

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

**截至2018年6月30日止六個月
中期業績公告**

摘要

- 取得總合同銷售人民幣754億元，較去年同期的人民幣595億元增長26.7%；
- 取得收入人民幣335.3億元，較去年同期的人民幣104.5億元增長220.9%；除稅前利潤為人民幣55.7億元，較去年同期的人民幣26.4億元增長111%；
- 實現淨利潤人民幣31.2億元，較去年同期的人民幣12.7億元增長145.7%；股東應佔利潤人民幣23.3億元，較去年同期的人民幣12.3億元增長90%；
- 每股基本盈利人民幣0.94元，較去年同期的人民幣0.46元增長104.3%；
- 於2018年6月30日，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣444.2億元(於2017年12月31日：人民幣359.8億元)，為一年內到期借款餘額的1.8倍；淨資產負債率為55.1%，處於穩健水平；
- 總借貸加權平均利息成本為5.3%，較去年同期的5.6%有明顯下降；
- 新增19宗地塊，總建築面積約440萬平方米，總土地款約人民幣248億元，其中歸屬於綠城支付的金額約人民幣184億元。

綠城中國控股有限公司(「綠城」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2018年6月30日止六個月(「本報告期」)或「本期」按照國際財務報告準則編製的未經審核簡明綜合中期業績，並呈列2017年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並獲董事會批准。以下財務資料是節錄自本集團將刊發的2018年中期報告所載列的未經審核簡明綜合財務報表。

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	33,533,600	10,449,095
銷售成本		(27,455,337)	(8,401,054)
毛利		6,078,263	2,048,041
其他收入	4	734,996	348,951
其他收益及虧損		(136,797)	233,693
銷售開支		(530,128)	(521,942)
行政開支		(1,245,869)	(924,971)
財務費用	5	(627,128)	(736,038)
貿易及其他應收款項減值虧損撥備(撥回)		(28,699)	8,266
應收關聯人士款項減值虧損		(38,534)	(32,381)
已竣工可出售物業減值虧損		(14,970)	(39,489)
投資物業公平值變動收益		-	252,214
優先票據提早贖回權的公平值變動		-	(5,475)
收購附屬公司收益		-	8,931
就分階段達成業務合併時重新計算聯營 公司及一家合營企業至收購日期 公平值的收益		590,752	421
出售附屬公司淨收益		490,551	1,625,655
分佔聯營公司業績		292,556	476,099
分佔合營企業業績		9,735	(100,362)
除稅前利潤		5,574,728	2,641,613
稅項	6	(2,453,636)	(1,371,996)
期內利潤		3,121,092	1,269,617

		截至6月30日止六個月	
		2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
其他全面收益：			
將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益的			
權益工具的公平值收益		<u>123,208</u>	<u>-</u>
以後能重新分類至損益的項目：			
可供出售投資的公平值收益		<u>-</u>	<u>194,006</u>
期內其他全面收益(除稅後)		<u>123,208</u>	<u>194,006</u>
期內全面收益總額		<u>3,244,300</u>	<u>1,463,623</u>
以下人士應佔期內利潤：			
本公司股東		<u>2,334,963</u>	<u>1,228,919</u>
非控股股東權益		<u>786,129</u>	<u>40,698</u>
		<u>3,121,092</u>	<u>1,269,617</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		<u>2,458,171</u>	<u>1,422,925</u>
非控股股東權益		<u>786,129</u>	<u>40,698</u>
		<u>3,244,300</u>	<u>1,463,623</u>
每股盈利	8		
基本		<u>人民幣0.94元</u>	<u>人民幣0.46元</u>
攤薄		<u>人民幣0.93元</u>	<u>人民幣0.46元</u>

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017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		7,906,688	7,713,259
投資物業		2,716,575	2,716,396
商譽		769,241	769,241
於聯營公司權益		9,191,593	7,777,384
於合營企業權益		1,812,568	1,897,467
可供出售投資		-	983,830
按公平值計入其他全面收益的 權益工具		1,154,943	-
預付租賃款		720,332	738,163
預付租金		25,607	12,149
遞延稅項資產		1,383,409	1,586,225
預付款項		1,647,100	-
		<u>27,328,056</u>	<u>24,194,114</u>
流動資產			
可供發展物業		40,623,829	25,467,537
發展中物業		86,605,387	83,149,261
已竣工可出售物業		12,374,788	20,650,760
存貨		115,366	406,754
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	9	6,359,595	9,028,797
合同資產及合同成本		1,990,817	-
應收關聯人士款項		31,576,563	28,346,684
預付所得稅		2,752,527	4,266,197
其他預付稅項		3,248,784	3,001,285
抵押銀行存款		5,497,394	5,907,338
銀行結餘及現金		38,920,914	30,070,092
		<u>230,065,964</u>	<u>210,294,705</u>
分類為持有待售資產		-	1,339,427
		<u>230,065,964</u>	<u>211,634,132</u>

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	22,662,997	21,255,077
預售訂金		–	65,900,213
合同負債		58,910,579	–
應付關聯人士款項		37,176,268	29,895,503
應付股息		433,536	–
應付所得稅		6,169,418	7,067,640
其他應付稅項		1,131,535	656,693
銀行及其他借款		18,640,272	12,732,906
公司債務工具		6,035,312	4,951,618
		<u>151,159,917</u>	<u>142,459,650</u>
與分類為持有待售的資產有關的負債		–	1,128,538
		<u>151,159,917</u>	<u>143,588,188</u>
淨流動資產		78,906,047	68,045,944
總資產減流動負債		106,234,103	92,240,058
非流動負債			
銀行及其他借款		24,006,640	24,449,759
優先票據		3,211,638	3,149,003
公司債務工具		19,731,691	10,831,086
證券化安排的收款		1,593,531	1,591,891
應付一名關聯人士款項		218,017	–
遞延稅項負債		5,229,174	5,423,880
		<u>53,990,691</u>	<u>45,445,619</u>
		<u>52,243,412</u>	<u>46,794,439</u>
資本及儲備			
股本		209,414	209,240
儲備		28,906,186	26,269,450
本公司股東應佔權益		29,115,600	26,478,690
永久證券		8,603,949	8,603,949
非控股股東權益		14,523,863	11,711,800
		<u>52,243,412</u>	<u>46,794,439</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2018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

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值計量的若干金融工具及投資物業則除外。

除因應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及其修訂導致的會計政策變動外，截至2018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2017年12月31日止年度的綜合財務報表所依循者一致。

應用新訂國際財務報告準則及其修訂

於本中期期間，本集團已首次應用下列由國際會計準則理事會頒佈並於2018年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的新訂國際財務報告準則及其修訂，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合同收入及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及預付代價
國際財務報告準則第2號的修訂	股份支付交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號的修訂	應用國際財務報告準則第9號金融工具，連同國際財務報告準則第4號保險合同
國際會計準則第28號的修訂	作為國際財務報告準則2014年至2016年周期的年度改進的一部分
國際會計準則第40號的修訂	轉讓投資物業

