24.6%，隨著設計及裝修業務規模的擴大，設計及裝修收入預期將不斷增加。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣130百萬元，較2012年同期的人民幣124百萬元增長4.8%，主要是由於青島膠州喜來登度假酒店於2012年下半年開始正式運營。

本期本集團實現投資性物業租金收入人民幣53百萬元，與2012年同期的人民幣57百萬元基本持平，主要來自北京奧克伍德公寓的租金收入。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣101百萬元，較2012年同期的人民幣86百萬元增長17.4%，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。

物業銷售毛利率

本期本集團實現物業銷售毛利人民幣2,849百萬元，物業銷售毛利率為29.7%，較2012年同期的26.5%有所上升。本期交付的物業中，佔比13.3%的杭州藍色錢江項目，為高檔精裝修高層住宅，實現毛利率高達47.1%，一定程度上拉升了本期的毛利率。同時，佔比10.1%的青島理想之城項目，本期主要結轉了經濟適用房和高層住宅商品房，經濟適用房售價受到當地政府的限定，而高層住宅商品房為高檔精裝修樓盤，成本較高，且受宏觀調控影響銷售定價偏低，該項目實現毛利率僅9.1%，在一定程度上影響了毛利率。

管理層討論與分析

其他收入

其他收入主要包括利息收入、淨匯兌收益和政府補貼等。本期本集團取得其他收入人民幣377百萬元，較2012年同期的人民幣506百萬元減少人民幣129百萬元，主要是由於2012年同期取得信託收入人民幣131百萬元，扣除該影響，本期其他收入與2012年同期基本持平。

本期本集團取得利息收入人民幣329百萬元，與2012年同期的利息收入人民幣324百萬元基本持平。

銷售及行政開支

本期本集團發生銷售開支及行政開支合共人民幣1,006百萬元，相比2012年同期的人民幣845百萬元，增長19.1%。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本期產生人民幣350百萬元，與2012年同期的人民幣353百萬元基本持平。本期產生營銷活動和廣告策劃費為人民幣223百萬元(2012年同期：人民幣126百萬元)，佔本集團物業預售合約的比重為1.7%(2012年同期：1.0%)，有所上漲，其中本期產生銷售代理費人民幣82百萬元(2012年同期：人民幣30百萬元)，主要為支付給經紀人的費用，2012年本集團開始採取新的銷售模式，項目銷售人員轉變為經紀人，並充分調動內部員工和第三方中介機構等社會力量，全力促進銷售成交。本期產生日常營運費用人民幣277百萬元(2012年同期：人民幣257百萬元)，同比增長7.8%，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。



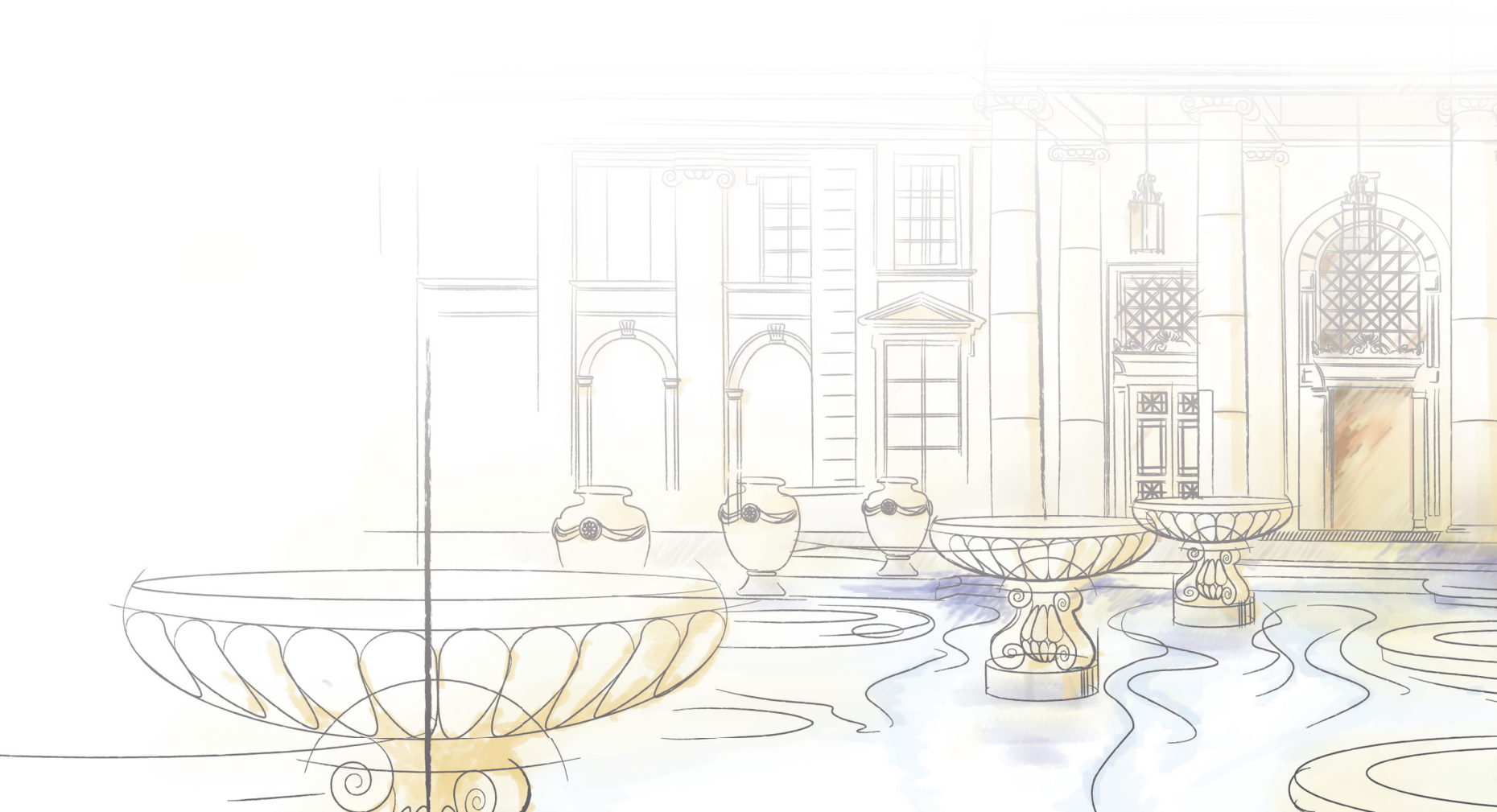
管理層討論與分析

融資成本

本期本集團計入收益表的利息支出為人民幣266百萬元(2012年同期：人民幣272百萬元)。本期總利息開支為人民幣995百萬元，較2012年同期的人民幣2,143百萬元減少53.6%，主要是本集團的多項信託及銀行借款陸續得以償還，使得加權平均佔用資金減少較多所致。本期資本化利息為人民幣729百萬元，資本化率為73.3%，較2012年同期的87.3%有所下降，主要是因為持有物業佔用資金而導致的費用化利息，並沒有伴隨總利息開支的減少而成比例下降，此外境外募集資金較難以外債借款的方式匯入國內項目，這在一定程度上也影響了資本化率。

