



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)



2014

中期報告

Interim report



A watercolor illustration of a modern building with a pool and people. The building is a multi-story structure with a glass facade, situated on a hillside. In the foreground, there is a swimming pool with a person sitting on a chair. The background shows a landscape with trees and a sky with soft clouds. The overall style is artistic and serene.

目錄

公司簡介	2
公司資料	4
土地儲備資料	6
管理層討論與分析	
經營管理回顧	9
前景展望	11
財務分析	16
企業管治	24
其他資料	26
簡明綜合財務報表審閱報告	33
簡明綜合財務報表	
簡明綜合損益及其他全面收益表	34
簡明綜合財務狀況表	35
簡明綜合權益變動表	37
簡明綜合現金流量表	38
簡明綜合財務報表附註	39
釋義	63

Corporate profile

公司簡介



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。公司連續第九年獲得由國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院三家權威機構聯合評選的「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」，並蟬聯「中國房地產百強企業規模性TOP10」稱號。此外，綠城還憑藉在文化保護、養老、教育、扶貧等多個領域的貢獻，榮獲「2012-2013中國房地產年度社會責任感企業」。

2014年3月，由中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合主辦的中國房地產500強測評成果發佈，綠城房地產集團有限公司榮膺「2014中國房地產開發企業10強」、「2014中國房地產開發企業綜合實力10強」、「2014中國房地產開發企業綜合發展10強」、「2014中國房地產開發企業城市覆蓋10強」等殊榮。

集團成立二十年以來，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。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（定義見下文）（已於

2014年2月全數贖回）。於2014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24.3%中擁有權益。

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。

於2014年5月22日，宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士以及彼等各自的全資附屬公司與融創的全資附屬公司Lead Sunny Investments Limited（「融創附屬公司」）及融創訂立有條件買賣協議，建議以現金每股港幣12元向融創附屬公司出售合共524,851,793股股份。該項交易完成後，融創透過融創附屬公司將持有本公司約24.3%股份，並將與九龍倉各並列本公司最大股東。於本中期報告日期，有關交易事項的相關監管程序仍在進行中。

於2014年6月30日，綠城集團在全國擁有超過3,782萬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樹立優秀的品牌形象，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
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

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

柯煥章先生

史習平先生

許雲輝先生

唐世定先生*

蔣偉先生**

審核委員會

史習平先生

(主席)

徐耀祥先生

賈生華先生

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

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

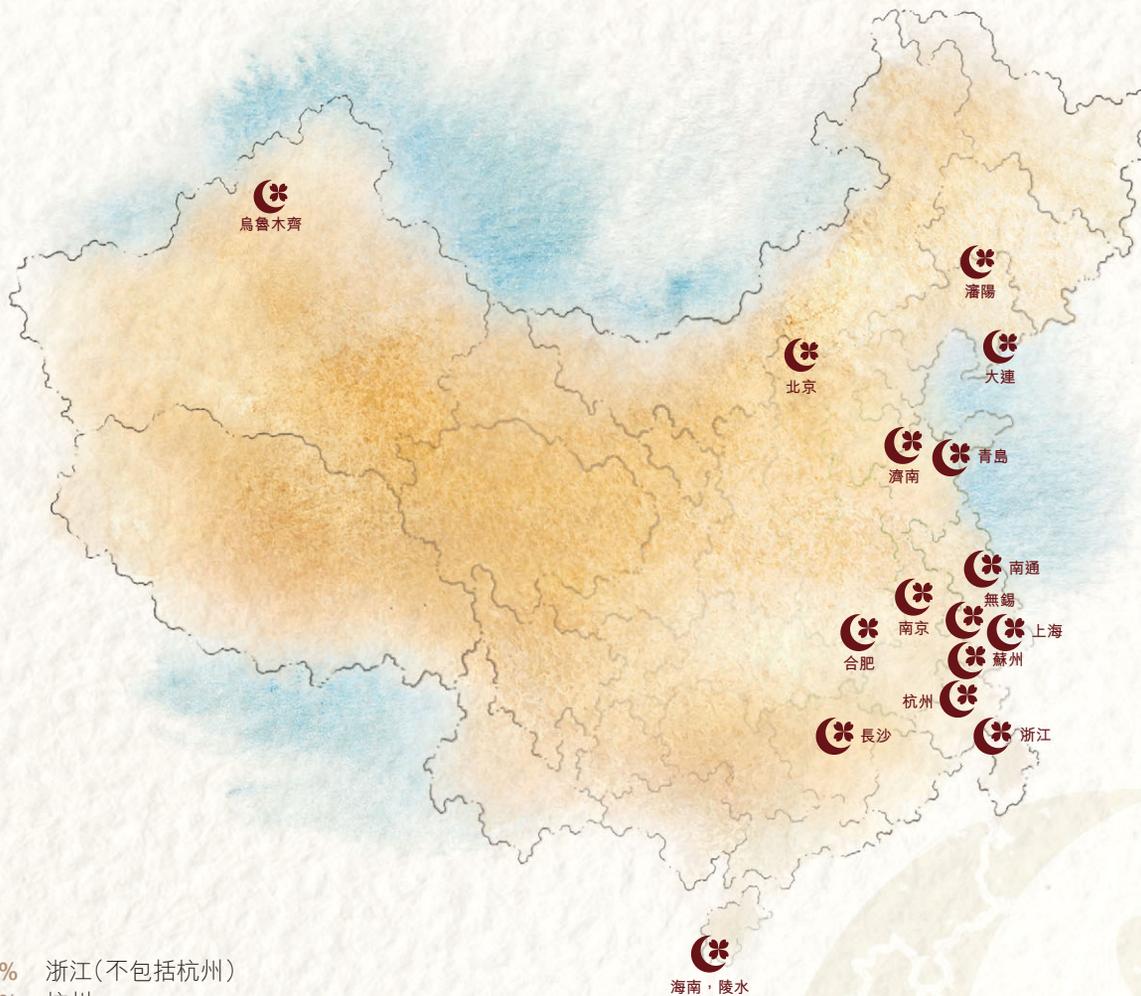
史習平先生

附註: * 唐世定先生於2014年6月27日輪席退任本公司的獨立非執行董事，及不再出任為審核委員會及提名委員會成員。

** 蔣偉先生辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，自2014年8月8日生效。

土地 儲備資料

綠城集團在 中國



- 31% 浙江(不包括杭州)
- 10% 杭州
- 15% 長三角其他區域
- 26% 環渤海區域
- 18% 其他

擁有總建築面積超過
3,782萬平方米

**浙江
(不包括杭州)***31.2%*

佔總土地儲備比例(%)

11,793總建築面積(千平方米)

山東*14.4%*

佔總土地儲備比例(%)

5,443總建築面積(千平方米)

杭州*10.2%*

佔總土地儲備比例(%)

3,869總建築面積(千平方米)

江蘇*9.2%*

佔總土地儲備比例(%)

3,481總建築面積(千平方米)

遼寧*6.7%*

佔總土地儲備比例(%)

2,523總建築面積(千平方米)

上海*5.7%*

佔總土地儲備比例(%)

2,170總建築面積(千平方米)

海南*4.5%*

佔總土地儲備比例(%)

1,719總建築面積(千平方米)

新疆*3.1%*

佔總土地儲備比例(%)

1,190總建築面積(千平方米)

河北*2.8%*

佔總土地儲備比例(%)

1,064總建築面積(千平方米)

安徽*2.3%*

佔總土地儲備比例(%)

871總建築面積(千平方米)

河南*1.7%*

佔總土地儲備比例(%)

631總建築面積(千平方米)

北京*1.6%*

佔總土地儲備比例(%)

606總建築面積(千平方米)

