

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

**截至2019年6月30日止六個月
中期業績公告**

綠城中國控股有限公司(「綠城」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2019年6月30日止六個月(「本報告期」或「本期」)按照國際財務報告準則編製的未經審核簡明綜合中期業績，並呈列2018年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並獲董事會批准。以下財務資料是節錄自本集團將刊發的2019年中期報告所載列的未經審核簡明綜合財務報表。

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	18,658,115	33,533,600
銷售成本		(12,689,609)	(27,455,337)
毛利		5,968,506	6,078,263
其他收入	4	1,362,461	734,996
其他收益及虧損	5	(57,081)	(136,797)
銷售開支		(665,302)	(530,128)
行政開支		(1,404,919)	(1,245,869)
財務費用	6	(800,890)	(627,128)
預期信用虧損模式下的減值虧損及撥回淨值		145,350	(67,233)
非金融資產減值虧損及撥回淨值		(44,706)	(14,970)
就分階段達成業務合併時重新計量一家聯營公司及一家合營企業至收購日期公平值的收益		43,487	590,752
出售附屬公司淨收益		42,371	490,551
分佔聯營公司業績		504,926	292,556
分佔合營企業業績		(7,623)	9,735
除稅前利潤		5,086,580	5,574,728
稅項	7	(2,013,946)	(2,453,636)
期內利潤		3,072,634	3,121,092

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
將不會重新分類至損益的其他全面收益項目 期內按公平值計入其他全面收益的權益 工具的公平值收益(除稅後)	<u>40,757</u>	<u>123,208</u>
期內全面收益總額	<u>3,113,391</u>	<u>3,244,300</u>
以下人士應佔期內利潤：		
本公司股東	<u>2,057,571</u>	<u>2,334,963</u>
非控股股東權益	<u>1,015,063</u>	<u>786,129</u>
	<u>3,072,634</u>	<u>3,121,092</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	<u>2,098,328</u>	<u>2,458,171</u>
非控股股東權益	<u>1,015,063</u>	<u>786,129</u>
	<u>3,113,391</u>	<u>3,244,300</u>
每股盈利	9	
基本	<u>人民幣0.67元</u>	<u>人民幣0.94元</u>
攤薄	<u>人民幣0.67元</u>	<u>人民幣0.93元</u>

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018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		9,580,973	9,399,753
使用權資產		1,050,079	—
預付租賃款項		—	896,967
投資物業		4,104,960	4,066,128
商譽		769,241	769,241
於聯營公司權益		10,669,605	8,998,556
於合營企業權益		2,139,510	1,839,788
按公平值計入其他全面收益的權益工具		1,303,648	1,275,682
預付租金		—	18,332
遞延稅項資產		2,521,541	2,363,550
長期應收款項		956,423	—
收購一家聯營公司的訂金		—	2,718,000
		33,095,980	32,345,997
流動資產			
可供發展物業		15,124,003	22,842,799
發展中物業		138,836,980	117,876,867
已竣工可出售物業		8,944,687	10,972,736
存貨		151,085	119,503
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	10	10,014,323	6,253,199
合同資產		1,851,604	1,887,085
合同成本		600,390	332,268
應收關聯人士款項		35,359,146	31,847,932
預付所得稅		3,443,411	3,068,258
其他預付稅項		4,519,325	3,996,968
抵押銀行存款		1,548,383	4,871,831
銀行結餘及現金		46,684,035	43,347,301
		267,077,372	247,416,747

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	33,246,014	29,285,142
合同負債		77,391,415	66,266,875
應付關聯人士款項		21,610,705	26,728,482
應付股息		499,312	—
應付所得稅		7,275,995	7,690,830
其他應付稅項		1,881,240	1,984,054
租賃負債		42,669	—
銀行及其他借款		11,971,239	13,482,996
公司債務工具		5,989,383	3,998,222
		<u>159,907,972</u>	<u>149,436,601</u>
淨流動資產		<u>107,169,400</u>	<u>97,980,146</u>
總資產減流動負債		<u>140,265,380</u>	<u>130,326,143</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		46,216,357	36,158,356
優先票據		3,384,553	3,355,113
公司債務工具		17,400,614	22,868,377
證券化安排的收款		1,596,828	1,595,196
租賃負債		87,895	—
遞延稅項負債		6,136,276	6,230,261
		<u>74,822,523</u>	<u>70,207,303</u>
		<u>65,442,857</u>	<u>60,118,840</u>
資本及儲備			
股本		209,694	209,501
儲備		27,657,407	27,364,909
本公司股東應佔權益		27,867,101	27,574,410
永久證券		18,571,566	15,408,315
非控股股東權益		19,004,190	17,136,115
		<u>65,442,857</u>	<u>60,118,840</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2019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2019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2018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2019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16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會—第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的預付款特性
國際會計準則第19號的修訂	計劃修正、縮減或清償合同
國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進

除下文所述外，本中期期間應用的新訂及經修訂國際財務報告準則，對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及業績及／或該等簡明綜合財務報表所載披露資料並無造成重大影響。

應用國際財務報告準則第16號租賃的會計政策影響及變動

本集團已根據國際財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃(「國際會計準則第17號」)及相關註釋。

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會—詮釋第4號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的合同應用國際財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合同應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合同。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂的合同而言，本集團於評估合同是否包含租賃時根據國際財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

2. 主要會計政策(續)

應用國際財務報告準則第16號租賃的會計政策影響及變動(續)

作為承租人

本集團已追溯應用國際財務報告準則第16號，而首次應用此準則的累計影響已於首次應用日期2019年1月1日確認。首次應用日期的任何差額於期初保留盈利中確認，且並無重列比較資料。

於過渡時應用國際財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合同相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產對租賃是否繁重作出的評估，以此替代減值檢討；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iv. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中國若干辦公室樓宇租賃的貼現率乃按投資組合釐定；及
- v. 根據於首次應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

