

中期報告

INTERIM
REPORT

20
19



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)



南京雲栖玫瑰園

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 經營回顧
- 014 前景展望
- 014 財務分析
- 022 企業管治
- 024 其他資料
- 032 簡明綜合財務報表審閱報告
- 簡明綜合財務報表
- 033 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 034 簡明綜合財務狀況表
- 036 簡明綜合權益變動表
- 038 簡明綜合現金流量表
- 040 簡明綜合財務報表附註
- 083 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。公司連續十五年被中國房地產TOP10研究組評定為「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」稱號，並連續十六年榮膺「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521億元。此外，綠城還憑藉其高品質的產品和服務連續八年被評為「中國房地產顧客滿意度領先品牌」。

綠城中國控股有限公司，以高質量的產品營造和生活服務佔據行業領先地位。歷經二十五年的發展，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600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。

公司簡介

作為中國精品物業營造專家，綠城集團一直堅持創新，不斷探索人居關係，在低層住宅、多層住宅和高層住宅等居住物業營造上頗有造詣。在營造美麗建築的基礎上，致力於為更多人打造美好生活。綠城集團將堅持重點布局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2019年6月30日，綠城集團在全國擁有超過3,412萬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。綠城憑藉優秀的人力資源儲備、高效率的管理架構，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，本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。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。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。

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，綠城將堅持混合所有制的創新與實踐，以「品質為先，兼顧其他」為發展原則，致力於打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌。

公司資料

董事會

執行董事

宋卫平先生

(於2019年7月11日辭任)

張亞東先生

(於2019年7月11日獲委任為
董事會主席)

劉文生先生

李青岸先生(於2019年7月11日辭任)

李永前先生(於2019年7月11日辭任)

周連營先生(於2019年7月11日獲委任)

郭佳峰先生(於2019年7月11日獲委任)

耿忠強先生(於2019年7月11日獲委任)

李駿先生

非執行董事

吳天海先生(於2019年7月11日獲委任)

(周安橋先生為其替任董事)

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)

張亞東先生

劉文生先生

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)

張亞東先生

劉文生先生

柯煥章先生

史習平先生

許雲輝先生

長沙青竹園雲栖桃源

公司資料

註冊辦事處

Maples Corporate Services Limited
PO Box 309, Uglad 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

總建築面積超過
3,412 萬平方米

區域	項目 個數	建築面積佔比 (%)
杭州	25	12.7%
浙江(除杭州)	35	27%
蘇滬	14	7.7%
環渤海區域	23	21%
珠三角區域	4	2.6%
成渝地區	5	3.6%
中國其他地區	16	22.9%
海外	3	2.5%
總計	125	100%

烏魯木齊

大慶

瀋陽

大連

北京
天津
唐山
濟南
青島

西安
鄭州
南京
南通
合肥
無錫
蘇州
上海

成都
重慶
武漢
黃石
長沙
浙江
福州

廣州
佛山

海南·陵水

海外



長三角區域

浙江 (除杭州) 9,210,559 總建築面積(平方米) 27% 佔總土地儲備比例(%)	杭州 4,347,683 總建築面積(平方米) 12.7% 佔總土地儲備比例(%)	江蘇 2,108,147 總建築面積(平方米) 6.2% 佔總土地儲備比例(%)	上海 511,457 總建築面積(平方米) 1.5% 佔總土地儲備比例(%)
---	--	---	---

環渤海區域

山東 3,236,014 總建築面積(平方米) 9.5% 佔總土地儲備比例(%)	北京 1,355,277 總建築面積(平方米) 4% 佔總土地儲備比例(%)	天津 1,308,038 總建築面積(平方米) 3.8% 佔總土地儲備比例(%)	河北 888,122 總建築面積(平方米) 2.6% 佔總土地儲備比例(%)	遼寧 363,026 總建築面積(平方米) 1.1% 佔總土地儲備比例(%)
---	---	---	---	---

珠三角區域

廣東 898,586 總建築面積(平方米) 2.6% 佔總土地儲備比例(%)	重慶 656,886 總建築面積(平方米) 1.9% 佔總土地儲備比例(%)	四川 565,208 總建築面積(平方米) 1.7% 佔總土地儲備比例(%)	海外 835,746 總建築面積(平方米) 2.5% 佔總土地儲備比例(%)
---	---	---	---

成渝地區

海外

中國其他地區

陝西 3,441,301 總建築面積(平方米) 10% 佔總土地儲備比例(%)	海南 1,021,760 總建築面積(平方米) 3% 佔總土地儲備比例(%)	安徽 742,384 總建築面積(平方米) 2.2% 佔總土地儲備比例(%)	河南 669,617 總建築面積(平方米) 2% 佔總土地儲備比例(%)	湖北 668,294 總建築面積(平方米) 1.9% 佔總土地儲備比例(%)
黑龍江 446,291 總建築面積(平方米) 1.3% 佔總土地儲備比例(%)	福建 420,509 總建築面積(平方米) 1.2% 佔總土地儲備比例(%)	湖南 230,856 總建築面積(平方米) 0.7% 佔總土地儲備比例(%)	新疆 192,900 總建築面積(平方米) 0.6% 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。

義烏桃花源

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、西安等一二線核心城市，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／		總建築面積 (平方米)
				收購成本 (人民幣 百萬元)	綠城方 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。一二線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%。

寧波象山
白沙灣玫瑰園

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線城市，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。

杭州桃源小鎮

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3.92億元；(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。

嘉興柳岸禾風

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		(1.45)
合計		(1.01)

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。

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。

報告期後事項

有關報告期後事項，請參閱本報告中本公司的綜合財務報表附註33。

海南藍灣小鎮

徐州紫薇公館



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。

長沙青竹園

杭州留香園



其他資料

董事及行政總裁的證券權益

截至2019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 (於2019年7月11日辭任)	8,150,000 (附註1)	—	216,530,924 (附註2)	224,680,924	10.350%
劉文生先生	7,400,000 (附註1)	—	—	7,400,000	0.341%
張亞東先生	7,600,000 (附註3)	—	—	7,600,000	0.350%
李青岸先生 (於2019年7月11日辭任)	6,500,000 (附註1)	—	—	6,500,000	0.299%
李永前先生 (於2019年7月11日辭任)	5,700,000 (附註1)	—	—	5,700,000	0.263%
李駿先生	3,200,000 (附註4)	—	—	3,200,000	0.147%

