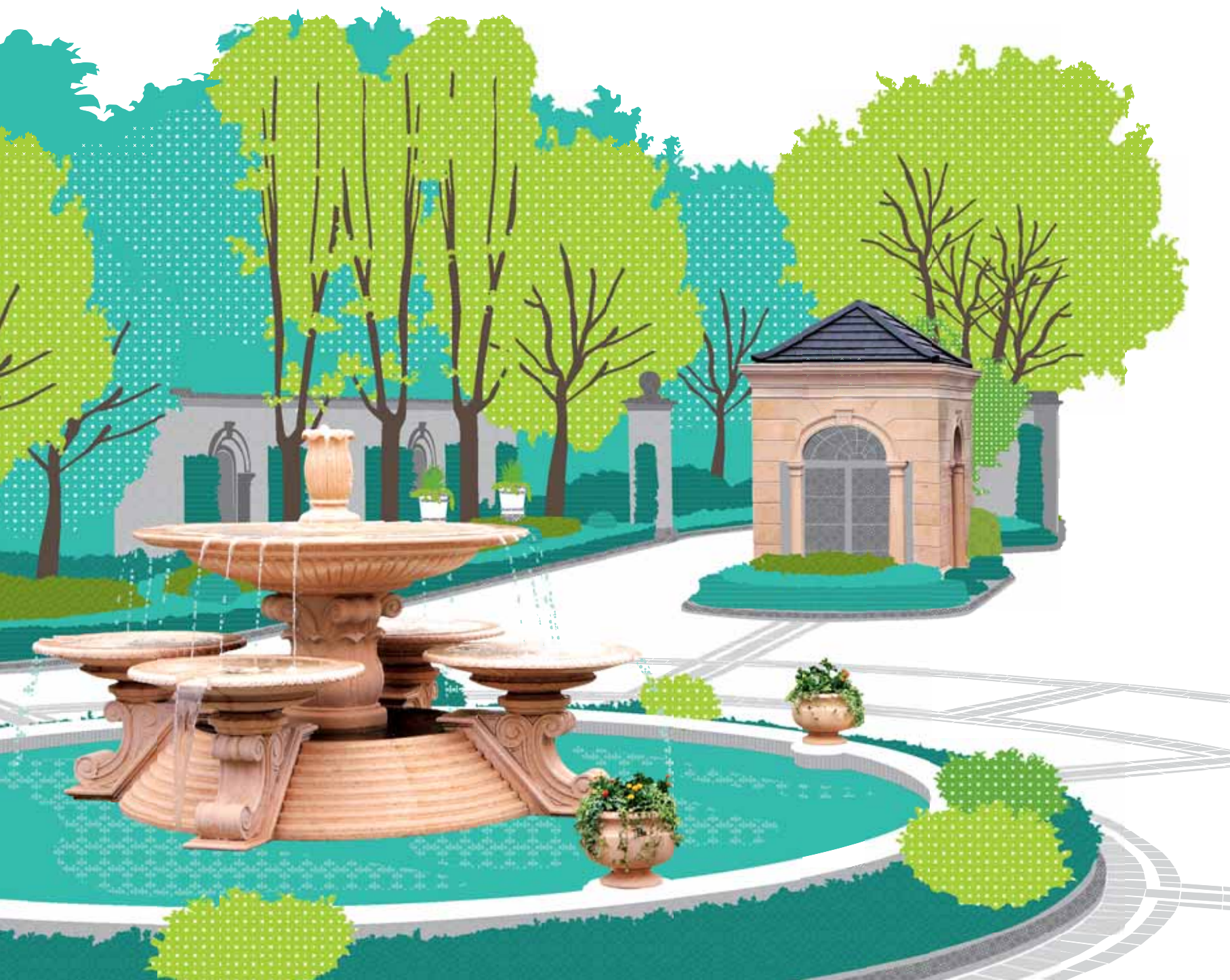


# INTERIM 中期報告 REPORT 2015



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

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





# 目錄

公司簡介	2
公司資料	4
土地儲備資料	6
管理層討論與分析	
業務回顧	9
前景展望	11
財務分析	14
企業管治	20
其他資料	22
簡明綜合財務報表審閱報告	29
簡明綜合財務報表	
簡明綜合損益及其他全面收益表	30
簡明綜合財務狀況表	31
簡明綜合權益變動表	33
簡明綜合現金流量表	34
簡明綜合財務報表附註	35
釋義	64

# 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。綠城集團連續第11年獲得由國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院聯合評選的2015年「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。由中國企業聯合會、中國企業家協會發佈的「2015中國企業500強」名單顯示，綠城集團位列168名，2014年排名為第190名。





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、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、無錫及徐州)，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(已於2014年2月全數贖回)。於本報告日期，九龍倉(透過其全資附屬公司)擁有本公司已發行股本總額約25%權益。

2015年3月27日，中交集團與宋卫平先生及其他關聯股東完成股份買賣交易，據此中交集團以現金每股港幣11.46元收購其524,851,793股本公司股份，總對價約港幣60.15億元。於2015年6月4日，中交集團再以每股11.46港元收購本公司1億股股份。據此，於本報告日期，中交集團持有本公司股份約為28.899%，成為綠城單一最大股東。

於2015年6月30日，綠城集團在全國擁有超過3,324萬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, Uglan 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](mailto: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](mailto: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](http://www.chinagreentown.com)  
[www.greentownchina.com](http://www.greentownchina.com)

## 董事會

### 執行董事

宋卫平先生(聯席主席)  
朱碧新先生(聯席主席)  
孫國強先生  
壽柏年先生  
曹舟南先生  
李青岸先生

### 非執行董事

劉文生先生

### 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

### 審核委員會

史習平先生(主席)  
賈生華先生  
許雲輝先生

### 提名委員會

史習平先生(主席)  
朱碧新先生  
壽柏年先生  
賈生華先生  
柯煥章先生  
許雲輝先生

### 薪酬委員會

賈生華先生(主席)  
壽柏年先生  
孫國強先生  
柯煥章先生  
史習平先生  
許雲輝先生

# 土地儲備資料

綠城集團在

# 中國

- 13.3% 杭州
- 31.0% 浙江(除杭州)
- 4.1% 長三角區域(除浙江)
- 35.0% 環渤海區域
- 16.6% 其他



擁有總建築面積超過

3,324 萬平方米



## 浙江

31.0%

佔總土地儲備比例(%)  
10,294,716總建築面積(平方米)

## 山東

20.6%

佔總土地儲備比例(%)  
6,834,264總建築面積(平方米)

## 杭州

13.3%

佔總土地儲備比例(%)  
4,422,676總建築面積(平方米)

## 遼寧

6.8%

佔總土地儲備比例(%)  
2,255,905總建築面積(平方米)

## 新疆

5.8%

佔總土地儲備比例(%)  
1,931,525總建築面積(平方米)

## 海南

4.8%

佔總土地儲備比例(%)  
1,581,100總建築面積(平方米)

## 河北

3.2%

佔總土地儲備比例(%)  
1,063,640總建築面積(平方米)

## 天津

2.6%

佔總土地儲備比例(%)  
860,021總建築面積(平方米)

## 安徽

2.5%

佔總土地儲備比例(%)  
829,038總建築面積(平方米)

## 江蘇

2.1%

佔總土地儲備比例(%)  
694,330總建築面積(平方米)

## 上海

2.0%

佔總土地儲備比例(%)  
660,997總建築面積(平方米)

## 北京

1.8%

佔總土地儲備比例(%)  
606,017總建築面積(平方米)

## 河南

1.2%

佔總土地儲備比例(%)  
418,733總建築面積(平方米)

## 湖南

0.8%

佔總土地儲備比例(%)  
257,414總建築面積(平方米)

## 黑龍江

0.5%

佔總土地儲備比例(%)  
187,669總建築面積(平方米)

## 湖北

0.5%

佔總土地儲備比例(%)  
176,174總建築面積(平方米)

## 內蒙古

0.5%

佔總土地儲備比例(%)  
170,520總建築面積(平方米)

	項目數目	土地面積	總建築面積	比例
杭州	15	1,805,131	4,422,676	13.3%
浙江(除杭州)	30	6,335,412	10,294,716	31.0%
長三角區域(除浙江)	5	415,094	1,355,327	4.1%
山東	11	3,037,128	6,834,264	20.6%
遼寧	3	877,651	2,255,905	6.8%
海南	1	1,506,207	1,581,100	4.8%
北京	3	294,295	606,017	1.8%
其他城市	13	3,217,550	5,894,734	17.6%
<b>合計</b>	<b>81</b>	<b>17,488,468</b>	<b>33,244,739</b>	<b>100%</b>

# 管理層討論與分析





## 業務回顧

2015年上半年，在中央定調穩定住房消費的背景下，多項政策聯合發力改善市場環境，房地產市場開始逐步回暖。全國各地因城施策的一系列寬鬆政策，包括財政補貼和稅費減免等，刺激購房需求特別是改善性需求增長。同時，國內A股再融資、中票、公司債等融資渠道的放鬆，使得2015年以來房地產企業融資增長，債務結構得以改善。

2015年上半年，公司成功引入中交集團為戰略投資者，同時也成為中交集團唯一房地產海外上市平台，具有重大戰略意義。中交集團作為國資委大型央企，不僅進一步優化了公司股權及治理架構，未來更能夠為公司帶來更多的合作機遇，綠城故事翻開了嶄新的一頁。

面對外部市場環境的大幅變革，公司始終秉承「真誠、善意、精緻、完美」的核心價值觀，貼近市場及客戶的需求，升級多元

化產品體系，結合互聯網優化營銷策略及綜合服務品質優勢，拓寬客戶群體，開啟了綠城的YOUNG時代。此外，公司亦抓緊了上半年良好的市場環境，加大力度推動庫存去化，並已完成全年銷售指標的一半以上。

### 業績概覽

本期本集團取得收入人民幣10,756百萬元，較2014年同期的人民幣12,560百萬元減少14.4%。附屬公司實現物業銷售毛利人民幣2,153百萬元，實現物業銷售毛利率為22.1%，較2014年同期的24.0%有所下降，主要是本期結轉收入的樓盤中，部分項目受過往中國政府對房地產行業調控政策影響導致項目銷售價格偏低，影響了本期的物業銷售毛利率。

本公司股東應佔利潤為人民幣519百萬元，較2014年同期的人民幣613百萬元減少15.3%。若扣除收購及處置淨收益、已竣工可出售物業的減值虧損、金融衍生工具公平值變化收益的稅後淨影響，本公司股東應佔核心淨利潤為人民幣615百萬元，較2014年同期的人民幣661百萬元減少7.0%，