新訂及經修訂國際財務報告準則已根據各準則及修訂的相關過渡條文應用，導致出現下文所述的會計政策、所呈報金額及／或披露變動。

2.1 應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入的會計政策影響及變動

於本中期期間，本集團已首次應用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建造合同及相關詮釋。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入的會計政策影響及變動(續)

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而首次應用此準則的累計影響已於首次應用日期2018年1月1日確認。首次應用日期的任何差額於期初保留溢利中確認，且並無重列比較數據。再者，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅對於2018年1月1日尚未完成的合同追溯應用該準則，並已就所有於首次應用日期前進行的合同修訂使用實際可行方法，而所有修訂的總體影響於首次應用日期反映。因此，若干比較資料可能無法與根據國際會計準則第18號收入及國際會計準則第11號建造合同以及有關詮釋所編製的比較數據作比較。

下表概述國際財務報告準則第15號對於2018年1月1日的保留溢利的過渡影響。

	於2018年 1月1日 採納國際 財務報告 準則第15號 的影響 人民幣千元
保留溢利	
在一段時間內確認的物業銷售收入	643,753
確認合同成本	103,282
分佔聯營公司業績及分佔合營企業業績影響	515,938
	<hr/>
於2018年1月1日的影響	1,262,973

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入的會計政策影響及變動(續)

已就於2018年1月1日的簡明綜合財務狀況表所確認金額作出下列調整。沒有受到變動影響的項目並無包括在內。

	先前已於 2017年 12月31日 呈報的 賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年 1月1日 根據 國際財務 報告準則 第15號 計算的 賬面值* 人民幣千元
非流動資產				
於聯營公司權益	7,777,384	-	334,698	8,112,082
於合營企業權益	1,897,467	-	181,240	2,078,707
遞延稅項資產	1,586,225	-	(85,284)	1,500,941
流動資產				
發展中物業	83,149,261	-	(2,822,850)	80,326,411
存貨	406,754	(228,333)	-	178,421
貿易及其他應收款項、訂金 及預付款項	9,028,797	(254,670)	-	8,774,127
合同資產及合同成本	-	483,003	1,002,108	1,485,111
預付所得稅	4,266,197	-	(265,456)	4,000,741
預付其他稅項	3,001,285	-	(305,906)	2,695,379
資本與儲備				
儲備	26,269,450	-	1,262,973	27,532,423
非控股股東權益	11,711,800	-	566,058	12,277,858
流動負債				
貿易及其他應付款項	21,255,077	-	1,368,302	22,623,379
預售訂金	65,900,213	(65,900,213)	-	-
應付所得稅	7,067,640	-	75,733	7,143,373
其他應付稅項	656,693	-	473,878	1,130,571
合同負債	-	65,900,213	(6,033,541)	59,866,672
非流動負債				
遞延稅項負債	5,423,880	-	325,147	5,749,027

* 此欄的金額為就應用國際財務報告準則第9號作出調整前的金額。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入的會計政策影響及變動(續)

下表概述應用國際財務報告準則第15號對本集團於2018年6月30日的簡明綜合財務狀況表的影響及其於本中期期間的簡明綜合損益及其他全面收益表內各受影響項目的影響。沒有受到變動影響的項目並無包括在內。

對簡明綜合財務狀況表的影響

	報告金額 人民幣千元	調整 人民幣千元	未有應用 國際財務 報告準則 第15號的 金額 人民幣千元
非流動資產			
於聯營公司權益	9,191,593	(384,390)	8,807,203
於合營企業權益	1,812,568	(208,118)	1,604,450
遞延稅項資產	1,383,409	(70,476)	1,312,933
流動資產			
發展中物業	86,605,387	5,267,208	91,872,595
存貨	115,366	715,209	830,575
貿易及其他應收款項、訂金 及預付款	6,359,595	278,428	6,638,023
合同資產及合同成本	1,990,817	(1,990,817)	–
預付所得稅	2,752,527	72,521	2,825,048
其他預付稅項	3,248,784	38,319	3,287,103
資本與儲備			
儲備	28,906,186	(1,837,850)	27,068,336
非控股股東權益	14,523,863	(749,306)	13,774,557
流動負債			
貿易及其他應付款項	22,662,997	(754,116)	21,908,881
預售訂金	–	67,486,101	67,486,101
應付所得稅	6,169,418	(281,901)	5,887,517
其他應付稅項	1,131,535	(672,424)	459,111
合同負債	58,910,579	(58,910,579)	–
非流動負債			
遞延稅項負債	5,229,174	(562,041)	4,667,133

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入的會計政策影響及變動(續)

對簡明綜合損益及其他全面收益表的影響

	報告金額 人民幣千元	調整 人民幣千元	未有應用 國際財務 報告準則 第15號的 金額 人民幣千元
持續經營業務			
收入	33,533,600	(3,994,575)	29,539,025
銷售成本	(27,455,337)	3,221,899	(24,233,438)
毛利	6,078,263	(772,676)	5,305,587
銷售開支	(530,128)	11,933	(518,195)
分佔聯營公司業績	292,556	(49,692)	242,864
分佔合營企業業績	9,735	(26,878)	(17,143)
除稅前利潤	5,574,728	(837,313)	4,737,415
稅項	(2,453,636)	79,188	(2,374,448)
期內利潤	3,121,092	(758,125)	2,362,967
期內全面收益總額	3,244,300	(758,125)	2,486,175
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東	2,458,171	(574,877)	1,883,294
非控股股東權益	786,129	(183,248)	602,881
	<u>3,244,300</u>	<u>(758,125)</u>	<u>2,486,175</u>

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動

於本中期期間，本集團已應用國際財務報告準則第9號金融工具及其他國際財務報告準則的相關後續修訂。國際財務報告準則第9號引入1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產、合同資產、應收租賃款項及財務保證合同的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，而尚未對已於2018年1月1日終止確認的工具應用該等規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及重估儲備確認，而無須重列比較數據。

因此，若干比較資料未必能與根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量所編製的比較數據作比較。

下表闡述於首次應用日期2018年1月1日根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號涉及預期信貸虧損的金融資產及金融負債以及其他項目的分類及計量(包括減值)。