分佔合營企業及聯營公司的業績

本期本集團分佔合營企業及聯營公司業績人民幣685百萬元，較2012年同期的人民幣258百萬元，增加人民幣427百萬元，增加165.5%，主要是因為本期交付物業較多所致。本期合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入人民幣13,221百萬元，較2012年同期的人民幣2,477百萬元增長4.3倍，主要是本期銷售面積從2012年同期的249,096平方米增加108.0%到518,173平方米，銷售均價從2012年同期的每平方米9,944元上升156.6%到每平方米25,515元。本期交付的物業銷售毛利率為23.4%，較2012年同期的39.6%有所下降，主要是因為佔比14.2%的上海玉蘭花園項目和佔比7.6%的蘇州御園項目，由於土地成本較高，實現毛利率僅為8.7%和13.4%，而2012年同期交付的項目中，佔比63.1%的海寧百合新城項目，包含高層住宅和平層官邸，實現毛利率高達47.7%，極大的拉升了2012年同期的物業銷售毛利率。



管理層討論與分析

2013年上半年合營企業及聯營公司交付的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣百萬元)	佔總銷售比重	銷售均價 (人民幣每平方米)
杭州西溪誠園明禮苑	高層住宅	84,028	2,333	17.6%	27,765
上海玉蘭花園	高層住宅、平層官邸	53,063	1,874	14.2%	35,317
杭州西溪誠園守純苑	高層住宅	55,241	1,668	12.6%	30,195
麗水秀麗春江	高層住宅	102,161	1,419	10.7%	13,890
上海黃浦8號	寫字樓	15,871	1,148	8.7%	72,333
濟南全運村	多層住宅、高層住宅	67,423	1,060	8.0%	15,722
杭州遠洋公館	高層住宅	33,451	1,007	7.6%	30,104
蘇州御園	平層官邸、別墅	20,537	1,000	7.6%	48,693
上海黃浦灣	高層住宅	5,835	459	3.5%	78,663
其他		80,563	1,253	9.5%	15,553
合計		518,173	13,221	100.0%	25,515

附註：銷售面積包括地上及地下面積。



管理層討論與分析

稅項費用

本期稅項包括人民幣472百萬元之土地增值稅(2012年同期：人民幣731百萬元)和人民幣692百萬元之企業所得稅(2012年同期：人民幣689百萬元)。本期企業所得稅之實際稅負為28.1%(撇除分佔合營企業和聯營公司之業績)，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。

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6月30日，本集團有預售訂金餘額人民幣30,372百萬元，相比於2012年12月31日之人民幣28,848百萬元增加人民幣1,524百萬元，增長了5.3%。合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣39,474百萬元，相比於2012年12月31日之人民幣36,512百萬元增加人民幣2,962百萬元，增長8.1%。

與新收購一間合營企業相關的收益

於2013年4月16日，本公司之附屬公司上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「綠城森林」)與金都房產集團有限公司(「金都房產」)簽訂股權轉讓框架協議，金都房產將其持有的對浙江金盈置業有限公司(「浙江金盈」)50%的股權和全部債權，一並轉讓給綠城森林，轉讓對價人民幣1,200百萬元。浙江金盈持有並開發之江壹號(原金都高爾夫藝墅)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。

融資來源及流動性

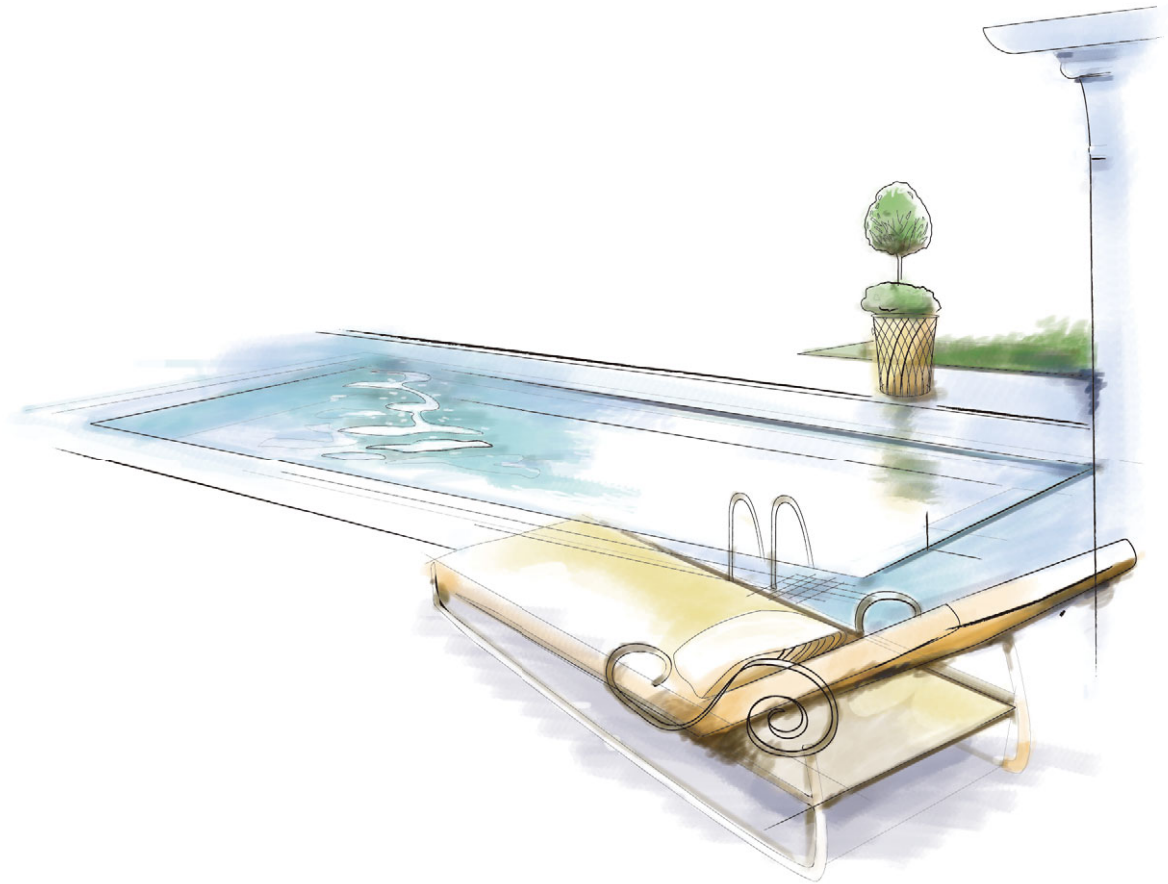
於2013年6月30日，本集團有銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)人民幣10,392百萬元(2012年12月31日：人民幣7,898百萬元)，總借貸人民幣24,652百萬元(2012年12月31日：人民幣21,373百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為49.5%，較2012年6月30日的93.5%有大幅下降，與2012年12月31日的49.0%相比，基本持平，繼續維持在一個較低水平。