主要是本期結轉收入的物業其銷售毛利下降，且銷售及行政開支隨人力資源成本和酒店運營成本的增加而增長所致。

本期本公司實現每股基本盈利人民幣0.18元，與2014年同期的每股人民幣0.19元基本持平。

### 2015年上半年預售情況

年初以來，在中央政府減息、降準及放寬限購等多種政策刺激下，樓市漸見回穩，公司緊抓時機，採用靈活的銷售策略，創新營銷推廣手段，加大力度推動庫存去化，加快現金流入，實現銷售目標。

截至2015年6月30日止六個月，綠城集團累計總銷售面積約168萬平方米，合同銷售金額約人民幣323億元（2014年同期：人民幣276億元），當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣162億元（2014年同期：人民幣132億元）；於2015年6月30日，綠城集團另有累計已簽認購協議未轉銷售合同的金額約人民幣25億元，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣13億元。綠城集團已完成2015年初所訂的人民幣600億元的銷售目標的54%。整體銷售均價約為每平方米人民幣19,257元。

**境外融資**

2015年2月10日，本公司成功增發了於2019年到期的年利率為8.0%的優先票據，共2億美元。款項將用作若干現有短期債項再融資，及一般公司用途。

2015年7月31日，本集團完成其(i)於2018年到期之700,000,000美元8.50%的優先票據(「2018美元票據」)和(ii)於2019年到期之500,000,000美元8.0%的優先票據(「2019美元票據」)交換為新的於2020年到期之5.875%票息美元優先票據(「新票據」)的交換要約。交換以平均超過33%的交換成功率完成。本公司同時額外發行了總票面金

額為70,302,000元之新票據(「額外新票據發行」)，使得新票據(即根據交換要約及額外新票據發行而發行的新票據)總票面金額達5億美元。與此同時，本集團也完成了對於2016年到期之人民幣25億元5.625%的優先票據(「人民幣票據」)、2018美元票據及2019美元票據相關契約中若干條款和條件進行修改的同意徵求。

**中交集團成為綠城單一最大股東**

2015年3月27日，中交集團與宋衛平先生、夏一波女士(宋先生配偶)及壽柏年先生就買賣本公司股份完成相關交割事宜，據此中交集團持有本公司合共524,851,793股股

份，佔本公司已發行股本總數約24.287%。此外，2015年6月4日，中交集團透過其全資附屬公司中交房地產集團有限公司以每股11.46港元再收購本公司1億股股份。於本報告日期，中交集團(及其附屬公司)持有本公司624,851,793股股份，佔本公司已發行股本總數28.899%，成為綠城單一最大股東。中交集團在收購綠城後，本公司先後委任朱碧新先生為執行董事兼董事會聯席主席，孫國強先生為執行董事，曹舟南先生為執行董事兼行政總裁，李青岸先生為執行董事兼執行總經理，劉文生先生為非執行董事，至此，七名本公司董事會執行及非執行董事中有五名來自中交集團。

青島膠州紫薇廣場



### 土地儲備

2015年上半年，綠城集團只新增一個項目——綠城桃李春風，地處浙江臨安青山湖國家森林公園內，規劃建成以中式極小別墅為主的理想小鎮。該項目佔地面積約為69萬平方米，總建築面積約為31萬平方米，本集團收購該項目51%股權的對價約為人民幣72,360,000元。

於2015年6月30日，綠城集團共有土地儲備總建築面積約為3,324萬平方米，總可售面積約為2,244萬平方米。其中歸屬於本集團的權益建築面積約為1,919萬平方米，歸屬於本集團的權益可售面積約為1,211萬平方米。樓面地價平均成本約為每平方米人民幣2,766元。

### 前景展望

綠城在過去20年的發展中，充分把握了中國城市化發展的歷史機遇期，實現了公司的快速增長。但面對當下土地紅利漸微、住房市場結構性過剩、房企盈利水平普降、開發模式根本性變革的行業「新常態」，以及中國經濟轉型升級、城市化快速升級、全球一體化進程進一步加快等整體經營環境的變化，公司將順應新時代的市場需求，積極變革，響應「互聯網+」的國家戰略，勇擔為社會大眾「創造美好生



浙江臨安桃李春風

活」歷史使命，充分運用互聯網手段，實施基於互聯網時代的住宅產品、地產金融化服務產品、多樣化生活服務產品的轉型戰略，實現綠城營造由「造房子」向「造生活」轉型、綠城營銷由「賣房子」向「賣生活」轉型，完整構建社會化開放式服務平台，致力於發展成為「理想生活綜合服務商」。

面對當前的房地產市場環境，公司將進一步強化銷售、加快庫存去化、拓寬融資渠道及嚴控成本，並通過聚焦核心重點城市、拓展短平快優質項目、加快項目周轉及提高輕資產業務比重等措施優化土地儲備及資本結構，為將來的發展進一步夯實基礎。

### 戰略合作，共贏互利

中交集團自入股綠城以來，給予了公司多方面的支持，在未來的戰略規劃發展中，中交集團將以其強大的國資委央企背景、行業領先建築板塊業務及世界500強的全球資源優勢作為堅實的後盾，鼎力支持綠城穩健發展。財務上，中交集團將通過與銀行等金融機構長期良好的合作關係，拓寬綠城的融資渠道，並為綠城未來的融資提供增信措施，降低財務成本，進一步提升綠城的融資能力及效率；項目拓展上，綠城將成為中交集團未來業務發展中的重要戰略合作夥伴，通過合營、共同開發、代建項目及資金注入等多種方式開展合作，助力綠城輕資產運營模式；同時，中交集團將利用其海外資源優勢，與綠城共同探索海外發展機會；運營管理上，綠城將引入中交集團先進的管理理念及嚴謹的內控制度，優化整體管控模式，嚴格控制成本，推動綠城持續健康發展。

作為中交集團的唯一海外上市地產平台，綠城將充分發揮品牌價值、管理經驗、客戶美譽度等優勢，牽頭整合中交集團境內外房地產業務，積極發揮協同效應，開展全方位、多層次的深入合作，互利共贏，創造價值。

### 實現從單一地產開發商到理想生活綜合服務商的全面升級

在新的時代背景下，滿足城市居民共享現代城市文明的生活綜合需求，已經成為房地產企業轉型發展的基本點。基於綠城自身已有的優勢和特質，未來綠城集團將緊緊圍繞「理想生活綜合服務商」的願景和定位，從「美麗建築」、「美好生活」兩個維度，實施「服務平台化、地產金融化、開發專業化」的戰略改革。同時，公司將統籌服務、開發、代建三大業務體系，夯實服務增值、開發增值、輕資產增值三大盈利模式，推動經營重心由單純「造房子」向「營造

理想生活」升級，為綠城園區用戶和社會大眾提供全過程、全方位、全齡段、全生命周期的綜合生活服務，引導並滿足多元化、多樣化、高品質的需求，努力發展成為「城市生活綜合服務商第一品牌」。

### 專注輕資產業務，提高資產回報，發揮品牌優勢

公司將在現有基礎上，對內整合代建平台，統一業務規劃，並集中優勢資源，整體強化輕資產運營。對外與國企、央企等建立長期戰略合作關係，形成代建項目業務來源的長效渠道。通過品牌和管理輸出，著力提高公司輕資產業務比重，提高資產回報，確立並擴大綠城在代建市場的領導力和影響力，加快形成統一完整的綠城代建品牌，以整體強化綠城品牌在全國市場的影響力。

### 著力重點城市戰略布局，專注核心項目有效開發

公司將建立項目投資分級管控體系，規範投資管理，並設定投資紅線，明確各項經營指標，實施科學決策；著力於國內一二三線重點核心城市及有發展優勢的三線城市戰略布局，階段性側重短平快優質項目的拓展，提升核心、重點城市的市場佔有率、增長率。同時，公司將控制低收益、長周期項目投資，以優化資本運用效率及提升投資回報，實現科學布局。公司在重點城市的投資布局及開拓海外市場等方面，將借力於中交集團的強大後盾，積極發揮協調效應，加強合作共贏。

### 貼近市場需求，豐富產品組合，增加客戶忠誠度

公司將配合投資戰略布局，優化產品組合。在一二三線城市核心地段繼續投放高端產品，以綠城一貫的一流產品配合高端客戶需求，並進一步提升公司的品牌價值。在其他地區，公司將專注「最高性價比」產

品，在品質與成本中取得最佳平衡，契合市場及當地客戶需求，從而提升盈利能力。在產品創新方面，公司將積極建立產品研究的實體基地及線上交互平台，通過創新獎勵、設計競賽等方式，吸引更多人參與產品創新，豐富綠城產品體系，推廣產品創新成果，建立產品性價比評價基本體系，構建契合市場、以銷售為龍頭的項目開發模式，拓寬綠城房產品的市場受眾面，增加客戶忠誠度。同時，通過優化管控模式、改進工藝工法、提高施工精度及強化現場精細化管理等方式保持設計品質第一、工程品質第一，傳承發揚綠城產品營造優勢，實施精品戰略，升級服務體系，提升產品附加值，推動綠城品牌的進一步升級。

### 加強存貨銷售，提升現金回流

面對當前經營環境，銷售工作仍是重中之重。公司將持續深化經紀人模式，強化銷售團隊的執行力度，加強老客戶維護，儘

快完成綠城經紀人APP系統，實現營銷渠道扁平化和營銷規定動作的標準化和可追蹤，並總結微信平台等營銷推廣經驗，結合不同項目特點，優化創新推廣模式，逐步實現新老客戶微信平台全覆蓋，拓寬推廣面，提高品牌美譽度和項目知名度，提升去化率。

根據上半年銷售去化情況及整體存量情況，公司將制定以尾盤清盤、大戶型房源靈活銷售及綜合類商業整售團購等銷售策略及去化方案，實現存量房源戰略性去化，應收款保持合理水平，提升現金回流。

### 下半年計劃竣工情況

2015年下半年，綠城集團預計新開工建築面積約為454萬平方米。此外，預計會有33個項目（或項目分期）將於2015年下半年竣工，竣工總建築面積約為415萬平方米。

## 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9,724百萬元，佔總收入的90.4%，較2014年同期的人民幣11,805百萬元減少17.6%，主要是因為物業銷售均價降低所致。本期交付物業銷售均價為每平方米人民幣15,274

