

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)

二零一六年到期本金額為700,000,000美元之4.75厘債券

(股份代號：5982)

二零一七年期之500,000,000美元4.375%票據

(股份代號：5786)

於二零一八年期之人民幣1,500,000,000元5.50厘債券

(股份代號：85945)

截至二零一四年六月三十日止六個月

中期業績公佈

摘要

- 二零一四年上半年的合約銷售約達人民幣58.71億元，較二零一三年上半年增加246%
- 二零一四年上半年的收益約為人民幣14.65億元
- 本公司擁有人應佔二零一四年上半年溢利約為人民幣25,000,000元
- 發行於二零一八年期之人民幣15億元5.5厘債券
- 設立20億美元中期票據計劃，並發行於二零一七年期之500,000,000美元4.375厘票據
- 平均融資成本由二零一三年十二月三十一日的8.18%大幅減少至本公告日期的5.17%
- 已完成向綠地控股集團收購昆明項目
- 收購位於海口市五源河片區及南寧市的土地
- 於二零一四年六月三十日，土地儲備約達13,750,000平方米。

綠地香港控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零一四年六月三十日止期間的綜合業績。

簡明綜合損益及其他全面利潤表
截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	1,464,980	3,473,676
銷售成本		(1,142,037)	(2,503,313)
毛利		322,943	970,363
其他收益及虧損以及其他開支		(20,493)	12,528
銷售及市場推廣成本		(88,226)	(38,349)
行政費用		(184,699)	(165,783)
融資收入		56,736	47,070
融資成本	5	(91,563)	(231,709)
匯兌(虧損)收益淨額		(24,091)	33,088
衍生金融工具的公允價值變動		-	48,031
投資物業公允價值收益(虧損)	8	115,821	(49,721)
出售子公司權益之收益淨額		-	99,090
應佔聯營公司虧損		-	(92,615)
應佔合營企業收益(虧損)		42,459	(27,044)
除所得稅前溢利		128,887	604,949
所得稅開支	6	(125,039)	(403,914)
期內溢利		3,848	201,035
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		25,113	197,696
非控股權益		(21,265)	3,339
		3,848	201,035
每股盈利			
普通股(基本及攤薄)(人民幣)	7	0.01	0.19
可轉換優先股(基本及攤薄)(人民幣)	7	0.01	不適用

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

其他全面(開支)收入：

其後可重新分類至損益之項目：

換算產生的匯兌差異

(23,374) 1,008

期內其他全面(開支)收入，除所得稅

(23,374) 1,008

期內全面(開支)收入總額

(19,526) 202,043

以下人士應佔全面(開支)收入總額：

本公司擁有人

13,426 198,704

非控股權益

(32,952) 3,339

(19,526) 202,043

簡明綜合財務狀況表
於二零一四年六月三十日

		於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		895,985	922,979
無形資產		1,454	1,476
土地使用權		74,017	74,953
其他投資		2,800	2,800
發展中物業		8,727,764	6,832,762
投資物業	8	2,356,000	1,719,000
聯營公司權益		3,509	3,509
合營企業權益	9	852,625	677,111
長期應收款		1,054,888	673,627
遞延稅項資產		163,900	212,882
非流動資產總額		<u>14,132,942</u>	<u>11,121,099</u>
流動資產			
發展中物業		4,790,835	2,205,091
已建成待售物業		2,104,383	2,651,528
可收回稅項		60,625	91,175
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	10	3,214,771	3,873,523
一年內到期的長期應收款		121,311	125,561
受限制現金		346,897	749,693
現金及現金等價物		1,760,322	922,037
流動資產總額		<u>12,399,144</u>	<u>10,618,608</u>
資產總額		<u>26,532,086</u>	<u>21,739,707</u>