湖南*0.8%*

佔總土地儲備比例(%)

308總建築面積(千平方米)

天津*0.6%*

佔總土地儲備比例(%)

210總建築面積(千平方米)

其他省份*5.2%*

佔總土地儲備比例(%)

1,945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
杭州	21	1,725	3,869	10.2%
浙江(不包括杭州)	33	6,558	11,793	31.2%
江蘇	7	1,340	3,481	9.2%
上海	12	763	2,170	5.7%
山東	10	2,450	5,443	14.4%
遼寧	3	1,049	2,523	6.7%
海南	1	1,728	1,719	4.5%
北京	3	294	606	1.6%
其他城市	12	3,782	6,219	16.5%
合計	102	19,689	37,823	100%

註：總建築面積及土地面積會隨著規劃調整而有所更改，相關數據以項目完成後的最終測量為準。

Management Discussion and Analysis

管理層討論與分析



管理層 討論與分析

經營管理回顧

隨著中國經濟周期和增長結構的調整，房地產行業在內部供需情況和外部政策因素的影響下產生波動。但從長遠來看，該行業的大趨勢正朝著中央政府的預期而實現理性的回歸和可持續的發展，因此即使上半年市場中充斥著如開發商比拼降價，市場庫存高企，去化周轉緩慢等聲音，給整個行業的前景蒙上了一層陰影，但公司本著對自身過往20年於精品物業營造過程中所積累的經驗和優勢，以及相信未來地產行業逐步成熟後會以一種更加市場化的形式存在，在積極應對當前行業系統性風險的同時，也為其注入新鮮的血液，為後續的發展提供動力。

業績概覽

本集團截至2014年6月30日止六個月，取得收入人民幣12,560百萬元，較2013年同期的人民幣10,214百萬元增加23.0%，實現毛利人民幣3,224百萬元，較2013年同期的人民幣3,158百萬元增加2.1%，其中實現物業銷售毛利人民幣2,831百萬元，物業銷售毛利率為24.0%，較2013年同期的29.7%有所下降，主要是本期結轉收入的樓盤大部分於2009年取得土地，土地成本偏高，再加上中國政府對房地產行業的調控政策影響導致項目銷售價格偏低所致。

本期本公司股東應佔利潤人民幣613百萬元，較2013年同期的人民幣1,855百萬元減少67.0%。若扣除收購淨收益和金融衍生工具公平值變化的稅後淨影響，本公司股東應佔核心利潤為人民幣661百萬元，較2013年同期的人民幣1,620百萬元減少59.2%，主要是分佔合營企業和聯營公司業績大幅下降所致。本期本集團分佔合營企業及聯營公司業績合共虧損人民幣121百萬元，較2013年同期的合共盈利人民幣685百萬元，減少人民幣806百萬元，主要是因為若干聯營公司已竣工可出售物業計提減值虧損和本期交付物業毛利率普遍偏低所致。

2014年上半年預售情況

截至2014年6月30日，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124萬平方米，銷售金額人民幣305億元(包括人民幣29億元的協議銷售額)，完成年初制訂銷售指標的47%，合同銷售金額中歸屬於本集團的權益金額為人民幣132億元，整體銷售均價為每平方米人民幣22,279元，較去年同期的銷售均價每平方米人民幣20,395元略有增長。

土地儲備

2014年上半年，綠城集團共新增5個項目，新增項目總建築面積為180萬平方米，歸屬於本集團約為109萬平方米；新增項目的總土地款約為人民幣52億元，其中綠城需支付約人民幣9.5億元。

於2014年6月30日，綠城集團共有土地儲備總建築面積3,782萬平方米，其中按權益計算為2,048萬平方米。總可售面積為2,649萬平方米，權益可售面積為1,413萬平方米。建築面積地價平均成本約為每平方米人民幣3,256元。

發行次級永久資本證券

今年，我們繼續抓住境外融資市場窗口，於2014年1月份發行了本金總額為美金5億元的次級永久資本證券（「永久

證券」），票面利率為9%，獲得債券投資者的再次追捧。此次債券發行既是遵循了公司穩健運行的整體思路，也是延續了2013年我們於財務管理中所達成的目標，即優化債務結構，降低融資成本。本次融資所得款項主要已用於贖回2012年發行予九龍倉的全資附屬公司本金總額為港幣25.5億元之非上市永久次級可換股可贖回證券（「可換股證券」），餘額用作為若干現有短期債項再融資及一般公司營運用途。



杭州雲栖玫瑰園

融創建議收購本公司股份

於2014年5月22日，本公司董事會主席宋卫平先生及配偶與董事會常務副主席壽柏年先生以及彼等各自的全資附屬公司與融創的全資附屬公司及融創訂立有條件買賣協議，內容有關建議以現金每股港幣12元向融創附屬公司出售合共524,851,793股本公司股份，相當於總代價約為港幣63億元。建議交易完成後，融創透過融創附屬公司將持有本公司約24.3%股份，並將與九龍倉各並列本公司最大股東。

本公司董事相信，建議交易事項完成後，除本公司的強大品牌競爭力、產品營造優勢及優秀的服務理念外，本公司亦能夠結合融創清晰的發展戰略、精準的市場定位

及高周轉運營能力等諸多優勢，從而為本公司帶來更大的發展平台和更優的發展前景。

截至本中期報告日期，建議交易事項的相關監管程序仍在進行中。

前景展望

隨著國內多個城市的物業限購政策逐步放鬆或退出，房地產市場政策面逐漸好轉，房地產市場正在走出谷底，市場信心在逐步恢復，給公司的產品銷售帶來利好，公司的銷售業績也將得到一定的改善。不過，房地產市場要真正走出低迷的局面，仍有待於國家宏觀經濟形勢的全面回暖和整體繁榮。



杭州藍庭

但我們認為，從中長期趨勢來看，房地產作為國民經濟的支柱產業地位仍然看好，隨著城鎮化的逐步推進和發展，作為擁有14億人口的大國，未來國內不同階層對於住房的需求依然存在巨大的需求。我們也相信，當前行業發展所面臨的問題，在政府、開發商、購房者這些市場參與者的積極溝通與共同努力下，將會逐步得到平穩解決，行業中長期仍具潛力。

面對當前的市場環境，公司將進一步強化銷售、去化庫存、加快資金回籠、調整開發節奏及嚴控成本，並通過擇機補充優質項目來改善公司土地儲備結構，為將來的發展夯實基礎。

去庫存，調節奏，確保現金流安全

面對當前的經營環境，公司將以審慎現金流管理安全為首要任務，一方面大力加強營銷工作，採取多種措施努力加大庫存去化力度，加強資金回籠的考核，要求各項目公司負責人必須全力投入銷售第一線，親自參與渠道拓展和客戶接待，每周掌握活動策劃、客戶來訪、成交等情況，適時調整相應營銷策略，確保每周指標的達成。與此同時，我們也會按照各項目所在不同區域的市場特點和反應，制定和落實不同的策略和措施，對於存量較大、去化緩慢的區域，要及時比對市場最新動態，分析獲取主流客戶群的心理價格預期，靈活採取定價措



浙江安吉桃花源

施；另一方面，合理調整開發節奏，對於庫存較大的項目，適當放緩開發速度，減少資金投入，做好支出與現金流入平衡。

調整土地儲備結構，適當補充優質項目

在土地儲備結構方面，考慮到一二線城市對公司的產品定位具有更佳的客戶接納度，且公司在改善型市場已樹立了獨一無二的優勢，而三四線城市去化及周轉率較一二線城市為低，下一步，公司將合理調整當前的土地儲備結構。一方面，在現金流安全和負債率可控的情況下，公司當在抓住下半年土地市場調整的有利時機，在一二線城市的核心地段擴充土地儲備，逐步縮減在三四線城市的土地儲備，而對於新增項目將實行嚴格地把控與定位，盡量縮小管理半徑，深耕聚焦自身已具有品牌優勢和客戶基礎的城市；另一方面，借助房地產行業洗

