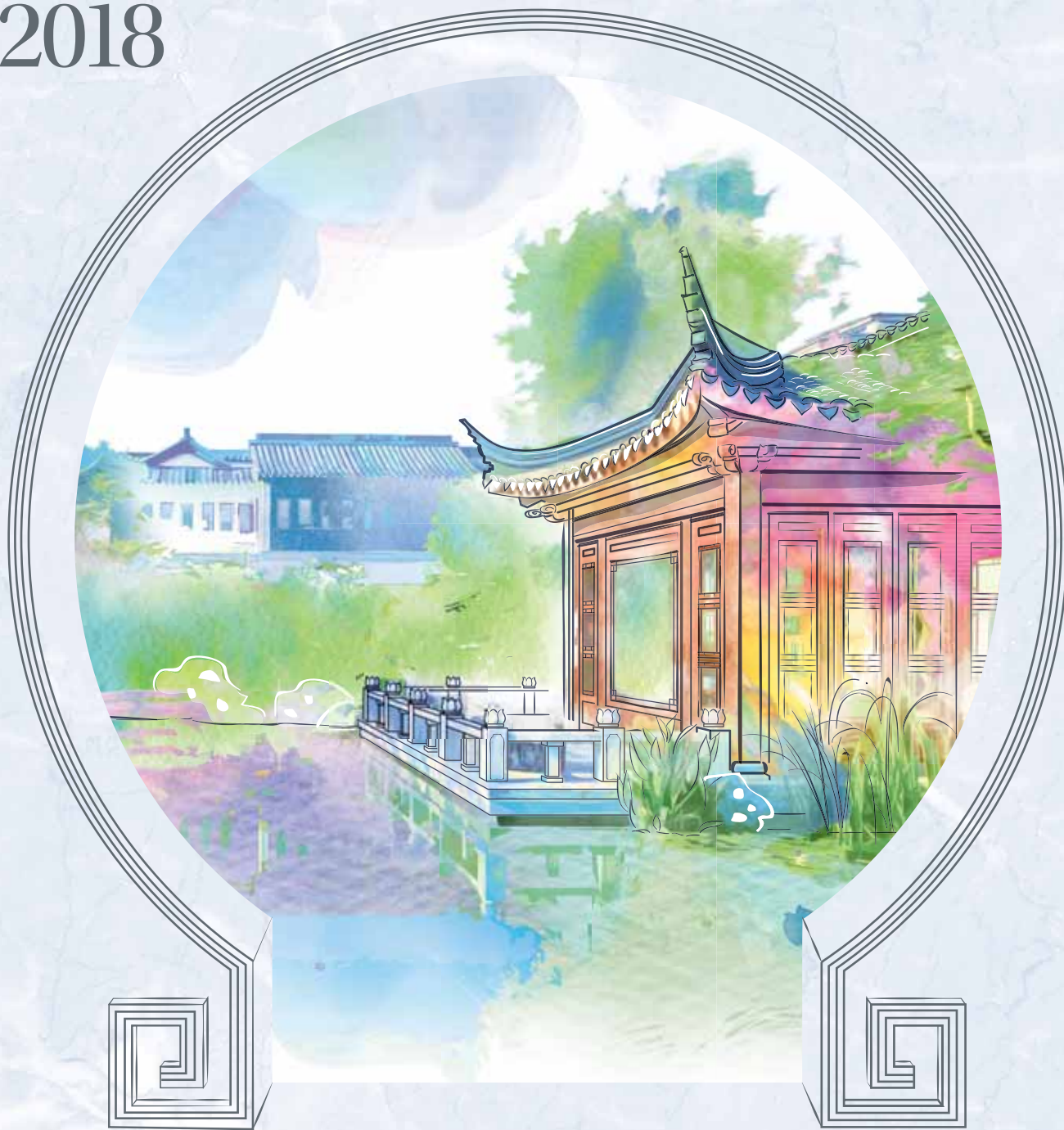


中 期 報 告  
INTERIM REPORT  
2018



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED  
绿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)





嵊州剡江越園

# 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
- 013** 前景展望
- 017** 財務分析
- 026** 企業管治
- 028** 其他資料
- 037** 簡明綜合財務報表審閱報告
- 簡明綜合財務報表**
- 038** 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 039** 簡明綜合財務狀況表
- 041** 簡明綜合權益變動表
- 043** 簡明綜合現金流量表
- 045** 簡明綜合財務報表附註
- 103** 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。公司連續第十四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TOP 10」稱號、蟬聯「中國房地產百強企業規模性TOP 10」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)」稱號，品牌價值達人民幣290.76億元。此外，綠城還憑藉其高品質的產品和服務連續六年被評為「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500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24.9%的權益。

2015年3月27日，中交集團與宋卫平先生及其他關連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28.8%的權益，是綠城單一最大股東。

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佈局中國一二線城市及優質三四線城市，重點推進特色小鎮、運動賽事類項目及TOD項目等特色項目落地。於2018年6月30日，綠城集團在全國擁有超過3,297萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保公司未來持續穩定的發展。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，本公司對藍城房產建設管理集團有限公司（「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2018年6月30日，綠城管理集團合併管轄項目合計達到250個，規劃總建築面積約5,348萬平方米。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。

2018年6月，本集團確立了「輕重並舉」的發展導向，注重提升重資產質量，提高輕資產權重，進一步優化調整公司組織架構，高效推行扁平化管控，提升工作效率、管理效能、經營效益，促進公司更好地發展。

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，綠城將致力於打造「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，不斷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(於2018年8月1日辭任)  
壽柏年先生(於2018年4月6日辭任)  
曹舟南先生(於2018年8月1日辭任)  
張亞東先生(於2018年8月1日獲委任)  
李青岸先生  
李永前先生  
李駿先生(於2018年4月6日獲委任)

### 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(於2018年4月6日辭任)  
曹舟南先生  
(於2018年4月6日獲委任，  
於2018年8月1日辭任)  
張亞東先生(於2018年8月1日獲委任)  
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)  
劉文生先生(於2018年4月6日獲委任)  
孫國強先生(於2018年8月1日辭任)  
壽柏年先生(於2018年4月6日辭任)  
張亞東先生(於2018年8月1日獲委任)  
柯煥章先生  
史習平先生  
許雲輝先生



## 公司資料

### 註冊辦事處

Maples Corporate Services Limited  
PO Box 309, Ugland House  
South Church Street, George Town  
Grand Cayman KY1-1104  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號舖

### 開曼群島股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 法律顧問

香港法律方面：  
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

張亞東先生  
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  
香港上海匯豐銀行有限公司  
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

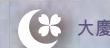
www.chinagreentown.com  
www.greentownchina.com

# 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



西安



鄭州

徐州

南京

無錫



成都



武漢



重慶

合肥

上海

黃石

浙江



長沙



福州



廣州

佛山



海南·陵水

總建築面積超過  
3,297 萬平方米

區域	項目 數目	建築面積佔比 (%)
杭州	21	12.8%
浙江(除杭州)	31	27.7%
長三角區域(除浙江)	10	5.6%
環渤海區域	22	26.2%
珠三角區域	3	2.3%
成渝地區	4	3.3%
中國其他地區	14	19.7%
海外	1	2.4%
<b>合計</b>	<b>106</b>	<b>100%</b>

## 海外



雅加達，印尼



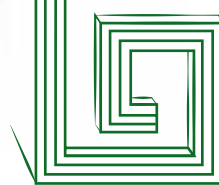
## 土地儲備資料

🌿 長三角區域				
浙江 (除杭州) <b>9,136,546</b> 總建築面積(平方米) 27.7% 佔總土地儲備比例(%)	杭州 <b>4,204,924</b> 總建築面積(平方米) 12.8% 佔總土地儲備比例(%)	江蘇 <b>1,525,514</b> 總建築面積(平方米) 4.6% 佔總土地儲備比例(%)	上海 <b>332,923</b> 總建築面積(平方米) 1% 佔總土地儲備比例(%)	
🌿 環渤海區域				
山東 <b>4,886,027</b> 總建築面積(平方米) 14.8% 佔總土地儲備比例(%)	北京 <b>1,252,975</b> 總建築面積(平方米) 3.8% 佔總土地儲備比例(%)	天津 <b>889,788</b> 總建築面積(平方米) 2.7% 佔總土地儲備比例(%)	河北 <b>888,122</b> 總建築面積(平方米) 2.7% 佔總土地儲備比例(%)	遼寧 <b>722,563</b> 總建築面積(平方米) 2.2% 佔總土地儲備比例(%)
🌿 珠三角區域		🌿 成渝地區		🌿 海外
廣東 <b>763,265</b> 總建築面積(平方米) 2.3% 佔總土地儲備比例(%)	四川 <b>560,271</b> 總建築面積(平方米) 1.7% 佔總土地儲備比例(%)	重慶 <b>514,985</b> 總建築面積(平方米) 1.6% 佔總土地儲備比例(%)	印度尼西亞雅加達 <b>778,952</b> 總建築面積(平方米) 2.4% 佔總土地儲備比例(%)	
🌿 中國其他區域				
陝西 <b>2,618,632</b> 總建築面積(平方米) 7.9% 佔總土地儲備比例(%)	海南 <b>1,247,997</b> 總建築面積(平方米) 3.8% 佔總土地儲備比例(%)	湖北 <b>698,466</b> 總建築面積(平方米) 2.1% 佔總土地儲備比例(%)	黑龍江 <b>464,211</b> 總建築面積(平方米) 1.4% 佔總土地儲備比例(%)	河南 <b>454,240</b> 總建築面積(平方米) 1.4% 佔總土地儲備比例(%)
新疆 <b>361,741</b> 總建築面積(平方米) 1.1% 佔總土地儲備比例(%)	湖南 <b>274,546</b> 總建築面積(平方米) 0.8% 佔總土地儲備比例(%)	福建 <b>211,640</b> 總建築面積(平方米) 0.64% 佔總土地儲備比例(%)	內蒙古 <b>174,807</b> 總建築面積(平方米) 0.53% 佔總土地儲備比例(%)	安徽 <b>8,820</b> 總建築面積(平方米) 0.03% 佔總土地儲備比例(%)

附註：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。



寧波象山白沙灣玫瑰園



# 管理層討論 與分析



## 經營管理回顧

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	權益	總土地成本／	綠城方	總建築面積 (平方米)
				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	溫州橫濱項目	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
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、專業能力最強的品牌代建商，深受客戶及政府委託方的信賴。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，致力於為委託方、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準，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線將以市場為導向，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

本集團將依託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。

#### 精準投資佈局

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，確保投資精準佈局。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)，一二線城市可售貨源約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，一二線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，在一定程度上提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
嵊州剡江越園	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
<b>合計</b>		<b>1,690,478</b>	<b>31,420</b>	<b>100%</b>	<b>18,586</b>

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
<b>合計</b>			<b>458,604</b>	<b>9,463</b>	<b>100%</b>	<b>20,634</b>

附註： 銷售面積包括地上及地下面積。

#### 稅項費用

本期稅項包括人民幣1,235百萬元之土地增值稅(2017年同期：人民幣318百萬元)和人民幣1,219百萬元之企業所得稅(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
<b>合計</b>		<b>15</b>

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。

### 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。





杭州桃源小鎮



# 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2018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2018年8月24日的審閱報告。