	附註	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
股權			
股本		1,068,154	1,068,154
股份溢價		2,362,986	2,362,986
儲備		822,293	833,173
保留盈利		1,276,738	1,355,871
本公司擁有人應佔權益總額		5,530,171	5,620,184
非控股權益		171,177	86,889
權益總額		5,701,348	5,707,073
流動負債			
計息貸款		1,483,838	1,725,007
應付賬款、其他應付款項及預收款項	11	9,045,842	7,325,317
應付稅項		649,036	916,405
一年內到期的長期應付款		6,000	6,000
流動負債總額		11,184,716	9,972,729
非流動負債			
計息貸款		3,496,266	1,441,839
長期應付款		34,882	33,935
債券	12	5,761,415	4,224,594
遞延稅項負債		353,459	359,537
非流動負債總額		9,646,022	6,059,905
負債總額		20,830,738	16,032,634
權益及負債總額		26,532,086	21,739,707
流動資產淨額		1,214,428	645,879
總資產減流動負債		15,347,370	11,766,978

附註

1. 一般資料

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。

本公司股份於二零零六年十月十日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。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(「已認購股份」)。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國有控股企業集團,主營業務包括房地產、能源及金融。

已認購股份佔本公司全部已發行股本(指經已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公司。

2. 編製基準

簡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」)頒佈的國際會計準則第34號(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之適用披露規定編製。

3. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公允價值(視情況而定)計量外,簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外,截至二零一四年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表所依從者相同。

在本中期期間,本集團已首次採用若干由國際會計準則委員會所頒佈,並需於本中期報告期間強制生效之全新詮釋或若干國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)之修訂。

於本中期期間應用全新詮釋或國際財務報告準則之修訂並未對該等簡明綜合財務報表所報的金額及/或簡明綜合財務報表載列之披露造成重大影響。

4. 分部報告

以下為本集團按可申報分部劃分的收益、溢利(虧損)、資產及負債分析：

截至二零一四年六月三十日止六個月

	物業銷售 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及 配套服務 人民幣千元	教育 人民幣千元	物業管理 及其他 相關服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
外部客戶收益(未經審核)	1,177,966	36,331	74,486	39,565	136,632	1,464,980
分部間收益(未經審核)	-	-	-	-	21,048	21,048
可申報分部收益(未經審核)	1,177,966	36,331	74,486	39,565	157,680	1,486,028
可申報分部除所得稅前 溢利(虧損)(未經審核)	5,711	95,454	(22,909)	(3,978)	53,769	128,047
於二零一四年六月三十日 可申報分部資產 (未經審核)	23,821,073	2,356,000	1,816,439	338,812	237,107	28,569,431
於二零一四年六月三十日 可申報分部負債 (未經審核)	14,680,644	1,049,129	1,102,545	258,398	148,193	17,238,909

截至二零一三年六月三十日止六個月

	物業銷售 人民幣千元 (未經審核)	物業租賃 人民幣千元 (未經審核)	酒店及 配套服務 人民幣千元 (未經審核)	教育 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 及其他 相關服務 人民幣千元 (未經審核)	合計 人民幣千元 (未經審核)
外部客戶收益(未經審核)	3,295,810	29,778	70,818	37,666	39,604	3,473,676
分部間收益(未經審核)	-	-	-	-	8,115	8,115
可申報分部收益(未經審核)	3,295,810	29,778	70,818	37,666	47,719	3,481,791
可申報分部除所得稅前 溢利(虧損)(未經審核)	630,166	(39,516)	(38,219)	9,202	3,868	565,501
於二零一三年十二月三十一日 可申報分部資產 (經審核)	18,657,654	1,719,000	1,940,942	304,405	210,674	22,832,675
於二零一三年十二月三十一日 可申報分部負債 (經審核)	9,848,536	1,025,348	1,672,681	220,047	138,842	12,905,454

可申報分部收益、溢利(虧損)、資產及負債的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收益		
可申報分部收益	1,486,028	3,481,791
分部間收益對銷	(21,048)	(8,115)
綜合收益	1,464,980	3,473,676
溢利(虧損)		
可申報分部除所得稅前溢利	128,047	565,501
分部間溢利對銷	-	726
衍生金融工具的公允價值變動	-	48,031
出售子公司權益之收益淨額	-	99,090
未分配開支	(13,724)	(12,091)
匯兌(虧損)收益淨額	(24,091)	33,088
股份支付	(3,804)	(9,737)
應佔聯營公司虧損	-	(92,615)
應佔合營企業收益(虧損)	42,459	(27,044)
除所得稅前綜合溢利	128,887	604,949
	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產		
可申報分部資產	28,569,431	22,832,675
分部間應收款項對銷	(2,247,847)	(1,142,023)
分部間投資對銷	(645,632)	(631,565)
聯營公司權益	3,509	3,509
合營企業權益	852,625	677,111
綜合資產總額	26,532,086	21,739,707
負債		
可申報分部負債	17,238,909	12,905,454
分部間應付款項對銷	(2,247,847)	(1,142,023)
債券	5,839,676	4,269,203
綜合負債總額	20,830,738	16,032,634

