

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

### 綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

#### 二零一三年度業績公佈

##### 二零一三年財政年度的主要資料

- 收益較二零一二年財政年度增加208%至約人民幣5,448,000,000元
- 毛利較二零一二年財政年度增加257%至約人民幣1,446,000,000元
- 年度溢利約為人民幣33,000,000元，而二零一二年財政年度則為虧損人民幣988,000,000元
- 每股基本及攤薄盈利由二零一二年財政年度虧損人民幣0.92元增加至本年度盈利約人民幣0.02元
- 建議末期股息為每股0.05港元
- 成功發行相等於經擴大股本60%的股份予綠地控股集團，並更名為「綠地香港控股有限公司」
- 收購由綠地集團注入並位於杭州的項目
- 補充上海、南寧、徐州及海口的優質土地儲備
- 於二零一三年十二月三十一日，土地儲備達9,300,000平方米
- 發行於二零一六年到期的700,000,000美元4.75厘債券
- 贖回於二零一六年到期的200,000,000美元13.5厘優先票據

綠地香港控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合業績。

## 綜合全面利潤表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	6	5,447,768	1,766,535
銷售成本		<u>(4,001,353)</u>	<u>(1,361,577)</u>
毛利		1,446,415	404,958
其他收入	7	63,515	17,691
銷售及市場推廣成本		(87,532)	(94,615)
行政費用		(329,707)	(316,483)
其他經營開支	8	(344,454)	(571,114)
出售子公司權益之收益淨額	5	<u>214,354</u>	<u>134,499</u>
來自經營活動的溢利		<u>962,591</u>	<u>(425,064)</u>
融資收入		99,057	99,003
融資成本		(415,331)	(277,226)
衍生金融工具的公允價值變動		<u>112,812</u>	<u>852</u>
融資成本淨額	11	<u>(203,462)</u>	<u>(177,371)</u>
應佔聯營公司虧損		(114,096)	(102,252)
應佔合營企業虧損		<u>(48,175)</u>	<u>(32,579)</u>
未計投資物業重估虧損及 所得稅前溢利／(虧損)		596,858	(737,266)
投資物業重估虧損		<u>(80,539)</u>	<u>(65,490)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)		516,319	(802,756)
所得稅開支	12	<u>(483,169)</u>	<u>(185,604)</u>
年度溢利／(虧損)		<u>33,150</u>	<u>(988,360)</u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司股權持有人		34,513	(938,248)
非控股權益		<u>(1,363)</u>	<u>(50,112)</u>
年度溢利／(虧損)		<u>33,150</u>	<u>(988,360)</u>
每股盈利／(虧損)			
每股基本盈利／(虧損)(人民幣元)	14	<u>0.02</u>	<u>(0.92)</u>
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣元)	14	<u>0.02</u>	<u>(0.92)</u>

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年度溢利／(虧損)	<u>33,150</u>	<u>(988,360)</u>
年度其他全面收入，除所得稅		
其後可重新分類至損益之項目：		
匯兌折算差異	<u>16,352</u>	<u>(43)</u>
年度全面收入總額	<u>49,502</u>	<u>(988,403)</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股權持有人	<u>40,506</u>	<u>(938,291)</u>
非控股權益	<u>8,996</u>	<u>(50,112)</u>
年度全面收入總額	<u>49,502</u>	<u>(988,403)</u>

## 綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>資產</b>			
物業、廠房及設備		922,979	959,388
無形資產		1,476	1,521
土地使用權		74,953	76,826
其他投資		2,800	35,432
發展中物業		6,832,762	4,062,629
投資物業		1,719,000	1,758,000
聯營公司權益	20	3,509	980,325
合營企業權益	21	677,111	702,556
長期應收款	16	673,627	746,590
遞延稅項資產		212,882	240,571
<b>非流動資產總額</b>		<b>11,121,099</b>	<b>9,563,838</b>
發展中物業		2,205,091	2,380,515
已建成待售物業		2,651,528	2,694,340
其他投資		-	165,436
應收賬款、其他應收款項及 預付按金	15	3,964,698	2,230,835
一年內到期的長期應收款	16	125,561	175,007
受限制現金		749,693	832,697
現金及現金等價物		922,037	816,836
歸類為持作待售的資產		-	4,193,626
<b>流動資產總額</b>		<b>10,618,608</b>	<b>13,489,292</b>
<b>資產總額</b>		<b>21,739,707</b>	<b>23,053,130</b>

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>權益</b>			
股本		1,068,154	106,591
股份溢價		2,362,986	2,069,086
儲備		833,173	790,566
保留溢利		1,355,871	1,312,056
本公司股權持有人 應佔權益總額		5,620,184	4,278,299
非控股權益		86,889	31,273
權益總額		5,707,073	4,309,572
<b>負債</b>			
計息貸款		1,725,007	3,873,190
應付賬款、其他應付款項及 預收款項	17	7,325,317	7,207,334
應付稅項		916,405	1,187,142
一年內到期的長期應付款 與歸類為持作待售的 資產有關的負債總額		6,000	6,000
		–	3,188,578
流動負債總額		9,972,729	15,462,244
計息貸款		1,441,839	1,730,822
長期應付款		33,935	37,067
衍生金融工具		–	890
優先票據	18	–	1,233,600
債券	19	4,224,594	–
遞延稅項負債		359,537	278,935
非流動負債總額		6,059,905	3,281,314
負債總額		16,032,634	18,743,558
權益及負債總額		21,739,707	23,053,130
流動資產／(負債)淨額		645,879	(1,972,952)
總資產減流動負債		11,766,978	7,590,886