	可供出售 投資 人民幣千元	指定為 按公平值 計入 其他全面 收益的 權益工具 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的 金融資產 (過往分類 為貸款及 應收款項) 人民幣千元	合同資產及 合同成本 人民幣千元	遞延稅項 資產/(負債) 淨額 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元
於2017年12月31日的期末結餘							
—國際會計準則第39號	983,830	-	69,680,192	-	(3,837,655)	470,274	16,702,442
首次應用國際財務報告準則 第15號產生的影響	-	-	(254,670)	1,485,111	(410,431)	-	1,262,973
首次應用國際財務報告準則 第9號產生的影響							
重新分類							
自可供出售投資	(983,830)	983,830	-			-	-
重新計量							
根據預期信貸虧損模式 減值	-	-	(312,556)	-	78,139	-	(234,417)
自攤銷成本轉為公平值	-	52,924	-	-	(13,231)	39,693	-
於2018年1月1日的期初結餘	-	1,036,754	69,112,966	1,485,111	(4,183,178)	509,967	17,730,998

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動(續)

於2017年12月31日按攤銷成本列賬的金融資產(包括合同資產、貿易應收款項及其他金融資產)的所有虧損撥備與於2018年1月1日的期初虧損撥備對賬如下:

	貿易應收 款項 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的 其他 金融資產 人民幣千元
於2017年12月31日—國際會計準則第39號 重新計量計入期初保留溢利的金額	56,375 <u>32,123</u>	1,005,388 <u>280,433</u>
於2018年1月1日	<u>88,498</u>	<u>1,285,821</u>

2. 主要會計政策(續)

2.3 應用所有新訂準則對期初簡明綜合財務狀況表產生的影響

由於出現上述本集團的會計政策變動，故期初簡明綜合財務狀況表須予重列。下表顯示就各個別項目所確認的調整。

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	國際財務 報告準則 第15號 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經重列) 人民幣千元
非流動資產				
於聯營公司權益	7,777,384	334,698	–	8,112,082
於合營企業權益	1,897,467	181,240	–	2,078,707
可供出售投資	983,830	–	(983,830)	–
按公平值計入其他全面 收益的權益工具	–	–	1,036,754	1,036,754
遞延稅項資產	1,586,225	(85,284)	78,139	1,579,080
其他無調整項目	11,949,208	–	–	11,949,208
	<u>24,194,114</u>	<u>430,654</u>	<u>131,063</u>	<u>24,755,831</u>
流動資產				
發展中物業	83,149,261	(2,822,850)	–	80,326,411
存貨	406,754	(228,333)	–	178,421
貿易及其他應收款項、訂金及 預付款項	9,028,797	(254,670)	(129,601)	8,644,526
應收關聯人士款項	28,346,684	–	(182,955)	28,163,729
合同資產及合同成本	–	1,485,111	–	1,485,111
預付所得稅	4,266,197	(265,456)	–	4,000,741
預付其他稅項	3,001,285	(305,906)	–	2,695,379
其他無調整項目	82,095,727	–	–	82,095,727
	<u>210,294,705</u>	<u>(2,392,104)</u>	<u>(312,556)</u>	<u>207,590,045</u>
分類為持有待售資產	<u>1,339,427</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,339,427</u>
	<u>211,634,132</u>	<u>(2,392,104)</u>	<u>(312,556)</u>	<u>208,929,472</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	21,255,077	1,368,302	–	22,623,379
預售訂金	65,900,213	(65,900,213)	–	–
應付所得稅	7,067,640	75,733	–	7,143,373
應付其他稅項	656,693	473,878	–	1,130,571
合同負債	–	59,866,672	–	59,866,672
其他無調整項目	47,580,027	–	–	47,580,027
	<u>142,459,650</u>	<u>(4,115,628)</u>	<u>–</u>	<u>138,344,022</u>
與分類為持有待售的資產 有關的負債	<u>1,128,538</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,128,538</u>
	<u>143,588,188</u>	<u>(4,115,628)</u>	<u>–</u>	<u>139,472,560</u>
淨流動資產	<u>68,045,944</u>	<u>1,723,524</u>	<u>(312,556)</u>	<u>69,456,912</u>
總資產減流動負債	<u>92,240,058</u>	<u>2,154,178</u>	<u>(181,493)</u>	<u>94,212,743</u>

2. 主要會計政策(續)

2.3 應用所有新訂準則對期初簡明綜合財務狀況表產生的影響(續)

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	國際財務 報告準則 第15號 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經重列) 人民幣千元
非流動負債				
遞延稅項負債	5,423,880	325,147	13,231	5,762,258
其他無調整項目	40,021,739	—	—	40,021,739
	<u>45,445,619</u>	<u>325,147</u>	<u>13,231</u>	<u>45,783,997</u>
	<u>46,794,439</u>	<u>1,829,031</u>	<u>(194,724)</u>	<u>48,428,746</u>
資本與儲備				
儲備	26,269,450	1,262,973	(194,724)	27,337,699
非控股股東權益	11,711,800	566,058	—	12,277,858
其他無調整項目	8,813,189	—	—	8,813,189
	<u>46,794,439</u>	<u>1,829,031</u>	<u>(194,724)</u>	<u>48,428,746</u>

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日止的六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貨品或服務的種類		
物業銷售	31,419,928	8,664,575
酒店業務	317,218	292,594
項目管理	709,555	531,122
設計及裝修	953,179	868,882
銷售建築材料	24,685	6,520
其他業務	83,015	39,779
	<u>33,507,580</u>	<u>10,403,472</u>
物業租金收入	<u>26,020</u>	<u>45,623</u>
	<u>33,533,600</u>	<u>10,449,095</u>
確認收入的時間		
在某一時點	28,157,558	9,003,468
在一段時間內	5,350,022	1,400,004
	<u>33,507,580</u>	<u>10,403,472</u>

3. 收入及分部資料(續)

期內，本集團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2018年6月30日止六個月							
對外收入	31,419,928	317,218	26,020	1,770,434	33,533,600	-	33,533,600
分部間收入	-	271	-	652,522	652,793	(652,793)	-
分部收入總計	<u>31,419,928</u>	<u>317,489</u>	<u>26,020</u>	<u>2,422,956</u>	<u>34,186,393</u>	<u>(652,793)</u>	<u>33,533,600</u>
分部業績	<u>3,084,459</u>	<u>51,119</u>	<u>19,257</u>	<u>164,676</u>	<u>3,319,511</u>	<u>(234)</u>	<u>3,319,277</u>
未分配行政開支							(91,517)
未分配其他收入							20,053
未分配財務費用							(22,113)
未分配稅項							<u>(104,608)</u>
期內利潤							<u>3,121,092</u>
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)	-
分部收入總計	<u>8,664,575</u>	<u>293,109</u>	<u>45,623</u>	<u>1,661,448</u>	<u>10,664,755</u>	<u>(215,660)</u>	<u>10,449,095</u>
分部業績	<u>862,300</u>	<u>22,451</u>	<u>420,445</u>	<u>88,936</u>	<u>1,394,132</u>	<u>(3,847)</u>	<u>1,390,285</u>
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							<u>(97,454)</u>
期內利潤							<u>1,269,617</u>