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
貸款、債券及優先票據利息費用	299,685	308,450
減：資本化的利息	(209,468)	(78,201)
	<hr/>	<hr/>
貸款、債券及優先票據利息費用淨額	90,217	230,249
長期應付款利息費用	1,346	1,460
	<hr/>	<hr/>
融資成本	91,563	231,709

6. 所得稅開支

簡明綜合損益及其他全面利潤表內的所得稅指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
本期間中國企業所得稅撥備	33,698	141,685
本期間中國土地增值稅撥備	48,438	239,227
	<hr/>	<hr/>
	82,136	380,912
遞延稅項	42,903	23,002
	<hr/>	<hr/>
	125,039	403,914

企業所得稅

由於本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月期間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(二零一三年六月三十日：無)。

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(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施規例，本集團的項目公司均須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

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，根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

本集團在中國從事物業發展業務的子公司均須繳納土地增值稅，其已列入所得稅。然而，在不同地區，該等稅項的實施各有差異，且本集團尚未與各地稅務機關最終確定其土地增值稅申報表。因此，在釐定土地增值及其相關稅項的金額時須作出重大判斷。於日常業務過程中最終釐定的稅項是不確定的。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，則該等差額將會影響作出有關決定期間的損益及土地增值稅撥備。

7. 每股盈利

(a) 每股普通股盈利(基本)

每股普通股盈利(基本)乃以分配至普通股的本公司擁有人應佔溢利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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
分配至普通股的本公司擁有人應佔溢利	<u>10,735</u>	<u>197,696</u>
普通股的加權平均數(基本)	<u>1,109,098,028</u>	<u>1,017,977,273</u>

(b) 每股可轉換優先股盈利(基本)

每股可轉換優先股盈利(基本)乃以分配至可轉換優先股的本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行可轉換優先股數目計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
分配至可轉換優先股的本公司擁有人應佔溢利	<u>14,378</u>	<u>不適用</u>
可轉換優先股數目(基本)	<u>1,485,530,000</u>	<u>不適用</u>

(c) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利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：

	截至六月三十日 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	止六個月 二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
普通股的加權平均數(基本)	1,109,098,028	1,017,977,273
可轉換優先股的影響	1,485,530,000	-
股份獎勵的影響	23,192,000	14,488,612
普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,617,820,028</u>	<u>1,032,465,885</u>

8. 投資物業

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
公允價值：		
於一月一日的結餘	1,719,000	1,758,000
增加	552,179	-
資本化成本	24,000	73,539
轉撥至已建成待售物業	-	(32,000)
出售	(55,000)	-
於損益確認的公允價值增加(減少)淨額	<u>115,821</u>	<u>(80,539)</u>
於期/年末的結餘	<u>2,356,000</u>	<u>1,719,000</u>

本集團所有投資物業於二零一四年六月三十日均以公允價值入賬。公允價值乃根據戴德梁行有限公司進行的估值而釐定。該等估值根據香港測量師學會頒佈的物業估值標準(二零零五年第一版)進行，並通過將收入淨額資本化及(如適用)參考比較銷售資料而釐定。

於二零一四年六月三十日，本集團已將賬面總值人民幣1,372,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,671,450,000元)的投資物業作為本集團借貸的抵押品。

9. 合營企業權益

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
海南天源利豐實業有限公司(「天源利豐」)(a)	696,840	654,381
Prosper Spring Investments Limited (「Prosper Spring」)(b)	133,055	-
上海琪域企業管理有限公司(「上海琪域」)	<u>22,730</u>	<u>22,730</u>
	<u>852,625</u>	<u>677,111</u>

