



2012 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)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(Stock Code 股票代碼:03900)



## 目 錄

公司簡介	2
公司資料	4
土地儲備資料	6
財務摘要	8
管理層討論與分析	
經營管理回顧	11
前景展望	14
財務分析	20
企業管治	32
其他資料	34
簡明綜合財務報表審閱報告	42
簡明綜合財務報表	
簡明綜合全面收益表	43
簡明綜合財務狀況表	44
簡明綜合權益變動表	47
簡明綜合現金流量表	49
簡明綜合財務報表附註	51
釋義	68



# 公司簡介



## 公司簡介



**2005年至2012年**，本公司連續八年被國務院發展研究中心企業研究所、中國房地產業協會、清華大學房地產研究所、中國指數研究院等四家權威機構聯合評定為「中國房地產企業綜合實力TOP10」。

在《2012年中國城市居民居住滿意度研究報告》上，本集團蟬聯中國城市「居民居住整體滿意度優秀企業」第一的殊榮。其中，「業主忠誠度、企業形象、規劃設計、工程質量、物業服務、銷售服務」六個分項均獲第一。

集團成立十八年以來，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發達的城市，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中國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（包括安徽省合肥市、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，佔擴大後本公司總股本的24.6%；及認購永久次級可換股可贖回證券。

另外，於2012年6月22日，綠城與融創之全資附屬公司之一，融創置地，達成協議，共同組建合資平台公司—上海融創綠城房地產開發有限公司，其中，綠城與融創將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巨子聯盟，成戰略合作伙伴，充分表明房地產行內人士對綠城的產品及開發能力的肯定以及公司未來發展的信心。

截至2012年6月30日，綠城集團在全國擁有超過4,000萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了綠城集團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的項目建設和超卓的營運能力，為集團的快速發展提供了強勁動力。

## 公司資料

### 註冊辦事處

M&C Corporate Services Limited  
PO Box 309, Ugland House  
Grand Cayman, KY1-11047  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

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

### 開曼群島主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited  
Butterfield House, 68 Fort Street  
P.O. Box 705, George Town  
Grand Cayman, Cayman Islands  
British West Indies

### 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

#### 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)

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

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

史習平先生

附註：

(1) 以下變更在截至2012年6月30日止六個月期內生效：

- (i) 許雲輝先生獲委任為本公司的獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自2012年4月1日生效。
- (ii) 吳天海先生獲委任為本公司的非執行董事，自2012年6月15日生效。

(2) 以下變更在2012年6月30日後生效：

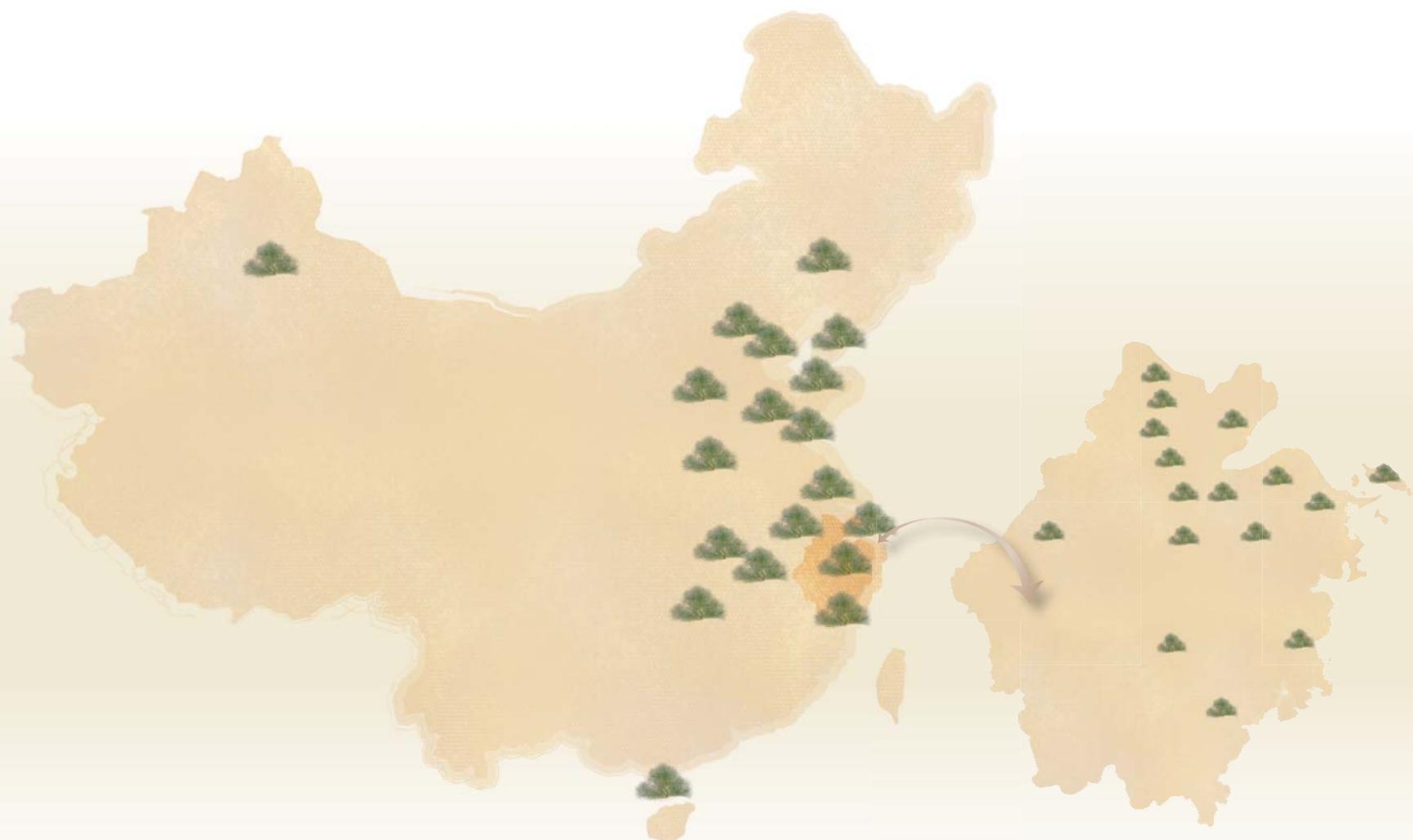
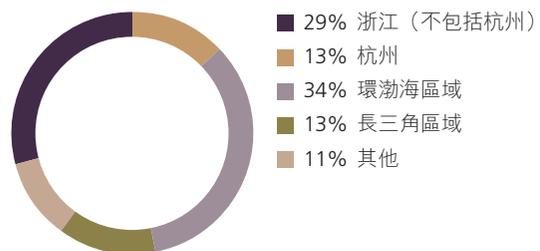
- (i) 吳天海先生獲委任為薪酬委員會成員，自2012年7月16日生效。
- (ii) 徐耀祥先生獲委任為本公司的非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自2012年8月2日生效。

## 土地儲備資料

綠城集團  
在中國

擁有總建築面積超過

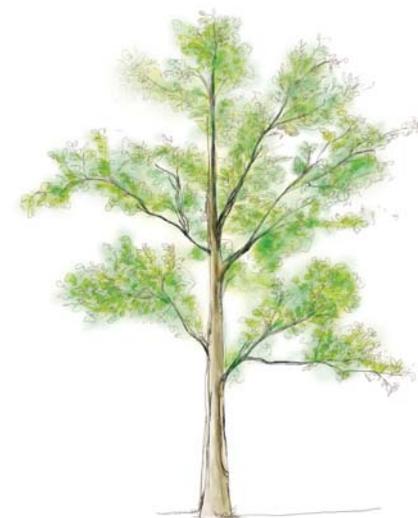
4 千萬  
平方米



## 土地儲備資料



	項目個數	土地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	佔總建築面積 之百分比
浙江(不包括杭州)	34	6,406	11,467	28.6%
山東	9	4,108	9,194	22.9%
杭州	26	2,210	5,234	13.1%
江蘇	10	1,866	4,301	10.7%
遼寧	3	1,159	2,878	7.2%
海南	1	1,992	2,169	5.4%
河南	3	995	838	2.1%
安徽	1	286	830	2.1%
上海	5	507	824	2.1%
新疆	1	310	687	1.7%
北京	3	293	634	1.6%
河北	1	166	555	1.4%
湖南	1	948	259	0.6%
天津	1	17	210	0.5%
<b>總計</b>	<b>99</b>	<b>21,263</b>	<b>40,081</b>	<b>100%</b>

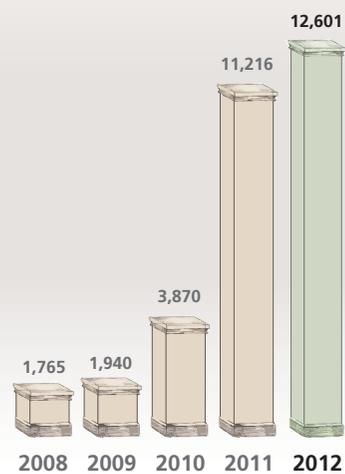


## 財務摘要

### 收入

截至6月30日止六個月

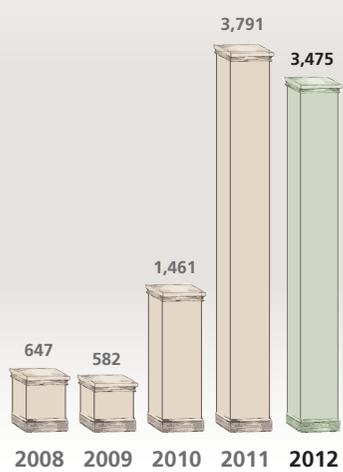
(人民幣百萬元)