杭州江南里



## 其他資料



## 董事及行政總裁的證券權益

截至2018年6月30日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人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)	家族權益	受控制 法團權益	持有股份及 相關股份總數	持有本公司 已發行 股本百分比
宋卫平先生	8,150,000 (附註1)	—	226,071,924 (附註2)	234,221,924	10.805%
劉文生先生	7,400,000 (附註1)	—	—	7,400,000	0.341%
曹舟南先生 (於2018年8月1日辭任)	11,559,000 (附註3)	—	1,961,500 (附註4)	13,520,500	0.624%
李青岸先生	6,500,000 (附註1)	—	—	6,500,000	0.3%
李永前先生	5,700,000 (附註1)	—	—	5,700,000	0.263%
李駿先生	1,900,000 (附註1)	—	—	1,900,000	0.088%

附註：

- (1) 指根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之購股權，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股港幣9.10元高出至少30%的日期行使。
- (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) 其中包括(i)根據2006年購股權計劃於2009年5月13日授出的購股權3,359,000股，並於2009年5月13日至2019年5月12日按每股港幣7.16元的價格可予行使；(ii)根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出7,600,000股，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股港幣9.10元高出至少30%的日期行使；及(iii)於2018年3月29日以平均價格每股港幣10.667元購入600,000股股份。上述指合共11,559,000股股份。

## 其他資料

- (4) 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。

除上述所披露者外，於2018年6月30日，概無本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或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或淡倉，或根據標準守則須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2018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	28.826%
CCCG Holding (HK) Limited(附註3)	524,851,793 (L)	實益擁有人	24.213%
HSBC Trustee (C.I.) Limited(附註4)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.939%
會德豐有限公司(「會德豐」)(附註5)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.939%
九龍倉(附註6)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.939%
夏一波女士(附註7)	234,221,924 (L)	配偶的權益	10.805%
揚兆有限公司(「揚兆」)(附註8)	174,549,783 (L)	有限責任合夥的普通合夥人	8.05%
平安證券集團(控股)有限公司(「平安」)(附註9)	174,549,783 (L)	受控法團的權益	8.05%
崔薪瞳女士(附註10)	174,549,783 (L)	全權信託的創始人(可影響受托人如何 行使其酌情決定權)	8.05%
李強義先生(附註11)	174,549,783 (L)	配偶的權益	8.05%
中新控股科技集團有限公司(「中新」)(附註12)	174,549,783 (L)	受控法團的權益	8.05%
Delta(附註13)	126,071,924 (L)	實益擁有人	5.816%
香港丹桂基金會(附註13)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.613%



## 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 Holding (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，夏一波女士被視為於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8,150,000股本公司購股權。上述指合共234,221,924股股份。
- (8) 根據公開資料，揚兆是兩家有限責任合夥，有限責任合夥1(「LP1」)及有限責任合夥2(「LP2」)的普通合夥人。LP1和LP2分別實益擁有本公司91,772,639股及82,777,144股股份。作為LP1和LP2的普通合夥人，在該等受益所有權屬於相關有限責任合夥的前提下，揚兆並非以該等股份的實益擁有人身份擁有本公司股份權益。
- (9) 根據公開資料，平安透過其受控法團，即First Pioneer Holdings Limited(「First Pioneer」)(由平安全資擁有)及揚兆(由First Pioneer全資擁有)，被視為於174,549,783股本公司股份中擁有權益。
- (10) 根據公開資料，崔薪瞳女士被視為於174,549,783股本公司股份中擁有權益，其作為全權信託的創始人，可影響受托人，即TMF (Cayman) Ltd.(「TMF」)，如何行使其酌情決定權。TMF透過其受控法團，即Deep Wealth Holding Limited(「Deep Wealth」)(由TMF全資擁有)、美成集團有限公司(「美成」)(由Deep Wealth全資擁有)、King Focus International Limited(「King Focus」)(由美成擁有49%的權益)、Well Up (Hong Kong) Limited(「Well Up」)(由King Focus全資擁有)和平安(由Well Up擁有63.43%的權益)，被視為於174,549,783股本公司股份中擁有權益。
- (11) 根據公開資料，李強義先生為崔薪瞳女士之配偶。
- (12) 根據公開資料，中新透過其受控法團，即Ever Step Holdings Limited(「Ever Step」)(由中新全資擁有)、King Focus(由Ever Step擁有37%的權益)、Well Up(由King Focus全資擁有)和Pingan(由Well Up擁有63.43%的權益)。
- (13) 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成員。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)。

除上文所披露者外，於2018年6月30日，本公司並無獲知會任何其他人於本公司股份或相關股份中有根據證券及期貨條例336章節須予以記錄的任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

## 購股權計劃

截至2018年6月30日止六個月，本公司根據2006購股權計劃已授出、已行使及已註銷的購股權詳情載列如下：

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 (港元)
<b>董事</b>									
宋卫平先生	544,500	-	544,500	-	-	-	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	272,250	-	-	-	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	272,250	-	-	-	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	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			
<b>員工</b>	802,500	-	190,500	-	-	612,000	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	1,060,250	-	236,750	-	-	823,500	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	2,092,750	-	480,250	-	-	1,612,500	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	13,003,750	-	57,000	-	-	12,946,750	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,113,875	-	38,000	-	-	7,075,875	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,375,375	-	18,000	-	-	7,357,375	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
	46,448,500	-	1,020,500	-	-	45,428,000			
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			
<b>總計</b>	52,641,500	-	2,109,500	-	-	50,532,000			



其他資料

截至2018年6月30日止六個月，本公司根據2016年購股權計劃已授出、已行使及已註銷的購股權詳情載列如下：

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 (港元)
<b>董事</b>									
宋卫平先生	2,445,000	-	-	-	-	2,445,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	2,445,000	-	-	-	-	2,445,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,630,000	-	-	-	-	1,630,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	815,000	-	-	-	-	815,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	815,000	-	-	-	-	815,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	8,150,000	-	-	-	-	8,150,000			
劉文生先生	2,220,000	-	-	-	-	2,220,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	2,220,000	-	-	-	-	2,220,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,480,000	-	-	-	-	1,480,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	740,000	-	-	-	-	740,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	740,000	-	-	-	-	740,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	7,400,000	-	-	-	-	7,400,000			
曹舟南先生	2,280,000	-	-	-	-	2,280,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	2,280,000	-	-	-	-	2,280,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,520,000	-	-	-	-	1,520,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	760,000	-	-	-	-	760,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	760,000	-	-	-	-	760,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	7,600,000	-	-	-	-	7,600,000			
李青岸先生	1,950,000	-	-	-	-	1,950,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,950,000	-	-	-	-	1,950,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,300,000	-	-	-	-	1,300,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	650,000	-	-	-	-	650,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	650,000	-	-	-	-	650,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	6,500,000	-	-	-	-	6,500,000			

其他資料

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 (港元)
李永前先生	1,710,000	-	-	-	-	1,710,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,710,000	-	-	-	-	1,710,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,140,000	-	-	-	-	1,140,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	5,700,000	-	-	-	-	5,700,000			
李駿先生	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	380,000	-	-	-	-	380,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	190,000	-	-	-	-	190,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	190,000	-	-	-	-	190,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,900,000	-	-	-	-	1,900,000			
員工	18,825,000	-	-	-	-	18,825,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
本公司的附屬公司、聯營公司及 共同控制實體的若干其他僱員	18,825,000	-	-	-	-	18,825,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	12,550,000	-	-	-	-	12,550,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	6,275,000	-	-	-	-	6,275,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	6,275,000	-	-	-	-	6,275,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	62,750,000	-	-	-	-	62,750,000			
總計	100,000,000	-	-	-	-	100,000,000			

上述購股權的歸屬期為自授出日開始至其可予行使為止。

於本期，2,109,500股購股權獲行使，並無購股權已註銷或失效。

本公司購股權計劃的其他詳情請參閱本報告中本公司的綜合財務報表附註26。

## 其他資料

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2016年購股權計劃後，2006年購股權計劃已予終止。2006年購股權計劃終止後，不得根據該計劃再授出購股權，但該計劃的條文將繼續有效，以落實於該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。2016年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%。於2017年12月27日，根據該計劃授出100,000,000股購股權。

根據購股權計劃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，不得超過任何時候已發行股份的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%或價值超過港幣5,000,000元，則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，惟購股權計劃另有指明者則除外。行使價由董事會釐定，且將不少於以下各項的較高者：(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)本公司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。

### 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)。



其他資料

## 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  
2018年8月24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38至102頁的簡明綜合財務報表，包括於2018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布的國際會計準則第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布的香港審閱準則第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

2018年8月24日

# 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	4	<b>33,533,600</b>	10,449,095
銷售成本		<b>(27,455,337)</b>	(8,401,054)
毛利		<b>6,078,263</b>	2,048,041
其他收入	5	<b>734,996</b>	348,951
其他收益及虧損	6	<b>(136,797)</b>	233,693
銷售開支		<b>(530,128)</b>	(521,942)
行政開支		<b>(1,245,869)</b>	(924,971)
財務費用	7	<b>(627,128)</b>	(736,038)
貿易及其他應收款項減值虧損(撥備)撥回	17	<b>(28,699)</b>	8,266
應收關聯人士款項減值虧損	17	<b>(38,534)</b>	(32,381)
已竣工可出售物業減值虧損		<b>(14,970)</b>	(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	27	-	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	27	<b>590,752</b>	421
出售附屬公司淨收益	28	<b>490,551</b>	1,625,655
分佔聯營公司業績		<b>292,556</b>	476,099
分佔合營企業業績		<b>9,735</b>	(100,362)
除稅前利潤	8	<b>5,574,728</b>	2,641,613
稅項	9	<b>(2,453,636)</b>	(1,371,996)
期內利潤		<b>3,121,092</b>	1,269,617
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		<b>123,208</b>	-
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		-	194,006
期內其他全面收益(除稅後)		<b>123,208</b>	194,006
期內全面收益總額		<b>3,244,300</b>	1,463,623
以下人士應佔期內利潤：			
本公司股東		<b>2,334,963</b>	1,228,919
非控股股東權益		<b>786,129</b>	40,698
		<b>3,121,092</b>	1,269,617
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		<b>2,458,171</b>	1,422,925
非控股股東權益		<b>786,129</b>	40,698
		<b>3,244,300</b>	1,463,623
每股盈利	11		
基本		<b>人民幣0.94元</b>	人民幣0.46元
攤薄		<b>人民幣0.93元</b>	人民幣0.46元



# 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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	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	–
預付租賃款項		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	–
		<b>27,328,056</b>	24,194,114
<b>流動資產</b>			
可供發展物業	13	40,623,829	25,467,537
發展中物業	14	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	15	6,359,595	9,028,797
合同資產及合同成本	16	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	30	5,497,394	5,907,338
銀行結餘及現金		38,920,914	30,070,092
		<b>230,065,964</b>	210,294,705
分類為持有待售資產	28	–	1,339,427
		<b>230,065,964</b>	211,634,132
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	18	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	10	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	19	18,640,272	12,732,906
公司債務工具	21	6,035,312	4,951,618
		<b>151,159,917</b>	142,459,650