(a) 天源利豐

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資成本	758,476	758,476
分佔收購後虧損	(61,636)	(104,095)
	<u>696,840</u>	<u>654,381</u>

天源利豐由本集團擁有50.1%股權，主要於中國海南省海口市從事物業發展。

(b) Prosper Spring

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資成本	<u>133,055</u>	<u>-</u>

於二零一三年十二月十一日，本集團透過其當時的全資子公司True Thrive Investments Limited(「True Thrive」)成功投得位於中國上海市黃浦區之土地之土地使用權，總代價為人民幣5,950,000,000元。於二零一四年一月十四日，華潤置地有限公司(其股份於聯交所上市)(「華潤置地」)與本集團訂立合作協議(「合作協議」)。根據合作協議，華潤置地一間全資子公司將認購而True Thrive之母公司Prosper Spring將按認購價1.00美元發行其一股新普通股，相當於經認購事項擴大後已發行股本之50%。收購事項於二零一四年一月完成後，本集團擁有Prosper Spring 50%股本權益，而Prosper Spring成為本集團的合營企業。於本期間，本集團向Prosper Spring墊付人民幣600,019,000元，以供其支付土地使用權的代價，而有關款項為免息及按要求償還，並預期將於有關項目開始預售時結付。

10. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收關連人士款項	(i) 367,046	38,936
應收第三方的貿易應收賬款	17,184	25,889
預付承包商款項	86,634	66,968
收購土地使用權的預付按金	1,930,263	2,873,815
就出售子公司權益應收第三方款項	128,776	128,776
按金及其他款項	592,009	664,541
其他預繳稅款	(ii) 92,859	74,598
合計	<u>3,214,771</u>	<u>3,873,523</u>

- (i) 應收關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 其他預繳稅款主要指於若干發展中物業預售階段的預繳營業稅。

應收賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	16,956	25,586
超過90日至180日內	228	303
	<u>17,184</u>	<u>25,889</u>

11. 應付賬款、其他應付款項及預收款項

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付關連人士款項	3,858,560	2,525,135
應付賬款	1,487,085	1,694,952
預收客戶款項	2,319,292	1,615,665
其他應付稅項	27,347	153,567
按金及其他應計款項	440,958	444,739
未支付土地成本	808,354	891,030
應付股息	104,246	229
合計	<u>9,045,842</u>	<u>7,325,317</u>

應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	632,183	655,179
超過90日至180日內	273,271	316,584
超過180日至365日內	472,294	515,175
超過365日至3年內	109,337	208,014
	<u>1,487,085</u>	<u>1,694,952</u>

12. 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(「二零一六年債券」)。二零一六年債券於聯交所上市。二零一六年債券按年利率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)。二零一六年債券附有綠地控股提供的保持良好契據的利益。

二零一六年債券嵌入的若干選擇權如下：

(i) 發行人的贖回權(第一號贖回權)

本公司可於任何時間按相等於截至贖回日期(但不包括該日)提前贖回價(定義見下文)連同累計及未支付的利息(如有)之贖回價贖回全部(而非部分)二零一六年債券。

「提前贖回價」指於任何贖回日期計算的金額為以下兩者之中的較高者：(1)二零一六年債券的本金額的現值，另加自贖回日期起至到期日為止一切規定的既定利息付款餘額所需餘下利息(但不包括至贖回日期應計及未支付的利息)(按相等於可資比較國庫債券發行到期半年等額收益的年利率加0.5%的折讓率計算)；及(2)二零一六年債券的本金額。

(ii) 發行人基於稅務理由的贖回權(第二號贖回權)

倘出現若干影響相關司法權區稅務的變動，本公司可於任何時間選擇按本金額(連同至指定贖回日期應計的任何利息)贖回全部(而非部分)二零一六年債券。

(iii) 持有人的贖回權(第三號贖回權)

於發生售回事件(定義見下文)後，二零一六年債券的持有人將有權選擇要求本公司於贖回日期，按本金額的101%連同至贖回日期應計的利息，贖回該持有人的全部(而非部分)二零一六年債券。

如出現以下情況，即會視為發生一宗「售回事件」：

- (1) 出現控制權變動；及
- (2) 在控制權變動事件通告首次對外發出當日後六個月止期間內(倘若在該六個月期間內已對外公佈可能調低二零一六年債券評級，有關期間可予延長)出現評級下調。