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料及集團重組

本公司於二零零六年四月十三日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年經合併及修訂的第3條法例)在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies。為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市,包括在本集團內的公司進行了一項重組(「重組」),以使本集團的架構合理化。於二零零六年六月三十日,本公司成為本集團現時屬下各子公司的控股公司。有關重組的詳情載於本公司於二零零六年九月二十六日刊發的售股章程。

本公司股份於二零零六年十月十日在香港聯交所上市。

於二零一三年八月二十七日,格隆希瑪國際有限公司(「格隆希瑪」)成功完成認購本公司股份(「認購股份」)。格隆希瑪為綠地控股集團有限公司(「綠地控股」)的間接全資子公司,而綠地控股為總部位於上海的非上市國有控股企業集團,主營業務包括房地產、能源及金融。

認購股份佔本公司全部已發行股本(指經認購股份擴大後的股本)約60%及本公司表決權約60%。緊隨認購事項完成後,綠地控股成為本公司的最終控股股東。

### 2. 編製基準

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合業績包括本公司及其子公司自二零一三年一月一日或彼等各自的註冊成立日期起計的業績。於二零一三年十二月三十一日的綜合資產負債表乃將本公司及其子公司於其各自資產負債表日的資產負債表綜合而成。所有重大集團內部交易及結餘均已於綜合賬目時予以抵銷。董事認為,按上述基準編製而成的綜合財務報表能公允反映本集團整體的經營業績及財務狀況。

#### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製而成。本財務報表亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯交所證券上市規則之適用披露規定。

國際會計準則委員會頒佈了某些新訂及經修訂的國際財務報告準則,於本集團及本公司本會計期間首次生效或可提早採納。因首次應用此等發展所導致關於本集團現在及之前會計期間的及載於綜合財務報表的會計政策變動之資料載於財務報表附註3。

## (b) 計算基準

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製而成，惟下列資產及負債乃按下文所載之會計政策所述以公允價值入賬：

- 投資物業；
- 其他債務及股本證券投資；及
- 衍生金融工具。

非流動資產及持作待售之出售組合乃按賬面值及公允價值減出售成本兩者之較低者入賬。

財務報表乃按照本集團可繼續在未來十二個月以持續經營的基準而編製。

## (c) 功能及呈報貨幣

該等綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣。所有以人民幣呈列的財務資料均約整至最接近的千元。

## 3. 會計政策變更

國際會計準則委員會頒佈了數項新的國際財務報告準則，若干國際財務報告準則的修訂於本集團及本公司的本會計期間首次生效。其中，與本集團財務報表相關的變動如下：

- 國際會計準則第1號的修訂，*呈列財務報表—呈列其他全面收入項目*
- 國際財務報告準則第10號，*綜合財務報表*
- 國際財務報告準則第11號，*聯合安排*
- 國際財務報告準則第12號，*披露其他實體的權益*
- 國際財務報告準則第13號，*公允價值計量*
- *國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進*
- 國際財務報告準則第7號的修訂—*披露—抵銷金融資產及金融負債*

本集團並無應用任何於本會計期間並未生效的任何新準則或詮釋。

- 國際會計準則第1號的修訂，*呈列財務報表—呈列其他全面收入項目*

該等修訂規定實體在符合若干條件的情況下分別呈列將於日後被重新分類至損益的其他全面收入項目，以及從來不會分類至損益的項目。本集團已對有關財務報表的其他全面收入的呈列作出相應修改。

— **國際財務報告準則第10號，綜合財務報表**

國際財務報告準則第10號替代與編製綜合財務報表有關的國際會計準則第27號，*綜合及獨立財務報表*及詮釋常務委員會詮釋第12號*綜合入賬—特殊目的實體*。其引入一個單一控制模式，以釐定是否應將被投資公司綜合入賬，而重點則放在該實體是否有權控制被投資公司，參與被投資公司業務所得可變回報涉及的風險或權利，以及是否能運用權力影響回報金額。

由於採納國際財務報告準則第10號，本集團已就釐定其是否對被投資公司擁有控制權改變其會計政策。採納國際財務報告準則第10號不會改變任何由本集團於二零一三年一月一日參與的其他實體的控制結論。

— **國際財務報告準則第11號，聯合安排**

國際財務報告準則第11號替代國際會計準則第31號，*合資企業的權益*，並將聯合安排劃分為聯合經營及合營企業。實體須考慮與其於該安排下的權利及義務相關的結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，以釐定安排的類別。倘聯合安排被分類為國際財務報告準則第11號下的聯合經營，則按分項總計法方式確認，惟以聯合經營者所佔聯合經營的權益為限。所有其他聯合安排則根據國際財務報告準則第11號分類為合營企業，並須採用權益法進行核算。會計政策中不再有按比例綜合入賬的選擇權。

由於採納國際財務報告準則第11號，本集團已就其於聯合安排的權益改變其會計政策，並重新評估其於聯合安排的參與程度。本集團已將其於共同控制實體的投資重新分類為合營企業的投資。投資會繼續採用權益法入賬，因此，有關重新分類並不會對本集團的財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

— **國際財務報告準則第12號，披露其他實體的權益**

國際財務報告準則第12號將實體於子公司、聯合安排、聯營公司及未綜合入賬的結構性實體的權益的所有相關披露規定集於一身。國際財務報告準則第12號規定的披露範圍普遍較相關準則所規定的更為廣泛。倘有關規定適用於本集團，本集團已載列該等披露。