元，較2014年同期的每平方米人民幣17,942元減少14.9%，主要是因為本期交付的項目中，有一定比例的項目位於三四線城市，在一定程度上影響了銷售均價。

2015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)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
杭州雲栖玫瑰園	別墅	15,946	1,375	14.1%	86,229
新疆百合公寓	高層住宅、多層住宅	61,926	945	9.7%	15,260
海南綠城藍灣小鎮	高層住宅、別墅	19,208	905	9.3%	47,116
台州玫瑰園	高層住宅、別墅	52,723	624	6.4%	11,835
上海玫瑰園	別墅	12,006	568	5.8%	47,310
舟山長峙島	高層住宅	48,000	551	5.7%	11,479
慈溪誠園	高層住宅	58,842	524	5.4%	8,905
青島膠州紫薇廣場	高層住宅、多層住宅	71,944	522	5.4%	7,256
杭州元福里	別墅	3,872	317	3.3%	81,870
新疆玉園	高層住宅	38,471	310	3.2%	8,058
其他		253,695	3,083	31.7%	12,152
<b>合計</b>		<b>636,633</b>	<b>9,724</b>	<b>100.0%</b>	<b>15,274</b>

附註：銷售面積包括地上及地下面積。



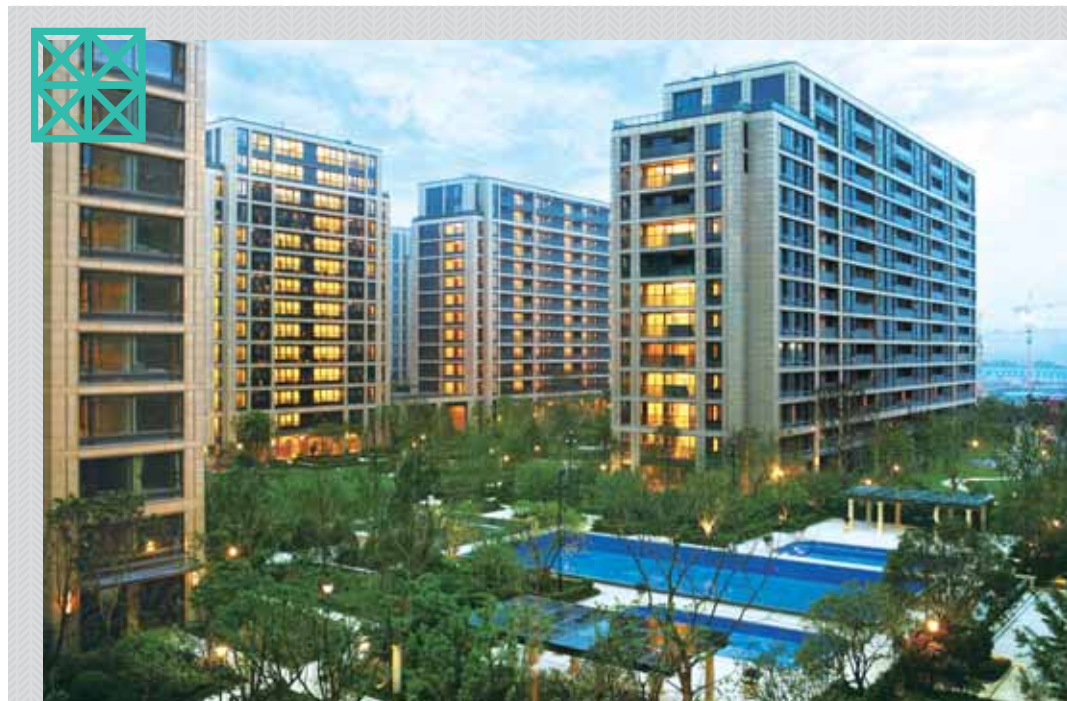
本期浙江地區(除杭州以外)項目實現物業銷售收入人民幣2,913百萬元，佔比30.0%，位居首位。杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣2,782百萬元，佔比28.6%，位居第二。新疆地區項目實現銷售收入人民幣1,255百萬元，佔比12.9%，位居第三。

本期高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣6,194百萬元，佔比63.7%，別墅銷售收入人民幣3,384百萬元，佔比34.8%，寫字樓銷售收入人民幣146百萬元，佔比1.5%。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣483百萬元，較2014年同期的人民幣319百萬元增長51.4%，主要是設計及裝修業務規模逐年擴大，客戶群穩步增加所致。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣259百萬元，與2014年同期的人民幣164百萬元增長57.9%，主要是由於杭州尊藍錢江豪華精選酒店、海南藍灣綠城威斯汀度假酒店和舟山朱家尖綠城威斯汀度假酒店等多家酒店於2014年下半年正式投入運營所致。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣155百萬元，較2014年同期的人民幣119百萬元增長30.3%，主要來自本公司之附屬公司藍城房產建設管理集團有限公司的代建收入。公司將在現有基礎上，更加強化輕



杭州西溪誠園

資產運營，通過品牌和管理輸出，著力提高公司輕資產業務比重。隨著輕資產業務的拓展，代建收入將隨項目數量的增加而增長。

本期本集團實現投資性物業租金收入人民幣62百萬元，較2014年同期的人民幣59百萬元略有增長，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2,153百萬元，實現物業銷售毛利率為22.1%，較2014年同期的24.0%有所下降，主要是本期結轉收入的樓盤中，部分項目受過往中國政府對房地產行業調控政策影響導致項目銷售價格偏低，影響了本期的物業銷售毛利率。

#### 其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣429百萬元，較2014年同期的人民幣646百萬元減少人民幣217百萬元，主要是利息收入的減少所致。

### 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1,554百萬元，相比2014年同期的人民幣1,274百萬元，增長22.0%。

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595百萬元（2014年同期：人民幣406百萬元），同比增長46.6%，增長一方面是來自於2014年下半年正式投入運營的多家酒店的人員成本支出；另一方面是來自於本期預售金額較

2014年同期增加帶來的人力資源成本絕對額的上升。此外人才儲備增加及於2014年下半年薪酬體系的優化也導致金額一定比例的增加。本期產生營銷活動相關費用合共人民幣247百萬元，與2014年同期的人民幣242百萬元基本持平。本期產生日常營運費用人民幣445百萬元（2014年同期：人民幣345百萬元），同比增長29.0%，主要是於2014年下半年投入運營的多家酒店帶來的水電費、物管費、折舊費等日常費用增加所致。

另外，本期本集團計入其他收入有淨匯兌收益人民幣1百萬元，2014年同期則包含在行政開支中有淨匯兌損失人民幣69百萬元，主要是本集團有較多外幣借款及人民幣對美元的匯率波動影響所致。

### 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549百萬元（2014年同期：人民幣273百萬元）。本期總利息開支為人民幣1,640百萬元，較2014年同期的人民幣1,470百萬元增加11.6%，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7.5%，較2014年同期的7.9%略有下降。本期資本化利息為人民幣1,091百萬元，資本化率為66.5%（2014年同期：81.4%）。

### 分佔合營企業及聯營公司的業績

本期本集團分佔合營企業及聯營公司業績為盈利人民幣758百萬元，較2014年同期的合共虧損人民幣121百萬元，增加人民幣879百萬元，主要是因為上海融創綠城投資控股有限公司（「上海融創綠城」）和 Sunac Greentown Investment Holdings Limited（「Sunac Greentown Investment」）處置其所持

新疆百合公寓



有的房地產項目所致(詳情見下文「與融創中國之交易」)。本期本集團分佔該兩家聯營公司的業績合共為人民幣714百萬元(2014年同期：人民幣110百萬元)。

本期合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣12,881百萬元，較2014年同期的人民幣15,022百萬元減少14.3%。雖然本期物業銷售均價從2014年同期的每平方米人民幣18,994元增加7.2%到每平方米人民幣20,366元，但銷售面積從2014年同期的790,900平方米減少20.0%到632,468平方米。

2015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)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
杭州新華園	聯營公司	高層住宅	56,863	1,948	15.1%	34,258
上海盛世濱江	聯營公司	高層住宅	27,586	1,679	13.0%	60,864
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	14,746	1,071	8.3%	72,630
杭州西溪誠園致誠苑	聯營公司	高層住宅	31,554	1,021	7.9%	32,357
上海玉蘭花園臻園	聯營公司	高層住宅	39,740	900	7.0%	22,647
瀋陽全運村	合營企業	多層住宅、 高層住宅	117,810	741	5.8%	6,290
杭州明月江南	合營企業	高層住宅	27,704	736	5.7%	26,567
上海香溢花城	合營企業	高層住宅	21,160	686	5.3%	32,420
其他			295,305	4,099	31.9%	13,881
<b>合計</b>			<b>632,468</b>	<b>12,881</b>	<b>100.0%</b>	<b>20,366</b>

附註： 銷售面積包括地上及地下面積。

### 稅項費用

本期稅項包括人民幣381百萬元的地產增值稅(2014年同期：人民幣583百萬元)和人民幣419百萬元的企業所得稅(2014年同期：人民幣580百萬元)。本期企業所得稅的實際稅負約為49.4%(撇除分佔合營企業和聯營公司業績及若干境外附屬公司之虧損)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、若干未確認遞延稅項資產的境內附屬公司虧損及若干不可扣除的開支所導致。

### 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收益人民幣24百萬元(2014年同期：損失人民幣86百萬元)。

### 減值虧損計提

鑒於國家限購和信貸收緊政策帶來的風險和不確定性，本期本集團基於謹慎性原則對部分物業進行減值測試。根據測試結果，本公司之附屬公司諸暨市越都置業有限公司(諸暨綠城廣場項目)就其已竣工可出售物業計提減值虧損人民幣39百萬元，本公司之附屬公司慈溪綠城房地產發展有限公司(慈溪誠園項目)就其已竣工可出售物業計提減值虧損人民幣88百萬元。

### 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2015年6月30日，本集團有預售訂金餘額人民幣23,175百萬元，較2014年12月31日的人民幣20,116百萬元增加人民幣3,059百萬元，增加15.2%。

合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣36,011百萬元，相比於2014年12月31日的人民幣42,098百萬元減少人民幣6,087百萬元，主要是因為上海融創綠城和Sunac Greentown Investment處置其所持有的房地產項目所致。

### 融資來源及流動性

於2015年6月30日，本集團有銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)人民幣11,668百萬元(2014年12月31日：人民幣9,084百萬元)，總借貸人民幣39,965百萬元(2014年12月31日：人民幣35,815百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣28,297百萬元(2014年12月31日：人民幣26,731百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為78.0%，與2014年12月31日的76.7%相比變動不大。