總借貸人民幣24,652百萬元中，一年內到期的有人民幣7,701百萬元，一年後到期的有人民幣16,951百萬元，分別佔比31.2%和68.8%。於2012年12月31日總借貸人民幣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%。負債結構得到了很好的改善，且銀行存款及現金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第三方欠款，且於2006年發行的優先票據、於2013年發行的4億美元優先票據和3億美元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6月30日並無訂立任何外匯對沖安排。

管理層討論與分析

**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6月30日，抵押貸款保證為人民幣17,731百萬元(2012年12月31日：人民幣17,144百萬元)。

資產抵押

於2013年6月30日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予一般信貸抵押賬面值人民幣20,405百萬元(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、投資性物業、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6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約但未撥備的資本開支承擔為人民幣13,002百萬元(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。所以目前就二零一三年下半年沒有任何重大的資本開支計劃。

企業管治



海南清水灣

企業管治

企業管治守則

董事會認為，本公司於本報告期內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則所載之所有適用守則條文之規定。

符合上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10項下的標準守則作為本公司董事進行本公司證券交易的守則。經向董事作出具體查詢後，各董事均確認，於本報告期內已遵守標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未發佈的內幕資料，亦須遵守按標準守則相同條款訂定的書面指引。

審核委員會

審核委員會於報告期內舉行了二次會議，所有審核委員會委員均出席了會議。審核委員會已審閱本集團所採納的會計政策以及重要會計估計及假設。本集團內部審計部門的審核目標及範圍亦列入議程在會上討論。

中期業績審閱

報告期間的中期業績公告及中期報告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。

本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師事務所根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對本集團按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的截至2013年6月30日止六個月的中期財務資料進行審閱，並發出日期為2013年8月23日的審閱報告。

投資委員會

根據與九龍倉集團於2012年6月8日訂立的認購協議，本公司已成立投資委員會，並委任了三位委員，包括宋卫平先生、壽柏年先生和吳天海先生（為九龍倉代表），以就投資事宜向本集團提供指引及監督，本集團進行的任何新增或投資的物業發展項目，均需由投資委員會審閱；若本公司淨資產負債率為100%或以上，則需得到九龍倉代表之書面同意。

其他資料



臨安曼陀花園

其他資料

董事及行政總裁的證券權益

於2013年6月30日，本公司董事及行政總裁於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)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 (授予董事的購股權)	家族權益	公司權益	持有股份及 相關股份總數	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	25.16%
壽柏年先生	-	-	384,490,500 (附註4)	384,490,500	17.84%
羅釗明先生	15,000,000 (附註5)	-	100,000,000 (附註6)	115,000,000	5.34%
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	3,364,000 (附註8)	-	-	3,364,000	0.16%

附註：

- 指已根據購股權計劃於2009年1月22日授出，且自2009年1月22日至2019年1月21日可按每股2.89港元的價格行使之購股權。
- 宋卫平先生被視為於由Wisearn Limited (「Wisearn」)持有的股份中被視為擁有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。
- 宋卫平先生為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」)為一家由宋卫平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，由於宋卫平先生為其唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平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(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- 壽柏年先生作為Profitwise Limited(「Profitwise」)的唯一股東，被視為擁有該等股份權益。
- 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日可按每股11.59港元的價格行使。
- 羅釗明先生被視為於由Tandellen Group Limited(「Tandellen」)持有的該等股份中被視為擁有權益，該公司由其及其配偶阮宜玲女士各擁有50%。
- 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。
- 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日可按每股7.16港元的價格行使。

其他資料

於本公司債券的好倉

董事姓名	於相關債券的個人權益	家族權益	公司權益
史習平先生	-	300,000美元 (附註1)	-

附註：

(1) 此等債券由史習平先生的配偶Yu Ka Po Ruby女士持有，因此，史習平先生被視為於此等債券中擁有權益。

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	於註冊資本的權益	持有註冊資本總額的百分比
宋卫平先生	綠城房產建設管理有限公司	人民幣69,200,000元	34.6%
曹舟南先生	綠城房產建設管理有限公司	人民幣54,000,000元	27%

除上述所披露外，於2013年6月30日，概無本公司董事及行政總裁持有之其他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或根據標準守則知會本公司及聯交所的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。

其他資料

主要股東的證券權益

於2013年6月30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)	控股公司的權益及配偶的權益	25.16%
Delta(附註3)	372,124,000 (L)	實益擁有人	17.27%
香港丹桂基金會(附註3)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.64%
Profitwise(附註4)	384,490,500 (L)	實益擁有人	17.84%
阮宜玲女士(附註5)	115,000,000 (L)	控股公司的權益及配偶的權益	5.34%
Tandellen(附註6)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.64%
Lehman Brothers Holdings Inc.(附註7)	101,400,450 (L) 31,868,575 (S)	控股公司的權益 控股公司的權益	4.71% 1.48%
HSBC Trustee (Guernsey) Limited(附註8)	869,446,387 (L)	控股公司的權益	40.35%
會德豐有限公司(「會德豐」)(附註9)	869,446,387 (L)	控股公司的權益	40.35%
九龍倉(附註10)	869,446,387 (L)	控股公司的權益	40.35%

附註：

- (1) 字母「L」指好倉，字母「S」指淡倉。
- (2) 夏一波女士作為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68,859,000股股份的權益。夏一波女士為宋卫平先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏一波女士亦被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋卫平先生作為唯一股東之公司Delta所持有的372,124,000股股份；(ii)由宋卫平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(儘管宋卫平先生及夏一波女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋卫平先生所持有1,089,000份購股權中擁有權益。
- (3) 受宋卫平先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。
- (4) 受壽柏年先生控制的公司(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，該公司由其及其配偶羅釗明先生各擁有50%，及被視為於由羅釗明先生持有的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股股份(L)及31,868,575股股份(S)中擁有權益。

其他資料

- (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股股份的權益(就證券及期貨條例而言)。該等視作權益包括就證券及期貨條例而言透過持有可換股證券的視作權益，而該等可換股證券涉及的股份為344,594,594股。因此，40.35%並不代表於已發行股份中的實際持股權益。
- (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(就證券及期貨條例而言)。該等視作權益包括就證券及期貨條例而言透過持有可換股證券的視作權益，而該等可換股證券涉及的股份為344,594,594股。因此，40.35%並不代表於已發行股份中的實際持股權益。
- (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(就證券及期貨條例而言)。該等視作權益包括就證券及期貨條例而言透過持有可換股證券的視作權益。因此，40.35%並不代表於已發行股份中的實際持股權益。於2013年6月30日，九龍倉(透過Target Smart)持有524,851,793股股份，相當於2013年6月30日於本公司已發行股本總額的24.36%。