於二零一四年一月二十三日，本公司按等同面值100.00%的價值發行於二零一八年到期總面值人民幣1,500,000,000元的5.50厘債券(「二零一八年債券」)。二零一八年債券於聯交所上市。二零一八年債券按年利率5.50厘計息，於每年一月二十三日及七月二十三日每半年期末付息，並將於二零一八年一月二十三日到期(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人民幣1,489,284,718元。二零一八年債券附有綠地控股提供的保持良好契據的利益。

二零一八年債券嵌入的若干選擇權如下：

(i) 發行人基於稅務理由的贖回權(第四號贖回權)

倘出現若干影響相關司法權區稅務的變動，本公司可於任何時間選擇按本金額(連同至指定贖回日期應計的任何利息)贖回全部(而非部分)二零一八年債券。

(ii) 持有人的贖回權(第五號贖回權)

於發生售回事件(定義見下文)後，二零一八年債券的持有人將有權選擇要求本公司於贖回日期，按本金額的101%連同至贖回日期應計的利息，贖回該持有人的全部(而非部分)二零一八年債券。

如出現以下情況，即會視為發生一宗「售回事件」：

- (1) 出現控制權變動；及
- (2) 在控制權變動事件通告首次對外發出當日後六個月止期間內(倘若在該六個月期間內已對外公佈可能調低二零一八年債券評級，有關期間可予延長)出現評級下調。

本公司所持有的第一號贖回權分別於初步確認日期及各報告日期按公允價值入賬列為與主合約並無密切關連的嵌入式衍生工具。董事認為，第一號贖回權於初步確認時、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日的公允價值並不重大。

嵌入二零一六年債券及二零一八年債券的其他選擇權之行使價約相當於主合約的攤銷成本。因此，該等選擇權的風險及特性與主合約具有密切關連，且並非與主合約分開。

二零一六年債券及二零一八年債券的變動載列如下：

	人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日(經審核)	4,269,203
於二零一四年一月二十三日	
發行二零一八年債券的所得款項淨額	1,489,285
期內已攤銷利息及發行成本	144,445
期內已付利息	(102,387)
匯兌虧損	39,130
	<hr/>
於二零一四年六月三十日(未經審核)	<u>5,839,676</u>

於各報告期末的二零一六年債券及二零一八年債券結餘由下列項目組成：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
—其他應付款項—應計利息	78,261	44,609
—債券	<u>5,761,415</u>	<u>4,224,594</u>
—合計	<u>5,839,676</u>	<u>4,269,203</u>

二零一六年債券及二零一八年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。二零一六年債券及二零一八年債券的負債部分的實際年利率分別為5.14%及5.70%。

業務回顧

業績

於二零一四年上半年，中國經歷多項轉變，對其物業市場造成一定的影響。面對持續的轉變及由大量積壓的物業所造成之市場衰退，越來越多的二線及三線城市於二零一四年上半年放寬房地產調控措施，務求刺激購房情況。二零一四年五月，中國央行規定商業銀行須優先應付首次購買普通商住房的貸款需求，以及適時批准及支付符合資格個人住房貸款，且眾多中國城市逐漸開放限購措施。上述政府措施均成為物業成交量增長的推動力。受惠於政府推出的正面措施，加上綠地控股集團的強大支援及靈活定價策略，本集團錄得合約銷售總額人民幣5,871,000,000元，邁向人民幣120億元的年度銷售目標。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得總收益約人民幣1,464,980,000元，較去年同期減少58%，主要原因是期內交付物業數目減少。本公司擁有人應佔純利約為人民幣25,113,000元，去年同期則為人民幣197,696,000元。本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.01元，去年同期則為人民幣0.19元。董事會已決議不就截至二零一四年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。

於回顧期內，已售出及交付項目的總建築面積達97,254平方米，較二零一三年同期已售出及交付的200,124平方米減少51%。平均售價於截至二零一四年六月三十日止六個月期間仍然維持高於每平方米人民幣10,000元的穩定水平。物業銷售收益約為人民幣1,178,000,000元，較二零一三年上半年人民幣3,296,000,000元下跌64%。於二零一四年上半年竣工及交付的核心項目如下：