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

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
物業發展	238,699,594	216,864,883
酒店業務	7,125,669	7,481,372
物業投資	2,716,575	3,446,170
其他	7,173,642	6,598,609
分部資產總額	255,715,480	234,391,034
未分配	1,678,540	1,437,212
綜合資產	<u>257,394,020</u>	<u>235,828,246</u>

分部負債

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
物業發展	195,131,614	181,559,336
酒店業務	252,077	533,160
物業投資	91,636	91,933
其他	8,440,726	5,974,123
分部負債總額	203,916,053	188,158,552
未分配	1,234,555	875,255
綜合負債	<u>205,150,608</u>	<u>189,033,807</u>

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收入	612,088	204,494
綜合服務收入	6,856	11,408
按公平值計入其他全面收益的權益工具股息	38,793	—
其他	77,259	133,049
	<u>734,996</u>	<u>348,951</u>

5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行及其他借款、優先票據、公司債務工具及 證券化安排的收款利息	2,525,911	1,839,433
減：資本化於發展中物業與在建工程利息	(1,898,783)	(1,103,395)
	<u>627,128</u>	<u>736,038</u>

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,691,053	962,772
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	2,311,748	318,357
	<u>4,002,801</u>	<u>1,281,129</u>
遞延稅項：		
企業所得稅	(472,478)	90,867
土地增值稅	(1,076,687)	—
	<u>(1,549,165)</u>	<u>90,867</u>
	<u>2,453,636</u>	<u>1,371,996</u>

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% (2017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，有關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，乃由於其於香港並無獲得任何應課稅利潤。

本集團根據管理層的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2018年6月30日止六個月，本集團已估計並就土地增值稅作出撥備人民幣2,311,748,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣318,357,000元)。實際土地增值稅負債須待稅務機關於物業發展項目落成後決定，稅務機關有可能不認同土地增值稅撥備的計算基準。

7. 股息

於中期期間，董事會已宣派並由股東於股東周年大會批准截至2017年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.2元，共計人民幣433,536,000元。末期股息已隨後於2018年7月18日派付。

董事會已決議不就截至2018年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2017年6月30日止六個月：無)。

8. 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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司股東應佔期內利潤	2,334,963	1,228,919
有關永久證券的分派	<u>(297,131)</u>	<u>(227,778)</u>
就每股基本盈利而言的盈利	<u>2,037,832</u>	<u>1,001,141</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>2,037,832</u>	<u>1,001,141</u>

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
用於計算每股基本盈利的加權平均普通股股數	2,167,473,494	2,163,386,904
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	<u>28,925,214</u>	<u>4,521,911</u>
用於計算每股攤薄盈利的加權平均普通股股數	<u>2,196,398,708</u>	<u>2,167,908,815</u>

計算截至2017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，因為該等購股權的行使價均高於當期股份的平均市價。

9. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	879,649	1,052,445
減：呆帳準備	(96,594)	(56,375)
貿易應收款項，扣除呆帳準備	783,055	996,070
其他應收款項，扣除呆帳準備	4,213,224	5,365,456
預付款項及訂金	1,203,316	1,806,117
出售附屬公司的應收代價款	160,000	861,154
	6,359,595	9,028,797

本集團給予若干信譽良好的貿易客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
90日內	349,731	546,487
91-180日	130,588	41,217
181-365日	98,767	131,418
超過365日	300,563	333,323
貿易應收款項	879,649	1,052,445

10. 貿易及其他應付款項

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	15,803,385	13,895,277
其他應付款項及預提費用	6,858,486	7,110,774
就持有待售一家附屬公司的預收款項	-	248,000
收購附屬公司的應付代價款	1,126	1,026
	<u>22,662,997</u>	<u>21,255,077</u>

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2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
180日內	12,650,123	11,542,628
181-365日	829,932	789,770
超過365日	2,323,330	1,562,879
貿易應付款項	<u>15,803,385</u>	<u>13,895,277</u>

管理層討論與分析

經營回顧

得益於本集團應對外部市場環境的充分準備和全體員工的不懈努力，本集團上半年穩健發展成效顯著，盈利能力開始顯現。銷售方面，採用積極的銷售策略，去化速度不斷提升，庫存量顯著下降；投資方面，佈局精準，流動性補倉效果顯著，新獲土地平均樓面價同比下降；財務方面，融資渠道暢通，維持較低的融資成本，資金充裕，淨資產負債率能兼顧本集團財務穩健及適度規模擴張；產品方面，推進標準化建設，促進產品創新，品質品牌持續領先；服務方面，客戶滿意度持續提升，並持續推廣集團為美好生活服務商的品牌形象。

業績概覽

本期本集團取得收入人民幣33,534百萬元，較2017年同期的人民幣10,449百萬元增加220.9%，本期本公司股東應佔利潤人民幣2,335百萬元，較2017年同期的人民幣1,229百萬元增加人民幣1,106百萬元，增長90%。若扣除匯兌損益、收購收益、若干資產的減值虧損計提與撥回的稅後淨影響、若干資產的公平值調整於期內的稅後淨影響，本期本公司股東應佔核心利潤人民幣3,150百萬元，較2017年同期的人民幣1,087百萬元增加人民幣2,063百萬元，增長189.8%。

本期實現每股基本盈利人民幣0.94元，較2017年同期的每股人民幣0.46元增長104.3%。

預售情況

截至2018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399萬平方米，總合同銷售金額約人民幣754億元，較去年同期的人民幣595億元增長約26.7%，創歷年同期新高。其中，綠城集團2018年上半年累計取得投資項目合同銷售面積約192萬平方米，合同銷售金額約人民幣474億元，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268億元；於2018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10億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣5億元。投資項目合同銷售均價約每平方米人民幣24,637元(去年同期：每平方米人民幣21,540元)，處於全國領先水平。

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2018年上半年累計取得合同銷售面積約207萬平方米，合同銷售金額約人民幣280億元。

在房地產調控持續升級的背景下，本公司採用積極的銷售策略，去化速度不斷提升，庫存量顯著下降。2018年上半年投資項目整體去化率約62%，其中新增去化率達80%；於2018年6月30日，投資項目存量貨源可售金額為人民幣291億元，較於2017年12月31日的存量貨源可售金額人民幣413億元有顯著下降，其中，三四綫存量貨源從年初的人民幣181億元下降至人民幣92億元。

