



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability) (Stock Code: 03900)

(於開曼群島註冊成立的有限公司) (股票代碼：03900)



目錄

- 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
- 012 前景展望
- 015 財務分析
- 020 企業管治
- 022 其他資料
- 029 簡明綜合財務報表審閱報告
- 簡明綜合財務報表
- 030 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 031 簡明綜合財務狀況表
- 033 簡明綜合權益變動表
- 034 簡明綜合現金流量表
- 035 簡明綜合財務報表附註
- 059 釋義



公司簡介



綠城中國控股有限公司是中國名列前茅的房產開發商之一，以優秀的物業質量、獨特的建築美學、以人為本的園區服務保持行業領先地位。公司連續第十二年被國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院三家權威機構聯合評定為「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」、蟬聯「中國房地產百強企業規模性TOP10」稱號，並連續第十二年榮膺「中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」，品牌價值達人民幣211.83億元。此外，綠城還憑藉在保障房建設和慈善公益事業等方面的努力，榮獲「中國房地產年度社會責任感企業」。

公司簡介

綠城中國控股有限公司，是涵蓋房產開發、代建管理、資產經營、生活服務等業務的混合所有制企業，以高品質的產品營造和生活服務佔據行業領先地位。歷經21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90餘城，營造400餘個美麗園區。

2012年6月8日，綠城引進九龍倉作為戰略性股東，九龍倉合共投資約港幣51億元(約人民幣41.6億)，包括認購配售股份約4.9億股及認購可換股證券(已於2014年2月全數贖回)。於本報告日期，九龍倉(透過其全資附屬公司)擁有本公司已發行股本總額的約25%權益。

2015年3月27日，中交集團與宋卫平先生及其他關聯股東完成股份買賣交易，據此中交集團以現金每股港幣11.46元收購其524,851,793股本公司股份，總對價約港幣60.15億元。於2015年6月4日，中交集團再以每股11.46港元收購本公司1億股股份。

據此，於本報告日期，中交集團持有本公司股份約為28.9%，成為綠城單一最大股東。

2016年，公司優化組織架構，確立了「一體四翼」的管理組織架構和業務發展格局，即以綠城中國為主體，形成綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮四大子集團，共同致力於打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌。

作為中國精品物業營造專家，綠城房產一直堅持創新，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。未來綠城房產將重點佈局北京、上海、廣州、深圳、杭州、天津、南京、重慶、濟南等中國一二線重點城市與海外重點城市。

自2010年9月起，綠城啟動代建業務；2015年9月，公司收購綠城鼎益及綠城時代，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27日，本公司刊發重組藍城相關公告，收購藍城的代建業務，並將與綠城管理集團合併，新的綠城管理集團規模進一步擴大。截至2016年6月30日，模擬重組整合後的新綠城管理集團合併管轄項目合計達到166個，規劃總建築面積約5,225萬平方米。綠城管理集團將成為全國規模最大、專業能力最強的房地產輕資產運營集團公司。

於2016年6月30日，綠城集團在全國擁有超過2,976萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了公司未來的持續穩定發展。公司憑藉優秀的人力資源儲備、高效率的集團管理架構，在業務所及的城市成功樹立優秀的品牌形象，並累積了大量高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。

公司資料

註冊辦事處

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

香港股份過戶登記處

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

開曼群島股份過戶登記處

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

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

香港法律方面：
亞司特律師事務所

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所

開曼群島及英屬維京群島法律方面：
Maples and Calder

公司秘書

馮征先生

授權代表

曹舟南先生
馮征先生

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
平安銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司



公司資料

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

董事會

執行董事

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

獨立非執行董事

賈生華先生
柯煥章先生
史習平先生
許雲輝先生

審核委員會

史習平先生(主席)
賈生華先生
許雲輝先生

提名委員會

史習平先生(主席)
劉文生先生
壽柏年先生
賈生華先生
柯煥章先生
許雲輝先生

薪酬委員會

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



土地儲備資料

綠城集團在 中國



擁有總建築面積超過
2,976 萬平方米

- 14.0% 杭州
- 28.9% 浙江(除杭州)
- 3.8% 長三角區域(除浙江)
- 35.9% 環渤海區域
- 17.4% 其他區域

土地儲備資料

浙江
(除杭州)

28.9%

佔總土地儲備比例(%)

8,607,289

總建築面積(平方米)

山東

22.3%

佔總土地儲備比例(%)

6,628,401

總建築面積(平方米)

杭州

14.0%

佔總土地儲備比例(%)

4,169,834

總建築面積(平方米)

遼寧

6.7%

佔總土地儲備比例(%)

2,001,200

總建築面積(平方米)

新疆

5.1%

佔總土地儲備比例(%)

1,515,662

總建築面積(平方米)

海南

4.6%

佔總土地儲備比例(%)

1,369,051

總建築面積(平方米)

天津

3.1%

佔總土地儲備比例(%)

936,500

總建築面積(平方米)

北京

2.4%

佔總土地儲備比例(%)

724,279

總建築面積(平方米)

上海

1.9%

佔總土地儲備比例(%)

570,604

總建築面積(平方米)

江蘇

1.9%

佔總土地儲備比例(%)

566,895

總建築面積(平方米)

黑龍江

1.8%

佔總土地儲備比例(%)

529,215

總建築面積(平方米)

河南

1.7%

佔總土地儲備比例(%)

494,263

總建築面積(平方米)

安徽

1.6%

佔總土地儲備比例(%)

479,751

總建築面積(平方米)

河北

1.3%

佔總土地儲備比例(%)

391,266

總建築面積(平方米)

湖南

0.9%

佔總土地儲備比例(%)

262,315

總建築面積(平方米)

廣西

0.7%

佔總土地儲備比例(%)

208,295

總建築面積(平方米)

內蒙古

0.6%

佔總土地儲備比例(%)

170,520

總建築面積(平方米)

湖北

0.5%

佔總土地儲備比例(%)

137,954

總建築面積(平方米)

區域	項目數目	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	比例
杭州	15	1,690,012	4,169,834	14.0%
浙江(除杭州)	27	5,718,856	8,607,289	28.9%
長三角區域(除浙江)	5	389,233	1,137,499	3.8%
山東	12	3,039,354	6,628,401	22.3%
遼寧	2	845,273	2,001,200	6.7%
海南	1	1,448,201	1,369,051	4.6%
北京	3	363,559	724,279	2.4%
其他城市	15	2,851,795	5,125,740	17.3%
合計	80	16,346,283	29,763,293	100%

附註：

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



管理層討論
與分析

管理層討論與分析

經營管理回顧

2016年上半年，中國樓市在整體經濟形勢向好、供給側改革和去庫存力度持續加大的背景下，各地各項政策接連出台，不斷刺激市場需求。受此影響，2016上半年品牌房企業績顯著提升，全年銷售目標完成率已達較高水平，樓市整體成交量持續上漲，土地市場活躍，地王頻現。另一方面，「冰火兩重天」的現象仍然伴隨著中國樓市，一線城市及部分二線城市樓市成交量猛漲、庫存迅速下降，熱點城市甚至再次出現供不應求的現象，然而大多數三四線城市仍存在較大的庫存去化壓力。

當前，面對監管政策日益規範、新老客戶回歸理性、競爭日趨激烈的經營環境，公司始終保持著居安思危、未雨綢繆的經營理念，在過去的半年裏，公司深入貫徹實

施《綠城中國發展戰略規劃》，圍繞「理想生活綜合服務商」的發展願景，充分發揮理念、品牌、品質、營造、服務、團隊、機制等核心優勢和特質，理順業務結構，完善治理結構，優化投資佈局，改善負債結構，強化投資開發、代建開發，提高純開發專業能力，架設資產經營平台，開拓小鎮建設業務，推進資金歸集管控，系統性扎實落地「服務平台化、地產金融化、開發專業化」的戰略。

業績概覽

本期本集團取得收入人民幣9,682百萬元，較2015年同期的人民幣10,756百萬元減少10.0%，實現毛利人民幣2,377百萬元，較2015年同期的人民幣2,561百萬元減少7.2%，其中實現物業銷售毛利人民幣1,794百萬元，物業銷售毛利率為21.8%，與2015年同期的22.1%基本持平。

本期本集團淨利潤為人民幣813百萬元，較2015年同期的人民幣746百萬元增加9.0%。本期本公司股東應佔利潤為人民幣604百萬元，較2015年同期的人民幣519百萬元增加16.4%。若扣除收購淨收益、若干資產的減值虧損、金融衍生工具公平值變化虧損的稅後淨影響，本期本公司股東應佔核心淨利潤人民幣761百萬元，較2015年同期的人民幣615百萬元增加23.7%。

本期本公司實現每股基本盈利人民幣0.20元，較2015年同期的每股人民幣0.18元上升11.1%。

2016年上半年預售情況

截至2016年6月30日止六個月，綠城集團（包括綠城與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司）累計總銷售面積約235萬平方米，合同銷售金額約人民幣454億元，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣237億元；於2016年6月30日，綠城集團另有累計已簽認購協議未轉銷售合同的金額約人民幣24億元，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣12億元。整體銷售均價約為每平方米人民幣19,281元。

管理層討論與分析

土地儲備

2016年上半年，本集團通過土地公開競拍方式新增位於北京及杭州的三幅優質地塊，新增項目總建築面積約為27萬平方米，歸屬於本集團約為17萬平方米；新增項目的總土地款約為人民幣99.7億元，其中部份由合作方資源或金融機構融資支付，歸屬於綠城以自有資金支付的約人民幣30.37億元；預估新增可售金額約為人民幣205億元，其中歸屬於本集團權益約為113億元。於2016年6月30日，綠城集團共有土地儲備總建築面積約為2,976萬平方米，其中按照權益計算約為1,748萬平方米；總可售面積約為2,221萬平方米，權益可售面積約為1,305萬平方米；建築面積地價平均成本約為每平方米人民幣3,508元。