項目	已於 二零一四年 上半年 售出及交付 概約面積 平方米	已於 二零一四年 上半年 確認的 概約銷售額 人民幣千元	平均售價 (人民幣元/ 平方米) 人民幣元/ 平方米
盛高大城	40,659	332,489	8,178
綠地榮域	13,915	252,557	18,150
綠地翡翠灣	8,762	130,250	14,865
香逸灣	11,102	119,149	10,732
綠地山鼎莊園	8,969	106,015	11,820
綠地西水東	7,610	94,305	12,392
康橋半島	3,810	75,836	19,904
環球188	875	21,540	24,617
東方庭院	1,552	20,571	13,255
小計	97,254	1,152,712	11,853
香逸灣—停車位		7,920	
綠地西水東—停車位		7,320	
康橋半島—停車位		5,390	
盛高大城—停車位		1,930	
綠地翡翠灣—停車位		1,760	
綠地榮域—停車位		934	
小計		25,254	
物業銷售合計		1,177,966	

合約銷售

儘管市場氣氛瞬息萬變，本集團深信可支配收入水平最高的城市的購房者對具成本效益物業的需求將會持續。於二零一四年一月至六月，本集團錄得合約建築面積總額為814,052平方米，同比增加648,392平方米，而合約銷售總額則為人民幣5,871,000,000元，同比增加人民幣4,173,000,000元。

於回顧期內，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項目(34%)、杭州項目(14%)、昆明項目(13%)及南寧項目(13%)。

透過於二零一四年五月以總代價人民幣488,000,000元(其中已預付人民幣408,000,000元作為交易的按金)向一家當地金融機構出售整幢南寧綠地中心，本集團推出大單訂製的新業務，而預期有關業務將強勁增長，並於日後帶來龐大收益。本集團大大受惠於綠地品牌及綠地控股集團的全國性營銷網絡及豐富的項目營運經驗，以致於預售方面取得重大成功。舉例而言，位於江蘇省徐州市兵工路的凱旋門於二零一四年六月二十八日成功推出。該項目將由本集團及華潤置地共同發展成為徐州市中心的高端社區。鑒於其優越位置、完善的社區、卓越的產品質量及人性化設計，277個單位已於推出後兩天內售出。

土地儲備

憑藉母公司綠地控股集團的豐富資源及優質信用支持以及資本市場具有成本優勢的融資渠道，本集團於二零一四年二月成功投得位於海口近五源河秀英區的土地，總代價為人民幣80.5億元。總土地面積為975,717平方米，規劃建築面積為3,273,100平方米，而平均地價為每平方米約人民幣2,460元。整個項目由住宅、商業物業及辦公樓、運動及文化中心，以及公園組成。

於二零一四年四月，本集團以底價收購一幅位於廣西壯族自治區南寧市五象新區平樂大道的優質地塊，總代價為人民幣459,000,000元。總土地面積為98,600平方米，規劃建築面積為345,000平方米，而平均地價為每平方米約人民幣1,330元。自二零一三年十一月首次收購後，此乃為本集團於南寧市收購的第二塊土地。土地會作住宅及商業用途。土地上將興建合共17幢高樓大廈，每幢30層以上。

於二零一四年四月，本集團亦透過股東特別大會投票表決自綠地控股集團完成三個昆明項目(綠地海珀蘭庭、綠地香樹花城及綠地雲都會廣場)的注資。三個項目的總地盤面積為285,704平方米，而計劃建築面積則為684,374平方米，將作住宅、辦公及商業混合發展之用。

於二零一四年六月三十日，本集團持有土地儲備約13,750,000平方米，策略性地分佈於長江三角洲及南中國沿海地區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需求，而本集團亦正不斷尋求具龐大發展潛力的優質土地。

財務重組

於二零一三年下半年及二零一四年，透過於境外及境內資本市場之企業及項目層面的融資工具及渠道，本集團重組其財務狀況，以持有中長期且成本相對較低的債券及貸款，讓本集團長期而言得以輕鬆且極為靈活地探索持續出現的市場機遇，以發展其業務及提升資本實力。憑藉母公司的強大信用支持及審慎的財政方針，本集團已於本期間內實現平均融資成本低於5.5%的目標。