牌時機，挖掘市場潛在機會，盤活資產，通過兼併、收購等方式適當獲取優質項目。

公司將積極發揮品牌優勢，進一步擴大與合作夥伴的項目合作，逐步使公司的土地儲備聚焦於一二線城市的優質地段，進一步優化資產結構。

以客戶需求為導向，做准產品定位

基於「實施精品戰略，打造百年精品」的核心，公司將繼續提升產品和服務的營造管控水平，確保項目品質全面受控，打造綠城系的高價值標杆產品。在此基礎上，我們將進一步加強產品與市場定位、消費者需求的貼合，做好市場需求的深入研究和分析，以客戶真實需求為導向，優化產品戶型、提升性價比，控制總價、支持單價提升空間。

針對更加寬廣的客戶群體，做好產品差異化和多樣化的研發和應用，以更加豐富的產品綫滿足更寬廣的市場需求，以保證產品的快速周轉。

做好成本控制，加強利潤核算

公司將加大產品成本控制研究力度，抓好土地成本、前期成本、工程成本、財務成本、管理成本、營銷成本及稅金等房產項目開發的全部環節，通過持續完善信息化管控手段以及建立全成本評審、回顧、預警與考核機制，進一步優化全成本管控體系。另外，公司還將通過加快開發周轉、強化利潤考核等手段，做好與同行成本管控標杆項目的學習和對標，努力提升公司盈利水平。

強強聯手注入新生力量

融創是中國地產界優秀企業的代表之一。融創同樣致力於高端精品物業，一直堅持的聚焦在重點一二綫核心城市核心地段的發展戰略、成熟高效的經營管理體系、團隊極強的執行能力等，都得到業內的一致認可；他們在市場判斷、產品定位、銷售能力及資金周轉等方面的優勢早已被融創近年出色的經營業績所證明。

融創和綠城的合作所產生的協同效應，也已在之前雙方的合資項目中屢獲證明。2012年6月份我們將位於上海、

蘇州、無錫、常州、天津等地的8個項目注入雙方共同成立的合資公司，第一次探索強強聯合、優勢互補的項目運作模式。2013年底，這個剛成立一年多的合資公司就取得了上海市商品房銷售金額第三名的好成績，2014年上半年又獲得了上海市住宅銷售金額冠軍，向外界展示了雙方的協同實力及合作成果，被地產界視為經典的企業合作案例。

此外，九龍倉作為歷史悠久的港資房地產巨頭，擁有本公司24.3%股權，憑藉其雄厚的資本實力和超卓的信譽，在境外資本市場中享有得天獨厚的優勢，我們相信這將有助綠城擴寬融資渠道及提升內部財務及風險管控水平。

下半年計劃竣工情況

2014年下半年，綠城集團預計新開工建築面積約為301萬平方米。此外，預計會有31個項目（或項目分期）將於2014年下半年竣工，竣工總建築面積約為330萬平方米。

2014年下半年計劃竣工項目列表：

	項目	權益	分期	總建築面積 (平方米)	
附屬公司	青島膠州紫薇廣場	100%	三期、十期	120,766	
	青島理想之城	80%	三期	67,934	
	南通啟東玫瑰園	51%	一期	185,213	
	台州玫瑰園	55.2%	五期部分	86,246	
	舟山長峙島	96.875%	桃花源玲瓏苑	34,012	
	臨安錢王文化廣場	65%	二期部分	80,653	
	湖州御園	70%	四期	72,620	
	杭州玉園	100%	二期	82,693	
	新昌玫瑰園	80%	四期部分	21,275	
	慈溪誠園	100%	一期	189,348	
	鄭州雁鳴湖玫瑰園	100%	二期	16,662	
	海南綠城藍灣小鎮	51%	七期	61,960	
	杭州桃花源	64%	十二期	13,106	
	新疆玉園	60%	一期	277,675	
	諸暨綠城廣場	60%	四期部分	71,165	
	上海玫瑰園	50%	七期部分	14,774	
	杭州蘭園	85%	一期部分	68,715	
		小計			1,464,817
	合營企業／聯營公司	瀋陽全運村	50%	一期部分	179,907
寧波中心		49.34%	一期	236,415	
杭州慧園		25%	一期	113,789	
烏鎮雅園		50%	二期	52,710	
			頤樂學院南北區	34,145	
濟南全運村		45%	九期、十一期	86,954	
麗水秀麗春江		37.5%	一期、二期部分	194,750	
富陽富春和園		40%	三期	153,436	
臨安曼陀花園		15%	一期	22,164	
杭州明月江南		55%	二期	185,294	
杭州田園牧歌攬翠苑		50%	攬翠苑	56,533	
無錫玉蘭西花園		19.5%	一期	33,809	
上海玉蘭花園臻園		24.5%	一期	162,914	
常州玉蘭廣場		48.5%	一期	196,901	
杭州西溪融莊		25%	一期	123,598	
		小計			1,833,319
		總計			3,298,136

於2014年6月30日，綠城集團尚未在收益表確認的銷售收入約為人民幣822億元(按本集團權益計為人民幣414億元)。

財務分析

收入

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

11,805百萬元，佔總收入的94.0%，較2013年同期的人民幣9,596百萬元增加人民幣2,209百萬元，增長23.0%，主要是銷售均價上升所致。本期交付物業銷售均價為每平方米人民幣17,942元，較2013年同期的每平方米人民幣14,843元上升了20.9%。



瀋陽全運村

2014年上半年附屬公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售收入比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
紹興百合花園	高層住宅、別墅、寫字樓	216,317	3,038	25.7%	14,044
杭州蘭園	高層住宅	47,592	2,220	18.8%	46,646
上海玫瑰園	別墅	25,300	1,325	11.2%	52,372
青島膠州紫薇廣場	高層住宅、多層住宅	75,065	624	5.3%	8,313
合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、別墅	65,361	606	5.1%	9,272
其他		228,331	3,992	33.9%	17,483
合計		657,966	11,805	100%	17,942

附註：銷售面積包括地上及下面積。



寧波研發園

本期浙江地區(除杭州以外)項目實現物業銷售收入人民幣4,167百萬元,佔比35.3%,位居首位。杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣3,658百萬元,佔比31.0%,位居第二。上海地區項目實現銷售收入人民幣1,325百萬元,佔比11.2%,位居第三。

本期高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣8,085百萬元,佔比68.5%,別墅銷售收入人民幣3,501百萬元,佔比29.7%,寫字樓銷售收入人民幣219百萬元,佔比1.8%。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣319百萬元,較2013年同期的人民幣284百萬元增長12.3%,主要是設計及裝修業務規模逐年擴大所致。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣164百萬元,較2013年同期的人民幣130百萬元增長26.2%,主要是青島李滄綠城喜來登酒店和海南綠城藍灣度假酒店於2014年上半年投入運營,增加了一定的收入,另外以前年度已投入運營的千島湖綠城度假酒店、舟山喜來登綠城酒店和青島膠州綠城喜來登酒店,客源日益穩固,酒店運營收入也有所增長。



