



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)

INTERIM REPORT

2017

中期
報告





目錄

- 002 公司簡介
- 004 公司資料
- 006 土地儲備資料
- 管理層討論與分析
- 009 經營管理回顧
- 014 前景展望
- 017 財務分析
- 024 企業管治
- 026 其他資料
- 033 簡明綜合財務報表審閱報告
- 簡明綜合財務報表
- 034 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 035 簡明綜合財務狀況表
- 037 簡明綜合權益變動表
- 038 簡明綜合現金流量表
- 039 簡明綜合財務報表附註
- 067 釋義

公司簡介

綠城中國控股有限公司是中國優質房產品開發及生活綜合服務供應商，以優秀的產品質量、獨特的建築美學、以人為本的服務保持行業領先地位，致力於打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌。公司連續第十三年被國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院三家權威機構聯合評定為「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」稱號，並連續第十四年榮膺「中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」，品牌價值達人民幣290.76億元。此外，綠城還憑藉在保障房建設和慈善公益事業等方面的努力，多年蟬聯「中國房地產年度社會責任感企業」，並以優秀的產品質量和服務品質被評為「2017中國房地產顧客滿意度領先品牌」。

綠城中國控股有限公司，是涵蓋房產開發、特色小鎮建設、代建管理、資產經營、生活服務等業務的混合所有制企業，以高質量的產品營造和生活服務佔據行業領先地位。歷經二十三年的發展，公司已擁有300餘家成員企業，業務範圍涉20多個省、自治區及直轄市，進駐100餘城，營造400餘個美麗園區。

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41.6億元)，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的約25.0%的權益。

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，中交集團再以每股港幣11.46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已發行股本總額的約28.9%的權益，成為綠城單一最大股東。

作為中國精品物業營造專家，綠城集團一直堅持創新，不斷探索人居關係，在低層

住宅、多層住宅和高層住宅等居住物業營造上頗有造詣。在營造美麗建築的基礎上，致力於為更多人打造美好生活。綠城集團將堅持重點布局北京、上海、廣州、深圳、杭州、天津、南京、重慶、濟南等中國一二線重點城市與海外重點城市。於2017年6月30日，綠城集團在全國擁有超過3,057萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保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，並累積了大量高質量項目的開發經驗和卓越的營運能力，為集團的未來發展提供了強勁動力。

自2010年9月起，綠城集團啟動代建業務；2015年9月，公司收購綠城鼎益房地產投資管理有限公司及綠城時代城市建設發展有限公司，成立綠城管理集團，至今已實現業務、管控、團隊有序融合，並已形成引領行業的「代建4.0」完整的標準體系，輕資產運營模式日趨成熟，業務增長不斷加快。2016年6月，本公司對藍城進行重組，並將藍城的代建業務整合至綠城管理集團，新的綠城管理集團規模進一步擴大。截至2017年6月30日，模擬重組整合後的新綠城管理集團合併管轄項目合計達到165個，規劃總建築面積約4,965萬平

方米。目前，綠城管理集團是全國規模最大、專業能力最強的房地產輕資產運營集團公司。

2017年，本集團確立了「五位一體」的管理組織架構和業務發展格局，即以綠城中國為主體，形成綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮、綠城生活五大子集團，在央企中交集團、香港藍籌九龍倉集團，以及創始人知名中國房地產企業家宋卫平先生等各大股東的全力支持下，共同致力於打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌，促進綠城中國由「造房子」向「造生活」轉型，提升綠城中國未來的核心競爭力。

公司資料

董事會

執行董事

宋卫平先生(聯席主席)
劉文生先生(聯席主席)
孫國強先生
壽柏年先生
曹舟南先生
李青岸先生
李永前先生

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)
劉文生先生
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)
孫國強先生
壽柏年先生
柯煥章先生
史習平先生
許雲輝先生

註冊辦事處

Maples Corporate Services Limited
PO Box 309, Umland 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

公司資料

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

香港法律方面：
安理國際律師事務所

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所

開曼群島及英屬維爾京群島法律方面：
Maples and Calder

公司秘書

馮征先生

授權代表

曹舟南先生
馮征先生

主要往來銀行

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
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
平安銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

杭州總部

中國
浙江省杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座10樓
(郵編：310007)

香港主要辦公地點

香港中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈1期14樓1406-1408室

投資者關係部

電郵：ir@chinagreentown.com
電話：(852) 2523 3138
傳真：(852) 2523 6608

公共關係

偉達公共關係顧問
電郵：greentown@hkstrategies.com
電話：(852) 2894 6321
傳真：(852) 2576 1990

股票代碼

香港聯交所：03900

網頁

www.chinagreentown.com
www.greentownchina.com

土地儲備資料

綠城集團在 中國



烏魯木齊



大慶



瀋陽



北京



唐山



大連



天津



濟南



青島



鄭州



徐州



南京



無錫



上海



黃石



浙江



長沙



廣州



佛山



柳州



海南，陵水

海外

雅加達，印尼



總建築面積超過
3,057 萬平方米

區域	項目 數目	建築面積佔比 (%)
杭州	19	15.0%
浙江(除杭州)	31	29.5%
長三角區域(除浙江)	6	4.9%
環渤海區域	19	32.1%
珠三角區域	3	2.4%
其他區域	13	13.6%
海外	1	2.5%
總計	92	100%

* 長三角區域				
浙江 (除杭州) 9,028,151 總建築面積(平方米) 29.5% 佔總土地儲備比例(%)	杭州 4,579,557 總建築面積(平方米) 15.0% 佔總土地儲備比例(%)	江蘇 1,124,888 總建築面積(平方米) 3.7% 佔總土地儲備比例(%)	上海 380,699 總建築面積(平方米) 1.2% 佔總土地儲備比例(%)	
* 環渤海區域				
山東 5,500,461 總建築面積(平方米) 18.0% 佔總土地儲備比例(%)	遼寧 1,801,328 總建築面積(平方米) 5.9% 佔總土地儲備比例(%)	天津 1,393,735 總建築面積(平方米) 4.6% 佔總土地儲備比例(%)	北京 708,814 總建築面積(平方米) 2.3% 佔總土地儲備比例(%)	河北 391,266 總建築面積(平方米) 1.3% 佔總土地儲備比例(%)
* 珠三角區域		* 海外		
廣東 734,604 總建築面積(平方米) 2.4% 佔總土地儲備比例(%)		印尼(雅加達) 778,900 總建築面積(平方米) 2.5% 佔總土地儲備比例(%)		
* 其他區域				
海南 1,198,610 總建築面積(平方米) 3.9% 佔總土地儲備比例(%)	新疆 891,274 總建築面積(平方米) 2.9% 佔總土地儲備比例(%)	黑龍江 543,375 總建築面積(平方米) 1.8% 佔總土地儲備比例(%)	河南 451,492 總建築面積(平方米) 1.5% 佔總土地儲備比例(%)	安徽 243,599 總建築面積(平方米) 0.8% 佔總土地儲備比例(%)
湖南 235,307 總建築面積(平方米) 0.8% 佔總土地儲備比例(%)	廣西 205,927 總建築面積(平方米) 0.7% 佔總土地儲備比例(%)	內蒙古 174,807 總建築面積(平方米) 0.6% 佔總土地儲備比例(%)	重慶 99,860 總建築面積(平方米) 0.3% 佔總土地儲備比例(%)	湖北 99,600 總建築面積(平方米) 0.3% 佔總土地儲備比例(%)

附註：

- (1) 不包括綠城集團10%以下權益的項目。
- (2) 總建築面積及土地面積會隨着規劃調整而有所更改，相關數字以項目完成後的最終測量為準。



杭州桃源小鎮

管理層討論 與分析

經營管理回顧

2017年上半年，房地產行業政策密集出台，金融政策逐步緊縮。一方面，熱點城市紛紛施行「限購、限貸、限價、限簽、限售」措施，抑制投資投機需求；另一方面，土地競拍規則變化頻出，許多地塊在達到最高限價後，需競投自持面積、保障房面積、養老公寓面積，部分地塊需搖號才能獲得。然而，市場需求依然旺盛，大型房企業績普遍逆勢增長。從一二線來看，許多城市中心地區土地供應長期缺位，供不應求的局面導致樓市銷售火爆；從三四線來看，受一二線溢出效應和「去庫存」政策影響，市場不斷升溫。

此外，有關培育和發展住房租賃市場的政策於今年七月頻繁出爐，從地方性「租購同權」政策的出台，到首批租賃用地的出讓，再到12個住房租賃試點城市的確定，國家實行「租購並舉」的決心為房地產開發模式帶來了新的機遇和挑戰。

面對當前的市場環境，本集團始終堅持「讓房產品回歸居住屬性」的理念，為業主提供高品質的產品和服務，同時確保自身經營實現有質量的增長。銷售方面，在「限價」背景下爭取對保持利潤有利的條件；投資方面，堅持既定策略不動搖，加大國家戰略型項目（如全運村等）、產業戰略型項目（如新經濟、新產業等）、產品創新型項目（如楊柳郡系列等）的拓展，持續優化土地儲備；管控方面，促進五大業務板塊的協同發展，共同推動戰略轉型；財務方面，加強全面預算管控，並主動開拓新型融資渠道；產品與服務方面，繼續堅守高標準嚴要求，加快促進產品創新研發，通過創立房屋4S公司構建房屋全生命周期服務體系，進一步提升服務品質。得益於各股東的堅定支持和全體員工半年來的傾心付出，本集團上半年再創佳績。

業績概覽

本期本集團實現淨利潤人民幣1,270百萬元，較2016年同期的人民幣813百萬元增加人民幣457百萬元，增長56.2%。本期本集團取得收入人民幣10,449百萬元，較2016年同期的人民幣9,682百萬元增加7.9%，另外，本期本集團為有效盤活存量資產，處置了所持有的兩家附屬公司之股權，其下包括位於北京的一幢酒店式公寓和兩幅尚未開發的地塊。本期本公司股東應佔利潤人民幣1,229百萬元，較2016年同期的人民幣604百萬元增加人民幣625百萬元，增長103.5%。

若扣除收購收益、若干資產的減值虧損或減值虧損撥回、金融衍生工具公平值變化損益和投資物業公平值變化收益的稅後淨影響，本期本公司股東應佔核心利潤人民幣1,088百萬元，較2016年同期的人民幣761百萬元增加人民幣327百萬元，增長43.0%。

本期實現每股基本盈利人民幣0.46元，較2016年同期的每股人民幣0.20元增長130.0%。

預售情況

截至2017年6月30日止六個月，綠城集團（包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司連同其合營企業及聯營公司）累計取得總合同銷售面積約346萬平方米，總合同銷售金額約人民幣595億元，創歷年同期新高。投資項目銷售均價約人民幣21,540元每平方米（去年同期：每平方米人民幣19,281元），處於全國領先水平。

其中，綠城集團2017年上半年累計取得投資項目合同銷售面積約205萬平方米，合同銷售金額約人民幣442億元，其中歸屬於本集團（包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司）的權益金額約為人民幣239億元；於2017年6月30日，本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，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣15億元。另外，綠城集團以品牌輸出、管理輸出的代建管理項目（非投資項目，簡稱代建項目），於2017年上半年累計取得合同銷售面積約141萬平方米，合同銷售金額約人民幣153億元。