治理結構持續完善，管理架構創新優化

隨著本公司股東、股權變更的實質性落地，除去公眾流通股，公司已經形成「中交+九龍倉+創始股東」穩定的大股東結構，成為中國房地產行業典型的「混合所有制」企業。

同時，公司緊緊圍繞專業化管控、精益化管理、集約化運營和多元化發展，進一步優化法人治理結構，有序構建規範的現代企業制度，不斷提高可持續發展能力。經過密集的論證、研討，並報公司大股東和董事會批准，對公司的管控體系進行了創新性優化調整，目前已經確立了「一體四翼」的管理組織架構和業務發展格局，即以綠城中國為主體，形成綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮四大子集團，共同致力於打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌。

投資佈局不斷聚焦，產品格局初步形成

2016年以來，公司緊密結合當前行業發展的「窗口期」，嚴格執行《項目投資管理辦法》，落實投資發展戰略，即堅持投資開發向北京、上海、廣州、深圳、杭州、天津、濟南、南京、合肥、鄭州、重慶、武漢、成都、廈門、福州15個重點城市聚

焦。今年上半年，公司通過土地公開競拍方式新增的三幅優質地塊，分別位於北京及杭州，進一步優化了整體投資結構，支持公司的戰略發展。

與此同時，產品結構適應市場環境不斷創新、優化，自2015年推出創新型產品（楊柳郡、留香園、桃李春風）以來，2016年新推「五大新品」（柳岸曉風、梧桐郡、芳菲郡、金麟府、鳳起潮鳴），同時創新中式小別墅、生活體驗館，實現產品創新、市場去化、客戶口碑、品牌效應的多贏，「2:6:2」（20%的高端產品，60%的市場主流產品，20%的安置房和保障房產品）的橄欖型產品格局初步形成，產品結構進一步契合市場，且在重點城市的市場影響力、客戶美譽度穩步提升。

管理層討論與分析

代建業務有序整合，資產經營初顯成效

本公司在現有基礎上，對內整合代建平台，集中優勢資源，整體強化輕資產運營。2015年9月，公司收購綠城鼎益房地產投資管理有限公司（「綠城鼎益」）及綠城時代城市建設發展有限公司（「綠城時代」），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。於2016年6月27日，本公司刊發重組藍城相關公告，涉及（其中包括）(i)藍城分拆為兩家公司，即(a)杭州藍城致信建設管理有限公司（「新藍城」），將主要從事於重組後藍城的建設管理業務，並將接收與該項業

務有關的資產、權利、負債及僱員；及(b)藍城（即重組後的原有公司），將主要從事重組前藍城的其他業務；(ii)本集團向其他股東收購新藍城餘下股權；(iii)向宋卫平先生出售本集團於藍城餘下股權；及(iv)本集團向藍城收購寧波高新區智慧綠城建設有限公司（為一家主要從事物業開發業務的公司）60%股權。於重組後，本公司不再持有藍城任何權益，而新藍城成為本公司的全資附屬公司。與新藍城的建設管理業務合併後，綠城管理集團規模將進一步擴大。綠城管理集團乃於2015年9月收購綠城鼎益及綠城時代後成立。截至2016年6月30日，模擬重組整合後的新綠城管理集團合併管轄項目合計達到166個，規劃總建築面

積約5,225萬平方米。綠城管理集團將成為全國規模最大、專業能力最強的輕資產運營集團公司。

在本集團的發展過程中，大範圍的佈局和大體量的項目開發，形成了大量的酒店、商業及配套物業等多種類型的優質資產，並培育了內容較為全面的專業公司，不斷豐富著集團的產業鏈。經過近半年對公司資產的統籌梳理，著力組建資產經營公司，一方面加強現有資產的專業運作，對公司房產開發業務形成有效的服務支撐，提高資產利用效率，提升資產經營效益，有效改善資產結構；另一方面對接國際國內資本市場，並逐步展開產融結合平台、資產證券化平台、資本運作平台的構建和運作，對公司主業形成體系化的金融支持。

管理層討論與分析

債務結構有效改善，經營指標明確導向

2016年3月，本公司與19家銀行簽訂定期貸款額最高達7.2億美元、年利率按倫敦同業拆借利率(LIBOR)加3.13%的三年期銀團貸款協議，該筆款項主要用於償還若干息率較高的現有境外負債和公司一般營運資金及資本開支。此後，公司又成功與其中一家四大國有銀行完成年利率按倫敦同業拆借利率(LIBOR)加3%的3億美元三年期雙邊貸款。2016年4月15日，公司發行本金總額為美金4億元票面利率為5.5%的高級永久資本證券(「永久證券」)予中國交通建設股份有限公司。以上融資的利息成本均比之前同類型融資有較大幅度下降，為公司減少了利息開支，進一步優化了公司的債務結構。

隨著債務結構的優化、現金流狀況的改善，公司進一步確立了「以財務為龍頭」的整體運營導向和圍繞利潤、現金流的經營指標考核體系，公司的各項經營管理工作逐步聚焦到以利潤、現金流為中心，明確下達並嚴格考核各項經營指標，使之成為公司經營管理工作的指揮棒。

前景展望

展望未來，在國家經濟新常態、「一帶一路」、供給側改革、新型城鎮化等的大背景下，房地產調控將繼續因城施策，購房促進政策將在一個階段延續且有可能局部加強，預計下半年市場量價增速趨於平穩，房地產行業競爭預期進一步回歸至品質、品牌、金融、資本等綜合因素的競爭，「強強聯合」、「並購整合」已成為階段性常態。

公司將緊緊圍繞「理想生活綜合服務商」的願景，在穩定的大股東結構性支持下，充分發揮混合所有制企業優勢，深化實施「高性價比」發展策略，品質持續引領行業，投資繼續回歸15個核心城市、核心地塊，產品回歸居住本質功能，服務回歸客戶內心需求，成本回到市場領先程度，價格回到大眾心理水平，堅持「綠城房產」第一品級產品建設，規模化發展「綠城管理」代建業務，創新「綠城小鎮」新型城鎮化建設業務，突破式開拓「綠城資產」資產經營和金

融領域，整體提升公司對宏觀政策和行業周期波動的應對能力，在今後的一至兩年內，將有序釋放公司明晰的戰略、靈活的機制、改善的財務、優化的投資、科學的治理、成熟的管理層所帶來的綜合效益。

清晰業務格局，深化經營管控

公司優化創新「一體四翼」的管控架構，堅定做實「綠城中國」，充分調動綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮等各子集團的主觀能動性，堅持完整的公眾上市公司現代法人治理結構，充分發揮混合所有制企業的綜合優勢。

綠城中國，定位於戰略型集團管控模式，立足於定戰略、定標準、樹品牌、做支持，履行對各子集團的戰略管控、重大投資管控、組織管控、核心人員管控、預算及資金管控、品牌文化管控、風險管控、核心資源統籌與調配等主要管控職能，鼓勵、激勵各子集團做強做大，推進公司戰略發展。

管理層討論與分析

四大子集團，立足於重經營、重業務、重操作、重執行，是集團多元化發展、專業化管控、精益化管理的實施主體，按照綠城中國的總體戰略規劃和部署，承擔各項業務的執行和創新發展任務。

綠城房產集團，圍繞產品品質、服務品質、性價比、周轉率、毛利率、滿意度、經營效率等七個「全國第一」的戰略目標，全力打造綠城旗艦的房地產開發業務，致力於發展成為「中國房產第一品牌」。

綠城管理集團，形成規模、品質、全產業鏈、開發能力、經營能力等絕對核心優勢，立志於發展成為中國後房地產時代全國第一的專業開發服務商，共同實踐「為更多人造更多的好房子、好生活」的理想。

綠城資產集團，統籌經營酒店、商業中心、街區商業、會所等資產，持續提升持有物業經營水平，進一步規範股權、產權及產權代表管理，構建資產價值管理體系

和金融服務平台，打通金融與地產，致力於發展成為金融控股集團，形成獨立的「綠城資產」品牌，對綠城中國各主營業務形成強有力的金融支持。

綠城小鎮集團，著力成為新興業務增長點，創新項目獲取模式，創新產品、產業和服務研發，構建小鎮開發核心競爭力，並選擇性承擔三四綫優質城市短平快項目的發展任務，致力於發展成為中國新城鎮建設典範。

持續八大轉變，實現「理想綠城」

公司將在承繼綠城優勢和特質的基礎上，共同遵循「品質核心、團隊根本、財務龍頭、資源關鍵、流程保障」等工作主綫，持續推進發展模式、治理結構、經營模式、生產方式、投資導向、產品結構、財務管理、經營考核等八個方面的改變，有序推進「理想綠城」的達成與實現。

發展模式向戰略指引型轉變。公司將根據其戰略發展，堅定向「理想生活綜合服務商」轉型，堅定推進「服務平台化、地產金融化、開發專業化」的戰略，進一步明確四大子集團的戰略規劃，構建戰略協同、團隊協同、業務協同的發展機制，堅決實施戰略引導下的新型投資、發展策略，彙聚發展合力。

治理結構向法人治理、集體管控轉變。修訂和完善本公司董事會、本公司總裁辦公會、子集團董事會、子集團總經理辦公會等各層面的議事規則、決策機制、管理審批權限，強化經營班子負責制，堅持職能事項分管領導審批、重大事項辦公會議決策，進一步規範董事、監事和產權代表委派、履職、管理，完善產權代表報告制度和考核制度。

管理層討論與分析

經營模式向可持續經營轉變。在經營考核上，明確以「利潤、現金流」為中心；在經營決策上，通過本公司董事會充分聽取、更加尊重各方股東的意見和建議，突出大股東的合理意見導向；在品牌管理上，有序規範品牌使用，持續提升品牌價值；在合作模式上，有效提升合作門檻，嚴格實施「同股、同投、同權」原則，約定並遵守本公司對項目實施控股、操盤、並表和品牌有償使用等前提條件，有效保障公司權益、股東利益。

生產方式向客戶導向轉變。公司的生產運營方式，在「以營銷為龍頭」的基礎上，向「以財務為龍頭」演進；促進政府資源、品牌資源、客戶資源、供應商資源共享，完善項目聯合市調、聯席定位機制，強化產品設計、營造、客服等協同反應機制，加強客戶服務質量監督小組、業主質量監督小組制度，推行綠城會、綠粉匯等客戶交