### 毛利

截至6月30日止六個月

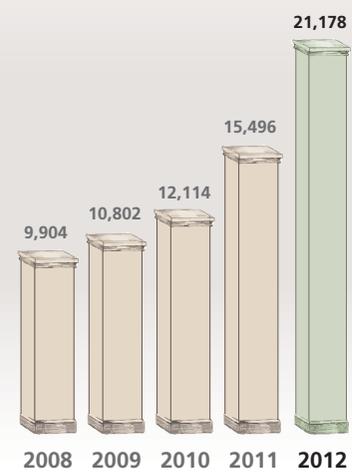
(人民幣百萬元)



### 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				
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	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)
收入	1,765,161	1,940,468	3,870,171	11,216,159	<b>12,600,812</b>
銷售及服務成本	(1,118,113)	(1,358,175)	(2,408,707)	(7,424,921)	<b>(9,125,366)</b>
毛利	647,048	582,293	1,461,464	3,791,238	<b>3,475,446</b>
其他利得及收入	321,221	428,039	154,188	437,586	<b>1,062,855</b>
開支	(578,919)	(716,251)	(1,016,315)	(1,201,542)	<b>(1,116,644)</b>
分佔共同控制實體及聯營公司業績	170,049	174,724	144,050	15,673	<b>258,467</b>
除稅前利潤	559,399	468,805	743,387	3,042,955	<b>3,680,124</b>
稅項	(189,675)	(114,409)	(382,754)	(1,266,456)	<b>(1,419,880)</b>
期內利潤	369,724	354,396	360,633	1,776,499	<b>2,260,244</b>
應佔利潤：					
本公司股東	340,999	323,176	331,713	891,770	<b>1,811,498</b>
非控股股東權益	28,725	31,220	28,920	884,729	<b>448,746</b>
	369,724	354,396	360,633	1,776,499	<b>2,260,244</b>

#### 綜合資產及負債

	於6月30日				
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	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)
非流動資產	3,237,432	4,030,388	6,457,612	11,448,607	<b>12,528,182</b>
流動資產	37,115,549	48,248,415	92,440,792	114,614,447	<b>114,086,702</b>
流動負債	(18,787,672)	(26,928,703)	(64,336,155)	(84,804,920)	<b>(96,338,169)</b>
非流動負債	(11,661,549)	(14,548,441)	(22,448,553)	(25,762,600)	<b>(9,098,994)</b>
權益總額	9,903,760	10,801,659	12,113,696	15,495,534	<b>21,177,721</b>

# 管理層討論與分析



## 管理層討論與分析

### 經營管理回顧

2012年上半年，在綠城發展史上具有里程碑的意義。面對宏觀調控的嚴峻挑戰，我們沉著應對，在加強營銷、引進戰略投資者、轉讓部分項目等方面採取了一系列重大措施，使本集團的資金緊張狀況得以明顯緩解，為本集團實行穩健經營戰略創造了良好的條件。同時，我們堅持對精緻品質的不懈追求，進一步提升了綠城產品和服務的行業領先地位。

### 業績概覽

於本報告期本集團實現收入人民幣12,601百萬元，較2011年同期的人民幣11,216百萬元增加人民幣1,385百萬元，增長12.3%。實現淨利潤人民幣2,260百萬元，較2011年同期的人民幣1,776百萬元增長27.3%。淨利潤率為17.9%，較2011年同期的15.8%增長了2.1個百分點。本公司股東應佔利潤人民幣1,811百萬元，較2011年同期的人民幣892百萬元增加人民幣919百萬元，增長103.0%。本期實現每股基本盈利人民幣1.09元，較2011年同期的每股人民幣0.54元增長101.9%。

### 蟬聯居住滿意度第一

本集團長期堅持的精緻品質路線進一步得到客戶、市場的認可。由中國指數研究院和中國房地產指數系統專門成立的課題組對包括中國北京、上海、廣州、深圳、重慶、天津、杭州、武漢、青島、寧波、蘇州、南京12大城市，近百家企業，上萬戶受訪者進行的調查顯示，綠城在綜合評價中蟬聯中國城市居民居住整體滿意度第一，在工程質量、規劃設計、銷售服務、物業服務、企業形象、業主忠誠度六項細化指標中均位列第一名。

### 引進戰略投資者

本集團於2012年6月8日宣佈與九龍倉集團達成認購及投資協議，向九龍倉集團定向發行股份和永久次級可換股可贖回證券，交易金額總計約港幣51億元(約人民幣41.6億元)。完成配發後，九龍倉集團持有綠城股票約5.2億股，佔總股本24.6%，成為綠城第二大股東，並由此獲得兩席董事會席位及新成立的投資委員會中的一席席位。



## 管理層討論與分析

於2012年6月22日，本集團與融創之全資附屬公司融創置地達成協議，將旗下上海玉蘭花園、上海黃浦灣、蘇州御園、蘇州玫瑰園、無錫玉蘭花園、無錫太湖項目、常州玉蘭廣場、天津藍色海岸八個項目轉入雙方按註冊資本金各50%組建的合資平台公司，同時另將上海玫瑰園50%之股權轉讓至融創置地。此次交易綠城轉讓其上述九個項目一半股權，收取作價約人民幣33.7億元。

戰略投資者的引進，不僅有助於明顯改善本集團的股權結構和資產負債結構，而且也有利於我們借助戰略投資者的優勢資源和經驗，發揮協同效應，進一步優化公司的管治結構，增強運營能力。



北京御園

## 管理層討論與分析

此外，本集團還在上半年先後轉讓了上海海之門項目、上海綠城廣場項目的股權和無錫蠡湖香樟園、台州紫薇花園、台州海棠花苑的部分股份，交易金額合共人民幣約51.1億元。

### 上半年預售情況

上半年，本集團將銷售工作放在其首要位置，改變以往坐銷接待為主的案場銷售模式，全面推行以行銷拓客為主的經紀人銷售模式，基本建立起了一套涵蓋銷售理念、組織架構、培訓輔導、目標管理、工作流程、考核激勵等方面的全新營銷體系，並已經對公司的營銷工作發揮越來越強大的推動作用。

截至2012年6月30日止六個月，綠城集團銷售物業面積117萬平方米，銷售金額人民幣220億元(包括人民幣42億的協議銷售額)，銷售金額中歸屬於本集團的權益金額為人民幣129億元，整體銷售均價為每平方米人民幣18,744元。

### 土地儲備

上半年，本集團沒有新增土地，而且通過項目合作和轉讓，適當調減了土地儲備總量。於2012年6月30日，本集團共有99個土地儲備項目(包括在建及待建)，總建築面積達4,008萬平方米，歸屬於集團的權益建築面積為2,307萬平方米，總可售面積為2,688萬平方米，權益可售面積為1,544萬平方米。土地儲備總可售金額估算約達人民幣4,556億元(含已售未結轉人民幣805億元)，歸屬於集團的可售金額約為人民幣2,591億元(含已售未結轉人民幣527億元)。公司相信目前土地儲備足夠可支撐集團未來五年的發展。



舟山百合公寓



## 管理層討論與分析

### 前景展望

「精緻品質，穩健運營」將成為今後本集團發展的主要方針。精緻品質主要指工作精細、產品精緻、服務精誠，這是本集團賴以立身和發展之根本，必須予以堅持並持續提升。同時，本集團將執行穩健的財務策略，加強財務風險控制，推行以品牌和管理輸出為主的輕資產模式，實現持續穩健發展。

### 持續提升產品和服務品質

本集團將借鑒發達國家工程營造的工藝工法，全面實施工程精細化管理，加強工程質量督導，不斷提升公司產品的精



青島理想之城

## 管理層討論與分析



湖州御園

緻度。同時，本集團將繼續大力推行園區生活服務體系，加大服務的廣度和深度，提高業主的居住品質和生活質量，保持業主居住滿意度的行業領先地位。

### 產品多元化

本集團仍將投入大量的時間精力進行產品的研發與設計，以進一步豐富自身的產品線與客戶群。今後我們將更加關注市場的需求和地域的特點，在保證精緻質量的前提下，有針對性的對其進行細分和考慮，通過戶型的優化設計、產品的多元類別來進一步契合主流市場，以加強產品的競爭力，滿足更廣泛客戶的需求。與此同時，本集團還將積極介入二、三線城市綜合體及養老和旅遊等主題地產，進一步拓寬發展空間。

### 成本管控

土地成本與建安費用將直接決定一個項目的經營成果。本集團亦有計劃對該兩項因素實行嚴格的管控。今後在土地購置方面，我們將充分借鑒今年新成立投資委員會的專業意見以及前瞻性的判斷，加強對新的地塊及項目的風險及投資回報評估，作出合適的購地決策。在項目營造方面，公司已經成立運營電子商務採購中心，集中化的物資採購將有效



## 管理層討論與分析

降低相關成本。同時，公司將優化編製《綠城產品目錄》，形成不同售價區間的成本標準和室內單方造價的裝修標準，從而實現標準化管控。此外隨著淨資產負債率的逐步改善和未來利率進入降息通道的進一步預期，融資成本有望降低。

### 優化負債結構

在努力使淨資產負債率穩定至較低水平的同時，本集團當前重點將致力於負債結構的優化，使債務到期時間分佈更為均衡，儘量降低短期債務水平。其次，我們將深刻檢視目前的融資渠道以期調整債務組合，降低平均借貸成本。同時，本集團會繼續留意變現一部分回收週期較長的項目，包括減持或出售，以進一步改善本集團的現金流狀況和土地儲備結構。

### 下半年計劃開工及竣工情況

2012年下半年，本集團預計新開工建築面積約為301萬平方米。此外，預計會有35個項目(或項目分期)將於2012年下半年竣工，竣工總建築面積為285萬平方米。其中可銷售面積為197萬平方米，歸屬於本集團的可售面積為142萬平方米。