綠城集團現取得商業銀行授信約人民幣450億元，截至2015年6月30日止實際使用約人民幣166億元。

### 與融創中國之交易

於2015年5月15日，本公司與融創中國訂立框架協議連同其項下擬進行之交易之相關文件，據此，其有條件同意本集團與融創中

國及其附屬公司進行下列有關的交易：(a)收購上海華浙外灘置業有限公司51%股權對應的投資權益；(b)收購北京興業萬發房地產開發有限公司45%股權及股東貸款；(c)收購浙江金盈置業有限公司50%股權及浙江金盈置業有限公司股東貸款；(d)出售上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司50%股權；(e)出售杭州融創綠城房地產開發有限公司25%股權；(f)出售上海融創綠城50%股權；(g)出售Sunac Greentown Investment 50%已發行股本；及(h)以合營方式開發天津全運村項目。

有關框架協議及其項下擬進行之交易之詳情請參閱本公司日期為2015年6月29日之通函。就該等交易對本公司本期內的財務影響，請參閱上文「分佔合營企業及聯營公司的業績」。

預期框架協議項下擬進行之交易將對本集團產生相等於約人民幣3,391百萬元之現金流入淨額。於2015年6月30日，本集團已收取合共相等於約人民幣1,353百萬元之交易淨額。

### 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、外幣應收及應付關聯人士欠款和外幣應收及應付第三方款項，且於2013年和2015年陸續發行共計12億美元的優先票據均以美元交割，另外，就本公司於2013年5月發行的人民幣優先票據25億元，與若干銀行訂立了交叉貨幣掉期合同，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2015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2015年6月30日，抵押貸款保證為人民幣17,450百萬元(2014年12月31日：人民幣17,826百萬元)。

#### 資產抵押

於2015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27,018百萬元(2014年12月31日：人民幣26,217百萬元)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2015年6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣11,211百萬元(2014年12月31日：人民幣13,786百萬元)。

#### 資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。所以目前就二零一五年下半年沒有任何重大的資本開支計劃。

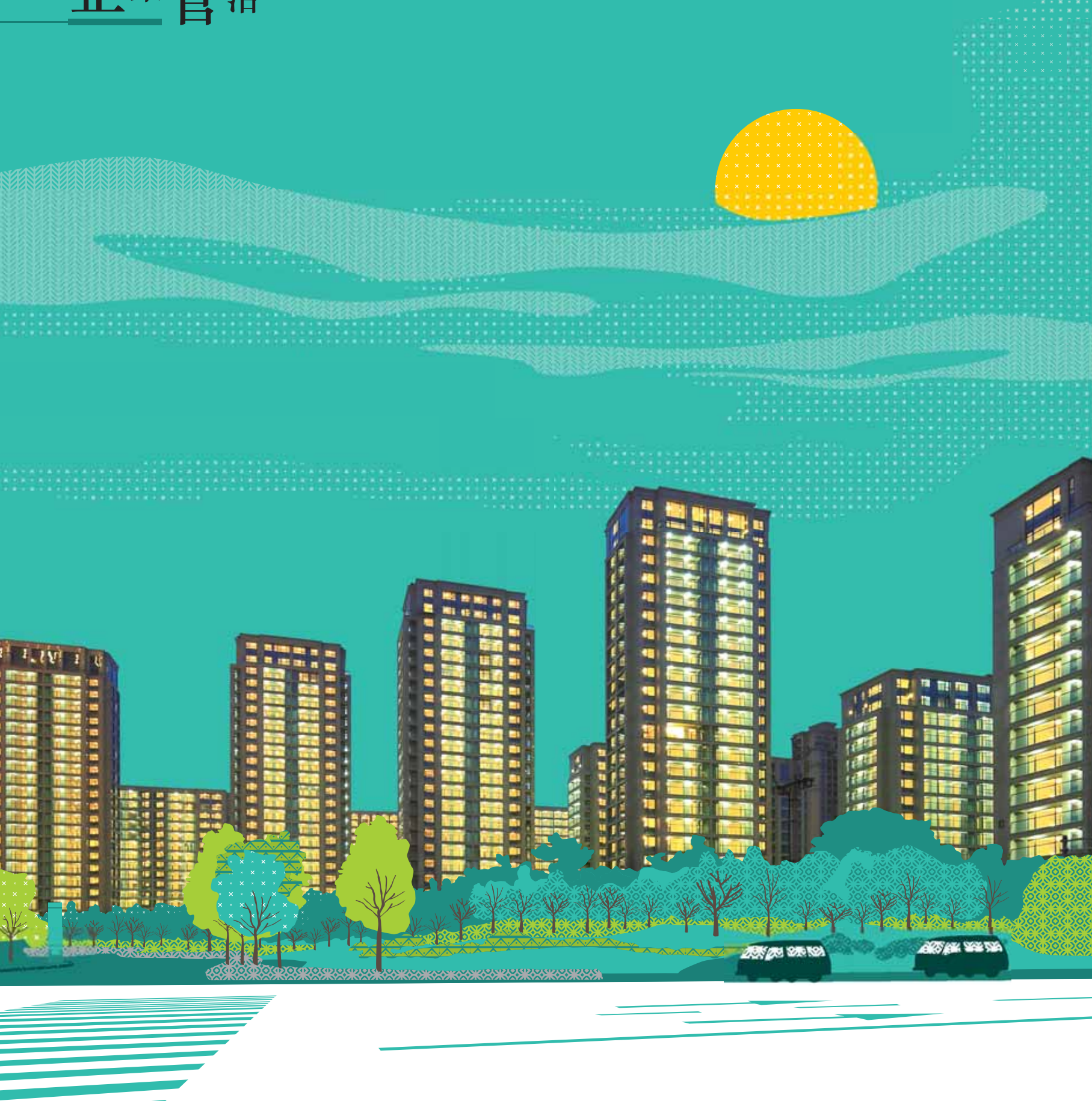
#### 人力資源

於2015年6月30日，本集團總共僱用5,132名僱員(2014年12月31日：5,050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。

上海黃浦灣



# 企業管治





## 企業管治守則

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

## 符合上市規則的標準守則

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

## 審核委員會

審核委員會於報告期內舉行了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2015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2015年8月28日的審閱報告。



# 其他資料







## 董事及行政總裁的證券權益

截至2015年6月30日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的股份、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，或根據標準守則須另行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)			持有股份 及相關股份 總數	持有本公司 已發行股本 百分比
	家族權益	公司權益			
宋卫平先生	—	1,089,000 (附註1)	226,071,924 (附註2)	227,160,924	10.509%
壽柏年先生	—	—	174,549,783 (附註3)	174,549,783	8.075%
曹舟南先生	—	3,359,000 (附註4)	—	3,359,000	0.155%

附註：

- 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。
- 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126,071,924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，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- 壽柏年先生作為Profitwise Limited(「Profitwise」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Profitwise所持有174,549,783股股份的權益。
- 指已根據購股權計劃於2009年5月13日授出之購股權，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。

### 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：

- 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%

除上述所披露者外，於2015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，或根據標準守則須另行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2015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
中交集團(附註2)	624,851,793 (L)	受控法團的權益	28.907%
CCCG Holding (HK) Limited(附註3)	524,851,793 (L)	實益擁有人	24.281%
HSBC Trustee (C.I.) Limited(附註4)	524,851,793 (L)	受控法團的權益	24.281%
會德豐有限公司(「會德豐」)(附註5)	524,851,793 (L)	受控法團的權益	24.281%
九龍倉(附註6)	524,851,793 (L)	受控法團的權益	24.281%
夏一波女士(附註7)	227,160,924 (L)	配偶的權益	10.509%
Profitwise(附註8)	174,549,783 (L)	實益擁有人	8.075%
Delta(附註9)	126,071,924 (L)	實益擁有人	5.832%
香港丹桂基金會(附註9)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.626%
Lehman Brothers Holdings Inc.(附註10)	101,400,450 (L)	受控法團的權益	4.691%
	31,868,575 (S)	受控法團的權益	1.474%

附註：

- (1) 字母「L」指好倉，字母「S」指淡倉。
- (2) 中交集團透過其受控法團，中交房地產集團有限公司及CCCG Holding (HK) Limited，被視為於624,851,793股股份中擁有權益。
- (3) 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (4) HSBC Trustee (C.I.) 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及Target Smart Investments Limited (「Target Smart」)，被視為於524,851,793股股份中擁有權益。
- (5) 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及Target Smart，被視為於524,851,793股股份中擁有權益。
- (6) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited及Target Smart，被視為於524,851,793股股份中擁有權益。
- (7) 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，夏一波女士被視為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126,071,924股股份；(ii)由宋卫平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。上述指合共227,160,924股股份。
- (8) 受壽柏年先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，壽柏年先生為其唯一的股東。
- (9) 受宋卫平先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，宋卫平先生為其唯一的股東。香港丹桂基金會為一家由宋卫平先生成立的擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- (10) 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)被視為合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2015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串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已發行股本的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。

## 其他資料

於截至2015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 已註銷的 購股權數目	期內 已失效的 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)
<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>			
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
	<u>3,359,000</u>	-	-	-	-	<u>3,359,000</u>			
<b>員工</b>									
本公司、附屬公司、聯營公司及 合營企業的若干僱員	2,239,000	-	234,000	-	-	2,005,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	2,642,750	-	170,500	-	-	2,472,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	3,651,250	-	254,500	-	-	3,396,750	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	13,109,250	-	-	-	105,500	13,003,750	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,166,625	-	-	-	52,750	7,113,875	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,428,125	-	-	-	52,750	7,375,375	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	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>51,237,000</u>	-	659,000	-	211,000	<u>50,367,000</u>			
綠城物業服務集團有限公司、 杭州金沙港旅遊文化有限公司及 綠城控股集團有限公司 (該等公司均為宋卫平先生及 壽柏年先生的聯屬公司) 的若干僱員	872,500	-	-	-	-	872,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	<u>1,745,000</u>	-	-	-	-	<u>1,745,000</u>			
總計	57,430,000	-	659,000	-	211,000	56,560,000			

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，659,000份購股權獲行使，211,000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21。

## 期後事項

### 同意徵求、交換要約及同時發行新優先票據

於2015年7月20日，本公司向(i)人民幣票據，(ii) 2018美元票據及(iii) 2019美元票據(統稱「票據」)的持有人徵求同意，根據日期為2015年7月20日同意徵求聲明就票據的契約(「契約」)之條款及條件作出若干修訂。本公司已於2015年7月30日(即同意屆滿日期)取得所需同意，以進行各項契約建議的修訂。本公司、於當中名列的附屬公司擔保人及德意志信託(香港)有限公司(作為受託人)於2015年7月31日就各契約簽立補充契約，以使建議的修訂生效。