投資成效顯著，土儲結構優化

2018年上半年，本集團在深耕長三角的基礎上，繼續加大對武漢、西安、重慶、天津等核心城市的投資力度，並首進福州，同時階段性佈局短平快項目，流動性補倉效果顯著。

本期本集團新增地塊共計19個，主要分佈於長三角的優質城市，總建築面積約為440萬平方米，歸屬於本集團的約為244萬平方米；總成交金額約人民幣248億元，其中歸屬於本集團權益支付的約為人民幣184億元；預計新增可售金額約人民幣745億元，其中歸屬於本集團權益約為人民幣433億元，新增土地平均樓面價約每平方米人民幣10,111元，比去年同期的每平方米人民幣11,979元顯著下降。同時，本集團新項目開發速度不斷加快，2018年上半年新增地塊預計將於當年實現推盤的可售貨源約人民幣95億元，轉化率達13%（去年同期：9%）。

2018年上半年新增土地儲備表

序號	地塊／項目名稱	獲得方式	總土地成本／		綠城方	總建築面積 (平方米)
			權益	收購成本 (人民幣 百萬元)	承擔金額 (人民幣 百萬元)	
1	杭州三墩蕩王頭項目	招拍掛	24%	381	91	94,174
2	杭州未來科技城項目	招拍掛	51%	2,341	1,194	131,721
3	安吉桃花源H3地塊	招拍掛	85%	14	12	2,504
4	安吉桃花源東南區塊1	招拍掛	85%	54	46	9,950
5	安吉桃花源東南區塊2	招拍掛	85%	95	81	17,424
6	德清鳳栖雲廬	招拍掛	37.5%	1,168	438	193,799
7	嘉興科技城項目	招拍掛	100%	994	994	148,577
8	溫州西江月	收購	16.5%	277	277	236,417
9	溫州留香園	招拍掛	100%	1,453	1,453	114,550
10	溫州橫瀆項目	招拍掛	100%	6,920	6,920	502,536
11	舟山蘭園	招拍掛	45%	1,357	611	151,099
12	常熟南部新城項目	招拍掛	100%	1,622	1,622	203,607
13	天津靜海項目	招拍掛	60%	1,366	820	326,823
14	武漢國博項目	收購	14%	739	739	464,205

序號	地塊/項目名稱	獲得方式	總土地成本/ 權益 收購成本 (人民幣 百萬元)	綠城方 承擔金額 (人民幣 百萬元)	總建築面積 (平方米)	
15	重慶西永項目	招拍掛	49%	1,850	906	412,572
16	福州柳岸曉風	招拍掛	51%	2,930	1,494	211,640
17	西安全運村224畝地塊	招拍掛	51%	608	310	416,355
18	西安全運村103畝地塊	招拍掛	51%	308	157	352,092
19	西安全運村文廣179畝地塊	收購	51%	277	277	407,819
合計				24,754	18,442	4,397,864

於2018年6月30日，綠城集團共有土地儲備項目106個(包括在建及待建)，總建築面積約3,297萬平方米，權益建築面積約為2,073萬平方米；總可售面積約為2,323萬平方米，權益可售面積約為1,438萬平方米；樓面地價平均成本約為每平方米人民幣5,239元；一二綫城市的土地儲備總可售貨值佔比達70%，土地儲備結構逐步優化。

代建業務行業第一

綠城中國重要的輕資產板塊之一綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城管理」)專注於代建業務，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商，深受客戶及政府委托方的信賴。截至2018年6月30日，綠城管理集團總體管控項目合計達250個，規劃總建築面積約5,348萬平方米。綠城管理在代建行業的領先不僅僅是絕對的規模優勢，更體現在對代建行業發展的思考和引領上，2018年3月，綠城管理正式發佈項目評定體系「綠星標準」，提升標準化管控能力，致力於為委托方、業主、供應商、員工、投資人打造「共創價值、共享利益」的生態平台。

融資渠道暢通，資金充足

本公司憑藉優異的信用表現及第一大股東中國交通建設集團有限公司(「中交集團」)的資信支持，於境外連番獲得資本市場的認可與支持。2018年7月，本公司與滙豐銀行等香港18家主要銀行簽訂規模達美金8億元等值美元／港元雙幣種三年期無抵押銀團貸款協議，年利率為倫敦同業拆借利率(「LIBOR」)(就美元貸款而言)或香港銀行同業拆息(就港元貸款而言)與2.565%之和；此後，本公司又成功與中銀(香港)有限公司分別簽訂年利率按LIBOR+2.8%的美金3億元三年期無抵押雙邊貸款以及利率按LIBOR+3.3%的美金3億元五年期無抵押雙邊貸款，以上兩筆融資主要用於償還本集團現有境外負債。本公司於一周內完成規模達美金14億元的境外融資，且比以前的銀團貸款及雙邊貸款規模更大、利率更低、年期更長，將為公司提供有力的資金保障，亦凸顯出投資者對公司持續發展的信心。

本集團於境內的融資額度充足，渠道暢通，2018年上半年共發行公司債人民幣60億元及短期融資券人民幣40億元。

綠城資產管理集團有限公司(「綠城資產」)承接綠城中國「地產金融化」的戰略，構建金融服務平台，盤活沉澱資產流動性，推行創新持有資產融資、證券化等業務，著力開拓新型融資渠道。2018年1月，本集團供應鏈ABS獲深圳證券交易所批准，額度為人民幣100億元。2018年6月，本集團首次成功發行人民幣2.93億元之供應鏈ABS，剩餘額度將在未來兩年內發行完畢。

產品及服務品質日臻完美

本集團在夯實工程質量的基礎上，推進標準化建設，加強品質管控。產品標準化建設不僅有效提升了項目設計、開發速度及產品品質，更有助於促進採購規模化、集約化，節約成本。同時，綠城不僅關注在建項目的品質管控，也關注已交付項目，2018年上半年公司繼續開展老小區的維修維保工作及園區安全整改，提升房產品質及客戶滿意度。

為提升客戶滿意度與忠誠度，本集團不斷提升服務品質，為業主營造美好生活。2018年5月，本集團圓滿開展「服務提升月」活動共1,965次，加深了鄰里關係，促進了園區和諧。2018年上半年客訴處理滿意度達99.85%，同比提高0.12%，平均處理時長10.6天，同比減少5.52天，本集團對服務品質的不懈追求亦得到了業主及同行的高度認可與肯定。2018年4月，本集團召開2018綠城生活開發者大會，對綠城的價值觀、產品、服務和代建等內容進行深度解讀，傳播綠城對美好生活的理解，展現品牌如何將美好生活融入到產品、服務的營造，提升綠城品牌形象，共1,500餘位客戶、業主、行業代表、媒體等參與此次大會。