於二零一四年一月，本集團成功發行於二零一八年到期的人民幣1,500,000,000元年利率5.5厘債券，並就杭州綠地旭輝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。

於二零一四年七月，本集團設立本金額為2,000,000,000美元的中期票據計劃，據此，其可發行面值總額最多為2,000,000,000美元(或以其他貨幣計算的等值金額)的分系列或分批的票據，該票據已取得穆迪的「Ba1」評級、標準普爾的「BB+」評級及惠譽的「BBB-」評級，並已根據計劃發行本金金額為500,000,000美元於二零一七年到期的4.375%票據。本集團將根據本集團的經營狀況彈性提取中期票據計劃的尚未提取部分。

展望

中國房地產行業正在迎接發展週期的一個新階段—整合階段。估計強者將日益壯大而較小型的公司將被邊緣化，行業整合亦將會加快。因此，本集團的首要任務是提升競爭力及確立強大的領導地位，達致快速增長。

為達成目標，本集團將首先整合其自有資源。依托母公司綠地控股集團作為國有企業的強大背景以及其良好的政府資源，本集團將能有效地以具競爭力的價格獲得土地，並於項目實施期間享有有利的條件及政府支持。本集團的項目將採用現時強大的綠地品牌。就營運而言，母公司的管理及銷售資源將充分利用作減低營運成本，並享有規模經濟效益。就融資而言，本集團將採取靈活而審慎的方針，以憑藉優良的母公司信用取得較低成本融資資金。

「平衡」將是指引本集團業務發展路向的要點之一。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，本集團將注重增長過快的風險，並於快速增長的同時保持質量。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、南中國沿海及東南沿海地區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一直推動對普通商品房及改善生活環境的需求。

就產品策略而言，對於住宅物業，本集團決心開發優質產品，並以實惠價格出售。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；而對於商用物業，本集團將以量身而建和大單訂制銷售模式為全新方向，繼續探索並將其發展成為潛在的強大收益來源。

財務表現

收益

本集團於二零一四年上半年的總收益較二零一三年上半年減少約58%，由約人民幣3,474,000,000元減少至約人民幣1,465,000,000元。

物業銷售為核心業務活動，產生收益約人民幣1,178,000,000元，佔總收益約80%。本集團來自其他分部的收益包括物業租賃、物業管理及其他相關服務、酒店及高爾夫球場營運以及教育。

	截至六月三十日止六個月		
	二零一四年 上半年 人民幣千元	二零一三年 上半年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	1,177,966	3,295,810	-2,117,844
物業租賃	36,331	29,778	6,553
物業管理收入及其他相關服務	136,632	39,604	97,028
酒店及高爾夫球場收入	74,486	70,818	3,668
教育	39,565	37,666	1,899
總計	<u>1,464,980</u>	<u>3,473,676</u>	<u>-2,008,696</u>

銷售成本

銷售成本減少約54%至約人民幣1,142,000,000元，而二零一三年上半年則為人民幣2,503,000,000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

毛利由二零一三年上半年的人民幣970,000,000元跌至約人民幣323,000,000元，毛利率則由於產品組合與去年同期不同而由28%下跌至22%。

其他收益及虧損以及其他開支

於二零一四年上半年，本集團錄得其他虧損及其他開支約人民幣20,000,000元，主要由於罰款所致。

經營開支

由於本集團發展及擴張，行政費用及銷售及市場推廣成本分別由二零一三年上半年的人民幣166,000,000元及人民幣38,000,000元增加至二零一四年上半年的人民幣185,000,000元及人民幣88,000,000元。

融資成本

融資成本由二零一三年上半年的人民幣232,000,000元減少至二零一四年上半年的人民幣92,000,000元，該減少主要由於平均融資成本大幅降低所致。

投資物業公允價值收益／虧損

本集團於二零一四年上半年錄得投資物業公允價值收益約人民幣116,000,000元，二零一三年上半年則為虧損人民幣50,000,000元。公允價值收益主要乃由於南寧及無錫的投資物業所致。