於過渡時，本集團已於應用國際財務報告準則第16號後作出以下調整：

於2019年1月1日，集團應用國際財務報告準則第16號C8(b)(ii)的銜接方法確認了額外的租賃負債及金額等同於相關租賃負債並調整了預付或預提租賃付款額的使用權資產。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的相關租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均承租人增量借款利率為5.4%。

	於2019年1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	222,828
減：確認豁免—短期租賃	(38,385)
扣除增值稅的影響	(16,735)
按相關增量借款利率貼現的租賃負債	(18,411)
於2019年1月1日的租賃負債	149,297
分析為	
流動	56,717
非流動	92,580
	149,297

2. 主要會計政策(續)

作為承租人(續)

於2019年1月1日的使用權資產賬面值包括以下各項：

	使用權資產 人民幣千元
應用國際財務報告準則第16號後所確認的使用權資產	149,297
自預付租金重新分類	18,332
自預付租賃款項重新分類	896,967
自貿易及其他應收款項、訂金及預付款項重新分類	26,154
	<hr/>
總計	1,090,750
	<hr/>
按類別：	
租賃土地	923,121
樓宇	167,629
	<hr/>
	1,090,750
	<hr/>

作為出租人

根據國際財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃之過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據國際財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

國際財務報告準則第16號的過渡條文對於2019年1月1日的保留盈利並無影響。

於2019年1月1日簡明綜合財務狀況表中確認的金額已作出以下調整。未受有關變動影響的項目並無包括在內。

	先前已 於2018年 12月31日 呈報的 賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於2019年 1月1日 根據 國際財務 報告準則 第16號計算 的賬面值 人民幣千元
非流動資產			
預付租賃款項	896,967	(896,967)	-
使用權資產	-	1,090,750	1,090,750
預付租金	18,332	(18,332)	-
流動資產			
貿易及其他應收款項、 訂金及預付款項	6,253,199	(26,154)	6,227,045
流動負債			
租賃負債	-	56,717	56,717
非流動負債			
租賃負債	-	92,580	92,580

3. 收入及分部資料

A. 客戶合同收入分析

	截至2019年6月30日止六個月						總計 人民幣千元
	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	設計及裝修 人民幣千元	銷售 建築材料 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
在某一時點確認	8,918,342	-	-	-	33,339	111,815	9,063,496
在一段時間內確認	6,971,025	393,480	989,551	1,157,621	-	-	9,511,677
客戶合同收入	<u>15,889,367</u>	<u>393,480</u>	<u>989,551</u>	<u>1,157,621</u>	<u>33,339</u>	<u>111,815</u>	<u>18,575,173</u>
	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	項目管理 人民幣千元	設計及裝修 人民幣千元	銷售 建築材料 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
在某一時點確認	27,732,640	-	-	-	24,685	83,015	27,840,340
在一段時間內確認	3,687,288	317,218	709,555	953,179	-	-	5,667,240
客戶合同收入	<u>31,419,928</u>	<u>317,218</u>	<u>709,555</u>	<u>953,179</u>	<u>24,685</u>	<u>83,015</u>	<u>33,507,580</u>

3. 收入及分部資料(續)

A. 客戶合同收入分析(續)

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2019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	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於分部資料披露的收入						
對外客戶	15,889,367	393,480	82,942	989,551	1,302,775	18,658,115
分部間	-	805	-	86,281	562,526	649,612
	<u>15,889,367</u>	<u>394,285</u>	<u>82,942</u>	<u>1,075,832</u>	<u>1,865,301</u>	<u>19,307,727</u>
物業出租收入調整	-	-	(82,942)	-	-	(82,942)
抵銷	-	(805)	-	(86,281)	(562,526)	(649,612)
客戶合同收入	<u>15,889,367</u>	<u>393,480</u>	<u>-</u>	<u>989,551</u>	<u>1,302,775</u>	<u>18,575,173</u>
	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	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於分部資料披露的收入						
對外客戶	31,419,928	317,218	26,020	709,555	1,060,879	33,533,600
分部間	-	271	-	3,674	648,848	652,793
	<u>31,419,928</u>	<u>317,489</u>	<u>26,020</u>	<u>713,229</u>	<u>1,709,727</u>	<u>34,186,393</u>
物業出租收入調整	-	-	(26,020)	-	-	(26,020)
抵銷	-	(271)	-	(3,674)	(648,848)	(652,793)
客戶合同收入	<u>31,419,928</u>	<u>317,218</u>	<u>-</u>	<u>709,555</u>	<u>1,060,879</u>	<u>33,507,580</u>

3. 收入及分部資料(續)

B. 分部資料

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	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年6月30日								
止六個月								
客戶合同收入	15,889,367	393,480	-	989,551	1,302,775	18,575,173	-	18,575,173
租金收入	-	-	82,942	-	-	82,942	-	82,942
對外分部收入總計	<u>15,889,367</u>	<u>393,480</u>	<u>82,942</u>	<u>989,551</u>	<u>1,302,775</u>	<u>18,658,115</u>	<u>-</u>	<u>18,658,115</u>
分部間收入	-	805	-	86,281	562,526	649,612	(649,612)	-
總計	<u>15,889,367</u>	<u>394,285</u>	<u>82,942</u>	<u>1,075,832</u>	<u>1,865,301</u>	<u>19,307,727</u>	<u>(649,612)</u>	<u>18,658,115</u>
分部業績	<u>2,856,835</u>	<u>43,926</u>	<u>45,417</u>	<u>220,910</u>	<u>23,602</u>	<u>3,190,690</u>	<u>-</u>	<u>3,190,690</u>
未分配行政開支								(65,846)
未分配其他收入								19,878
未分配財務費用								(11,739)
未分配稅項								<u>(60,349)</u>
期內利潤								<u>3,072,634</u>
截至2018年6月30日								
止六個月								
客戶合同收入	31,419,928	317,218	-	709,554	1,060,880	33,507,580	-	33,507,580
租金收入	-	-	26,020	-	-	26,020	-	26,020
對外分部收入總計	<u>31,419,928</u>	<u>317,218</u>	<u>26,020</u>	<u>709,554</u>	<u>1,060,880</u>	<u>33,533,600</u>	<u>-</u>	<u>33,533,600</u>
分部間收入	-	271	-	3,674	648,848	652,793	(652,793)	-
總計	<u>31,419,928</u>	<u>317,489</u>	<u>26,020</u>	<u>713,228</u>	<u>1,709,728</u>	<u>34,186,393</u>	<u>(652,793)</u>	<u>33,533,600</u>
分部業績	<u>3,084,459</u>	<u>51,119</u>	<u>19,257</u>	<u>162,457</u>	<u>2,219</u>	<u>3,319,511</u>	<u>(234)</u>	<u>3,319,277</u>
未分配行政開支								(91,517)
未分配其他收入								20,053
未分配財務費用								(22,113)
未分配稅項								<u>(104,608)</u>
期內利潤								<u>3,121,092</u>