前景展望

2018年下半年，預計房地產調控政策將進入持續階段，房價受限售、限價等政策影響上漲空間有限，房企周轉速度、銷售回籠等將受到較大影響，綠城目前的土儲規模可確保未來三年左右的穩健發展，土地成本處於相對較低水平，抗周期風險能力較強，且公司融資渠道暢通，負債率穩健，可在土地市場降溫時有充足的資金用於投資拿地，適時補充優質土儲；同時，為保障不同層次的居住需求，預計未來房地產市場供給結構調整的主綫將以市場為導向，實現居住形式多樣化，綠城經過二十多年的發展，已初步形成2：6：2的產品結構，20%適應高端市場需求，60%為高性價比產品，剩餘20%開發高品質安置房及保障房，橄欖型的產品結構、豐富的產品序列及優質服務均契合未來市場發展需求，盈利能力將開始顯現。

整體而言，2018年下半年房地產行業仍將處於調整期，預計行業開發投資增速趨緩，去槓桿、煉內功、穩擴張成為房企必然選擇，周轉有效率、產品有優勢、銷售回款好、融資能力強的房企將有機會搶佔更多的市場資源。本公司將始終堅守品質標杆的行業定位及客戶至上的服務理念，積極推進輕重並舉發展戰略落地，突破公司發展動能從對資源、資金的過度依賴，轉變至更多地依靠「品牌、團隊、專業能力」，加快開拓以理想小鎮、美麗鄉村及美好生活服務等產業為導向的房地產細分藍海市場，多元化佈局輕資產業務，以加大輕資產板塊對公司盈利的貢獻為長遠目標，聚焦利潤實現，提升股東回報率。

推進輕重並舉發展戰略落地

本公司將堅持以「輕重並舉」為發展導向，不斷優化重資產的結構與質量，提升輕資產的特色與權重，推進「輕重並舉」戰略落地。

重資產板塊將繼續專注於投資開發，在堅守品質的基礎上，不斷加快運營周轉速度，適時補充優質土地，突破現有規模。目前已形成完整的八大產品序列，包括居住物業、商用物業、城市綜合體、公用物業(醫院、學校等)、保障物業、理想小鎮、運動系列、楊柳郡系列，努力使公司未來能在多個細分市場中突圍而出。同時，本公司將重點聚焦理想小鎮、運動系列、楊柳郡系列等特色物業系列，充分發揮自身優勢，獲取更多成本更低、利潤更優的項目，尋求新的業績增長點。其中，本公司將以創造「比城市更溫暖、比鄉村更文明」的美好生活方式為願景，積極開拓理想小鎮、美麗鄉村等房地產細分藍海市場，成為新型城鎮化、鄉村振興戰略的推動力量，成為公司業務新增長點；憑藉連續四屆全運村的操盤經驗、營造經驗及賽事服務經驗，本公司將積極獲取並精心營造更多運動系列項目，提升品牌影響力；憑藉軌道交通快速發展帶來的機遇，本公司設立綠城楊柳郡房地產有限公司(「楊柳郡集團」)，著眼發展「軌道交通+物業」(「TOD」)項目的開發運營模式。

為更好地實現從營造「美麗建築」向創造「美好生活」的轉變，本公司將多元化佈局輕資產業務，豐富產品內容，尋求新的增量，以加大輕資產板塊對公司盈利的貢獻為長遠目標。綠城管理專注於代建管理業務，保持行業領先地位，擴大規模效應，提升盈利能力，加大利潤貢獻；綠城資產繼續通過發展地產基金、融資租賃、商業保理等金融業務，全面構建專業、創新、優質的金融服務平台；綠城理想生活科技有限公司承接綠城中國「服務平台化」的發展戰略，以科技為手段，為綠城業主和社會大眾提供品質生活服務，全力打造美好生活，同時不斷完善頤養服務體系，加快養老產業發展；綠城房屋科技集團承接房屋相關的研發、設計、施工、諮詢、房屋4S服務、檢測、配套產業(建築材料與設備)等全產業鏈業務，持續探索及擴展業務範圍，增加產品附加價值；本公司將以已成立的綠城雄安城市運營公司為載體，協同中交集團全力構建與雄安新區的戰略合作，輸出綠城品牌，提供代建及全方位的生活服務，探索「新型城市綜合運營服務商」的創新模式。

各大股東鼎力支持，打造混合所有制企業典範

本集團將依托主要股東央企中交集團、藍籌港企九龍倉集團及平安證券的資源優勢及在資本市場的豐富經驗，開展多方位的戰略合作，並依靠創始股東宋卫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典範。

自中交集團入股以來，一直是綠城強大的戰略夥伴及堅實的後盾，未來中交集團將與綠城資源共享，進一步加強項目合作，並在公司治理、輕資產業務發展、財務管控、金融服務等方面加大支持力度，凸顯協同效應。在公司治理方面，中交集團對公司的支持力度不斷加大，2018年8月1日，張亞東先生加入本公司董事會，任職執行董事及行政總裁，張先生在城鄉建設和房地產管理方面有着豐富的經驗，預期公司將在他的帶領下向有質量的持續發展道路邁出新步伐。在資源共享方面，在原有多個項目合作的基礎上，中交分享更多優質的項目資源，綠城發揮品牌效應與營造優勢，逐步形成雙方角色定位清晰、資源共享互利、配合協同緊密的戰略合作夥伴關係。在輕資產業務發展方面，充分發揮綠城的品牌價值，聯合參與城鎮化建設項目，開拓新興產業，提升綠城輕資產比重。在財務支持方面，中交集團將持續為綠城的信用評級及融資提供全程支持，並充分運用中交集團的財務管控體系，進一步改善綠城成本管控，提高利潤率；在金融服務方面，充分發揮中交集團在金融領域的資源優勢及豐富經驗，推進綠城中國地產基金、融資租賃、商業保理等業務的發展，進一步推動綠城中國地產金融化戰略的落地實施。

精准投資佈局

本集團將持續堅持「核心城市、核心地段」的價值投資戰略，深耕已進入區域，進一步優化全國投資佈局，並繼續堅持以銷售、利潤為核心，提高在重點戰略區域和核心城市的投資比例，結合各區域、城市間的市場輪動機會，把握投資節奏，確保投資精准佈局。在2018年下半年投資形勢整體收緊的行業大背景下，適時優化調整投資策略，從上半年的流動性補倉為主，調整為下半年的風險防控型為主，尋求第四季度或2019年上半年的戰略性補倉機會，以加快輕重板塊投資、一般開發項目與戰略儲備項目投資的有機結合，進一步促進全國土地儲備結構的優化，為未來形成以中長期、特色特質及新興業務項目為導向，以短平快、傳統開發項目為補充的綜合投資格局奠定基礎。同時在傳統招拍掛的基礎上，加強對並購重組、城市更新、村級留用地項目等投資渠道的關注力度，大力發展TOD項目，推動產城融合等綜合開發模式試點落地。