— **國際財務報告準則第13號，公允價值計量**

國際財務報告準則第13號替代個別國際財務報告準則的現有指引，集結公允價值計量指引為單一來源。國際財務報告準則第13號亦包括有關金融工具及非金融工具的公允價值計量的全面披露規定。倘有關規定適用於本集團，本集團已提供該等披露。採納國際財務報告準則第13號並不會對本集團的資產及負債的公允價值計量造成任何重大影響。

— **國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進**

此週期的年度改進載有對五項準則的修訂以及對其他準則及詮釋的相應修訂。其中，國際會計準則第1號已進行修訂，以釐清當追溯應用會計政策、追溯重列或進行重新分類對期初資產負債表呈列的資料造成重大影響時，則須呈列期初資產負債表。該等修訂亦刪去在呈列期初資產負債表的情況下須呈列有關報表的相關附註的規定。



## — 國際財務報告準則第7號的修訂—披露—抵銷金融資產及金融負債

該等修訂引入有關抵銷金融資產及金融負債的新披露事項。該等新披露事項乃須就所有根據國際會計準則第32號金融工具：呈列予以抵銷以及涉及可執行總淨額結算安排或涵蓋同類金融工具及交易的類似協議(不論金融工具是否根據國際會計準則第32號抵銷)的已確認金融工具作出。

採納該等修訂並不會對此等財務報表造成影響，原因是本集團於呈列期間內並無抵銷金融工具，亦無訂立總淨額結算安排或類似協議，而導致須根據國際財務報告準則第7號作出披露。

## 4. 會計估計及判斷

下列重大會計政策涉及編製綜合財務報表時所用的最主要判斷和估計。

### (i) 投資物業估值

一間外部獨立測量師行(該測量師行具有適當獲認可之專業資格，且對被估物業之位置及種類有近期經驗)對本集團的投資物業組合每六個月評估一次。公允價值按市值(即在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣一項物業的估計款額)釐定。

若缺乏活躍市場現時價格，則評估將會在考慮到預期可由出租物業中收取的估計現金流的總額後作出。反映當時現金流量淨額所含特定風險的收益率被應用於淨年度現金流量中以釐定物業的估值結果。

估值反映(如適用)：實際佔用物業或有支付租賃承擔義務，或有可能在租出空置物業後佔用物業的租戶的類型，及市場對彼等可信度的普遍看法；本集團與承租人之間維修及保險責任的分配；及物業的剩餘經濟壽命。當續期租金或續期租約因預期會出現復歸的增加而未能決定時，則假定所有通知及反向通知(如適用)已有效並在適當的時間送達。

興建中或發展中的投資物業的估值是估計已建成投資物業的公允價值並從該金額扣減估計完成建築或發展的成本、融資成本及合理的利潤率。

### (ii) 非金融資產之減值

當情況顯示非金融資產(投資物業、發展中物業、已建成待售物業、存貨及遞延稅項資產除外)之賬面值可能不可收回時，該等資產可能會被視為已減值及會進行減值測試。當資產之可收回金額跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損。資產的可收回金額乃其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷之可收回金額時，本集團會估計持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用合適折現率折現此等未來現金流量。

**(iii) 發展中物業及已建成待售物業之撇減**

管理層對發展中物業及已建成待售物業之賬面值進行定期審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將會對發展中物業及已建成待售物業作出撇減。

於釐定已建成待售物業之可變現淨值時，管理層會以最近銷售交易、由獨立物業估值師所提供之市場調查報告及內部可得資料等當時市場數據作為評估基準。

就發展中物業而言，可變現淨值之估計須應用已調整風險折現率，折現該等物業產生之估計未來現金流量。此等估計需要透過參考附近地點之最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需之價格折讓)及建成物業之估計成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期銷售價格作出判斷。

**(iv) 遞延稅項資產確認**

於二零一三年十二月三十一日，本集團就未使用稅務虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產之可變現性主要取決於是否很可能獲得能利用該等遞延稅項資產的相關稅務利益進行抵扣之未來應課稅溢利。倘若產生之未來實際應課稅溢利少於預期金額，該等遞延稅項資產可能出現撥回，並將於有關撥回發生期間之損益內確認。

**(v) 中國土地增值稅**

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國大部分地方稅務機關落實中國土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項年度之稅項及稅項撥備。

## 5. 出售子公司股權

### a) 出售無錫新都房產開發有限公司(「無錫新都」)

於二零一三年一月四日，本集團與獨立第三方訂立股份買賣協議。根據該協議，本集團同意按總代價人民幣1,099,000,000元出售無錫新都的60%股本權益。年內，出售事項經已完成。

人民幣千元

#### 資產：

歸類為持作待售的資產總額 4,193,626

#### 負債：

與歸類為持作待售的資產有關的負債總額 (3,188,578)

應付本集團股東貸款 (979,000)

應付本集團其他負債 (12,643)

淨資產 13,405

本集團應佔淨資產 8,043

#### 加：

應付本集團股東貸款 979,000

應付本集團其他負債 12,643

出售之收益淨額 99,090

總現金代價 1,098,776

已出售之銀行存款及現金 (114,834)

於二零一三年十二月三十一日應收第三方之金額 (128,776)

於二零一三年收到之現金淨額 855,166

## b) 出售Delta Link Holdings Limited (「Delta Link」)

於二零一三年五月八日，本集團訂立股份買賣協議，據此，本集團同意向Silversonic Profit Holding Limited (一家由本公司前控股股東王偉賢先生控制的公司) 出售本集團全資子公司Delta Link的全部股權及本集團提供的股東貸款，總代價約為人民幣1,028,000,000元。Delta Link為上海外灘半島酒店有限公司(「外灘半島」)全部已發行股本的50%的法定及實益持有人。出售事項於二零一三年八月二十七日完成。