於2015年7月20日，本公司同時根據日期為2015年7月20日之交換要約備忘錄開始有關(i) 2018美元票據及(ii) 2019美元票據交換為新票據的交換要約。於2015年7月30日(即要約屆滿日期)，(i) 本金總額139,034,000美元之2018美元票據，佔未償付2018美元票據本金總額約19.86%及(ii) 本金總額263,459,000美元之2019美元票據，佔未償付2019美元票據本金總額約52.69%，已根據交換要約有效地提交以交換新票據且未有撤回。因此，本公司將根據交換要約發行本金總額為429,698,000美元的新票據。

於2015年7月31日，本公司同時進行額外新票據發行並建議發行本金總額為70,302,000美元的額外新票據(「額外新票據」)，額外新票據與新票據構成同一系列並具有與新票據(連同額外新票據統為「2020美元票據」)相同之條款及條件。

2020美元票據以100%面值發行，按年利率5.875%計息並每半年支付所欠利息。交換要約並無產生任何所得款項淨額，而由額外新票據發行產生的所得款項淨額(經扣除發行額外新票據的認購折扣後但未扣減相關開支前)約為69,700,000美元。2020美元票據將於2020年8月11日到期。

2020美元票據為：

- (1) 在受償權利上較明示次於2020美元票據受償的本公司任何現有及未來責任享有優先受償權；
- (2) 至少與本公司人民幣票據、2018美元票據、2019美元票據及所有其他無抵押及非後償債務處於同等地位(惟在適用法律下該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；
- (3) 由於當中名列的附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)按優先基準作出擔保，惟受若干限制規限；
- (4) 享有中交集團作出的維好契據及承諾契據的權益；
- (5) 實際次於本公司、於當中名列的附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)的有抵押責任，惟以充當有關抵押的資產價值為限；及
- (6) 實際次於不為2020美元票據提供擔保的本公司附屬公司的所有現有及未來責任。

交換要約及新票據發行已於2015年8月11日完成，及本金總額500,000,000美元之2020美元票據(由(i) 本金總額429,698,000美元的新票據及(ii) 本金總額70,302,000美元的額外新票據組成)獲發行。2020美元票據由2015年8月12日起於聯交所上市。

### 收購綠城鼎益及綠城時代

於2015年8月2日，本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)與綠城鼎益房地產投資管理有限公司(「綠城鼎益」)的股東及其他方訂立股份轉讓協議，內容有關收購綠城鼎益全部股權，總代價為人民幣625,450,000元。同日，綠城房地產與杭州綠永投資管理有限公司及其他方訂立股份轉讓協議，內容有關收購綠城時代城市建設發展有限公司92%股權，總代價為人民幣294,000,000元。該等收購均構成本公司之關連交易。該等交易之詳情請參閱本公司日期為2015年8月2日之公告以及本公司其他相關公告。

### 發行境內公司債券

於取得中國證券監督管理委員會有關綠城房地產(「發行人」)建議向中國境內合格投資者發行本金總額不多於人民幣7,000,000,000元的境內公司債券的申請的批覆後，發行人已於2015年8月28日完成發行第一批境內公司債券，總金額人民幣3,000,000,000元、為期五年、年化票面利率4.7%(「本次債券」)。於第三年年末發行人有權調整票面利率，而投資者有權回售本次債券。發行人已收到信用評級公司中誠信證券評估有限公司對發行人及本次債券的「AA+」評級。本次債券發行之進一步詳情請參閱本公司日期為2015年8月31日之公告以及相關公告。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告期內概無購買、出售或贖回於聯交所上市的本公司證券。

### 中期股息

董事會已決議不就截至2015年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2014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  
聯席主席  
宋卫平 朱碧新

中國杭州  
2015年8月28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)

### 緒言

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30至63頁的簡明綜合財務報表，包括於2015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

2015年8月28日

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	10,755,916	12,560,245
銷售成本		(8,195,187)	(9,336,149)
毛利		2,560,729	3,224,096
其他收入	4	428,812	645,753
銷售開支		(537,356)	(384,305)
行政開支		(1,016,706)	(889,278)
財務費用	5	(548,885)	(273,082)
已竣工可出售物業減值虧損		(126,834)	–
交叉貨幣掉期公平值改變		24,227	(86,302)
就分階段達成業務合併時重新計算一家聯營公司至收購日期公平值之收益	22	–	37,196
收購一家附屬公司之收益	22	–	1,363
出售附屬公司淨收益	23	2,906	–
分佔合營企業業績		(70,110)	(39,152)
分佔聯營公司業績	25	828,273	(81,429)
除稅前利潤	6	1,545,056	2,154,860
稅項	7	(799,044)	(1,162,973)
期內利潤及全面收益總額		746,012	991,887
以下人士應佔：			
本公司股東		518,929	613,174
非控股股東		227,083	378,713
		746,012	991,887
每股盈利	9		
基本		人民幣0.18元	人民幣0.19元
攤薄		人民幣0.18元	人民幣0.19元



# 簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014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	6,098,742	6,216,092
投資物業		1,891,500	1,891,500
於聯營公司權益	25	5,648,633	8,724,954
於合營企業權益		1,391,232	1,807,755
可供出售投資		286,977	388,617
預付租賃款		650,849	662,061
預付租金		6,572	8,697
遞延稅項資產		1,224,739	1,116,046
		<b>17,199,244</b>	20,815,722
<b>流動資產</b>			
可供發展物業	11	6,073,177	5,749,961
發展中物業	12	53,285,026	41,312,223
已竣工可出售物業		15,604,691	15,651,236
存貨		117,724	123,062
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	13	7,095,919	5,215,241
應收關聯人士欠款		24,706,856	27,156,714
預付所得稅		1,389,690	1,055,775
其他預付稅項		1,228,041	979,687
抵押銀行存款	27	1,572,292	1,350,690
銀行結餘及現金		10,095,616	7,733,567
		<b>121,169,032</b>	106,328,156
分類為持作出售資產	24	<b>2,816,390</b>	–
		<b>123,985,422</b>	106,328,156
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	19,781,807	19,380,948
預售訂金	15	23,175,110	20,116,444
應付關聯人士欠款		8,885,116	9,850,372
應付所得稅		4,874,874	5,290,359
其他應付稅項		815,667	969,807
銀行及其他借款(1年內到期)	16	14,252,331	12,167,171
優先票據(1年內到期)	17	2,493,041	–
		<b>74,277,946</b>	67,775,101
與分類為持作出售資產有關的負債	24	<b>2,806,294</b>	–
		<b>77,084,240</b>	67,775,101

簡明綜合財務狀況表  
於2015年6月30日

	附註	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>淨流動資產</b>		<b>46,901,182</b>	38,553,055
<b>總資產減流動負債</b>		<b>64,100,426</b>	59,368,777
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款(1年後到期)	16	15,942,497	15,056,123
優先票據(1年後到期)	17	7,276,857	8,592,129
遞延稅項負債		4,536,010	804,043
交叉貨幣掉期	20	46,946	71,174
		<b>27,802,310</b>	24,523,469
		<b>36,298,116</b>	34,845,308
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	208,902	208,850
儲備		23,652,798	23,431,221
本公司股東應佔權益		<b>23,861,700</b>	23,640,071
永久證券	19	3,014,681	3,014,681
非控股股東權益		9,421,735	8,190,556
		<b>36,298,116</b>	34,845,308

載於第30至63頁的簡明綜合財務報表由董事會於2015年8月28日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

曹舟南  
董事

李青岸  
董事

# 簡明綜合權益變動表

截至2015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
	股本	股份溢價	特別儲備	法定儲備	購股權 儲備	可換股證券	保留 盈利	小計	永久證券	權益		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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	
確認為股息的分派	-	-	-	-	-	-	(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	
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,664)	(24,664)	
收購附屬公司(附註22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	
於2015年1月1日(經審核)	<b>208,850</b>	<b>8,538,238</b>	<b>(383,278)</b>	<b>1,743,712</b>	<b>215,284</b>	<b>-</b>	<b>13,317,265</b>	<b>23,640,071</b>	<b>3,014,681</b>	<b>8,190,556</b>	<b>34,845,308</b>	
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	518,929	518,929	-	227,083	746,012	
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,078,508)	(1,078,508)	
有關永久證券的分派(附註19)	-	-	-	-	-	-	(138,069)	(138,069)	-	-	(138,069)	
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44	44	
轉撥(附註)	-	-	-	81,774	-	-	(81,774)	-	-	-	-	
行使購股權	52	2,124	-	-	(672)	-	-	1,504	-	-	1,504	
出售附屬公司(附註23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(113,682)	(113,682)	
收購附屬公司(附註22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,280,483	2,280,483	
購入附屬公司的額外權益	-	-	(160,735)	-	-	-	-	(160,735)	-	(104,241)	(264,976)	
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000	20,000	
於2015年6月30日(未經審核)	<b>208,902</b>	<b>8,540,362</b>	<b>(544,013)</b>	<b>1,825,486</b>	<b>214,612</b>	<b>-</b>	<b>13,616,351</b>	<b>23,861,700</b>	<b>3,014,681</b>	<b>9,421,735</b>	<b>36,298,116</b>	

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2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生(所用)的現金淨額		<b>978,075</b>	(4,975,383)
投資活動產生(所用)的現金淨額			
添置物業、廠房及設備		<b>(49,101)</b>	(907,790)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>9,386</b>	2,662
預付租賃款增加		<b>—</b>	(71)
(向第三方墊款)第三方還款		<b>511,943</b>	(371,378)
向關聯人士墊款		<b>(788,063)</b>	(27,897)
抵押銀行存款增加		<b>(221,602)</b>	(204,856)
收購附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	22	<b>(134,920)</b>	17,231
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)	23	<b>69,529</b>	—
向聯營公司及合營企業收取股息		<b>568,214</b>	638,510
出售(購買)可供出售投資		<b>70,640</b>	(7,242)
於聯營公司的投資		<b>(156,743)</b>	(248,254)
於合營企業的投資		<b>—</b>	(221,758)
支付於上年度確認的收購/部分收購附屬公司的代價款		<b>—</b>	(69,600)
其他投資現金流量		<b>378,587</b>	551,494
		<b>257,870</b>	(848,949)
融資活動產生的現金淨額			
銀行及其他借款籌集		<b>8,301,760</b>	6,926,766
銀行及其他借款還款		<b>(6,946,306)</b>	(2,940,446)
(償還關聯人士借款)向關聯人士借款		<b>1,424,938</b>	(461,251)
已付利息		<b>(1,510,655)</b>	(1,334,790)
已付非控股股東權益股息		<b>(1,078,508)</b>	(27,344)
贖回可換股證券		<b>—</b>	(2,151,149)
有關可換股證券的分派		<b>—</b>	(99,896)
附屬公司非控股股東注資		<b>20,000</b>	913,087
發行永久證券所得款項		<b>—</b>	3,014,681
發行優先票據所得淨款項		<b>1,175,321</b>	—
有關持有永久證券的分派		<b>(138,069)</b>	—
行使購股權所得款項		<b>1,504</b>	777
已收取購股權溢價		<b>—</b>	682
收購附屬公司額外權益		<b>(123,409)</b>	—
		<b>1,126,576</b>	3,841,117
現金及現金等價物淨增加(減少)		<b>2,362,521</b>	(1,983,215)
於1月1日的現金及現金等價物		<b>7,733,567</b>	10,686,041
外幣匯率變動的影響		<b>(472)</b>	(69)
於6月30日的現金及現金等價物，按銀行結餘及現金列示		<b>10,095,616</b>	8,702,757
按照簡明綜合財務狀況表列示		<b>10,095,616</b>	8,702,757