2017年上半年投資項目整體去化率為49%。其中，新增房源去化率達79%，杭州桂語江南、寧波楊柳郡等新項目銷售火爆，開盤即售罄，單盤銷售貢獻率加大。存量房源去化情況良好，許多歷史沉澱產品在本輪銷售中實現了理想去化。

投資及土地儲備情況

2017年上半年，本集團堅持聚焦15個核心城市，持續優化土地儲備結構，在深耕杭

州、北京、浙江、江蘇既定目標區域的基礎上，實現華南、西南戰略佈局；同時，戰略性佈局三大城市群（京津冀、長三角、珠三角）周邊的優質三四線城市，以「快周轉」為導向，開發「短平快」項目，新拓展項目力爭做到不沉澱資產、零庫存。

本期本集團新增項目共計12個，主要分佈於長三角及珠三角的核心城市（佔比達70%），總建築面積約為295萬平方米，歸屬於本集團的約為167萬平方米；總土地款約人民幣245億元，歸屬於本集團支付的約為人民幣161億元；預計新增可售金額約人民幣589億元，其中歸屬於本集團權益約為人民幣349億元，新增土地平均樓面價約人民幣11,979元每平方米。

2017年上半年新增土地儲備表

序號	地塊／項目名稱	取得方式	城市	權益	總土地成本／		歸屬於綠城	總建築面積
					收購價	支付款項		
					(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(平方米)	
1	廣州廣鋼新城項目	招拍掛	廣州	16.7%	4,001	668	259,843	
2	杭州磁帶廠02地塊	招拍掛	杭州	100%	1,271	1,271	80,267	
3	杭州塘北地塊	招拍掛	杭州	26%	3,100	806	109,884	
4	象山白沙灣玫瑰園	收購	寧波	100%	72	72	155,974	
5	南京雨花區岱山地塊	招拍掛	南京	80%	3,810	3,048	310,000	
6	佛山北滘地塊	招拍掛	佛山	50%	1,942	971	252,082	
7	無錫太湖新城地塊	招拍掛	無錫	100%	3,834	3,834	309,808	
8	義烏宗塘地塊一	招拍掛	義烏	74.5%	2,490	1,855	208,725	
9	義烏宗塘地塊二	招拍掛	義烏	74.5%	1,769	1,318	149,224	
10	重慶冉家壩地塊	招拍掛	重慶	100%	872	872	99,860	
11	雅加達項目	收購	雅加達	10%	87	87	778,900	
12	麗水留香園	招拍掛	麗水	100%	1,266	1,266	230,612	
總計					24,514	16,068	2,945,179	

新增地塊多位於核心城市的核心地段，地理位置優越，稀缺性高。如廣州廣鋼新城項目地處廣州中心六區中的荔灣區，共享老城區成熟配套，20分鐘覆蓋城市CBD生活圈；重慶冉家壩地塊位於重慶北區的政、商、住中心，是北區人口密度最高的區域，客群支付能力強；杭州磁帶廠02地塊位於杭州西湖區留下單元，為杭州市區近年來唯一一塊低密度宅地，將與本公司去年取得的磁帶廠03地塊共同打造城西高端住宅項目。

於2017年6月30日，綠城集團共有土地儲備項目92個(包括在建及待建)，總建築面積約3,057萬平方米，其中按照權益計算約為1,796萬平方米；總可售面積約為2,215萬平方米，權益可售面積約為1,026萬平方米；樓面地價平均成本約為每平方米人民幣4,057元；一二綫城市的土地儲備佔比由2017年初的43%增長至47%。

五大板塊分工明確，多元業務協調發展

近年來，綠城中國積極響應中國城鎮化、「一帶一路」等國家戰略，勇擔為社會大眾營造美麗建築、創造美好生活的歷史使命，實現由「造房子」向「造生活」轉型、由「賣房子」向「賣生活」轉型。為打造「中國理想生活綜合服務商第一品牌」，綠城中國堅定貫徹落實「開發專業化、地產金融化、服務平台化」的發展戰略，並確立了「五位一體」的管控體系，為戰略轉型的實現提供組織架構保障。

綠城中國為本集團的管控平台、上市主體，下設綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮和綠城生活五大子集團。五大子集團彼此支撐、高效協同，共同推動落實「服務平台化、地產金融化、開發專業化」的戰略。

綠城房產專注於投資開發，憑藉優秀的房產品質佔據行業領先地位，經過二十多年的發展，銷售業績持續增長，運營周轉率不斷提高，利潤得到有效保障。2017年3月，綠城房產集團投資印度尼西亞雅加達優質商住項目，為綠城開拓海外市場邁出了第一步。

綠城管理專注於代建管理，以品牌、管理、資源輸出為特徵，是中國規模最大、

專業能力最強的代建企業，深受政府、央企和其他企業委托方的信賴。目前基本形成以「珠三角、長三角、京津冀」和「海南、成渝城市圈」為核心的戰略布局。截至2017年6月30日，綠城管理集團管控項目合計達165個，規劃總建築面積約4,965萬平方米，預計總可售金額約人民幣2,801億元。

綠城資產以「構建金控平台，共築理想綠城」為發展願景，重點圍繞「金融投資與管理、產業投資與管理、持有資產投資與管理」三大核心業務，通過存量資產盤活處置、股權投資併購，以及地產基金、融資租賃、商業保理等金融業務，實現「資產管理」到「資本運作」的戰略轉型，全面構建專業、創新、優質的金融服務平台。

綠城小鎮以特色小鎮建設為主業，以產業為導向，探索中國城鎮化領域「供給側結構性改革」樣板。自2016年7月成立以來，綠城小鎮集團原有小鎮類項目經營業績突飛猛進，並已形成農業、茶業、花卉、紅酒、運動、頤養、文旅等特色產業小鎮項目。

綠城生活承接綠城中國「服務平台化」發展戰略，積極應對房地產行業變化趨勢，獨創房屋4S服務商業模式，以房產經紀、房屋4S和商業運營為主要業務板塊，為綠城業主和社會大眾提供覆蓋客戶生活全鏈條和房屋全生命周期的品質生活服務，探索「新產品、新服務、新經濟」，從「創造城市的美麗」延伸至「創造生活的美好」，助力綠城中國戰略轉型。

財務結構日益優化，力爭突破資金瓶頸

受益於第一大股東中交集團的資信支持及本公司整體經營情況的向好，於2017年6月30日，本集團淨資產負債率為57.9%，（2016年12月31日：58.1%），銀行存款及現金（包括抵押銀行存款）為人民幣367.35億元。2017年上半年總借貸加權平均利息成本為5.6%，與2016年同期的6.3%相比有明顯下降。

2017年2月，本集團順利取得批准發行人人民幣89億元中期票據的通知書，3月發行首期中期票據人民幣30億元，期限5年，利率5.5%；4月發行第二期中期票據人民幣20億元，期限3年，利率5.19%；6月發行第三期中期票據人民幣25億元，期限3年，利率5.47%；8月發行第四期中期票據人民幣14億元，期限5年，利率5.3%，成功完成人民幣89億元中期票據的發行。

2017年7月19日，本集團成功發行4.5億美元永續三年可贖回高級證券，訂單規模超額認購14倍，5.250%的初始分派率創下本集團境外永續證券和債券類融資利率的歷史新低，體現了投資者對綠城中國整體發展戰略和穩健運營的充分認可。詳情可參見「期後事項」的闡述。

但是，綠城中國仍然面臨股本不足的短板，公司股東權益僅人民幣256億元，這對支持每年超千億的銷售規模造成了限制。因此，綠城資產集團應運而生，著力開拓新型融資渠道，構建多元基金方案，創新持有資產融資，酒店資產證券化業務、融資租賃業務和持有物業基金方案紛紛落地。

服務品質不斷升級，技術創新成效顯著

本集團始終秉承「真誠、善意、精緻、完美」的公司理念，不斷提升服務品質。2017年上半年客訴處理滿意度達99.7%（同比提高0.5%），平均處理時長16.1天，同比減少9.5天；2017年5月開展首次「生活服務提升月」活動，加深了鄰里關係，促進了園區和諧。綠城生活集團的組建，更是承載了綠城中國「服務平台化」的發展戰略，圍繞客戶生活的方方面面、房屋整個生命周期著力提升客戶生活品質。

本集團高度重視技術創新，將技術研發視為產品迭代升級的推動力。當前城市軌道建設的熱潮帶來大量「軌道+物業」模式的開發機會，也對施工安全和產品工藝提出了新的挑戰。如杭州鳳起潮鳴項目突破難點，採取土體加固、分區塊開挖等措施，保障地下與地上施工的同時進行，加快項目運營周轉，並且克服了地鐵盾構對建築排布的影響，實現了更優的平面設計布局，為本集團增加了約人民幣2億元的可售貨值；寧波楊柳郡項目採用了阻尼器裝置，大幅降低地鐵運行帶來的振動，取得了較好的減震效果，進一步提高了產品的安全系數。同時，在建築產業化成為大勢所趨的背景下，本集團已設立杭州鳳起潮鳴、杭州桂語江南、北京西山燕廬、濟南全運村和上海誠園（代建項目）等十多個建築產業化示範項目，示範內容涵蓋裝配式建築、鋼結構建築和穿插施工等多項先進技術。

前景展望

2017年初以來，房地產調控力度日益趨嚴，一二線城市頻繁出台緊縮政策，但房地產開發投資增速仍保持在高位，土地市場熱度空前。展望2017年下半年，「十九大」即將召開，中央政治局會議也已指出政府會堅持調控政策的連續穩定性，強力推進建設房地產平穩健康發展的長效機制。預計因城因地施策、分類調控仍將是下半年市場調控的主基調，熱點城市將維持現有調控政策內容、力度不減，土地供應量預計將有所增加；房地產調控政策將進一步向三四線城市延伸，避免大量投資資金向三四線城市外溢。隨著「只租不售」、「租售同權」、「共有產權房」等具有時代意義的政策推出並逐步落地，預計更多城市將著手優化供地結構，促進房地產市場以售為主向租售並舉轉變，從而深化房地產改革。

面對政府的長期調控機制以及日益激烈的同業競爭，本集團將堅持致力於打造中國理想生活綜合服務商第一品牌，穩健運營，積極探索實踐五大板塊的業務格局，加快集團戰略轉型，以多元化的發展模式順應房地產市場的變革。同時以市場為導向加快去化，以精細化的投資戰略優化土地儲備，提升產品品質、服務品質、管理品質，持續優化穩健高效的財務管控機制，以經營結果為導向，提升系統風險管控能力。從而有效提升公司在行業中的整體競爭力，實現有質量的增長。

戰略轉型

為了更好地實現從營造「美麗建築」向創造「美好生活」的轉變，本集團將堅定不移地以「開發專業化、地產金融化、服務平台化」為指導方向，依托「五位一體」的組織架構，逐步實現戰略轉型，加速實現「理想生活綜合服務商」的戰略願景。

開發專業化是房產企業轉型升級的重要課題。綠城房產作為主力軍，將緊緊圍繞產品品質、服務品質、性價比、周轉率、毛利率、滿意度、經營效率等七個方面的戰略目標，不斷提升房產開發的綜合能力。同時，本集團為了適應城市發展和城鎮化進程的需要，積極尋求房產開發轉型創新的路徑：綠城小鎮將順應逐步細分化的市場，利用國家利好政策，加強產業探索與特色小鎮的獲取，深化產業小鎮和人居小鎮等樣板小鎮的建設，逐步形成小鎮開發運營的特色模式；綠城管理將進一步拓展商業代建、政府代建和資本代建等業務規模，從品質、效益、標準等各方面繼續引領行業發展，確保行業第一地位，推進房地產開發輕資產模式。