舟山朱家尖東沙度假村



杭州藍色錢江



## 管理層討論與分析

### 2012年下半年計劃竣工項目列表

	項目名稱	分期	權益	總建築合計 (平方米)	可售面積 (平方米)
附屬公司	合肥玫瑰園	一期部分	100.0%	30,348	11,555
	南京玫瑰園	四期部分	70.0%	26,032	10,758
	南通玉蘭公寓	三期	77.0%	81,402	64,182
	新疆百合公寓	二期部分	50.0%	52,980	31,028
	青島膠州紫薇廣場	一期	100.0%	185,693	145,743
	青島理想之城	二期部分	80.0%	138,416	74,952
	寧波皇冠花園	三期	60.0%	41,169	26,669
	千島湖玫瑰園	二期	51.0%	29,757	25,036
	杭州西溪誠園知敬苑	一期	100.0%	142,175	94,085
	杭州麗江公寓	二期部分	100.0%	144,757	111,917
	杭州藍庭	四期部分	85.0%	39,155	24,212
	大連深藍中心	一期	80.0%	117,565	93,729
	北京誠園	三期	50.0%	26,000	24,972
	唐山南湖春曉	一期	100.0%	71,088	51,782
	長峙島項目	二期部分	96.9%	115,529	72,876
		練習綜合樓	96.9%	7,550	0
	臨安錢王文化廣場	一期	65.0%	73,254	52,778
	台州玫瑰園	一期部分	55.2%	47,528	30,816
		二期部分	55.2%	82,153	54,136
	諸暨綠城廣場	二期部分	60.0%	218,140	162,518
	杭州藍色錢江	三期部分	100.0%	175,373	121,935
	上海玫瑰園	五期	100.0%	11,585	7,471
	上海玉蘭花園	一期	100.0%	57,659	42,567
	杭州桃花源	七期部分	64.0%	13,942	8,094
	海南清水灣	一期部分	51.0%	93,332	64,685
	無錫玉蘭花園	二期	85.0%	199,709	148,691
小計				<b>2,222,291</b>	<b>1,557,187</b>

## 管理層討論與分析

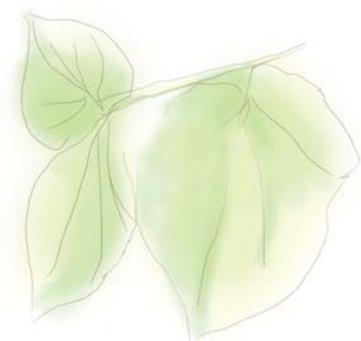
	項目名稱	分期	權益	總建築合計 (平方米)	可售面積 (平方米)
共同控制實體/ 聯營公司	濟南全運村	六期部分	45.0%	15,120	13,690
	紹興玉園	四期	51.0%	13,352	8,762
	杭州麗園	整體	9.0%	73,906	50,286
	慈溪玫瑰園	二期	49.0%	134,231	80,640
	台州玉蘭廣場瓊華園	整體	40.0%	121,517	68,797
	杭州翡翠城	春曉苑	45.0%	31,958	16,896
	綠城·黃浦8號	一期	40.0%	23,821	20,831
	無錫蠡湖香樟園	一期部分	49.0%	27,329	22,037
	綠城西子·紫蘭公寓	一期	8.0%	72,861	51,876
	青山湖玫瑰園	二期部分	50.0%	41,434	36,664
	杭州星橋紫桂公寓	三期	35.0%	67,346	45,950
小計				<b>622,875</b>	<b>416,429</b>
總計				<b>2,845,166</b>	<b>1,973,616</b>



舟山朱家尖東沙度假村



## 管理層討論與分析



於2012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805億元(按本集團權益計為人民幣527億元)。本公司現時預計，如無不可預見之情況，這些收益大部份將在未來兩年逐步確認入賬，包括人民幣302億將由綠城集團於2012年下半年入賬(按本集團權益計為人民幣214億元)。故本公司對前景感到樂觀。

### 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。

本報告期實現物業銷售收入人民幣12,011百萬元，佔總收入的95.3%，較2011年同期的人民幣10,793百萬元增長11.3%，主要是銷售面積增加所致。本報告期本集團結轉面積743,239平方米，較2011年同期的539,595平方米增長37.7%。本報告期交付物業銷售均價為每平方米人民幣16,160元，較2011年同期的每平方米人民幣20,002元降低了19.2%，主要是2011年同期銷售佔比43.5%的溫州鹿城廣場銷售均價達每平方米人民幣40,603元，在一定程度上拉高了2011年同期的銷售均價。



紹興玉園

## 管理層討論與分析



青島理想之城



## 管理層討論與分析

2012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)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/平方米)
上海黃浦灣	高層住宅	37,627	2,220	18.5%	59,000
舟山玉蘭花園	高層住宅	159,544	2,081	17.3%	13,043
寧波皇冠花園	高層住宅	138,369	2,035	16.9%	14,707
杭州藍色錢江	高層住宅	41,262	1,091	9.1%	26,441
舟山百合公寓	酒店式公寓	69,020	828	6.9%	11,997
諸暨綠城廣場	高層住宅	50,856	501	4.2%	9,851
長興廣場	高層住宅	47,721	476	4.0%	9,975
杭州桃花源南區	別墅	11,354	453	3.8%	39,898
千島湖度假公寓	高層住宅	27,928	450	3.7%	16,113
上海玫瑰園	別墅	9,439	355	3.0%	37,610
其他		150,119	1,521	12.6%	10,132
<b>合計</b>		<b>743,239</b>	<b>12,011</b>	<b>100.0%</b>	<b>16,160</b>

附註：上述銷售面積包括地上及地下面積。

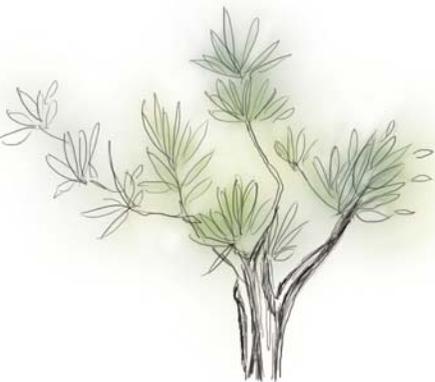
本報告期舟山地區項目實現銷售收入人民幣3,425百萬元，佔比28.5%，上海地區項目實現銷售收入人民幣2,589百萬元，佔比21.6%，杭州地區和寧波地區項目分別實現銷售收入人民幣2,096百萬元和人民幣2,048百萬元，佔比17.5%和17.1%。

本報告期本集團實現公寓銷售收入人民幣10,676百萬元，佔比88.9%，別墅銷售收入人民幣1,323百萬元，佔比11.0%，寫字樓銷售收入人民幣12百萬元，佔比0.1%。

本報告期本集團實現設計及裝修收入人民幣228百萬元，較2011年同期的人民幣104百萬元增長119.2%，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。



## 管理層討論與分析



本報告期本集團實現酒店運營收入人民幣124百萬元，較2011年同期的人民幣116百萬元增長6.9%，已投入運營的綠城千島湖喜來登度假酒店、杭州玫瑰園度假酒店及舟山喜來登綠城酒店，客源穩固且各方面市場均培育成熟，酒店運營收入穩步增長。

本報告期本集團實現投資性物業租金收入人民幣57百萬元，較2011年同期的人民幣40百萬元增長42.5%，主要是北京奧克伍德公寓的租金收入隨著入住率的提高而增長。

本報告期本集團實現項目管理收入人民幣86百萬元，較2011年同期的人民幣137百萬元有所減少，主要是受中國房地產市場宏觀政策的影響，部分代建項目放緩工程進度所致。

### 物業銷售毛利率

本報告期本集團實現物業銷售毛利人民幣3,182百萬元，毛利率為26.5%，較2011年同期的32.6%有所下降。從物業類型來分析，本報告期交付的物業中，別墅比例為11.0%，相比於上年同期的15.2%，有一定幅度的下降，這在一定程度上影響了本報告期的毛利率。從交付區域來分析，本報告期佔比前三名的是舟山、上海和杭州，分別佔比28.5%、21.6%和17.5%，而上年同期佔比前三名的是溫州、杭州和北京，分別佔比43.5%、22.7%和13.1%，且溫州屬於浙江省發達城市，交付的溫州鹿城廣場為高檔高層公寓，實現毛利率達38.8%，而在本報告期交付的物業中，雖然收入佔比第一和第三的上海黃浦灣項目和寧波皇冠花園項目，毛利率分別達35.6%和40.5%，但佔比28.5%的舟山地區的物業銷售毛利率僅為18.2%，尤其是舟山百合公寓項目毛利率較低。舟山百合公寓為精裝修酒店式公寓，與毛坯相比，精裝修項目成本較高，而銷售均價並沒有隨著成本的上升而成同比例提高，這在一定程度上影響了毛利率。此外，本報告期佔比9.1%的杭州藍色錢江項目，交付的是北區，在2009年5月預售，由於受宏觀調控影響定價偏低，導致毛利率偏低，2012年下半年隨著南區的交付，毛利率有望提升。

## 管理層討論與分析

### 其他收入

其他收入主要包括利息收入、信託收入、淨匯兌收益和政府補助等。本報告期本集團取得其他收入人民幣506百萬元，較2011年同期的人民幣417百萬元增長21.3%。

本報告期本集團取得利息收入人民幣324百萬元，較2011年同期的利息收入人民幣268百萬元增加人民幣56百萬元，主要是因為收取共同控制實體及聯營公司的利息收入有所增加所致。