杭州翡翠城

本期本集團實現項目管理收入人民幣119百萬元，較2013年同期的人民幣101百萬元增長17.8%，主要來自本公司之附屬公司藍城建設管理的代建收入。

本期本集團實現投資物業租金收入人民幣59百萬元，與2013年同期的人民幣53百萬元基本持平，主要來自北京綠城奧克伍德華庭酒店公寓的租金收入。

物業銷售毛利率

本期本集團實現物業銷售毛利人民幣2,831百萬元，物業銷售毛利率為24.0%，較2013年同期的29.7%有所下降。本期結轉收入的樓盤，大部分於2009年取得土地，土地成本偏高，再加上中國政府對房地產行業的調控政策影響導致項目銷售價格偏低，很大程度上影響了本期的物業銷售毛利率。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、品牌使用相關收入和政府補貼等。本期本集團取得其他收入人民幣646百萬元，較2013年同期的人民幣377百萬元增加人民幣269百萬元，主要是利息收入增加所致。

銷售及行政開支

本期本集團發生銷售開支及行政開支合共人民幣1,274百萬元，相比2013年同期的人民幣1,006百萬元，增長26.6%。

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406百萬元(2013年同期：人民幣350百萬元)，同比增長16.0%，主要是因為本期擴充人才儲備所致。本期產生營銷活動相關費用合共人民幣242百萬元，與2013年同期的人民幣223百萬元相比增長8.5%，主要是加大營銷推廣力度所致。

本期產生日常營運費用人民幣345百萬元(2013年同期：人民幣277百萬元)，同比增長24.5%，除本期本集團辦公費、差旅費、租賃費、業務招待費等基本開支隨著物價增長均略有上升外，主要是因為本期投入運營的青島李滄綠城喜來登酒店、海南綠城藍灣度假酒店，及下半年將正式投入運營的海南藍灣綠城威斯汀度假酒店、杭州尊藍錢江豪華精選酒店、舟山朱家尖綠城威斯汀度假酒店發生較多前期營運開支所致。

另外，包含在行政開支尚有淨匯兌損失人民幣69百萬元，2013年同期則在其他收入中有淨匯兌收益人民幣18百萬元，主要是本集團有較多外幣借款及本期人民幣貶值所致。

財務費用

本期本集團計入簡明綜合損益及其他全面收益表的利息支出為人民幣273百萬元(2013年同期：人民幣266百萬元)。本期總利息開支為人民幣1,470百萬元，較2013年同期的人民幣994百萬元增加47.9%，主要是加權平均佔用資金增加較多所致。本期年加權平均利息成本為7.9%，較2013年同期的8.8%有所下降。本期資本化利息為人民幣1,197百萬元，資本化率為81.4%。

分佔合營企業及聯營公司業績

本期本集團分佔合營企業及聯營公司業績虧損合共人民幣121百萬元，較2013年同期的合共盈利人民幣685百萬元，減少人民幣806百萬元，主要是因為部分聯營公司物業計提減值虧損和本期交付物業毛利率普遍偏低所致。



新疆百合公寓

本期本集團之聯營公司蘇州綠城御園房地產開發有限公司、無錫融創綠城湖濱置業有限公司和無錫綠城房地產開發有限公司分別就其已竣工可出售物業計提減值虧損人民幣167百萬元、人民幣12百萬元和人民幣2百萬元。

本期合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合共人民幣15,022百萬元，較2013年同期的合共人民幣13,221百萬元增加13.6%，主要是本期銷售面積從2013年同期的518,173平方米增加52.6%到790,900平方米，但銷售均價從2013年同期的每平方米人民幣25,515元下降25.6%到每

平方米人民幣18,994元。本期合營企業及聯營公司實現物業銷售毛利率為9.3%，主要是因為上海香溢花城、溫州海棠灣、蘇州御園、濟南百合花園和杭州之江壹號等多個項目，收購時按當時市場價值評估增值較大或土地成交價高，導致單位成本較高，實現毛利率普遍偏低，進而影響了本期物業銷售毛利率。

2014年上半年合營企業及聯營公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	類別	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售收入比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
上海香溢花城	合營企業	高層住宅	126,508	4,112	27.4%	32,504
溫州海棠灣	聯營公司	多層住宅、高層住宅、別墅	75,972	1,892	12.6%	24,904
濟南百合花園	合營企業	高層住宅	145,862	1,157	7.7%	7,932
濟南全運村	聯營公司	多層住宅、高層住宅、酒店式公寓、寫字樓	61,880	1,109	7.4%	17,922
杭州之江壹號	合營企業	高層住宅	60,255	1,068	7.1%	17,725
上海盛世濱江	聯營公司	高層住宅	17,300	1,059	7.0%	61,214
其他			303,123	4,625	30.8%	15,258
合計			790,900	15,022	100%	18,994

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

稅項

本期稅項包括人民幣583百萬元的地產增值稅(2013年同期：人民幣472百萬元)和人民幣580百萬元之企業所得稅(2013年同期：人民幣692百萬元)。本期企業所得稅之實際稅負為34.3%(不包括分佔合營企業及聯營公司之業績)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、境外附屬公司之虧損及交叉貨幣掉期公平值改變未確認遞延稅項資產及若干不可扣除之開支所導致。

交叉貨幣掉期公平值改變

2013年5月，本公司發行人民幣優先票據25億元，並與中銀國際金融產品有限公司、渣打銀行、中國工商銀行(亞洲)有限公司訂立若干交叉貨幣掉期合同，本期該交叉貨幣掉期公平值改變產生損失人民幣86百萬元(2013年同期：損失人民幣33百萬元)。

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2014年6月30日，本集團有預售訂金餘額人民幣23,702百萬元，與2013年12月31日之人民幣23,428百萬元相比基本持平。

於2014年6月30日，合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣40,712百萬元，相比於2013年12月31日之人民幣42,726百萬元減少人民幣2,014百萬元，降低4.7%。

融資來源及流動性

於2014年6月30日，本集團有銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)人民幣9,503百萬元(2013年12月31日：人民幣11,281百萬元)，總借貸人民幣35,898百萬元(2013年12月31日：人民幣30,512百萬元)，淨負債人民幣26,395百萬元(2013年12月31日：人民幣19,231百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為78.1%，較2013年12月31日之60.1%有所上升，主要是為支付較多土地費用和工程費用而取得多項銀行及其他借款所致。

於2014年6月30日之總借貸人民幣35,898百萬元中，一年內到期的有人民幣7,843百萬元，一年後到期的有人民幣28,055百萬元，分別佔比21.8%和78.2%，銀行結餘及現金足以覆蓋一年內到期的借款。

綠城集團目前取得商業銀行授信約人民幣494億元，截至2014年6月30日止實際使用約人民幣179億元。

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。由於本集團有外幣存款、外幣借款、外幣應付關聯人士欠款和外幣其他應收款項，且於2013年發行共計美金10億元的優先票據均以美元交割，故集團面對外匯風險。但本集團的經營現金流量或流動資金並不會因匯率波動而產生重大影響。本集團截至2014年6月30日並無訂立任何外匯對沖安排。

財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2014年6月30日，抵押貸款保證為人民幣15,279百萬元(2013年12月31日：人民幣17,625百萬元)。

資產抵押

於2014年6月30日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣25,086百萬元(2013年12月31日：人民幣22,725百萬元)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2014年6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業和在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣14,830百萬元(2013年12月31日：人民幣14,065百萬元)。

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2014年下半年沒有任何重大的資本開支計劃。

人力資源

於2014年6月30日，本集團總共僱用5,277名僱員(2013年12月31日：4,928名)。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，亦可按個別僱員的表現評價贈予花紅、現金獎勵及購股權作為對僱員的激勵。

企業管治

Corporate governance



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2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2014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2014年8月22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；若本集團淨資產負債率為100%或以上，則需得到九龍倉代表之書面同意。