地產金融化是房產企業未來發展的方向，在綠城的轉型道路中具有舉足輕重的作用。綠城資產將圍繞「地產金融化」的戰略目標，進一步釋放資產流動性，優化資產結構。搭建綠城主業上下游的產業投資平台，拓展多元化的融資渠道，構建綠城特色的地產金融化模式，打造內部金控平台，全方位對主營業務形成金融支持。

为了更好的適應後房地產時代，綠城生活將圍繞客戶全生活鏈和房屋全生命周期，利用大數據與互聯網技術，構建「美好綠城」高端社群生活線上服務平台，整合線下服務資源，統一客戶數據入口，沉澱核心數據資產，打造綠城中國未來核心競爭力。

投資拓展

鑒於當前整體土地儲備不足、存量結構欠佳的短板，本集團將繼續堅持「核心城市，核心地段」的投資戰略，聚焦「長三角」、「珠三角」、「京津冀」等三大城市群及「北上廣深」四大都市圈，積極參與同本集團優勢和發展戰略高度匹配的優質項目地塊，精準投資，力求實現「戰略調倉、優化結構、

穩健發展」的戰略目標。就投資方針而言，本集團將聚焦於首進戰略城市、重點城市品牌落地、開發模式創新等類型項目，重點傾向於高毛利率、高周轉率的短平快項目，力求實現資產零沉澱，提升投資效率及效益。

同時，本集團將積極推進精細化投資進程，展開有質量的規模化投資，不斷創新投資方式。第一、除招拍掛外，積極嘗試收併購、產城融合、軌道交通物業、城市三舊改造等多元化獲取土地的方式。第二、加大與行業標杆企業的合作，採用靈活的合作方式，並嘗試與具有優質產業資源的企業實現跨行業合作，通過優勢互補提升投資能力。第三、積極對接全運村、亞運村項目建設；積極開拓為雄安新區建設提供全程服務；深化與中交戰略合作，實現優勢互補；推進特色小鎮建設，樹立新型城鎮化樣板；嘗試參與其他國有企業「混合所有制改革」。第四、圍繞主營業務和產業鏈構建，開展相關多元化綜合產業投資業務。

另外，未來本集團在海外發展方面將以穩健投資為前提，聚焦北美、澳洲、東南亞三個戰略區域；充分整合中交資源，以及當地開發商的品牌和專業開發能力，推進合作開發，逐步學習當地開發模式，初步完成組建專業海外開發團隊。

銷售去化

本集團將繼續堅持「早銷、快銷」的原則，快速應對一二線城市的溢出效應，抓住三四線城市的市場回暖機遇，並根據自身的土地儲備結構，動態調整各城市及項目的銷售指標，科學定價，並靈活制定付款方式，從而加快去化和資金回籠。與此同時，本集團還將主動改革，在城市群和客戶研究方面，加強集團以及城市公司市場研究的專業力量，精準落實新組團、新產品定位，提升投資決策效率；在加強品牌營銷方面，持續貫徹、深化「惟有生活最珍貴」的品牌主張，提升綠城品牌影響力，並通過園區活動展開品牌化運營，將海豚計劃、紅葉行動等打造成為綠城象徵，進一步增強業主的服務體驗；在營銷作業模式創新方面，積極運用大數據，建立客戶

數據中心，打破項目間的客戶資源壁壘，構建完整的客戶檔案，實現高效、精準蓄客，同時全面落地互聯網營銷，滿足客戶在線服務需求，提高營銷作業效率。

財務管控

在「五位一體」的組織架構基礎之上，本集團將進一步完善財務管控體系，持續提升專業化管理的能力，充分合理配置財務資源，提升財務運營品質。在融資方面，進一步加強與主要銀行的合作力度，繼續推進公開市場融資，積極創新融資模式和拓寬融資渠道，大力推進基金、保理、融資租賃等創新金融業務；在預算管理方面，逐步建立健全預算分析和預警機制，規範預算調整流程；在資金統籌方面，結合全面預算與公司的經營計劃，持續通過資金結算中心強化對資金的統籌管理；在稅務籌劃方面，加強新、老項目的稅務籌劃和日常管理，持續推進尾盤項目的稅務清

算工作，從而有效降低稅收成本。與此同時，本集團還將積極推進財務信息化進程，持續構建穩定高效的財務信息系統，推進財務系統與各業務系統的集成工作，提高財務工作效率。

品質管理

一直以來，綠城集團以品質優勢深受客戶信賴，在未來發展中，本集團也將充分發揮這方面的優勢，扎實推進品質管理，打造綠城集團的核心競爭力。

在產品品質方面，以品質、創新、效率為核心，踐行全面質量管理，促進品質提升，完善第三方品質評估；加大新產品、新技術、新工藝研究應用，保持優質產品力的傳承與創新，在設計上始終保持對於市場的引領，確保產品常新，品質長優；開展產品標準化、開發全周期綜合提效、監理戰略合作等措施，提高人均能效。

在服務品質方面，堅持客戶思維，完善服務體系，創新服務內容，以制度建設、品質巡查、客訴督導及服務聯動為路徑，以提升客戶滿意度為目標，保障服務品質的不斷升級；在成熟的園區生活服務體系基礎上，依托大數據的支撐，打造中國首個房屋4S服務樣板，並針對市場需求，充分整合資源，逐步完善綠城生活多元化及定制化的服務模式，為更多客戶創造更高品質的服務價值。

在管理品質方面，繼續深入開展「四個全面」管理，從「人才、質量、服務、預算」四個方面推動公司的規範運營。人才管理以「人崗匹配」為核心，質量管理以「品質領先」為追求，服務管理以「客戶需求」為中心，預算管理以「公司利益最大化」為目標。作為管理者和各級員工開展工作的行動指南，「四個全面」將幫助公司管理邁上新的台階。

風險管理

本集團將以經營結果為導向，提升系統風險管控能力。

首先，本集團將以系統化的制度建設，構建風險管控的基礎防綫。基於綠城中國和五大子集團的不同定位，形成覆蓋綠城中國、子集團、項目公司三個層面的制度標準體系。綠城中國及子集團層面，著重建設公司治理、財務管控、本體行政、品牌服務、投資拓展等模塊的制度，關注多元化集團管控的常見風險；項目公司層面，則以前期、設計、工程、營銷、成本、服務及財務為主綫，構成「七弦琴」操作手冊，從執行層面防範房地產行業常見風險。

其次，本集團將形成「集團管控標準、業務操作規範、產品技術規範」三位一體的制度標準體系，構建起包括「業務防綫、法務防綫、審計防綫、監察防綫」的全面風險防範體系，逐步提高公司風險規避、識別與處置能力，形成風險管理閉環機制。

2017年下半年可售貨源

2017年下半年綠城集團預計整體可售貨源約為521萬平方米，整體可售金額約為人民幣1,010億元。其中，2017年下半年綠城集團將有110個投資項目在售，預計可售貨源約399萬平方米，可售金額約人民幣846億元（其中2017年上半年存量房源可售金額約為人民幣474億元，預計新增可售房源金額約人民幣372億元），一二綫城市可售貨源約239萬平方米，可售金額約人民幣603億元，佔2017年下半年可售金額的71%。2017年下半年綠城集團代建項目預計可售貨源約122萬平方米，可售金額約人民幣164億元。

未來綠城集團將進一步深化混合所有制改革，依托中交集團的資源優勢及九龍倉集團藍籌港企的影響力，開展多方位的戰略合作，依靠創始股東宋衛平先生堅持對產品與服務品質提升的不懈追求，努力打造混合所有制企業中的典範。整體而言，綠

城集團將通過五大業務板塊協同發展，在市場由「造房子」向「造生活」的轉變中充分展現自身的核心競爭力，加速實現「理想生活綜合服務商」的美好願景。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括酒店運營收入、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8,665百萬元，佔總收入的82.9%，較2016年同期的人民幣8,237百萬元增加5.2%。本期交付物業銷售均價為每平方米人民幣15,465元，較2016年同期的每平方米人民幣13,267元上升16.6%，主要是本期交付的項目中，上海黃浦灣項目為高檔精裝修高層住宅，銷售均價較高，銷售比重達26.6%，一定程度上提升了銷售均價。

2017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)
上海黃浦灣	高層住宅	26,965	2,303	26.6%	85,407
德清英溪桃源	高層住宅、別墅	91,055	805	9.3%	8,841
海南藍灣小鎮	高層住宅、別墅	21,360	597	6.9%	27,949
湖州御園	別墅	31,238	543	6.3%	17,383
舟山長峙島	高層住宅	28,861	438	5.1%	15,176
奉化玫瑰園	高層住宅、別墅	22,846	426	4.9%	18,647
臨海玫瑰園	別墅	17,549	392	4.5%	22,337
合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅	26,710	279	3.2%	10,446
淄博百合花園	高層住宅、多層住宅、別墅	31,880	267	3.1%	8,375
長沙青竹園	別墅	21,321	255	2.9%	11,960
青島理想之城	高層住宅	10,245	233	2.7%	22,743
寧波智慧園	寫字樓	25,742	224	2.6%	8,702
其他		204,527	1,903	21.9%	9,304
合計		560,299	8,665	100%	15,465

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3,382百萬元，佔比39.0%，位居首位。上海地區項目實現物業銷售收入人民幣2,303百萬元，佔比26.6%，位居第二。杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣958百萬元，佔比11.1%，位居第三。

本期本集團高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣5,565百萬元，佔比64.3%，別墅銷售收入人民幣2,871百萬元，佔比33.1%，寫字樓銷售收入人民幣229百萬元，佔比2.6%。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣869百萬元，與2016年同期的人民幣634百萬元增長人民幣235百萬元，增長37.1%，主要是設計及裝修業務所提供的高端精裝修產品和服務持續得到客戶高度認可，近幾年客戶基礎不斷擴大，形成業務規模持續擴張所致。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣531百萬元，與2016年同期的人民幣353百萬元增長50.4%，主要是隨著本集團輕資產運營理念的堅決推行，現有項目管理業務平台經過不斷整合與強化，項目管理規

模領先，且已成為項目管理行業的標杆，同時「綠城管理」品牌在業界獲得良好的口碑，項目管理業務整體呈高速發展態勢所致。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣293百萬元，與2016年同期的人民幣298百萬元基本持平。

本期本集團實現投資性物業租金收入人民幣46百萬元，與2016年同期的人民幣65百萬元減少29.2%，主要是本集團於2017年出售了持有並出租北京綠城奧克伍德華庭酒店公寓的全資附屬公司之股權，詳情見下文「重要處置」。

毛利與毛利率

本期本集團實現毛利人民幣2,048百萬元，較2016年同期的毛利人民幣2,377百萬元減少13.8%，主要是由於本集團在收購附屬公司時產生的公允價值調整對成本的影響。若撇除上述影響，本期本集團實現毛利人民幣2,877百萬元，較2016年同期的人民幣2,451百萬元增加17.4%。