本報告期本集團取得信託收入人民幣131百萬元，為2009年購買中海綠城1號房地產投資基金(「中海信託」)次級單位取得的收益。2009年本集團與中海信託有限公司訂立信託協議，認購次級信託單位的60%，中海信託於2012年1月到期，本報告期收到該次級單位收益人民幣131百萬元，同時沖回協議中有關的信託單位認股權、擔保及人民幣1元期權等金融衍生工具，產生收益人民幣83百萬元，計入信託相關金融衍生工具公平值變化。

本報告期本集團無淨匯兌收益，而2011年同期產生淨匯兌收益人民幣122百萬元，主要是因為本報告期匯率波動不大且略有下降，而2011年同期的人民幣升值幅度較大，且有較多外幣借款所致。

### 銷售及行政開支

本報告期本集團發生銷售開支及行政開支合共人民幣845百萬元，相比2011年同期的人民幣953百萬元，減幅有11.3%。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本報告期產生人民幣353百萬元，與2011年同期的人民幣372百萬元相比，略有下降。本報告期產生營銷活動和廣告策劃費為人民幣126百萬元(2011年同期：人民幣140百萬元)，佔本集團物業預售合約的比重為1.0%(2011年同期：1.0%)，基本持平。本報告期產生日常營運費用人民幣257百萬元(2011年同期：人民幣269百萬元)，同比下降4.5%，主要是隨著本集團業務發展模式的調整和日益完善的成本管控，辦公費、會務費、租賃費、業務招待費等基本開支有所降低所致。



杭州春江花月



## 管理層討論與分析



### 融資成本

本報告期本集團計入收益表的利息支出為人民幣272百萬元(2011年同期：人民幣229百萬元)。本報告期總利息開支為人民幣2,143百萬元，較2011年同期的人民幣1,552百萬元增加38.1%，主要是融資的平均利率有所上升所致。本報告期資本化利息人民幣1,871百萬元，資本化率為87.3%，與2011年同期的85.2%基本持平。

### 分佔共同控制實體及聯營公司的業績

本報告期本集團分佔共同控制實體及聯營公司業績人民幣258百萬元，較2011年同期的人民幣16百萬元，增加人民幣242百萬元，增加了15.1倍，主要是本報告期交付物業較多所致。本報告期共同控制實體及聯營公司結轉物業銷售收入人民幣2,477百萬元，較2011年同期的人民幣940百萬元增長163.5%，主要是物業結轉面積從2011年同期的70,731平方米增加至249,096平方米所致。物業銷售毛利率從2011年同期的26.5%上升至39.6%。本報告期主要交付項目為海寧百合新城，包含高層住宅和平層官邸，結轉面積139,774平方米，結轉收入人民幣1,564百萬元，毛利率達47.7%，極大的拉升了本報告期毛利率。

### 2012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)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/平方米)
海寧百合新城	高層住宅、平層官邸	139,774	1,564	63.1%	11,189
南通如東湖畔居	多層住宅、高層住宅	78,722	370	14.9%	4,700
紹興玉園	別墅	7,421	166	6.7%	22,369
杭州翡翠城	多層住宅	8,377	160	6.5%	19,100
其他		14,802	217	8.8%	14,660
<b>合計</b>		<b>249,096</b>	<b>2,477</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,944</b>

附註： 上述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

本報告期稅項包括人民幣731百萬元之土地增值稅(2011年同期：人民幣498百萬元)和人民幣689百萬元之企業所得稅(2011年同期：人民幣768百萬元)。本報告期企業所得稅之實際稅率為26.1%，高於法定稅率25.0%，主要是因為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之開支所導致。

### 預收賬款

預收賬款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2012年6月30日，本集團有預收賬款餘額人民幣39,901百萬元，相比於2011年12月31日之人民幣45,759百萬元減少人民幣5,858百萬元，主要是本報告期物業交付較多，及持有待售項目之預收賬款人民幣1,775百萬元轉列至與歸類為持有待售資產相關之負債列示(詳情請參閱下述之「與融創組建合資平台公司」)所致。共同控制實體及聯營公司有預收賬款餘額人民幣25,199百萬元，相比於2011年12月31日之人民幣22,020百萬元增加人民幣3,179百萬元，增長14.4%。

### 九龍倉之投資

於2012年6月8日，本集團與九龍倉集團訂立認購及投資協議，由九龍倉之全資附屬公司Target Smart Investments Limited以認購價每股港幣5.2元分兩批分別認購本公司發行之327,849,579股及162,113,714股股份，由九龍倉之全資附屬公司Enzio Investments Limited認購本公司之全資附屬公司Active Way Development Limited發行之永久次級可換股可贖回證券港幣2,550百萬元。截至2012年6月30日，本公司已收到第一批發行之327,849,579股之股份認購款港幣1,705百萬元(約人民幣1,386百萬元)，並於2012年8月2日收到第二批發行之162,113,714股之股份認購款及永久次級可換股可贖回證券認購款，合計港幣3,393百萬元(約人民幣2,774百萬元)。

### 與融創組建合資平台公司

於2012年6月22日，本集團與融創置地訂立合作框架協議，成立一家合資平台公司，名稱為上海融創綠城房地產開發有限公司，並由本集團和融創置地各佔50%股權，本集團出售下述七家附屬公司及一家聯營公司之股權予此合資平台公司。由於綠城不會控制合資平台公司董事會，合資平台公司是融創的附屬公司。



長沙青竹園



## 管理層討論與分析

注入合資平台公司	轉讓權益	項目名稱
上海華浙外灘置業有限公司	51.00%	上海黃浦灣
上海綠順房地產開發有限公司	100.00%	上海玉蘭花園
蘇州綠城御園房地產開發有限公司	90.50%	蘇州御園
蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司	66.67%	蘇州玫瑰園
無錫綠城房地產開發有限公司	85.00%	無錫玉蘭花園
無錫太湖綠城置業有限公司	39.00%	無錫太湖項目
常州綠城置業有限公司	37.00%	常州玉蘭廣場
天津逸駿投資有限公司	80.00%	天津藍色海岸



杭州翡翠城

## 管理層討論與分析

同時，本集團出售一家全資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」)50%之股權予融創置地，出售後，綠城森林的董事會仍將由本公司控制，因此將繼續為本公司之附屬公司。

上述九個項目的股權轉讓及相關股東貸款的收回，預計增加本集團現金流入約人民幣3,372百萬元。出售給合資平台公司的相關資產、負債已分別轉列歸類為持有待售資產、與歸類為持有待售資產相關的負債列示。

### 項目出讓

於2011年12月29日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司杭州綠城合升投資有限公司(「綠城合升」)的股權轉讓協議，將所持有的綠城合升100%的股權及股東貸款，作價人民幣1,040百萬元出售予SOHO中國有限公司(「SOHO中國」，股票代碼：00410.HK)之全資附屬公司。綠城合升持有上海海之門項目10%股權。該項交易於本報告期完成。

於2012年1月5日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司無錫綠城湖濱置業有限公司(「無錫湖濱」)的股權轉讓協議，將所持有的無錫湖濱51%的股權，以代價人民幣51百萬元出售予融創置地。無錫湖濱開發無錫蠡湖香樟園項目。該項交易於2012年1月完成。

於2012年4月17日，本集團及馬鞍山華龍置業發展有限公司與SOHO中國及其附屬公司簽訂關於出售上海綠城廣場置業有限公司(「上海綠城廣場」)的股權轉讓協議，分別將所持有的上海綠城廣場70%和30%的股權及股東貸款，出售予SOHO中國之附屬公司，共作價人民幣2,138百萬元。上海綠城廣場開發上海天山路項目。該項交易於2012年6月份完成。



青島理想之城



## 管理層討論與分析



另外，本報告期本集團向一間非關聯人士出售了持有的兩間聯營公司台州綠城房地產有限公司和台州綠城能源房地產有限公司的部分股權。

上述五個項目的股權轉讓及相關股東貸款的收回，合計增加本集團現金流入約人民幣5,111百萬元，2011年已收到相關款項人民幣900百萬元，本報告期收到相關款項人民幣2,891百萬元，於2012年6月30日，尚有應收款項人民幣1,320百萬元。

### 融資來源及流動資金比率

於2012年6月30日，本集團有現金及銀行存款(包括抵押銀行存款)人民幣7,282百萬元(2011年12月31日：人民幣5,884百萬元)，總借貸人民幣27,078百萬元(2011年12月31日：人民幣32,112百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為93.5%，較2011年12月31日的148.7%有大幅下降，主要是因為公司通過向輕資產、服務產品的創新升級、多元化轉型，實施嚴謹的資金管理制度，同時引進九龍倉集團作為戰略股東等有效舉措，使公司趨於穩健運營。今年下半年隨著九龍倉集團的第二次注資、永久次級可換股可贖回證券的認購，及融創置地轉讓款的注入，淨資產負債率還將有較大的降低空間。

### 匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣借款和外幣第三方欠款，且於2006年發行的高收益債券均以美元交割，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2012年6月30日並無訂立任何其他外匯對沖安排。

### 財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2012年6月30日，抵押貸款保證為人民幣17,389百萬元(於2011年12月31日：人民幣18,886百萬元)。

## 管理層討論與分析

### 資產抵押

於2012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總值人民幣35,417百萬元(於2011年12月31日：人民幣35,773百萬元)的樓宇、酒店、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、歸類為持有待售資產、抵押銀行存款、於共同控制實體權益及於聯營公司權益。

### 資本承擔

於2012年6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業、歸類為持有待售資產及在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣19,534百萬元(於2011年12月31日：人民幣19,327百萬元)。



杭州翡翠城

# 企業管治





## 企業管治

### 企業管治常規守則

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所載之企業管治常規守則(生效至2012年3月31日止)以及企業管治守則及企業管治報告(自2012年4月1日起生效)中之所有適用守則條文之規定，除有關守則條文第A.6.7條非執行董事及獨立非執行董事出席股東會議的規定，本公司6名獨立非執行董事當中的2名因於相關時間有其他事務而不能出席上一次於2012年6月8日舉行的本公司股東週年大會。