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2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
物業發展	275,276,930	256,113,218
酒店業務	9,607,359	9,483,752
物業投資	4,274,943	4,189,650
項目管理	2,348,670	2,057,916
其他	7,232,630	6,820,664
分部資產總額	298,740,532	278,665,200
未分配	1,432,820	1,097,544
綜合資產	<u>300,173,352</u>	<u>279,762,744</u>

分部負債

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
物業發展	226,222,684	211,484,567
酒店業務	294,251	292,476
物業投資	242,870	635,451
項目管理	1,115,484	1,012,518
其他	5,531,951	5,387,529
分部負債總額	233,407,240	218,812,541
未分配	1,323,255	831,363
綜合負債	<u>234,730,495</u>	<u>219,643,904</u>

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	742,855	612,088
綜合服務收入	6,088	6,856
按公平值計入其他全面收益的權益工具股息	17,740	38,793
違約罰息收入	460,651	—
其他	135,127	77,259
	<u>1,362,461</u>	<u>734,996</u>

5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
淨匯兌虧損	(59,738)	(155,201)
收購聯營公司收益	1,915	—
出售聯營公司收益(虧損)	478	(1,521)
出售物業、廠房及設備收益	264	19,925
	<u>(57,081)</u>	<u>(136,797)</u>

6. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款、優先票據、公司債務工具以及 證券化安排的收款的利息	2,981,557	2,525,911
租賃利息	4,272	—
借款成本總額	2,985,829	2,525,911
減：於發展中物業與在建工程資本化的利息	(2,184,939)	(1,898,783)
	<u>800,890</u>	<u>627,128</u>

7. 稅項

	截至6月30日六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,201,259	1,691,053
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,143,355	2,311,748
	2,344,614	4,002,801
遞延稅項：		
企業所得稅	(52,684)	(472,478)
土地增值稅	(277,984)	(1,076,687)
	(330,668)	(1,549,165)
	2,013,946	2,453,636

本公司及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。

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%或15%而確認。綠城裝飾工程集團有限公司為一家高新技術企業，2018至2020年適用的所得稅率為15%。

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。

本集團根據管理層的最佳估計及按照中國相關稅法及規例所載的規定確認土地增值稅。截至2019年6月30日止六個月，本集團已估計並作出人民幣1,143,355,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣2,311,748,000元)的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

8. 股息

於中期期間，董事會已宣派並由股東於股東週年大會批准截至2018年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.23元，總計人民幣499,312,000元(截至2018年6月30日止六個月：宣派截至2017年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.20元，共計人民幣433,536,000元)。末期股息已隨後於2019年7月29日派付。

董事會已決議不就截至2019年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

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據計算：

盈利

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本公司股東應佔期內利潤	2,057,571	2,334,963
有關永久證券的分派	<u>(594,351)</u>	<u>(297,131)</u>
就每股基本盈利而言的盈利	<u>1,463,220</u>	<u>2,037,832</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>1,463,220</u>	<u>2,037,832</u>

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
用於計算每股基本盈利的加權平均普通股股數	2,168,636,944	2,167,473,494
攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	<u>1,027,563</u>	<u>28,925,214</u>
用於計算每股攤薄盈利的加權平均普通股股數	<u>2,169,664,507</u>	<u>2,196,398,708</u>

計算截至2019年6月30日及2018年6月30日止六個月的每股攤薄盈利並無假設部分購股權獲行使，因為該等購股權的行使價均高於該等期間股份的平均市價。

10. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	1,005,423	979,502
減：信用虧損撥備	<u>(86,643)</u>	<u>(101,266)</u>
貿易應收款項，扣除信用虧損撥備	918,780	878,236
其他應收款項，扣除信用虧損撥備	4,697,824	3,789,485
可退還的收購一家聯營公司的訂金	2,718,000	–
預付款項及訂金	1,531,719	1,425,478
出售附屬公司的應收代價款	<u>148,000</u>	<u>160,000</u>
	<u>10,014,323</u>	<u>6,253,199</u>

本集團給予其貿易客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
90日內	424,302	548,217
91–180日	92,524	55,317
181–365日	233,377	125,062
超過365日	<u>255,220</u>	<u>250,906</u>
貿易應收款項	<u>1,005,423</u>	<u>979,502</u>

11. 貿易及其他應付款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	25,274,307	21,360,831
其他應付款項及預提費用	<u>7,971,707</u>	<u>7,924,311</u>
	<u>33,246,014</u>	<u>29,285,142</u>

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

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
180日內	21,813,060	17,939,977
181-365日	1,782,292	1,740,674
超過365日	<u>1,678,955</u>	<u>1,680,180</u>
貿易應付款項	<u>25,274,307</u>	<u>21,360,831</u>