	人民幣千元
投資成本	880,678
分佔收購後虧損	(17,979)
應付本集團股東貸款	49,961
	<hr/>
出售之收益	912,660
	115,264
	<hr/>
總代價	1,027,924
	<hr/>
以下列方式支付：	
－與王偉賢先生應佔之特別股息抵銷	764,600
－於二零一三年收到之現金代價	263,324
	<hr/>
	1,027,924
	<hr/>

## 6. 收益

已確認之各項重大類別收益金額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
物業銷售	5,053,770	1,415,373
租金收入	59,366	50,528
酒店運營收入	147,307	142,156
學費	73,625	74,917
物業管理收入及其他相關服務	113,700	83,561
	<hr/>	<hr/>
合計	5,447,768	1,766,535
	<hr/>	<hr/>

## 7. 其他收入

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
政府補助	2,766	1,699
來自客戶的沒收違約金	3,356	4,228
出售固定資產之收益	210	5,025
收購子公司之收益	51,932	-
其他	5,251	6,739
	<hr/>	<hr/>
合計	63,515	17,691
	<hr/>	<hr/>

## 8. 其他經營開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
罰金	10,494	217,224
發展中物業及已建成待售物業之撇減	42,881	329,765
其他投資減值	13,032	-
出售聯營公司權益之虧損	-	17,031
贖回優先票據之虧損	271,577	-
其他	6,470	7,094
合計	<u>344,454</u>	<u>571,114</u>

## 9. 員工開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
工資及薪金	166,883	165,647
向界定供款計劃供款	30,197	31,247
僱員福利、花紅及其他津貼	4,754	26,186
股權結算的股份支付開支	19,525	5,472
合計	<u>221,359</u>	<u>228,552</u>

## 10. 按性質劃分的費用

以下費用已計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支中：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已出售物業成本	3,408,309	994,873
核數師酬金		
— 審核服務	3,400	4,250
— 審核相關服務	1,950	300
折舊	72,597	73,914
土地使用權攤銷	1,873	1,873
經營租賃支出	<u>54,331</u>	<u>12,837</u>

## 11. 融資收入及成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行存款利息收入	41,985	36,639
按已攤銷成本計算的長期應收款的利息收入	57,072	62,364
融資收入	99,057	99,003
計息貸款、債券及優先票據利息費用	(581,648)	(809,788)
減：資本化的利息	127,291	531,341
計息貸款及優先票據利息費用淨額	(454,357)	(278,447)
按已攤銷成本計算的長期應付款的利息費用	(2,868)	(3,070)
其他投資公允價值變動淨額	(2,422)	1,618
匯兌收益淨額	44,316	2,673
融資成本	(415,331)	(277,226)
衍生金融工具的公允價值變動		
－嵌入式衍生工具	111,922	－
－利率掉期	890	852
	112,812	852
融資成本淨額	(203,462)	(177,371)

## 12. 所得稅開支

(i) 綜合全面利潤表內的所得稅指：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
本年度中國企業所得稅撥備	154,679	77,070
本年度中國土地增值稅撥備	385,452	132,656
	540,131	209,726
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	80,318	21,759
已確認稅項虧損影響	(5,777)	(50,912)
遞延中國土地增值稅	(131,503)	5,031
	(56,962)	(24,122)
所得稅開支總額	483,169	185,604

## 企業所得稅

由於本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

根據中國企業所得稅法，本集團的主要項目公司均須按25%的稅率繳納中國所得稅(二零一二年：25%)。

## 土地增值稅

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，根據有關規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。截至二零一三年十二月三十一日止年度計入損益中的土地增值稅為人民幣253,949,000元(二零一二年：人民幣137,687,000元)。

### (ii) 稅項開支和會計溢利／(虧損)按適用稅率計算的對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	516,319	(802,756)
減：中國土地增值稅	<u>(253,949)</u>	<u>(137,687)</u>
	<b>262,370</b>	<b>(940,443)</b>
按本集團屬下各公司適用稅率計算的稅項	137,527	(124,720)
應佔聯營公司及合營企業業績的稅務影響	12,044	23,716
不可扣稅支出(已扣除毋須課稅收入)	2,701	33,747
未確認遞延稅項資產	78,778	112,038
過往年度(超額撥備)／撥備不足	<u>(1,830)</u>	<u>3,136</u>
	<b>229,220</b>	<b>47,917</b>
中國土地增值稅	<u>253,949</u>	<u>137,687</u>
合計	<b>483,169</b>	<b>185,604</b>

根據會計政策，由於部分子公司不大可能在有關稅務司法權區及實體取得未來應課稅溢利以抵銷可動用的虧損，故本集團在截至二零一三年十二月三十一日止年度未就累計稅項虧損確認遞延稅項資產。

### 13. 股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內已宣派及派付之過往財政年度末期股息 (二零一二年：無)(i)	-	-
特別股息(ii)	<b>1,044,515</b>	-
(i) 於二零一三年三月二十八日舉行的會議上，董事會議決不就截至二零一二年十二月三十一日止年度擬派任何現金股息，其於二零一三年六月三日舉行的股東週年大會上獲批准。		
(ii) 於二零一三年八月五日，股東特別大會通過普通決議案，以於股份合併後向股東及可轉換優先股持有人(格隆希瑪除外)以現金派發特別股息每股1.275港元。現金股息經已由本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的股份溢價賬支付。		
(iii) 董事會已議決派付二零一三年末期股息，普通股與可轉換優先股均為每股0.05港元，總額約為人民幣103,838,000元(二零一二年：無)。該股息有待在應屆股東週年大會上得到股東批准。資產負債表日後擬派發的股息並未於資產負債表日確認為負債。		