應佔聯營公司及合營企業收益／虧損

本集團於二零一四年上半年錄得應佔合營企業經營業績溢利人民幣42,000,000元，而二零一三年上半年則為虧損人民幣120,000,000元。錄得收益乃主要歸因於二零一四年上半年交付海長流項目所致。

所得稅

所得稅由二零一三年上半年的人民幣404,000,000元下跌69%至二零一四年上半年的人民幣125,000,000元，主要由於就物業交付累算的土地增值稅及企業所得稅撥備減少所致。

本公司擁有人應佔溢利

本集團於回顧期內錄得本公司擁有人應佔溢利約人民幣25,000,000元，較二零一三年上半年的人民幣198,000,000元減少87%。

財務狀況

於二零一四年六月三十日，權益總額為人民幣5,701,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,707,000,000元)。總資產為人民幣26,532,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣21,740,000,000元)，而總負債則維持於人民幣20,831,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣16,033,000,000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(借款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)於二零一四年六月三十日維持於151%的水平(二零一三年十二月三十一日為100%)。本集團於二零一四年六月三十日的現金及現金等價物總額(包括受限制現金)為人民幣2,107,000,000元，借款總額為人民幣10,742,000,000元，股本基礎為人民幣5,701,000,000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的成本。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定的有關條款收取。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團將其賬面值為人民幣56億元的物業、土地使用權及定期存款抵押，以獲取授予本集團的銀行信貸。於二零一四年六月三十日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣48億元。

財務擔保

於二零一四年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一四年 六月 三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
按揭	1,643,680	506,948

資本承擔

	二零一四年 六月 三十日 人民幣千元	二零一三年 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	4,746,143	7,735,884
– 已授權但未訂約	14,844,320	2,722,895
物業發展總額	19,590,463	10,458,779

人力資源

於二零一四年六月三十日，本集團總共僱用1,931名僱員(二零一三年六月三十日：1,843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，以及採納股份獎勵計劃以吸引及挽留人才為本集團效力。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

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，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及企業管治報告(「企業管治守則」)所載的守則條文，惟下文所述的守則條文第A.2.1、A.4.2及E.1.2條除外。

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之角色應予區分，且不應由一人同時兼任。自二零一四年一月一日起至二零一四年六月三十日，董事會主席及本公司行政總裁均由陳軍先生擔任。本公司認為結合兩個角色有助有效率地制定及實施本集團之策略及政策，而有關結合並無損害本集團的企業管治常規。由董事會管理本公司事務可確保權力與權限之間的平衡，而董事會定期舉行會議，以討論及釐定有關本集團營運之事宜。

守則第A.4.2條規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在其獲委任後的首個股東大會上獲股東選舉後方可作實。

根據本公司的章程細則，獲董事會委任為董事的任何人士須於本公司下屆股東週年大會上接受重新選舉。鑑於上市規則附錄三第4(2)段規定獲董事委任以填補臨時空缺的任何人士將僅可任職至下屆股東週年大會為止，惟彼將合乎資格接受重新選舉，故該項安排被認為是適當的。

守則第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於需要處理其他業務，故未有出席本公司於二零一四年六月三日舉行的股東週年大會。

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，彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月內均有遵守標準守則所規定的準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一四年六月三十日止六個月，除股份獎勵計劃受託人根據股份獎勵計劃的信託契據條款以總代價3,765,398港元於香港聯合交易所有限公司購買本公司合共1,050,000股股份外，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

所得款項用途

茲提述本公司日期為二零一三年五月八日的公告及本公司日期為二零一三年七月十一日的通函，內容有關格隆希瑪認購認購股份，總代價約為2,996,000,000港元。來自認購事項的所得款項淨額（經扣除開支後）約為2,940,000,000港元。本公司已動用約1,340,000,000港元用作派付及償付特別股息；及約1,600,000,000港元用作本集團的一般公司用途（包括本集團房地產項目的未來發展）。

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二零一四年六月三十日止六個月的中期業績。

刊登中期報告

載有上市規則規定的所有資料的二零一四年度中期報告將於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)刊登。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零一四年八月二十九日

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、方和太平紳士及關啟昌先生。

董事願就本公告所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本公告並無遺漏其他事實，致使本公告內之任何陳述產生誤導。