管理層討論與分析

經營回顧

2019年上半年，房地產市場調控基調仍以「穩」為第一要務，熱點城市調控政策從緊執行，房地產銷售熱度有所減退，銷售面積、金額累計增速雙雙回調，行業整體呈現出政策趨緊、結構分化、競爭加劇的發展態勢。資金方面，為防範金融市場風險，保持經濟持續穩健發展，上半年房地產市場融資通道收緊、房貸利率有所回調，行業資金環境趨緊，銷售回款成為房企最重要的現金來源；土地市場方面，在中央加強金融監管下，2019年上半年總體土地成交規模有所下滑。

面對當前的整體環境，本集團持續堅持特色化、可持續、有質量的發展模式，以「理想生活綜合服務商」為戰略願景，以「品質為先、兼顧其他」為發展原則，持續提升綠城中國的核心競爭力。憑藉戰略定力及對外部市場環境的充分準備，在各大股東的關心支持及全體員工的不懈努力下，2019年上半年本公司經營效率和財務狀況穩步改善。

業績概覽

本期本集團取得收入人民幣186.58億元，較2018年同期的人民幣335.34億元下降44.4%。本期本集團實現毛利率為32.0%，較2018年同期的18.1%有大幅增長。本期實現淨利潤率為16.5%，較2018年同期的9.3%有大幅上升。本期本集團股東應佔利潤為人民幣20.58億元，較2018年同期的人民幣23.35億元下降11.9%，主要是由於(i)本期本集團出售附屬公司而帶來的股東應佔利潤較2018年同期減少人民幣3.58億元；(ii)本期本集團就分階段達成業務合併時重新計量聯營公司及合營企業至收購日期公平值的收益較2018年同期減少人民幣5.47億元。

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，本期本集團股東應佔核心利潤為人民幣24.30億元，較2018年同期的人民幣31.50億元下降22.9%，主要是因為本期取得的收入下降，本期本集團實現股東應佔核心利潤佔收入比例為13.0%，較2018年同期的9.4%大幅上升。

本期實現每股基本盈利人民幣0.67元，較2018年同期的每股人民幣0.94元下降28.7%。

預售情況

截至2019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403萬平方米，總合同銷售金額約人民幣743億元。

其中，綠城集團2019年上半年累計取得投資項目合同銷售面積約197萬平方米，合同銷售金額約人民幣494億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣267億元；於2019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15億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣9億元；投資項目銷售均價約每平方米人民幣25,031元(去年同期：每平方米人民幣24,637元)，持續位列行業前茅。此外，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2019年上半年累計取得合同銷售面積約206萬平方米，合同銷售金額約人民幣249億元。

2019年上半年，本集團去化節奏平穩，整體銷售金額去化率為61%，新增房源去化率達77%，銷售金額回款率達88%，現金回流加速。

土地儲備

2019年上半年本集團新增地塊共計19個，總建築面積約為322萬平方米；總成交金額約人民幣252億元，其中歸屬於本集團支付的約為人民幣181億元；預計新增可售金額約人民幣626億元，其中歸屬於本集團權益約人民幣367億元，新增土地平均樓面價約每平方米人民幣12,837元。

本期本集團新增土儲從地域分布看，主要集中在杭州、寧波、合肥、鄭州、西安等一二綫核心城市，可售金額佔比約88%；同時，長三角作為戰略重點區域，可售貨值佔比66.3%，將有助於穩固在大本營的業績和行業地位，提升公司未來抗風險能力。

2019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	杭州蕭山市北興議項目	招拍掛	100%	1,970	1,970	116,234
2	杭州三里亭項目	招拍掛	51%	1,917	978	98,868
3	杭州笕橋項目	招拍掛	50%	3,535	1,767	193,072
4	杭州桃源小鎮天澤苑地塊	招拍掛	100%	965	965	115,373
5	杭州龍塢茶鎮	招拍掛	51%	261	133	34,271
6	寧波明月江南	招拍掛	100%	2,691	2,691	214,115
7	寧波鳳起潮鳴	招拍掛	31.9%	2,340	746	171,867
8	寧波江北雙東路項目	招拍掛	51%	55	28	14,373
9	安吉桃花源逸竹園二期地塊	招拍掛	85%	54	46	8,858
10	義烏蘭園	招拍掛	41.3%	1,929	797	187,516
11	台州天台山蓮花小鎮六期地塊	招拍掛	100%	28	28	21,186
12	台州溫嶺丘家岸項目	收購	33%	401	401	150,051
13	蘇州G2地塊	收購	35%	1,140	1,140	222,176
14	無錫收割機廠地塊	招拍掛	100%	1,866	1,866	203,282
15	大連金石灘葡萄酒小鎮項目	收購	60%	310	310	154,715
16	鄭州明月濱河	招拍掛	40.6%	1,423	578	215,377
17	西安桂語蘭庭	收購	30.2%	442	442	746,619
18	合肥BH-05地塊	招拍掛	83.3%	3,491	2,908	313,799
19	美國西雅圖項目	收購	70%	333	333	38,171
合計				25,151	18,127	3,219,923

於2019年6月30日，綠城集團共有土地儲備項目125個(包括在建及待建)，總建築面積約3,412萬平方米，其中按照權益計算約為2,041萬平方米；總可售面積約為2,349萬平方米，權益可售面積約為1,395萬平方米；樓面地價平均成本約為每平方米人民幣6,259元。一二綫城市的土地儲備總可售貨值佔比達72%。

經營穩健 財務健康

公司經營穩中向好。上半年本公司整體經營情況良好，於2019年6月30日，本集團淨資產負債率為58.6%，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣482.32億元，為一年內到期借款餘額的2.69倍，能較好地覆蓋到期債務，保障公司穩健運營。2019年上半年總借貸加權平均利息成本為5.4%，與2018年持平，處於同類房企優秀水平。

融資渠道保持暢通。2019年上半年，本集團積極研判市場，利用政策主動加大創新力度，開拓融資渠道，持續加深與各金融機構的戰略合作，優化融資結構，控制綜合融資成本，財務資金維持充裕。