提升資金管理水平，聚焦利潤實現

本公司將圍繞創新融資和創造價值兩個維度，第一，在保證傳統融資模式的基礎上，拓寬融資渠道和融資模式，加大資本市場的融資力度；第二，切實加強現金流管理能力，加快應收賬款的回款速度，並提高資金歸集力度，提升資金使用效率；第三，進一步加強全面預算管理力度，提升內部管控能力和營造增值能力，創造更好的經營性利潤。同時，本公司將以積極的財務政策和穩健的資金政策為核心，以現金流量分析為基礎，構建財務風險預警新模型，在匹配整體戰略目標需求的前提下，加強財務風險管控體系建設，提高財務預警模型的準確性和前瞻性。

2018年下半年可售貨源

2018年下半年綠城集團預計整體可售貨源約為815萬平方米，整體可售金額約為人民幣1,689億元。其中，2018年下半年綠城集團將有108個投資項目在售，預計可售貨源約417萬平方米，可售金額約人民幣1,165億元(其中2018年上半年存量房源可售金額約為人民幣291億元，預計新增可售房源金額約人民幣874億元)，一二綫城市可售貨源約244萬平方米，可售金額約人民幣825億元，佔2018年下半年可售金額的71%。另外，2018年下半年綠城集團代建項目預計可售貨源約398萬平方米，可售金額約人民幣524億元。

未來，綠城中國將緊抓中國進入美好生活時代、新型城鎮化階段的戰略契機，堅持高質量增長、適度擴容的基本原則，在各大股東的有力支持下，透過「輕重並舉」的戰略提升自身的核心競爭力，抵禦多變的外在環境，加速向「理想生活綜合服務商」轉型，為客戶構建美好生活，為股東創造價值。

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。本期本集團的收入為人民幣33,534百萬元，較2017年同期的人民幣10,449百萬元增加220.9%，主要是物業銷售收入的增加。

本期本集團實現物業銷售收入人民幣31,420百萬元，佔總收入的93.7%，較2017年同期的人民幣8,665百萬元增加262.6%，其中，交付物業確認收入為人民幣27,733百萬元，較2017年同期增長220.1%，同時應用國際財務報告準則第15號「客戶合同收入」確認收入人民幣3,687百萬元亦為本集團的收入帶來了一定的增長。本期交付物業銷售收入的增加主要是物業交付面積和銷售均價均有所上升所致。本期物業交付面積從2017年同期的560,299平方米增加165.3%至1,486,273平方米。交付物業銷售均價為每平方米人民幣18,659元，較2017年同期的每平方米人民幣15,465元上升20.7%。主要是本集團投資更加聚焦核心城市，核心地

段，本期交付的項目中，一二綫項目佔比較去年同期明顯提升，其中天津全運村物業交付面積和銷售收入比重分別達31.2%和43.9%，銷售均價為每平方米人民幣26,226元，在一定程度上拉升了本集團銷售均價。

2018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)
天津全運村	綜合社區	464,080	12,171	38.7%	26,226
成都文儒德	高層住宅、別墅	131,527	3,212	10.2%	24,421
青島理想之城	綜合社區	186,259	2,470	7.9%	13,261
上海黃浦灣	高層住宅	17,626	2,371	7.5%	134,517
濟南玉蘭花園	高層住宅、多層住宅、別墅	138,342	1,418	4.5%	10,250
余姚明園	高層住宅	90,330	1,165	3.7%	12,897
青島膠州紫薇廣場	高層住宅	128,928	1,044	3.3%	8,098
嵯州剡江越園	高層住宅、別墅	85,248	1,026	3.3%	12,035
海南藍灣小鎮	綜合社區	26,682	763	2.4%	28,596
合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、別墅	43,577	672	2.1%	15,421
其他		377,879	5,108	16.4%	13,518
合計		1,690,478	31,420	100%	18,586

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本期天津地區項目實現物業銷售收入人民幣12,171百萬元，佔比38.7%，位居首位。浙江地區(除杭州外)項目實現物業銷售收入人民幣5,403百萬元，佔比17.2%，位居第二。山東地區項目實現銷售收入人民幣5,360百萬元，佔比17.1%，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24,432百萬元，佔比77.8%，別墅銷售收入人民幣6,641百萬元，佔比21.1%，寫字樓銷售收入人民幣347百萬元，佔比1.1%。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣953百萬元，與2017年同期的人民幣869百萬元增長人民幣84百萬元，增長9.7%。本集團設計及裝修業務所提供的高端精裝修產品和服務得到客戶的高度認可，業務規模持續穩定擴張。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣710百萬元，與2017年同期的人民幣531百萬元增長33.7%。本集團堅決推行輕資產與重資產並舉的發展導向，綠城管理控股有限公司項目管理規模持續領先，「綠城管理」品牌在業界獲得良好口碑，已成為項目管理行業的標杆，項目管理業務整體呈良好發展態勢。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣317百萬元，與2017年同期的人民幣293百萬元略有增長。

毛利與毛利率

本期本集團實現毛利人民幣6,078百萬元，較2017年同期的毛利人民幣2,048百萬元增加196.8%，主要是本期物業交付面積、物業銷售收入增加較多相應引起毛利的增長。

本期本集團實現毛利率為18.1%。若撇除本集團在收購附屬公司時產生的公平值調整對成本的影響，本期本集團實現毛利率為32.4%，較2017年同期的27.5%有較大增長，其中經調整後的物業銷售毛利率31.9%，較2017年同期的26.4%有顯著增長，主要是因為本期交付物業銷售佔比居於前列的天津全運村、青島理想之城、上海黃浦灣項目物業銷售毛利率較高。

其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣735百萬元，較2017年同期的人民幣349百萬元增加人民幣386百萬元，主要包括利息收入、權益工具股息、綜合服務收入等，較去年同期上升110.6%，主要是本集團2017年下半年及2018年上半年新增物業開發項目較多，隨著應收關聯方款項增加而多產生的利息收入所致。

銷售及行政開支

本期本集團發生銷售開支人民幣530百萬元，行政開支人民幣1,246百萬元，合共人民幣1,776百萬元，相比於2017年同期的合共人民幣1,447百萬元增加人民幣329百萬元，上升22.7%，主要是本集團新增項目較多規模日益擴大導致人力資源成本有所提升。

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776百萬元(2017年同期：人民幣620百萬元)，同比上升25.2%，主要是由於2017年年末本集團向董事及高級管理層授出新購股權的攤銷人民幣65百萬元計入人力資源成本，及為配合多元化業務發展模式，引進了各類型的中高端人才，助力輕重並舉戰略目標落地實施。

本期產生營銷活動相關費用人民幣250百萬元(2017年同期：人民幣207百萬元)，增加人民幣43百萬元，同比上升20.8%，主要是本期本集團銷售額持續較大幅度增長所致。日常營運費用人民幣445百萬元(2017年同期：人民幣356百萬元)，同比上升25%，主要是2017年下半年新增資產致折舊費增加及集團規模擴大引起的日常經營開支增多所致。