### 14. 每股盈利／(虧損)

#### (a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃以本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)除以期內已發行普通股(不包括本集團已購買之普通股及股份獎勵計劃所持股份)之加權平均數計算。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	<b>34,513</b>	(938,248)
普通股的加權平均數	<b>1,567,074,588</b>	1,021,428,751

#### (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)是按所有潛在攤薄普通股已轉換的假設而調整已發行普通股的加權平均數計算如下：

	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
普通股加權平均數(基本)	<b>1,567,074,588</b>	1,021,428,751
股份獎勵計劃的影響	<b>19,545,934</b>	-
於十二月三十一日的普通股加權平均數(攤薄)	<b>1,586,620,522</b>	1,021,428,751

概無對本公司普通股股東應佔溢利／(虧損)作出調整。



## 15. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收關連人士款項：		
—其他關連人士	<u>38,936</u>	<u>124,137</u>
	<b>38,936</b>	124,137
應收第三方的貿易應收賬款	<b>25,889</b>	31,759
預付承包商款項	<b>66,968</b>	166,966
收購土地使用權的預付按金	<b>2,873,815</b>	500,925
其他應收款項	<b>793,317</b>	1,056,417
預繳稅款	<u>165,773</u>	<u>350,631</u>
合計	<u><b>3,964,698</b></u>	<u>2,230,835</u>

應收關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

其他應收款項結餘、按金及預付第三方的款項預期於一年內清還或收回。

預繳稅款主要指因預售若干物業而預繳的營業稅、土地增值稅及所得稅。

## 16. 長期應收款

	年期	初始成本 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
長期應收款	10年	1,300,000	<b>799,188</b>	921,597
減：一年內到期的長期應收款			<u>(125,561)</u>	<u>(175,007)</u>
一年後到期的長期應收款			<u><b>673,627</b></u>	<u>746,590</u>

於以下年期收取的款項如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	<b>125,561</b>	175,007
超過一年至兩年內	<b>113,237</b>	113,237
超過兩年至五年內	<b>292,214</b>	292,289
超過五年以上	<u>268,176</u>	<u>341,064</u>
	<u><b>799,188</b></u>	<u>921,597</u>

長期應收款指提供予天源利豐的股東貸款。該筆款項為免息，遞延為自二零一二年六月十一日起分10期按年償還，每期收取金額為人民幣130,000,000元。年內就長期應收款確認利息收入人民幣57,072,000元(附註11)(二零一二年：人民幣62,364,000元)。

## 17. 應付賬款、其他應付款項及預收款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應付關連人士款項：		
其他應付款項：		
—應付股息	9,173	9,173
—其他關連人士	2,515,962	11,897
	<b>2,525,135</b>	21,070
應付賬款	1,694,952	2,083,819
預收客戶款項	1,615,665	3,818,063
其他應付稅項	153,567	23,102
應付股息	229	163
未支付土地成本	891,030	912,221
其他應付款項和預提費用	444,739	348,896
合計	<b>7,325,317</b>	<b>7,207,334</b>

應付予關連人士的應付款為無抵押、免息及於要求時償還。

## 18. 優先票據

於二零一一年四月八日，本公司按等同面值98.244%的價值發行於二零一六年到期總面值200,000,000美元(相等於約人民幣1,308,400,000元)的13.5厘優先票據(「票據」)。票據於新加坡證券交易所上市。票據按年利率13.5厘計息，於每年四月八日及十月八日每半年期末付息，並將於二零一六年四月八日到期(除非獲提早贖回)。

本公司已於二零一三年十一月十一日行使其選擇權，以全數贖回所有未贖回票據，贖回價為226,016,000美元或每1,000美元票據1,130.08美元。贖回之虧損人民幣271,577,000元(附註8)已於本年度綜合全面利潤表確認。

優先票據不同部分的變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	本公司認購權 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日	1,270,928	-	1,270,928
年內已攤銷利息及發行成本	181,072	-	181,072
年內已付利息	(176,145)	-	(176,145)
匯兌收益	(3,199)	-	(3,199)
公允價值變動	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	1,272,656	-	1,272,656
年內已攤銷利息及發行成本	150,405	-	150,405
年內已付利息	(167,730)	-	(167,730)
匯兌收益	(27,474)	-	(27,474)
公允價值變動(附註11)	-	(111,922)	(111,922)
全數贖回	(1,227,857)	111,922	(1,115,935)
於二零一三年十一月十一日及 二零一三年十二月三十一日	-	-	-

由下列項目組成	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
-其他應付款項-應計利息	-	39,056
-優先票據	-	1,233,600
-合計	-	1,272,656

## 19. 債券

於二零一三年十月十八日，本公司按等同面值99.655%的價值發行於二零一六年到期總面值700,000,000美元的4.75厘債券(「債券」)。債券於香港聯交所上市。債券按年利率4.75厘計息，於每年四月十八日及十月十八日每半年期末付息，並將於二零一六年十月十八日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為692,424,000美元(相等於人民幣4,249,546,000元)。債券附有本公司最終控股股東綠地控股提供的保持良好契據的利益。