境外融資方面，2019年1月本公司緊抓市場窗口期，僅用兩周時間高效公開發行兩筆三年期美元優先永續票據，分別為1月25日發行的初始分派率為8.125%的4億美元三年期不可贖回優先永續票據，及於1月29日發行的初始分派率為7.75%的1億美元三年期不可贖回優先永續票據，兩筆優先永續票據簿記期間，獲得市場及投資者的熱烈反響，發行成本逐步壓低，充分證明了投資者對公司整體發展戰略及長期穩健運營的堅定信心，也進一步體現了綠城在海外資本市場強大的融資能力。

境內融資方面，本期本集團上半年境內共發行公司債、永續中票等人民幣106.45億元，綜合成本4.87%，境內融資渠道暢通、成本可控、結構合理。其中，本集團發行公司債人民幣5億元，年利率為3.98%；發行永續中票人民幣46億，年利率為5.59%至5.6%。同時，本集團積極開拓新型融資渠道，盤活沉澱資產，推行創新持有資產融資、證券化業務等，上半年本集團成功發行酒店類CMBS人民幣15.92億元，年利率為5.14%；成功發行供應鏈ABS人民幣39.53億元，利率為3.95%至4.07%。

改革體制 優化機制

混合所有制改革深化。本集團進一步完善企業治理結構，建立了「股東會—董事會—經營管理層」的清晰結構，同時董事會主席由股東推選，代表全體股東的利益，進一步體現上市公司的基本屬性。

組織機構進一步優化。2019年1月本集團優化公司組織架構，將原本的16家子公司調整為11家，管控模式持續優化提升，同時推進25個項目群的管控模式，促進業務進一步融合，2019年上半年人均效能提升11.5%，控人控費(「雙控」)成效顯著；同時，在集團層面原有的七大職能中心外，新成立特色房產、小鎮、金融、商管四大事業部，統籌各級資源，提高運營效能。在此基礎上，本集團積極建立大運營協調機制，推動集團內部小鎮、TOD等特色特質業務在區域公司層面的全面打通，實現全業務板塊融合發展。

共贏機制共創事業。本集團首個短中長期全覆蓋的激勵機制—《綠城中國共贏機制》已於2019年1月1日正式落地實施。該共贏激勵機制主要以員工和公司合作共贏為核心，在原薪酬激勵體系的基礎上，新增項目跟投、股份激勵等中長期激勵舉措實現股東、企業與員工的風險共擔、利益共贏、共同成長。

截止目前本公司共贏機制的項目跟投覆蓋範圍已達103個，有效激發了本集團管理層及員工的主人翁意識，逐步實現企業經營業績與個人利益的共享共擔，公司整體運營效率不斷提升。同時，本公司積極落實股份激勵計劃，於2019年6月30日，本公司自市場購入7,414,000股股份，該計劃覆蓋了70名核心管理層，並已按照既定程序授出。

完善綜合巡查機制。為切實加強各層級的責任意識，提升系統管控水平，上半年本集團組織開展2019年春季綜合巡查，對下屬子公司本級及30餘個重難點項目進行系統盤點，對內部體制、機制和團隊建設等層面存在的問題進行深入剖析，並以此為基礎啟動全方位的改革、改變、改進舉措，合計40項，為後續有質量發展夯實基礎。

特色業務 助推發展

代建業務行業領跑。本集團是目前中國規模最大、專業能力最強的牌代建商，深受客戶及政府委托方的信賴，憑藉一級營造水平、高品質的產品以及標準化的運營模式，本期代建業務規模持續擴張，2019年上半年新增項目達59個。截至2019年6月30日，本集團代建管理項目合計達317個，規劃總建築面積約7,284萬平方米，預計總可售金額約人民幣4,194億元。隨著規模效應的不斷擴大，代建業務的盈利能力逐年穩步提升，且代建業務的毛利率遠高於投資項目，未來將進一步增加輕資產業務對本公司的利潤貢獻。

積極落地小鎮項目。本集團加大力度拓展特色小鎮項目，憑藉系統的開發理念、領先的營造能力、強大的品牌優勢及廣泛的資源整合能力，綠城在小鎮項目的獲取及營造上擁有絕對優勢，未來發展前景廣闊。2019年上半年本集團成功落地包括杭州龍塢茶鎮在內的4個新拓小鎮項目，重點跟進的小鎮項目30餘個，未來有望逐步落地。

全力拓展特色業務。為進一步擴大土地儲備規模，增加利潤來源，本集團積極拓展片區綜合開發項目、TOD項目、城市更新項目、產業地產項目、村級留用地項目等特色特質業務，增加獲取低價土地的機會。目前綠城TOD模式獲多地政府認可，本集團正重點跟進杭州、西安、福州、大連、哈爾濱、寧波、佛山等城市的TOD項目。

品質為先 持續提升

梳理譜系提高效率。本集團對綠城二十五年發展所形成的產品譜系展開系統梳理，完成了綠城「8大產品系列」、「22個產品品類」、「22種產品風格」的產品體系搭建。同時，為進一步傳承綠城經典作品，提升落地速度，結合各項目屬地化情況，本集團積極開展標準化、科技化、產業化、信息化工作，推動成熟產品在新項目的快速轉化運用，確保產品品質，提高周轉效率。

切實加強產品管理。為建立高水準、規範化、體系化的產品決策程序，提升重大產品問題的決策水平，本公司成立了綠城中國規劃設計委員會和工程質量委員會，由宋卫平先生擔任規劃設計委員會榮譽主席，由張亞東先生等公司管理層及相關專業人員組成委員會主要成員，並聘請外部專業設計公司組成外聘專家，共同決策項目的規劃設計並監督產品質量，持續鍛造綠城產品的核心競爭力，實現綠城品質堅定傳承和不斷創新，始終保持產品的行業第一品級優勢。