### 符合上市規則的標準守則

本公司已採納標準守則作為本公司董事進行證券交易的守則。經向董事作出具體查詢後，各董事均確認，截至2012年6月30日止六個月整個期間已遵守標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未發佈的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

### 審核委員會

審核委員會於本報告期內舉行一次會議，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獲討論。

### 中期業績審閱

截至2012年6月30日止六個月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•關黃陳方會計師行根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」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2012年6月30日止六個月的中期財務資料進行審閱，並於2012年8月24日出具審閱報告。

### 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



## 其他資料

### 董事及行政總裁的證券權益

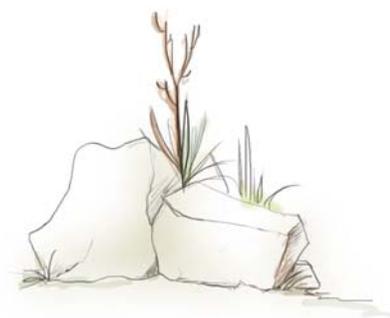
於2012年6月30日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份及相關股份的好倉

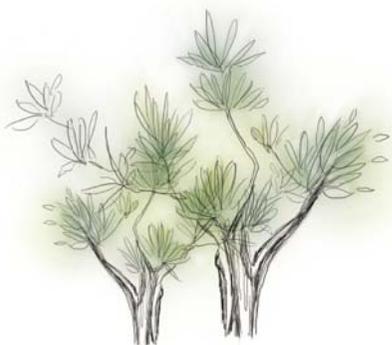
董事姓名	於相關股份的 個人權益 (授予董事的購股權)	家族權益	公司權益	持有股份及 相關股份總數	持有本公司 已發行股本百分比
宋卫平先生	1,089,000 (附註3)	68,859,000 (附註2)	472,124,000 (附註1)	542,072,000	27.54%
壽柏年先生	609,000 (附註3)	-	384,490,500 (附註4)	385,099,500	19.57%
羅釗明先生	15,000,000 (附註6)	-	100,000,000 (附註5)	115,000,000	5.84%
郭佳峰先生	576,000 (附註3)	-	13,010,000 (附註7)	13,586,000	0.69%
曹舟南先生	10,000,000 (附註8)	-	-	10,000,000	0.51%

附註：

- 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」)為一家由宋先生成立的擔保有限公司性質的慈善機構。該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構，由於宋先生為香港丹桂基金會的唯一成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋先生並非實益擁有該等股份)。
- 宋卫平先生在由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。
- 根據購股權計劃，該等購股權已於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。
- 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。
- 羅釗明先生在由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%。
- 根據購股權計劃，該等購股權已於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。
- 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。
- 根據購股權計劃，該等購股權已於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72,000,000元	36%
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2012年6月30日，概無本公司董事及行政總裁以及彼等聯繫人持有本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券的權益或淡倉。



南京玫瑰園

## 其他資料

### 主要股東的證券權益

於2012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	27.54%
Delta (附註3)	372,124,000 (L)	實益擁有人	18.91%
香港丹桂基金會(附註3)	100,000,000 (L)	實益擁有人	5.08%
Profitwise (附註4)	384,490,500 (L)	實益擁有人	19.54%
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	5.84%
Tandellen (附註6)	100,000,000 (L)	實益擁有人	5.08%
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	5.15% 1.62%
HSBC Trustee (Guernsey) Limited (附註8)	869,446,387 (L)	控股公司的權益	44.18%
會德豐有限公司(附註9)	869,446,387 (L)	控股公司的權益	44.18%
九龍倉集團有限公司(附註10)	869,446,387 (L)	控股公司的權益	44.18%

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，夏女士亦被視為於：(i)由宋先生作為唯一股東之Delta所持有的372,124,000股股份；(ii)由宋先生作為唯一成員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋先生及夏女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋先生所持有1,089,000份購股權中擁有權益。上述即指合共542,072,000股股份。
- (3) 受宋卫平先生控制的公司，詳情載於上文「董事及行政總裁的證券權益」一節。
- (4) 受壽柏年先生控制的公司，詳情載於上文「董事及行政總裁的證券權益」一節。
- (5) 阮宜玲女士被視為在由Tandellen持有的100,000,000股(L)股份中擁有權益，該公司由其及其配偶羅劍明先生各擁有50%，及被視為在由羅先生持有的15,000,000份購股權中擁有權益。

## 其他資料

- (6) 受羅釗明先生控制的公司，詳情載於上文「董事及行政總裁的證券權益」一節。
- (7) Lehman Brothers Holdings Inc. 根據其權益備案披露中於其控制之實體於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中持有權益。
- (8) HSBC Trustee (Guernsey) Limited 透過其控股公司，即會德豐有限公司、Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited、Target Smart Investments Limited 及Enzio Investments Limited，被視為擁有869,446,387股股份的權益。
- (9) 會德豐有限公司透過其控股公司，即Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited、Target Smart Investments Limited 及Enzio Investments Limited，被視為擁有869,446,387股股份的權益。
- (10) 九龍倉透過其全資附屬公司，即Wharf China Holdings Limited、Target Smart Investments Limited 及Enzio Investments Limited，被視為擁有869,446,387股股份的權益。

除上文所披露權益外，於2012年6月30日，本公司並無獲知會記載於按證券及期貨條例第336條存置的登記冊內本公司股份、相關股份或債券中任何其他須予知會的權益或淡倉。

### 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2012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)
<b>董事</b>								
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
	<u>1,089,000</u>	-	-	-	<u>1,089,000</u>			
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
	<u>609,000</u>	-	-	-	<u>609,000</u>			
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
	<u>15,000,000</u>	-	-	-	<u>15,000,000</u>			
郭佳峰先生	288,000	-	-	-	288,000	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
	<u>576,000</u>	-	-	-	<u>576,000</u>			
曹舟南先生	3,300,000	-	-	-	3,300,000	2009年5月13日	2009年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,400,000	-	-	-	3,400,000	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
	<u>10,000,000</u>	-	-	-	<u>10,000,000</u>			

## 其他資料

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)
<b>員工</b>								
本公司的附屬公司、聯營公司及共同控制實體的若干其他僱員	10,593,000	-	225,500	-	10,367,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	6,869,000	-	191,250	-	6,677,750	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	7,463,000	-	258,750	-	7,204,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	17,818,500	-	-	112,000	17,706,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	8,909,250	-	-	56,000	8,853,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	8,909,250	-	-	56,000	8,853,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	60,562,000	-	675,500	224,000	59,662,500			
浙江綠城物業管理有限公司、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	89,581,000	-	675,500	224,000	88,681,500			

附註：

上述購股權的歸屬期為自授出口開始至其可予行使為止。

於期內，675,500份購股權獲行使，224,000份購股權失效及並無購股權註銷。

購股權計劃的其他詳情請參閱簡明綜合財務報表附註22。



海寧百合新城

## 其他資料

### 人力資源

於2012年6月30日，本集團總共僱用4,483名僱員(於2011年12月31日：4,383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

正如本報告內披露，本集團於2012年6月8日就發行於聯交所上市的本公司股份予九龍倉集團而與九龍倉集團簽訂認購及投資協議。除上述外，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2012年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2011年6月30日止六個月：普通股每股人民幣0.10元)。

### 致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行、中介機構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  
2012年8月24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43至67頁的簡明綜合財務報表，包括於2012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

2012年8月24日

## 簡明綜合全面收益表

截至2012年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	12,600,812	11,216,159
銷售成本		(9,125,366)	(7,424,921)
毛利		3,475,446	3,791,238
其他收入	4	506,006	416,638
銷售開支		(244,861)	(265,477)
行政開支		(599,646)	(687,262)
融資成本	5	(272,137)	(228,883)
信託相關金融衍生工具公平值改變		82,520	(19,920)
出售附屬公司淨收益	24	368,280	-
出售一間共同控制實體淨收益		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的收益	23	49,980	-
不再併表計算一間附屬公司的收益		-	20,948
分佔共同控制實體業績		232,473	(17,411)
分佔聯營公司業績		25,994	33,084
除稅前利潤	6	3,680,124	3,042,955
稅項	7	(1,419,880)	(1,266,456)
期內利潤及全面收益總額		2,260,244	1,776,499
以下人士應佔：			
本公司股東		1,811,498	891,770
非控股股東權益		448,746	884,729
		2,260,244	1,776,499
每股盈利	9		
基本		人民幣1.09元	人民幣0.54元
攤薄		人民幣1.08元	人民幣0.54元

## 簡明綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	3,179,277	2,861,141
投資物業		1,730,000	1,730,000
於聯營公司權益	11	5,037,434	5,866,392
於共同控制實體權益		1,282,983	1,061,033
可供出售投資	12	327,305	303,300
預付租賃款		189,756	196,726
預付租金		13,576	15,358
遞延稅項資產		767,851	728,165
		<b>12,528,182</b>	12,762,115
<b>流動資產</b>			
可供發展物業	13	10,622,019	14,127,886
發展中物業	14	51,161,152	67,597,987
已竣工可出售物業		4,198,054	2,956,620
存貨		87,987	73,387
可供出售投資	12	23,750	234,720
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	15	5,301,119	5,180,473
應收關聯人士欠款		14,908,692	15,131,620
預付所得稅		1,494,730	1,509,285
其他預付稅項		2,141,348	2,518,644
抵押銀行存款	27	2,535,047	2,268,642
銀行結餘及現金		4,747,267	3,615,149
		<b>97,221,165</b>	115,214,413
歸類為持有待售資產	25	16,865,537	-
		<b>114,086,702</b>	115,214,413