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627百萬元(2017年同期：人民幣736百萬元)。本期總利息開支為人民幣2,526百萬元，較2017年同期的人民幣1,839百萬元增加人民幣687百萬元，主要是本集團在建項目增多，本期加權平均佔用資金增加所致。本期加權平均利息成本為5.3%，較2017年同期的5.6%有所下降，主要是因為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，持續推動地產金融化，實現融資成本的持續下降。本期資本化利息為人民幣1,899百萬元，資本化率為75.2%，較2017年同期的60%有所上升，主要是因為2017年第四季度以來取得了一批優質土地，佔用的借貸資金增加。

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盈利人民幣10百萬元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣292百萬元，合共為盈利人民幣302百萬元，較2017年同期的人民幣376百萬元，減少人民幣74百萬元，主要原因是本期合營企業及聯營公司物業結轉面積比上年同期有所減少。本期合營企業及聯營公司結轉物業收入合計人民幣9,463百萬元，較2017年同期的人民幣10,288百萬元減少8%，物業結轉面積從2017年同期553,326平方米減少17.1%至458,604平方米。

2018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)
杭州楊柳郡	聯營公司	高層住宅	144,618	2,939	31.1%	20,323
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	5,166	393	4.2%	76,074
濟南全運村	聯營公司	高層住宅、別墅	16,381	366	3.9%	22,343
青島深藍中心	聯營公司	高層住宅	5,650	342	3.6%	60,531
溫州西江月	聯營公司	高層住宅	10,111	246	2.6%	24,330
杭州西溪雲廬	聯營公司	別墅	3,802	236	2.5%	62,073
杭州鳳起潮鳴	合營企業	高層住宅	15,244	932	9.8%	61,139
無錫蠡湖香樟園	合營企業	高層住宅	48,219	857	9.1%	17,773
杭州桃源小鎮	合營企業	高層住宅、別墅	29,013	584	6.2%	20,129
瀋陽全運村	合營企業	高層住宅、別墅	42,083	368	3.9%	8,745
其他			138,317	2,200	23.1%	15,905
合計			458,604	9,463	100%	20,634

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1,235百萬元的地產增值稅(2017年同期：人民幣318百萬元)和人民幣1,219百萬元的企業所得稅(2017年同期：人民幣1,054百萬元)。本期企業所得稅實際稅負為26.9%(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%，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。

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)
諸暨市越都置業有限公司	諸暨綠城廣場	10
新泰綠城置業有限公司	新泰玉蘭花園	5
		<hr/>
合計		15

另外，本期本集團應用國際財務報告第9號準則，根據預期信用損失減值模型結合應收款對象、賬齡等因素綜合考慮其信用風險後就應收關聯人士款項計提減值損失人民幣39百萬元，貿易及其他應收款項計提減值損失人民幣29百萬元。

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2018年6月30日，本集團有合同負債餘額人民幣58,911百萬元，相比於2017年12月31日的預售訂金餘額人民幣65,900百萬元減少人民幣6,989百萬元，減少10.6%。

於2018年6月30日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣42,778百萬元，相比於2017年12月31日的預售訂金餘額人民幣47,457百萬元減少人民幣4,679百萬元，減少9.9%。

以上所述合同負債的減少，主要是本期結轉收入規模較大以及應用國際財務報告準則第15號「客戶合同收入」對合同負債年初數追溯調整所致。

融資來源及流動性

於2018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44,418百萬元(2017年12月31日：人民幣35,977百萬元)，總借貸人民幣73,219百萬元(2017年12月31日：人民幣57,706百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣28,801百萬元(2017年12月31日：人民幣21,729百萬元)。淨資產負債率為55.1%，與2017年12月31日的46.4%有所上升，但保持在合理水平，而且銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借款餘額的1.8倍，現金流非常充裕，債務結構也十分合理。

綠城集團現取得金融機構授信超過人民幣2,096億元，截至2018年6月30日止尚有可使用額度約人民幣1,475億元。

重要處置

於2017年12月27日，本集團與關聯方綠城控股集團有限公司(「綠城控股」)簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意向綠城控股轉讓其所持有的全資附屬公司杭州玫瑰園度假村有限公司100%股權，其資產包括位於杭州市的一幅土地及建於其上的酒店和杭州綠城進出口貿易有限公司90%的股權，該交易於2018年1月3日交割並完成控制權的變更。此股權交易對價為人民幣287百萬元，該等處置增加了本期本公司股東應佔利潤人民幣111百萬元。

有關該股權轉讓協議之詳情請參閱本公司日期為2017年12月28日之關連交易公告。

業務合併

本期，濟南東創置業有限公司因表決權變更而成為本公司之附屬公司(此前為本公司之合營企業)，該公司持有並開發濟南玉蘭花園項目。本期本集團在該業務合併時按公平值重新計量該公司的資產淨值，其中就重新計算該公司於收購日期公平值的收益為人民幣591百萬元。該業務合併產生的收益及公平值調整對成本的影響合共增加了本公司淨利潤人民幣378百萬元。

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1,691百萬元，故本集團面臨外匯風險。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2018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2018年6月30日，抵押貸款保證為人民幣35,245百萬元(2017年12月31日：人民幣30,777百萬元)。

資產抵押

於2018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61,849百萬元(2017年12月31日：人民幣42,359百萬元)的物業、廠房及設備、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、應收關聯人士款項、於合營企業權益及於聯營公司權益。

資本承擔

於2018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26,144百萬元(2017年12月31日：人民幣19,815百萬元)。

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。

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、出售或贖回於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的本公司證券。

人力資源

於2018年6月30日，本集團總共僱用5,612名僱員(2017年12月31日：5,446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。

上市規則的企業管治守則

董事會認為，本公司於本報告期內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14所載之企業管治守則中所載之所有適用守則條文之規定。

上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「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，於本報告期內一直遵守標準守則所規定的準則。有關僱員若可能擁有本集團尚未發佈的內幕數據，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

截至2018年6月30日止六個月的中期業績公告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。

本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」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2018年6月30日止六個月的中期財務數據進行審閱，並發出日期為2018年8月24日的審閱報告。

中期股息

董事會已決議不就截至2018年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2017年6月30日止六個月：無)。

中期報告的發佈

本公司2018年中期報告全文將於適當時候送交本公司股東，並分別在聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)上登載。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」(或相關性質)等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的所有事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司現時意向、信念或現時對本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略及綠城集團所經營行業的預期的陳述。

由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹警告閣下，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而綠城集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使綠城集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供貨商、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
公司秘書
馮征

中國，杭州

2018年8月24日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事宋卫平先生、劉文生先生、張亞東先生、李青岸先生、李永前先生及李駿先生；以及四名獨立非執行董事賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生。