持續提升服務品質。本集團不斷提升服務品質，積極完善生活服務體系，從房屋健康保障、公共物業管理、居家生活管理、園區生活配套、鄰里關係建設5大維度完整構建5G「心」服務，通過試點項目，指導項目生活服務落地實施，為業主營造美好生活。2019年中國指數研究院發布中國城市居民居住滿意度調查報告，綠城中國以89.3分的總體滿意度得分領跑行業，在所進駐的杭州、合肥、濟南、寧波等12座城市拿下總體滿意度第一，品牌價值持續提升。

前景展望

未來「房住不炒」仍將是中國房地產政策的主基調，各地政府貫徹「因城施策」的調控手段，持續穩地價、穩房價、穩預期，規範房地產市場，降低熱度，維持房地產市場穩定發展。預期2019年下半年，房地產市場走勢不會大幅波動，房企整體規模步入平穩增長階段，全年增速預計將進一步放緩。根據目前的政策及市場環境，相信中國房地產市場仍將保持長期穩定的發展態勢，同時考慮到目前中國的城鎮化進程及房地產與宏觀經濟的密切聯繫，預期未來房地產仍有較大的發展機會和空間。

在房地產市場深刻變化的背景下，綠城將以問題為導向持續「改革、改變、改進」，堅持以發展為主綫，以有質量、高質量發展為目標。2019年下半年，本集團制定了明確的工作舉措。首先，繼續落實「控人」、「控費」的舉措，切實推進項目群管理，優化人員配置，提升人均效能，降低成本及費用，提高利潤率；其次，加大投拓力度，推進多元化土地獲取，擴充土地儲備，調整投資節奏，提升上下半年拿地的均好性；第三，持續提升資金使用效率，盤活存量資產，減少資金沉澱，保障公司的安全及持久發展；第四，公司將進一步加大對新進市場的研究力度，加強產品適配性，滿足差異化需求，進一步提高產品去化率。

基於現時的政策及市場情況，本集團始終堅持長期穩健發展，圍繞房地產主業積極尋求新的營收增長點，目前已取得一定成效，相信未來其增值效應將進一步體現。同時，綠城作為混合所有制的典型房企，既有央企中交集團深厚的實力作為背景，又有民營企業的靈活性運營機制作為依托，兩者取長補短、相互促進，在激烈的市場競爭中優勢明顯，為本集團長期穩健發展提供堅實的基礎和保障。

2019年下半年可售貨值預估情況

2019年下半年，綠城集團預計整體可售貨源約為1,060萬平方米，整體可售金額約為人民幣2,263億元，可售貨源充足，有充足的信心完成年初既定的銷售目標。其中，投資項目2019年下半年預計可售貨源約611萬平方米，可售金額約人民幣1,574億元(其中存量房源可售金額約為人民幣314億元，預計新增可售房源金額約人民幣1,260億元)。2019年下半年綠城集團代建項目預計可售貨源約449萬平方米，可售金額約人民幣689億元。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括項目管理收入、設計及裝修收入、酒店運營收入、物業租金收入、銷售建築材料收入等。本期本集團的收入為人民幣186.58億元，較2018年同期的人民幣335.34億元減少44.4%，主要是物業銷售收入的確認於上半年減少。

本期本集團實現物業銷售收入人民幣158.89億元，佔總收入的85.2%，較2018年同期的人民幣314.20億元減少49.4%。本期交付物業銷售收入的減少主要是因為上下半年結轉面積分布不均所致，本期物業收入結轉面積為949,684平方米，較2018年同期1,690,478平方米減少43.8%。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣16,731元，較2018年同期的每平方米人民幣18,586元下降10.0%。主要是因為本期結轉收入的項目中銷售佔比較高的淄博百合花園、嘉興柳岸禾風等均位於三四綫城市，在一定程度上拉低了銷售均價。

2019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 億元)	銷售比重	銷售均價 (每平方米 人民幣元)
淄博百合花園	高層住宅	194,237	17.12	10.8%	8,814
濟南玉蘭花園	高層住宅、多層住宅、別墅	89,864	16.81	10.6%	18,706
海南藍灣小鎮	綜合社區	51,222	13.42	8.4%	26,200
杭州桃源小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅	56,453	12.85	8.1%	22,762
嘉興柳岸禾風	高層住宅	81,274	8.37	5.3%	10,298
上海黃浦灣	高層住宅	4,967	8.08	5.1%	162,674
成都文儒德	高層住宅、別墅	30,034	7.70	4.8%	25,638
青島理想之城	綜合社區	31,173	7.66	4.8%	24,573
台州寧江明月	綜合社區	45,296	6.88	4.3%	15,189
溫州鳳起玉鳴	高層住宅	13,667	4.92	3.1%	35,999
其他		351,497	55.08	34.7%	15,670
合計		949,684	158.89	100%	16,731

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本期浙江地區項目實現銷售收入人民幣65.92億元，佔比41.5%，位居首位。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣47.14億元，佔比29.7%，位居第二。海南地區項目實現物業銷售收入人民幣13.42億元，佔比8.4%，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130.41億元，佔比82.1%，別墅銷售收入人民幣26.08億元，佔比16.4%，寫字樓銷售收入人民幣2.40億元，佔比1.5%。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣9.90億元，與2018年同期的人民幣7.10億元增長39.4%。本集團堅決推行輕資產與重資產並舉的發展導向，憑藉一級營造水平、高品質的產品以及標準化的運營模式，綠城管理控股有限公司項目管理規模持續領先，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。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣11.58億元，與2018年同期的人民幣9.53億元增長21.5%。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。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣3.93億元，與2018年同期的人民幣3.17億元增加24.0%，主要是因為2018年下半年安吉悅榕莊酒店、寧波洲際酒店等投入運營。

本期本集團實現投資性物業租金收入人民幣0.83億元，與2018年同期的人民幣0.26億元增加219.2%，主要是因為2018年下半年投入運營的濟南金融中心寫字樓租金收入增加。