# 簡明綜合財務報表附註

截至2015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2015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2014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2015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」)的若干修訂。於本中期期間應用對國際財務報告準則的該等修訂，對在本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	9,724,409	11,805,098
酒店業務	259,407	163,636
項目管理	154,540	119,024
物業租金收入	61,580	59,157
設計及裝修	482,534	319,038
銷售建築材料	2,030	13,392
其他業務	71,416	80,900
	<b>10,755,916</b>	12,560,245

### 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
<b>截至2015年6月30日止六個月</b>					
對外收入	9,724,409	259,407	61,580	710,520	10,755,916
分部間收入	—	2,385	—	81,452	83,837
分部收入總額	9,724,409	261,792	61,580	791,972	10,839,753
分部業績	841,577	(8,312)	2,443	(39,846)	795,862
未分配行政開支					(25,630)
未分配其他收入					529
未分配財務費用					(32,947)
交叉貨幣掉期公平值改變					24,227
未分配稅項					(16,029)
期內利潤					746,012

	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
<b>截至2014年6月30日止六個月</b>					
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

## 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2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
物業發展	127,823,217	115,207,207
酒店業務	6,021,093	6,057,524
物業投資	1,947,506	1,921,244
其他	3,293,155	2,923,431
分部資產總額	139,084,971	126,109,406
未分配	2,099,695	1,034,472
綜合資產	141,184,666	127,143,878

## 分部負債

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
物業發展	99,013,768	86,659,435
酒店業務	189,374	321,269
物業投資	874,965	916,091
其他	3,971,678	3,560,398
分部負債總額	104,049,785	91,457,193
未分配	836,765	841,377
綜合負債	104,886,550	92,298,570

## 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
利息收入	336,400	545,047
淨匯兌收益	1,367	–
政府補助	–	1,034
綜合服務收入	33,848	64,344
其他	57,197	35,328
	<b>428,812</b>	645,753

## 5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
借款利息	1,639,513	1,470,233
減：資本化於發展中物業與在建工程	(1,090,628)	(1,197,151)
	<b>548,885</b>	273,082

## 6. 除稅前利潤

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除：		
薪金及其他福利	720,470	531,504
退休福利計劃供款	31,294	23,774
減：資本化於發展中物業	(157,261)	(149,637)
	<b>594,503</b>	405,641
物業、廠房及設備折舊	150,190	71,297
減：資本化於發展中物業	(2,660)	(4,007)
	<b>147,530</b>	67,290
確認為開支的物業及存貨成本	7,979,833	9,185,089
預付租賃款攤銷(包括於行政開支中)	11,437	5,137



## 7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	432,806	530,174
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	380,521	582,594
	813,327	1,112,768
遞延稅項：		
本期間	(14,283)	50,205
	799,044	1,162,973

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% (2014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2015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380,521,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣582,594,000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

董事會已決議不就截至2015年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2014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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本公司股東應佔期內利潤	518,929	613,174
贖回可換股證券溢價	—	(66,677)
有關永久證券之分派(定義見附註19)	(136,425)	(116,819)
有關可換股證券之分派	—	(25,282)
計算每股基本盈利而言的盈利	382,504	404,396
計算每股攤薄盈利而言的盈利	382,504	404,396

### 股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,161,193,828	2,158,621,591
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	6,597,317	8,922,774
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,167,791,145	2,167,544,365

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2015年及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，本集團新增取得物業、廠房及設備人民幣54,779,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣988,546,000元)，其中用於建設其酒店物業為人民幣38,496,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣912,667,000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27披露。

## 11. 可供發展物業

於2015年6月30日，包括在可供發展物業中有人民幣2,131,296,000元(2014年12月31日：人民幣2,253,436,000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。

## 12. 發展中物業

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地一成本	28,517,330	19,325,206
發展成本	19,716,217	17,781,481
資本化融資成本	5,051,479	4,205,536
	<b>53,285,026</b>	41,312,223

為數人民幣41,526,938,000元(2014年12月31日：人民幣16,044,213,000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。

## 13. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	410,403	611,334
其他應收款項	3,405,859	3,583,985
預付款項及訂金	1,176,203	956,772
應收融創中國及其附屬公司框架協議項下的交易款(附註)	2,029,704	—
出售附屬公司及一家聯營公司的應收代價款	73,750	63,150
	<b>7,095,919</b>	5,215,241

附註：該金額指就框架協議應收融創中國及其附屬公司的淨額款項。關於框架協議的進一步詳情，請參閱附註24。

### 13. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

本集團給予其信譽良好的客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
30日內	126,589	256,574
31-90日	57,113	104,182
91-180日	46,914	19,494
181-365日	42,033	91,240
超過365日	137,754	139,844
	<b>410,403</b>	611,334

### 14. 貿易及其他應付款項

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	11,589,881	11,785,548
其他應付款項及預提費用	8,191,926	7,595,400
	<b>19,781,807</b>	19,380,948

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未支付金額。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
30日以內	6,041,446	5,307,305
31-90日	1,167,942	1,455,515
91-180日	1,546,501	2,291,915
181-365日	1,322,977	1,459,852
365日以上	1,511,015	1,270,961
	<b>11,589,881</b>	11,785,548

## 15. 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。

## 16. 銀行及其他借款

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註27)	18,170,570	16,503,229
無抵押銀行貸款	6,394,369	5,617,662
	24,564,939	22,120,891
有抵押其他貸款(附註27)	4,287,850	4,971,908
無抵押其他貸款	1,342,039	130,495
	5,629,889	5,102,403
	30,194,828	27,223,294
償還款項如下：		
於1年內到期	14,252,331	12,167,171
於1年後到期	15,942,497	15,056,123
	30,194,828	27,223,294

於本期末，若干銀行貸款亦由以下各方提供的擔保支持：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014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	240,000	360,000
附屬公司的非控股股東	—	186,200
無抵押銀行貸款，由下列人士擔保：		
獨立第三方	209,000	195,500

## 17. 優先票據

### 2018年美元票據—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(「2018美元票據」)，該等票據於聯交所上市。2018美元票據按年息率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)。2018美元票據將於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美元的美元優先票據，該等票據已與2018美元票據合併組成一個單一系列。該等增發的美元優先票據於聯交所上市，並載有與2018美元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2018美元票據的主要條款，請參閱本集團2013年綜合財務報表。

於報告期末後，本公司用新的2020美元票據取代本金額為139,034,000美元的2018美元票據。有關詳情請參閱附註30。

2018美元票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2015年1月1日	4,281,780
匯兌調整	(3,754)
期內利息費用	182,205
期內已付/應付利息	(181,985)
於報告期末的賬面值	4,278,246

### 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(「人民幣票據」)，該等票據於聯交所上市。人民幣票據按年息率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。人民幣票據將於2016年5月13日到期。

有關人民幣票據的主要條款，請參閱本集團2013年綜合財務報表。

人民幣票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2015年1月1日	2,489,026
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	2,493,041

## 17. 優先票據(續)

### 2019美元票據—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(「2019美元票據」)，該等票據於聯交所上市。2019美元票據按年息率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)。2019年美元票據將於2019年3月24日到期。

有關2019美元票據的主要條款，請參閱本集團2013年綜合財務報表。

於2015年2月10日，本公司按面值的96.61%增發本金總額為200,000,000美元的優先票據另加累計利息，該等新票據與2019美元票據合併及組成單一系列。該等額外美元優先票據於聯交所上市，載有與2019美元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191,817,000美元(約人民幣1,175,321,000元)。

於報告期末後，本公司用新的2020美元票據取代本金額為263,459,000美元的2019美元票據。有關詳情請參閱附註30。

2019美元票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2015年1月1日	1,821,323
發行優先票據	1,175,321
匯兌調整	(8,668)
期內利息費用	158,938
期內已付／應付利息	(148,303)
於報告期末的賬面值	2,998,611

## 17. 優先票據(續)

所有優先票據於期內的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2015年1月1日	8,592,129
發行優先票據	1,175,321
匯兌調整	(12,422)
期內利息費用	415,471
期內已付利息	(400,601)
於報告期末的賬面值	9,769,898
優先票據—於1年內到期	2,493,041
優先票據—於1年後到期	7,276,857

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內置衍生工具。董事認為提早贖回期權公平值於2015年6月30日並不重大。

## 18. 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
於2015年1月1日	2,160,947,690	216,095
行使購股權	659,000	66
於2015年6月30日	2,161,606,690	216,161
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列		
於2014年12月31日		208,850
於2015年6月30日		208,902



## 19. 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」)發行按美元計值及本金總額為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。

有關永久證券的主要條款及條件，請參閱本集團2014年綜合財務報表。

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(倘作出宣派)按權益股息處理。

截至2015年6月30日止六個月，本公司已作出及派付有關過去期間人民幣138,069,000元的分派。

## 20. 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

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

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

## 20. 金融工具的公平值計量(續)

## 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(續)

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

金融工具	公平值 人民幣千元	公平值等級	估值方法及主要輸入數據
交叉貨幣掉期	負債：46,946 (2014年12月31日： 負債：71,174)	第二級	經紀報價：按年末時各貨幣可觀察孳息曲線貼現的合約利率，貼現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2015年6月30日		於2014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
<b>金融負債</b>				
優先票據(第二級)	<b>9,769,898</b>	<b>10,250,695<sup>1</sup></b>	8,592,129	8,565,155 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 根據報價

## 21. 股份支付交易

本公司為本集團合資格僱員設有購股權計劃。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2015年1月1日尚未行使	57,430,000	9.57
於期內行使	(659,000)	2.89
於期內作廢	(211,000)	11.00
於2015年6月30日尚未行使	56,560,000	9.64

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9.67元(截至2014年6月30日止六個月：港幣8.47元)。