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116,530,924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) 指根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出之購股權，且自2018年8月28日至2028年8月27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8.326元高出至少30%的日期行使。
- (4) 其中包括(i)指根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之購股權1,900,000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；(ii)指根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出之購股權1,300,000股，且自2018年8月28日至2028年8月27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8.326元高出至少30%的日期行使。上述合共3,200,000股購股權。

除上述所披露者外，於2019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。

主要股東的證券權益

於2019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及據公司所知，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 (附註1)	股份或 相關股份的 權益或淡倉 (附註2)	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3)	624,851,793 (L)	受控法團的權益	28.783%
CCCG Holding (HK) Limited (附註4)	524,851,793 (L)	實益擁有人	24.176%
HSBC Trustee (C.I.) Limited (附註5)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.901%
會德豐有限公司(「會德豐」)(附註6)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.901%
九龍倉(附註7)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.901%
夏一波女士(附註8)	224,680,924 (L)	配偶的權益	10.350%
Delta (附註8)	116,530,924 (L)	實益擁有人	5.368%

附註：

- (1) 該表所載本公司主要股東及彼等各自於本公司股東及相關股份中的權益列表乃於作出合理查詢後根據本公司可得資料呈列。
- (2) 字母「L」指好倉。
- (3) 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。
- (4) 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (5) 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，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (6) 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 Investments Limited，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (7) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited及Target Smart Investments Limited被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (8) 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116,530,924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。上述合共224,680,924股股份。

除上文所披露者外，於2019年6月30日，本公司並無獲知會任何其他人士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

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%。

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，不得超過於採納日期本公司已發行股份的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。

其他資料

截至2019年6月30日止六個月，本公司根據2006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					期末			每股 行使價 (港元)
	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	尚未行使的 購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	
員工									
本公司的附屬公司、聯營公司及 合營企業的若干其他僱員	263,000	-	213,500	-	49,500	-	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	555,250	-	440,000	-	115,250	-	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	1,241,750	-	841,000	-	400,750	-	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	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	-	691,000	-	2,609,000	-	2009年5月13日	2012年5月13日至2019年5月12日	7.16
	12,946,750	-	-	-	12,946,750	-	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,066,875	-	-	-	7,066,875	-	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,341,875	-	-	-	7,341,875	-	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	32,774,500	-	2,244,500	-	30,530,000	-			
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	-			
總計	34,519,500	-	2,244,500	-	32,275,000	-			

其他資料

截至2019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					期末		可行使 購股權的期限	每股 行使價 (港元)
	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	尚未行使的 購股權數目	授出日期		
董事									
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
(於2019年7月11日辭任)	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			
張亞東先生	2,280,000	-	-	-	-	2,280,000	2018年8月28日	2019年8月28日至2028年8月27日	8.326
	2,280,000	-	-	-	-	2,280,000	2018年8月28日	2020年8月28日至2028年8月27日	8.326
	1,520,000	-	-	-	-	1,520,000	2018年8月28日	2021年8月28日至2028年8月27日	8.326
	760,000	-	-	-	-	760,000	2018年8月28日	2022年8月28日至2028年8月27日	8.326
	760,000	-	-	-	-	760,000	2018年8月28日	2023年8月28日至2028年8月27日	8.326
	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
(於2019年7月11日辭任)	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					期末		可行使 購股權的期限	每股 行使價 (港元)
	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	尚未行使的 購股權數目	授出日期		
李永前先生 (於2019年7月11日辭任)	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
	390,000	-	-	-	-	390,000	2018年8月28日	2019年8月28日至2028年8月27日	8.326
	390,000	-	-	-	-	390,000	2018年8月28日	2020年8月28日至2028年8月27日	8.326
	260,000	-	-	-	-	260,000	2018年8月28日	2021年8月28日至2028年8月27日	8.326
	130,000	-	-	-	-	130,000	2018年8月28日	2022年8月28日至2028年8月27日	8.326
	130,000	-	-	-	-	130,000	2018年8月28日	2023年8月28日至2028年8月27日	8.326
	3,200,000	-	-	-	-	3,200,000			
員工									
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	21,105,000	-	-	-	-	21,105,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	21,105,000	-	-	-	-	21,105,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	14,070,000	-	-	-	-	14,070,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	7,035,000	-	-	-	-	7,035,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	7,035,000	-	-	-	-	7,035,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	70,350,000	-	-	-	-	70,350,000			
總計	108,900,000	-	-	-	-	108,900,000			

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，2,244,500股購股權獲行使，32,275,000股購股權已失效。

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

根據上市規則第13.51B條董事資料更新

於本報告期後2019年7月11日董事會重組後，宋卫平先生、李青岸先生及李永前先生均已辭任執行董事職務。宋卫平先生和劉文生先生已辭去董事會聯席主席職務。宋卫平先生辭職後仍擔任規劃設計委員會名譽主席，劉文生先生仍擔任執行董事、董事會提名委員會及薪酬委員會成員。

自2019年7月11日起生效：(a)本公司執行董事兼行政總裁張亞東先生已獲委任為董事會主席；(b)周連營先生、郭佳峰先生及耿忠強先生均獲委任為本公司執行董事兼執行總裁；(c)吳天海先生已獲委任為非執行董事(周安橋先生為其替任董事)。

有關上述董事會組成變動的詳情，請參閱本公司日期為2019年7月11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。

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)。

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
主席
張亞東

中國·杭州
2019年8月23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33至82頁的簡明綜合財務報表，包括於2019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

2019年8月23日

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	17	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	27	43,487	590,752
出售附屬公司淨收益	28	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	7	5,086,580	5,574,728
稅項	8	(2,013,946)	(2,453,636)
期內利潤		3,072,634	3,121,092
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)		40,757	123,208
期內全面收益總額		3,113,391	3,244,300
以下人士應佔期內利潤：			
本公司股東		2,057,571	2,334,963
非控股股東權益		1,015,063	786,129
		3,072,634	3,121,092
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		2,098,328	2,458,171
非控股股東權益		1,015,063	786,129
		3,113,391	3,244,300
每股盈利	10		
基本		人民幣0.67元	人民幣0.94元
攤薄		人民幣0.67元	人民幣0.93元