本期本集團實現毛利率為19.6%，若撇除本集團在收購附屬公司時產生的公允價值調整對成本的影響，本期本集團實現毛利率為27.5%，較2016年同期的25.3%有所增長。其中，本期本集團實現物業銷售毛利率為26.4%，較2016年同期的22.7%有明顯增長，主要是本期交付的上海黃浦灣項目，為高檔精裝修高層住宅，銷售比重居首位，實現的物業銷售毛利率較高所致。

其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣577百萬元，較2016年同期的人民幣599百萬元基本持平，主要包括利息收入、淨匯兌收益及綜合服務收入等。

本期本集團取得淨匯兌收益人民幣228百萬元，主要是本集團外幣借款金額較大，且2017年上半年人民幣對美元匯率升值影響所致，2016年同期計入行政開支中有淨匯兌損失123百萬元。

銷售及行政開支

本期本集團發生銷售開支522百萬元，行政開支925百萬元，合共人民幣1,447百萬元，相比於2016年同期的合共人民幣1,612百萬元減少人民幣165百萬元，下降10.2%，主要是費用管控水平有所提升所致。

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620百萬元（2016年同期：人民幣542百萬元），同比上升14.4%，主要是本期本集團配合多元化業務發展模式，引進了各類型的中高端人才，帶來人力資源成本的上升。

本期產生營銷活動相關費用人民幣207百萬元（2016年同期：人民幣230百萬元），同比下降10.0%，日常營運費用人民幣356百萬元（2016年同期：人民幣414百萬元），同比下降14.0%，主要是辦公費、差旅費和會務費等均有一定程度的下降，其主要原因是本期本集團以費用控制信息化系統為助推，落實全面預算管理，並根據預算執行情況進一步優化費用標準和管控舉措，費用管控水平有所提升，取得良好的開端並初顯成果。

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736百萬元（2016年同期：人民幣565百萬元）。本期總利息開支為人民幣1,839百萬元，較2016年同期的人民幣1,688百萬元增加人民幣151百萬元，主要是本期加權平均佔用資金增加所致。本期總借貸加權平均利息成本為5.6%，較2016年同期的6.3%有明顯

下降，較2016年全年的5.9%也有進一步改善，主要是本期本集團持續進行債務結構優化，積極創新融資模式，拓展融資渠道，同時推動地產金融化，包括發行人民幣75億元中期票據、積極置換高成本貸款等措施，實現融資成本的持續下降。本期資本化利息為人民幣1,103百萬元，資本化率為60.0%(2016年同期：66.5%)。

分佔合營企業及聯營公司業績

本期本集團分佔合營企業業績為虧損人民幣100百萬元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣476百萬元，合共為盈利人民幣376百萬元，較2016年同期的盈利人民幣737百萬元，減少人民幣361百萬元，主要是交付物業銷售面積減少和土地增值稅撥備增加所致。

本期合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣10,288百萬元，較2016年同期的人民幣11,388百萬元減少9.7%，物業交付面積從2016年同期的621,870平方米減少11%至553,326平方米。

2017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)
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	41,360	3,130	30.4%	75,677
麗水秀麗春江	聯營公司	高層住宅	115,981	1,782	17.3%	15,365
溫州海棠灣	聯營公司	高層住宅、別墅	18,413	405	3.9%	21,995
濟南全運村	聯營公司	高層住宅、別墅	33,716	359	3.5%	10,648
無錫蠡湖香樟園	合營企業	高層住宅、別墅	85,645	1,242	12.1%	14,502
杭州之江壹號	合營企業	高層住宅	28,985	642	6.2%	22,149
舟山玫瑰園西區	合營企業	高層住宅、別墅	44,626	561	5.5%	12,571
其他			184,600	2,167	21.1%	11,739
合計			553,326	10,288	100%	18,593

附註：銷售面積包括地上及下面積。

稅項費用

本期稅項包括人民幣318百萬元的地產增值稅(2016年同期：人民幣107百萬元撥回)和人民幣1,054百萬元之企業所得稅(2016年同期：人民幣606百萬元)。本期企業所得稅實際稅負為49.5%(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、未確認遞延稅項資產的若干境內附屬公司虧損以及若干不可扣除的開支所導致。

投資物業的公平值變動收益

投資物業是以賺取租金為目的而持有的物業，應按照公允價值計量。本期本集團委聘戴德梁行有限公司對位於大連的一幢已出租的寫字樓予以評估。根據評估結果，本期投資物業的公平值變動收益為人民幣252百萬元。

優先票據提早贖回權的公平值改變

本集團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。本期提早贖回期權公平值變動為損失人民幣5百萬元(2016年同期：損失人民幣107百萬元)。

若干資產的減值虧損計提

鑒於市場環境的瞬息變化，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，本期本集團分別就若干附屬公司之已竣工可出售物業計提減值虧損，情況如下：

公司名稱	項目名稱	減值虧損 (人民幣 百萬元)
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	台州玫瑰園	15
臨安金基房地產開發有限公司	臨安桃李春風	15
杭州余杭金騰房地產開發有限公司	杭州藍庭	9
合計		39

另外，本期本集團就應收聯營公司溫州綠城發展房地產開發有限公司(溫州海棠灣)的款項計提減值虧損人民幣32百萬元。

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2017年6月30日，本集團有預售訂金餘額人民幣49,126百萬元，較2016年12月31日的人人民幣38,423百萬元增加人民幣10,703百萬元，增加27.9%。

於2017年6月30日，合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣60,063百萬元，相比於2016年12月31日的人人民幣50,905百萬元增加人民幣9,158百萬元，增加18.0%。

以上所述預售訂金增長主要是因為本期本集團存量房源與新增房源去化率較高，同時集團加強資金管控力度，銷售資金回籠率較高。

融資來源及流動性

於2017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36,735百萬元(2016年12月31日：人民幣24,971百萬元)，總借貸人民幣60,214百萬元(2016年12月31日：人民幣47,834百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣23,479百萬元(2016年12月31日：人民幣22,863百萬元)。淨資產負債率為57.9%，與2016年12月31日的58.1%略有下降，保持在合理水平，主要是因為本期本集團提高資金利用效率，同時加強融資統籌力度，使公司保持了良好的現金流和合理的負債率。

綠城集團現取得金融機構授信超過人民幣1,700億元，截至2017年6月30日止尚有可使用額度約人民幣1,270億元。

重要處置

於2017年5月7日，本集團與一家獨立第三方分別簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意出售其所持有的全資附屬公司力濤(杭州)建築設計諮詢有限公司100%股權和北京綠城銀石置業有限公司100%股權，其下包含位於北京的一幢酒店式公寓和兩幅尚未開發的地塊，股權交易對價分別為人民幣1,409百萬元和人民幣1,344百萬元。該等處置增加了本期本公司股東應佔利潤人民幣1,202百萬元。

有關該等出售協議之詳情請參閱本公司日期為2017年5月7日之公告。該項交易下的股權及債權轉讓，預期將為本集團帶來約人民幣3,476百萬元的現金流入。

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，且尚有外幣銀行借款和境外優先票據餘額合共美金2,084百萬美元，故本集團面對外匯風險。本集團的經營現金流量或流動資金不會因匯率波動而產生重大影響，但本公司仍然正積極與各大銀行探討外匯對沖方案，唯截至2017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，本集團就此抵押借款作出保證。於2017年6月30日，抵押貸款保證為人民幣29,182百萬元(2016年12月31日：人民幣27,361百萬元)。

資產抵押

於2017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37,660百萬元(2016年12月31日：人民幣37,698百萬元)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2017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17,113百萬元(2016年12月31日：人民幣11,000百萬元)。

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。所以目前沒有任何重大的資本開支計劃。

人力資源

於2017年6月30日，本集團總共僱用5,186名僱員(2016年12月31日：5,334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。

期後事項

於2017年7月19日，本公司全資附屬公司榮智集團有限公司(以下簡稱「榮智」)發行了本金總額為4.5億美元的永續可贖回高級證券(「永續高級證券」)。此次發行的永續高級證券在香港聯交所上市，本公司為榮智在永續高級證券下的責任提供擔保(以下簡稱「擔保」)。有關永續高級證券及擔保的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年7月12日之公告。發行永續高級證券後扣除認購折扣、佣金及其他估計開支所得款項淨額約為4.458億美元。本公司擬利用發行永續高級證券的所得款項淨額，對現有負債(包括但不限於本公司於2019年度到期的8.0%高級證券(「2019年高級證券」))進行再融資，其餘用作一般營運資金。公司於2017年7月21日通過Euroclear和Clearstream的標準程序通知2019年高級證券持有人，提前贖回2019年高級證券，並於2017年8月22日將所有未償還的2019高級證券全額贖回。



舟山玫瑰園

企業管治

企業管治守則

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

符合標準守則

本公司已採納上市規則附錄10項下的標準守則作為董事進行本公司證券交易的守則。經作出具體查詢後，各董事均確認，於報告期間內已遵守標準守則。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。

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2017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2017年8月25日的審閱報告。



舟山朱家尖東沙度假村

其他資料



董事及行政總裁的證券權益

於2017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	–	226,071,924 (附註2)	–	227,160,924	10.496%
壽柏年先生	–	174,549,783 (附註3)	–	174,549,783	8.065%
曹舟南先生	–	1,961,500 (附註5)	3,359,000 (附註4)	5,320,500	0.246%

附註：

- (1) 指已根據2006年購股權計劃於2009年1月22日授出之購股權，且自2009年1月22日至2019年1月21日期間可按每股港幣2.89元的價格行使。
- (2) 宋卫平先生為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)。
- (3) 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。
- (4) 指已根據2006年購股權計劃於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。
- (5) 曹舟南先生作為持有杭州澄訊投資管理有限公司(「杭州澄訊」)60%股本權益的股東，根據證券及期貨條例第XV部，被視為於杭州澄訊持有的1,961,500股股份中擁有權益。

於本公司債券的好倉

於2017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2017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	28.871%
CCCG Holding (HK) Limited(附註3)	524,851,793 (L)	實益擁有人	24.250%
HSBC Trustee (C.I.) Limited(附註4)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.977%
會德豐有限公司(「會德豐」)(附註5)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.977%
九龍倉(附註6)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.977%
夏一波女士(附註7)	227,160,924 (L)	配偶的權益	10.496%
Profitwise(附註8)	174,549,783 (L)	實益擁有人	8.065%
Delta(附註9)	126,071,924 (L)	實益擁有人	5.825%
香港丹桂基金會(附註9)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.620%
Lehman Brothers Holdings Inc.(附註10)	101,400,450 (L)	受控法團的權益	4.685%
	31,868,575 (S)	受控法團的權益	1.472%

其他資料

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，即中交房地產集團有限公司(由中交集團全資擁有)，以及CCCG Holdings (HK) Limited和CCCG Real Estate Holding Limited(均由中交房地產集團有限公司全資擁有)，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540,589,293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540,589,293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540,589,293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) 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) 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並擁有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2017年6月30日，本公司並無獲知會於本公司任何股份或相關股份中有任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