## 22. 收購附屬公司

截至2015年6月30日止六個月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
臨安金基房地產開發有限公司(附註(i))	房地產開發	2015年5月31日	51%	72,360
上海華浙外灘置業有限公司(附註(ii))	房地產開發	2015年6月30日	51%	1,970,285
北京藍城房地產開發有限公司(附註(iii))	房地產開發	2015年1月1日	21%	256
柳州綠城投資有限公司(附註(iv))	投資控股	2015年4月30日	60%	48,000
柳州綠城房地產開發有限公司(附註(iv))	房地產開發	2015年4月30日	60%	—

## 22. 收購附屬公司(續)

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司杭州綠城致臻投資有限公司收購有關臨安金基房地產開發有限公司(「臨安金基」)51%股權。本集團收購臨安金基，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綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)收購上海華浙外灘置業有限公司(「華浙外灘」)51%股權對應的投資權益。本集團收購華浙外灘，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。該收購事項為本公司及融創中國訂立的框架協議的一部分。有關更多詳情，請參閱附註24。
- (iii) 本公司擁有35.4%權益的附屬公司藍城房產建設管理集團有限公司(「藍城建設管理」)收購北京藍城房地產開發有限公司(「北京藍城」)60%股權。本集團收購北京藍城，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (iv) 綠城房地產注入現金及取得柳州綠城投資有限公司(「柳州綠城」)60%股權。柳州綠城房地產開發有限公司(「柳州綠城開發」)為柳州綠城的全資附屬公司，故亦由本集團收購。本集團收購柳州綠城及柳州綠城開發，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。

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

附註：

- (i) 綠城房地產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) 綠城房地產於期內收購杭州綠城錦玉置業有限公司(「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。

## 22. 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	2,672	2,870
遞延稅項資產	109,181	18,830
可供發展物業	12,894	1,295,250
發展中物業	11,782,528	4,817,102
已竣工可出售物業	349,327	–
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	48,432	28,682
應收關聯人士欠款	376,944	15
預付所得稅	139,997	368,449
其他預付稅項	138,645	–
銀行結餘及現金	773,554	238,801
貿易及其他應付款項	(472,109)	(109,628)
預售訂金	(2,279,764)	(4,060,190)
遞延稅項負債	(3,695,391)	–
應付關聯人士欠款	(821,002)	(468,904)
應付所得稅	(405,203)	(3,129)
其他應付稅項	(73,226)	–
銀行及其他借款	(1,616,095)	(1,724,681)
	4,371,384	403,467
非控股股東權益	(2,280,483)	(77,375)
	2,090,901	326,092
減：		
轉撥自之前持有並歸類為於一家聯營公司的權益	–	(65,963)
就分階段達成業務合併時聯營公司重新計算至收購日期公平值的收益(附註i)	–	(37,196)
收購一家附屬公司的收益(附註ii)	–	(1,363)
	2,090,901	221,570
總代價，按以下方式償付：		
現金	908,474	221,570
應付代價款(附註iii)	1,182,427	–
	2,090,901	221,570
收購產生的現金(流出)流入淨額：		
已付現金	(908,474)	(221,570)
所收購銀行結餘及現金	773,554	238,801
	(134,920)	17,231

## 22. 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1港元代價完成，並帶來收益人民幣1,363,000元。

iii. 收購華浙外灘應付代價人民幣1,182,171元已自就框架協議應收融創中國及其附屬公司的款項中扣除。關於框架協議的進一步詳情，請參閱附註24。

收購附屬公司採用收購法入賬。由於臨安金基、北京藍城、柳州綠城及柳州綠城開發產生的資產及負債與收購華浙外灘產生的資產及負債相比並不重大，因此合併呈列收購的影響。收購的華浙外灘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以及應收關聯人士欠款)於收購日期的公平值為人民幣423,322,000元，總合約金額為人民幣423,322,000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2,280,483,000元。

華浙外灘、柳州綠城及柳州綠城開發自收購日期起至期末止並無為本集團貢獻任何收入。臨安金基及北京藍城自收購日期起至期末止為本集團貢獻收入人民幣6,402,000元及人民幣643,000元。

自收購日期起至期末止，臨安金基、柳州綠城及柳州綠城開發應佔虧損人民幣624,000元、人民幣33,000元及人民幣1,000,000元已於本集團本中期期間利潤內確認。自收購日期起至期末止，北京藍城應佔盈利人民幣36,000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2015年1月1日生效，其對本集團截至2015年6月30日止六個月的收入及利潤影響甚微。

## 23. 出售附屬公司

於2015年2月9日，本集團向獨立第三方出售其於北京綠城昌信置業有限公司的全部55%股權，現金代價約為人民幣11,000,000元。

於2015年2月15日，藍城建設管理向獨立第三方出售其於綠城東方建設管理有限公司(「東方建設管理」)的66%股權，現金代價為人民幣33,000,000元。藍城建設管理保留其於東方建設管理34%的股權，且東方建設管理於出售後入賬列作聯營公司。

於2015年6月30日，本集團向獨立第三方出售其於杭州諾千投資管理有限公司(「杭州諾千」)的53%股權，現金代價為人民幣10,600,000元。於杭州諾千的餘下47%股權入賬列作聯營公司。

於2015年6月30日，本集團向天津融創置地有限公司(「融創置地」)(融創中國的一家全資附屬公司)出售其於上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「上海森林高爾夫」)的全部50%股權，現金代價為人民幣104,540,000元。該出售事項為本公司與融創中國訂立的框架協議一部分，有關更多詳情，請參閱附註24。

## 23. 出售附屬公司(續)

出售該等附屬公司的影響概要如下：

	截至2015年 6月30日止 六個月 人民幣千元
出售的資產淨值：	
物業、廠房及設備	18,628
於一家合營企業的權益	295,036
遞延稅項資產	51,347
可供發展物業	12,500
持作出售已完成物業	148,016
存貨	531
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	108,369
應收關聯人士欠款	2,006,820
預付所得稅	162,425
其他預付稅項	56,901
銀行結餘及現金	16,287
預售訂金	(160,526)
貿易及其他應付款項	(178,956)
應付關聯人士欠款	(1,653,770)
應付所得稅	(534,585)
其他應付稅項	(54,157)
非控股股東權益	(113,682)
出售附屬公司淨收益	181,184
總代價	2,906
總代價	184,090
由以下方式償付：	
已收現金	85,816
應收現金	73,323
計入聯營公司的保留權益	24,951
總代價	184,090
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金	85,816
出售銀行結餘及現金	(16,287)
	69,529

## 24. 被分類為持作出售的出售組合

誠如附註22及附註23所述，於2015年5月15日，本公司與融創中國訂立框架協議，根據框架協議包括以下一系列交易：

- (a) 綠城房地產向上海融創綠城收購華浙外灘51%股權對應的投資權益，華浙外灘此前為本集團聯營公司上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)之附屬公司，收購事項後，華浙外灘則成為本集團之非全資附屬公司；
- (b) 綠城房地產向融創中國的全資附屬公司北京融創建投房地產有限公司收購本集團55%擁有的附屬公司北京興業萬發房地產開發有限公司(「北京興業萬發」)45%股權及北京興業萬發股東貸款。北京興業萬發此前為本集團非全資附屬公司，收購事項後，北京興業萬發則成為本集團全資附屬公司；
- (c) 綠城房地產向上海森林高爾夫收購本集團一家合營企業浙江金盈置業有限公司(「浙江金盈」)50%股權及向融創置地收購浙江金盈的股東貸款，浙江金盈此前為本集團合營公司，收購事項後，浙江金盈則維持為本集團合營公司；
- (d) 綠城房地產向融創置地出售上海森林高爾夫50%股權，上海森林高爾夫此前為本公司非全資附屬公司，出售事項後，上海森林高爾夫不再併入於2015年6月30日之簡明綜合財務狀況表內；
- (e) 本公司一家全資附屬公司安兆投資有限公司向融創中國一家全資附屬公司卓越資產出售杭州融創綠城房地產開發有限公司(「杭州融創綠城」)25%股權；
- (f) 本公司一家全資附屬公司綠城投資管理有限公司向融創中國一家全資附屬公司上海融創房地產開發有限公司出售上海融創綠城50%股權；
- (g) 本公司向融創中國出售Sunac Greentown Investment Holdings Limited(「Sunac Greentown」)的50%已發行股本；及
- (h) 本公司與融創中國以合營方式按51：49的比例開發天津全運村項目。

框架協議項下擬進行的交易將按淨額結算，預計為本集團產生合共相當於約人民幣3,390,687,000元的現金流入淨額。

框架協議已於2015年7月15日召開的特別股東大會上獲批准。本公司及融創中國之管理層均同意其於華浙外灘、北京興業萬發、浙江金盈及上海森林高爾夫的所有風險或權利及可變回報以及該等公司之管理層控制權均於2015年6月30日轉移。就此而言，本公司之管理層認為，該等公司之控制權或重大影響均於2015年6月30日轉移。



## 24. 被分類為持作出售的出售組合(續)

截至2015年6月30日，由於完成交易之若干條件尚未達成，交易(e)、(f)及(g)所述之聯營公司出售事項尚未完成。因此，預期將於十二個月內出售的於聯營公司權益已被分類為持作出售資產並獨立呈列於簡明綜合財務狀況表內。該等聯營公司已包括在本集團物業開發活動內，以作分部呈報之用。

被分類為持作出售的資金及負債主要類別如下：

	截至2015年 6月30日止 六個月 人民幣千元
於聯營公司權益	2,816,390
分類為持作出售資產	2,816,390
應付關聯人士欠款	2,806,294
與分類為持作出售資產有關的負債	2,806,294

## 25. 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156,743,000元。

於2015年5月15日，本公司與於聯交所上市之公司融創中國訂立框架協議。包括在框架協議內為本公司若干聯營公司出售事項，即指(i)出售杭州融創綠城的25%股權、(ii)出售上海融創綠城的50%股權及(iii)出售Sunac Greentown的50%已發行股本。

該等聯營公司的出售事項並非於2015年6月30日完成，惟於聯營公司權益預期將於十二個月內出售，並自2015年6月30日起被分類為持作出售資產。出售組合的資產及負債及框架協議的詳情呈列於簡明綜合財務狀況表附註24內。

聯營公司確認之收益主要來自作為框架協議一部分的出售事項，內容關於出售上海融創綠城(包括出售華浙外灘51%股權對應的投資權益)及Sunac Greentown所持有的房地產項目。本集團期內分佔該等兩家聯營公司之業績合共為人民幣714,053,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣110,248,000元)。

## 26. 承擔

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014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	11,129,406	13,707,260
在建工程	81,286	78,877
	<b>11,210,692</b>	13,786,137