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	11	9,580,973	9,399,753
使用權資產	11	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	12	—	2,718,000
		33,095,980	32,345,997
流動資產			
可供發展物業	13	15,124,003	22,842,799
發展中物業	14	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	15	10,014,323	6,253,199
合同資產	16	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	30	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
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	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	9	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	19	11,971,239	13,482,996
公司債務工具	21	5,989,383	3,998,222
		159,907,972	149,436,601

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)
淨流動資產		107,169,400	97,980,146
總資產減流動負債		140,265,380	130,326,143
非流動負債			
銀行及其他借款	19	46,216,357	36,158,356
優先票據	20	3,384,553	3,355,113
公司債務工具	21	17,400,614	22,868,377
證券化安排的收款	22	1,596,828	1,595,196
租賃負債		87,895	—
遞延稅項負債		6,136,276	6,230,261
		74,822,523	70,207,303
		65,442,857	60,118,840
資本及儲備			
股本	23	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	24	18,571,566	15,408,315
非控股股東權益		19,004,190	17,136,115
		65,442,857	60,118,840

載於第33頁至第82頁的簡明綜合財務報表已於2019年8月23日由董事會批准及授權刊發，並由以下代表簽署：

張亞東
董事

周連營
董事

簡明綜合 權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

	本公司股東應佔										非控股 股東權益	總計
	股本	庫存股份	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	永久證券		
	人民幣千元	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2018年1月1日(經審核)	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9)	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	33,086	-	-	(33,086)	-	-	-	-
確認以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	-	-	-	-	-	-	-	(288,490)	(288,490)	-	-	(288,490)
收購附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,234,230	1,234,230
購入附屬公司額外權益	-	-	-	(237,235)	-	-	-	-	(237,235)	-	(50,619)	(287,854)
部分出售附屬公司權益 (並無失去控制權)	-	-	-	(913)	-	-	-	-	(913)	-	40,913	40,000
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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

簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

	本公司股東應佔										非控股 股東權益	總計
	股本	庫存股份	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	永久證券		
	人民幣千元	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2018年12月31日(經審核)	209,501	-	8,565,385	(1,818,272)	1,946,114	343,295	688,159	17,640,228	27,574,410	15,408,315	17,136,115	60,118,840
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,057,571	2,057,571	-	1,015,063	3,072,634
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	40,757	-	40,757	-	-	40,757
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	40,757	2,057,571	2,098,328	-	1,015,063	3,113,391
確認為分派的股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	(499,312)	(499,312)	-	-	(499,312)
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(188,753)	(188,753)
轉撥	-	-	-	-	100,472	-	-	(100,472)	-	-	-	-
發行永久證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,412,002	-	8,412,002
永久證券贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,082,347)	-	(6,082,347)
永久證券贖回轉撥	-	-	-	-	-	-	-	(475,581)	(475,581)	475,581	-	-
股份激勵確認	-	-	-	-	-	1,751	-	-	1,751	-	-	1,751
確認為以權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	28,919	-	-	28,919	-	-	28,919
行使購股權	193	-	12,712	-	-	(3,775)	-	-	9,130	-	-	9,130
確認為分派的永久證券利息	-	-	-	-	-	-	-	(835,986)	(835,986)	835,986	-	-
永久證券利息支付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(477,971)	-	(477,971)
收購附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,672	2,672
購入附屬公司額外權益	-	-	-	(28,609)	-	-	-	-	(28,609)	-	(68,958)	(97,567)
部分出售附屬公司權益 (並無失去控制權)	-	-	-	31,903	-	-	-	-	31,903	-	(3,773)	28,130
出售附屬公司(附註28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,988)	(26,988)
清盤附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,565)	(21,565)
股份回購(附註26)	-	(37,852)	-	-	-	-	-	-	(37,852)	-	-	(37,852)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,160,377	1,160,377
於2019年6月30日(未經審核)	209,694	(37,852)	8,578,097	(1,814,978)	2,046,586	370,190	728,916	17,786,448	27,867,101	18,571,566	19,004,190	65,442,857

附註：

- (i) 特別儲備主要是指部分收購或出售附屬公司(貴集團並無失去對該等附屬公司的控制權)所致本公司股東應佔權益的變動。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)
營運資金變動前的經營現金流量		4,805,305	4,639,585
可供發展的物業減少(增加)		4,829,308	(10,333,896)
發展中物業(增加)減少		(21,640,397)	136,879
已竣工可出售物業減少		2,077,325	8,274,021
合同負債增加(減少)		12,565,475	(6,368,608)
已付所得稅		(3,306,115)	(3,556,153)
其他營運現金流量		2,144,058	(572,574)
經營活動產生(所用)的現金淨額		1,474,959	(7,780,746)
投資活動所用的現金淨額			
購入物業、廠房及設備		(217,136)	(1,305,586)
購買投資物業		(38,832)	(179)
出售物業、廠房及設備所得款項		4,236	29,918
於聯營公司的投資		(1,348,120)	(417,509)
於合營企業的投資		(704,724)	(73,229)
於聯營公司收回投資		126,990	–
於合營企業收回投資		296	–
向聯營公司及合營企業收取股息		47,036	473,154
按公平值計入其他全面收益的權益工具的分紅收入		19,939	38,793
出售按公平值計入其他全面收益的權益工具所得款項		12,791	1,054
出售聯營公司權益所得款項		9,034	3,500
收取於上年度確認的出售附屬公司代價款		12,000	861,154
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	158,262	433,093
出售附屬公司(扣除已出售的現金及現金等價物)	28	(755,415)	(79,194)
向第三方墊款		(1,586,027)	(1,012,817)
向關聯人士墊款		(1,420,260)	(1,345,905)
抵押銀行存款減少		3,323,448	409,944
已收利息		773,068	738,796
		(1,583,414)	(1,245,013)