除上文所披露權益外，於2013年6月30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大會的一項決議案而採納，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%及價值超過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定)。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。

其他資料

於截至2013年6月30日止六個月，根據購股權計劃授出、行使及註銷的購股權詳情如下：

授予人姓名	期初 尚未行使的 購股權數目	期內授出的 購股權數目	期內 已行使的 購股權數目	期內失效的 購股權數目	期末 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	-	-			
羅劍明先生	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	-	1,852,500	-	64,000	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	-	1,852,500	-	3,364,000			
員工								
本公司的附屬公司、聯營公司及 合營企業的若干僱員	5,545,000	-	1,687,500	-	3,857,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	5,260,250	-	1,174,250	-	4,086,000	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	6,064,250	-	991,750	-	5,072,500	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	17,316,000	-	3,147,500	-	14,168,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	8,688,000	-	1,059,000	-	7,629,000	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	8,688,000	-	942,000	-	7,746,000	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
51,561,500	-	9,002,000	-	42,559,500				
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	-	11,463,500	-	64,093,500			

其他資料

上述購股權的歸屬期為自授出日開始至其可予行使為止。

於期內，合共11,463,500份購股權獲行使，並無購股權失效或註銷。購股權計劃的其他詳情請參閱簡明綜合財務報表附註22。

人力資源

於2013年6月30日，本集團總共僱用5,372名僱員(2012年12月31日：4,670名)。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，亦可按個別僱員的表現評價贈予花紅、現金獎勵及購股權作為對僱員的激勵。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司根據日期為2013年1月28日之購買協議發行4億美元之5年期優先票據、根據日期為2013年3月26日之購買協議再發行3億美元之5年期優先票據及根據日期為2013年5月6日之購買協議發行人民幣25億元之3年期優先票據。所有此等票據均於聯交所上市。於本報告期內，本公司根據其購股權計劃向董事及僱員授出之若干購股權獲行使時發行合共11,463,500股股份(佔本公司截至2013年6月30日的總發行股數的0.5%)。除前述者外，於本報告期內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

中期股息

董事會已決議不就截至2013年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2012年6月30日止六個月：無)。

致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行、專業顧問及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的關心和支持。

承董事會命

綠城中國控股有限公司

主席

宋卫平

中國杭州

2013年8月23日

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師已審閱綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第38至75頁的簡明綜合財務報表，包括於2013年6月30日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及國際會計準則委員會頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列簡明綜合財務報表。本核數師之責任是根據審閱對簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，且並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2013年8月23日

簡明綜合全面收益表

截至2013年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	10,213,995	12,600,812
銷售成本		(7,055,929)	(9,125,366)
毛利		3,158,066	3,475,446
其他收入	4	377,366	506,006
銷售開支		(337,818)	(244,861)
行政開支		(668,375)	(599,646)
融資成本	5	(265,672)	(272,137)
交叉貨幣掉期公平值改變		(32,950)	–
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		–	368,280
出售一間合營企業淨收益		–	1,879
出售聯營公司淨收益		–	54,190
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之收益	23	–	49,980
與新收購一間合營企業相關的收益	12	704,131	–
分佔合營企業業績		173,655	232,473
分佔聯營公司業績		511,464	25,994
除稅前利潤	6	3,619,867	3,680,124
稅項	7	(1,163,931)	(1,419,880)
期內利潤及全面收益總額		2,455,936	2,260,244
以下人士應佔：			
本公司股東		1,854,924	1,811,498
非控股股東權益		601,012	448,746
		2,455,936	2,260,244
每股盈利	9		
基本		人民幣 0.82 元	人民幣1.09元
攤薄		人民幣 0.74 元	人民幣1.08元

簡明綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	4,051,620	3,675,256
投資物業		1,730,600	1,730,600
於聯營公司權益	11	7,864,979	6,573,266
於合營企業權益	12	1,404,085	1,003,745
可供出售投資		359,855	346,545
預付租賃款		674,306	254,968
預付租金		6,055	6,744
遞延稅項資產		883,217	782,241
		16,974,717	14,373,365
流動資產			
可供發展物業	13	6,072,463	6,020,524
發展中物業	14	44,918,115	43,136,154
已竣工可出售物業		8,006,354	7,330,358
存貨		98,331	76,299
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	15	4,591,933	4,712,786
應收關聯人士欠款		23,382,625	21,619,085
預付所得稅		1,469,358	1,076,018
其他預付稅項		1,674,209	1,464,738
抵押銀行存款	25	982,207	1,734,337
銀行結餘及現金		9,409,399	6,163,632
		100,604,994	93,333,931

簡明綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	17,186,537	15,958,635
預售訂金	17	30,372,198	28,848,285
應付關聯人士欠款		9,292,677	7,125,114
應付股息		1,077,319	–
應付所得稅		4,531,909	5,389,742
其他應付稅項		1,006,602	985,100
銀行及其他借款(一年內到期)	18	7,463,822	15,014,288
優先票據		237,324	241,327
		71,168,388	73,562,491
淨流動資產			
		29,436,606	19,771,440
總資產減流動負債			
		46,411,323	34,144,805
非流動負債			
銀行及其他借款(一年後到期)	18	10,151,253	6,117,815
優先票據	19	6,799,793	–
遞延稅項負債		598,149	538,915
交叉貨幣掉期		32,950	–
		17,582,145	6,656,730
		28,829,178	27,488,075

簡明綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	20	208,349	207,422
儲備		19,754,788	18,850,269
可換股證券		2,084,472	2,084,472
本公司股東應佔權益		22,047,609	21,142,163
非控股股東權益		6,781,569	6,345,912
		28,829,178	27,488,075

載於第38頁至75頁的簡明綜合財務報表由董事會於2013年8月23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