購股權計劃

於截至2017年6月30日止六個月，本公司授出、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 失效的 購股權數目	期末 尚未行使的 購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股 行使價 (港幣)
董事									
宋卫平先生	544,500	-	-	-	-	544,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	1,089,000	-	-	-	-	1,089,000			
曹舟南先生	59,000	-	-	-	-	59,000	2009年5月13日	2011年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,300,000	-	-	-	-	3,300,000	2009年5月13日	2012年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,359,000	-	-	-	-	3,359,000			
員工	1,489,500	-	344,000	-13,500	-	1,159,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
本公司的附屬公司、 聯營公司及合營企業 的若干其他僱員	2,002,500	-	356,000	-19,750	-	1,666,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	2,793,500	-	419,000	-19,750	-	2,394,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	13,003,750	-	-	-	-	13,003,750	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,113,875	-	-	-	-	7,113,875	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,375,375	-	-	-	-	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
	48,778,500	-	1,119,000	-53,000	-	47,712,500			
綠城物業服務集團有限公司、 杭州金沙港旅遊文化有限公司 及綠城控股集團有限公司(該等 公司均為宋卫平先生及壽柏年 先生的聯屬公司)的若干僱員	872,500	-	-	-	-	872,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	1,745,000	-	-	-	-	1,745,000			
總計	54,971,500	-	1,119,000	-53,000	-	53,905,500			

於期內，1,119,000份購股權獲行使，過往已注銷的53,000股購股權於2017年4月恢復並獲行使。

上述購股權的歸屬期為自授出日開始至其可予行使為止。

本公司購股權計劃的其他詳情請參閱本報告中本公司的簡明綜合財務報表附註23。

於2016年6月17日(「生效日期」)舉行的本公司股東周年大會上本公司股東以普通決議案方式批准採納新購股權計劃(「購股權計劃」)後，2006年購股權計劃已予終止。2006年購股權計劃終止後，不得根據2006年購股權計劃再授出購股權，但該計劃的條文將繼續有效，以落實於計劃終止前所授出任何購股權的行使，而於終止前授出的購股權將繼續有效及可予行使。新購股權計劃主要為向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞而採納，且除非另行註銷或修訂，否則其將於2026年6月16日屆滿。根據購股權計劃，董事會可向合資格僱員授出購股權以認購本公司股份。購股權計劃的合資格參與者為本集團任何董事或僱員，以及由董事會全權酌情釐定曾為本集團貢獻或將會貢獻的任何其他人士(包括顧問或諮詢顧問)。本公司收到代價為1港元的付款及合資格參與者簽署的接納書後，所授出的購股權可自授出日期起計21日內接納。

根據購股權計劃的條款及條件，就根據購股權計劃可能授出的購股權而言，股份的最高數目不得超過於採納日期本公司已發行股份的10%，及除非另行註銷或修訂，否則將自生效日期起計十年期間持續有效。自採納以來，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

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)股份的面值。

根據上市規則第13.51B條董事資料更新

概無本公司任何董事的資料根據上市規則第13.51B條須予以披露。

其他資料

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間內概無購買、贖回或出售本公司上市證券。

中期股息

董事會已決議不就截至2017年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2016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

聯席主席

宋卫平 劉文生

中國·杭州

2017年8月25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34至66頁的簡明綜合財務報表，包括於2017年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的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的國際會計準則第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號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。本核數師的責任是基於審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並根據協定的聘任條款只向閣下全體報告結論而不作其他用途。本核數師不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，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

按照本核數師的審閱，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

2017年8月25日

簡明綜合 損益及其他全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	10,449,095	9,682,113
銷售成本		(8,401,054)	(7,305,560)
毛利		2,048,041	2,376,553
其他收入	4	576,602	598,827
銷售開支		(521,942)	(521,765)
行政開支		(924,971)	(1,089,885)
財務費用	5	(736,038)	(565,020)
貿易及其他應收款項減值虧損撥回(撥備)		8,266	(19,073)
應收一家聯營公司及一家合營企業款項減值虧損		(32,381)	(81,787)
已竣工可出售物業減值虧損		(39,489)	(109,220)
投資物業公平值變動收益	11	252,214	–
交叉貨幣掉期公平值改變		–	55,547
優先票據提早贖回權的公平值改變	18	(5,475)	(107,334)
收購附屬公司收益	24	8,931	153
就分階段達成業務合併時重新計算聯營公司至收購日期公平值的收益	24	421	35,775
出售聯營公司淨收益		6,042	–
出售附屬公司淨收益	25	1,625,655	2,707
分佔聯營公司業績		476,099	608,595
分佔合營企業業績		(100,362)	128,257
除稅前利潤	6	2,641,613	1,312,330
稅項	7	(1,371,996)	(499,375)
期內利潤		1,269,617	812,955
以後能重新分類至損益的其他全面收益			
可供出售投資的公平值收益及期內其他全面收益，扣除所得稅		194,006	–
期內全面收益總額		1,463,623	812,955
以下人士應佔期內利潤：			
本公司股東		1,228,919	604,299
非控股股東權益		40,698	208,656
		1,269,617	812,955
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		1,422,925	604,299
非控股股東權益		40,698	208,656
		1,463,623	812,955
每股盈利	9		
基本		人民幣0.46元	人民幣0.20元
攤薄		人民幣0.46元	人民幣0.20元

簡明綜合 財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	6,474,226	6,546,635
投資物業	11	971,500	1,981,500
商譽		769,241	769,241
於聯營公司權益		7,365,992	7,105,857
於合營企業權益		2,934,315	3,058,370
可供出售投資		822,434	516,801
預付租賃款		649,265	662,981
預付租金		6,848	8,626
遞延稅項資產		1,124,756	1,304,716
優先票據的提早贖回權	18	151,225	156,700
		21,269,802	22,111,427
流動資產			
可供發展物業	12	28,096,479	14,289,403
發展中物業	13	67,457,972	61,485,671
已竣工可出售物業		8,560,767	12,246,484
存貨		93,991	92,844
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	14	10,975,014	6,303,874
應收關聯人士款項		21,669,268	23,891,988
預付所得稅		3,068,127	2,634,579
其他預付稅項		2,145,920	1,768,699
抵押銀行存款	27	4,887,568	2,292,743
銀行結餘及現金		31,847,103	22,677,917
		178,802,209	147,684,202
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	17,526,379	17,290,445
預售訂金	16	49,125,876	38,422,675
應付關聯人士款項		23,790,748	17,072,087
應付股息		259,583	–
應付所得稅		4,047,036	4,663,588
其他應付稅項		217,932	441,433
銀行及其他借款	17	18,022,858	10,037,318
		112,990,412	87,927,546

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產		65,811,797	59,756,656
總資產減流動負債		87,081,599	81,868,083
非流動負債			
銀行及其他借款	17	22,999,940	25,983,995
優先票據	18	4,813,782	4,896,445
公司債務工具	19	14,377,741	6,916,290
遞延稅項負債		4,366,622	4,744,710
		46,558,085	42,541,440
		40,523,514	39,326,643
資本及儲備			
股本	20	209,132	209,034
儲備		25,395,982	24,481,284
本公司股東應佔權益		25,605,114	24,690,318
永久證券	21	5,598,919	5,598,919
非控股股東權益		9,319,481	9,037,406
		40,523,514	39,326,643

第34頁至第66頁的簡明綜合財務報表已於2017年8月25日由董事會批准授權發佈，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2017年6月30日止六個月

	本公司股東應佔										總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (i)	法定儲備 人民幣千元 (ii)	購股權儲備 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	永久證券 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	
於2016年1月1日(經審核)	208,967	8,543,013	(563,194)	1,850,121	213,783	-	13,748,347	24,001,037	3,014,681	9,644,341	36,660,059
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	604,299	604,299	-	208,656	812,955
派予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(427,705)	(427,705)
轉撥(ii)	-	-	-	52,180	-	-	(52,180)	-	-	-	-
行使購股權	9	364	-	-	(111)	-	-	262	-	-	262
發行永久證券	-	-	-	-	-	-	-	-	2,584,238	-	2,584,238
有關永久證券的分派(附註21)	-	-	-	-	-	-	(146,752)	(146,752)	-	-	(146,752)
收購附屬公司(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,977	31,977
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,940	4,940
清盤一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,586)	(32,586)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,200	7,200
於2016年6月30日(未經審核)	208,976	8,543,377	(563,194)	1,902,301	213,672	-	14,153,714	24,458,846	5,598,919	9,436,823	39,494,588
於2017年1月1日(經審核)	209,034	8,545,667	(1,508,393)	1,860,989	212,992	86,498	15,283,531	24,690,318	5,598,919	9,037,406	39,326,643
期內利潤	-	-	-	-	-	-	1,228,919	1,228,919	-	40,698	1,269,617
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	194,006	-	194,006	-	-	194,006
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	194,006	1,228,919	1,422,925	-	40,698	1,463,623
確認為股息的分派(附註8)	-	-	-	-	-	-	(259,583)	(259,583)	-	-	(259,583)
派予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(226,955)	(226,955)
轉撥(ii)	-	-	-	131,714	-	-	(131,714)	-	-	-	-
行使購股權	98	3,871	-	-	(1,141)	-	-	2,828	-	-	2,828
有關永久證券的分派(附註21)	-	-	-	-	-	-	(229,994)	(229,994)	-	-	(229,994)
收購附屬公司(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,848	25,848
購入附屬公司的額外權益	-	-	(21,340)	-	-	-	-	(21,340)	-	(4,660)	(26,000)
部分出售附屬公司權益	-	-	(40)	-	-	-	-	(40)	-	34,205	34,165
出售附屬公司(附註25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,361)	(9,361)
清盤一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,200)	(39,200)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	461,500	461,500
於2017年6月30日(未經審核)	209,132	8,549,538	(1,529,773)	1,992,703	211,851	280,504	15,891,159	25,605,114	5,598,919	9,319,481	40,523,514

附註：

- (i) 特別儲備主要是指部分收購或出售附屬公司所致本公司股東應佔權益之變動。該變動為根據非控制股東權益經調整金額與部分收購或出售支付或所收對價的公平值之間的差額計算得出。
- (ii) 法定儲備不可分派，該儲備之轉撥由有關公司的董事會根據中華人民共和國(「中國」)有關法律法規釐定。該儲備可用於抵銷累計虧損，並可經有關機關批准增加資本。

簡明綜合 現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017 人民幣千元 (未經審核)	2016 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用的現金淨額		(10,218,728)	(5,810,574)
投資活動產生的現金淨額			
購入物業、廠房及設備		(20,184)	(97,887)
出售物業、廠房及設備所得款項		23,414	5,188
於聯營公司的投資		(695,100)	(6,525)
於合營企業的投資		(173,120)	(77,684)
於聯營公司收回投資		–	97,000
於合營企業收回投資		50,000	60,000
從聯營公司和合營企業收到的股息		1,055,146	159,349
從可供出售投資收到的股息		10,397	2,446
購買可供出售投資		(86,627)	(3)
出售於聯營公司權益的所得款項		10,375	–
支付以前年度確認的收購和部分收購附屬公司的代價款		(226,892)	–
收到以前年度確認的出售附屬公司和一家聯營公司的代價款		78,538	–
收購構成業務之附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	24	477,334	(44,355)
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)	25	120,825	(7,664)
向第三方(墊款)收款		(25,735)	96,408
向關聯人士收款		2,143,805	1,905,492
抵押銀行存款增加		(2,594,825)	(18,633)
行使交叉貨幣掉期		–	(144,249)
已收利息		173,023	307,870
		320,374	2,236,753
融資活動產生的現金淨額			
銀行及其他借款籌集		16,546,567	21,522,017
銀行及其他借款償還		(11,202,236)	(10,221,597)
已付利息		(1,653,728)	(1,451,631)
向關聯人士借款		7,988,930	2,548,396
附屬公司非控股股東注資		461,500	7,200
已付非控股股東權益股息		(266,155)	(460,292)
發行永久證券所得款項		–	2,584,238
有關永久證券的分派		(229,994)	(146,752)
發行公司債務工具所得款項		7,449,007	–
贖回優先票據		–	(6,177,244)
行使購股權所得款項		2,828	262
購入附屬公司的額外權益		(26,000)	–
部分出售附屬公司所得款項		34,165	–
		19,104,884	8,204,597
現金及現金等價物淨增加額		9,206,530	4,630,776
於1月1日的現金及現金等價物		22,677,917	14,879,912
匯率變動的影響		(37,344)	16,733
於6月30日現金及現金等價物，以銀行結餘及現金列示		31,847,103	19,527,421
按照簡明綜合財務狀況表列示		31,847,103	19,527,421