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	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)
融資活動產生的現金淨額		
銀行及其他借款籌集	17,425,566	21,033,003
銀行及其他借款還款	(7,753,177)	(12,866,095)
償還租賃負債	(31,314)	–
已付利息	(3,274,026)	(2,424,154)
(償還)關聯人士墊款	(2,125,403)	2,404,173
附屬公司非控股股東注資	1,160,377	356,190
已付非控股股東權益股息	(188,753)	(102,188)
因附屬公司清算返還非控股股東資本出資	(21,565)	–
發行永久證券所得款項	8,412,002	–
永久證券贖回	(6,082,347)	–
有關永久證券的分派	(477,971)	(288,490)
發行公司債務工具所得款項	496,113	9,961,877
償還公司債務工具	(4,000,000)	–
行使購股權所得款項	9,130	5,762
回購股份款項	(37,852)	–
購入附屬公司的額外權益	(97,567)	(287,854)
部分出售附屬公司所得款項	28,130	40,000
	3,441,343	17,832,224
現金及現金等價物淨增加	3,332,888	8,806,465
於1月1日的現金及現金等價物	43,347,301	30,070,092
匯率變動的影響	3,846	44,357
於6月30日現金及現金等價物，以銀行結餘及現金列示	46,684,035	38,920,914

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。

截至2019年6月30日止六個月

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

於本中期期間，本集團已首次應用國際財務報告準則第16號。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」)及相關詮釋。

1) 應用國際財務報告準則第16號導致會計政策的主要變動

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。

租賃的定義

倘合同賦予權利可於一段時間內控制可識別資產的用途以換取代價，則該合同為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂的合同而言，本集團會於開始或修訂日期根據國際財務報告準則第16號項下的定義評估合同是否為租賃或包含租賃。有關合同將不會被重新評估，除非合同中的條款與條件隨後被改動。

作為承租人

將代價分配至合同組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合同而言，本集團按租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合同代價分配至各項租賃組成部分。

作為可行權宜方法，當本集團合理預期對財務報表的影響與投資組合中的個別租賃並無重大差異時，具有類似特徵的租賃按組合基準入賬。

本集團採用可行權宜方法，不將非租賃組成部分與租賃組成部分分開，而是將租賃組成部分和任何相關的非租賃組成部分作為單一租賃組成部分進行核算。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期為自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權的租賃，本集團對短期租賃應用豁免確認條款。本集團亦對低價值資產租賃應用豁免確認條款。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

截至2019年6月30日止六個月

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)

1) 應用國際財務報告準則第16號導致會計政策的主要變動(續)

作為承租人(續)

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。除被分類為投資物業並按公平值模式計量的使用權資產外，使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團在拆除及移除相關資產、復原其所在地或將相關資產復原至租賃的條款及條件所要求的狀況而產生的估計成本，惟為生產存貨所產生的有關成本除外。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，自開始日期起至可使用年期結束時計提折舊。否則，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表中將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業定義的使用權資產列入「投資物業」。

租賃土地及樓宇

對於包括租賃土地及樓宇部分的物業權益的付款，當款項無法在租賃土地與樓宇部分之間可靠分配時，整項物業呈列為本集團的物業、廠房及設備，惟分類為投資物業並以投資物業入賬的物業除外。

可退還租賃按金

已付的可退還租賃按金根據國際財務報告準則第9號金融工具(「國際財務報告準則第9號」)入賬及初步按公平值計量。對初始確認的公平值作出的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

截至2019年6月30日止六個月

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)

1) 應用國際財務報告準則第16號導致會計政策的主要變動(續)

作為承租人(續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日尚未支付的租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價；及
- 倘租賃條款反映本集團可行使終止租賃的選擇權，則計入終止租賃的罰款。

反映市場租金比率變動的可變租賃付款初步使用於開始日期的市場租金比率計量。租賃負債和使用權資產的計量中不包括並非根據指數或利率得出的可變租賃付款，並且在觸發支付的事件或條件發生的期間內確認為開支。

於開始日期後，租賃負債根據應計利息及租賃付款進行調整。

倘出現以下情況，本集團則會重新計量租賃負債(並對有關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金的變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

截至2019年6月30日止六個月

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)

1) 應用國際財務報告準則第16號導致會計政策的主要變動(續)

作為承租人(續)

租賃修訂

倘存在下列情形，則本集團將租賃修訂單獨入賬：

- 該項修訂透過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的獨立價格，並按照特定合同的實際情況對獨立價格進行的任何適當調整。

對於不入賬為單獨租賃的租賃修訂，本集團使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，以根據經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

稅項

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先釐定稅項減免是否源於使用權資產或租賃負債。

就稅項減免源於租賃負債的租賃交易而言，本集團對使用權資產及租賃負債單獨應用國際會計準則第12號*所得稅*規定。由於應用了初步豁免確認條款，故使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異於初步確認時及租期內不予確認。

作為出租人

將代價分配至合同組成部分

本集團自2019年1月1日起應用國際財務報告準則第15號*客戶合同收入*(「國際財務報告準則第15號」)，將合同的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對獨立售價與租賃組成部分分開。

可退還租賃按金

已收到的可退還租賃按金根據國際財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。對初始確認的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

本集團於修訂生效日期起將經營租賃的修訂列為新租賃，並將任何與原租賃有關的預付或累計租賃付款視作新租賃的租賃付款。

截至2019年6月30日止六個月

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)

2) 首次應用國際財務報告準則第16號而產生的影響概要

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。

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. 依賴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，中國人民共和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，本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任何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。所應用的加權平均增量借款利率為5.4%。

截至2019年6月30日止六個月

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)

2) 首次應用國際財務報告準則第16號而產生的影響概要(續) 作為承租人(續)

	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
分析如下：	
流動	56,717
非流動	92,580
	149,297

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
總計	1,090,750
按類別：	
租賃土地	923,121
樓宇	167,629
	1,090,750

截至2019年6月30日止六個月

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)

2) 首次應用國際財務報告準則第16號而產生的影響概要(續)

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

就呈報截至2019年6月30日止六個月的現金流量而言，有關變動已根據上文所披露於2019年1月1日的期初財務狀況表計算。

截至2019年6月30日止六個月

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						
	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	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	15,889,367	393,480	989,551	1,157,621	33,339	111,815	18,575,173

	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	31,419,928	317,218	709,555	953,179	24,685	83,015	33,507,580