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)
與分類為持有待售的資產有關的負債	28	–	1,128,538
		<b>151,159,917</b>	143,588,188
<b>淨流動資產</b>		<b>78,906,047</b>	68,045,944
<b>總資產減流動負債</b>		<b>106,234,103</b>	92,240,058
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	19	<b>24,006,640</b>	24,449,759
優先票據	20	<b>3,211,638</b>	3,149,003
公司債務工具	21	<b>19,731,691</b>	10,831,086
證券化安排的收款	22	<b>1,593,531</b>	1,591,891
應付一名關聯人士款項		<b>218,017</b>	–
遞延稅項負債		<b>5,229,174</b>	5,423,880
		<b>53,990,691</b>	45,445,619
		<b>52,243,412</b>	46,794,439
<b>資本及儲備</b>			
股本	23	<b>209,414</b>	209,240
儲備		<b>28,906,186</b>	26,269,450
本公司股東應佔權益		<b>29,115,600</b>	26,478,690
永久證券	24	<b>8,603,949</b>	8,603,949
非控股股東權益		<b>14,523,863</b>	11,711,800
		<b>52,243,412</b>	46,794,439

第38頁至第102頁的簡明綜合財務報表已於2018年8月24日由董事會批准授權發布，並由以下代表簽署：

張亞東  
董事

李青岸  
董事

# 簡明綜合 權益變動表

截至2018年6月30日止六個月

	本公司股東應佔							小計	永久證券	非控股 股東權益	總計
	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	重估儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元				
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
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(259,583)	(259,583)	-	-	(259,583)
派付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24)	-	-	-	-	-	-	(229,994)	(229,994)	-	-	(229,994)
收購附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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



簡明綜合權益變動表

截至2018年6月30日止六個月

	本公司股東應佔								永久證券 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本	股份溢價	特別儲備	法定儲備	購股權儲備	重估儲備	保留盈利	小計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (i)	人民幣千元 (ii)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於2017年12月31日(經審核)	209,240	8,553,855	(1,586,918)	1,917,456	212,341	470,274	16,702,442	26,478,690	8,603,949	11,711,800	46,794,439
採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則 第15號作出的調整，扣除稅項(附註2)	-	-	-	-	-	39,693	1,028,556	1,068,249	-	566,058	1,634,307
於2018年1月1日(經重列)	209,240	8,553,855	(1,586,918)	1,917,456	212,341	509,967	17,730,998	27,546,939	8,603,949	12,277,858	48,428,746
期內利潤	-	-	-	-	-	-	2,334,963	2,334,963	-	786,129	3,121,092
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	123,208	-	123,208	-	-	123,208
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	123,208	2,334,963	2,458,171	-	786,129	3,244,300
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(433,536)	(433,536)	-	-	(433,536)
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(102,188)	(102,188)
轉撥(ii)	-	-	-	33,086	-	-	(33,086)	-	-	-	-
確認為權益結算的股份支付	-	-	-	-	64,902	-	-	64,902	-	-	64,902
行使購股權	174	8,092	-	-	(2,504)	-	-	5,762	-	-	5,762
有關永久證券的分派(附註24)	-	-	-	-	-	-	(288,490)	(288,490)	-	-	(288,490)
收購附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,234,230	1,234,230
購入附屬公司的額外權益	-	-	(237,235)	-	-	-	-	(237,235)	-	(50,619)	(287,854)
部分出售附屬公司權益	-	-	(913)	-	-	-	-	(913)	-	40,913	40,000
出售附屬公司(附註28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,650)	(18,650)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	356,190	356,190
於2018年6月30日(未經審核)	209,414	8,561,947	(1,825,066)	1,950,542	274,739	633,175	19,310,849	29,115,600	8,603,949	14,523,863	52,243,412

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的變動，而本集團並無因此失去對該等附屬公司的控制權。該變動為根據非控股股東權益經調整金額與支付或收取部分收購或出售代價的公平值之間的差額計算得出。
- (ii) 法定儲備不可分派，該儲備的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。該儲備於取得有關機關批准後，可用於抵銷累計虧損及增加資本。

# 簡明綜合 現金流量表

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)
經營活動所用的現金淨額		<b>(7,780,746)</b>	(10,218,728)
投資活動產生(所用)的現金淨額			
購入物業、廠房及設備		<b>(1,305,586)</b>	(20,184)
購買投資物業		<b>(179)</b>	–
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>29,918</b>	23,414
於聯營公司的投資		<b>(417,509)</b>	(695,100)
於合營企業的投資		<b>(73,229)</b>	(173,120)
於合營企業收回投資		–	50,000
向聯營公司及合營企業收取股息		<b>473,154</b>	1,055,146
可供出售投資的分紅收入		–	10,397
按公平值計入其他全面收益的權益工具的分紅收入		<b>38,793</b>	–
購買可供出售投資		–	(86,627)
出售按公平值計入其他全面收益的權益工具所得款項		<b>1,054</b>	–
出售聯屬公司權益所得款項		<b>3,500</b>	10,375
支付上一年度確認的收購及部分收購附屬公司的代價款		–	(226,892)
收取上一年度確認的出售附屬公司的代價款		<b>861,154</b>	78,538
收購構成業務的附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	27	<b>433,093</b>	477,334
出售附屬公司(扣除已出售的現金及現金等價物)	28	<b>(79,194)</b>	120,825
向第三方墊款		<b>(1,012,817)</b>	(25,735)
(向關聯人士墊款)/關聯人士還款		<b>(1,345,905)</b>	2,143,805
抵押銀行存款減少(增加)		<b>409,944</b>	(2,594,825)
已收利息		<b>738,796</b>	173,023
		<b>(1,245,013)</b>	320,374

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	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)
融資活動產生的現金淨額		
銀行及其他借款籌集	<b>21,033,003</b>	16,546,567
銀行及其他借款償還	<b>(12,866,095)</b>	(11,202,236)
已付利息	<b>(2,424,154)</b>	(1,653,728)
關聯人士墊款	<b>2,404,173</b>	7,988,930
附屬公司非控股股東注資	<b>356,190</b>	461,500
已付非控股股東權益股息	<b>(102,188)</b>	(266,155)
有關永久證券的分派	<b>(288,490)</b>	(229,994)
發行公司債務工具所得款項	<b>9,961,877</b>	7,449,007
行使購股權所得款項	<b>5,762</b>	2,828
購入附屬公司的額外權益	<b>(287,854)</b>	(26,000)
部分出售附屬公司所得款項	<b>40,000</b>	34,165
	<b>17,832,224</b>	19,104,884
現金及現金等價物增加淨額	<b>8,806,465</b>	9,206,530
於1月1日的現金及現金等價物	<b>30,070,092</b>	22,677,917
匯率變動的影響	<b>44,357</b>	(37,344)
於6月30日現金及現金等價物，以銀行結餘及現金列示	<b>38,920,914</b>	31,847,103



# 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」)頒布的國際會計準則第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。

除因應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)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。

### 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

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布並於2018年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及經修訂國際財務報告準則，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年週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。

截至2018年6月30日止六個月

## 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

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。

根據國際財務報告準則第15號，本集團確認來自下列主要來源的收入：

- 物業銷售
- 酒店業務
- 項目管理
- 設計及裝修
- 銷售建築材料

收入按與客戶所訂立合同中訂明的代價計量，且不計及代表第三方收取的金額。本集團於產品或服務的控制權轉移予客戶時確認收入。

於相關物業在某一時點竣工及交付予客戶時，來自物業銷售的收入於日常業務過程中確認，惟來自若干物業的收入除外，該等收入因合同理由而對本集團並無替代用途，且本集團對迄今已完成履約的客戶付款具有可強制執行權利。該等收入按成本比例法基於迄今完成的工程所產生的合同成本相對估計合同成本總額的比例在一段時間內確認。

來自酒店服務的收入於服務期間按直線法在一段時間內確認。

來自項目管理服務以及設計及裝修服務的收入按成本比例法基於迄今完成的工程所產生合同成本相對估計合同成本總額的比例在一段時間內確認。

來自銷售建築材料的收入於貨品的控制權轉移予客戶時(即向客戶交付貨品的時點)確認。

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。

截至2018年6月30日止六個月

## 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)

#### 2.1.1 應用國際財務報告準則第15號導致主要會計政策的變動

國際財務報告準則第15號引入確認收入的五步法：

- 步驟1：識別客戶合同
- 步驟2：識別合同內的履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分攤至合同內的履約責任
- 步驟5：當(或於)本集團達成履約責任時確認收入。

根據國際財務報告準則第15號，本集團當(或於)達成履約責任時(即在特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指明確的貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。



截至2018年6月30日止六個月

## 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)

#### 2.1.1 應用國際財務報告準則第15號導致主要會計政策的變動(續)

倘符合以下其中一項標準，則控制權在一段時間內逐步轉移，而收入則參考完全履行相關履約責任的進度而在一段時間內確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約產生及改良客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約並無生產對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成的履約付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶獲得明確貨品或服務的控制權時確認。

合同資產指本集團就本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取交換代價的權利(尚未成為無條件)。其根據國際財務報告準則第9號評估減值。而應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即僅需時間推移代價即可到期支付。

合同負債指本集團就已向客戶收取代價(或已到期代價金額)而須向該客戶轉讓貨品或服務的責任。

*在一段時間內確認收入：完全履行履約責任進度的計量*

完全履行履約責任的進度乃按輸入法計量，即根據本集團履行履約責任的工作或輸入相對履行有關履約責任的預期輸入總額而確認收入，其最能說明本集團轉移商品或服務控制權的履約情況。

截至2018年6月30日止六個月

## 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)

#### 2.1.1 應用國際財務報告準則第15號導致主要會計政策的變動(續)

##### *可變代價*

就包含基於項目未來預售金額的可變代價的項目管理合同而言，本集團可使用(a)預期估值法或(b)最可能金額估計代價金額，取決於何種方法能更好地預測本集團有權收取的代價金額。

可變代價的估計金額將計入交易價格，以當與可變代價相關的不確定因素隨後獲解除，有關入賬將不會導致重大收入撥回為限。

於各報告期末，本集團更新估計交易價格(包括更新評估可變代價的估計是否受限)以如實反映報告期末的情況及於報告期間的情況變化。

##### *存在重大融資成份*

於釐定交易價格時，倘就向客戶轉讓貨品或服務而協定的付款時間(明示或暗示)為客戶或本集團帶來重大利益，則本集團會就付款時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合同包含重大融資成份。不論融資承諾在合同中明示或由合同訂約方協定的付款條款所暗示，重大融資成份均可能存在。

就付款至轉讓相關貨品或服務的期間少於一年的合同而言，本集團採用權宜可行做法而不就任何重大融資成份調整交易價格。

截至2018年6月30日止六個月

## 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)

#### 2.1.1 應用國際財務報告準則第15號導致主要會計政策的變動(續)

##### *獲取合同的額外成本*

獲取合同的額外成本指本集團為獲得客戶合同產生的成本，其在合同獲取時方會產生。

倘本集團預期收回該等成本，則將銷售佣金確認為資產。由此確認的資產隨後按與轉讓予客戶的資產相關貨品或服務一致的系統性基準在損益攤銷。資產須進行減值審閱。

#### 2.1.2 首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要

採納國際財務報告準則第15號的影響如下：

##### *呈列合同資產及負債*

重新分類已於2018年1月1日進行，以符合國際財務報告準則第15號所用詞彙：

- 就物業銷售、項目管理以及裝修及設計而確認的進度付款的合同負債於過往呈列為預售訂金。
- 就項目管理以及裝修及設計活動而確認的合同資產於過往呈列為貿易及其他應收款項、訂金及預付款項以及存貨。