簡明綜合權益變動表

截至2013年6月30日止六個月

	本公司股東應佔										總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註)	換股權儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	可換股證券 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	
於2012年1月1日(經審核)	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
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,811,498	1,811,498	448,746	2,260,244
支付非控股股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(136,126)	(136,126)
轉撥(附註)	-	-	-	31,445	-	-	-	(31,445)	-	-	-
已發行股份(附註20)	26,658	1,359,563	-	-	-	-	-	-	1,386,221	-	1,386,221
確認權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	1,203	-	-	1,203	-	1,203
行使購股權	55	2,222	-	-	-	(689)	-	-	1,588	-	1,588
贖回2007年可換股債券的轉撥 (定義見2011年綜合財務報表)	-	-	-	-	(27,275)	-	-	27,275	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(464,113)	(464,113)
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,072)	(6,072)
重新併表計算一間附屬公司(附註23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,962	38,962
收購資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000	17,000
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	435,500	435,500
於2012年6月30日(未經審核)	193,154	7,661,507	(552,744)	377,595	-	280,619	-	7,180,278	15,140,409	6,037,312	21,177,721
於2013年1月1日(經審核)	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
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,854,924	1,854,924	601,012	2,455,936
確認為分派之股息(附註6)	-	-	-	-	-	-	-	(1,077,319)	(1,077,319)	-	(1,077,319)
支付予非控股股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(320,000)	(320,000)
轉撥(附註)	-	-	-	431,827	-	-	-	(431,827)	-	-	-
行使購股權	927	107,314	-	-	-	(41,319)	-	-	66,922	-	66,922
部分出售一間附屬公司的權益	-	-	60,919	-	-	-	-	-	60,919	(38,419)	22,500
收購附屬公司(附註23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	814	814
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192,250	192,250
於2013年6月30日(未經審核)	208,349	8,503,078	(349,937)	881,297	-	226,544	2,084,472	10,493,806	22,047,609	6,781,569	28,829,178

附註：法定儲備為不可分派，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。

簡明綜合現金流量表

截至2013年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生之現金淨額		8,339	551,083
投資活動(所用)產生之現金淨額			
添置物業、廠房及設備		(868,472)	(408,380)
出售物業、廠房及設備所得款項		656	-
來自第三方還款(向其墊款)		54,961	(200,503)
來自關聯人士還款(向其墊款)		(88,733)	175,673
抵押存款減少(增加)		752,130	(266,405)
重新併表計算/收購附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	23	(6,443)	62,727
收購資產(扣除已收購現金及現金等價物)		-	61,621
出售可供出售投資的所得款項		-	110,970
向合營企業及聯營公司收取股息		272,887	500,050
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)		-	694,262
出售於聯營公司的權益		-	51,800
出售股東貸款作為出售/部分出售附屬公司及聯營公司部分的所得款項		-	1,204,181
收取於過往期間確認的應收出售/部分出售附屬公司及聯營公司代價的所得款項以及相關股東貸款		-	751,515
購買可供出售投資		(13,310)	(3,217)
於聯營公司的投資		(1,067,043)	(39,175)
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		(600,000)	-
出售一間附屬公司收取的保證金		-	1,050,496
收取信託收益		-	130,769
其他投資現金流量		347,370	327,172
		(1,215,997)	4,203,556

簡明綜合現金流量表

截至2013年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動產生(所用)之現金淨額		
銀行及其他借款籌集	7,312,206	3,750,149
銀行及其他借款還款	(10,829,234)	(5,215,842)
償還信託貸款	-	(795,900)
向關聯人士借款(償還其借款)	2,121,652	(78,362)
支付利息	(1,009,816)	(2,253,902)
向非控股股東支付股息	(320,000)	(300,152)
部分出售附屬公司所得款項	22,500	-
贖回2007年可換股債券	-	(189,726)
附屬公司非控股股東注資	192,250	435,500
發行於2016年及2018年到期優先票據所得款項	6,891,379	-
發行新股份所得款項	-	1,386,221
行使購股權所得款項	66,922	1,588
已收收購股權溢價	22,202	-
	4,470,061	(3,260,426)
現金及現金等價物淨增加	3,262,403	1,494,213
於1月1日現金及現金等價物	6,163,632	3,615,149
外幣匯率變動的影響	(16,636)	1,301
於6月30日現金及現金等價物按銀行結餘及現金列示：	9,409,399	5,110,663
按照簡明綜合財務狀況表列示	9,409,399	4,747,267
計入歸類為持有待售處置組	-	363,396
	9,409,399	5,110,663

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表是按國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表是以歷史成本法編製，惟若干金融工具及投資物業則以公平值計量。

截至2013年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所使用會計政策及計算方法與編製本集團截至2012年12月31日止年度的全年財務報表所使用者一致。

於本中期期間內，本集團首次應用由國際會計準則委員會頒佈，於本集團2013年1月1日開始之財政年度生效的若干新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。

除下文所述應用新訂及經修訂報告準則外，應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則對在本簡明綜合財務報表所呈報之金額及所披露之資料並無造成重大影響。

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號已增加多項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，並確認於本中期期間應用國際財務報告準則第10號並無對此等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或此等簡明綜合財務報表所載的資料披露造成重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(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(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，合營安排僅有兩個分類—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首次及其後會計處理均不相同。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(包括其所佔任何共同持有的任何資產)、其負債(包括其所佔共同產生的任何負債)、其收入(包括其所佔共同經營銷售生產的收入)及其開支(包括其所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，認為本集團於合營安排的投資已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，該等合營安排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。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

國際財務報告準則第13號公平值計量

本集團已於本中期期間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，並取代先前於多項國際財務報告準則所載的該等規定。因此，已對國際會計準則第34號作出修訂以規定對中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

國際財務報告準則第13號的範圍廣泛，除有若干例外，其亦應用於其他國際財務報告準則規定或批准的公平值計量及披露公平值計量之金融工具項目及非金融工具項目。國際財務報告準則第13號包含「公平值」的新定義，並將公平值界定為於現時市況下於計量日期在主要市場(或最有利市場)進行完整交易所出售資產時所收取或轉讓負債時所支付的價格。根據國際財務報告準則第13號，不論公平值的價格是否可直接觀察或利用其他估值技術計量，其均屬於平倉價。此外，國際財務報告準則第13號包含廣泛的披露規定。

本集團已應用新公平值計量及披露規定。公平值資料披露乃載列於附註21。

3. 收入及分部資料

來自本集團主要產品及服務的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業銷售	9,595,940	12,011,259
酒店業務	130,467	124,138
項目管理	100,677	85,989
物業租金收入	52,580	56,976
設計及裝修	283,685	227,904
銷售建築材料	22,507	45,933
其他業務	28,139	48,613
	10,213,995	12,600,812

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

本集團於回顧期內按報告及經營分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2013年6月30日止六個月					
外界收入	9,595,940	130,467	52,580	435,008	10,213,995
分部間收入	-	3,016	247	570,310	573,573
分部收入總額	9,595,940	133,483	52,827	1,005,318	10,787,568
分部業績	2,739,319	(29,674)	(4,395)	9,476	2,714,726
未分配行政開支					(8,949)
未分配其他收入					10,994
未分配融資成本					(167,902)
交叉貨幣掉期公平值改變					(32,950)
未分配稅項					(59,983)
期內利潤					2,455,936
截至2012年6月30日止六個月					
外界收入	12,011,259	124,138	56,976	408,439	12,600,812
分部間收入	-	6,902	198	180,483	187,583
分部收入總額	12,011,259	131,040	57,174	588,922	12,788,395
分部業績	2,196,610	12,604	(12,105)	16,566	2,213,675
未分配行政開支					(11,328)
未分配其他收入					33,058
未分配融資成本					(37,582)
信託相關金融衍生工具公平值改變					82,520
未分配稅項					(20,099)
期內利潤					2,260,244