簡明綜合 財務報表附註

截至2017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」)頒佈的國際會計準則第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的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2017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2016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2017年1月1日開始的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的金額及／或所披露的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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售	8,664,575	8,236,862
酒店業務	292,594	298,005
項目管理	531,122	352,555
物業租金收入	45,623	65,053
設計及裝修	868,882	633,826
銷售建築材料	6,520	5,992
其他業務	39,779	89,820
	10,449,095	9,682,113

截至2017年6月30日止六個月

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	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年6月30日止六個月							
對外收入	8,664,575	292,594	45,623	1,446,303	10,449,095	-	10,449,095
分部間收入	-	515	-	215,145	215,660	(215,660)	-
總計	8,664,575	293,109	45,623	1,661,448	10,664,755	(215,660)	10,449,095
分部業績	862,300	22,451	420,445	88,936	1,394,132	(3,847)	1,390,285
未分配行政開支							(16,057)
未分配其他收入							7,114
未分配財務費用							(14,271)
未分配稅項							(97,454)
期內利潤							1,269,617
截至2016年6月30日止六個月							
對外收入	8,236,862	298,005	65,053	1,082,193	9,682,113	-	9,682,113
分部間收入	-	710	-	117,745	118,455	(118,455)	-
總計	8,236,862	298,715	65,053	1,199,938	9,800,568	(118,455)	9,682,113
分部業績	852,072	17,555	11,868	59,246	940,741	(1,419)	939,322
未分配行政開支							(65,904)
未分配其他收入							16,801
未分配財務費用							(3,678)
交叉貨幣掉期公平值改變							55,547
未分配稅項							(129,133)
期內利潤							812,955

截至2017年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

本集團按報告分部劃分的資產及負債分析如下：

分部資產

	截止2017年 6月30日 人民幣千元	截止2016年 12月31日 人民幣千元
物業發展	185,743,991	155,218,642
酒店業務	6,650,747	6,564,684
物業投資	1,040,279	2,011,811
其他	5,498,837	4,872,158
分部資產總額	198,933,854	168,667,295
未分配	1,138,157	1,128,334
綜合資產	200,072,011	169,795,629

分部負債

	截止2017年 6月30日 人民幣千元	截止2016年 12月31日 人民幣千元
物業發展	153,488,039	124,376,681
酒店業務	357,062	386,069
物業投資	648,078	682,160
其他	4,561,901	4,419,841
分部負債總額	159,055,080	129,864,751
未分配	493,417	604,235
綜合負債	159,548,497	130,468,986

截至2017年6月30日止六個月

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息收入	204,494	538,327
淨匯兌收益	227,651	–
綜合服務收入	11,408	9,898
其他	133,049	50,602
	576,602	598,827

5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
借款利息	1,839,433	1,687,770
減：資本化於發展中物業與在建工程	(1,103,395)	(1,122,750)
	736,038	565,020

6. 除稅前利潤

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除：		
薪金及其他福利	791,436	665,311
退休福利計劃供款	38,617	33,468
減：資本化於發展中物業	(212,064)	(156,959)
	617,989	541,820
物業、廠房和設備折舊	135,659	150,200
減：資本化於發展中物業	(2,306)	(3,141)
	133,353	147,059
確認為開支的物業及存貨成本	8,257,066	7,147,835
預付租賃款攤銷(包括行政開支中)	12,837	12,440

截至2017年6月30日止六個月

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	962,772	543,260
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	318,357	(107,258)
	1,281,129	436,002
遞延稅項：		
本期間	90,867	63,373
	1,371,996	499,375

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% (2016年：25%)繳付企業所得稅。

此外，中華人民共和國企業所得稅法豁免兩家有直接投資關係的「居民企業」的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外，所有該等股息須按企業所得稅中華人民共和國法繳付5%或10%(「企業所得稅法」)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。

本集團根據管理層最佳估計及按照中國相關法律及法規的規定確認土地增值稅。截至2017年6月30日止六個月，本集團已估計並撥備土地增值稅人民幣318,357,000元(截至2016年6月30日止六個月：撥回人民幣107,258,000元)。實際土地增值稅負債須待稅務機關於物業開發項目落成後決定，稅務機關有可能不認同土地增值稅撥備的計算基準。

8. 股息

本期董事會已宣派並由股東於股東周年大會批准派付截至2016年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.12元，共計人民幣259,583,000元。末期股息已於期後2017年7月31日派付。

董事會已決議不就截至2017年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2016年6月30日止六個月：無)。

截至2017年6月30日止六個月

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

盈利

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本公司股東應佔期內利潤	1,228,919	604,299
有關永久證券的分派(定義見附註21)	(227,778)	(178,698)
就每股基本盈利而言的盈利	1,001,141	425,601
就每股攤薄盈利而言的盈利	1,001,141	425,601

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,163,386,904	2,162,481,228
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	4,521,911	4,199,590
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,167,908,815	2,166,680,818

計算截至2017年6月30日止六個月及2016年6月30日止六個月的每股攤薄盈利並無假設部分購股權獲行使，因為這些購股權的行權價均高於當期股份的平均市價。

10. 物業、廠房及設備

本期本集團新增物業、廠房及設備額外開支為人民幣87,050,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣129,026,000元)。

抵押以取得批予本集團銀行融資額度的樓宇及在建工程詳情於附註27披露。

截至2017年6月30日止六個月

11. 投資物業

本期本集團向一名獨立第三方出售其持有的力濤(杭州)建築設計諮詢有限公司(「杭州力濤」)的全部100%股權，杭州力濤間接持有位於北京的金額約為人民幣1,950,000,000元的一座酒店式公寓，詳情請參閱附註25。

本期本集團將大連一處寫字樓的持有目的從持有並在普通業務過程中進行出售改為持有以賺取租金，因此本集團在分類上將該寫字樓自己竣工可出售物業轉為投資物業。本集團委聘戴德梁行有限公司為該寫字樓進行審閱。寫字樓的公平值已確定為人民幣940,000,000元。本集團確認投資物業公平值變動收益約為人民幣252,214,000元。

12. 可供發展物業

於2017年6月30日，本集團可供發展物業中有人民幣12,908,837,000元(於2016年12月31日：人民幣3,618,857,000元)的長期租賃土地正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期自報告期末起計12個月後收回。

13. 發展中物業

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地－按成本	41,896,915	39,293,712
發展成本	18,805,031	15,929,601
資本化的融資成本	6,756,026	6,262,358
	67,457,972	61,485,671

供銷售的發展中物業總計人民幣49,600,201,000元(截至2016年12月31日：人民幣44,637,779,000元)預計在報告期末起計12個月後收回。

截至2017年6月30日止六個月

14. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	1,140,570	851,742
減：壞帳準備	(3,860)	(9,873)
貿易應收款項，扣除壞帳準備	1,136,710	841,869
其他應收款項，扣除壞帳準備	6,174,463	3,824,326
預付款及訂金	1,071,685	1,604,529
出售附屬公司的應收代價款	2,592,156	33,150
	10,975,014	6,303,874

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2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
90日內	916,559	607,946
91-180日	60,138	79,654
181-365日	74,158	44,202
超過365日	89,715	119,940
貿易應收款項	1,140,570	851,742

15. 貿易及其他應付款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	11,758,092	12,027,302
其他應付款項及預提費用	5,553,001	5,085,266
收購和部分收購附屬公司的應付代價款	215,286	177,877
	17,526,379	17,290,445

截至2017年6月30日止六個月

15. 貿易及其他應付款項(續)

貿易應付款項主要包括尚未支付的貿易採購金額及承包商款項。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
180日內	9,701,153	9,716,820
181-365日	794,466	1,168,557
超過365日	1,262,473	1,141,925
貿易應付款項	11,758,092	12,027,302

16. 預售訂金

預售訂金為預售物業收到的款項。預售訂金預期於物業按訂約交付後確認收入。

17. 銀行及其他借款

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註27)	19,484,352	24,800,692
無抵押銀行貸款	14,507,649	7,039,833
	33,992,001	31,840,525
有抵押其他貸款(附註27)	3,830,797	3,340,788
無抵押其他貸款	3,200,000	840,000
	7,030,797	4,180,788
	41,022,798	36,021,313
應償還的款項如下：		
一年內到期的款項	18,022,858	10,037,318
一年後到期的款項	22,999,940	25,983,995
	41,022,798	36,021,313

截至2017年6月30日止六個月

17. 銀行及其他借款(續)

於期末，若干銀行貸款也已得到以下各方的擔保支持：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款，由下列人士擔保： 附屬公司非控股股東	2,207,422	2,025,000
無抵押銀行貸款，由下列人士擔保： 附屬公司非控股股東	10,000	—

18. 優先票據

2019年美元票據－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年美元票據」)，該等票據於聯交所上市。2019年美元票據按年利率8.0%計息，每半年支付一次。扣除直接發行成本後所得款項淨額約為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。

2019年美元票據的主要條款披露於本集團2013年度綜合財務報表。

於2015年2月10日，本公司按面值的96.61%另加應計利息增發本金總額為200,000,000美元的優先票據，該等新票據與2019年美元票據合併組成單一系列。此額外美元優先票據已於聯交所上市，並載有與2019年美元票據相同的條款和條件。扣除直接發行成本後所得款項淨額約為191,817,000美元(約人民幣1,175,321,000元)。

於2015年8月11日，本公司已交換2019年美元票據本金總額中的263,459,000美元(約人民幣1,611,368,000元)，佔2019年美元票據未償付本金總額約52.69%，作為2020年新美元票據的組成部分。購回及註銷交換票據後，2019年美元票據的餘下本金總額236,541,000美元(約人民幣1,446,732,000元)尚未清償。

2019年美元票據包含負債部分和提早贖回權：

- (i) 負債部分指合約釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值，惟並無內置衍生工具。

自發行優先票據起，期內利息費用按負債部分使用的實際年利率約8.0%計算。

- (ii) 提早贖回權視作與主合同不密切相關的內置衍生工具。董事認為，於2017年6月30日，提早贖回權的公平值為人民幣49,110,000元(於2016年12月31日：人民幣48,602,000元)。

截至2017年6月30日止六個月

18. 優先票據(續)

2019年美元票據－無抵押(續)

2019年美元票據於期內的變動如下：

	人民幣千元
2017年1月1日	1,601,390
匯兌調整	(39,814)
期內利息費用	73,777
期內已付／應付利息	(62,862)
2017年6月30日	1,572,491