截至2018年6月30日止六個月

## 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)

#### 2.1.2 首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要(續)

##### *物業銷售的會計處理*

於過往報告期，當相關物業於某一時間竣工及交付予客戶時，本集團於日常業務過程中將物業銷售入賬。

根據國際財務報告準則第15號，當該等物業基於合同理由而對本集團而言並無替代用途，且本集團有可強制執行權利向客戶收取迄今已完成履約的付款，則本集團將按計量進度的輸入法隨達成履約責任的時間確認收入。

於損益確認的累計收入超出物業買家累計收款的差額確認為合同資產。於損益確認的物業買家累計收款超出累計收入的差額確認為合同負債。

##### *獲得合同所產生成本的會計處理*

採納國際財務報告準則第15號後，因獲得合同而直接產生的銷售佣金等成本如可收回，將資本化及計入合同成本。

##### *重大融資部分的會計處理*

就客戶支付款項與所承諾物業或服務轉讓之間的期間超過一年的合同而言，交易價格就融資部分的影響(如重大)作出調整。

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。

	附註	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
<b>保留溢利</b>		
在一段時間內確認的物業銷售收入	(a)	643,753
確認合同成本	(b)	103,282
分佔聯營公司業績及合營企業業績的影響	(c)	515,938
於2018年1月1日的影響		1,262,973

截至2018年6月30日止六個月

## 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)

## 2.1.2 首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要(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 附註(e) (f)	重新計量 人民幣千元 附註(a) (b) (c) (d)	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
<b>非流動資產</b>				
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
<b>流動資產</b>				
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
<b>資本與儲備</b>				
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
<b>流動負債</b>				
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
<b>非流動負債</b>				
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。

截至2018年6月30日止六個月

## 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)

#### 2.1.2 首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要(續)

附註：

- (a) 本集團與客戶就物業銷售訂立的合同對本集團而言並無替代用途。考慮到合同條款、中國法律及監管環境，合同已繳足、非抵押及已在線登記，為本集團提供就迄今已完成履約部分收取款項的可強制執行權利，因此應於應用國際財務報告準則第15號後在一段時間內確認。已就各稅項資產或負債調整相應的稅務影響(如適用)。
- (b) 本集團就與客戶訂立合同取得物業銷售而產生已付／應付增量佣金。該等金額先前於產生時費用化，並於首次應用國際財務報告準則第15號的日期於合同成本確認，以及分別對保留溢利及非控股股東權益作出相應調整。已就各稅項資產或負債調整相應的稅務影響(如適用)。
- (c) 首次應用國際財務報告準則第15號所產生的淨影響為增加於聯營公司／合營企業權益的賬面值，並相應調整保留溢利。
- (d) 本集團就客戶付款與轉讓承諾物業或服務期間超過一年的合同的融資部分的影響調整交易價格。發展中物業及合同負債已經調整。
- (e) 於首次應用日期，項目管理合同及裝修及設計合同所產生的未開單收入須於本集團達成合同所規定的指定里程碑後方可作實，已相應由貿易及其他應收款項、訂金及預付款項以及存貨重新分類至合同資產。
- (f) 於首次應用日，預售訂金已重新分類至合同負債。



截至2018年6月30日止六個月

## 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)

## 2.1.2 首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要(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。

於2018年6月30日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
<b>非流動資產</b>			
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
<b>流動資產</b>			
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
<b>資本與儲備</b>			
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
<b>流動負債</b>			
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)	–
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	5,229,174	(562,041)	4,667,133

截至2018年6月30日止六個月

## 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)

## 2.1.2 首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要(續)

截至2018年6月30日止六個月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
<b>持續經營業務</b>			
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)
<b>除稅前利潤</b>	<b>5,574,728</b>	<b>(837,313)</b>	<b>4,737,415</b>
稅項	(2,453,636)	79,188	(2,374,448)
<b>期內利潤</b>	<b>3,121,092</b>	<b>(758,125)</b>	<b>2,362,967</b>
<b>期內全面收益總額</b>	<b>3,244,300</b>	<b>(758,125)</b>	<b>2,486,175</b>
<b>以下人士應佔期內利潤：</b>			
本公司股東	2,334,963	(574,877)	1,760,086
非控股股東權益	786,129	(183,248)	602,881
	3,121,092	(758,125)	2,362,967
<b>以下人士應佔全面收益總額：</b>			
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
	3,244,300	(758,125)	2,486,175

對於上述因應用國際財務報告準則第15號相較於國際會計準則第11號、國際會計準則第18號及相關詮釋對本期內變動影響的解釋，已載於上文附註(a)至(f)，用以說明於應用國際財務報告準則第15號後對於2018年1月1日簡明綜合財務狀況表作出的重新分類及調整。

截至2018年6月30日止六個月

## 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。

#### 2.2.1 應用國際財務報告準則第9號產生的會計政策主要變動

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。

##### 金融資產分類及計量

客戶合同所產生的貿易應收款項首次根據國際財務報告準則第15號計量。

所有符合國際財務報告準則第9號範疇的已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據國際會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價權益投資。

符合下列條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產以收取合同現金流量為目的的業務模式持有；及
- 該金融資產的合同條款於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金的利息。

符合下列條件的債務工具其後以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的方式計量：

- 該金融資產以通過同時收取合同現金流量及出售該金融資產達成目的的業務模式持有；及
- 該金融資產的合同條款於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後以按公平值計入損益的方式計量，惟於首次應用／初步確認一項金融資產的日期，本集團可不可撤銷地選擇呈報一項於其他全面收益(「其他全面收益」)入賬的權益投資的公平值其後變動(倘該權益投資並非持作買賣，亦非收購方所確認的於國際財務報告準則第3號業務合併適用的業務合併中的或然代價)則除外。

此外，本集團可不可撤銷地指定符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的債務投資為按公平值計入損益計量，倘此舉可消除或顯著減少會計錯配。

截至2018年6月30日止六個月

## 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)

#### 2.2.1 應用國際財務報告準則第9號產生的會計政策主要變動(續)

##### 金融資產分類及計量(續)

指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具

於首次應用／初步確認日期，本集團可不可撤銷地選擇(按個別工具基準)指定權益工具投資以按公平值計入其他全面收益方式計量。

透過按公平值計入其他全面收益的權益工具投資初次按公平值加交易成本計量。其後，該等工具按公平值計量，而公平值變動產生的收益及虧損則於其他全面收益確認並於重估儲備累計，且毋須進行減值評估。累計收益或虧損將不會在出售權益投資時重新分類至損益，而將轉撥至保留溢利。

該等權益工具投資的股息在本集團擁有根據國際財務報告準則第9號確立的收取股息權利時於損益確認，除非該等股息明確代表的收回的部分投資成本則作別論。股息乃計入損益內的「其他收入」。

##### 按公平值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或以按公平值計入其他全面收益方式或指定為按公平值計入其他全面收益計量標準的金融資產以按公平值計入損益的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，其任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括該金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。

本公司董事根據2018年1月1日存在的事實及情況審閱並評估本集團於該日的金融資產。本集團金融資產的分類及計量變動以及由此帶來的影響詳述於附註2.2.2。



截至2018年6月30日止六個月

## 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)

#### 2.2.1 應用國際財務報告準則第9號產生的會計政策主要變動(續)

##### *根據預期信貸虧損模式減值*

本集團就根據國際財務報告準則第9號面臨減值的金融資產及其他項目(包括貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘、合同資產及財務保證合同)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自首次確認以來的變動。

整個存續期預期信貸虧損指於相關工具預期使用年期內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分整個存續期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的過往信貸虧損經驗進行，並根據應收賬款特定因素、整體經濟狀況及對報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團經常就貿易應收款項及合同資產確認整個存續期預期信貸虧損。該等資產會就具有重大結餘的各應收賬款單獨評估及使用按應收賬款賬齡分組的撥備矩陣共同評估預期信貸虧損，有關本集團所應用撥備矩陣的詳情載於附註17。

就所有其他工具而言，本集團會計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自首次確認以來已大幅增加，則本集團會確認整個存續期預期信貸虧損。評估應否確認整個存續期預期信貸虧損乃基於自首次確認以來出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

##### 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來有否大幅增加時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認日期發生違約的風險。於作出此評估時，本集團會考慮合理有據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料。

截至2018年6月30日止六個月

## 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)

#### 2.2.1 應用國際財務報告準則第9號產生的會計政策主要變動(續)

*根據預期信貸虧損模式減值(續)*

信貸風險大幅增加(續)

具體而言，於評估信貸風險是否已大幅增加時會計及以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重惡化；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重惡化，如信貸利差大幅增加、債務人信貸違約掉期價格；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預期不利變動；
- 債務人的經營業績出現實際或預期嚴重惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，倘合同付款已逾期超過30日，則本集團推定信貸風險自首次確認以來已大幅增加，除非本集團有合理有據的資料證明可予收回則作別論。

儘管如此，倘債務工具於報告日期被釐定為信貸風險較低，則本集團假設該債務工具的信貸風險自首次確認以來並無大幅增加。在下列情況下，債務工具被釐定為具有較低信貸風險：i)其違約風險較低；ii)借款人近期具充分履行合同現金流量責任的能力；及iii)長遠經濟及業務狀況的不利變動未必會降低借款人履行其合同現金流量責任的能力。本集團認為抵押銀行存款及銀行結餘的信貸風險低，因交易方為由國際信貸評級機構指定為信貸評級良好或聲譽良好的銀行。

本集團認為，當工具已逾期超過90日，則已發生違約，除非本集團有合理有據的資料證明較為滯後的違約標準更為適用則作別論。

截至2018年6月30日止六個月

## 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)

#### 2.2.1 應用國際財務報告準則第9號產生的會計政策主要變動(續)

##### *根據預期信貸虧損模式減值(續)*

##### 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約虧損率(即發生違約時的虧損程度)及違約風險。評估違約概率及違約虧損率根據歷史數據進行，並根據前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損乃估計為根據合同到期應付本集團的所有合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，並按首次確認時釐定的實際利率貼現。

利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項則透過虧損撥備確認相應調整。

於2018年1月1日，根據國際財務報告準則第9號的規定，本公司董事採用毋須付出過多的成本或努力即可獲得的合理有據的資料檢討並評估本集團現有的金融資產、合同資產及財務擔保合同有否減值。有關評估的結果及其影響的詳情載於附註2.2.2。

截至2018年6月30日止六個月

## 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)

#### 2.2.2 首次應用國際財務報告準則第9號產生的影響概要

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其他項目的分類及計量(包括減值)。

	附註	可供出售 投資 人民幣千元	其他全面收益 的權益工具 人民幣千元	按攤銷 成本列賬 指定為 的金融資產 按公平值計入 (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	(a)	(983,830)	983,830	-	-	-	-	-
重新計量								
根據預期信貸虧損模式減值	(b)	-	-	(312,556)	-	78,139	-	(234,417)
自成本轉為公平值	(a)	-	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

附註：

#### (a) 可供出售投資

本集團選擇於其他全面收益呈列其所有權益投資(過往分類為可供出售投資)的公平值變動。該等投資並非持作買賣且預期於不久將來不會出售。於首次應用國際財務報告準則第9號日期，其所有權益性投資由可供出售投資重新分類至指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具。有關該等過往按成本扣除減值列賬的無報價權益投資的公平值收益(除稅後)調整至於2018年1月1日的重估儲備，並對按公平值計入其他全面收益的權益工具及遞延稅項負債作出相應調整。有關該等過往按公平值列賬的投資的公平值收益繼續於重估儲備內累計。