Other Information

其他資料



其他 資料

董事及行政總裁的證券權益

截至2014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 (授予董事之 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) (附註9)	542,072,000	25.11%
壽柏年先生	-	-	384,490,500 (附註4) (附註9)	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日期間可按每股港幣2.89元的價格行使。
- (2) 宋卫平先生被視為於由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」)為一間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，由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，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(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- (4) 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。
- (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日期間可按每股港幣11.59元的價格行使。
- (6) 羅釗明先生被視為於由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日期間可按每股港幣7.16元的價格行使。
- (9) 於2014年5月22日，宋卫平先生、夏一波女士、壽柏年先生、Delta、Wisearn及Profitwise與融創附屬公司及融創訂立有條件買賣協議，內容有關建議以現金每股港幣12元向融創附屬公司出售合共524,851,793股本公司股份，相當於總代價約為港幣63億元。建議交易完成後，融創透過融創附屬公司將持有本公司約24.31%股份。於本中期報告日期，建議交易事項的相關監管程序仍在進行中。

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) 該等債券由史習平先生配偶Yu Ka Po Ruby女士持有。因此，史習平先生被視為於該等債券中擁有權益。

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	註冊資本權益	總註冊資本的百分比
宋卫平先生	藍城房產建設管理集團有限公司	人民幣69,200,000元	34.6%
曹舟南先生	藍城房產建設管理集團有限公司	人民幣20,000,000元	10%

除上述所披露者外，於2014年6月30日，概無本公司董事及行政總裁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。

主要股東的證券權益

於2014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)(附註11)	542,072,000 (L)	受控法團的權益及配偶的權益	25.11%
Delta(附註3)(附註11)	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)(附註11)	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%

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
Lehman Brothers Holdings Inc. (附註7)	101,400,450 (L) 31,868,575 (S)	受控法團的權益 受控法團的權益	4.70% 1.48%
HSBC Trustee (Guernsey) Limited (附註8)	524,851,793 (L)	受控法團的權益	24.31%
會德豐有限公司(「會德豐」)(附註9)	524,851,793 (L)	受控法團的權益	24.31%
九龍倉(附註10)	524,851,793 (L)	受控法團的權益	24.31%

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份本公司購股權。
- (3) 受宋卫平先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文附註(2)披露。
- (4) 受壽柏年先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (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)，有關詳情於上文附註(5)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524,851,793股股份中擁有權益。
- (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524,851,793股股份中擁有權益。
- (10) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited、Target Smart及Enzio被視為於524,851,793股股份中擁有權益。
- (11) 於2014年5月22日，宋卫平先生、夏一波女士、壽柏年先生、Delta、Wisearn及Profitwise與融創附屬公司及融創訂立有條件買賣協議，內容有關建議以現金每股港幣12元向融創附屬公司出售合共524,851,793股本公司股份，相當於總代價約為港幣63億元。建議交易完成後，融創透過融創附屬公司將持有本公司約24.31%股份。於本中期報告日期，建議交易事項的相關監管程序仍在進行中。

除上文所披露者外，於2014年6月30日，本公司並無獲知會於本公司任何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%及價值超過港幣5,000,000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。

於截至2014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：

承授人姓名	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 (港幣)
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			
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			

承授人姓名	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 (港幣)
董事								
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
	59,000	-	-	-	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
	3,359,000	-	-	-	3,359,000			
員工								
本公司、附屬公司、 聯營公司及合營 企業的若干僱員	2,850,000	-	42,500	-	2,807,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	3,396,250	-	79,000	-	3,317,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	4,450,750	-	217,500	-	4,233,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	13,173,000	-	-	-	13,173,000	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,198,500	-	-	-	7,198,500	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,460,000	-	-	-	7,460,000	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	38,528,500	-	339,000	-	38,189,500			
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 (該等公司均為宋衛 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	60,057,500	-	339,000	-	59,718,500			

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339,000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23。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司之全資附屬公司月慧環球有限公司於2014年1月發行並由本公司保證的本金總額為500,000,000美元永久證券，初始分派率每年9%。永久證券已得到聯交所批准上市及買賣。永久證券的所得款項淨額約為493,781,000美元，部分用作全數贖回於2012年8月發行予九龍倉全資附屬公司之本金港幣2,550,000,000元之可換股證券，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。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回於聯交所上市之本公司證券。

中期股息

董事會已決議不就截至2014年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2013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

2014年8月22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34至62頁的簡明綜合財務報表，包括於2014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損益及其他全面收益表、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理事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

2014年8月22日



綜合損益及其他全面收益表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	12,560,245	10,213,995
銷售成本		(9,336,149)	(7,055,929)
毛利		3,224,096	3,158,066
其他收入	4	645,753	377,366
銷售開支		(384,305)	(337,818)
行政開支		(889,278)	(668,375)
財務費用	5	(273,082)	(265,672)
交叉貨幣掉期公平值改變		(86,302)	(32,950)
就分階段達成業務合併時重新計算			
一間聯營公司至收購日期公平值之收益	24	37,196	–
收購一間附屬公司之收益	24	1,363	–
與新收購一間合營企業相關之收益		–	704,131
分佔合營企業業績		(39,152)	173,655
分佔聯營公司業績		(81,429)	511,464
除稅前利潤	6	2,154,860	3,619,867
稅項	7	(1,162,973)	(1,163,931)
期內利潤及全面收益總額		991,887	2,455,936
以下人士應佔：			
本公司股東		613,174	1,854,924
非控股股東		378,713	601,012
		991,887	2,455,936
每股盈利	9		
基本		人民幣 0.19 元	人民幣0.82元
攤薄		人民幣 0.19 元	人民幣0.74元

簡明

綜合財務狀況表

於2014年6月30日

		於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	5,775,134	4,864,054
投資物業		1,831,500	1,831,500
於聯營公司權益	11	9,660,192	10,015,706
於合營企業權益	12	1,787,042	1,848,221
可供出售投資		384,252	377,010
預付租賃款		635,547	664,713
預付租金		7,185	9,385
遞延稅項資產		1,051,572	1,053,244
交叉貨幣掉期		-	49,849
		21,132,424	20,713,682
流動資產			
可供發展物業	13	9,838,618	6,280,067
發展中物業	14	39,324,542	38,967,574
已竣工可出售物業		17,736,911	13,062,500
存貨		105,383	101,920
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	15	5,698,105	4,380,556
應收關聯人士欠款		25,009,117	24,981,206
預付所得稅		1,392,980	1,304,209
其他預付稅項		1,233,162	1,262,909
抵押銀行存款	26	799,894	595,038
銀行結餘及現金		8,702,757	10,686,041
		109,841,469	101,622,020
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	18,864,887	17,910,929
預售訂金	17	23,701,786	23,428,384
應付關聯人士欠款		10,857,758	10,775,306
應付股利		928,301	-
應付所得稅		5,342,270	5,777,814
其他應付稅項		833,911	1,217,041
銀行及其他借款—1年內到期	18	7,842,596	6,017,895
		68,371,509	65,127,369

	附註	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產		41,469,960	36,494,651
總資產減流動負債		62,602,384	57,208,333
非流動負債			
銀行及其他借款－1年後到期	18	19,435,217	15,935,463
優先票據	19	8,619,872	8,558,184
遞延稅項負債		733,417	703,714
交叉貨幣掉期		36,453	–
		28,824,959	25,197,361
		33,777,425	32,010,972
資本及儲備			
股本	20	208,683	208,656
儲備		22,173,256	22,654,206
可換股證券		–	2,084,472
本公司股東應佔權益		22,381,939	24,947,334
永久證券	21	3,014,681	–
非控股股東權益		8,380,805	7,063,638
		33,777,425	32,010,972

載於第34至62頁的簡明綜合財務報表由董事會於2014年8月22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2014年6月30日止六個月