互平台，保障客戶更廣泛地參與項目開發建設、園區服務、業主自治的全過程，實現從搶抓客戶向引領客戶、創造市場轉變。

投資導向向城市聚焦型轉變。投資業務繼續堅持向北京、上海、廣州、深圳、杭州等15個重點城市聚焦；代建業務繼續加大規模，並在此基礎上注重所在區域的結構性調整；小鎮業務開拓一二線核心城市周邊的優質項目，兼顧優質三四線城市短平快項目；與此同時，進一步加快戰略性去庫存步伐，儘早實現三四線城市存量換倉，優化整體投資結構。

產品結構向橄欖型轉變。公司在「2:6:2」橄欖型產品格局初步形成、產品結構進一步契合市場需求的基礎上，持續加大產品及服務的研發力度，建設產品體驗館和產品研發基地，使產品及服務的研發、創新與進步成為公司品質穩定、經營穩健的不竭動力。

財務管理向經營型轉變。充分發揮財務龍頭作用，以管理批判等形式促進管理改進、經營提升；以財務引導投資，以利潤、現金流的安排和合理的負債率、利息

償債倍數等主要財務指標，牽引投資導向和佈局，並為投資匹配相應的資金支持；統籌實施境內外債務管理，創新債務處置方式，持續調節債務結構，繼續降低融資成本，為公司經營爭取良好的環境。

經營考核向利潤中心轉變。完整確立聚焦利潤、現金流的考核體系，堅持結果導向、業績考核，並結合經營形勢明確每年的經營指標，明確考核目標、考核方式、考核節點和獎懲辦法，嚴格實施考核，引導公司全員持續改善業績，提升企業和品牌价值。

未來公司將進一步順應時代發展要求，緊密契合市場需求、客戶需求，創新混合所有制管控模式，將綠城的特質優勢和機制優勢轉化為公司經營的勝勢，提升「綠城」品牌核心價值，提高經營業績，保障公司持續、科學、健康發展。

管理層討論與分析

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、設計及裝修以及其他業務收入。本集團的收入為扣

除營業稅等相關稅費後的淨收入。本期實現物業銷售收入人民幣8,237百萬元，佔總收入的85.1%，較2015年同期的人民幣9,724百萬元下降15.3%，主要是交付物業銷售均價降低所致。本期交付物業銷售均價為每平方米人民幣13,267元，較2015年同期的每平方米人民幣15,274元下降

13.1%，主要是因為本期交付的項目中，有較高比例的項目位於二線城市的非主城區域或三四線城市，在一定程度上影響了銷售均價。另外，本期結轉物業面積為620,849平方米，較2015年同期的636,633平方米略有下降。

2016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)
新疆百合公寓	高層住宅、寫字樓	110,536	1,411	17.1%	12,765
海南藍灣小鎮	高層住宅、別墅	64,949	1,266	15.4%	19,492
杭州玉園	高層住宅	57,476	948	11.5%	16,494
杭州藍庭	高層住宅、多層住宅、別墅	120,615	893	10.8%	7,404
淄博百合花園	多層住宅、別墅	26,740	405	4.9%	15,146
青島理想之城	高層住宅、多層住宅、別墅	16,073	326	4.0%	20,282
舟山長峙島	高層住宅	27,364	325	4.0%	11,877
杭州蘭園	高層住宅、酒店式公寓	7,105	281	3.4%	39,550
合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、別墅	17,666	271	3.3%	15,340
其他		172,325	2,111	25.6%	12,250
合計		620,849	8,237	100.0%	13,267

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

管理層討論與分析

本期杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣2,739百萬元，佔比33.3%，位居首位。新疆地區項目實現物業銷售收入人民幣1,508百萬元，佔比18.3%，位居第二。浙江地區(除杭州以外)項目實現銷售收入人民幣1,299百萬元，佔比15.8%，位居第三。

本期本集團高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣5,700百萬元，佔比69.2%，別墅銷售收入人民幣1,740百萬元，佔比21.1%，寫字樓銷售收入人民幣797百萬元，佔比9.7%。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣634百萬元，較2015年同期的人民幣483百萬元增長31.3%，主要是設計及裝修業務規模逐年擴大，所提供的高端精裝修產品和服務得到客戶的高度認可，客戶群穩步增加所致。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣353百萬元，較2015年同期的人民幣155百萬元增長127.7%，主要有兩個原因，一是2015年下半年本集團收購了綠城鼎益及綠城時代，上述兩家公司均主營項目管理服務，提高了本集團輕資產業務比重；二是隨著本集團輕資產運營理念的持續推行，

對現有項目管理平台進行了整合與強化，進一步擴大了本集團在項目管理上的市場影響力。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣298百萬元，較2015年同期的人民幣259百萬元增長15.1%，主要是公司以前年度投入運營的海南藍灣綠城威斯汀度假酒店和杭州尊藍錢江豪華精選酒店等，運營良好，客源日益穩固所致。

本期本集團實現投資性物業租金收入人民幣65百萬元，較2015年同期的人民幣62百萬元略有增長，主要來自北京綠城奧克伍德華庭酒店公寓的租金收入。

物業銷售毛利率

本期本集團實現物業銷售毛利人民幣1,794百萬元，物業銷售毛利率為21.8%，與2015年同期的22.1%基本持平。

其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣599百萬元，較2015年同期的人民幣429百萬元增加人民幣170百萬元，主要是利息收入增加所致。

銷售及行政開支

本期本集團發生銷售開支人民幣522百萬元，行政開支人民幣1,090百萬元，合共人民幣1,612百萬元。銷售及行政開支主要包括人力資源成本、營銷活動相關費用及日常營運費用等。銷售及行政開支較2015年同期的人民幣1,554百萬元增加人民幣58百萬元，主要是匯兌損失增加所致，若扣除匯兌損失人民幣123百萬元，本期發生的銷售及行政開支比上年同期減少人民幣65百萬元。

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542百萬元(2015年同期：人民幣595百萬元)，同比下降8.9%。本期產生營銷活動相關費用人民幣230百萬元(2015年同期：人民幣247百萬元)，同比下降6.9%；本期產生日常營運費用人民幣414百萬元(2015年同期：人民幣445百萬元)，同比下降7.0%。本期公司致力於費效比的提升，通過日益完善的成本費用管控體系，嚴控各項費用開支，取得較好效果。

管理層討論與分析

另外，本期本集團包含在行政開支中有未實現淨匯兌損失人民幣123百萬元，主要是本集團有較多外幣借款及人民幣對美元的匯率波動影響所致。2015年同期計入其他收入有淨匯兌收益人民幣1百萬元。

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565百萬元（2015年同期：人民幣549百萬元）。本期總利息開支為人民幣1,688百萬元，較2015年同期的人民幣1,640百萬元增加人民幣48百萬元，主要是隨著本集團業務規模增

長，相應的債務規模擴大所致。本期加權平均利息成本為6.3%，較2015年同期的7.5%有所下降。本期資本化利息為人民幣1,123百萬元，資本化率為66.5%（2015年同期：66.5%）。

分佔合營企業及聯營公司的業績

本期本集團分佔合營企業業績為盈利人民幣128百萬元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣609百萬元，合共人民幣737百萬元，較2015年同期的盈利人民幣758百萬元略有下降。

本期合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣11,388百萬元，較2015年同期的人民幣12,881百萬元減少11.6%。本期物業銷售均價從2015年同期的每平方米人民幣20,366元下降10.1%到每平方米人民幣18,313元，主要是2015年同期中有一定比例的樓盤位於上海，銷售價較高。另外，本期結轉物業面積為621,870平方米，較2015年同期的632,468平方米略有下降。

2016年上半年合營企業及聯營公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	類別	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	58,422	3,408	29.9%	58,334
義烏玫瑰園	聯營公司	高層住宅、別墅	39,254	777	6.8%	19,794
杭州翡翠城	聯營公司	高層住宅、多層住宅	39,527	551	4.8%	13,940
杭州田園牧歌麓雲苑	聯營公司	高層住宅、別墅	32,446	539	4.7%	16,612
寧波中心	聯營公司	高層住宅	25,349	511	4.5%	20,159
上海長風中心	聯營公司	高層住宅、寫字樓	20,152	429	3.8%	21,288
無錫蠡湖香樟園	合營企業	高層住宅、別墅	66,890	946	8.3%	14,143
杭州之江壹號	合營企業	高層住宅	40,121	702	6.2%	17,497
烏鎮雅園	合營企業	多層住宅、別墅	27,821	415	3.6%	14,917
其他			271,888	3,110	27.4%	11,439
合計			621,870	11,388	100.0%	18,313

附註： 銷售面積包括地上及地下面積。

管理層討論與分析

稅項費用

本期稅項包括人民幣606百萬元的企業所得稅(2015年同期：人民幣419百萬元)和人民幣107百萬元的土地增值稅撥回(2015年同期：人民幣381百萬元撥備)。本期撥回土地增值稅主要是基於期間內確認為收入的多個物業項目經修訂估計增值額與過往年度估計的增值額不同，導致過往年度土地增值稅超額撥備。本期企業所得稅實際稅負為41.6%(撇除分佔合營企業和聯營公司業績及若干境外附屬公司之虧損)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、未確認遞延稅項資產的若干境內附

屬公司虧損、優先票據提早贖回權的公平值改變以及若干不可扣除的開支所導致。

交叉貨幣掉期公平值改變

2013年5月，本公司發行人民幣優先票據人民幣25億元，並與中銀國際金融產品有限公司、渣打銀行、中國工商銀行(亞洲)有限公司訂立若干交叉貨幣掉期合同，本期該交叉貨幣掉期合同完成交割，其公平值改變產生收益人民幣56百萬元(2015年同期：收益人民幣24百萬元)。

優先票據提早贖回權的公平值改變

本集團所有優先票據包含提早贖回期權。提早贖回期權被視為與主合約並無密切關

係的內置衍生工具。本期提早贖回期權公平值改變為損失人民幣107百萬元，主要是本期對2018年到期的優先票據行使了提早贖回權。

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	60
浙江宏順房地產開發有限公司	臨安曼陀花園	39
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	合肥翡翠湖玫瑰園	10
合計		109