毛利與毛利率

本期本集團實現毛利人民幣59.69億元，較2018年同期的毛利人民幣60.78億元減少1.8%，主要是本期物業交付面積、物業銷售收入減少引起毛利的減少。

本期本集團實現毛利率為32.0%，較2018年同期的18.1%有大幅增長。其中物業銷售毛利率31.3%，較2018年同期的16.6%有明顯增長，主要是因為本期物業銷售佔比居於前列的濟南玉蘭花園、海南藍灣小鎮、杭州桃源小鎮等項目市場接受度高，銷售情況良好，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13.62億元，較2018年同期的人民幣7.35億元增加人民幣6.27億元，主要包括利息收入、違約罰息收入、綜合服務收入等，較去年同期上升85.3%，是由於(i)對獨立第三方未及時歸還一級土地開發的資金確認利息收入及違約罰息收入等人民幣3.92億；(ii)收回大連城達投資有限公司的呆帳，確認相應利息收入人民幣0.68億元；(iii)新增開發項目較多，隨著應收關聯方款項增加而多產生的利息收入。

行政開支

行政開支中包括人力資源成本、日常運營費用及產品研發費等其他費用。本期本集團發生行政開支人民幣14.05億元，相比於2018年同期人民幣12.46億元增加人民幣1.59億元，上升12.8%。行政開支分為房產開發相關業務支出、非房產開發相關業務支出，及折舊攤銷費。非房產開發相關業務主要為項目管理、酒店業務、設計及裝修、銷售建築材料等業務。本期本集團發生房地產開發相關業務的行政開支人民幣7.13億元，相比於2018年同期人民幣6.74億元，增加人民幣0.39億元，上升5.8%。人力資源成本為房產開發相關業務發生的行政開支單一最大支出，本期該項支出為人民幣3.09億元(2018年同期：人民幣3.56億元)，減少人民幣0.47億元，同比下降13.2%，主要2017年末及2018年8月本集團為董事及高級管理層授出新購股權的攤銷人民幣0.29億元，較2018年同期的人民幣0.65億元，減少人民幣0.36億元，該購股權攤銷依據購股權的公允價值及可行使比例為基礎計算取得，並非授予人實際行權收益。本期房產開發相關業務中的日常運營費用為人民幣0.99億元，與去年同期基本持平(2018年同期：人民幣1.01億元)。

本期本集團發生非房地產開發相關業務的行政開支人民幣4.06億元，相比於2018年同期人民幣3.72億元，上升9.1%，主要是非房產開發相關業務收入規模增加，費率比2018年同期有所下降。

本期本集團發生折舊攤銷費人民幣2.86億元，相比於2018年同期的人民幣2億元，上升43.0%，主要是由於2018年下半年安吉悅榕莊酒店、寧波洲際酒店等投入運營，相應折舊費增加以及首次適用租賃準則產出的折舊費增加。

銷售開支

銷售費用主要包括人力資源成本、營銷活動費用及日常運營費用。本期本集團發生銷售開支人民幣6.65億元，相比於2018年同期的人民幣5.30億元增加人民幣1.35億元，上升25.5%。銷售開支分為房產開發相關業務支出、非房產開發相關業務支出。本期本集團發生房地產開發相關業務的銷售開支人民幣5.32億元，相比於2018年同期的人民幣4.24億元，增加人民幣1.08億元，上升25.5%。營銷活動費用為房產開發相關業務產生的銷售費用中最大單一支出，本期產生人民幣3.01億元(2018年同期：人民幣2.29億元)，增加人民幣0.72億元，同比上升31.4%。本期房產開發相關業務產生的人力資源成本人民幣1.47億元，較2018年同期的人民幣1.35億元上升8.9%。本期產生房產開發相關業務的日常運營費人民幣0.84億元(2018年同期：人民幣0.60億元)，增加人民幣0.24億元，同比上升40.0%。本期本集團房產開發相關業務的銷售開支增加主要是新增項目較多，2019年下半年預計會有大量新盤首開，相應營銷推廣活動及廣告費用增加。

本期本集團發生非房地產開發相關業務的銷售開支人民幣1.33億元，相比於2018年同期人民幣1.06億元，增加人民幣0.27億元，上升25.5%，主要是2018年下半年安吉悅榕莊酒店、寧波洲際酒店等投入運營，相應費用增加，但費率較2018年同期有所下降。

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8.01億元(2018年同期：人民幣6.27億元)。本期總利息開支為人民幣29.86億元，較2018年同期的人民幣25.26億元增加4.60億元，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5.4%，較2018年的5.4%持平。本期本集團持續進行債務結構優化，積極創新融資模式，擴寬融資渠道，實現融資成本持續保持在較低水平。本期資本化利息為人民幣21.85億元，資本化率為73.2%，較2018年同期的75.2%有所下降。

分佔合營企業及聯營公司業績

本期本集團分佔合營企業業績為虧損人民幣0.08億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣5.05億元，合共為盈利人民幣4.97億元，較2018年同期的人民幣3.02億元，增加人民幣1.95億元，主要原因是物業銷售收入增加所致。

本期合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣106.16億元，較2018年同期的人民幣94.63億元，增加12.2%，實現物業銷售毛利人民幣25.91億元，較2018年同期的人民幣23.11億元增加12.1%，主要原因是杭州留香園銷售收入較大，實現物業毛利較多所致。

2019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 億元)	銷售比重	銷售均價 (每平方米 人民幣元)
杭州鳳起潮鳴	合營企業	高層住宅	6,101	4.55	4.3%	74,578
北京西府海棠	合營企業	高層住宅	5,099	2.34	2.2%	45,891
瀋陽全運村	合營企業	高層住宅、別墅	26,887	2.13	2.0%	7,922
杭州留香園	聯營公司	高層住宅	170,001	57.77	54.4%	33,982
寧波中心	聯營公司	高層住宅、寫字樓	63,069	9.26	8.7%	14,682
青島深藍中心	聯營公司	高層住宅	10,247	6.03	5.7%	58,846
杭州楊柳郡	聯營公司	高層住宅	10,319	2.72	2.5%	26,359
德清鳳栖雲廬	聯營公司	多層住宅	12,590	2.51	2.4%	19,936
杭州西溪雲廬	聯營公司	別墅	2,729	2.42	2.3%	88,677
東營理想之城	聯營公司	高層住宅、別墅	20,995	2.08	2.0%	9,907
其他			65,442	14.35	13.5%	21,928
合計			393,479	106.16	100%	26,980