	本公司股東應佔								非控股股東權益		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)	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	永久證券 人民幣千元	股東權益 人民幣千元	
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
確認為分派的股息	-	-	-	-	-	-	(1,077,319)	(1,077,319)	-	-	(1,077,319)
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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
於2014年1月1日(經審核)	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
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	613,174	613,174	-	378,713	991,887
確認為分派的股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(928,301)	(928,301)	-	-	(928,301)
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,219)	(21,219)
發行永久證券	-	-	-	-	-	-	-	-	3,014,681	-	3,014,681
贖回可換股證券	-	-	-	-	-	(2,151,149)	-	(2,151,149)	-	-	(2,151,149)
贖回可換股證券的轉撥	-	-	-	-	-	66,677	(66,677)	-	-	-	-
有關可換股證券的分派	-	-	-	-	-	-	(99,896)	(99,896)	-	-	(99,896)
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,125)	(6,125)
轉撥(附註)	-	-	-	368,156	-	-	(368,156)	-	-	-	-
行使購股權	27	1,096	-	-	(346)	-	-	777	-	-	777
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,664)	(24,664)
收購附屬公司(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,375	77,375
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	913,087	913,087
於2014年6月30日(未經審核)	208,683	8,531,425	(316,680)	1,682,746	217,432	-	12,058,333	22,381,939	3,014,681	8,380,805	33,777,425

附註：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。

簡明

綜合現金流量表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)產生的現金淨額		(4,975,383)	8,339
投資活動所用現金淨額			
添置物業、廠房及設備		(907,790)	(868,472)
出售物業、廠房及設備所得款項		2,662	656
預付租賃款增加		(71)	-
(向第三方墊款)來自第三方還款		(371,378)	54,961
向關聯人士墊款		(27,897)	(88,733)
抵押銀行存款(增加)減少		(204,856)	752,130
收購附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	24	17,231	(6,443)
向聯營公司及合營企業收取股息		638,510	272,887
購買可供出售投資		(7,242)	(13,310)
於聯營公司的投資		(248,254)	(1,067,043)
於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		(221,758)	(600,000)
支付於上年度確認的收購附屬公司之代價		(69,600)	-
其他投資現金流量		551,494	347,370
		(848,949)	(1,215,997)
融資活動產生的現金淨額			
銀行及其他借款籌集		6,926,766	7,312,206
銀行及其他借款還款		(2,940,446)	(10,829,234)
(償還關聯人士借款)向關聯人士借款		(461,251)	2,121,652
已付利息		(1,334,790)	(1,009,816)
已付非控股股東權益股息		(27,344)	(320,000)
部分出售附屬公司所得款項		-	22,500
贖回可換股證券		(2,151,149)	-
有關可換股證券的分派		(99,896)	-
附屬公司非控股股東注資		913,087	192,250
發行2016年及2018年到期優先票據所得款項		-	6,891,379
發行永久證券所得款項		3,014,681	-
行使購股權所得款項		777	66,922
已收取購股權溢價		682	22,202
		3,841,117	4,470,061
現金及現金等價物淨(減少)增加		(1,983,215)	3,262,403
於1月1日現金及現金等價物		10,686,041	6,163,632
外幣匯率變動的影響		(69)	(16,636)
於6月30日現金及現金等價物，按銀行結餘及現金列示		8,702,757	9,409,399
按照簡明綜合財務狀況表列示		8,702,757	9,409,399

簡明

綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表是按國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒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。

除下文描述外，截至2014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2013年12月31日止年度的綜合財務報表所使用者一致。

於本中期期間內，本集團首次應用由國際會計準則理事會頒佈，於本集團2014年1月1日開始之財政年度生效的對國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的一項新解釋及若干修訂。

於本中期期間應用對國際財務報告準則的該項新解釋及若干修訂，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。

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業銷售	11,805,098	9,595,940
酒店業務	163,636	130,467
項目管理	119,024	100,677
物業租金收入	59,157	52,580
設計及裝修	319,038	283,685
銷售建築材料	13,392	22,507
其他業務	80,900	28,139
	12,560,245	10,213,995

3. 收入及分部資料(續)

本集團於期內按報告及經營分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年6月30日止六個月					
對外收入	11,805,098	163,636	59,157	532,354	12,560,245
分部間收入	-	4,362	85	275,811	280,258
分部收入總額	11,805,098	167,998	59,242	808,165	12,840,503
分部業績	1,241,593	(37,184)	(2,049)	13,073	1,215,433
未分配行政開支					(86,261)
未分配其他收入					6,949
未分配財務費用					(13,626)
交叉貨幣掉期公平值改變					(86,302)
未分配稅項					(44,306)
期內利潤					991,887

	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					
對外收入	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
未分配財務費用					(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

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2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
物業發展	118,529,367	111,780,398
酒店業務	5,951,524	5,067,566
物業投資	1,877,246	1,853,416
其他	2,663,600	1,900,384
分部資產總額	129,021,737	120,601,764
未分配	1,952,156	1,733,938
綜合資產	130,973,893	122,335,702

分部負債

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
物業發展	91,175,476	85,710,438
酒店業務	307,140	261,676
物業投資	975,035	1,003,689
其他	3,138,466	2,793,658
分部負債總額	95,596,117	89,769,461
未分配	1,600,351	555,269
綜合負債	97,196,468	90,324,730

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
利息收入	545,047	328,654
淨匯兌收益	-	17,734
政府補貼	1,034	600
品牌使用相關收入	64,344	-
其他	35,328	30,378
	645,753	377,366

5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
借款利息	1,470,233	994,244
減：於發展中物業及在建工程的資本化利息	(1,197,151)	(728,572)
	273,082	265,672

6. 除稅前利潤

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除：		
薪金及其他福利	531,504	478,925
退休福利計劃供款	23,774	21,520
減：資本化於發展中物業	(149,637)	(150,149)
	405,641	350,296
物業、廠房及設備折舊	71,297	74,183
減：資本化於發展中物業	(4,007)	(4,529)
	67,290	69,654
確認為開支的物業及存貨成本	9,185,089	6,986,982
預付租賃款攤銷(包括於行政開支中)	5,137	3,457

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	530,174	733,915
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	582,594	471,758
	1,112,768	1,205,673
遞延稅項：		
本期間	50,205	(41,742)
	1,162,973	1,163,931

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%(2013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2014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582,594,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣471,758,000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

於本中期期間，董事會宣派截至2013年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.43元或合共人民幣928,301,000元，並已在股東週年大會上獲股東批准。末期股息已於其後2014年7月18日派付。

董事會已決議不就截至2014年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2013年6月30日止六個月：每股普通股人民幣零元)。

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據計算：

盈利

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本公司股東應佔期內利潤	613,174	1,854,924
贖回可換股證券溢價	(66,677)	–
有關永久證券之分派	(116,819)	–
有關可換股證券之分派	(25,282)	(91,404)
計算每股基本盈利之盈利	404,396	1,763,520
有攤薄潛力普通股之影響：		
有關可換股證券之分派	–	91,404
計算每股攤薄盈利之盈利	404,396	1,854,924

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,158,621,591	2,152,537,013
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	8,922,774	24,920,175
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	2,167,544,365	2,522,051,782

計算2014年的每股攤薄盈利並無假設可換股證券獲兌換，因為其行使會導致期內每股盈利增加。計算2014年的每股攤薄盈利也並無假設部分購股權的行使，因為該些購股權的行權價要高於本期平均股票市價。

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988,546,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣868,472,000元)，其中於建設其酒店物業動用人民幣912,667,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣816,281,000元)。