截至2019年6月30日止六個月

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分部資料中所披露金額的對賬。

	截至2019年6月30日止六個月					
	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	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
	15,889,367	394,285	82,942	1,075,832	1,865,301	19,307,727
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	15,889,367	393,480	-	989,551	1,302,775	18,575,173

	截至2018年6月30日止六個月					
	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	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
	31,419,928	317,489	26,020	713,229	1,709,727	34,186,393
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	31,419,928	317,218	-	709,555	1,060,879	33,507,580

截至2019年6月30日止六個月

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	15,889,367	393,480	82,942	989,551	1,302,775	18,658,115	-	18,658,115
分部間收入	-	805	-	86,281	562,526	649,612	(649,612)	-
總計	15,889,367	394,285	82,942	1,075,832	1,865,301	19,307,727	(649,612)	18,658,115
分部業績	2,856,835	43,926	45,417	220,910	23,602	3,190,690	-	3,190,690
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								(60,349)
期內利潤								3,072,634
截至2018年6月30日止六個月								
客戶合同收入	31,419,928	317,218	-	709,555	1,060,879	33,507,580	-	33,507,580
租金收入	-	-	26,020	-	-	26,020	-	26,020
對外分部收入總計	31,419,928	317,218	26,020	709,555	1,060,879	33,533,600	-	33,533,600
分部間收入	-	271	-	3,674	648,848	652,793	(652,793)	-
總計	31,419,928	317,489	26,020	713,229	1,709,727	34,186,393	(652,793)	33,533,600
分部業績	3,084,459	51,119	19,257	162,457	2,219	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

截至2019年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

B. 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	300,173,352	279,762,744

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	234,730,495	219,643,904

截至2019年6月30日止六個月

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 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
	1,362,461	734,996

5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 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
	(57,081)	(136,797)

6. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 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)
	800,890	627,128

截至2019年6月30日止六個月

7. 除稅前利潤

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除：		
薪金及其他福利	1,030,551	1,054,358
退休福利計劃供款	68,729	54,811
減：資本化於發展中物業	(351,978)	(333,091)
	747,302	776,078
物業、廠房及設備折舊	256,939	177,970
減：資本化於發展中物業	(2,781)	(2,451)
	254,158	175,519
確認為開支的物業及存貨成本	12,537,566	27,283,886
使用權資產折舊	67,806	–
預付租賃款攤銷(計入行政開支)	–	12,783

8. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	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年適用的企業所得稅率為15%。

截至2019年6月30日止六個月

8. 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。

9. 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，總計人民幣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)。

10. 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	
	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	(594,351)	(297,131)
就每股基本盈利而言的盈利	1,463,220	2,037,832
就每股攤薄盈利而言的盈利	1,463,220	2,037,832

截至2019年6月30日止六個月

10. 每股盈利(續)

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
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	1,027,563	28,925,214
用於計算每股攤薄盈利的加權平均普通股股數	2,169,664,507	2,196,398,708

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。

11. 物業、廠房及設備、使用權資產變動

於期內，本集團新增物業、廠房及設備額外開支人民幣217,136,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣374,605,000元)。

於期內，本集團訂立額外辦公室樓宇及公寓新租賃協議。本集團須每月支付固定款項。租賃開始後，本集團確認使用權資產人民幣47,671,000元及租賃負債人民幣47,671,000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。

截至2019年6月30日止六個月

12. 收購一家聯營公司的訂金

於2018年12月17日，綠城房產訂立股份轉讓協議(「該協議」)，以現金總代價人民幣2,718,000,000元向獨立第三方收購百年人壽保險股份有限公司(「百年人壽」)900,000,000股股份，相當於其於該協議日期股份總數的11.55%(「建議收購事項」)。由於本集團將可任命一名董事加入百年人壽並對其有重大影響力，故百年人壽將於建議收購事項完成後作為聯營公司入賬。於2018年12月31日，本集團已根據該協議悉數繳清代價。建議收購事項的主要條款於本集團2018年綜合財務報表中披露。

根據該協議，倘中國銀保監會並未於支付購買價後的規定期限內就建議收購事項發出批准(「該批准」)，當該協議終止，賣方須向綠城房產退還全部購買價。截至2019年8月23日，該批准尚未發出。因此，根據該協議條款及條文，該協議終止，賣方將向綠城房產退還全部購買價。故已付代價於2019年6月30日分類為流動資產。

13. 可供發展物業

於2019年6月30日，本集團計入可供發展物業中有人民幣7,964,054,000元(於2018年12月31日：人民幣9,764,276,000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中期期末起計超過12個月後收回。

14. 發展中物業

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地－按成本	97,103,938	80,307,127
發展成本	30,533,302	25,948,690
資本化的融資成本	11,199,740	11,621,050
	138,836,980	117,876,867

為數人民幣94,943,577,000元(於2018年12月31日：人民幣82,333,319,000元)的待售發展中物業預期自報告期末起計超過12個月後收回。

截至2019年6月30日止六個月

15. 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	(86,643)	(101,266)
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
預付款項及訂金	1,531,719	1,425,478
可退還的收購一家聯營公司的訂金(附註12)	2,718,000	–
出售附屬公司的應收代價款	148,000	160,000
	10,014,323	6,253,199

本集團給予其貿易客戶90日的平均信貸期。減值前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	255,220	250,906
貿易應收款項	1,005,423	979,502

減值評估詳情載於附註17。

截至2019年6月30日止六個月

16. 合同資產

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
設計及裝修(附註)	1,540,014	1,632,114
項目管理(附註)	327,357	254,971
減：信用虧損撥備	(15,767)	–
合同資產，扣除信用虧損撥備	1,851,604	1,887,085

附註： 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。

17. 根據預期信用虧損(「預期信用虧損」)模式對金融資產及其他項目進行的減值評估

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就下列各項(撥回)確認減值虧損：		
合同資產	15,767	–
貿易應收款項	(14,623)	8,096
其他應收款項及應收關聯人士款項	(146,494)	59,137
	(145,350)	67,233