債券不同部分的變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	本公司認購權 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一三年十月十八日發行債券的			
所得款項淨額	4,249,546	-	4,249,546
年內已攤銷利息及發行成本	47,562	-	47,562
匯兌收益	(27,905)	-	(27,905)
公允價值變動	-	-	-
	<u>4,269,203</u>	<u>-</u>	<u>4,269,203</u>
於二零一三年十二月三十一日			
	<u>4,269,203</u>	<u>-</u>	<u>4,269,203</u>
由下列項目組成			二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
-其他應付款項-應計利息			44,609
-債券			<u>4,224,594</u>
-合計			<u>4,269,203</u>

債券的負債部分為按利率折現的約定未來現金流量，利率經考慮本公司的業務風險及財務風險後，按照信貸狀況相若的市場工具釐定。截至二零一三年十二月三十一日止年度，負債部分的實際年利率為5.142%。

## 20. 聯營公司權益

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
外灘半島	(a)	-	976,815
上海朝智實業有限公司(「上海朝智」)	(b)	<u>3,509</u>	<u>3,510</u>
		<b><u>3,509</u></b>	<b><u>980,325</u></b>

### (a) 外灘半島

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資成本	-	880,678
分佔收購後溢利	-	<u>96,137</u>
	-	<b><u>976,815</u></b>

於二零一三年八月二十七日，本公司成功完成出售Delta Link的全部股本權益，而Delta Link為外灘半島50%股本權益的法定及實益持有人。

### (b) 上海朝智

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資成本	<b>3,633</b>	3,633
分佔收購後虧損	<u>(124)</u>	<u>(123)</u>
	<b><u>3,509</u></b>	<b><u>3,510</u></b>

上海朝智由本集團擁有36.33%股權，並從事商業物業開發業務。

## 21. 合營企業權益

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
海南天源利豐實業有限公司(「天源利豐」)	(a)	<b>654,381</b>	702,556
上海琪域企業管理有限公司(「上海琪域」)	(b)	<u>22,730</u>	-
		<b><u>677,111</u></b>	<b><u>702,556</u></b>

(a) 天源利豐

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資成本	758,476	758,476
分佔收購後虧損	(104,095)	(55,920)
	<u>654,381</u>	<u>702,556</u>

天源利豐由本集團擁有50.1%股權，並主要於中國海南省海口市從事物業發展業務。

(b) 上海琪域

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資成本	2,730	-
貸款	20,000	-
	<u>22,730</u>	<u>-</u>

上海琪域由本集團擁有54.6%股權，並主要於中國上海市從事企業管理諮詢及投資管理業務。

## 業務回顧

### 業績

二零一三年為充滿轉變及復甦的一年。於二零一三年五月八日，盛高置地訂立認購協議，以向綠地控股集團發行普通股及無表決權可轉換優先股，總額相當於盛高置地經擴大股本的60%。在交易事項於二零一三年八月二十七日完成後，盛高置地成為全新的「綠地香港控股有限公司」(連同其子公司統稱「本集團」)。

儘管內部出現多項轉變及宏觀經濟調控措施持續實行，本集團仍然創下理想業績。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得總收益約人民幣5,448,000,000元，較去年增加約208%，原因是年內已售出及交付項目的總建築面積增加。於本年度，本公司股權持有人應佔純利約為人民幣33,000,000元，而去年則錄得虧損。本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利為每股人民幣0.02元，去年則為虧損人民幣0.92元。

於本年度，已售出及交付項目的總建築面積達316,737平方米，較二零一二年已售出及交付的84,863平方米增加273%。平均售價與二零一二年相比維持穩定，每平方米超過人民幣15,000元。物業銷售收益約為人民幣5,054,000,000元，較二

零一二年的人民幣1,415,000,000元增加257%。於二零一三年竣工及交付的核心項目包括無錫西水東、常熟翡翠灣、海口榮域以及上海的康橋半島及康橋水都—香逸灣。

項目	已於	已於	平均售價 人民幣元/ 平方米
	二零一三年 售出及交付 概約面積 平方米	二零一三年 確認的 概約銷售額 人民幣千元	
無錫西水東	98,623	1,486,528	15,073
常熟翡翠灣	92,755	1,349,095	14,544
康橋半島	35,081	663,176	18,904
康橋水都—香逸灣	32,855	540,102	16,439
蘇州環球188	13,259	326,146	24,560
海口榮域	16,825	291,428	17,321
太原山鼎	17,888	208,772	11,671
昆明盛高大城	9,451	88,557	9,370
<b>小計</b>	<b>316,737</b>	<b>4,953,804</b>	<b>15,640</b>
康橋半島—停車位		6,830	
康橋水都—停車位		5,480	
海口榮域—停車位		16,698	
昆明盛高大城—停車位		40,106	
無錫西水東—停車位		17,012	
常熟翡翠灣—停車位		13,840	
<b>小計</b>		<b>99,966</b>	
<b>物業銷售合計</b>		<b>5,053,770</b>	

### 合約銷售

年內，本集團的合約建築面積總額為355,604平方米，而合約銷售總額則為人民幣3,486,000,000元，與二零一二年的287,413平方米及人民幣3,008,000,000元相比分別同比增長24%及16%。

於回顧年度，二線城市項目繼續佔合約銷售額的主要部分。貢獻大部分合約銷售額的核心項目包括海口海長流(23%)、昆明盛高大城(22%)、常熟翡翠灣(13%)及海口榮域(9%)。有關優質產品項目全部均位於中國可支配收入水平最高的城市，充分把握購房者對提升生活環境質素的強烈需求。