為使本集團獲授銀行貸款額度而抵押的酒店樓宇及在建工程詳情於附註26披露。

11. 於聯營公司權益

期內，本集團向現有聯營公司作出額外注資人民幣248,254,000元。

於2014年5月30日，本集團以現金代價人民幣147,370,000元向一間獨立第三方收購杭州綠城錦玉置業有限公司(「綠城錦玉」)額外50%股權。收購前，本集團擁有綠城錦玉35%股權，該項投資彼時採用權益會計法入賬列作於一間聯營公司的權益。收購後，綠城錦玉成為本公司擁有85%權益的附屬公司，詳情請參閱附註24。

12. 於合營企業權益

期內，本集團向新成立的合營企業注資人民幣5,000,000元。另外，本集團向現有合營企業作出額外注資人民幣33,330,000元。

於2014年1月22日，本集團通過一間擁有50%權益之附屬公司以現金代價總額人民幣183,428,000元向獨立第三方收購上海昊川置業有限公司(「上海昊川」)額外39.82%股權。本次收購前，上海昊川為一間本集團擁有50%股權之聯營公司所擁有60.18%股權之合營企業。是項收購後，上海昊川列為本集團合營企業，因為上海昊川之有效董事會決議案須其全體董事一致批准。

13. 可供發展物業

於2014年6月30日，包括在可供發展物業中有人民幣2,229,220,000元(2013年12月31日：人民幣2,139,387,000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。

14. 發展中物業

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地—成本	19,064,051	18,096,461
發展成本	16,541,662	17,025,985
資本化融資成本	3,718,829	3,845,128
	39,324,542	38,967,574

為數人民幣25,889,914,000元(2013年12月31日：人民幣22,865,603,000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。

15. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	525,718	411,777
其他應收款項	3,943,752	3,041,088
預付款項及訂金	1,228,635	927,691
	5,698,105	4,380,556

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2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
30日以內	185,298	146,659
31-90日	98,260	62,526
91-180日	8,953	19,550
181-365日	64,703	49,080
365日以上	168,504	133,962
	525,718	411,777

16. 貿易及其他應付款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	11,163,825	10,514,844
其他應付款項及預提費用	7,631,062	7,256,485
收購附屬公司及一間合營企業應付的代價	70,000	139,600
	18,864,887	17,910,929

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2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
30日以內	5,193,284	5,682,270
31-90日	1,177,897	850,113
91-180日	1,426,977	1,050,500
181-365日	2,287,528	1,637,541
365日以上	1,078,139	1,294,420
	11,163,825	10,514,844

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。

18. 銀行及其他借款

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註26)	17,213,336	13,164,350
無抵押銀行貸款	4,737,277	2,992,189
	21,950,613	16,156,539
有抵押其他貸款(附註26)	5,283,641	5,796,819
無抵押其他貸款	43,559	–
	5,327,200	5,796,819
	27,277,813	21,953,358
償還款項如下：		
於1年內到期	7,842,596	6,017,895
於1年後到期	19,435,217	15,935,463
	27,277,813	21,953,358

於本期末，若干銀行貸款亦由以下各方提供的擔保支持：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013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	480,000	580,000
附屬公司的非控股股東	795,900	1,018,380
聯營公司	490,000	490,000
無抵押銀行貸款，由下列人士擔保：		
獨立第三方	270,500	207,000

19. 優先票據

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」)，該等票據於香港聯合交易所有限公司(「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)。

有關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」)的主要條款請參閱本集團2013年綜合財務報表。

新美元優先票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2014年1月1日	4,265,827
匯兌調整	39,638
期內利息費用	182,491
期內已付／應付利息	(182,771)
於報告期末的賬面值	4,305,185

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。

有關人民幣優先票據的主要條款請參閱本集團2013年綜合財務報表。

人民幣優先票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2014年1月1日	2,480,996
期內利息費用	74,328
期內已付／應付利息	(70,313)
於報告期末的賬面值	2,485,011

19. 優先票據(續)

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。

有關第二批美元優先票據的主要條款請參閱本集團2013年綜合財務報表。

第二批美元優先票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2014年1月1日	1,811,361
匯兌調整	16,908
期內利息費用	75,211
期內已付／應付利息	(73,804)
於報告期末的賬面值	1,829,676

所有優先票據於期內的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2014年1月1日	8,558,184
匯兌調整	56,546
期內利息費用	332,030
期內已付／應付利息	(326,888)
於報告期末的賬面值	8,619,872

所有優先票據包含提早贖回期權。提早贖回期權被視為與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為提早贖回期權公平值於初步確認時及2013年12月31日及2014年6月30日並不重大。

20. 股本

	股份數目	股本 港幣千元
<i>已發行及已繳足</i>		
每股面值港幣0.10元的普通股		
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
於2014年1月1日	2,158,500,690	215,850
行使購股權	339,000	34
於2014年6月30日	2,158,839,690	215,884
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列		
於2013年12月31日		208,656
於2014年6月30日		208,683

21. 永久證券

於2014年1月28日(「發行日期」)，本公司的全資附屬公司月慧環球有限公司(「月慧」)發行本金總額為500,000,000美元的次級永久資本證券(「永久證券」)。本公司已同意以後償基準擔保月慧準時支付根據永久證券列明應償還的一切款項。

永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用分派率收取分派，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)(「首個贖回日」)期間而言，每年為9%；及(ii)就(A)自首個贖回日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言及(B)自首個贖回日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，為初始利差7.373%加適用的五年美國國債利率加每年5%。重設日界定為首個贖回日及首個贖回日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。

21. 永久證券(續)

月慧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。月慧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未分派的任何限制。除非及直至(i)月慧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或(ii)在正式召開的證券持有人會議中，不少於75%出席人數投票通過決議，否則月慧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。

由於永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合約責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任的權利，故不符合國際會計準則第32號金融工具：呈列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。

永久證券的所得款項淨額用作取代於2012年8月發行的可換股證券及作為一般營運資金。有關可換股證券的主要條款及條件請參閱本集團2013年綜合財務報表。可換股證券已於2014年2月20日以溢價贖回，而本期本公司已支付分派人民幣99,896,000元。

22. 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及金融負債公平值

本集團若干金融資產及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資產及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(第一級至第三級)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數據，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)的資產或負債輸入數據的估值技巧。

22. 金融工具的公平值計量(續)

	於2014年 6月30日 第二級 人民幣千元	於2013年 12月31日 第二級 人民幣千元
金融資產		
交叉貨幣掉期	-	49,849
金融負債		
交叉貨幣掉期	36,453	-

交叉貨幣掉期的公平值乃根據經紀報價，該等報價按報告期末時各貨幣可觀察孳息曲線貼現的合約利率，貼現估計未來現金流量計算。

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賬面值約為其公平值：

	於2014年6月30日		於2013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				
優先票據(第二級)	8,619,872	8,650,035¹	8,558,184	8,869,747 ¹

¹ 根據報價

23. 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。所有未行使購股權已於以前年度授予。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 港幣
於2014年1月1日尚未行使	60,057,500	9.30
於期內行使	(339,000)	2.89
於2014年6月30日尚未行使	59,718,500	9.33

於本期間，概無授出任何購股權。

就期內已行使購股權而言，於行使日期的加權平均股價為港幣8.47元(截至2013年6月30日止六個月：港幣15.36元)。

24. 收購附屬公司

於截至2014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
馬鞍山偉華置業發展有限公司(附註(i))	房地產開發	2014年2月27日	70%	74,200
麒愉有限公司(附註(ii))	投資控股	2014年3月27日	50%	–
杭州綠城九龍倉置業有限公司(附註(ii))	房地產開發	2014年3月27日	50%	–
杭州綠城錦玉置業有限公司(附註(iii))	房地產開發	2014年5月30日	85%	147,370

24. 收購附屬公司(續)