另外，本期本集團就應收合營企業紹興綠城寶業房地產開發有限公司(紹興玉園)的款項計提減值虧損人民幣82百萬元。

管理層討論與分析

預售訂金

預售訂金為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。於2016年6月30日，本集團有預售訂金餘額人民幣30,521百萬元，較2015年12月31日的人民幣22,223百萬元增加人民幣8,298百萬元，增加37.3%。

於2016年6月30日，合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣46,536百萬元，相比於2015年12月31日的人民幣30,639百萬元增加人民幣15,897百萬元，增加51.9%。

融資來源及流動性

於2016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22,905百萬元(2015年12月31日：人民幣18,239百萬元)，總借貸人民幣50,553百萬元(2015年12月31日：人民幣44,994百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣27,648百萬元(2015年12月31日：人民幣26,755百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為70.0%，與2015年12月31日的73.0%相比有所下降。

綠城集團合共取得商業銀行授信約人民幣740億元，截至2016年6月30日止實際使用約人民幣208億元。

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、外幣借款、外幣應收及應付關聯人士款項和外幣應收及應付第三方款項，且於2013年和2015年陸續發行且尚未償還共計約7億美元的優先票據均以美元交割，故本集團面對外匯風險。但本集團的經營現金流量或流動資金並不會因任何匯率波動而產生重大影響。本集團截至2016年6月30日並無訂立任何外匯風險對沖安排。

財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2016年6月30日，抵押貸款保證為人民幣22,581百萬元(2015年12月31日：人民幣21,845百萬元)。

資產抵押

於2016年6月30日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣37,794百萬元(2015年12月31日：人民幣29,370百萬元)的樓宇、酒店、在建工程、預付租賃款、投資物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、抵押銀行存款、於合營企業權益及於聯營公司權益。

資本承擔

於2016年6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣11,187百萬元(2015年12月31日：人民幣16,465百萬元)。

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2016年6月30日，本集團總共僱用5,350名僱員(2015年12月31日：5,328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。



企業管治

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。

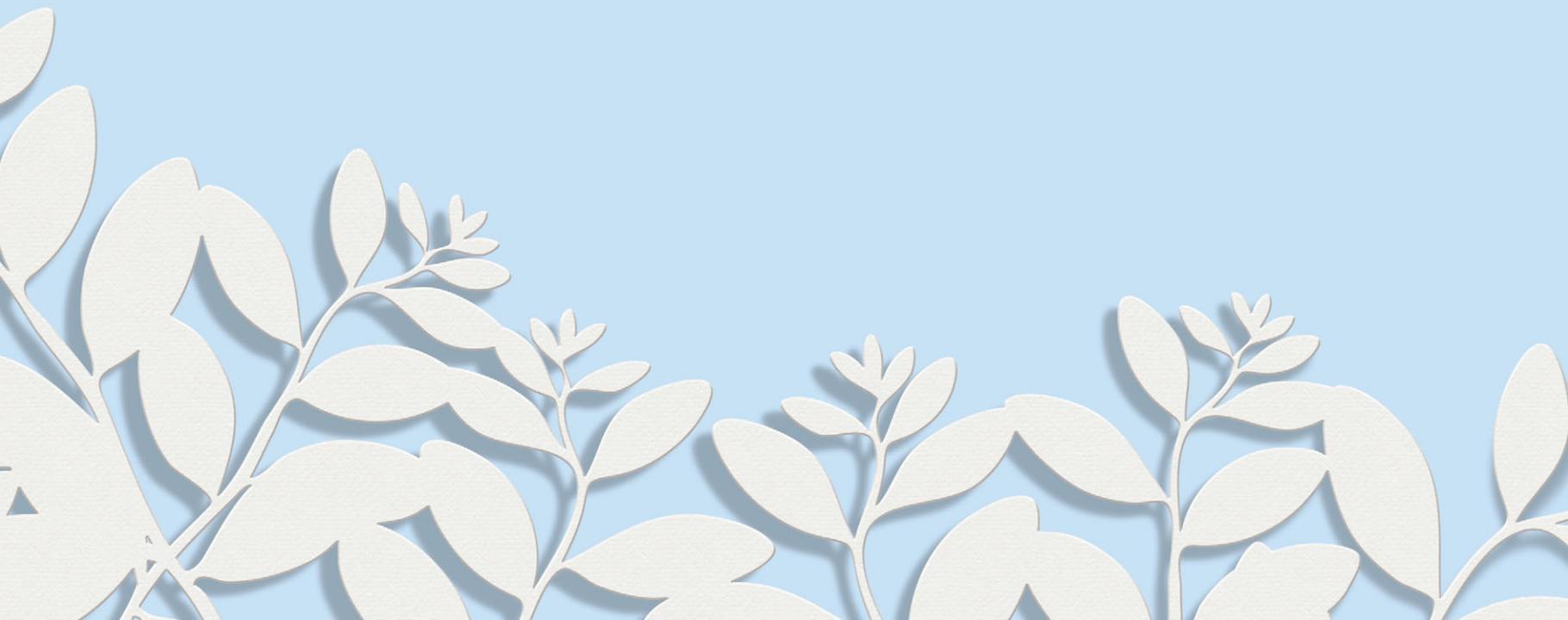
審核委員會

審核委員會於報告期間內舉行了1次會議，所有審核委員會委員均出席了會議。審核委員會已審閱本集團所採納的會計政策以及重要會計估計及假設。本集團內部審核部門的審核目標及範圍亦列入議程在會上討論。

中期業績審閱

報告期間的中期業績公告及中期報告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。

本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師事務所根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對本集團按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的截至2016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2016年8月26日的審閱報告。





其他資料

其他資料

董事及行政總裁的證券權益

截至2016年6月30日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	於相關股份的 個人權益 (授予董事之 購股權)			持有股份 及相關股份 總數	持有本公司 已發行股本 百分比
	家族權益	公司權益			
宋卫平先生	1,089,000 (附註1)	—	226,071,924 (附註2)	227,160,924	10.505%
壽柏年先生	—	—	174,549,783 (附註3)	174,549,783	8.072%
曹舟南先生	3,359,000 (附註4)	—	761,500 (附註5)	4,120,500	0.191%

附註：

- (1) 指已根據2006年購股權計劃於2009年1月22日授出之購股權，且自2009年1月22日至2019年1月21日期間可按每股港幣2.89元的價格行使。
- (2) 宋卫平先生為Delta House Limited(「Delta」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Delta所持有126,071,924股股份的權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋卫平先生成立的擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構，由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- (3) 壽柏年先生作為Profitwise Limited(「Profitwise」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Profitwise所持有174,549,783股股份的權益。
- (4) 指已根據2006年購股權計劃於2009年5月13日授出之購股權，且自2009年5月13日至2019年5月12日期間可按每股港幣7.16元的價格行使。
- (5) 曹舟南先生作為持有杭州澄訊投資管理有限公司(「杭州澄訊」)60%股本權益的股東，根據證券及期貨條例第XV部，被視為於杭州澄訊持有的761,500股股份中擁有權益。

於本公司債券的好倉

董事姓名	於相關債券的個人權益	家族權益	公司權益
史習平先生	—	300,000美元 (附註1)	—

附註：

- (1) 該等債券由史習平先生配偶Yu Ka Po Ruby女士持有。因此，史習平先生被視為於該等債券中擁有權益。

其他資料

於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團的名稱	註冊資本權益	總註冊資本的百分比
宋卫平先生	藍城	人民幣69,200,000元	34.6%

除上述所披露者外，於2016年6月30日，概無本公司董事及行政總裁於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東的證券權益

於2016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	28.895%
CCCG Holding (HK) Limited(附註3)	524,851,793 (L)	實益擁有人	24.271%
HSBC Trustee (C.I.) Limited(附註4)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.998%
會德豐有限公司(「會德豐」)(附註5)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.998%
九龍倉(附註6)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.998%
夏一波女士(附註7)	227,160,924 (L)	配偶的權益	10.505%
Profitwise(附註8)	174,549,783 (L)	實益擁有人	8.072%
Delta(附註9)	126,071,924 (L)	實益擁有人	5.830%
香港丹桂基金會(附註9)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.624%
Lehman Brothers Holdings Inc.(附註10)	101,400,450 (L)	受控法團的權益	4.689%
	31,868,575 (S)	受控法團的權益	1.474%

其他資料

附註：

- (1) 字母「L」指好倉，字母「S」指淡倉。
- (2) 中交集團透過其受控法團，即中交房地產集團有限公司(由中交集團全資擁有)，以及CCCG Holdings (HK) Limited和CCCG Real Estate Holding Limited(均由中交房地產集團有限公司全資擁有)，被視為於624,851,793股股份中擁有權益。
- (3) 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (4) HSBC Trustee (C.I.) Limited透過其受控法團，即會德豐、Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart Investments Limited (「Target Smart」)，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (5) 會德豐透過其受控法團，即Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (6) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited及Target Smart，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (7) 夏一波女士為宋卫平先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏一波女士被視為以下各項中擁有權益：(i)由宋卫平先生作為唯一股東之公司Delta所持有的126,071,924股股份；(ii)由宋卫平先生作為唯一成員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋卫平先生及夏一波女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋卫平先生所持有1,089,000份本公司購股權。上述指合共227,160,924股股份。
- (8) 壽柏年先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，壽柏年先生為其唯一的股東。
- (9) 宋卫平先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，宋卫平先生為其唯一的股東。香港丹桂基金會為一家由宋卫平先生成立並擁有擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- (10) Lehman Brothers Holdings Inc.根據其權益備案披露，透過其受控法團(就證券及期貨條例而言)被視為合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2016年6月30日，本公司並無獲知會於本公司任何股份或相關股份中有任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