於期內，本集團就其他應收款項撥回人民幣105,706,000元的減值儲備，特別是因償還本金而向超過5年的個別債務人撥回人民幣100,000,000元。

於截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表釐定輸入數據及假設以及估計技術所用的基準與編製本集團截至2018年12月31日止年度的年度綜合財務報表所遵循者相同。

截至2019年6月30日止六個月

18. 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	7,971,707	7,924,311
	33,246,014	29,285,142

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	1,678,955	1,680,180
貿易應付款項	25,274,307	21,360,831

19. 銀行及其他借款

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	37,217,377	28,501,377
無抵押銀行貸款	14,861,703	14,125,008
	52,079,080	42,626,385
有抵押其他貸款	2,617,916	1,524,167
無抵押其他貸款	3,490,600	5,490,800
	6,108,516	7,014,967
	58,187,596	49,641,352
應償還的款項如下：		
一年內到期的款項	11,971,239	13,482,996
一年後到期的款項	46,216,357	36,158,356
	58,187,596	49,641,352

截至2019年6月30日止六個月

19. 銀行及其他借款(續)

於中期期末，若干銀行貸款亦已獲以下各方的擔保支持：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款，由下列人士擔保： 附屬公司非控股股東	2,486,878	2,583,695
無抵押銀行貸款，由下列人士擔保： 附屬公司非控股股東	2,211,500	1,130,900

20. 優先票據

2020年美元票據於中期期內的變動載列如下：

	人民幣千元
於2019年1月1日	3,355,113
匯兌調整	6,728
期內利息費用	123,154
期內已付／應付利息	(100,442)
於2019年6月30日	3,384,553

優先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12月31日及2019年6月30日並不重大。

截至2019年6月30日止六個月

21. 公司債務工具

於期內公司債務工具變動的概要載列如下：

	人民幣千元
於2019年1月1日	26,866,599
於發行日期的公平值(附註)	496,113
期內利息費用	716,908
期內已付／應付利息	(689,623)
期內已償還到期本金	(4,000,000)
於2019年6月30日	23,389,997
減：於流動負債下呈列的1年內可賣回款項	(4,493,390)
於流動負債下呈列的1年內到期款項	(1,495,993)
於非流動負債下呈列的款項	17,400,614

附註：

於2019年1月22日，發行人按面值100%發行第一批本金總額為人民幣500,000,000元的公司債券(「2019年債券」)。2019年債券按年利率3.98%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496,113,000元。2019年債券將於2024年1月22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2019年債券(「2019年票面利率調整權」)。

2019年公司債券的主要條款如下：

- (i) 2019年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。倘發行人選擇行使2019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) 2019年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)；

有關2019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)刊發。

截至2019年6月30日止六個月

21. 公司債務工具(續)

2019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。

自發行公司債券起，年內利息費用按負債部份使用的實際年利率約3.98%計算。

- (ii) 沽出認沽期權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份分開。

於2019年6月30日，本集團並無計劃或意向行使公司債券的2019年票面利率調整權，因此，中期利息費用按2019年公司債券的原票面利率計算。

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(「綠城房產」)按面值100%發行證券化安排的收款(「證券化安排的收款」)，其本金總額為人民幣1,600,000,000元，當中包括(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。

於期內證券化安排的收款的變動載列如下：

	人民幣千元
於2019年1月1日	1,595,196
期內利息費用	41,307
期內已付／應付利息	(39,675)
於2019年6月30日	1,596,828

截至2019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2019年1月1日及2019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2019年1月1日	2,168,675,690	216,868
行使購股權	2,244,500	224
於2019年6月30日	2,170,920,190	217,092
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列 於2018年12月31日		209,501
於2019年6月30日		209,694

24. 永久證券

2014年美元永久證券

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（「2014年美元永久證券」）。本公司已同意按後償基準擔保月慧準時支付根據2014年美元永久證券列明應償還的全部款項。

2014年美元永久證券的主要條款披露於本集團2014年綜合財務報表。

由於2014年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。

於2019年1月28日，月慧以全額面值贖回未付本金500,000,000美元（約人民幣3,394,479,000元）和未付利息總額為522,500,000美元（約人民幣3,547,034,000元）的2014年美元永久證券並作出償付撥備。

截至2019年6月30日止六個月

24. 永久證券(續)

2016年美元永久證券

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」)發行按美元計值及於2019年可贖回本金總額為400,000,000美元的優先永久資本證券(「2016年美元永久證券」)。2016年美元永久證券為非上市並由本公司提供擔保，並受惠於中國交通建設集團有限公司(「中交集團」)提供的維好契據及股權購買承諾契據。

2016年美元永久證券的主要條款於本集團2016年綜合財務報表內披露。

由於2016年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。

於2019年4月22日，頂峰以全額面值贖回未償還本金400,000,000美元(約人民幣2,687,868,000元)和未付利息總額為411,000,000美元(約人民幣2,761,689,000元)的2016年美元永久證券並作出清償撥備。

2017年美元永久證券

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(「2017年美元永久證券」)。本公司已同意擔保榮智準時支付根據2017年美元永久證券列明應償還的全部款項。

2017年美元永久證券的主要條款披露於本集團2017年綜合財務報表。

由於2017年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。

截至2019年6月30日止六個月

24. 永久證券(續)

2018年美元永久證券

於2018年12月28日，本公司全資附屬公司耀麗控股有限公司(「耀麗」)發行按美元計值及本金總額為500,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「2018年美元永久證券」)。2018年美元永久證券為非上市並由本公司提供擔保，並同樣受惠於中交集團提供的維好契據及股權購買承諾契據。

2018年美元永久證券的主要條款披露於本集團2018年綜合財務報表。

由於2018年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，故不符合國際財務報告準則第9號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。

2019年第一批美元永久證券

於2019年2月8日，本公司全資附屬公司冠誠控股有限公司(「冠誠」)發行按美元計值及本金總額為400,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「2019年第一批美元永久證券」)。本公司已同意按後償基準擔保冠誠準時支付根據2019年第一批美元永久證券列明應償還的全部款項。