年內，本集團的優質產品繼續大受市場好評，而靈活的營銷及銷售策略亦取得成功。舉例而言，昆明盛高大城第V期於二零一三年一月二十日隆重推出。全部462個單位於推出首日四小時內售出，打破自政府對房地產行業實施宏觀調控政策以來的當地市場銷售記錄。於二零一三年十月十九日，該項目第IV期再次取得重大成功，並於開售兩小時內售出330個單位，而於該日結束時則已售出約90%可售單位，同時大量客戶仍留在售樓處尋求其他可供購買的單位的機會。

## 土地儲備

憑藉母公司綠地控股集團的資源及支援，以及資本市場上具成本效益的融資渠道，自認購事項完成日期至公告日期，本集團以近底價投得於上海黃浦區五里橋街、浦東合慶鎮、虹口區及嘉定南翔、海口靈山及五源河、南寧五象地區、徐州銅山區嶠山湖地區及鼓樓區兵工路的地塊。本集團亦獲得綠地集團的優質資產，包括杭州奧體博覽城項目的50%股權。新購入地塊帶來約9,300,000平方米的總規劃建築面積。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有土地儲備約9,300,000平方米，策略性地分佈於長江三角洲及泛珠三角洲具地區經濟重要性的主要城市的黃金地段。本集團的現有土地儲備足夠支持未來三至五年的發展路線，而本集團亦正不斷物色具龐大發展潛力的優質土地。

## 融資活動

於二零一三年及二零一四年年初，本集團於境外及境內資本市場探索企業及項目層面的融資工具及渠道。以相對較低的成本取得的所得款項有助本集團達至更穩健的財務狀況，並為於市場上尋求持續機遇以及實現業務及資本增長奠定堅實的商業基礎。

## 債券發行

於二零一三年十月，本集團成功向專業投資者發行於二零一六年十月十八日到期的700,000,000美元年利率4.75厘債券。債券獲授穆迪的「Ba1」評級、標準普爾的「BB+」評級及惠譽的「BBB-」評級。債券發行的所得款項淨額約為692,400,000美元，部分已用作提前贖回於二零一六年到期的200,000,000美元13.5厘優先票據。藉此，本集團能以相對較輕的融資成本負擔繼續發展及於未來應用其他融資工具時具有更大靈活性。



於二零一四年一月，本集團成功以私人配售方式發行年利率為5.5厘的人民幣計值債券，發售價為本金額人民幣15億元的100%，於二零一八年一月二十三日到期。

### 銀團貸款

於二零一四年一月，由本集團及旭輝控股(集團)有限公司分別持有50%及50%股權的項目公司旭寶(香港)有限公司(其全資持有杭州奧體博覽城項目)取得總額約為等值於320,000,000美元的三年期美元及港元境外貸款，以及人民幣10億元的三年期境內貸款融資。

### 戰略夥伴關係

於二零一四年一月十四日，本集團與華潤置地共同開發位於上海黃浦區五里橋街的地塊，而雙方將各自持有項目的50%權益。其後，雙方訂立另一份日期為二零一四年一月二十三日的合作協議，以共同開發位於徐州市鼓樓區兵工路的地塊，而各方將分別持有50%股權。綠地香港及華潤置地的戰略合作將最大限度地發揮雙方優勢，並提高財務、發展及管理資源的靈活性，以於上海打造一個全新地標及於徐州市建立信譽良好的住宅物業。

就杭州奧體博覽城項目而言，綠地香港獲綠地控股集團注入50%股權，而餘下50%股權則由旭輝控股間接擁有。

### 展望

於未來十年，本集團預期行業將出現重大變動。估計強者將日益壯大而較小型的公司將被邊緣化。因此，本集團除快速增長、提升競爭力及確立強大的領導地位外別無他選。為達成目標，本集團將繼續關注不斷變化的市場需求以及加快產品開發、合約銷售及現金周轉。然而，本集團將注意增長過快的風險，並於快速增長的同時保持質素。本集團的長期發展將專注於平衡的增長步伐、優質產品及可持續發展。

本集團將主要專注於長江三角洲及泛珠三角洲具地區經濟重要性的一線及二線城市的黃金地段。此等充滿經濟活力的地區及日益增長的勞動年齡人口的綜合效應將推動對經濟適用房及改善生活環境的需求。

就產品策略而言，本集團決心開發功能環保、價格實惠的優質產品。優質產品並不一定為奢華的建設，但必須為注重細節及功能的物業，並為購房者提供附加價值。

展望未來，由於市場越趨成熟，房地產開發商須建立獨特的優勢及強大的領導地位。鑒於此需要，本集團將研究市場趨勢及氣氛，並僅開拓其領導或有可能領導的地區。本集團亦將銳意提高產品及服務的質量、加強銷售力度及實施審慎的財政措施，藉此以相對迅速而穩定的步伐增長。

## 財務表現

### 收益

本集團於二零一三年的總收益較二零一二年增加約208%，由約人民幣1,767,000,000元增至約人民幣5,448,000,000元。

物業銷售為核心業務活動，產生收益約人民幣5,054,000,000元(二零一二年：人民幣1,415,000,000元)，佔總收益約93%，較去年增加約257%。本集團來自其他分部的收益包括物業租賃、物業管理及相關服務、教育、酒店以及高爾夫球場營運。

截至十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	<b>5,053,770</b>	1,415,373	3,638,397
租金收入	<b>59,366</b>	50,528	8,838
物業管理收入及其他相關服務	<b>113,700</b>	83,561	30,139
酒店及高爾夫球場營運	<b>147,307</b>	142,156	5,151
教育	<b>73,625</b>	74,917	-1,292
	<b><u>5,447,768</u></b>	<b><u>1,766,535</u></b>	<b><u>3,681,233</u></b>
合計			