截至2018年6月30日止六個月

## 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)

#### 2.2.2 首次應用國際財務報告準則第9號產生的影響概要(續)

附註：(續)

(b) 根據預期信貸虧損模式減值

本集團應用國際財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，此方法就所有合同資產及貿易應收款項採用整個存續期預期信貸虧損計量。為計量預期信貸虧損，合同資產及貿易應收款項已按共同信貸風險特徵及應收賬款賬齡進行分組。合同資產與未開單工程進度款有關，並與同類合同的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期虧損率與合同資產的虧損率合理相若。

按攤銷成本列賬的其他金融資產虧損撥備主要包括抵押銀行存款、銀行結餘、其他應收款項及應收關聯人士款項，按12個月預期信貸虧損基準計量，且自首次確認以來信貸風險概無大幅增加，惟特定金融資產因其信貸風險自首次確認以來已大幅增加而按整個存續期預期信貸虧損基準計量。

於2018年1月1日，額外信貸虧損撥備已於保留溢利確認，並已調整相應稅項影響。額外虧損撥備自相應的資產中扣除。

於2017年12月31日按攤銷成本列賬的金融資產(包括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	56,375	1,005,388
重新計量計入期初保留溢利的金額	32,123	280,433
於2018年1月1日	88,498	1,285,821

除上述者外，於本中期期間應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則對在本簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或所載披露資料並無造成重大影響。

截至2018年6月30日止六個月

## 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
<b>非流動資產</b>				
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
	24,194,114	430,654	131,063	24,755,831
<b>流動資產</b>				
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
	210,294,705	(2,392,104)	(312,556)	207,590,045
分類為持有待售資產	1,339,427	–	–	1,339,427
	211,634,132	(2,392,104)	(312,556)	208,929,472

截至2018年6月30日止六個月

## 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
<b>流動負債</b>				
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
	142,459,650	(4,115,628)	–	138,344,022
與分類為持有待售的資產有關的負債	1,128,538	–	–	1,128,538
	143,588,188	(4,115,628)	–	139,472,560
<b>淨流動資產</b>	68,045,944	1,723,524	(312,556)	69,456,912
<b>總資產減流動負債</b>	92,240,058	2,154,178	(181,493)	94,212,743
<b>非流動負債</b>				
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
	45,445,619	325,147	13,231	45,783,997
	46,794,439	1,829,031	(194,724)	48,428,746
<b>資本與儲備</b>				
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
<b>權益總額</b>	46,794,439	1,829,031	(194,724)	48,428,746

截至2018年6月30日止六個月

### 3. 與應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號有關的新重大判斷及估計不明朗因素的主要來源

以下為與應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號有關的重大判斷／估計，該等判斷及估計對於本中期財務報告的編製相當重要。下文披露除涉及估計的判斷(見下文)外的重大判斷，該等判斷乃董事於應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號的過程中作出，其對簡明綜合財務報表當中確認的金額具有最重大的影響。

#### 確認收入的時間

物業銷售收入於本集團的履約並不創造一項對本集團具有替代用途的資產及本集團就迄今已完成履約部分收取款項擁有可強制執行權利時在一段時間內推移確認，否則收入在客戶取得對已完工物業控制權的某一時點確認。本集團因與客戶的合同限制不得改動或替換物業單位或將物業單位轉為他用，因此物業單位對本集團而言並無替代用途。然而，是否存在對付款的可強制執行權利取決於銷售合同的條款及適用於該合同的法律的詮釋。有關釐定須作出重大判斷。本集團已取得就收取銷售合同付款權利的可強制執行性的法律意見。管理層根據法律意見將銷售合同分類至具有收取付款權利的銷售合同及不具有收取付款權利的合同。

本集團參考於報告日完成履約責任的進度在一段時間內確認物業銷售收入。該進度計量乃參考直至報告期間產生的合同成本佔合同中每個物業單位總估計成本的比例根據本集團完成履約責任所付出的努力或投入計量。本集團根據項目階段及可售建築面積計算成本分配情況。釐定總估計成本的完整度及報告日完成履約責任的進度的準確度時，需要作出重大判斷及估計。本集團設有標準的成本預算及估計完工程序，據此管理層審閱履約責任的進程及執行情況。此程序的其中一個環節是管理層會審閱包括但不限於已產生及累計至達成時間表時的成本。作出上述估計時，本集團依賴過往經驗及承包商及(如適用)測量師的工作。於2018年6月30日止六個月，本集團在一段時間內及在某一時點確認之物業銷售收入分別為人民幣3,687,288,000元及人民幣27,732,640,000元。

#### 預期信貸虧損撥備

本集團就金融資產(包括根據國際財務報告準則第9號的規定須予減值的貿易及其他應收款項、合同資產及應收關聯人士款項)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日更新，以反映信貸風險自首次確認以來的變動。釐定減值虧損時須作出重大判斷及估計，包括有關撥備矩陣分組的判斷及有關計算預期信貸虧損撥備所用預期虧損率的估計。於2018年6月30日，貿易及其他應收款項、合同資產及應收關聯人士款項分別為人民幣4,347,902,000元、人民幣1,700,265,000元及人民幣31,576,563,000元，當中已分別扣除累計預期信貸虧損減值虧損人民幣388,359,000元、人民幣零元及人民幣1,053,193,000元。



截至2018年6月30日止六個月

## 4. 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>貨品或服務的種類</b>		
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
	<b>33,507,580</b>	10,403,472
<b>物業租金收入</b>	<b>26,020</b>	45,623
	<b>33,533,600</b>	10,449,095
<b>確認收入的時間</b>		
在某一時點	28,157,558	9,003,468
在一段時間內	5,350,022	1,400,004
	<b>33,507,580</b>	10,403,472

下文所載為客戶合同收入與於分部資料所披露金額的對賬。

	截至2018年6月30日止六個月				
	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於分部資料披露的收入</b>					
對外客戶	31,419,928	317,218	26,020	1,770,434	33,533,600
分部間	–	271	–	652,522	652,793
	<b>31,419,928</b>	<b>317,489</b>	<b>26,020</b>	<b>2,422,956</b>	<b>34,186,393</b>
物業出租收入調整	–	–	(26,020)	–	(26,020)
抵銷	–	(271)	–	(652,522)	(652,793)
<b>客戶合同收入</b>	<b>31,419,928</b>	<b>317,218</b>	<b>–</b>	<b>1,770,434</b>	<b>33,507,580</b>

截至2018年6月30日止六個月

#### 4. 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
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>							
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	31,419,928	317,489	26,020	2,422,956	34,186,393	(652,793)	33,533,600
分部業績	3,084,459	51,119	19,257	164,676	3,319,511	(234)	3,319,277
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							(104,608)
期內利潤							3,121,092
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>							
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	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2018年6月30日止六個月

#### 4. 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	<b>238,699,594</b>	216,864,883
酒店業務	<b>7,125,669</b>	7,481,372
物業投資	<b>2,716,575</b>	3,446,170
其他	<b>7,173,642</b>	6,598,609
分部資產總額	<b>255,715,480</b>	234,391,034
未分配	<b>1,678,540</b>	1,437,212
綜合資產	<b>257,394,020</b>	235,828,246

##### 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	<b>195,131,614</b>	181,559,336
酒店業務	<b>252,077</b>	533,160
物業投資	<b>91,636</b>	91,933
其他	<b>8,440,726</b>	5,974,123
分部負債總額	<b>203,916,053</b>	188,158,552
未分配	<b>1,234,555</b>	875,255
綜合負債	<b>205,150,608</b>	189,033,807

截至2018年6月30日止六個月

5. 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
	<b>734,996</b>	348,951

6. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
淨匯兌(虧損)收益	(155,201)	227,651
出售聯營公司淨(虧損)收益	(1,521)	6,042
出售物業、廠房及設備收益	19,925	–
	<b>(136,797)</b>	233,693

7. 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)
	<b>627,128</b>	736,038



截至2018年6月30日止六個月

## 8. 除稅前利潤

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除：		
薪金及其他福利	1,054,358	791,436
退休福利計劃供款	54,811	38,617
減：資本化於發展中物業	(333,091)	(212,064)
	776,078	617,989
物業、廠房及設備折舊	177,970	135,659
減：資本化於發展中物業	(2,451)	(2,306)
	175,519	133,353
確認為開支的物業及存貨成本	27,283,886	8,257,066
預付租賃款攤銷(包括於行政開支中)	12,783	12,837

## 9. 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
	4,002,801	1,281,129
遞延稅項：		
企業所得稅	(472,478)	90,867
土地增值稅	(1,076,687)	–
	(1,549,165)	90,867
	2,453,636	1,371,996

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。

截至2018年6月30日止六個月

## 9. 稅項(續)

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。

## 10. 股息

於期內，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)。

## 11. 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 人民幣千元	2017年 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	(297,131)	(227,778)
就每股基本盈利而言的盈利	2,037,832	1,001,141
就每股攤薄盈利而言的盈利	2,037,832	1,001,141

截至2018年6月30日止六個月

## 11. 每股盈利(續)

### 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	28,925,214	4,521,911
用於計算每股攤薄盈利的加權平均普通股股數	2,196,398,708	2,167,908,815

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高於當期股份的平均市價。

## 12. 物業、廠房及設備

於期內，本集團新增物業、廠房及設備額外開支為人民幣374,605,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣87,050,000元)。

抵押以取得批予本集團銀行融資額度的物業、廠房及設備詳情於附註30披露。

## 13. 可供發展物業

於2018年6月30日，本集團計入可供發展物業中有人民幣14,866,475,000元(於2017年12月31日：人民幣17,927,640,000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期末起計超過12個月後收回。

截至2018年6月30日止六個月

#### 14. 發展中物業

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地－按成本	57,822,597	56,812,084
發展成本	17,924,723	17,984,802
資本化的融資成本	10,858,067	8,352,375
	<b>86,605,387</b>	83,149,261

供銷售的發展中物業總計人民幣62,881,075,000元(於2017年12月31日：人民幣67,503,121,000元)預計在期末起計12個月後收回。

#### 15. 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：呆賬準備	(96,594)	(56,375)
貿易應收款項，扣除呆賬準備	783,055	996,070
其他應收款項，扣除呆賬準備	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
	<b>6,359,595</b>	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	<b>879,649</b>	1,052,445

減值評估詳情載於附註17。



截至2018年6月30日止六個月

## 16. 合同資產及合同成本

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
合同資產：		
設計及裝修(附註(i))	1,421,837	—
項目管理(附註(i))	278,428	—
合同成本：		
獲取物業銷售合同的成本(附註(ii))	290,552	—
	<b>1,990,817</b>	—

附註：

- (i) 合同資產主要與本集團收取已竣工但未結算工程的代價款的權利有關，原因為該等權利取決於本集團未來就達成報告日期設計及裝修以及項目管理服務的有關合同中所指定里程碑的表現。當該等權利成為無條件時，合同資產轉撥至貿易應收款項。本集團通常於結算相關收入時將合同資產轉撥至貿易應收款項。
- (ii) 管理層預期可收回因取得物業銷售合同而增加的成本(主要為已付/應付銷售佣金)。本集團已將該等款項資本化並在相關收入確認時進行攤銷。

本集團已將預期虧損風險及合同資產減值評估為不重大。

## 17. 受預期信貸虧損模式所規限的金融資產及其他項目的減值評估

### 撥備矩陣－應收賬款賬齡

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團採用應收賬款賬齡評估貿易應收款項減值情況，原因為該等客戶包括大量具有共同風險特徵的小客戶，該等特徵代表客戶根據合同條款支付全部到期款項的能力。