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

本集團按報告分部劃分之資產及負債分析如下：

分部資產

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 人民幣千元
物業發展	103,634,028	97,895,112
酒店業務	4,198,675	2,951,674
物業投資	1,786,575	1,784,857
其他	2,195,300	2,721,404
分部資產總額	111,814,578	105,353,047
未分配	5,765,133	2,354,249
綜合資產	117,579,711	107,707,296

分部負債

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 人民幣千元
物業發展	75,863,633	73,911,205
酒店業務	110,308	180,623
物業投資	1,056,466	1,091,446
其他	2,961,414	4,230,237
分部負債總額	79,991,821	79,413,511
未分配	8,758,712	805,710
綜合負債	88,750,533	80,219,221

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
利息收入	328,654	324,020
淨匯兌收益	17,734	-
政府補貼	600	30,273
信託收入	-	130,769
其他	30,378	20,944
	377,366	506,006

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
借款利息	994,244	2,142,614
減：於發展中物業及在建工程的資本化利息	(728,572)	(1,870,477)
	265,672	272,137

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

6. 除稅前利潤

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除：		
薪金及其他福利	478,925	439,054
權益結算的股份支付	-	1,203
退休福利計劃供款	21,520	22,228
減：資本化於發展中物業	(150,149)	(109,508)
	350,296	352,977
物業、廠房及設備折舊	74,183	76,308
減：資本化於發展中物業	(4,529)	(5,169)
	69,654	71,139
確認為開支的物業及存貨成本	6,986,982	9,044,769
預付租賃款攤銷(包括於行政開支)	3,457	2,146

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	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(「企業所得稅」)	733,915	767,500
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	471,758	731,013
	1,205,673	1,498,513
遞延稅項：		
本期間	(41,742)	(78,633)
	1,163,931	1,419,880

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

7. 稅項(續)

中國企業所得稅乃根據管理層就整個財政年度的預期年度所得稅稅率的最佳估計25%而確認。所有中國附屬公司須按稅率25% (2012年：25%)繳付企業所得稅。

此外，中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)豁免兩個有直接投資關係的居民企業的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外，該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。10%的預扣稅率適用於本集團。

本公司及其於香港註冊成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於其並無於香港產生應課稅利潤。

截至2013年6月30日止六個月，本集團已根據中國相關稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣471,758,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣731,013,000元)的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由地方稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

8. 股息

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

董事建議派發截至2012年12月31日止年度的末期股息普通股每股人民幣0.50元，已於本中期期間在股東週年大會上獲股東批准。末期股息總額為人民幣1,077,319,000元。末期股息已於其後2013年7月12日派付。

董事會已決議不就截至2013年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2012年6月30日止六個月：普通股每股人民幣零元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

盈利

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本公司股東應佔期內利潤	1,854,924	1,811,498
有關可換股證券之分派	(91,404)	-
計算每股基本盈利之盈利	1,763,520	1,811,498
有關攤薄潛力普通股之影響：		
2007年可換股債券之利息	-	3,259
有關可換股證券之分派	91,404	-
計算每股攤薄盈利之盈利	1,854,924	1,814,757

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,152,537,013	1,667,409,986
有關攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	24,920,175	12,079,725
2007年可換股債券	-	6,234,677
可換股證券	344,594,594	-
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,522,051,782	1,685,724,388

10. 物業、廠房及設備

於期內，本集團就物業、廠房及設備產生額外支出人民幣868,472,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣408,380,000元)，其中於建設其酒店物業動用人民幣816,281,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣337,211,000元)。

為使本集團獲授銀行貸款額度而抵押的樓宇及在建工程詳情於附註25披露。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

11. 於聯營公司權益

期內，本集團向新收購的聯營公司注資人民幣180,520,000元。另外，本集團向現有聯營公司作出額外注資人民幣886,523,000元。

12. 於合營企業權益

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、免息及須按要求時償還。此項交易的詳情載於本公司日期為2013年6月2日的公佈。

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。

13. 可供發展物業

於2013年6月30日，包括在可供發展物業中有人民幣794,916,000元(2012年12月31日：人民幣1,857,329,000元)的長期租賃土地，本集團正辦理土地使用權證申請。

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。

14. 發展中物業

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 人民幣千元
長期租賃土地—成本	22,401,504	22,615,786
發展成本	18,656,489	16,776,048
資本化融資成本	3,860,122	3,744,320
	44,918,115	43,136,154

為數人民幣26,265,427,000元(2012年12月31日：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。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

15. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	383,342	459,907
其他應收款項	2,811,668	2,828,812
預付款及訂金	1,073,317	1,100,461
出售聯營公司的應收代價	323,606	323,606
	4,591,933	4,712,786

本集團給予其信譽良好的客戶平均90日的信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 人民幣千元
30日以內	66,733	80,382
31-90日	27,290	26,816
91-180日	57,843	130,170
181-365日	87,194	67,118
365日以上	144,282	155,421
	383,342	459,907

16. 貿易及其他應付款項

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	9,868,174	10,814,674
其他應付款項及預提費用	7,218,363	5,143,961
收購一間附屬公司應付的代價	100,000	-
	17,186,537	15,958,635

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

16. 貿易及其他應付款項(續)

貿易應付款項主要由貿易採購的未償還金額及承建商未付款組成。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 人民幣千元
30日以內	3,031,939	6,107,937
31-90日	3,028,374	1,933,377
91-180日	582,063	1,304,746
181-365日	2,411,018	870,156
365日以上	814,780	598,458
	9,868,174	10,814,674

17. 預售訂金

預售訂金為預售物業收取的款項。預售訂金預期於物業按訂約交付後確認為收入。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

18. 銀行及其他借款

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註25)	12,762,181	14,725,150
無抵押銀行貸款	222,000	1,311,938
	12,984,181	16,037,088
有抵押其他貸款(附註25)	4,540,894	3,990,915
無抵押其他貸款	90,000	1,104,100
	4,630,894	5,095,015
	17,615,075	21,132,103
償還款項如下：		
於1年內到期	7,463,822	15,014,288
於1年後到期	10,151,253	6,117,815
	17,615,075	21,132,103

於本期末，若干銀行貸款亦由以下各方提供的擔保支持：

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款，由下列人士擔保：		
獨立第三方	692,530	643,964
附屬公司的非控股股東	457,080	446,800
無抵押銀行貸款，由下列人士擔保：		
獨立第三方	162,000	1,000,000
附屬公司的非控股股東	-	142,000
聯營公司	490,000	-