其他資料

購股權計劃

於截至2016年6月30日止六個月，本公司授出、行使及註銷的購股權詳情如下：

承授人姓名	期初 尚未行使的 購股權數目	期內 授出的 購股權數目	期內 已行使的 購股權數目	期內 已註銷的 購股權數目	期內 已失效的 購股權數目	期末 尚未行使的 購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價 (港幣)
董事									
宋卫平先生	544,500	-	-	-	-	544,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	1,089,000	-	-	-	-	1,089,000			
曹舟南先生	59,000	-	-	-	-	59,000	2009年5月13日	2011年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,300,000	-	-	-	-	3,300,000	2009年5月13日	2012年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,359,000	-	-	-	-	3,359,000			
員工	1,702,500	-	-	-	-	1,702,500	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 合營企業的若干僱員	2,230,500	-	11,500	-	-	2,219,000	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	3,128,000	-	97,000	-	-	3,031,000	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	13,003,750	-	-	-	-	13,003,750	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,113,875	-	-	-	-	7,113,875	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,375,375	-	-	-	-	7,375,375	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,500,000	-	-	-	-	7,500,000	2009年7月17日	2009年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2010年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2011年7月17日至2019年7月16日	11.59
	49,554,000	-	108,500	-	-	49,445,500			
綠城物業服務集團有限公司、 杭州金沙港旅遊文化有限公司及 綠城控股集團有限公司 (該等公司均為宋卫平先生及 壽柏年先生的聯屬公司) 的若干僱員	872,500	-	-	-	-	872,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	1,745,000	-	-	-	-	1,745,000			
總計	55,747,000	-	108,500	-	-	55,638,500			

上述購股權的歸屬期為自授出日開始至其可予行使為止。

於期內，108,500份購股權獲行使，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簡明綜合財務報表附註23。

其他資料

於2016年6月17日(「生效日期」)舉行的本公司股東週年大會上本公司股東以普通決議案方式批准採納新購股權計劃(「購股權計劃」)後，2006購股權計劃已予終止。2006購股權計劃終止後，不得根據2006購股權計劃再授出購股權，但該計劃的條文將繼續有效，以落實於計劃終止前所授出任何購股權的行使，而於終止前授出的購股權將繼續有效及可予行使。根據購股權計劃的條款及條件，就根據購股權計劃可能授出的購股權而言，股份的最高數目不得超過於採納日期本公司已發行股份的10%，及除非另行註銷或修訂，否則將自生效日期起計十年期間持續有效。自採納以來，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

根據購股權計劃而可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候的已發行股份的10%。於任何一年向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司已發行股本的0.1%及價值超過港幣5,000,000元，亦須經本公司股東事先批准。

購股權可由購股權授出日期起至購股權計劃屆滿期間內隨時行使(除非購股權計劃另有規定)。行使價由董事會釐定，將不少於以下較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。

根據上市規則第13.51B條董事資料更新

壽柏年先生於2015年11月獲委任為綠城服務集團有限公司的非執行董事，該公司已於2016年7月12日在聯交所主板上市(股票代碼：2869)。

除上文披露者外，概無其他有關上述董事及本公司任何其他董事的資料根據上市規則第13.51B條須予以披露。

期後事項

於2016年7月26日，本公司全資附屬公司杭州致全投資有限公司與中交集團全資附屬公司中交地產有限公司訂立合作開發協議，據此，兩家公司擬以85：15股權比例共同開發兩幅位於北京門頭溝區總佔地面積約為72,401.83平方米的土地，預期主要發展為總建築面積約202,725平方米的住宅物業。訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易。有關此交易的詳情，請參閱本公司日期為2016年7月26日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告期間內概無購買、贖回或出售本公司上市證券。

其他資料

中期股息

董事會已決議不就截至2016年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2015年6月30日止六個月：無)。

致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行、專業顧問及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的關心和支持。

承董事會命

聯席主席

宋卫平 劉文生

中國·杭州

2016年8月26日

簡明綜合 財務報表審閱報告

Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師已審閱綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第30至58頁的簡明綜合財務報表，包括於2016年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合當中有關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。本核數師的責任是基於審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並根據協定的聘任條款只向閣下全體報告結論而不作其他用途。本核數師不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師的審閱，本核數師並無發現任何事項令本核數師相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2016年8月26日

簡明綜合 損益及其他全面收益表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	9,682,113	10,755,916
銷售成本		(7,305,560)	(8,195,187)
毛利		2,376,553	2,560,729
其他收入	4	598,827	428,812
銷售開支		(521,765)	(537,356)
行政開支		(1,089,885)	(1,016,706)
財務費用	5	(565,020)	(548,885)
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項減值虧損		(19,073)	–
應收一家合營企業款項減值虧損		(81,787)	–
已竣工可出售物業減值虧損		(109,220)	(126,834)
交叉貨幣掉期公平值改變		55,547	24,227
優先票據提早贖回權的公平值改變	18	(107,334)	–
收購一家附屬公司收益	24	153	–
就分階段達成業務合併時重新計算一家聯營公司至收購日期公平值的收益	24	35,775	–
出售附屬公司淨收益		2,707	2,906
分佔合營企業業績		128,257	(70,110)
分佔聯營公司業績		608,595	828,273
除稅前利潤	6	1,312,330	1,545,056
稅項	7	(499,375)	(799,044)
期內利潤及全面收益總額		812,955	746,012
以下人士應佔：			
本公司股東		604,299	518,929
非控股股東權益		208,656	227,083
		812,955	746,012
每股盈利	9		
基本		人民幣0.20元	人民幣0.18元
攤薄		人民幣0.20元	人民幣0.18元

簡明綜合 財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	6,492,647	6,512,266
投資物業		1,931,500	1,931,500
商譽		769,241	769,241
於聯營公司權益		6,913,106	6,646,717
於合營企業權益		3,101,349	2,979,402
可供出售投資		162,292	162,289
預付租賃款		646,022	659,487
預付租金		11,897	8,843
遞延稅項資產		1,229,542	1,201,769
優先票據的提早贖回權	18	150,660	257,994
		21,408,256	21,129,508
流動資產			
可供發展物業	11	18,524,642	9,982,486
發展中物業	12	53,172,864	48,772,289
已竣工可出售物業		14,181,355	14,348,837
存貨		114,213	92,245
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	13	5,586,361	4,318,531
應收關聯人士款項		22,285,119	24,275,996
預付所得稅		2,157,958	1,351,708
其他預付稅項		1,712,148	1,183,024
抵押銀行存款	26	3,377,400	3,358,767
銀行結餘及現金		19,527,421	14,879,912
		140,639,481	122,563,795
分類為持有待售的資產	14	748,299	819,301
		141,387,780	123,383,096
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	18,256,529	18,754,124
預售訂金	16	30,521,066	22,223,247
應付關聯人士款項		14,413,457	11,642,692
應付所得稅		4,115,905	4,355,641
其他應付稅項		422,750	740,929
銀行及其他借款	17	11,744,983	12,540,078
優先票據	18	—	2,497,056
交叉貨幣掉期		—	199,796
		79,474,690	72,953,563
與分類為持有待售的資產有關的負債	14	312,308	312,340
		79,786,998	73,265,903

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產		61,600,782	50,117,193
總資產減流動負債		83,009,038	71,246,701
非流動負債			
銀行及其他借款	17	27,251,590	14,894,665
優先票據	18	4,649,169	8,163,517
公司債券	19	6,906,928	6,898,467
遞延稅項負債		4,706,763	4,629,993
		43,514,450	34,586,642
		39,494,588	36,660,059
資本及儲備			
股本	20	208,976	208,967
儲備		24,249,870	23,792,070
本公司股東應佔權益		24,458,846	24,001,037
永久證券	21	5,598,919	3,014,681
非控股股東權益		9,436,823	9,644,341
		39,494,588	36,660,059

載於第30至58頁的簡明綜合財務報表由董事會於2016年8月26日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

曹舟南
董事

李青岸
董事

簡明綜合 權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

	本公司股東應佔							非控股		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	保留盈利	小計	永久證券	股東權益	
	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	人民幣千元	
於2015年1月1日(經審核)	208,850	8,538,238	(383,278)	1,743,712	215,284	13,317,265	23,640,071	3,014,681	8,190,556	34,845,308
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	518,929	518,929	-	227,083	746,012
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,078,508)	(1,078,508)
轉撥(ii)	-	-	-	81,774	-	(81,774)	-	-	-	-
行使購股權	52	2,124	-	-	(672)	-	1,504	-	-	1,504
有關永久證券的分派(附註21)	-	-	-	-	-	(138,069)	(138,069)	-	-	(138,069)
收購附屬公司(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	2,280,483	2,280,483
購入附屬公司的額外權益	-	-	(160,735)	-	-	-	(160,735)	-	(104,241)	(264,976)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(113,682)	(113,682)
清盤一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	44	44
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000	20,000
於2015年6月30日(未經審核)	208,902	8,540,362	(544,013)	1,825,486	214,612	13,616,351	23,861,700	3,014,681	9,421,735	36,298,116
於2016年1月1日(經審核)	208,967	8,543,013	(563,194)	1,850,121	213,783	13,748,347	24,001,037	3,014,681	9,644,341	36,660,059
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	604,299	604,299	-	208,656	812,955
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(427,705)	(427,705)
轉撥(ii)	-	-	-	52,180	-	(52,180)	-	-	-	-
行使購股權	9	364	-	-	(111)	-	262	-	-	262
發行永久證券(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	2,584,238	-	2,584,238
有關永久證券的分派(附註21)	-	-	-	-	-	(146,752)	(146,752)	-	-	(146,752)
收購附屬公司(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	31,977	31,977
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	4,940	4,940
清盤一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,586)	(32,586)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	7,200	7,200
於2016年6月30日(未經審核)	208,976	8,543,377	(563,194)	1,902,301	213,672	14,153,714	24,458,846	5,598,919	9,436,823	39,494,588

附註：

- (i) 特別儲備主要指部分收購或出售附屬公司引起的本公司股東應佔權益變動。有關變動是根據非控股股東權益調整後的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) 法定儲備為不可分派，於該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據中華人民共和國(「中國」)的有關法律及法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用來抵銷累計虧損及增加資本。