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司收購馬鞍山偉華置業發展有限公司(「馬鞍山偉華」)70%股權。本集團收購馬鞍山偉華，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (ii) 本公司全資附屬公司安貿有限公司收購麒愉有限公司(「麒愉」)50%股權。由於本集團有權委任麒愉大部分董事，因而對麒愉擁有權利，且有能力運用其權利影響其回報，故麒愉成為本公司的附屬公司。杭州綠城九龍倉置業有限公司(「杭州綠城九龍倉」)為麒愉的全資附屬公司，故亦由本集團收購。本集團收購麒愉及杭州綠城九龍倉，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (iii) 本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司於期內收購綠城錦玉額外50%股權。綠城錦玉先前為本集團擁有35%權益的聯營公司。本集團收購額外50%股權，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。

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))	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 (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%權益的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35%股權。
- (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全部股權。

24. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	2,870	22
預付租金	–	429
遞延稅項資產	18,830	–
可供發展物業	1,295,250	149,571
發展中物業	4,817,102	–
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	28,682	501
應收關聯人士欠款	15	2,165
預付所得稅	368,449	–
銀行結餘及現金	238,801	47
貿易及其他應付款項	(109,628)	–
預售訂金	(4,060,190)	–
應付關聯人士欠款	(468,904)	(45,911)
應付所得稅	(3,129)	(21)
銀行及其他借款	(1,724,681)	–
	403,467	106,803
商譽	–	501
非控股股東權益	(77,375)	(814)
	326,092	106,490
減：		
轉撥自之前持有並歸類為於一間聯營公司的權益	(65,963)	–
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(附註(i))	(37,196)	–
收購一間附屬公司的收益(附註(ii))	(1,363)	–
	221,570	106,490
總代價，由以下方式償付：		
現金	221,570	6,490
應付代價款	–	100,000
	221,570	106,490
收購產生的淨現金流入(流出)：		
已付現金	(221,570)	(6,490)
所收購銀行結餘及現金	238,801	47
	17,231	(6,443)

24. 收購附屬公司(續)

附註：

- (i) 本集團於之前入賬列作聯營公司的綠城錦玉的35%股權於收購時按其公平值重新計量，並帶來收益人民幣37,196,000元。
- (ii) 收購麒愉及杭州綠城九龍倉以支付港幣1元代價完成，並帶來收益人民幣1,363,000元。

收購附屬公司採用收購法入賬。由於收購麒愉及杭州綠城九龍倉產生的資產及負債與收購馬鞍山偉華及綠城錦玉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。由於收購綠城錦玉已於2014年5月完成，故所收購的資產及負債已按暫定金額確認。

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28,697,000元，總合約金額為人民幣28,697,000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附屬公司資產淨值的已確認金額比例計量，為人民幣77,375,000元。

馬鞍山偉華、麒愉及杭州綠城九龍倉自收購日期起至期末止期間並無為本集團貢獻任何收入。綠城錦玉自收購日期起至期末止期間為本集團貢獻人民幣2,219,919,000元收入。

自收購日期起至期末止，馬鞍山偉華及麒愉應佔虧損分別人民幣3,372,000元及人民幣3,604,000元已於本集團本中期期間利潤內確認。杭州綠城九龍倉及綠城錦玉應佔盈利分別人民幣9,893,000元及人民幣148,339,000元已於本集團本中期期間利潤內確認。

假設收購附屬公司已於2014年1月1日生效，其對本集團截至2014年6月30日止六個月期間的收入及利潤影響甚微。

25. 承擔

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
下列項目已訂約但未於簡明綜合財務報表中撥備的承擔：		
可供發展物業及發展中物業	14,735,865	14,038,730
在建工程	94,543	25,855
	14,830,408	14,064,585

除上述者外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013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	1,938,968	2,136,249

26. 資產抵押

於期末，以下資產已抵押予銀行及其他機構，以作為授予綠城集團信貸融資額度的擔保：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
土地及樓宇	16,001	16,317
酒店樓宇	2,187,788	1,484,407
在建工程	1,264,211	533,039
預付租賃款	467,590	470,343
可供發展物業	395,908	431,533
發展中物業	15,280,811	15,843,475
已竣工可出售物業	2,290,578	1,201,163
投資物業	1,800,000	1,800,000
抵押銀行存款	799,894	595,038
於聯營公司權益	443,643	255,270
於合營企業權益	139,876	94,004
	25,086,300	22,724,589

27. 或然負債

(i) 擔保

本集團於2014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，向銀行提供人民幣15,278,889,000元(2013年12月31日：人民幣17,625,119,000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：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
<i>提供以下公司的信用擔保：</i>		
聯營公司	5,224,947	6,570,135
合營企業	826,000	336,000
獨立第三方	300,000	300,000
	6,350,947	7,206,135
<i>提供以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
聯營公司	443,643	255,270
合營企業	445,222	456,910
	888,865	712,180
合計	7,239,812	7,918,315

於期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013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	4,789,378	5,076,552

於期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013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	1,981,228	1,667,378

27. 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(聯交所上市公司及獨立第三方)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%股權的協議無效；
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。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的營運或財務狀況構成任何重大不利影響。

28. 關聯人士披露

- (i) 於截至2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售予一名非控股股東的物業	-	98,191
出售予以下各方的物料		
- 聯營公司(附註)	2,328	6,148
- 合營企業(附註)	1,968	15,670
- 非控股股東	12	-
從合營企業及聯營公司收取的工程服務收入(附註)	1,818	1,693
從非控股股東收取的工程服務收入	-	235
從合營企業及聯營公司收取的工程顧問服務收入(附註)	1,268	2,170
從股東公司收取的工程顧問服務收入	220	676
支付/應付租金予		
- 股東公司	4,081	3,760
- 非控股股東	64	500
從股東公司購入(附註)	2,039	4,165
支付/應付予股東公司的物業管理費	47,891	29,291
應收款項的利息收入		
- 聯營公司(附註)	271,283	262,135
- 合營企業(附註)	80,798	41,129
- 非控股股東	10,263	7,445
應付款項的利息開支		
- 聯營公司(附註)	980	35,687
- 合營企業(附註)	28,954	17,369
- 非控股股東	132,629	17,549
支付/應付予股東公司的廣告開支	35,000	35,000
支付予聯營公司的室內裝修服務費(附註)	6,300	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)	181,383	116,753
從股東公司收取的室內裝修服務收入	135	3,363
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	1,512	4,766
從合營企業及聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	488	883
從股東公司收取的酒店服務收入	86	474
從非控股股東收取的酒店服務收入	109	161
支付予股東公司的健康管理服務費	293	460
支付予股東公司的保健服務費	1,919	51
從合營企業及聯營公司收取的推廣服務收入(附註)	7,604	1,051
廣告收入		
- 聯營公司(附註)	1,683	1,621
- 合營企業(附註)	2,943	677

28. 關聯人士披露(續)

- (i) 於截至2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
從聯營公司收取的使用品牌費(附註)	80,464	—
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	22,986	34,290
其他收入		
— 聯營公司(附註)	3,173	—
— 合營企業(附註)	32	—
— 股東公司	411	219
其他費用		
— 聯營公司(附註)	4	—
— 股東公司	2,200	1,872

附註：從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。

- (ii) 於截至2014年6月30日止六個月，除於附註24所披露者外，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	
	2014年 人民幣千元	2013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2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
短期福利	9,657	7,024
離職福利	153	152
	9,810	7,176

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：

審核委員會	指	本公司審核委員會
藍城建設管理	指	藍城房產建設管理集團有限公司，原綠城房產建設管理有限公司，為本公司之附屬公司
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
報告期間	指	截至2014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
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



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 3138 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 3138 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