根據2019年第一批美元永久證券的條款及條件(「2019年第一批美元永久證券條款及條件」)，2019年第一批美元永久證券持有人(「2019年第一批美元永久證券持有人」)擁有自2019年2月8日起每半年期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2019年2月8日(包括該日)起至2022年2月8日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(於2019年第一批美元永久證券條款及條件中釋義)；及(ii)就(A)自2022年2月8日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間及(B)自2022年2月8日後各重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率(於2019年第一批美元永久證券條款及條件中釋義)。「重設日」界定為2022年2月8日後滿三個曆年的各日。

截至2019年6月30日止六個月

24. 永久證券(續)

2019年第一批美元永久證券(續)

根據2019年第一批美元永久證券條款及條件，冠誠可全權酌情選擇透過事先發出書面通知至2019年第一批美元永久證券持有人，將任何預定分派延期至下一個分派付款日期。冠誠可根據2019年第一批美元永久證券條款及條件按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制，除非及直至(i)冠誠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2019年第一批美元永久證券持有人會議上，獲不少於四分之三的多數票通過的決議案批准，否則冠誠及本公司各自不得(i)就冠誠及本公司當中任何類別股本或優先股(如適用)宣派或支付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對其派付股息；或(ii)對冠誠及本公司當中任何類別股本或優先股(如適用)贖回、削減、註銷、購回或收購任何代價。

由於2019年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，故不符合國際財務報告準則第9號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。

2019年第二批美元永久證券

於2019年2月8日，冠誠發行按美元計值及本金總額為100,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「2019年第二批美元永久證券」)。本公司已同意按後償基準擔保冠誠準時支付根據2019年第二批美元永久證券列明應償還的全部款項。

根據2019年第二批美元永久證券的條款及條件(「2019年第二批美元永久證券條款及條件」)，2019年第二批美元永久證券持有人(「2019年第二批美元永久證券持有人」)擁有自2019年2月8日起每半年期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2019年2月8日(包括該日)起至2022年2月8日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(於2019年第二批美元永久證券條款及條件中釋義)；及(ii)就(A)2022年2月8日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間及(B)自2022年2月8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，按相關重設分派率(於2019年第二批美元永久證券條款及條件中釋義)。「重設日」界定為2022年2月8日後滿三個曆年後的各日。

截至2019年6月30日止六個月

24. 永久證券(續)

2019年第二批美元永久證券(續)

根據2019年第二批美元永久證券條款及條件，冠誠可全權酌情選擇透過事先發出書面通知至2019年第二批美元永久證券持有人，將任何預定分派延期至下一個分派付款日期。冠誠可根據2019年第二批美元永久證券條款及條件按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制，除非及直至(i)冠誠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2019年第二批美元永久證券持有人會議上，獲不少於四分之三的多數票通過的決議案批准，否則冠誠及本公司各自不得(i)就冠誠及本公司當中任何類別股本或優先股(如適用)宣派或支付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對其派付股息；或(ii)對冠誠及本公司當中任何類別股本或優先股(如適用)贖回、削減、註銷、購回或收購任何代價。

由於2019年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，故不符合國際財務報告準則第9號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。

2018年第一批境內永久證券

於2018年10月26日，綠城房產發行本金總額為人民幣1,400,000,000元的上市和無擔保的境內永久資本證券(「2018年第一批境內永久證券」)。

2018年第一批境內永久證券的主要條款於本集團2018年的綜合財務報表中披露。

由於2018年第一批境內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，故不符合國際財務報告準則第9號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。

截至2019年6月30日止六個月

24. 永久證券(續)

2018年第二批境內永久證券

於2018年12月3日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的上市和無擔保的境內永久資本證券(2018年第二批境內永久證券)。

2018年第二批境內永久證券的主要條款於本集團2018年的綜合財務報表中披露。

由於2018年第二批境內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，故不符合國際財務報告準則第9號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。

2019年第一批境內永久證券

於2019年1月29日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的上市和無擔保的境內永久資本證券(2019年第一批境內永久證券)。

根據2019年第一批境內永久證券的條款及條件(「2019年第一批境內永久證券條款及條件」)，2019年第一批境內永久證券持有人擁有自2019年1月29日起每年期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2019年1月29日(包括該日)起至2022年1月29日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(於2019年第一批境內永久證券條款及條件中釋義)；及(ii)就自2019年1月29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，按相關重設分派率(於2019年第一批境內永久證券條款及條件中釋義)。重設日界定為2019年1月29日後滿三個曆年後的各日。

綠城房產可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預定分派延期至下一個預定分派付款日期。綠城房產可按照下述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制。除非及直至綠城房產悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額，否則綠城房產不得宣派或支付任何股息或減少任何股本。

由於2019年第一批境內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，故不符合國際財務報告準則第9號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。

截至2019年6月30日止六個月

24. 永久證券(續)

2019年第二批境內永久證券

於2019年4月24日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,600,000,000元的上市和無擔保的境內永久資本證券(2019年第二批境內永久證券)。

根據2019年第二批境內永久證券的條款及條件(「2019年第二批境內永久證券條款及條件」)，2019年第二批境內永久證券持有人擁有自2019年4月24日起每年期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2019年4月24日(包括該日)起至2022年4月24日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(於2019年第二批境內永久證券條款及條件中釋義)；及(ii)就自2019年4月24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，按相關重設分派率(於2019年第二批境內永久證券條款及條件中釋義)。重設日界定為2019年4月24日後滿三個曆年後的各日。

綠城房產可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預定分派延期至下一個預定分派付款日期。綠城房產可按照下述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制。除非及直至綠城房產悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額，否則綠城房產不得宣派或支付任何股息或減少任何股本。

由於2019年第二批境內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，故不符合國際財務報告準則第9號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。

2019年第三批境內永久證券

於2019年6月19日，綠城房產發行本金總額為人民幣500,000,000元的非上市及無擔保的境內永久資本證券(「2019年第三批境內永久證券」)。

根據2019年第三批境內永久證券的條款及條件(「2019年第三批境內永久證券條款及條件」)，2019年第三批境內永久證券持有人擁有自2019年6月19日起每季期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2019年6月19日(包括該日)起至2021年6月19日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(於2019年第三批境內永久證券條款及條件中釋義)；及(ii)就自2019年6月19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，按相關重設分派率(於2019年第三批境內永久證券條款及條件中釋義)。重設日界定為2020年6月19日後每一曆年後的各日。