## 簡明綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	14,836,329	13,238,106
預售訂金	17	39,900,915	45,758,782
應付關聯人士欠款		9,870,180	13,689,413
應付股息		–	164,026
應付所得稅		3,657,217	2,935,305
其他應付稅項		846,992	926,474
銀行及其他借款(一年內到期)	18	18,461,625	15,877,335
信託相關金融衍生工具	19	–	82,520
可換股債券	20	–	186,466
		<b>87,573,258</b>	92,858,427
與歸類為持有待售資產相關的負債	25	8,764,911	–
		<b>96,338,169</b>	92,858,427
<b>淨流動資產</b>		<b>17,748,533</b>	22,355,986
<b>總資產減流動負債</b>		<b>30,276,715</b>	35,118,101
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款(一年後到期)	18	8,373,545	15,806,358
應付關聯人士欠款		–	992,174
高收益債券		242,737	241,718
遞延稅項負債		482,712	434,537
		<b>9,098,994</b>	17,474,787
		<b>21,177,721</b>	17,643,314

## 簡明綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	21	193,154	166,441
儲備		14,947,255	11,773,458
本公司股東應佔權益		15,140,409	11,939,899
非控股股東權益		6,037,312	5,703,415
		<b>21,177,721</b>	17,643,314

載於第43頁至67頁的簡明綜合財務報表由董事會於2012年8月24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2012年6月30日止六個月

	本公司股東應佔							小計 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	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	保留盈利 人民幣千元			
於2011年1月1日(經審核)	166,243	6,291,728	(453,909)	339,060	27,275	270,652	3,558,465	10,199,514	4,253,177	14,452,691
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	891,770	891,770	884,729	1,776,499
股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(589,036)	(589,036)	(15,470)	(604,506)
轉撥(附註)	-	-	-	4,142	-	-	(4,142)	-	-	-
確認權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	9,921	-	9,921	-	9,921
行使購股權	168	6,775	-	-	-	(2,079)	-	4,864	-	4,864
購入附屬公司的額外權益	-	-	(97,583)	-	-	-	-	(97,583)	(8,171)	(105,754)
部分出售附屬公司而不失去控制權	-	-	(1,252)	-	-	-	-	(1,252)	6,372	5,120
一間附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,977)	(14,977)
不再併表計算一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,759)	(38,759)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	10,435	10,435
於2011年6月30日(未經審核)	166,411	6,298,503	(552,744)	343,202	27,275	278,494	3,857,057	10,418,198	5,077,336	15,495,534

## 簡明綜合權益變動表

截至2012年6月30日止六個月

	本公司股東應佔							小計 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	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	保留盈利 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
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(136,126)	(136,126)
轉撥(附註)	-	-	-	31,445	-	-	(31,445)	-	-	-
已發行股份(附註21)	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(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	(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(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	-	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

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2012年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生之現金淨額		551,083	888,669
投資活動產生(所用)之現金淨額			
添置物業、廠房及設備		(408,380)	(79,899)
向第三方墊款		(200,503)	(419,268)
來自關聯人士(向其墊款)還款		175,673	(605,802)
抵押存款增加		(266,405)	(436,433)
重新併表計算/收購一間附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	23	62,727	(19,998)
收購資產(扣除已收購現金及現金等價物)	30	61,621	-
出售可供出售投資的所得款項		110,970	-
向共同控制實體及聯營公司收取股息		500,050	5,363
不再併表計算一間附屬公司		-	(579,578)
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)	24	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		(3,217)	(30,250)
於聯營公司的投資		(39,175)	(1,859,854)
於共同控制實體的投資		-	(100,000)
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		327,172	370,165
		4,203,556	(3,755,554)

## 簡明綜合現金流量表

截至2012年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動所用之現金淨額		
銀行及其他借款籌集	3,750,149	9,602,265
銀行及其他借款還款	(5,215,842)	(8,218,251)
信託貸款籌集	-	3,323,750
償還信託貸款	(795,900)	(2,503,900)
償還關聯人士借款	(78,362)	(3,137,283)
支付利息	(2,253,902)	(1,201,616)
支付股息	(300,152)	(604,506)
購入附屬公司額外權益	-	(105,754)
部分出售附屬公司所得款項	-	5,120
贖回2007年可換股債券	(189,726)	-
附屬公司非控股股東注資	435,500	10,435
發行新股份所得款項	1,386,221	-
行使購股權所得款項	1,588	4,864
已收取購股權溢價	-	24,040
	<b>(3,260,426)</b>	<b>(2,800,836)</b>
現金及現金等價物淨增加(減少)	<b>1,494,213</b>	<b>(5,667,721)</b>
於1月1日現金及現金等價物	<b>3,615,149</b>	<b>12,407,659</b>
外幣匯率變動的影響	<b>1,301</b>	<b>4,493</b>
於6月30日現金及現金等價物按銀行結餘及現金列示：	<b>5,110,663</b>	<b>6,744,431</b>
按照簡明綜合財務狀況表列示	<b>4,747,267</b>	<b>6,744,431</b>
計入歸類為持有待售處置組	<b>363,396</b>	<b>-</b>
	<b>5,110,663</b>	<b>6,744,431</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012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2012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2011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2012年1月1日開始之財政年度生效的多項國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)之修訂本。於本中期期間採用該等國際財務報告準則的修訂本並無對在簡明綜合財務報表所呈報之金額及所披露之資料造成重大影響。

### 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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業銷售	12,011,259	10,793,169
酒店業務	124,138	115,551
項目管理	85,989	137,400
物業租金收入	56,976	39,798
設計及裝修	227,904	104,443
銷售建築材料	45,933	13,874
其他業務	48,613	11,924
	<b>12,600,812</b>	11,216,159

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012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
截至2011年6月30日止六個月					
外界收入	10,793,169	115,551	39,798	267,641	11,216,159
分部間收入	–	5,098	430	340,770	346,298
分部收入總額	10,793,169	120,649	40,228	608,411	11,562,457
分部業績	1,960,605	7,810	(21,381)	(22,399)	1,924,635
未分配行政開支					(36,555)
未分配其他收入					43,447
未分配融資成本					(90,330)
信託相關金融衍生工具公平值改變					(19,920)
未分配稅項					(44,778)
期內利潤					1,776,499

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 3. 收入及分部資料(續)

#### 分部資產

本集團按報告分部劃分之資產分析如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
物業發展	117,071,616	119,352,193
酒店業務	2,357,816	2,469,622
物業投資	1,807,003	1,800,169
其他	2,765,088	2,579,308
分部資產總額	124,001,523	126,201,292
未分配	2,613,361	1,775,236
綜合資產	126,614,884	127,976,528

### 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息收入	324,020	267,583
淨滙兌收益	—	121,727
政府補助	30,273	6,615
信託收入(附註12)	130,769	—
其他	20,944	20,713
	506,006	416,638

### 5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
借款利息	2,142,614	1,552,475
減：於發展中物業的資本化利息	(1,870,477)	(1,323,592)
	272,137	228,883

### 6. 除稅前利潤

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除：		
薪金及其他福利	439,054	461,847
權益結算的股份支付	1,203	9,921
退休福利計劃供款	22,228	19,928
減：資本化於發展中物業	(109,508)	(119,817)
	352,977	371,879
物業、廠房及設備折舊	76,308	70,349
減：資本化於發展中物業	(5,169)	(7,855)
	71,139	62,494
確認為開支的物業及存貨成本	9,044,769	7,369,400
預付租賃款攤銷(包括於行政開支)	2,146	2,409

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	767,500	852,364
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	731,013	498,495
	1,498,513	1,350,859
遞延稅項：		
本期間	(78,633)	(84,403)
	1,419,880	1,266,456

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%(2011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，所有該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。10%的預扣稅率適用於本集團。

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2012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731,013,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣498,495,000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2011年6月17日，向股東派付股息普通股每股人民幣0.36元或合共人民幣589,036,000元，作為2010年的末期股息。

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。董事會已決議不就截至2012年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2011年6月30日止六個月：普通股每股人民幣0.10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字計算：

#### 盈利

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利 (本公司股東應佔期內利潤)	1,811,498	891,770
有攤薄潛力普通股的影響：		
2007年可換股債券的利息	3,259	4,129
就每股攤薄盈利而言的盈利	1,814,757	895,899

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 9. 每股盈利(續)

#### 股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
就每股基本盈利而言加權平均普通股股數	<b>1,667,409,986</b>	1,638,189,598
有攤薄潛力普通股的影響：		
2007年可換股債券	<b>6,234,677</b>	8,297,621
購股權	<b>12,079,725</b>	19,683,509
就每股攤薄盈利而言加權平均普通股股數	<b>1,685,724,388</b>	1,666,170,728

### 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408,380,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣79,899,000元)，其中於建設其酒店物業動用人民幣337,211,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣4,746,000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27披露。

### 11. 於聯營公司權益

期內，本集團於新成立的聯營公司投資達人民幣14,675,000元，該等公司均從事物業開發業務。此外，本集團向現有聯營公司作出額外注資人民幣24,500,000元。

於2012年6月18日，本集團以現金代價人民幣35,000,000元，出售其於台州綠城房地產有限公司(「台州綠城」)35%股本權益予獨立第三方，截至2012年6月30日，已收取其中的人民幣24,500,000元。出售前，本集團擁有台州綠城45%股本權益，而該項投資先前採用權益法入賬為於聯營公司權益。

於2012年6月20日，本集團以現金代價人民幣39,000,000元，出售其於台州綠城能源房地產有限公司(「台州綠城能源」)39%股本權益予獨立第三方，截至2012年6月30日，已收取其中的人民幣27,300,000元。出售前，本集團擁有台州綠城能源49%股本權益，而該項投資先前採用權益法入賬為於聯營公司權益。