於期內，本集團根據撥備矩陣撥回貿易應收款項的減值撥備人民幣3,927,000元。此外，於2018年6月30日擁有重大結餘達人民幣67,814,000元的應收賬款單獨進行評估，並於期內對該等應收賬款計提減值撥備人民幣12,024,000元。

截至2018年6月30日止六個月

## 17. 受預期信貸虧損模式所規限的金融資產及其他項目的減值評估(續)

### 撥備矩陣－內部信貸評級

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團就其他應收款項及應收關聯人士款項應用內部信貸評級。估計虧損率基於應收款項預期可使用年期內的過往觀察所得違約率估計得出，且會根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料進行調整。管理層定期檢討分組，以確保有關具體應收款項的相關資料已更新。

於期內，本集團基於撥備矩陣對其他應收款項及應收關聯人士款項計提人民幣49,332,000元的減值撥備。此外，於2018年6月30日具有重大結餘人民幣992,049,000元的應收款項已作單獨評估，並已於期內就該等應收款項計提人民幣9,805,000元的減值撥備。

### 減值撥備

於期內，有關貿易應收款項、其他應收款項及應收關聯人士款項的減值撥備變動如下：

	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	應收關聯 人士款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘(附註)	88,498	271,162	1,014,659	1,374,319
虧損撥備重新計量淨額	8,096	20,603	38,534	67,233
於2018年6月30日的結餘	96,594	291,765	1,053,193	1,441,552

附註：本集團於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號。根據選擇的過渡方法，並無重列比較資料。

截至2018年6月30日止六個月

## 18. 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
其他應付款項及應計費用	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
	<b>22,662,997</b>	21,255,077

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	<b>15,803,385</b>	13,895,277

## 19. 銀行及其他借款

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	22,189,468	21,660,041
無抵押銀行貸款	12,096,544	9,007,628
	<b>34,286,012</b>	30,667,669
有抵押其他貸款	1,500,000	2,114,996
無抵押其他貸款	6,860,900	4,400,000
	<b>8,360,900</b>	6,514,996
	<b>42,646,912</b>	37,182,665
應償還的款項如下：		
一年內到期的款項	18,640,272	12,732,906
一年後到期的款項	24,006,640	24,449,759
	<b>42,646,912</b>	37,182,665

截至2018年6月30日止六個月

## 19. 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2018年 6月30日 人民幣千元	於2017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	3,810,335	1,892,400
無抵押銀行貸款，由下列人士擔保： 附屬公司非控股股東	346,900	—

## 20. 優先票據

### 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)根據日期為2015年7月20日有關將2018年美元票據(定義見本集團2016年綜合財務報表，且已於2016年悉數償還)及2019年美元票據(定義見本集團2017年綜合財務報表，且已於2017年悉數償還)兌換為2020年到期的新美元優先票據的交換要約備忘錄發行本金總額為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及條件的本金總額為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，每半年支付一次利息。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) 負債部分指合同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) 提早贖回權乃視為與主合同並無密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權的公平值於2018年6月30日並不重大(於2017年12月31日：無)。



截至2018年6月30日止六個月

## 20. 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
於2018年1月1日	3,149,003
匯兌調整	42,433
期內利息費用	116,319
期內已付／應付利息	(96,117)
於2018年6月30日	3,211,638

## 21. 公司債務工具

### 2015年公司債券

於2015年8月28日，本公司的全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「發行人」)按面值100%發行第一批本金總額為人民幣3,000,000,000元的公司債券(「2015年第一批債券」)，該等債券於上海證券交易所上市。2015年第一批債券按年利率4.7%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣2,952,000,000元。2015年第一批債券將於2020年8月27日到期。

於2015年9月18日，發行人按面值100%發行第二批本金總額為人民幣4,000,000,000元的公司債券，包括(i)人民幣2,000,000,000元、為期五年及年化票面利率4.4%(每年支付一次利息)的公司債券(「2015年五年債券」)，及(ii)人民幣2,000,000,000元、為期七年及年化票面利率5.16%(每年支付一次利息)的公司債券(「2015年七年債券」)，連同2015年五年債券統稱為「2015年第二批債券」。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣3,940,000,000元。2015年五年債券將於2020年9月16日到期。2015年七年債券將於2022年9月16日到期。

發行人有權無條件調整票面利率，而投資者有權無條件於第三年末回售2015年第一批債券及2015年五年債券，及於第五年末回售2015年七年債券(「2015年票面利率調整權」)。

2015年第一批債券及2015年第二批債券(統稱「2015年公司債券」)的主要條款披露於本集團2015年度綜合財務報表。

截至2018年6月30日止六個月

## 21. 公司債務工具(續)

### 2015年公司債券(續)

2015年公司債券包含負債部分及沽出認沽期權：

- (i) 負債部分指合同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2015年公司債券起，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) 沽出認沽期權乃視為與主合同經濟特徵及風險緊密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2018年6月30日，本集團並無計劃或意向行使2015年七年債券的2015年票面利率調整權，因此，期內利息費用乃按2015年七年債券的原票面利率計算。

於2018年7月16日，本集團決定行使2015年第一批債券的2015年票面利率調整權並自2018年8月27日至2020年8月27日按年利率5.35%上調利息(每年支付一次利息)。於宣佈票面利率調整後，若干投資者將金額為人民幣1,566,629,000元的2015年第一批債券回售予發行人。

於2018年8月6日，本集團決定行使2015年五年債券的2015年票面利率調整權並自2018年9月16日至2020年9月16日按年利率4.91%上調利息(每年支付一次利息)。於宣佈票面利率調整後，若干投資者將金額為人民幣491,865,000元的2015年五年債券回售予發行人。

有關2015年票面利率調整權行使結果的進一步詳情於上海證券交易所網站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))刊發。

2015年公司債券於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2018年1月1日	6,936,088
期內利息費用	177,087
期內已付／應付利息	(167,023)
於2018年6月30日	6,946,152
減：流動負債所示一年內可賣回款項	(2,042,133)
非流動負債所示款項	4,904,019

截至2018年6月30日止六個月

## 21. 公司債務工具(續)

### 中期票據

於2017年3月6日，發行人按面值100%發行第一批本金總額為人民幣3,000,000,000元的中期票據(「第一批中期票據」)。第一批中期票據按年利率5.50%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)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。

於2017年4月21日，發行人按面值100%發行第二批本金總額為人民幣2,000,000,000元的中期票據(「第二批中期票據」)。第二批中期票據按年利率5.19%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)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。

於2017年6月13日，發行人按面值100%發行第三批本金總額為人民幣2,500,000,000元的中期票據(「第三批中期票據」)。第三批中期票據按年利率5.47%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)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。

於2017年8月8日，發行人按面值100%發行第四批本金總額為人民幣1,400,000,000元的中期票據(「第四批中期票據」)。第四批中期票據按年利率5.30%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣1,385,370,000元。第四批中期票據將於2022年8月8日到期。

中期票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2018年1月1日	8,846,616
期內利息費用	248,466
期內已付／應付利息	(239,875)
於2018年6月30日	8,855,207

截至2018年6月30日止六個月

## 21. 公司債務工具(續)

### 短期票據

於2018年3月19日，發行人按面值100%發行第一批本金總額為人民幣1,000,000,000元的短期票據(「第一批短期票據」)。第一批短期票據按年利率5.42%計息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣997,655,000元。第一批短期票據將於2019年3月19日到期並一次性支付利息。

於2018年3月19日，發行人按面值100%發行第二批本金總額為人民幣1,000,000,000元的短期票據(「第二批短期票據」)。第二批短期票據按年利率5.42%計息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣997,749,000元。第二批短期票據將於2019年3月19日到期並一次性支付利息。

於2018年4月26日，發行人按面值100%發行第三批本金總額為人民幣1,000,000,000元的短期票據(「第三批短期票據」)。第三批短期票據按年利率4.97%計息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣997,741,000元。第三批短期票據將於2019年4月26日到期並一次性支付利息。

於2018年5月17日，發行人按面值100%發行第四批本金總額為人民幣1,000,000,000元的短期票據(「第四批短期票據」)。第四批短期票據按年利率5.08%計息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣997,741,000元。第四批短期票據將於2019年5月17日到期並一次性支付利息。

短期票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	3,990,886
期內利息費用	55,176
期內已付／應付利息	(52,883)
於2018年6月30日	3,993,179

截至2018年6月30日止六個月

## 21. 公司債務工具(續)

### 2018年公司債券

於2018年3月12日，發行人按面值100%發行第一批本金總額為人民幣2,000,000,000元的公司債券(「2018年第一批債券」)。2018年第一批債券按年利率5.5%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣1,989,571,000元。2018年第一批債券將於2023年3月12日到期。

於2018年4月13日，發行人按面值100%發行第二批本金總額為人民幣3,000,000,000元的公司債券，包括(i)人民幣2,500,000,000元、為期五年及年化票面利率5.99%的公司債券(「2018年第二批債券」)，及(ii)人民幣500,000,000元、為期四年及年化票面利率5.7%的公司債券(「2018年第三批債券」)。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣2,984,440,000元。2018年第二批債券及2018年第三批債券分別將於2023年4月13日及2022年4月13日到期。

於2018年5月25日，發行人按面值100%發行第三批本金總額為人民幣1,000,000,000元的公司債券(「2018年第四批債券」，連同「2018年第一批債券」、「2018年第二批債券」及「2018年第三批債券」統稱為「2018年公司債券」)。2018年第四批債券按年利率6.00%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣996,980,000元。2018年第四批債券將於2022年5月25日到期。

發行人有權調整票面利率，而投資者有權於第三年末回售2018年第一批債券及2018年第二批債券，及於第二年末回售2018年第三批債券及2018年第四批債券。

2018年公司債券的主要條款如下：

- (i) 2018年第一批債券及2018年第二批債券於前三年按固定利率計算。於第三年末，發行人有權調整餘下未行使債券的票面利率(「2018年票面利率調整權」)。倘發行人選擇行使2018年票面利率調整權，則餘下兩年的新固定票面利率將為前三年票面利率加調整基點；
- (ii) 2018年第三批債券及2018年第四批債券於前兩年按固定利率計算。於第二年末，發行人有權行使2018年票面利率調整權。倘發行人選擇行使該權利，則餘下兩年的新固定票面利率將為前兩年票面利率加調整基點；
- (iii) 2018年第一批債券及2018年第二批債券的投資者有權選擇按贖回價格回售全部或部分債券，該贖回價格相當於債券100%本金金額，加上直至發行人發佈關於是否於第三年末調整債券票面利率的公告的贖回日期(不包括當日)應計及未付利息(如有)；



截至2018年6月30日止六個月

## 21. 公司債務工具(續)

### 2018年公司債券(續)

- (iv) 2018年第三批債券及2018年第四批債券的投資者有權選擇按贖回價格回售全部或部分債券，該贖回價格相當於債券100%本金金額，加上直至發行人發佈關於是否於第二年末調整債券票面利率的公告的贖回日期(不包括當日)應計及未付利息(如有)；

有關2018年公司債券的進一步詳情已於上海證券交易所網站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))刊發。

2018年公司債券包含負債部分及沽出認沽期權：

- (i) 負債部分指合同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2018年公司債券起，期內利息費用按負債部分使用的實際年利率約5.92%計算。