### 銷售成本

銷售成本增加約194%至約人民幣4,001,000,000元，而二零一二年則為人民幣1,362,000,000元。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

## 毛利及毛利率

毛利由二零一二年的人民幣405,000,000元增至約人民幣1,446,000,000元，毛利率則由23%上升至27%。

## 其他收入

其他經營收入由二零一二年的人民幣18,000,000元增加至二零一三年的人民幣64,000,000元，主要由於收購杭州項目所致。

## 其他經營開支

其他經營開支由二零一二年的人民幣571,000,000元減少至二零一三年的人民幣344,000,000元，主要由於累計物業及其他投資減值虧損減少所致。

## 經營開支

在業務擴張下，行政費用由二零一二年的人民幣316,000,000元增加至二零一三年的人民幣330,000,000元。由於本集團於當前經濟環境下進一步控制銷售支出，故銷售及市場推廣成本亦由二零一二年的人民幣95,000,000元減少約7%至二零一三年的人民幣88,000,000元。

## 融資成本淨額

融資成本淨額由二零一二年的人民幣177,000,000元增加至二零一三年的人民幣203,000,000元，此乃由於已借計息貸款總額增加，但較少融資成本資本化所致。

## 應佔聯營公司及合營企業虧損

本集團於二零一三年錄得應佔聯營公司經營業績虧損人民幣114,000,000元，而二零一二年則為虧損人民幣102,000,000元。錄得虧損乃主要歸因於上海半島酒店。本集團亦錄得合營企業虧損人民幣48,000,000元，主要由於海長流項目所致。

## 投資物業重估虧損

本集團於二零一三年錄得重估虧損約人民幣81,000,000元，二零一二年則為虧損人民幣65,000,000元。

## 所得稅

所得稅由二零一二年的人民幣186,000,000元增加160%至二零一三年的人民幣483,000,000元，主要原因為已交付物業增加，以致累計土地增值稅增加。

## 本公司股權持有人應佔溢利

本集團於回顧年度錄得股權持有人應佔溢利約人民幣35,000,000元(二零一二年：股權持有人應佔虧損人民幣938,000,000元)。

## 財務狀況

於二零一三年十二月三十一日，本公司的股權持有人應佔權益為人民幣5,620,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣4,278,000,000元)。總資產為人民幣21,740,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣23,053,000,000元)，而總負債則維持於人民幣16,033,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣18,744,000,000元)。

## 流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

負債比率淨額(借貸總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)後除以權益總額)由二零一二年十二月三十一日的120%下降至二零一三年十二月三十一日的100%。本集團於二零一三年十二月三十一日的現金及現金等價物總額(包括受限制現金)為人民幣1,672,000,000元，借貸總額為人民幣7,391,000,000元，而股本基礎為人民幣5,707,000,000元。

## 庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團已設定庫務政策，目標為優化庫務職能的控制及減低資金成本。於為其所有業務提供資金時，資金的條款乃於本集團的層面受到中央檢討及監督。

為達到盡量減低利率風險的目標，本集團的政策是通過其現有的隨市場利率和銀行利率波動的協議利率來繼續緊密監督及管理本集團的貸款組合。

## 信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收賬款將按照買賣協議及租賃協議制訂的有關條款收取。

## 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團將其賬面值為人民幣74億元的物業及土地使用權抵押，以獲取授予本集團的銀行信貸。於二零一三年十二月三十一日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣31億元。

## 財務擔保

於二零一三年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	506,948	1,402,427
其他擔保	135,000	1,935,000
合計	<u>641,948</u>	<u>3,337,427</u>

## 資本承擔

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
物業發展業務：		
– 已訂約但未撥備	7,735,884	552,054
– 已授權但未訂約	2,722,895	2,141,343
合計	<u>10,458,779</u>	<u>2,693,397</u>

## 人力資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團總共僱用1,707名僱員(二零一二年十二月三十一日：1,666名僱員)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅。有關員工培訓方面，本集團亦提供各種員工培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

## 企業管治

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。

## 末期股息

董事會議決建議派付二零一三年末期股息每股普通股0.05港元及每股可轉換優先股0.05港元。有關股息須待股東於應屆股東大會上批准。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會將於二零一四年六月四日(星期三)舉行。召開股東週年大會之通告將按照上市規則規定之方式於適當時候刊登及寄發予本公司股東。

本公司將於二零一四年五月三十日(星期五)至二零一四年六月四日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定合資格可出席於二零一四年六月四日(星期三)舉行的股東週年大會並於會上投票之人士，所有過戶文件連同相關股票，必須於二零一四年五月二十九日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

待股東於股東週年大會批准後，建議末期股息將派付予於二零一四年六月十三日名列本公司股東名冊的股東。為釐定合資格收取建議末期股息的股東身份，本公司將於二零一四年六月十二日(星期四)至二零一四年六月十三日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。所有正式填妥的過戶文件連同相關股票必須於二零一四年六月十一日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一三年十二月三十一日止年度，除股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的信托契據條款以總代價7,884,581港元於聯交所合共購買本公司2,500,000股股份外，本公司或其任何子公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。根據本公司作出的特別查詢，所有董事均確認，彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度內均一直遵守標準守則所規定的準則。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司四位獨立非執行董事組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度業績。

承董事會命  
綠地香港控股有限公司  
主席  
陳軍

香港，二零一四年三月十二日

於本公告日期，執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生、王煦菱女士及游德鋒先生；及獨立非執行董事為張英潮先生、方和太平紳士、蔣小明先生及關啟昌先生。