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8.65億元土地增值稅(2018年同期：人民幣12.35億元)和人民幣11.49億元的企業所得稅(2018年同期：人民幣12.19億元)。本期企業所得稅實際稅負為27.2%(撇除分佔合營企業和聯營公司業績及若干境外附屬公司之虧損)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、未確認遞延稅項資產的若干境內附屬公司虧損以及就稅務目的而言不可扣減開支所導致。

若干資產的減值虧損計提與撥回

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，另外，根據預期信用損失減值模型結合應收對象、賬齡等因素綜合考慮其信用風險後，就應收款項和合同資產計提減值虧損，情況如下：

公司名稱	項目名稱	減值虧損 (人民幣 億元)
新疆俊發綠城房地產開發有限公司	新疆百合公寓	0.27
天津綠城全運村建設開發有限公司	天津全運村	0.17
預期信用虧損模式下的虧損及撥回		<u>(1.45)</u>
合計		<u>(1.01)</u>

預期信用虧損模式下的虧損及撥回主要是收回歷史年度大連城達投資有限公司的呆帳人民幣1億元。

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2019年6月30日，本集團有合同負債餘額人民幣773.91億元，相比於2018年12月31日的預售訂金餘額人民幣662.67億元增加人民幣111.24億元，增加16.8%，主要原因是本期本集團合同銷售額增加所致。

於2019年6月30日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額(物業預售款項)人民幣436.48億元，相比於2018年12月31日的人民幣388.83億元增加人民幣47.65億元，增加12.3%。

融資來源及流動性

於2019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482.32億元(2018年12月31日：人民幣482.19億元)，總借貸人民幣865.59億元(2018年12月31日：人民幣814.58億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣383.27億元(2018年12月31日：人民幣332.39億元)。淨資產負債率為58.6%，與2018年12月31日的55.3%相比有所上升，但保持在合理水平。一年內到期借貸餘額為人民幣179.61億元，佔總借貸的20.8%，銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.69倍，現金流非常充裕，債務結構也十分合理，為公司後續發展提供強有力的支撐。

綠城集團現取得金融機構授信超過人民幣2,384億元，截至2019年6月30日尚有可使用額度約人民幣1,507億元。

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，絕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以及尚有外幣銀行借款和境外優先票據，故本集團面對外匯風險。本期本公司未訂立任何外匯對沖安排，因人民幣貶值計提了匯兌淨虧損人民幣0.6億元，但無實際現金流出。本公司將關注外匯市場的變化，並積極與各大銀行探討外匯對沖方案。

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2019年6月30日，抵押貸款保證為人民幣324.65億元(2018年12月31日：人民幣339.38億元)。

資產抵押

於2019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759.94億元(2018年12月31日：人民幣670.15億元)的使用權資產、投資物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、物業、廠房及設備、抵押銀行存款、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項及於聯營公司權益。

資本承擔

於2019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279.85億元(2018年12月31日：人民幣259.09億元)。

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，所以本集團目前沒有任何重大的資本開支計劃。

期後事項

於2019年7月15日，本公司全資附屬公司綠城理想小鎮建設集團有限公司（「綠城小鎮」）與中交西南投資發展有限公司（「中交西南投資」）及四川省農業會展集團有限公司（「四川省農業會展」）就成都綠城川菜小鎮實業有限公司（「項目公司」）訂立股份轉讓及股東合作協議（「該協議」）。項目公司為本公司於2018年12月在中國新成立的公司，以實施及推進成都的國際川菜小鎮項目，該項目將包括建設特色城鎮、農業綜合體及與合營發展夥伴進行的其他工程。根據該協議，項目公司由綠城小鎮、中交西南投資及四川省農業會展分別擁有60%、20%及20%，並仍為本公司的附屬公司。訂立該協議及其項下擬進行的交易均構成本公司的關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為2019年7月15日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除已披露外，本公司或其任何附屬公司於報告期內概無購買、出售或贖回其上市證券。

有關(i)由本公司所擔保並由本公司全資附屬公司所發行之優先永續資本證券及(ii)報告期內所悉數贖回由本公司全資附屬公司發行並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，其本金總額為500,000,000美元且2019年起可贖回的次級永久資本證券，詳情請見本公司日期為2019年1月25、26、29、31日及2月8日的公告。

人力資源

於2019年6月30日，本集團總共僱用7,844名僱員（2018年12月31日：7,535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。

企業管治守則

董事會認為，本公司於報告期內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14中企業管治守則所載的所有適用守則條文規定。

遵守上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行本公司證券交易的守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事均已確認，於報告期內一直遵守標準守則所規定的準則。可能持有本集團尚未發佈的內幕資料的有關僱員，亦須遵守按標準守則相同條款訂定的書面指引。

中期業績審閱

截至2019年6月30日止六個月的中期業績公告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」對本集團按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的截至2019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2019年8月23日的審閱報告。

中期股息

董事會已決議不就截至2019年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

中期報告的發佈

本公司2019年中期報告全文將於適當時候送交本公司股東，並分別在聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)上登載。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」(或相關性質)等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司現時意向、信念或現時對(其中包括)本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以及綠城集團所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而綠城集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使綠城集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

致謝

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

承董事會命
綠城中國控股有限公司
公司秘書
馮征

中國，杭州

2019年8月23日

於本公告日期，董事會包括執行董事張亞東先生、劉文生先生、周連營先生、郭佳峰先生、耿忠強先生及李駿先生；非執行董事吳天海先生(周安橋先生為其替任董事)以及獨立非執行董事賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生。