- (ii) 沽出認沽期權乃視為與主合同經濟特徵及風險緊密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2018年6月30日，本集團並無計劃或意向行使2018年票面利率調整權，因此，期內利息費用乃按2018年公司債券原票面利率計算。

2018年公司債券於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	5,970,991
期內利息費用	92,704
期內已付／應付利息	(91,230)
於2018年6月30日	5,972,465

截至2018年6月30日止六個月

## 21. 公司債務工具(續)

公司債券、中期票據及短期票據於期內的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2018年1月1日	15,782,704
於發行日期的公平值	9,961,877
期內利息費用	573,433
期內已付／應付利息	(551,011)
於2018年6月30日	25,767,003
減：流動負債所示一年內可賣回款項	(2,042,133)
一年內到期款項	(3,993,179)
非流動負債所示款項	19,731,691

## 22. 證券化安排的收款

於2017年11月3日，本公司的全資附屬公司綠城房地產集團有限公司按面值100%發行證券化安排的收款(「證券化安排的收款」)本金總額為人民幣1,600,000,000元，其中包括(i)人民幣1,500,000,000元，具有固定年票息率為5.29%並每半年提供一次分派的條款(「優先證券」)；及(ii)人民幣100,000,000元，其條款不含年票息率(「次級證券」)。證券化安排的收款在上海證券交易所上市。證券化安排的收款所得款項淨額(已扣除直接發行成本)為人民幣1,590,140,000元。優先證券及次級證券均於2020年7月21日到期。

證券化安排的收款為資產支持證券化，由銷售物業餘下收益的若干未來貿易應收款項作抵押。

期內證券化安排的收款的變動載於下文：

	人民幣千元
於2018年1月1日	1,591,891
期內利息費用	41,095
期內已付／應付利息	(39,455)
於2018年6月30日	1,593,531

截至2018年6月30日止六個月

## 23. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定 每股面值0.10港元的普通股 於2018年1月1日及2018年6月30日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及已繳足 每股面值0.10港元的普通股 於2018年1月1日	2,165,578,190	216,558
行使購股權	2,109,500	211
於2018年6月30日	2,167,687,690	216,769
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列 於2017年12月31日		209,240
於2018年6月30日		209,414

## 24. 永久證券

### 第一批美元永久證券

於2014年1月28日，本公司的全資附屬公司月慧環球有限公司（「月慧」）發行按美元計值及本金總額為500,000,000美元的次級永久資本證券（「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同責任，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同責任的權利，故不符合國際財務報告準則第9號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143,379,000元（截至2017年6月30日止六個月：人民幣154,323,000元）。

截至2018年6月30日止六個月

## 24. 永久證券(續)

### 第二批美元永久證券

於2016年4月22日，本公司的全資附屬公司頂峰集團有限公司(「頂峰」)發行按美元計值及本金總額為400,000,000美元的優先永久資本證券(「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。

由於第二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同責任，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同責任的權利，故不符合國際財務報告準則第9號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69,115,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣75,671,000元)。

### 第三批美元永久證券

於2017年7月19日，本公司的全資附屬公司榮智集團有限公司(「榮智」)發行按美元計值及本金總額為450,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「第三批美元永久證券」)。本公司已同意擔保榮智準時支付根據第三批美元永久證券列明應償還的全部款項。

第三批美元永久證券的主要條款披露於本集團2017年度綜合財務報表。

由於第三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同責任，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同責任的權利，故不符合國際財務報告準則第9號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75,996,000元。

截至2018年6月30日止六個月

## 25. 金融工具公平值計量

### 根據經常性基準按公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

本集團的部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供此等金融資產及金融負債公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級(第一至三級)的資料。

- 第一級公平值計量指以相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)所進行之計量;
- 第二級公平值計量指以第一級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據,無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量;及
- 第三級公平值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

金融工具	公平值 人民幣千元	公平值等級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
上市權益投資	按公平值計入其他全面收益的權益工具: 833,727 (2017年12月31日: 可供出售投資: 710,519)	第一級	活躍市場所報買入價	不適用
無報價權益投資	按公平值計入其他全面收益的權益工具: 321,216 (2017年12月31日: 可供出售投資: 273,311)	第三級	收入法—於此法中,已貼現現金流量法用於計算從該等被投資者的所有權中獲得的預期未來經濟利益的現值。	鑒於管理層的經驗及特定行業市場狀況的知識,長期稅前經營利潤率範圍介乎10.7–17.7%(2017年: 10.7–17.7%)。



截至2018年6月30日止六個月

## 25. 金融工具公平值計量(續)

根據經常性基準按公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值(續)

除下表所詳述者外，董事認為，簡明綜合財務報表中以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若：

	於2018年6月30日		於2017年12月31日	
	負債部分		負債部分	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融負債</b>				
優先票據(第二級)	<b>3,211,638</b>	<b>3,390,011<sup>1</sup></b>	3,149,003	3,371,909 <sup>1</sup>
公司債務工具(第二級)	<b>25,767,003</b>	<b>25,813,246<sup>1</sup></b>	15,782,704	15,754,165 <sup>1</sup>
證券化安排的收款(第二級)	<b>1,593,531</b>	<b>1,600,000<sup>1</sup></b>	1,591,891	1,600,000 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 根據報價

兩年內概無轉入或轉出第二級。

### 金融資產公平值計量第三級的對賬

	無報價 權益投資 人民幣千元
於2018年1月1日(首次應用國際財務報告準則第9號)	<b>326,235</b>
收購附屬公司	<b>(4,418)</b>
出售附屬公司	<b>453</b>
處置	<b>(1,054)</b>
於2018年6月30日	<b>321,216</b>

截至2018年6月30日止六個月

## 26. 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歸屬。於期內未行使的購股權詳情如下：

	購股權數目	加權平均 行使價 港元
於2018年1月1日未行使	152,641,500	9.46
期內行使	(2,109,500)	3.32
於2018年6月30日未行使	150,532,000	9.55

於期內，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12.46港元(截至2017年6月30日止六個月：8.12港元)。

## 27. 收購附屬公司

截至2018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
濟南東創置業有限公司 (「濟南東創」)(附註(i))	房地產開發	2018年1月1日	–	–
西安國際陸港文遠置業有限公司 (「西安文遠」)(附註(ii))	房地產開發	2018年1月5日	51%	235,056
德清青城房地產開發有限公司 (「德清青城」)(附註(iii))	房地產開發	2018年1月8日	90%	445,000

截至2018年6月30日止六個月

## 27. 收購附屬公司(續)

截至2018年6月30日止六個月收購的附屬公司詳情如下：(續)

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
杭州碩欒投資管理有限公司 (「杭州碩欒」)(附註(iv))	投資控股	2018年3月16日	100%	100
余姚綠潤投資有限公司 (「余姚綠潤」)(附註(iv))	投資控股	2018年3月16日	93%	—
余姚綠城房地產開發有限公司 (「余姚綠城」)(附註(iv))	房地產開發	2018年3月16日	53%	—
西安國際陸港文廣置業有限公司 (「西安文廣」)(附註(v))	房地產開發	2018年4月18日	51%	—
				680,156

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司山東綠城投資置業有限公司通過與另一名持有濟南東創50%股權的股東訂立一致行動協議，取得對濟南東創的控制權，以持續擴大大本集團的物業發展業務。濟南東創先前為本集團擁有50%權益的合營企業。
- (ii) 本公司全資附屬公司西安綠城港誠房地產開發有限公司(「西安綠城港誠」)取得西安文遠51%股權，以持續擴大大本集團的物業發展業務。
- (iii) 本公司全資附屬公司綠城理想小鎮建設集團有限公司取得德清青城90%股權，以持續擴大大本集團的物業發展業務。
- (iv) 本公司全資附屬公司浙江綠城房地產投資有限公司取得杭州碩欒的全部100%股權，以持續擴大大本集團的物業發展業務。余姚綠潤及余姚綠城為杭州碩欒的附屬公司，因此亦被本集團收購。余姚綠城先前為本集團擁有47%權益的合營公司，而本集團擁有余姚綠潤7.5%股權，故於過往期間將其入賬列作可供出售投資。
- (v) 西安綠城港誠取得西安文廣51%股權，以持續擴大大本集團的物業發展業務。

截至2018年6月30日止六個月

## 27. 收購附屬公司(續)

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
上海輔泰建設工程管理有限公司 (「上海輔泰」)(原名為「新疆綠城 維格投資管理有限公司」) (附註(ii))	項目管理	2017年4月27日	11%	550
新疆綠城創景建設管理有限公司 (「新疆創景」)(原名為新疆藍城 房地產開發有限公司)(附註(iii))	項目管理	2017年6月30日	31%	3,100
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

截至2018年6月30日止六個月

## 27. 收購附屬公司(續)

截至2017年6月30日止六個月收購的附屬公司詳情如下：(續)

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
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綠城建設管理集團有限公司(前稱「杭州藍城致信建設管理有限公司」)(「綠城建設管理」)取得山東藍城另外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) 綠城建設管理取得上海輔秦另外11%股權。本集團先前持有上海輔秦40%股權，收購上海輔秦以持續擴大本集團的項目管理業務。
- (iii) 綠城建設管理取得新疆創景另外31%股權。本集團先前持有新疆創景20%股權，收購新疆創景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%股權，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取得上海銘藝60%股權，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取得天津團泊湖裕泰全部股權，以持續擴大本集團的物業發展業務。
- (vii) 本公司全資附屬公司杭州綠城致臻投資有限公司取得寧波泰谷全部股權，以持續擴大本集團的物業發展業務。



截至2018年6月30日止六個月

## 27. 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年總計 人民幣千元
	濟南東創 人民幣千元 (附註i)	其他公司 人民幣千元	2018年總計 人民幣千元	
購入的資產淨值：				
物業、廠房及設備	1,196	143	<b>1,339</b>	10,068
遞延稅項資產	7,322	11,834	<b>19,156</b>	244
可供發展物業	2,600,000	2,222,396	<b>4,822,396</b>	1,147,285
發展中物業	2,827,795	1,691,430	<b>4,519,225</b>	617,706
已竣工可出售物業	–	13,019	<b>13,019</b>	325,370
存貨	–	–	–	2,324
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	50,505	508,733	<b>559,238</b>	53,543
合同資產及合同成本	13,606	15,479	<b>29,085</b>	–
應收關聯人士款項	760,000	1,296,809	<b>2,056,809</b>	1,746
預付所得稅	122,102	56,096	<b>178,198</b>	94,200
其他預付稅項	86,283	102,441	<b>188,724</b>	–
銀行結餘及現金	508,089	70,004	<b>578,093</b>	655,854
貿易及其他應付款項	(587,587)	(1,468,321)	<b>(2,055,908)</b>	(1,800,434)
合同負債	(2,924,437)	(2,496,773)	<b>(5,421,210)</b>	–
預售訂金	–	–	–	(136,425)
應付關聯人士款項	(225)	(109,260)	<b>(109,485)</b>	(4,305)
應付所得稅	(5,742)	(137)	<b>(5,879)</b>	(3,469)
其他應付稅項	(1,450)	(97)	<b>(1,547)</b>	(3,013)
銀行及其他借款	(567,000)	(700,000)	<b>(1,267,000)</b>	(320,000)
遞延稅項負債	(1,063,497)	(167,594)	<b>(1,231,091)</b>	(141,022)
	1,826,960	1,046,202	<b>2,873,162</b>	499,672
非控股股東權益	(913,480)	(320,750)	<b>(1,234,230)</b>	(25,848)