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

19. 優先票據

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」)，該等票據於香港聯合交易所有限公司上市。美元優先票據按年息率8.5厘計息，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香港聯合交易所有限公司上市，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；及
- (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11月優先票據)，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。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

19. 優先票據(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
二零一六年	104.250%
二零一七年	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。

「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。

於本期間計提的利息費用乃自發行日起透過對負債部分使用年息率約8.5厘的實際息率計算。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

19. 優先票據(續)

- (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6月30日為微不足道。

新美元優先票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	4,415,468
匯兌調整	(70,983)
期內計提利息費用	126,400
期內應付利息	(148,074)
於報告期末的賬面值	4,322,811

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」)，該等票據於香港聯合交易所有限公司上市。人民幣優先票據按年息率5.625厘計息，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；及
- (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11月優先票據)，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。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

19. 優先票據(續)

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。

「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厘計算)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。

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。

於本期間計提的利息費用乃自發行日起透過對負債部分使用年息率約5.9厘的實際息率計算。

- (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6月30日為微不足道。

人民幣優先票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	2,475,911
期內計提利息費用	19,821
期內應付利息	(18,750)
於報告期末的賬面值	2,476,982

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

19. 優先票據(續)

新美元優先票據及人民幣優先票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	6,891,379
匯兌調整	(70,983)
期內計提利息費用	146,221
期內應付利息	(166,824)
於報告期末的賬面值	6,799,793

20. 股本

	股份數目	股本 千港元
<i>已發行及已繳足</i>		
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	675,500	68
發行新股	327,849,579	32,785
於2012年6月30日	1,968,547,976	196,855
於2013年1月1日	2,143,175,190	214,317
行使購股權	11,463,500	1,146
於2013年6月30日	2,154,638,690	215,463
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列		
於2012年12月31日		207,422
於2013年6月30日		208,349

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

21. 金融工具公平值計量

本集團按經常性基準以公平值計量的金融負債的公平值

本集團若干金融負債於各報告期末以公平值計量。下表提供有關該等金融負債公平值釐定方法(特別是所使用的估值技術及輸入值)以及基於公平值計量可觀察輸入值程度的公平值計量分類(第一級至第三級)的公平值層級水平的資料。

- 第一級公平值計量使用相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級公平值計量使用除第一級報價外的資產或負債可觀察輸入值，不論直接(即價格)或間接(即源自價格)；及
- 第三級公平值計量使用包括並非基於可觀察市場數據(不可觀察輸入值)的資產或負債輸入值的估值技巧。

	於2013年6月30日 第二級 人民幣千元	於2012年12月31日 第二級 人民幣千元
金融負債		
交叉貨幣掉期	32,950	不適用

交叉貨幣掉期的公平值乃基於經紀報價，報價以基於按各貨幣於報告期末的可觀察收益率曲綫貼現的合約利率的貼現估計未來現金流量計算。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

21. 金融工具公平值計量(續)

除下表所詳述者外，董事認為，於簡明綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若：

	於2013年6月30日		於2012年12月31日	
	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				
2013年到期的優先票據	237,324	239,221 ¹	241,327	248,200 ¹
2016年及2018年到期的優先票據	6,799,793	6,693,427 ¹	不適用	不適用

¹ 基於報價

22. 股份支付交易

本公司為本集團合資格僱員設有一項購股權計劃。於本期間未行使的購股權詳情如下：

	購股權數目	加權平均行使價 港元
於2013年1月1日尚未行使	75,557,000	8.82
於期內行使	(11,463,500)	7.22
於2013年6月30日尚未行使	64,093,500	9.11

於本期間，概無授出任何購股權。

就期內已行使購股權而言，於本公司購股權行使日期最近日期的加權平均收市股價為15.36港元(截至2012年6月30日止六個月：6.54港元)。

於各報告日期，本集團修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。對估計所作修訂的影響(如有)將確認為損益，並對購股權儲備作出相應調整。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

23. 收購附屬公司

於截至2013年6月30日止六個月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(附註i)	文化產品生產及諮詢	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 (附註ii)	房地產開發	2013年1月15日	51%	104,090

附註：(i) 本公司擁有51%權益之附屬公司杭州金馬房地產有限公司以及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文化發展有限公司(「浙江文瀾」)35%股本權益。

(ii) 本公司擁有51%權益之附屬公司海南綠城高地投資有限公司收購海南中油深海養殖科技開發有限公司(「海南中油」)全部股本權益。

於截至2012年6月30日止六個月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(附註)	房地產開發	2012年1月11日	85%	-

附註：無錫綠城房地產開發有限公司(「無錫綠城」)先前根據中海信託(定義見2012年綜合財務報表)安排入賬列作本集團聯營公司。於截至2012年6月30日期間，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。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

23. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概述如下：

	截至6月30日止六個月	
	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	22	1,936
預付租金	429	–
可供發展物業	149,571	–
發展中物業	–	943,617
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	501	51,419
應收關聯人士欠款	2,165	282,219
預付所得稅	–	23,504
其他預付稅項	–	18,239
銀行結餘及現金	47	62,727
貿易及其他應付款項	–	(121,490)
預售訂金	–	(400,476)
應付關聯人士欠款	(45,911)	(235,802)
應付所得稅	(21)	(33,159)
其他應付稅項	–	(13)
銀行及其他借款	–	(603,650)
	106,803	259,749
商譽	501	–
非控股股東權益	(814)	(38,962)
	106,490	220,787
減：		
轉撥自之前持有並歸類為於一間聯營公司的權益(附註)	–	(220,787)
	106,490	–

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

23. 收購附屬公司(續)

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
總代價，由以下方式償付：		
現金	6,490	-
應付代價	100,000	-
	106,490	-
收購產生的現金淨額流入(流出)：		
已付現金	(6,490)	-
所購入銀行結餘及現金	47	62,727
	(6,443)	62,727

附註：本集團於之前入賬列作聯營公司的無錫綠城的85%股權於中海信託到期後按其公平值重新計量，並於截至2012年6月30日止六個月帶來收益人民幣49,980,000元。

收購海南中油入賬列作收購資產及負債。收購浙江文瀾採用收購法入賬。由於收購浙江文瀾產生的資產及負債並不重大，因此收購海南中油及浙江文瀾的影響合併呈列。

收購浙江文瀾的應收款項(主要包括應收關聯人士欠款)於收購日期的公平值為人民幣2,666,000元，總合約金額為人民幣2,666,000元，預期能夠全數收回。

於收購日期確認的浙江文瀾非控股股東權益乃參考應佔浙江文瀾資產淨值的已確認金額比例計量，為人民幣814,000元。收購浙江文瀾產生的商譽其後於本期間撤銷。

浙江文瀾自收購日期起至期末止期間並無為本集團貢獻任何收入及損益。

假設收購浙江文瀾已於2013年1月1日生效，其對本集團截至2013年6月30日止六個月期間的收入及利潤影響甚微。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