簡明綜合 現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生(所用)的現金淨額		(5,810,574)	978,075
投資活動產生的現金淨額			
購入物業、廠房及設備		(97,887)	(49,101)
出售物業、廠房及設備所得款項		5,188	9,386
於聯營公司的投資		(6,525)	(156,743)
於合營企業的投資		(77,684)	–
於聯營公司的撤資		97,000	–
於合營企業的撤資		60,000	10,000
向聯營公司及合營企業收取股息		159,349	568,214
向可供出售投資收取分紅收入		2,446	–
出售(購買)可供出售投資		(3)	70,640
收購構成業務的附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	24	(44,355)	(134,920)
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)		(7,664)	69,529
向第三方收款		96,408	511,943
向關聯人士收款(墊款)		1,905,492	(788,063)
抵押銀行存款增加		(18,633)	(221,602)
行使交叉貨幣掉期		(144,249)	–
已收利息		307,870	368,587
		2,236,753	257,870
融資活動產生的現金淨額			
銀行及其他借款籌集		21,522,017	8,301,760
銀行及其他借款還款		(10,221,597)	(6,946,306)
已付利息		(1,451,631)	(1,510,655)
向關聯人士借款		2,548,396	1,424,938
附屬公司非控股股東注資		7,200	20,000
已付非控股股東權益股息		(460,292)	(1,078,508)
發行永久證券所得款項		2,584,238	–
有關永久證券的分派		(146,752)	(138,069)
發行優先票據所得款項淨額		–	1,175,321
贖回優先票據		(6,177,244)	–
行使購股權所得款項		262	1,504
購入附屬公司的額外權益		–	(123,409)
		8,204,597	1,126,576
現金及現金等價物淨增加		4,630,776	2,362,521
於1月1日的現金及現金等價物		14,879,912	7,733,567
匯率變動的影響		16,733	(472)
於6月30日的現金及現金等價物，按銀行結餘及現金列示		19,527,421	10,095,616
按照簡明綜合財務狀況表列示		19,527,421	10,095,616

簡明綜合 財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表是按國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表是以歷史成本法編製，惟若干金融工具及投資物業則以公平值計量。

除下文描述外，截至2016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2015年12月31日止年度的綜合財務報表所使用者一致。

於本中期期間內，本集團首次應用由國際會計準則理事會頒佈，於本集團2016年1月1日開始的財政年度生效的對國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的若干修訂。

於本中期期間應用對國際財務報告準則的該等修訂，對在該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或所披露的資料並無造成重大影響。

3. 收入及分部資料

來自本集團主要產品及服務的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售	8,236,862	9,724,409
酒店業務	298,005	259,407
項目管理	352,555	154,540
物業租金收入	65,053	61,580
設計及裝修	633,826	482,534
銷售建築材料	5,992	2,030
其他業務	89,820	71,416
	9,682,113	10,755,916

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

本集團按報告分部劃分的資產及負債分析如下：

分部資產

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
物業發展	148,283,868	129,525,307
酒店業務	6,700,870	6,656,336
物業投資	1,969,338	1,969,604
其他	4,420,681	4,843,293
分部資產總額	161,374,757	142,994,540
未分配	1,421,279	1,518,064
綜合資產	162,796,036	144,512,604

分部負債

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
物業發展	118,612,614	100,698,005
酒店業務	315,747	413,575
物業投資	758,399	801,599
其他	2,377,245	4,842,873
分部負債總額	122,064,005	106,756,052
未分配	1,237,443	1,096,493
綜合負債	123,301,448	107,852,545

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
利息收入	538,327	336,400
淨匯兌收益	-	1,367
綜合服務收入	9,898	33,848
其他	50,602	57,197
	598,827	428,812

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
借款利息	1,687,770	1,639,513
減：資本化於發展中物業與在建工程	(1,122,750)	(1,090,628)
	565,020	548,885

6. 除稅前利潤

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除：		
薪金及其他福利	665,311	720,470
退休福利計劃供款	33,468	31,294
減：資本化於發展中物業	(156,959)	(157,261)
	541,820	594,503
物業、廠房及設備折舊	150,200	150,190
減：資本化於發展中物業	(3,141)	(2,660)
	147,059	147,530
確認為開支的物業及存貨成本	7,147,835	7,979,833
預付租賃款攤銷(包括於行政開支中)	12,440	11,437

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	543,260	432,806
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(107,258)	380,521
	436,002	813,327
遞延稅項：		
本期間	63,373	(14,283)
	499,375	799,044

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

7. 稅項(續)

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% (2015年：25%)繳付企業所得稅。

此外，中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)豁免兩個有直接投資關係的居民企業的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外，該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。10%的預扣稅率適用於本集團。

本公司及其於香港註冊成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於其並無於香港產生應課稅利潤。

本集團根據管理層最佳估計及按照中國相關法律及法規的規定確認土地增值稅。截至2016年6月30日止六個月，本集團已估計並撥回土地增值稅人民幣107,258,000元(截至2015年6月30日止六個月：撥備人民幣380,521,000元)。該撥回乃基於期間內確認為收入的多個物業項目經修訂估計增值額與過往年度估計的增值額不同，導致過往年度土地增值稅超額撥備。實際土地增值稅負債須待稅務機關於物業開發項目落成後決定，稅務機關有可能不認同土地增值稅撥備的計算基準。

8. 股息

董事會已決議不就截至2016年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2015年6月30日止六個月：每股普通股人民幣零元)。

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

盈利

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本公司股東應佔期內利潤	604,299	518,929
有關永久證券的分派(定義見附註21)	(178,698)	(136,425)
用於計算每股基本盈利的盈利	425,601	382,504
用於計算每股攤薄盈利的盈利	425,601	382,504

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
用於計算每股基本盈利的加權平均普通股股數	2,162,481,228	2,161,193,828
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	4,199,590	6,597,317
用於計算每股攤薄盈利的加權平均普通股股數	2,166,680,818	2,167,791,145

計算2016年及2015年的每股攤薄盈利並無假設部分購股權的行使，因為該等購股權的行權價要高於期內平均股票市價。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

10. 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人民幣129,026,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣54,779,000元)，其中人民幣29,244,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣38,496,000元)的開支用於建設其酒店物業。

抵押以取得批予本集團銀行融資額度的樓宇及在建工程詳情於附註26披露。

11. 可供發展物業

於2016年6月30日，本集團可供發展物業中有人民幣6,831,086,000元(於2015年12月31日：人民幣6,202,964,000元)的長期租賃土地，該土地正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期自報告期末起計12個月後實現銷售。

12. 發展中物業

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地－按成本	30,825,416	27,212,632
發展成本	16,547,121	16,457,895
資本化的融資成本	5,800,327	5,101,762
	53,172,864	48,772,289

為數人民幣35,623,814,000元(於2015年12月31日：人民幣37,987,338,000元)供銷售的發展中物業預期自報告期末起計12個月後實現交付。

13. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	646,052	600,621
其他應收款項	4,117,987	2,947,895
預付款項及訂金	777,172	706,865
出售一家附屬公司及一家聯營公司的應收代價款	45,150	63,150
	5,586,361	4,318,531

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

13. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

本集團給予其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2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
90日內	322,598	302,171
91-180日	136,179	85,883
181-365日	62,112	74,208
超過365日	125,163	138,359
貿易應收款項	646,052	600,621

14. 被分類為持有待售的出售組合

於2015年12月25日，本集團訂立股權轉讓協議以向獨立第三方出售(i)本公司全資附屬公司北京綠城銀石置業有限公司(「北京銀石」)100%股本權益；及(ii)本集團向北京銀石作出的股東貸款；及(iii)其他負債，總現金代價為人民幣1,950,000,000元。於2016年6月30日，本集團已根據股權轉讓協議收到人民幣858,000,000元。

於2016年6月30日，北京銀石出售事項尚未完成。預期於2015年12月25日起計12個月內出售的應佔北京銀石的資產及負債已被分類為持有待售的出售組合並獨立呈列於簡明綜合財務狀況表內。北京銀石已包括在本集團物業開發活動內，以作分部呈報之用。

被分類為持有待售的資產及負債主要類別如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
物業、廠房及設備	57	57
可供發展物業	748,079	748,079
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	11	78
銀行結餘及現金	152	71,087
分類為持有待售的資產	748,299	819,301
貿易及其他應付款項	312,308	312,340
與分類為持有待售的資產有關的負債	312,308	312,340

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

15. 貿易及其他應付款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	10,768,689	11,543,155
其他應付款項及預提費用	6,493,347	6,230,768
就持有待售一家附屬公司的預收款項(附註14)	858,000	858,000
收購附屬公司的應付代價款	136,493	122,201
	18,256,529	18,754,124

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2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
180日內	8,294,413	8,072,246
181–365日	1,588,376	2,342,294
超過365日	885,900	1,128,615
貿易應付款項	10,768,689	11,543,155

16. 預售訂金

預售訂金為預售物業收到的款項。預售訂金預期於物業按訂約交付後確認為收入。

17. 銀行及其他借款

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註26)	17,908,907	16,099,303
無抵押銀行貸款	14,855,319	6,971,180
	32,764,226	23,070,483
有抵押其他貸款(附註26)	3,906,000	2,875,474
無抵押其他貸款	2,326,347	1,488,786
	6,232,347	4,364,260
	38,996,573	27,434,743
應償還的款項如下：		
一年內到期的款項	11,744,983	12,540,078
一年後到期的款項	27,251,590	14,894,665
	38,996,573	27,434,743

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

17. 銀行及其他借款(續)

於期末，若干銀行貸款亦由以下各方提供的擔保支持：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款，由下列人士擔保：		
附屬公司的非控股股東	1,705,000	980,000
獨立第三方	1,391,420	1,391,420
無抵押銀行貸款，由下列人士擔保：		
附屬公司的非控股股東	-	225,000
非控股股東的同系附屬公司	1,512,000	-
獨立第三方	42,000	209,000

18. 優先票據

2018年美元票據－無抵押

於2013年2月4日，本公司按面值的100%發行本金總額為400,000,000美元的優先票據(「2018年美元票據」)，該等票據於香港聯合交易所有限公司(聯交所)上市。2018年美元票據按年利率8.5%計息，須每半年支付一次。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為394,626,000美元(約人民幣2,480,617,000元)。2018年美元票據將於2018年2月4日到期。