本集團保留其於台州綠城及台州綠城能源的餘下10%股本權益，並將保留投資歸類為按成本計量的可供出售投資。

### 12. 可供出售投資

期內，中海·綠城1號房地產投資基金(「中海信託」)到期後，本集團贖回其餘下為數達人民幣110,970,000元的中海信託次級信託單位，並收取信託收入人民幣130,769,000元。亦請參閱附註19。

於2012年5月21日，本集團出售本公司全資附屬公司杭州綠城合升投資有限公司(「綠城合升」)全部股權予上海長昇投資管理諮詢有限公司(「上海長昇」，為香港聯合交易所有限公司及獨立第三方上市公司SOHO中國有限公司全資附屬公司)時，綠城合升持有上海海之門房地產管理有限公司(「上海海之門」)10%股本權益為數達人民幣100,000,000元亦同時出售。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 13. 可供發展物業

於2012年6月30日，包括在可供發展物業中有人民幣6,694,769,000元(2011年12月31日：人民幣10,271,888,000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2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地—成本	24,180,513	40,728,038
發展成本	21,304,590	21,945,782
資本化融資成本	5,676,049	4,924,167
	<b>51,161,152</b>	67,597,987

為數人民幣29,035,031,000元(2011年12月31日：人民幣43,290,608,000元)供銷售的發展中物業預期自報告期末起計12個月後實現銷售。

### 15. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	766,343	402,958
其他應收款項	2,050,088	2,858,368
預付款及訂金	1,157,065	1,142,132
出售附屬公司、出售／部分出售聯營公司 以及出售相關股東貸款的應收代價	1,327,623	777,015
	<b>5,301,119</b>	5,180,473

本集團給予信譽良好的若干貿易客戶平均90日的信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
30日以內	441,078	117,337
31-90日	58,996	87,885
91-180日	30,811	49,955
181-365日	91,853	45,672
365日以上	143,605	102,109
	<b>766,343</b>	402,958

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 16. 貿易及其他應付款項

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	9,097,864	7,910,905
其他應付款項及預提費用	4,687,969	4,427,201
出售一間附屬公司收取的訂金	-	900,000
出售一間附屬公司收取的保證金	1,050,496	-
	<b>14,836,329</b>	13,238,106

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2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
30日以內	6,073,727	5,606,464
31-90日	604,028	378,790
91-180日	645,816	727,779
181-365日	796,971	611,788
365日以上	977,322	586,084
	<b>9,097,864</b>	7,910,905

### 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2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註27)	17,652,300	22,871,749
無抵押銀行貸款	3,931,693	4,354,311
	<b>21,583,993</b>	27,226,060
有抵押其他貸款(附註27)	4,917,577	3,523,543
無抵押其他貸款	333,600	934,090
	<b>5,251,177</b>	4,457,633
	<b>26,835,170</b>	31,683,693
償還款項如下：		
於1年內到期	18,461,625	15,877,335
於1年後到期	8,373,545	15,806,358
	<b>26,835,170</b>	31,683,693

於本期末，若干銀行貸款亦由以下各方提供的擔保支持：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011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	19,599	243,837
附屬公司的非控股股東	700,000	432,000
	<b>719,599</b>	675,837
無抵押銀行貸款，由下列人士擔保：		
獨立第三方	100,000	100,000

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 19. 信託融資

自2009年起，本集團與若干中國信託公司訂立多項信託融資安排，以成立信託基金投資挑選項目公司。有關信託融資安排大致上涉及(i)將本集團於個別項目公司的股本權益轉撥至信託基金；(ii)信託基金以權益及／或貸款形式投資於項目公司；(iii)本集團向信託基金單位持有人提供信貸保障；及(iv)本集團保留對項目公司的控制權繼而其剩餘權益。因此，有關信託融資安排入賬列為融資安排而非出售於項目公司的股本權益。

於中海信託成立時，由於本集團喪失無錫綠城房地產開發有限公司(「無錫綠城」)的控制權，故無錫綠城成為本集團的聯營公司，惟其在董事會上通過委任一名無錫綠城董事，得以對無錫綠城施加顯著影響。無錫綠城資產及負債屆時不再併表計算，而本集團被視為持有無錫綠城的85%股權採用權益法作為聯營公司記賬。期內，中海信託到期後，本集團重獲無錫綠城的控制權，故無錫綠城成為本公司附屬公司。無錫綠城的資產及負債因而獲重新併表計算。詳情請參閱附註23。

有關信託融資安排的詳情，請參閱本集團2011年綜合財務報表。於回顧期內多項信託融資安排的負債部分及信託相關金融衍生工具的變動如下：

	負債部分# 人民幣千元	信託相關 衍生工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	4,411,664	82,520	4,494,184
期內利息費用	240,162	-	240,162
期內償還本金	(795,900)	-	(795,900)
期內支付利息	(458,761)	-	(458,761)
公平值變化	-	(82,520)	(82,520)
於2012年6月30日	3,397,165	-	3,397,165

# 於2012年6月30日及2011年12月31日，負債部分全額計入流動應付關聯人士欠款。

### 20. 可換股債券

於2012年5月18日，餘下的2007年可換股債券於到期時按其賬面值以現金代價人民幣189,726,000元贖回。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 21. 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2011年1月1日	1,637,653,647	163,765
行使購股權	2,000,750	200
於2011年6月30日	1,639,654,397	163,965
於2012年1月1日	1,640,022,897	164,002
行使購股權	675,500	68
發行新股份(附註)	327,849,579	32,785
於2012年6月30日	1,968,547,976	196,855
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列		
於2011年12月31日		166,441
於2012年6月30日		193,154

附註：於2012年6月15日，本公司根據日期為2012年6月8日的認購協議，按每股5.20港元向九龍倉集團有限公司(「九龍倉」，香港聯合交易所有限公司上市公司)的全資附屬公司Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)配發及發行327,849,579股每股面值0.10港元的股份。收取的總代價約為1,704,818,000港元(相等於約人民幣1,386,221,000元)。已發行股份與其他已發行股份在各方面具有同等地位。

### 22. 股份支付

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
於2012年1月1日尚未行使	89,581,000
於期內行使	(675,500)
於期內失效	(224,000)
於2012年6月30日尚未行使	88,681,500

於本期間，概無授出任何購股權。

於緊隨購股權獲行使日期以前，本公司股票加權平均收市價為6.54港元。

於每個呈報日期，本集團修訂其對預期最終行權的購股權數目的估計。對估計所作修訂的影響(如有)將於損益確認，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2012年6月30日止六個月

### 23. 收購附屬公司

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	收購股權	代價 人民幣千元
無錫綠城房地產開發有限公司 (「無錫綠城」)(附註19)	房地產開發	2012年1月11日	85%	-

於截至2011年6月30日止六個月內收購的一間附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
綠城投資管理有限公司	投資控股	2011年1月4日	100%	20,000

收購該附屬公司的影響概要如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	1,936	-
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	51,419	20,027
應收關聯人士欠款	282,219	-
預付所得稅	23,504	-
其他預付稅項	18,239	-
銀行結餘及現金	62,727	2
貿易及其他應付款項	(121,490)	(29)
預售訂金	(400,476)	-
應付關聯人士欠款	(235,802)	-
應付所得稅	(33,159)	-
其他應付稅項	(13)	-
銀行及其他借款	(603,650)	-
	259,749	20,000
減：非控股股東權益	(38,962)	-
轉自之前持有並歸類為一間聯營公司的權益	(220,787)	-
	-	20,000
總代價，由以下方式償付：		
現金	-	20,000
	-	20,000
收購產生的現金淨額流入(流出)：		
已付現金	-	(20,000)
所得銀行結餘及現金	62,727	2
	62,727	(19,998)

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 23. 收購附屬公司(續)

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，帶來收益人民幣49,980,000元。

於收購日公平值為人民幣333,638,000元的已收購應收款項(主要包括應收關聯人士欠款)總合約金額為人民幣333,638,000元，預期能夠全數收回。

於收購日期確認的無錫綠城非控股權益(15%)乃參考按比例應佔無錫綠城淨資產的已確認金額計量，為人民幣38,962,000元。

期內收入包括無錫綠城由其收購日期起至期末止期間應佔的人民幣92,248,000元。

無錫綠城應佔利潤為人民幣16,858,000元，該等款項已於本集團由其收購日期起至期末止期間的利潤中確認。

假設收購無錫綠城已於2012年1月1日生效，其對本集團截至2012年6月30日止六個月的收入及利潤影響甚微。

### 24. 出售附屬公司

於2012年1月13日，本集團向融創中國控股有限公司(香港聯合交易所有限公司上市公司及獨立第三方)的全資附屬公司天津融創置地有限公司(「融創置地」)出售全資附屬公司無錫綠城湖濱置業有限公司(「無錫綠城湖濱」)的51%股本權益，現金代價為人民幣5,100萬元。無錫綠城湖濱餘下49%股本權益作為聯營公司入賬。

於2012年2月27日，本集團向一位獨立第三方出售浙江綠城電子工程有限公司(「浙江綠城電子工程」)的81%股本權益，現金代價約為人民幣7,096,000元。本集團保留於浙江綠城電子工程餘下的9%股權，並將保留投資歸類為按成本計量的可供出售投資。

於2012年5月21日，本集團以現金代價人民幣130,330,000元向上海長昇出售綠城合升100%股本權益。

於2012年6月18日，本集團向SOHO中國有限公司全資附屬公司搜候(上海)投資有限公司出售其於上海綠城廣場置業有限公司的全部70%股本權益，現金代價約為人民幣1,289,736,000元。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 24. 出售附屬公司(續)