除上述者外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014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	<b>3,676,086</b>	6,968,762

## 27. 資產抵押

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

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
土地及樓宇	15,624	15,762
酒店樓宇	3,366,919	3,487,208
在建工程	53,050	49,131
預付租賃款	528,259	536,345
可供發展物業	560,808	600,577
發展中物業	15,898,042	13,808,752
已竣工可出售物業	2,654,765	3,967,235
投資物業	1,860,000	1,860,000
抵押銀行存款	1,572,292	1,350,690
於聯營公司權益	411,307	429,987
於合營企業權益	97,110	111,491
	<b>27,018,176</b>	26,217,178

## 28. 或然負債

## (i) 擔保

本集團於2015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17,449,895,000元(於2014年12月31日：人民幣17,826,248,000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2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
<i>提供給以下公司的信用擔保：</i>		
聯營公司	2,508,600	5,912,621
合營企業	2,058,100	1,532,470
獨立第三方	300,000	300,000
	<b>4,866,700</b>	7,745,091
<i>提供給以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
聯營公司	791,311	804,987
合營企業	368,822	423,880
	<b>1,160,133</b>	1,228,867
合計	<b>6,026,833</b>	8,973,958

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014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	<b>3,842,132</b>	5,097,567

## 28. 或然負債(續)

### (i) 擔保(續)

於報告期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014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	2,338,042	2,317,055

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，及很大程度上不會引起流出結算。

### (ii) 與浙江復星商業發展有限公司(「浙江復星」)的訴訟

於2011年12月29日，本公司全資附屬公司浙江嘉和實業有限公司(「綠城嘉和」)、上海証大房地產有限公司(聯交所上市公司及獨立第三方)全資附屬公司上海証大置業有限公司(「上海証大置業」)及SOHO中國有限公司全資附屬公司上海長燁投資管理諮詢有限公司(「上海長燁」)訂立協議，據此，上海長燁有條件同意收購，而(i)綠城嘉和有條件同意出售其於杭州綠城合升投資有限公司(「綠城合升」)的100%股本權益及其向綠城合升授出的貸款；及(ii)上海証大置業有條件同意出售其於上海証大五道口房地產開發有限公司(「上海証大五道口」)的100%股本權益及其向上海証大五道口授出的貸款。

根據日期為2012年1月9日的補充協議，有關訂約方同意上海長昇投資管理諮詢有限公司(「上海長昇」)應承擔上海長燁於股權及債權轉讓項下的所有權利、義務及責任。綠城合升及上海証大五道口分別擁有上海海之門房地產管理有限公司(「上海海之門」)10%及40%股本權益，而聯交所上市公司復星國際有限公司的全資附屬公司浙江復星擁有上海海之門餘下的50%股本權益。上海海之門間接擁有上海一幅地塊全部權益。出售綠城合升的100%股本權益於2012年為本集團帶來收益人民幣115,330,000元。

## 28. 或然負債(續)

### (ii) 與浙江復星商業發展有限公司(「浙江復星」)的訴訟(續)

於2012年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，該法院已發出判決(「該判決」)，其分別就(其中包括)下列事宜作出判令：

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

本集團已審閱該判決。SOHO中國有限公司已就該判決向上海市高級人民法院提出上訴。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。

## 29. 關聯人士披露

(i) 截至2015年6月30日止六個月，除於簡明綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
出售物料予		
— 聯營公司(附註)	1,692	2,328
— 合營企業(附註)	207	1,968
— 非控股股東	—	12
— 其他關聯人士	105	—
從合營企業及聯營公司收取的工程服務收入(附註)	13,225	3,086
從股東公司收取的工程顧問服務收入	—	220
支付/應付租金予：		
— 股東公司	5,799	4,081
— 非控股股東	67	64
從聯營公司購入(附註)	2,065	—
從股東公司購入(附註)	192	2,039
支付/應付予股東公司的物業管理費	85,409	47,891
應收款項的利息收入：		
— 聯營公司(附註)	193,333	271,283
— 合營企業(附註)	148,378	80,798
— 非控股股東	2,754	10,263
應付款項的利息開支：		
— 聯營公司(附註)	34,865	980
— 合營企業(附註)	5,686	28,954
— 非控股股東	144,837	132,629
從股東公司收取的租金收入	539	—
支付/應付予股東公司的廣告開支	33,000	35,000
支付予聯營公司的室內裝修服務費(附註)	6,450	6,300
從合營企業及聯營公司收取的室內裝修服務費(附註)	203,027	181,383
從股東公司收取的室內裝修服務費	50	135
支付/應付予股東公司的酒店管理費	1,487	1,512
從合營企業及聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	1,552	488
從股東公司收取的酒店服務收入	4	86
從非控股股東收取的酒店服務收入	—	109
支付予股東公司的健康管理服務費	—	293
支付予股東公司的醫療服務費	1,256	1,919

## 29. 關聯人士披露(續)

(i) 截至2015年6月30日止六個月，除於簡明綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下重大交易：(續)

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
從合營企業及聯營公司收取的推廣服務收入(附註)	67	7,604
從下列公司收取的廣告收入		
— 聯營公司(附註)	150	1,683
— 合營企業(附註)	—	2,943
從聯營公司收取的品牌使用費(附註)	15,616	80,464
從合營企業收取的品牌使用費(附註)	8,892	—
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	47,283	22,986
從下列公司收取的其他收入		
— 聯營公司(附註)	—	3,173
— 合營企業(附註)	75	32
— 股東公司	—	441
支付予下列公司的其他費用		
— 聯營公司(附註)	88	4
— 合營企業(附註)	152	—
— 股東公司	224	2,200

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

董事認為上述交易乃根據訂約方協定的條款進行。

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

(ii) 於截至2015年6月30日止六個月，除附註22、附註23、附註24所披露者外，本集團與關聯人士進行下列收購及出售：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
從非控股股東購入附屬公司的額外權益	264,974	—

## 29. 關聯人士披露(續)

### (iii) 主要管理人員補償

於截至2015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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
短期福利	13,690	9,657
離職福利	74	153
	13,764	9,810

## 30. 報告期完結後事項

2015年6月30日後發生的重大事項如下：

### 同意徵求、交換要約及同時發行新優先票據

於2015年7月20日，本公司向(i) 人民幣票據，(ii) 2018美元票據及(iii) 2019美元票據(統稱「票據」)的持有人徵求同意，根據日期為2015年7月20日同意徵求聲明就票據的契約(「契約」)之條款及條件作出若干修訂。本公司已於2015年7月30日(即同意屆滿日期)取得所需同意，以進行各項契約建議的修訂。本公司、於當日名列的附屬公司擔保人及德意志信託(香港)有限公司(作為受託人)於2015年7月31日就各契約簽立補充契約，以使建議的修訂生效。

於2015年7月20日，本公司同時根據日期為2015年7月20日之交換要約備忘錄開始有關(i) 2018美元票據及(ii) 2019美元票據交換為新票據的交換要約。於2015年7月30日(即要約屆滿日期)，(i) 本金總額139,034,000美元之2018美元票據，佔未償付2018美元票據本金總額約19.86%及(ii) 本金總額263,459,000美元之2019美元票據，佔未償付2019美元票據本金總額約52.69%，已根據交換要約有效地提交以交換新票據且未有撤回。因此，本公司將根據交換要約發行本金總額為429,698,000美元的新票據。

於2015年7月31日，本公司同時進行額外新票據發行並建議發行本金總額為70,302,000美元的額外新票據(「額外新票據」)，額外新票據與新票據構成同一系列並具有與新票據(連同額外新票據統為「2020美元票據」)相同之條款及條件。

2020美元票據以100%面值發行，按年利率5.875%計息並每半年支付所欠利息。交換要約並無產生任何所得款項淨額，而由額外新票據發行產生的所得款項淨額(經扣除發行額外新票據的認購折扣後但未扣減相關開支前)約為69,700,000美元。2020美元票據將於2020年8月11日到期。



### 30. 報告期完結後事項(續)

#### 同意徵求、交換要約及同時發行新優先票據(續)

2020美元票據為：

- (1) 在受償權利上較明示次於新票據受償的本公司任何現有及未來責任享有優先受償權；
- (2) 至少與本公司人民幣票據、2018美元票據、2019美元票據及所有其他無抵押及非後償債務處於同等地位(惟在適用法律下該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；
- (3) 由於當中名列的附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)按優先基準作出擔保，惟受若干限制規限；
- (4) 享有中交集團作出的維好契據及承諾契據的權益；
- (5) 實際次於本公司、於當中名列的附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)的有抵押責任，惟以充當有關抵押的資產價值為限；及
- (6) 實際次於不為新票據提供擔保的本公司附屬公司的所有現有及未來責任。

交換要約及額外新票據發行已於2015年8月11日完成，及本金總額500,000,000美元之2020美元票據(由(i)本金總額429,698,000美元的新票據及(ii)本金總額70,302,000美元的額外新票據組成)獲發行。2020美元票據由2015年8月12日起於聯交所上市。

#### 收購綠城鼎益及綠城時代

於2015年8月2日，綠城房地產與綠城鼎益房地產投資管理有限公司(「綠城鼎益」)的股東及其他方訂立股份轉讓協議，內容有關收購綠城鼎益全部股權，總代價為人民幣625,450,000元。同日，綠城房地產與杭州綠永投資管理有限公司及其他方訂立股份轉讓協議，內容有關收購綠城時代城市建設發展有限公司(「綠城時代」)92%股權，總代價為人民幣294,000,000元。該等收購均構成本公司之關連交易。該等交易之詳情請參閱本公司日期為2015年8月2日之公告以及本公司其他相關公告。該等收購於中期報告日尚未完成。

#### 發行境內公司債券

於取得中國證券監督管理委員會有關綠城房地產(「發行人」)建議向中國境內合格投資者發行本金總額不多於人民幣7,000,000,000元的境內公司債券的申請的批覆後，發行人已於2015年8月28日完成發行第一批境內公司債券，總金額人民幣3,000,000,000元、為期五年、年化票面利率4.7%(「本次債券」)。於第三年年末發行人有權調整票面利率，而投資者有權回售本次債券。發行人已收到信用評級公司中誠信證券評估有限公司對發行人及本次債券的「AA+」評級。本次債券發行之進一步詳情請參閱本公司日期為2015年8月31日之公告以及相關公告。

## 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
董事會	指	本公司董事會
中交集團	指	中國交通建設集團有限公司
董事	指	本公司董事
總建築面積	指	總建築面積
本公司／綠城	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股票代碼：03900）
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
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
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2015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
融創中國	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（股票代碼：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（股票代碼：00004）





## **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](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 3138 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)