截至2018年6月30日止六個月

## 27. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的暫時影響概要如下：(續)

	截至6月30日止六個月			2017年總計 人民幣千元
	濟南東創 人民幣千元 (附註i)	其他公司 人民幣千元	2018年總計 人民幣千元	
	913,480	725,452	<b>1,638,932</b>	473,824
減：				
轉撥自之前持有並歸類為聯營公司及 合營企業的權益	(322,728)	(40,878)	<b>(363,606)</b>	(4,868)
轉撥自之前持有並歸類為按公平值計入 其他全面收益的權益工具投資的權益	–	(4,418)	<b>(4,418)</b>	–
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(附註ii)	(590,752)	–	<b>(590,752)</b>	(421)
收購附屬公司的收益	–	–	–	(8,931)
	–	680,156	<b>680,156</b>	459,604
總代價，按以下方式償付：				
現金	–	380,056	<b>380,056</b>	459,604
應付代價	–	300,100	<b>300,100</b>	–

截至2018年6月30日止六個月

## 27. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的暫時影響概要如下：(續)

	截至6月30日止六個月			2017年總計 人民幣千元
	濟南東創 人民幣千元 (附註i)	其他公司 人民幣千元	2018年總計 人民幣千元	
收購產生的現金流入淨額：				
已付現金	–	(145,000)	<b>(145,000)</b>	(178,520)
所收購銀行結餘及現金	508,089	70,004	<b>578,093</b>	655,854
	508,089	(74,996)	<b>433,093</b>	477,334

附註： i. 濟南東創過往為本集團擁有50%股權的合營企業。由於與持有濟南東創餘下50%股權的另一名股東訂有某一致行動協議，股東須於董事會決議案中保持一致行動。一致行動協議自2018年1月1日起生效，並將於濟南東創整個持續期間有效。

於一致行動協議生效後，本集團以零代價獲取濟南東創的控制權，而濟南東創成為本集團擁有50%股權的附屬公司。

附註： ii. 本集團於之前入賬列作合營企業的濟南東創的50%股權於收購時按其公平值重新計量，並於期內帶來收益人民幣590,752,000元。

收購附屬公司採用收購法入賬。由於收購西安文遠、德清青城、杭州碩櫟、余姚綠潤、余姚綠城及西安文廣產生的資產及負債與收購濟南東創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、訂金及預付款項及應收關聯人士款項)於收購日期的公平值為人民幣2,616,047,000元，總合同金額為人民幣2,616,047,000元，預期能夠全數收回。

於收購日期確認的非控股股東權益乃參考應佔附屬公司資產淨值的已確認金額比例計量，為人民幣1,234,230,000元。

自收購日期起至期末止，所收購附屬公司為本集團貢獻收入人民幣2,375,128,000元。

截至2018年6月30日止六個月

## 27. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的暫時影響概要如下：(續)

自收購日期起至期末止，該等附屬公司應佔虧損人民幣11,169,000元已於本集團於期內的利潤確認。自收購日期起至期末止，附屬公司應佔利潤人民幣176,931,000元已於本集團於期內的利潤確認。

假設收購該等附屬公司已於2018年1月1日生效，本集團於期內的收入總額及利潤金額將分別為人民幣33,543,134,000元及人民幣3,121,570,000元。備考資料僅供說明用途，未必表示在收購事項於期初完成情況下本集團業務實際將達致的收入及業績，亦無意用作未來業績的預測。

## 28. 出售附屬公司

於2018年1月，本集團向一名獨立第三方出售其於柳州綠城投資有限公司(「柳州綠城投資」)的全部60%股權，現金代價為人民幣408,000,000元。柳州綠城房地產開發有限公司為柳州綠城投資的全資附屬公司，因此本集團亦已出售。柳州綠城投資的全部股權之前被分類為持有待售的出售組合。

於2018年1月，本集團向一名股東的公司出售其於杭州玫瑰園度假村有限公司(「杭州玫瑰園度假村」)的全部100%股權，以收購該股東公司所持浙江綠城足球俱樂部有限公司(「足球俱樂部」)的50%股權，代價為人民幣331,370,000元(「交易」)。交易代價部分由杭州玫瑰園度假村全部股權人民幣286,741,000元及人民幣44,629,000元現金償付。杭州綠城進出口貿易有限公司為杭州玫瑰園度假村擁有90%股權的附屬公司，因此本集團亦已出售。交易完成後，足球俱樂部成為本集團擁有50%股權的合營企業。杭州玫瑰園的全部股權之前被分類為持有待售的出售組合。有關上述交易的詳情於本公司日期為2017年12月28日的公告中披露。

於2018年3月，本集團向一名獨立第三方出售其於杭州綠城濱峰建設管理有限公司的49%股權，代價為人民幣零元且處置虧損金額不重大。

於2018年6月，本集團向一家聯營公司出售其於綠城商業保理(上海)有限公司的65%股權，現金代價為人民幣130,000,000元。

截至2018年6月30日止六個月

## 28. 出售附屬公司(續)

於2018年6月，本集團向一家聯營公司出售其於浙江綠城材料設備有限公司(「浙江綠城材料」)的全部100%股權，現金代價約為人民幣50,710,000元。香港綠城裝飾貿易發展有限公司及香港綠城貿易發展有限公司為浙江綠城材料的全資附屬公司，因此本集團亦已出售。

出售該等附屬公司的影響概要如下：

	截至2018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	518
預付租金	1,189
發展中物業	1,965
存貨	34
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	210,590
應收關聯人士款項	4,787,137
預付所得稅	196
其他預付稅項	31
銀行結餘及現金	79,194
分類為持有待售資產	1,339,427
合同負債	(8,695)
貿易及其他應付款項	(42,810)
應付關聯人士款項	(614,591)
應付所得稅	(449)
其他預付稅項	(1,332)
銀行及其他借款	(4,149,424)
與分類為持有待售的資產有關的負債	(1,128,538)
	474,442
轉撥至所持並歸類為一家聯營公司及一家合營企業的權益	(70,439)
轉撥至所持並歸類為按公平值計入其他全面收益的權益工具投資的權益	(453)
出售附屬公司淨收益	490,551
非控股股東權益	(18,650)
總代價	875,451
總代價，按以下方式償付：	
已收現金	248,000
應收代價款	340,710
於一家合營企業權益	286,741
	875,451
出售產生的現金流入淨額：	
出售銀行結餘及現金	(79,194)



截至2018年6月30日止六個月

## 29. 承擔

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017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	<b>26,143,571</b>	19,815,145

除上述者外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
就可供發展物業及發展中物業已訂約但未撥備	<b>1,412,657</b>	2,372,988

## 30. 資產抵押

於期末，以下資產已抵押予銀行及其他方，以作為授予本集團信貸融資額度的擔保：

	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、廠房及設備	<b>3,949,520</b>	3,979,070
預付租賃款	<b>321,589</b>	405,927
可供發展物業	<b>12,306,455</b>	2,776,070
發展中物業	<b>38,073,242</b>	27,430,019
已竣工可出售物業	<b>256,476</b>	130,095
投資物業	<b>940,000</b>	940,000
應收一家合營企業款項	<b>10,103</b>	–
抵押銀行存款	<b>5,497,394</b>	5,907,338
於聯營公司權益	<b>493,913</b>	499,938
於合營企業權益	–	290,418
	<b>61,848,692</b>	42,358,875

截至2018年6月30日止六個月

### 31. 或然負債

#### 擔保

本集團於2018年6月30日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，以客戶為受益人向銀行提供人民幣35,245,307,000元(於2017年12月31日：人民幣30,777,464,000元)的擔保。此等由本集團提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶向其提交的相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的信貸融資額度向銀行及其他方提供擔保：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
<i>提供給以下公司的信用擔保：</i>		
聯營公司	<b>7,884,230</b>	9,300,000
合營企業	<b>6,507,200</b>	7,464,340
	<b>14,391,430</b>	16,764,340
<i>提供給以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
聯營公司	<b>926,324</b>	–
合營企業	<b>1,781,463</b>	–
	<b>2,707,787</b>	–
總計	<b>17,099,217</b>	16,764,340

截至2018年6月30日止六個月

### 31. 或然負債(續)

#### 擔保(續)

於期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應佔聯營公司為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	<b>4,758,301</b>	3,588,963

於報告期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應佔合營企業為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	<b>2,670,390</b>	4,098,424

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，在很大程度上不會引起流出結算。

截至2018年6月30日止六個月

## 32. 關聯人士披露

(i) 截至2018年6月30日止六個月內，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
出售予合營企業及聯營公司的物料(附註)	10,376	573
從合營企業及聯營公司收到的工程服務收入(附註)	7,067	–
支付/應付予股東公司的租賃費用	4,661	8,916
從聯營公司購入(附註)	41,972	832
支付/應付予股東公司的物業管理費	–	39,448
應收以下各方款項的利息收入：		
– 聯營公司(附註)	104,401	127,403
– 合營企業(附註)	239,480	33,603
– 非控股股東	18,874	9,227
應付以下各方款項的利息開支：		
– 聯營公司(附註)	7,416	88,994
– 合營企業(附註)	91,138	66,433
– 非控股股東	204,159	81,948
– 股東公司	18,938	17,254
支付/應付予以下各方的廣告開支：		
– 合營企業(附註)	50,000	–
– 股東公司	–	35,000
從聯營公司收取的綜合服務收入(附註)	1,196	8,956
支付/應付予股東公司的酒店管理費	1,539	–
從合營企業及聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	589	275
從股東公司收取的租金收入	–	228
從合營企業收取的租金收入(附註)	2,315	–
從下列公司收取的室內裝修服務收入：		
– 聯營公司(附註)	163,658	254,074
– 合營企業(附註)	32,149	6,137
– 股東公司	287	1,504
支付予股東公司的健康管理服務費	678	840
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	3,697	18,181
支付予股東公司的教育服務框架費	39	–
支付予非控股股東的建築設計費	4,719	3,921

附註：與合營企業及聯營公司的交易於本集團應佔未實現利潤或虧損抵銷前以總數呈列。

上述交易乃於除稅後呈列。

董事認為上述交易乃根據訂約方協定的條款進行。

宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士及中交集團各自為本公司「股東」，統稱為「股東」。股東公司指股東及聯屬公司擁有的公司。

截至2018年6月30日止六個月

### 32. 關聯人士披露(續)

(ii) 截至2018年6月30日止六個月內，除於附註27所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
從非控股股東收購附屬公司的額外權益	287,854	26,000

(iii) 主要管理人員補償

截至2018年6月30日止六個月內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
短期福利	13,055	10,398
離職收益	130	127
股份支付	40,032	—
	53,217	10,525



# 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
董事會	指	本公司董事會
中交集團	指	中國交通建設集團有限公司，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
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
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2018年6月30日止六個月
中國	指	中華人民共和國

## 釋義

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](http://www.chinagreentown.com)**

Design and Production by: iOne Financial Press Limited  
Website: [www.ione.com.hk](http://www.ione.com.hk)

**綠城中國控股有限公司**

**杭州總部**

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

**香港辦事處**

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

**[www.chinagreentown.com](http://www.chinagreentown.com)**

設計及制作：卓智財經印刷有限公司  
網址：[www.ione.com.hk](http://www.ione.com.hk)



For more information,  
please follow Greentown's  
official WeChat page  
敬請關注綠城官方微信公眾號  
獲取公司更多資料