於2013年3月26日，本公司按面值的102.5%加累計利息增發美元優先票據本金總額為300,000,000美元，該等票據已與2018年美元票據合併組成一個單一系列。該等增發的美元優先票據於聯交所上市，並載有與2018年美元票據相同的條款及條件。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為308,515,000美元(約人民幣1,934,851,000元)。

2018年美元票據的主要條款披露於本集團2013年綜合財務報表。

於2015年8月11日，本公司交換2018年美元票據本金中139,034,000美元(約人民幣850,360,000元)，佔2018年美元票據本金總額約19.86%，作為2020年新美元票據的組成部分。交換及註銷兌換票據後，2018年美元票據餘下本金總額560,966,000美元(約人民幣3,430,980,000元)仍未償付。

2018年美元票據包含負債部分及提早贖回選擇權：

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

自發行優先票據起，期內利息費用按負債部分使用的約8.5%實際年利率計算。

- (ii) 提早贖回選擇權乃視為與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

18. 優先票據(續)

2018年美元票據－無抵押(續)

於2016年5月26日，本公司行使提早贖回選擇權，而餘下未償付本金總額為560,966,000美元(約人民幣3,677,244,000元)根據2018年美元票據的原有條款按溢價約23,841,000美元(約人民幣156,283,000元)償還。

2018年美元票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2016年1月1日	3,641,596
匯兌調整	34,999
期內利息費用	130,213
期內已付／應付利息	(129,564)
期內償還的本金	(3,677,244)
於2016年6月30日	-

人民幣票據－無抵押

於2013年5月13日，本公司按面值的100%發行本金總額為人民幣2,500,000,000元的優先票據(「人民幣票據」)，該等票據於聯交所上市。人民幣票據按年利率5.625%計息，須每半年支付一次。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為人民幣2,475,911,000元。

人民幣票據的主要條款披露於本集團2013年綜合財務報表。

於2016年5月12日，人民幣票據到期並償付本金。

人民幣票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2016年1月1日	2,497,056
期內利息費用	54,892
期內已付／應付利息	(51,948)
期內償還的本金	(2,500,000)
於2016年6月30日	-

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

18. 優先票據(續)

2019年美元票據－無抵押

於2013年9月24日，本公司按面值的100%發行本金總額為300,000,000美元的優先票據(「2019年美元票據」)，該等票據於聯交所上市。2019年美元票據按年利率8.0%計息，須每半年支付一次。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為296,947,000美元(約人民幣1,826,138,000元)。2019年美元票據將於2019年3月24日到期。

2019年美元票據的主要條款披露於本集團2013年綜合財務報表。

於2015年2月10日，本公司按面值的96.61%增發本金總額為200,000,000美元的優先票據另加累計利息，該等票據與2019年美元票據合併及組成單一系列。該等額外美元優先票據於聯交所上市，並與2019年美元票據的條款及條件相同。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)約為191,817,000美元(約人民幣1,175,321,000元)。

於2015年8月11日，本公司已兌換2019年美元票據本金中263,459,000美元(約人民幣1,611,368,000元)，佔2019年美元票據本金總額約52.69%，作為2020年新美元票據的組成部分。交換及註銷兌換票據後，於2016年6月30日，2019年美元票據的餘下本金總額236,541,000美元(約人民幣1,446,732,000元)將維持尚未償付。

2019年美元票據包含負債部分及提早贖回權：

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

自發行優先票據起，期內利息費用按負債部分使用的約8.0%實際年利率計算。

- (ii) 提早贖回權乃視為與主合約並無密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權公平值於2016年6月30日為人民幣60,679,000元(於2015年12月31日：人民幣49,721,000元)。

2019年美元票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2016年1月1日	1,482,475
匯兌調整	31,894
期內利息費用	70,126
期內已付／應付利息	(62,152)
於2016年6月30日	1,522,343

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

18. 優先票據(續)

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年美元票據及2019年美元票據與2020年到期的新美元優先票據交換的交換要約大綱發行本金總額為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100%面值發行，按年利率5.875%計息並每半年支付所欠利息。新票據未產生任何所得款項淨額，而額外新票據的所得款項淨額(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年綜合財務報表。

2020年美元票據包含負債部分及提早贖回權：

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

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

- (ii) 提早贖回權乃視為與主合約並無密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權公平值於2016年6月30日為人民幣89,981,000元(於2015年12月31日：人民幣59,308,000元)。

2020年美元票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2016年1月1日	3,039,446
匯兌調整	65,897
期內利息費用	118,561
期內已付／應付利息	(97,078)
於2016年6月30日	3,126,826

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

18. 優先票據(續)

所有優先票據於期內的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2016年1月1日	10,660,573
匯兌調整	132,790
期內利息費用	373,792
期內已付／應付利息	(340,742)
期內償還的本金	(6,177,244)
於2016年6月30日	4,649,169

所有優先票據包含提早贖回權。提早贖回權乃視為與主合約並無密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權公平值於2016年6月30日為人民幣150,660,000元(於2015年12月31日：人民幣257,994,000元)。

19. 公司債券

於2015年8月28日，本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「發行人」)按面值100%發行第一批本金總額為人民幣3,000,000,000元的公司債券(「第一批債券」)，該等債券於上海證券交易所上市。第一批債券按年利率4.7%計息並須於每半年支付。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。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100%面值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)為期五年及年化票面利率4.40%的公司債券人民幣2,000,000,000元(「五年債券」)，及(ii)為期七年及年化票面利率5.16%的公司債券人民幣2,000,000,000元(「七年債券」，連同五年債券統稱為「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。五年債券將於2020年9月16日到期。七年債券將於2022年9月16日到期。

發行人有權調整票面利率，而投資者有權分別於第三年末回售第一批債券及五年債券，以及於第五年末回售七年債券。

公司債券的主要條款披露於本集團2015年綜合財務報表。

公司債券包含負債部分及沽出認沽期權：

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

於公司債券發行後，期內利息費用按負債部分使用的實際年利率約4.76%計算。

- (ii) 沽出認沽期權被視為與主合約經濟特點及風險緊密相關的內置衍生工具，因此，沽出認沽期權並不與負債部分分開。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

19. 公司債券(續)

於2016年6月30日，本集團並無計劃或擬行使公司債券票面利率調整權，因此，期內利息費用乃按公司債券原票面利率計算。

期內公司債券變動載列如下：

	人民幣千元
於2016年1月1日	6,898,467
期內利息費用	176,406
期內已付／應付利息	(167,945)
於2016年6月30日	6,906,928

20. 股本

	股份數目	股本 千港元
<i>已發行及已繳足</i>		
每股面值0.10港元的普通股		
於2015年1月1日	2,160,947,690	216,095
行使購股權	659,000	66
於2015年6月30日	2,161,606,690	216,161
於2016年1月1日	2,162,419,690	216,242
行使購股權	108,500	11
於2016年6月30日	2,162,528,190	216,253
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列		
於2015年12月31日		208,967
於2016年6月30日		208,976

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

21. 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」）。本公司已同意以後償基準擔保月慧準時支付根據第一批美元永久證券列明應償還的全部到期款項。

第一批美元永久證券披露於本集團2014年綜合財務報表。

由於第一批美元永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合約責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任的權利，故不符合國際會計準則第32號金融工具：呈列項下金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時（倘作出宣派）按權益股息處理。

期內本公司已提供及支付分派人民幣146,752,000元（截至2015年6月30日止六個月：人民幣138,069,000元）。

第二批美元永久證券

於2016年4月15日（「發行日期」），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」）。本公司已同意以後償基準擔保頂峰準時支付根據第二批美元永久證券列明應償還的全部到期款項。

第二批美元永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用分派率收取分派，每半年派付一次。分派率應為(i)就自發行日期（包括該日）起至發行日期第三週年（惟不包括該日）（「首個贖回日」）期間而言，每年為5.5%；及(ii)就(A)自首個贖回日（包括該日）起至其緊隨的重設日（惟不包括該日）期間而言及(B)自首個贖回日後各個重設日（包括該日）起至其緊隨的重設日（惟不包括該日）期間而言，為適用的三年美國國債利率加初始利差4.602%加每年5%。重設日界定為首個贖回日及首個贖回日後每三個曆年屆滿當日。適用的三年美國國債利率指按緊接美國聯邦儲備局理事會所頒佈計算重設的日期前一星期的平均現行利率。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

21. 永久證券(續)

第二批美元永久證券(續)

頂峰可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預訂分派延期至下一個預訂分派付款日期。頂峰可按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受分派次數及可延期應計分派的任何限制。除非及直至(i)頂峰或本公司悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額或(ii)在正式召開的第二批美元永久證券持有人會議中，出席人數不少於四分之三且大多數出席人數投票通過決議批准，否則頂峰及本公司不得就任何股本(包括優先股)或平價證券宣派或支付任何股息、分派或作出任何其他付款，並將促使不會對當中任何股本(包括優先股)或平價證券派付股息或作出其他付款或贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購。

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約責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任的權利，故不符合國際會計準則第32號金融工具：呈列項下金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時(倘作出宣派)按權益股息處理。

22. 金融工具的公平值計量

根據經常性基準按公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

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

金融工具	公平值 人民幣千元	公平值等級	估值方法及主要輸入數據
交叉貨幣掉期	負債：零 (2015年12月31日： 負債：199,796)	第二級	經紀報價：按年末時各貨幣可觀察孳息曲線貼現的合約利率，貼現估計未來現金流量計算
優先票據的提早贖回權	資產：150,660 (2015年12月31日： 資產：257,994)	第二級	布萊克債券期權定價模式：期權的執行價格為預先釐定的贖回價格，及須於贖回時支付予優先票據持有人。債券認購期權的相關資產為優先票據的剩餘現金流量，自贖回之日起，該資產為剩餘現金流量與優先票據的剩餘現金流量相同的遠期債券

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

22. 金融工具的公平值計量(續)

並非根據經常性基準按公平值計量但須披露公平值的金融資產及金融負債公平值

除下表所詳述者外，董事認為在簡明綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債賬面值約為其公平值：

	於2016年6月30日		於2015年12月31日	
	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債				
優先票據(第二級)	4,649,169	5,210,341 ¹	10,660,573	11,323,431 ¹
公司債券(第二級)	6,906,928	7,120,000 ¹	6,898,467	7,071,001 ¹