2020年美元票據－無抵押

於2015年8月11日，本公司發行本金總額為500,000,000美元的優先票據，包含(i)根據2015年7月20日訂立的有關將2018年美元票據及2019年美元票據兌換為2020年到期新美元票據的交換要約備忘錄發行的本金總額為429,698,000美元的票據(「新票據」)；及(ii)與2020年到期的新美元優先票據組成單一系列，並與其載有相同條款和條件的本金總額為70,302,000美元的票據(「額外新票據」)(統稱為「2020年美元票據」)。

2020年美元票據以面值100%發行，按年利率5.875%計息，每半年支付一次。額外新票據所得款項淨額(經扣除發行2020年美元票據相關的零碎票據的認購折扣及扣減相關開支後)約為62,861,000美元(約人民幣391,611,000元)。2020年美元票據將於2020年8月11日到期。

2020年美元票據的主要條款披露於本集團2015年度綜合財務報表。

2020年美元票據包含負債部分和提早贖回權：

- (i) 負債部分指合約釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值，惟並無內置衍生工具。

自發行優先票據起，期內利息費用按負債部分使用的實際年利率約5.875%計算。

- (ii) 提早贖回權視作與主合同不密切相關的內置衍生工具。董事會認為，於2017年6月30日，贖回權的公平值為人民幣102,115,000元(於2016年12月31日：人民幣108,098,000元)。

截至2017年6月30日止六個月

18. 優先票據(續)

2020年美元票據－無抵押(續)

2020年美元票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
2017年1月1日	3,295,055
匯兌調整	(78,691)
期內利息費用	124,733
期內已付／應付利息	(99,806)
2017年6月30日	3,241,291

所有優先票據於期內的變動概要載於下文：

	人民幣千元
2017年1月1日	4,896,445
匯兌調整	(118,505)
期內利息費用	198,510
期內已付／應付利息	(162,668)
2017年6月30日	4,813,782

所有優先票據均包含提早贖回權。提早贖回權被視為與主合同無密切關係的內置衍生工具。董事認為，於2017年6月30日，提早贖回權的公平值為人民幣151,225,000元(於2016年12月31日：人民幣156,700,000元)。

截至2017年6月30日止六個月

19. 公司債務工具

公司債券

2015年8月28日，本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「發行人」)按面值100%發行本金總額為人民幣3,000,000,000元的第一批公司債券(「第一批債券」)，並於上海證券交易所上市。第一批債券利息為年息4.7%，每半年派息一次。扣除直接發行成本後所得款項淨額為人民幣2,952,000,000元。第一批債券將於2020年8月27日到期。

2015年9月18日，發行人按100%面值發行本金總額為人民幣4,000,000,000元的第二批公司債券，包括(i)人民幣2,000,000,000元，期限為五年，年利率為4.40%(「五年債券」)，及(ii)人民幣2,000,000,000元，期限為七年，年利率為5.16%(「七年債券」)，連同五年債券，合稱「第二批債券」。扣除直接發行成本後，所得款項淨額為人民幣3,940,000,000元。五年期債券將於2020年9月16日到期。七年債券將於2022年9月16日到期。

發行人有權無條件調整票面利率，而投資者有權分別於第三年末回售第一批債券及五年債券，以及於第五年末無條件回售七年債券(「票面利率調整權」)。

公司債券的主要條款披露於本集團2015年度綜合財務報表。

公司債券包含負債部分和沽出認沽期權：

- (i) 負債部分指合約釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值。

自發行公司債券起，期內利息費用按負債部分使用的實際年利率約4.76%計算。

- (ii) 沽出認沽期權被視為與主體合約的經濟特徵和風險密切相關的內置衍生工具，因此沽出認沽期權不與負債部分分開。

於2017年6月30日，本集團並無計劃或擬行使該公司債券的票面利率調整權，因此，本期的利息費用乃按公司債券的原票面利率計算。

截至2017年6月30日止六個月

19. 公司債務工具(續)

公司債券(續)

期內公司債券變動載於下文：

	人民幣千元
2017年1月1日	6,916,290
期內利息費用	176,605
期內已付／應付利息	(167,023)
2017年6月30日	6,925,872

中期票據

2017年3月6日，發行人以100%的面值發行本金總額人民幣3,000,000,000元的第一批中期票據(「第一批中期票據」)。第一批中期票據年利率為5.50%，每半年派息一次。扣除直接發行費用後所得款項淨額為人民幣2,977,009,000元。第一批中期票據將於2022年3月6日到期。

2017年4月21日，發行人以100%的面值發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的第二批中期票據(「第二批中期票據」)。第二批中期票據利息為年利率5.19%，每半年派息一次。扣除直接發行費用後所得款項淨額為人民幣1,987,538,000元。第二批中期票據將於2020年4月21日到期。

2017年6月13日，發行人以100%的面值發行本金總額為人民幣2,500,000,000元的第三批中期票據(「第三批中期票據」)。第三批中期票據利息為年利率5.47%，每半年派息一次。扣除直接發行費用後所得款項淨額為人民幣2,484,460,000元。第三批中期票據將於2020年6月13日到期。

截至2017年6月30日止六個月

19. 公司債務工具(續)

中期票據(續)

期內中期票據變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日的公平值	7,449,007
期內利息費用	95,208
期內已付／應付利息	(92,346)
2017年6月30日	7,451,869

期內公司債券與中期票據變動概要載於下文：

	人民幣千元
2017年1月1日	6,916,290
於發行日的公平值	7,449,007
期內利息費用	271,813
期內已付／應付利息	(259,369)
2017年6月30日	14,377,741

20. 股本

	股份數目	股本 港幣千元
<i>發行及已繳足</i>		
每股面值0.10港元的普通股		
於2016年1月1日	2,162,419,690	216,242
行使購股權	108,500	11
於2016年6月30日	2,162,528,190	216,253
於2017年1月1日	2,163,195,190	216,320
行使購股權	1,119,000	111
於2017年6月30日	2,164,314,190	216,431

	人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列	
於2016年12月31日	209,034
於2017年6月30日	209,132

截至2017年6月30日止六個月

21. 永久證券

第一批美元永久證券

2014年1月28日，本公司全資附屬公司月慧環球有限公司(「月慧」)發行以美元計價、本金總額為500,000,000美元的次級永久資本證券(「第一批美元永久證券」)。本公司已同意按後償基準擔保月慧準時支付根據第一批美元永久證券列明應償還的全部到期款項。

第一批美元永久證券的主要條款披露於本集團2014年度綜合財務報表。

由於第一批美元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。

期內本公司已提供及支付分派人民幣154,323,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣146,752,000元)。

第二批美元永久證券

2016年4月22日(「發行日」)，本公司全資附屬公司頂峰集團有限公司(「頂峰」)發行以美元計價、本金總額為400,000,000美元的高級永久資本證券(「第二批美元永久證券」)。本公司已同意按後償基準擔保頂峰準時支付根據第二批美元永久證券列明應償還的全部到期款項。

第二批美元永久證券的主要條款披露於本集團2016年度綜合財務報表。

期內本公司已提供及支付分派人民幣75,671,000元(截至2016年6月30日止六個月：無)。

截至2017年6月30日止六個月

22. 金融工具公平值計量

本集團按經常性基準以公平值計量的金融資產和金融負債的公平值

本集團的部分金融資產和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資產和金融負債公平值(特別是所使用的估值技術和輸入數據)。

金融工具	公平值 人民幣千元	公平值層級	估值技術和關鍵輸入數據
可供出售上市投資	資產：520,749 (2016年12月31日： 資產：326,743)	第一級	活躍市場的報價
優先票據提早贖回權	資產：151,225 (2016年12月31日： 資產：156,700)	第二級	布萊克債券期權定價模式：期權的執行價格為預先釐定的贖回價格，及須於贖回時支付予優先票據持有人。債券認購期權的標的資產是優先票據的剩餘現金流量，即自贖回之日起，該資產為剩餘現金流量與優先票據剩餘現金流量相等的遠期債券。

並非按經常性基準以公平值計量但須披露公平值的金融資產和金融負債的公平值

除下表詳列外，董事認為，簡明綜合財務報表中以攤餘成本計量的金融資產和金融負債的賬面值與其公平值相若：

	於2017年6月30日		於2016年12月31日	
	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債				
優先票據(第二級)	4,813,782	5,180,988 ¹	4,896,445	5,343,861 ¹
公司債務工具(第二級)	14,377,741	14,655,945 ¹	6,916,290	7,091,200 ¹

¹ 基於報價

截至2017年6月30日止六個月

23. 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過往年度授予。於本期間未行使的購股權詳情如下：

	購股權數量	加權平均 行使價格 港元
於2017年1月1日未行使	54,971,500	9.84
期內行使	(1,119,000)	2.89
期內注銷	53,000	2.89
於2017年6月30日未行使	53,905,500	9.98

於本期間，概無授出任何購股權。

就期內行使的購股權而言，於行權日的加權平均股價為8.12港元(截至2016年6月30日止六個月：6.32港元)。

24. 收購附屬公司

截至2017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	收購股權	代價 人民幣千元
山東藍城建設管理有限公司 (「山東藍城」)(附註(i))	項目管理	2017年4月1日	31%	2,000
新疆綠城維格投資管理有限公司 (「新疆綠城維格」)(附註(ii))	項目管理	2017年4月27日	11%	550
新疆藍城房地產開發有限公司 (「新疆藍城」)(附註(iii))	項目管理	2017年6月30日	31%	3,100

截至2017年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司(續)

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
浙江綠城利普建築設計有限公司 (「浙江綠城利普」)(附註(iv))	設計及裝修	2017年6月26日	51%	–
上海銘藝木業有限公司 (「上海銘藝」)(附註(v))	設計及裝修	2017年4月18日	60%	165
天津團泊湖裕泰置業有限公司 (「天津團泊湖裕泰」)(附註(vi))	房地產開發	2017年1月18日	100%	421,287
寧波泰谷房地產開發有限公司 (「寧波泰谷」)(附註(vii))	房地產開發	2017年4月27日	100%	32,502
				459,604

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司杭州藍城致信建設管理有限公司(「杭州藍城致信」)收購山東藍城額外31%股權。本集團先前持有山東藍城20%股權，收購山東藍城以持續擴大本集團的項目管理業務。
- (ii) 杭州藍城致信收購新疆綠城維格額外11%股權。本集團先前持有新疆綠城維格40%股權，收購新疆綠城維格以持續擴大本集團的項目管理業務。
- (iii) 杭州藍城致信收購新疆藍城額外31%股權。本集團先前持有新疆藍城20%股權，收購新疆藍城以持續擴大本集團的項目管理業務。
- (iv) 本公司全資附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城建設管理集團」)取得浙江綠城利普51%的股權。本集團收購浙江綠城利普以持續擴大本集團的設計及裝修業務。
- (v) 本公司全資附屬公司浙江綠城木業發展有限公司收購上海銘藝60%股權。本集團收購上海銘藝以持續擴大本集團的設計及裝修業務。
- (vi) 本公司全資附屬公司天津綠城北方置地有限公司收購天津團泊湖裕泰100%股權。本集團收購天津團泊湖裕泰以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (vii) 本公司全資附屬公司杭州綠城致臻投資有限公司收購寧波泰谷100%股權。本集團收購寧波泰谷以持續擴大本集團的物業開發業務。