出售該等附屬公司的影響概要如下：

	2012年 人民幣千元
出售的資產淨值：	
物業、廠房及設備	3,908
可供出售投資	100,000
於一間共同控制實體的權益	5,000
遞延稅項資產	15,427
發展中物業	5,861,581
存貨	306
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	895,005
應收關聯人士欠款	14,538
預付所得稅	20,136
其他預付稅項	28,102
銀行結餘及現金	41,466
貿易及其他應付款項	(2,203,922)
應付關聯人士欠款	(1,865,934)
銀行及其他借款	(1,291,830)
非控股股東權益	(464,113)
	<b>1,159,670</b>
出售附屬公司的淨收益	<b>368,280</b>
總代價	<b>1,527,950</b>
結算方式：	
已收現金	735,728
應收現金	742,434
轉撥至於一間聯營公司的權益	49,000
轉撥至可供出售投資	788
總代價	<b>1,527,950</b>

2012年  
人民幣千元

出售產生的淨現金流入：	
已收現金	735,728
銀行結餘及現金處置	(41,466)
	<b>694,262</b>

### 25. 歸類為持有待售的處置組

於2012年6月22日，本公司的全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」)與融創置地訂立合作框架協議，據此綠城房產有條件同意出售，而融創置地有條件同意收購綠城房產於(i)七間附屬公司，即上海華浙外灘置業有限公司、上海綠順房地產開發有限公司、蘇州綠城御園房地產開發有限公司、蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司、無錫綠城房地產開發有限公司、常州綠城置業有限公司及天津逸駿投資有限公司；及(ii)一間聯營公司，即無錫太湖綠城置業有限公司的股本權益，方式為(i)成立合資平台公司，由綠城房產及融創置地各自擁有50%；及(ii)合資平台公司向綠城房產收購七間附屬公司及一間聯營公司的股本權益。

由於本公司將不會控制合資平台公司董事會的大多數成員，故本公司將合資平台公司視為其聯營公司。預期將於12個月內出售的附屬公司應佔資產及負債及於聯營公司權益已歸類為持有待售的處置組，並於簡明綜合財務狀況表內分開呈列。就分部呈報而言，該等附屬公司及聯營公司已計入本集團的物業開發業務。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 25. 歸類為持有待售的處置組(續)

此等附屬公司及聯營公司的資產及負債獲歸類為持有待售的主要類別如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元
物業、廠房及設備	10,882
於聯營公司權益	156,663
預付租金	112
遞延稅項資產	71,695
應收關聯人士欠款	183,472
可供發展物業	3,936,210
發展中物業	10,882,707
已竣工可出售物業	887,387
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	206,328
預付所得稅	71,409
其他預付稅項	95,276
銀行結餘及現金	363,396
<b>歸類為持有待售資產總額</b>	<b>16,865,537</b>
貿易及其他應付款項	(972,199)
預售訂金	(1,775,320)
應付關聯人士欠款	(2,443,761)
應付所得稅	(318,191)
其他應付稅項	(31,790)
銀行及其他借款(一年內到期)	(244,650)
銀行及其他借款(一年後到期)	(2,979,000)
<b>與歸類為持有待售資產相關的負債總額</b>	<b>(8,764,911)</b>

### 26. 承擔

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011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中撥備的承擔：		
可供發展物業及發展中物業	19,308,944	19,184,459
在建工程	224,726	142,190
	<b>19,533,670</b>	19,326,649

除上述者外，本集團分佔其共同控制實體的承擔如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011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	1,860,879	1,757,029

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 27. 資產抵押

於期末，除附註19所披露根據信託融資安排提供抵押以及高收益債券外，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2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
土地及樓宇	33,920	35,033
酒店樓宇	1,599,957	1,623,052
預付租賃款	137,118	139,037
可供發展物業	344,051	448,657
發展中物業	20,672,140	29,212,935
已竣工可出售物業	241,326	237,290
銀行存款	2,535,047	2,268,642
於聯營公司權益	172,245	108,479
於共同控制實體權益	49,040	-
投資物業	1,700,000	1,700,000
歸類為持有待售的資產	7,932,282	-
	<b>35,417,126</b>	35,773,125

### 28. 或然負債

#### (i) 擔保

本集團於2012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17,388,725,000元（於2011年12月31日：人民幣18,886,018,000元）的擔保。這些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提供擔保：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
聯營公司	2,420,318	2,173,280
共同控制實體	689,174	1,904,362
	<b>3,109,492</b>	4,077,642

於期末，因於聯營公司的權益而產生以下或然負債：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011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	3,249,255	2,984,971

於期末，因於共同控制實體的權益而產生以下或然負債：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
應佔共同控制實體為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	1,225,569	1,394,135

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 28. 或然負債(續)

#### (ii) 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(香港聯合交易所有限公司上市公司及獨立第三方)全資附屬公司上海証大置業有限公司(「上海証大置業」)及SOHO中國有限公司全資附屬公司上海長燁投資管理諮詢有限公司(「上海長燁」)訂立協議，據此上海長燁有條件同意收購，而(i)綠城嘉和有條件同意出售其於綠城合升的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10%及40%股本權益，而香港聯合交易所有限公司上市公司復星國際有限公司的全資附屬公司浙江復星商業發展有限公司(「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。本公司在與其中國法律顧問商討後相信，由於浙江復星並非綠城合升的股權持有人，因而無權享有轉讓綠城合升的股本權益中的任何優先購買權，故此該等交易不構成浙江復星於傳票中指稱的綠城嘉和對優先購買權的違反。本公司認為，該民事訴訟不會對本集團的營運或財務狀況產生任何重大不利影響。

### 29. 關聯人士披露

(i) 截至2012年6月30日止六個月，除於簡明綜合財務報表其他地方所披露之外，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	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
出售予行政人員的物業	-	16,162
出售予共同控制實體及聯營公司的物料(附註)	40,242	10,630
從股東公司收取的工程服務收入	-	208
從聯營公司收取的工程服務收入(附註)	662	1,276
從共同控制實體收取的工程服務收入(附註)	1,479	1,312
支付/應付予聯營公司的工程建設費(附註)	2,150	-
支付/應付予非控股股東的工程建設費	-	60
從共同控制實體及聯營公司收取的工程顧問服務收入(附註)	19,250	-

## 簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

### 29. 關聯人士披露(續)

- (i) 截至2012年6月30日止六個月，除於簡明綜合財務報表其他地方所披露之外，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	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
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	4,264	4,152
- 非控股股東	500	-
從股東公司購入(附註)	5,865	4,436
支付/應付予股東公司的物業管理費	24,363	12,463
應收款項的利息收入：		
- 聯營公司(附註)	277,581	143,320
- 共同控制實體(附註)	44,045	16,056
- 非控股股東	5,130	34,977
應付款項之利息支出：		
- 聯營公司(附註)	143,384	36,619
- 共同控制實體(附註)	27,097	28,189
- 非控股股東	503,680	316,956

	截至6月30日止六個月	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
支付/應付予股東公司的廣告開支	20,000	20,000
從共同控制實體及聯營公司所取的室內裝修服務收入(附註)	27,146	101,561
支付/應付予股東公司的酒店管理費	3,618	2,212
從聯營公司所取的酒店服務收入(附註)	176	3
從共同控制實體所取的酒店服務收入(附註)	31	55
從股東公司收取的酒店服務收入	252	145
支付予股東公司的健康管理服務費	642	687
支付予股東公司的保健服務費	733	178
支付予股東公司的教育服務費	68	-
支付予股東公司的其他服務費	2,249	737

附註：向股東公司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。與共同控制實體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均為本公司「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2012年6月30日止六個月

### 29. 關聯人士披露(續)

- (ii) 截至2011年6月30日止六個月，本集團向關聯人士作出下列收購：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
向股東公司收購一間附屬公司	-	20,000
向非控股股東購入附屬公司的額外權益	-	105,754

- (iii) 主要管理人員補償

截至2012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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
短期福利	9,812	9,170
離職福利	119	106
權益結算的股份支付	1,203	6,941
	11,134	16,217

### 30. 其他事項

根據日期為2012年6月11日的終止協議，終止了本集團於2011年9月5日簽署的關於將其於新疆鴻遠投資有限公司(「新疆鴻遠」)的全部60%股權有條件出售及委托第三方人士上海捷辰投資諮詢有限公司管理的協議。因此，本集團繼續控制新疆鴻遠，2012年重新合併其的影響如下：

	2012年 人民幣千元
收購的資產淨額：	
物業、廠房及設備	6,668
發展中物業	750,452
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	174,362
銀行結餘及現金	61,621
貿易及其他應付款項	(40,856)
應付關聯人士欠款	(380,740)
其他應付稅項	(7)
銀行及其他借款(一年後到期)	(529,000)
	42,500
減：非控股權益	(17,000)
	25,500
總代價，結算方式：	
撥回應收代價	25,500
	25,500
收購產生的淨現金流入：	
已付現金	-
所得銀行結餘及現金	61,621
	61,621

### 31. 報告期末後事件

於2012年8月2日，根據日期為2012年6月8日之投資協議，(i)本公司按每股5.20港元的價格向Target Smart配發及發行162,113,714股每股面值0.10港元的股份，及(ii)本公司全資附屬公司Active Way Development Limited向九龍倉之全資附屬公司Enzio Investments Limited發行以港元計值的永久次級可換股可贖回證券，本金總額為2,550,000,000港元。詳情請參閱本公司日期為2012年7月17日的通函。

## 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
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共同控制實體及聯營公司
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
標準守則	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
中國	指	中華人民共和國
永久次級可換股可贖回證券	指	由本公司全資附屬公司Active Way Development Limited發行的以港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
本報告期	指	截至2012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
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](http://www.chinagreentown.com)

Design and production by: iOne Financial Press Limited  
Website: [www.ione.com.hk](http://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](http://www.chinagreentown.com)

設計及制作: 卓智財經印刷有限公司  
網址: [www.ione.com.hk](http://www.ione.com.hk)