¹ 根據報價

23. 股份支付交易

本公司為本集團合資格僱員設有購股權計劃。所有未行使購股權已於過往年度授予。於本期間未行使的購股權詳情如下：

	購股權數目	加權平均 行使價格 港元
於2016年1月1日尚未行使	55,747,000	9.74
於期內行使	(108,500)	2.89
於2016年6月30日尚未行使	55,638,500	9.76

於本期間，概無授出任何購股權。

就期內已行使購股權而言，於行使日期的加權平均股價為6.32港元(截至2015年6月30日止六個月：9.67港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司

截至2016年6月30日止六個月收購的附屬公司詳情如下：

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

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」)收購浙江元和額外38%股權。浙江元和早前為本集團擁有47%權益的聯營公司。安吉綠城元和為浙江元和的全資附屬公司，因此，亦被本集團收購。本集團收購浙江元和額外38%股權以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (ii) 本公司全資附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城管理集團」)取得杭州坤一51%股權。本集團收購杭州坤一以持續擴大本集團的設計及裝修業務。
- (iii) 本公司全資附屬公司綠城管理集團收購浙江楓浜51%股權。本集團收購浙江楓浜以持續擴大本集團的設計及裝修業務。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司(續)

截至2015年6月30日止六個月收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
臨安金基房地產開發有限公司 (「臨安金基」)(附註(i))	房地產開發	2015年5月31日	51%	72,360
上海華浙外灘置業有限公司 (「華浙外灘」)(附註(ii))	房地產開發	2015年6月30日	51%	1,970,285
北京藍城房地產開發有限公司 (「北京藍城」)(附註(iii))	項目管理	2015年1月1日	60%	256
柳州綠城投資有限公司 (「柳州綠城」)(附註(iv))	投資控股	2015年4月30日	60%	18,000
柳州綠城房地產開發有限公司 (「柳州綠城開發」)(附註(iv))	房地產開發	2015年4月30日	60%	—

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司杭州綠城致臻投資有限公司收購臨安金基51%股權。本集團收購臨安金基，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (ii) 本公司全資附屬公司綠城房產收購華浙外灘51%股權的投資權益。本集團收購華浙外灘，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (iii) 本公司擁有35.4%權益的附屬公司藍城房產建設管理集團有限公司收購北京藍城60%股權。本集團收購北京藍城，目的為繼續擴充本集團的項目管理業務。
- (iv) 綠城房產注入現金以取得柳州綠城60%股權。柳州綠城開發為柳州綠城的全資附屬公司，故亦由本集團收購。本集團收購柳州綠城及柳州綠城開發，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司帶來的暫時影響概要如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	6,781	2,672
遞延稅項資產	14,375	109,181
可供發展物業	–	12,894
發展中物業	742,368	11,782,528
已竣工可出售物業	162,253	349,327
存貨	4,163	–
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	34,351	48,432
應收關聯人士款項	6,360	376,944
預付所得稅	13,608	139,997
其他預付稅項	140	138,645
銀行結餘及現金	7,435	773,554
貿易及其他應付款項	(216,132)	(472,109)
預售訂金	(87,498)	(2,279,764)
遞延稅項負債	–	(3,695,391)
應付關聯人士款項	(293,339)	(821,002)
應付所得稅	–	(405,203)
其他應付稅項	–	(73,226)
銀行及其他借款	(220,000)	(1,616,095)
	174,865	4,371,384
非控股股東權益	(31,977)	(2,280,483)
	142,888	2,090,901
減：		
轉撥自之前持有並歸類為於一家聯營公司的權益	(40,622)	–
就分階段達成業務合併時聯營公司重新計算至收購日期公平值的收益(附註)	(35,775)	–
收購一家附屬公司的收益	(153)	–
	66,338	2,090,901
總代價，按以下方式償付：		
現金	51,790	908,474
應付代價款	14,548	1,182,427
	66,338	2,090,901
收購產生的現金流出淨額：		
已付現金	(51,790)	(908,474)
所收購銀行結餘及現金	7,435	773,554
	(44,355)	(134,920)

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司(續)

附註：於2016年，本集團於之前入賬列作聯營公司的浙江元和的47%股權於收購時按其公平值重新計量，並帶來收益人民幣35,775,000元。

收購附屬公司採用收購法入賬。由於杭州坤一及浙江楓浜產生的資產及負債與收購浙江元和產生的資產及負債相比並不重大，因此合併呈列收購影響。

收購的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項、訂金及預付款項以及應收關聯人士款項)於收購日期的公平值為人民幣40,711,000元，總合約金額為人民幣40,711,000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31,977,000元。

浙江元和、安吉綠城元和及杭州坤一自收購日期起至期末止並無為本集團貢獻任何收入。浙江楓浜自收購日期起至期末止為本集團貢獻收入人民幣4,836,000元。

浙江元和及安吉綠城元和自收購日期起至期末止並無為本集團貢獻任何損益。自收購日期起至期末止，杭州坤一及浙江楓浜應佔虧損人民幣203,000元及人民幣35,000元已確認於本集團期內利潤中。

假設收購該等附屬公司已於期初生效，本集團截至2016年6月30日止六個月的收入總額將為人民幣9,690,026,000元，期內利潤將為人民幣811,939,000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到的收入及業績，亦不作為未來業績的預測。

25. 承擔

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015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	11,187,014	16,465,147

除上述者外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015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	3,230,204	2,039,176

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

26. 資產抵押

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

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
土地及樓宇	7,987	14,820
酒店樓宇	3,970,038	3,238,606
在建工程	63,101	61,907
預付租賃款	545,912	496,504
可供發展物業	6,593,122	679,031
發展中物業	15,469,248	14,287,439
已竣工可出售物業	4,005,980	3,447,045
投資物業	1,900,000	1,900,000
抵押銀行存款	3,377,400	3,358,767
於聯營公司權益	369,132	391,178
於合營企業權益	1,491,668	1,494,720
	37,793,588	29,370,017

27. 或然負債

擔保

本集團於2016年6月30日為其客戶利益就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供人民幣22,580,575,000元（於2015年12月31日：人民幣21,844,799,000元）的擔保。此等由本集團提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的信貸融資額度向銀行及其他機構提供擔保：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
<i>提供予以下公司的信用擔保：</i>		
聯營公司	3,937,350	3,953,360
合營企業	6,337,020	5,435,749
獨立第三方	151,000	90,000
	10,425,370	9,479,109
<i>提供予以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
聯營公司	373,398	572,399
合營企業	–	903,938
	373,398	1,476,337
合計	10,798,768	10,955,446

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

27. 或然負債(續)

擔保(續)

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
應佔聯營公司為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	6,147,255	5,458,643

於報告期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015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	4,151,393	3,432,224

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，及很大程度上不會引起流出結算。

28. 關聯人士披露

(i) 截至2016年6月30日止六個月，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
出售材料予聯營公司(附註)	13	1,692
從合營企業及聯營公司收取的工程服務收入(附註)	1,787	13,225
支付／應付租金予股東公司	11,384	5,799
從聯營公司購入(附註)	89	2,065
從股東公司購入(附註)	-	192
支付／應付予股東公司的物業管理費	39,694	85,409
應收款項的利息收入：		
－ 聯營公司(附註)	191,935	193,333
－ 合營企業(附註)	183,222	148,378
－ 非控股股東	-	2,754
應付款項的利息開支：		
－ 聯營公司(附註)	11,742	34,865
－ 合營企業(附註)	9,448	5,686
－ 非控股股東	68,097	144,837
－ 股東公司	23,115	-

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

28. 關聯人士披露(續)

- (i) 截至2016年6月30日止六個月，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下重大交易：
(續)

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
從股東公司收取的租金收入	617	539
支付／應付予股東公司的廣告開支	35,000	33,000
支付予聯營公司的室內裝修服務費(附註)	6,181	6,450
從合營企業和聯營公司收取的室內裝修服務費(附註)	232,357	203,027
從股東公司收取的室內裝修服務費	6	50
支付／應付予股東公司的酒店管理費	62	1,487
從合營企業及聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	484	1,552
支付予股東公司的醫療服務費	444	1,256
從聯營公司收取的品牌使用費(附註)	8,122	15,616
從合營企業收取的品牌使用費(附註)	659	8,892
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	21,402	47,283
支付予股東公司的景觀建設費(附註)	616	—

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

董事認為上述交易乃根據與訂約方協定的條款進行。

宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士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。

- (ii) 截至2016年6月30日止六個月，除附註24所披露者外，本集團與關聯人士進行下列收購：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
從非控股股東購入附屬公司的額外權益	—	264,974

- (iii) 主要管理人員補償

截至2016年6月30日止六個月，董事及其他主要管理人員的薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
短期福利	11,070	13,690
離職福利	138	74
	11,208	13,764

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	於2006年6月22日本公司股東通過決議案所採納的購股權計劃
審核委員會	指	本公司的審核委員會
藍城	指	藍城房產建設管理集團有限公司，原名為綠城房產建設管理有限公司，於2016年6月30日為本公司的附屬公司
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的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：03900)
董事	指	本公司董事
建築面積	指	建築面積
綠城資產集團	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)及其不時更新的附屬公司
綠城鼎益	指	綠城鼎益房地產投資管理有限公司，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	本公司與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司
綠城房產	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城房產集團	指	綠城房產及其不時更新的附屬公司
綠城管理集團	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)及其不時更新的附屬公司
綠城時代	指	綠城時代城市建設發展有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城小鎮集團	指	綠城理想小鎮建設集團有限公司(一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司)及其不時更新的附屬公司

釋義

本集團	指	本公司及其附屬公司
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
中國	指	中華人民共和國
報告期間	指	截至2016年6月30日止六個月
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
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，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股票代碼：00004）

GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

HANGZHOU HEADQUARTERS

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

HONG KONG OFFICE

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

www.chinagreentown.com

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

綠城中國控股有限公司

杭州總部

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

香港辦事處

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

www.chinagreentown.com

設計及制作：卓智財經印刷有限公司
網址：www.ione.com.hk