截至2017年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司(續)

截至2016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	收購股權	代價 人民幣千元
浙江綠城元和房地產開發有限公司 (「浙江元和」)(附註(i))	房地產開發	2016年6月30日	38%	61,768
安吉綠城元和農業發展有限公司 (「安吉綠城元和」)(附註(i))	農業	2016年6月30日	38%	—
杭州坤一景觀設計諮詢有限公司 (「杭州坤一」)(附註(ii))	設計及諮詢	2016年5月24日	51%	—
浙江綠城景道園林工程有限公司 (原名「浙江楓浜園林工程有限公司」) (「浙江景道」)(附註(iii))	設計及裝修	2016年5月24日	51%	4,570
				66,338

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」)收購浙江元和額外38%股權。本集團先前持有浙江元和47%股權。安吉綠城元和是浙江元和的全資附屬公司，因此也為本集團收購。本集團收購浙江元和額外38%股權以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (ii) 綠城建設管理集團取得杭州坤一51%股權。本集團收購杭州坤一以持續擴大本集團的設計及裝修業務。
- (iii) 綠城建設管理集團收購浙江景道51%股權。本集團收購浙江景道以持續擴大本集團的設計及裝修業務。

截至2017年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的暫時影響概要如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、房產及設備	10,068	6,781
遞延稅項資產	244	14,375
可供發展物業	1,147,285	–
發展中物業	617,706	742,368
已竣工可出售物業	325,370	162,253
存貨	2,324	4,163
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	53,543	34,351
應收關聯人士款項	1,746	6,360
預付所得稅	94,200	13,608
其他預付稅項	–	140
銀行結餘及現金	655,854	7,435
貿易及其他應付款項	(1,800,434)	(216,132)
預售訂金	(136,425)	(87,498)
遞延稅項負債	(141,022)	–
應付關聯人士款項	(4,305)	(293,339)
應付所得稅	(3,469)	–
其他應付稅項	(3,013)	–
銀行及其他借款	(320,000)	(220,000)
	499,672	174,865
非控股股東權益	(25,848)	(31,977)
	473,824	142,888
減：		
轉撥自先前持有並分類為聯營公司的權益 就分階段達成業務合併時 重新計算聯營公司至收購日期公平值的收益	(4,868)	(40,622)
收購附屬公司淨收益	(8,931)	(35,775)
	(8,931)	(153)
	459,604	66,338
總代價款，按以下方式償付：		
現金	459,604	66,338
收購產生淨現金流：		
已支付現金	(178,520)	(51,790)
所收購銀行結餘及現金	655,854	7,435
	477,334	(44,355)

截至2017年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司(續)

收購附屬公司採用收購法入賬。由於山東藍城、新疆綠城維格、新疆藍城、浙江綠城利普及上海銘藝產生的資產及負債與收購天津團泊湖裕泰及寧波泰谷產生的資產及負債相比並不重大，因此合併呈列收購影響。

收購的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項、訂金及預付款項以及應收關聯人士款項)於收購日期的公平值為人民幣55,289,000元，總合約金額為人民幣55,289,000元，預期能夠全數收回。

于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25,848,000元。

自收購日期起至期末止，附屬公司自收購日期起至期末止為本集團貢獻收入人民幣22,811,000元。

自收購日期起至期末止，附屬公司應佔虧損人民幣3,935,000元已確認於本集團期內利潤中。自收購日期起至期末止，附屬公司應佔盈利人民幣1,143,000元已確認於本集團期內利潤中。

假設收購該等附屬公司已於期初生效，本集團截至2017年6月30日止六個月的收入總額將為人民幣10,469,137,000元，期內利潤將為人民幣1,272,673,000元。備考資料僅供說明用途，未必表示在收購事項于期初完成情況下本集團業務實際將達到的收入及業績，亦不作為未來業績的預測。

25. 出售附屬公司

2017年4月，本集團將新疆綠城置業投資有限公司全部75%股權轉讓給獨立第三方，現金代價約人民幣21,571,000元。

2017年5月，本集團將北京綠城銀石置業有限公司全部100%股權轉讓予獨立第三方，現金代價約人民幣1,344,311,000元。

2017年5月，本集團將其於杭州力濤之全部100%股權轉讓予獨立第三方，現金代價約人民幣1,409,392,000元。

截至2017年6月30日止六個月

25. 出售附屬公司(續)

出售該等附屬公司的影響概要如下：

	截至2017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	4,220
投資物業	1,950,000
可供發展物業	999,286
發展中物業	231,466
存貨	579
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	63,914
應收關聯人士款項	2,892
預付所得稅	2,443
其他預付稅項	5,839
銀行結餘及現金	62,293
預售訂金	(109,345)
遞延稅項負債	(194,536)
貿易及其他應付款項	(35,479)
應付關聯人士款項	(1,274,574)
其他應付稅項	(784)
銀行及其他借款	(549,234)
	1,158,980
出售附屬公司淨收益	1,625,655
非控股股東權益	(9,361)
	2,775,274
總代價款，按以下方式償付：	
現金	2,775,274
出售產生的現金流入淨額：	
已收取現金	183,118
出售銀行結餘及現金	(62,293)
	120,825

截至2017年6月30日止六個月

26. 承擔

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016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、發展中物業及在建工程	17,112,955	10,999,569

除上述外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016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立但未撥備	3,050,158	2,950,800

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2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
土地及樓宇	5,181	5,666
酒店樓宇	2,980,467	4,853,200
在建工程	79,162	71,155
預付租賃款	234,721	236,254
可供發展物業	6,663,851	6,003,620
發展中物業	21,339,684	20,956,019
已竣工可出售物業	236,818	720,504
投資物業	940,000	1,950,000
抵押銀行存款	4,887,568	2,292,743
於聯營公司權益	-	313,989
於合營企業權益	292,622	294,596
	37,660,074	37,697,746

截至2017年6月30日止六個月

28. 或然負債

擔保

本集團於2017年6月30日為其客戶利益就銀行向客戶提供用以購買本集團已開發物業的按揭貸款，向銀行提供了人民幣29,182,244,000元擔保(於2016年12月31日：人民幣27,360,912,000元)。本集團向銀行提供的此類擔保將在銀行自客戶處收到相應的房屋所有權證作為已授予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額度向銀行及其他方提供擔保：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
<i>提供予以下公司的信用擔保：</i>		
聯營公司	8,484,235	5,569,483
合營企業	6,775,235	7,414,923
獨立第三方	8,000	24,000
	15,267,470	13,008,406
<i>提供予以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
聯營公司	–	313,989
總計	15,267,470	13,322,395

於報告期末，因於聯營公司權益產生的或然負債：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016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	6,355,956	5,889,930

截至2017年6月30日止六個月

28. 或然負債(續)

擔保(續)

於報告期末，因於合營企業權益產生的或然負債：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016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	5,255,742	5,176,467

董事認為，上述擔保的公平值在初始確認時並不重大，及很大程度上不會引起流出結算。

截至2017年6月30日止六個月

29. 關聯人士披露

(i) 截至2017年6月30日止六個月，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方進行以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
向聯營公司銷售材料(附註)	573	13
從合營企業和聯營公司收取的工程服務收入(附註)	—	1,787
向股東公司支付／應付的租賃費用	8,916	11,384
從聯營公司購入(附註)	832	89
向股東公司支付／應付的物業管理費	39,448	39,694
應收款項的利息收入：		
— 聯營公司(附註)	127,403	191,935
— 合營企業(附註)	33,603	183,222
— 非控股股東	9,227	—
應付款項的利息開支：		
— 聯營公司(附註)	88,994	11,742
— 合營企業(附註)	66,433	9,448
— 非控股股東	81,948	68,097
— 股東公司	17,254	23,115
從股東公司收取的租金收入	228	617
向股東公司支付／應付的廣告開支	35,000	35,000
向聯營公司支付的室內裝修服務費(附註)	—	6,181
從合營企業及聯營公司收取的室內裝修服務收入(附註)	260,211	232,357
從股東公司收取的室內裝修服務收入	1,504	6
向股東公司支付／應付的酒店管理費	—	62
從合營企業及聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	275	484
向股東公司支付的醫療服務費	840	444
從聯營公司收取的品牌使用費(附註)	8,956	8,122
從合營企業收取的品牌使用費(附註)	—	659
向聯營公司支付的景觀建設費(附註)	18,181	21,402
向股東公司支付的景觀建設費	—	616
向非控股股東支付的建築設計費	3,921	—

附註：與合營企業和聯營公司的交易以應佔本集團未實現利潤或虧損抵消前以總數列示。

董事認為，上述交易已按照與訂約方協定的條款進行。

宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士均為本公司「股東」之一，統稱為「股東」。「股東公司」代表股東及其各自聯屬公司擁有的公司。

截至2017年6月30日止六個月

29. 關聯人士披露(續)

(ii) 截至2017年6月30日止六個月，除了附註24所披露者外，本集團與關聯人士進行以下收購：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
從非控股股東購入附屬公司的額外權益	26,000	–

(iii) 主要管理人員補償

截至2017年6月30日止六個月，董事及其他主要管理人員的薪酬情況如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
短期福利	10,398	11,070
離職福利	127	138
	10,525	11,208

30. 報告期後事項

2017年7月19日，本集團全資附屬公司榮智集團有限公司已發行本金總額為4.5億美元的高級永久資本證券，初始分派率為5.25%，並由本集團擔保。

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：

2006年購股權計劃	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
藍城	指	藍城房產建設管理集團有限公司，原名為綠城房產建設管理有限公司，為本公司前附屬公司
董事會	指	本公司董事會
中國交建	指	中國交通建設股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所及上海證券交易所上市
中交集團	指	中國交通建設集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資有限公司，為本公司主要股東
本公司／綠城／綠城中國	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
董事	指	本公司董事
總建築面積	指	總建築面積
綠城資產	指	綠城資產管理集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城集團	指	綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司
綠城生活	指	綠城理想生活科技有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城房產	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城管理	指	綠城房地產建設管理集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城小鎮	指	綠城理想小鎮建設集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋義

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
本期／報告期間	指	截至2017年6月30日止六個月
中國	指	中華人民共和國
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2016年6月17日通過一項決議案所採納的購股權計劃
股份	指	本公司股份
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
九龍倉	指	九龍倉集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代碼：00004)

GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

HANGZHOU HEADQUARTERS

10/F, Block A, Century Plaza, No.1 Hangda Road,
Hangzhou, Zhejiang, PRC (Postcode: 310007)
Tel: (86-571) 8898 8888 Fax: (86-571) 8790 1717

HONG KONG OFFICE

Rm 1406-1408, New World Tower 1,
16-18 Queen's Road Central, Hong Kong
Tel: (852) 2523 3138 Fax: (852) 2523 6608

www.chinagreentown.com

Design and Production by: iOne Financial Press Limited
Website: www.ione.com.hk

綠城中國控股有限公司

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路 1 號，
黃龍世紀廣場 A 座 10 樓 (郵編：310007)
電話：(86-571) 8898 8888 傳真：(86-571) 8790 1717

香港辦事處

香港中環皇后大道中 16-18 號，
新世界大廈 1 期 14 樓 1406-1408 室
電話：(852) 2523 3138 傳真：(852) 2523 6608

www.chinagreentown.com

設計及制作：卓智財經印刷有限公司
網址：www.ione.com.hk