24. 承擔

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 人民幣千元
就下列項目已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的承擔：		
可供發展物業及發展中物業	12,787,747	15,079,597
在建工程	214,722	196,766
	13,002,469	15,276,363

除上述者外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 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	2,030,752	2,283,607

25. 資產抵押

於期末，以下資產已抵押予銀行及其他各方，以取得授予本集團的信貸額度：

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 人民幣千元
土地及樓宇	28,317	32,807
酒店樓宇	1,697,163	1,964,841
在建工程	379,118	262,565
預付租賃款	479,235	229,419
可供發展物業	321,573	261,497
發展中物業	13,893,119	17,540,720
已竣工可出售物業	754,893	900,363
投資物業	1,700,000	1,700,000
抵押銀行存款	982,207	1,734,337
於聯營公司權益	4,859	177,232
於合營企業權益	164,191	44,552
	20,404,675	24,848,333

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

26. 或然負債

(i) 擔保

本集團於2013年6月30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，以其客戶為受益人向銀行提供人民幣17,731,110,000元(2012年12月31日：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，將於銀行收到客戶所提交的各物業房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後解除。

本集團亦就以下公司已動用的信貸融資額度向銀行提供擔保：

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 人民幣千元
聯營公司	6,593,085	3,821,076
合營企業	847,075	4,230,736
獨立第三方	250,000	200,000
	7,690,160	8,251,812

於期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 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	5,402,946	3,773,850

於期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	於2013年6月30日 人民幣千元	於2012年12月31日 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	1,468,696	1,333,389

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

26. 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」)以及SOHO中國有限公司(聯交所上市公司及獨立第三方)的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。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

26. 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)

於2012年11月29日，初審於該法院舉行。於2013年4月24日，該法院已發出判決(「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。

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。

經諮詢本集團法律顧問後，本集團相信，該判決在上訴結果未決期間不可強制執行，亦不會生效。本集團認為，該判決不會對本集團財務或營運狀況構成任何重大不利影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

26. 或然負債(續)

(iii) 與趙星如女士(「趙女士」)的訴訟

於2010年7月26日及27日，本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)與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%權益以及委託捷辰管理。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，初審於烏魯木齊法院舉行，本集團及趙女士無法通過調解達成和解。截至報告日期，本集團尚未接獲烏魯木齊法院的任何判決。

經徵詢本集團法律顧問後，本集團相信(i)趙女士提出的賠償要求並無充分證據支持；及(ii)無論該等合作協議的法律狀況或有關該等事宜的任何民事訴訟之影響(如有)如何，對本集團於新疆鴻遠的權益不會造成重大影響。本集團認為，此項民事訴訟不會對本集團整體而言的營運或財務狀況造成任何重大不利影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

27. 關聯人士披露

(i) 於截至2013年6月30日止六個月，除於簡明綜合財務報表及其他章節所披露者外，本集團與關聯人士有以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	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	98,191	-
出售予合營企業及聯營公司的物料(附註)	21,818	40,242
從合營企業及聯營公司收取的工程服務收入(附註)	1,693	2,141
從非控股股東收取的工程服務收入	235	-
支付/應付予聯營公司的工程費用(附註)	-	2,150
從合營企業及聯營公司收取的工程顧問服務收入(附註)	2,170	19,250
從股東公司收取的工程顧問服務收入	676	-
從非控股股東收取的房地產服務收入	-	223
支付/應付租金予：		
— 股東公司	3,760	4,264
— 非控股股東	500	500
從股東公司購入(附註)	4,165	5,865
支付/應付予股東公司的物業管理費	29,291	24,363
應收款項的利息收入：		
— 聯營公司(附註)	262,135	277,581
— 合營企業(附註)	41,129	44,045
— 非控股股東	7,445	5,130
應付款項的利息開支：		
— 聯營公司(附註)	35,687	143,384
— 合營企業(附註)	17,369	27,097
— 非控股股東	17,549	503,680
支付/應付予股東公司的廣告開支	35,000	20,000
支付予聯營公司的室內裝修服務費(附註)	8,224	-
從合營企業及聯營公司收取的室內裝修服務收入(附註)	116,753	27,146
從股東公司所收取的室內裝修服務收入	3,363	-

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

27. 關聯人士披露(續)

(i) 於截至2013年6月30日止六個月，除於簡明綜合財務報表及其他章節所披露者外，本集團與關聯人士有以下重大交易：(續)

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
支付予股東公司的銷售佣金	1,691	-
支付/應付予股東公司的酒店管理費	4,766	3,618
從合營企業及聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	883	207
從股東公司所取的酒店服務收入	474	252
從非控股股東所取的酒店服務收入	161	-
支付予股東公司的健康管理服務費	460	642
支付予股東公司的保健服務費	51	733
支付予股東公司的教育服務費	-	68
從合營企業及聯營公司收取的推廣服務收入(附註)	1,051	-
從合營企業及聯營公司收取的廣告收入(附註)	2,298	-
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	34,290	-
支付予股東公司的其他服務費	2,091	2,249

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。與合營企業及聯營公司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。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

27. 關聯人士披露(續)

(ii) 於截至2013年6月30日止六個月，本集團向關聯人士作出以下收購及出售：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
向一間股東公司收購一間聯營公司	20,000	-
向一間非控股股東收購一間聯營公司	160,520	-
向一間非控股股東出售一間附屬公司部分權益	22,500	-

(iii) 主要管理人員補償

於截至2013年6月30日止六個月，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
短期福利	7,024	9,812
離職福利	152	119
權益結算的股份支付	-	1,203
	7,176	11,134

釋義

在本中期報告中，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(股票代碼：03900)
可換股證券	指	由本公司全資附屬公司Active Way Development Limited發行的以港幣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
建築面積	指	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
本報告期	指	截至2013年6月30日止六個月
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
股份	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
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)
融創置地	指	天津融創置地有限公司，根據中國法律成立的公司，為融創的全資附屬公司
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

GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

HANGZHOU HEADQUARTERS

10/F, Block A, Century Plaza, No.1 Hangda Road,
Hangzhou, Zhejiang, PRC (Postcode: 310007)
Tel: (86-571) 8898 8888 Fax: (86-571) 8790 1717

HONG KONG OFFICE

Rm 1406-1408, New World Tower 1,
16-18 Queen's Road, Central, Hong Kong
Tel: (852) 2523 3137 Fax: (852) 2523 6608

www.chinagreentown.com

Design and production by: iOne Financial Press Limited
Website: www.ione.com.hk

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 3137 傳真: (852) 2523 6608

www.chinagreentown.com

設計及制作: 卓智財經印刷有限公司
網址: www.ione.com.hk