綠城房產可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預定分派延期至下一個預定分派付款日期。綠城房產可按照下述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制。除非及直至綠城房產悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額，否則綠城房產不得宣派或支付任何股息或減少任何股本。

由於2019年第三批境內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，故不符合國際財務報告準則第9號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。

於本中期期間，確認為分派的永久證券利息共計人民幣835,986,000元。於2019年6月30日，永久證券的加權平均利率為6.92%。

截至2019年6月30日止六個月

25. 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)有關的資料,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
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 上市權益投資	資產: 770,919 (2018年12月31日: 資產: 730,162)	第一級	活躍市場所報買入價。	不適用
按公平值計入其他全面 收益的無報價權益投資	資產: 532,729 (2018年12月31日: 資產: 545,520)	第三級	收入法—於此法中, 貼現現金流量法用 於計算投資對象擁 有權所得預期分紅 收入的現值。	鑒於管理層的經驗及 有關特定行業市況的知 識,長期除稅前經營利 潤率範圍介乎10.7%至 48.0%(2018年: 10.7% 至48.0%)。

截至2019年6月30日止六個月

25. 金融工具的公平值計量(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)

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	326,235
收購附屬公司	(4,418)
出售附屬公司	453
處置	(1,054)
	321,216
於2019年1月1日	545,520
處置	(12,791)
於2019年6月30日	532,729

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的賬面值與其公平值相若：

	於2019年6月30日		於2018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)	3,384,553	3,487,638¹	3,355,113	3,360,155 ¹
公司債務工具(第二級)	23,389,997	23,850,489¹	26,866,599	27,353,999 ¹
證券化安排的收款(第二級)	1,596,828	1,600,000¹	1,595,196	1,600,000 ¹

¹ 根據報價

兩期內概無轉入或轉出第二級。

截至2019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。上年度已授予但尚未歸屬的購股權78,900,000份。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2019年1月1日未行使	143,419,500	9.30
於中期期間行使	(2,244,500)	4.32
於中期期間到期	(32,275,000)	10.55
於2019年6月30日未行使	108,900,000	9.04

於本中期期間，概無授出任何購股權。

就於本中期期間行使的購股權而言，於行權日的加權平均股價為6.68港元(截至2018年6月30日止六個月：12.46港元)。

於2019年3月21日，本公司採納股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，據此，受託人將從公開市場上以本集團出資的現金購買本公司資本中將授出的普通股(「股份」)，並以信託形式為經選定僱員持有，直至該等股份根據股份激勵計劃的條文歸屬於相關經選定僱員。

股份激勵計劃旨在透過以本公司股份作為獎勵，以認可及獎勵本集團高級管理層、僱員(不論是全職或兼職)及本集團董事對本集團成長及發展的貢獻。

於本中期期間，本公司已向僱員及董事授出7,414,000股股份。首次50%已授出股份的歸屬期為自授出日期起至授出日期1週年止，而餘下50%已授出股份的歸屬期則為自授出日期起至授出日期2週年止。

於2019年6月30日，股份激勵計劃所購回及持有7,414,000股股份的賬面值為人民幣37,852,000元。本集團已就股份激勵計劃授出的股份於損益確認總開支人民幣1,751,000元。

截至2019年6月30日止六個月

27. 收購附屬公司

截至2019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
山東東城置業有限公司 (「山東東城」)(附註(i))	房地產開發	2019年2月21日	51%	397,968
山東綠城青和建築設計有限公司 (「山東青和」)(附註(ii))	設計與裝修管理	2019年3月6日	51%	—
北京東部綠城置業有限公司 (「北京東部」)(附註(iii))	房地產開發	2019年4月22日	51%	45,262
				443,230

附註：

- (i) 綠城房產取得山東東城51%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。山東東城先前為本集團擁有49%股份的合營企業。
- (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透過注資人民幣3,120,000元取得山東青和51%股權，以持續擴大本集團的設計與裝修管理業務。
- (iii) 本公司全資附屬公司北京綠城投資有限公司取得北京東部51%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。北京東部先前為本集團擁有49%股份的聯營公司。

截至2019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：

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
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

截至2019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)

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，以持續擴大本集團的物業開發業務。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，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (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，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (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樸的全部100%股權，以持續擴大本集團的物業發展業務。余姚綠潤及余姚綠城為杭州碩樸的附屬公司，因此亦被本集團收購。余姚綠城先前為本集團擁有47%權益的合營企業，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，以持續擴大本集團的物業開發業務。

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	
	2019年 總計 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	483	1,339
遞延稅項資產	70	19,156
可供發展物業	—	4,822,396
發展中物業	2,587,629	4,519,225
已竣工可出售物業	93,983	13,019
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	21,451	559,238
合同成本	—	29,085
應收關聯人士款項	781,311	2,056,809
預付所得稅	59	178,198
其他預付稅項	1,854	188,724
銀行結餘及現金	203,524	578,093
貿易及其他應付款項	(218,760)	(2,055,908)
合同負債	(10,863)	(5,421,210)
應付關聯人士款項	(1,039,152)	(109,485)
應付所得稅	(168,936)	(5,879)
其他應付稅項	(24)	(1,547)
銀行及其他借款	(1,320,000)	(1,267,000)
遞延稅項負債	(60,878)	(1,231,091)
	871,751	2,873,162
非控股股東權益	(2,672)	(1,234,230)
	869,079	1,638,932

截至2019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	
	2019年 總計 人民幣千元	2018年 總計 人民幣千元
減：		
轉撥自之前持有並歸類為聯營公司及 合營企業的權益	(382,362)	(363,606)
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)
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(附註)	(43,487)	(590,752)
	443,230	680,156
總代價，按以下方式償付：		
現金	45,262	380,056
應付代價	397,968	300,100
	443,230	680,156
收購產生的現金流入淨額：		
已付現金	(45,262)	(145,000)
所收購銀行結餘及現金	203,524	578,093
	158,262	433,093

附註：本集團於之前入賬列作聯營公司的北京東部的49%股權於收購時按該公平值重新計量，並於期內帶來收益人民幣43,487,000元。

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802,762,000元，總合同金額為人民幣802,762,000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2,672,000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73,943,000元。

截至2019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)

自收購日期起至中期期末，附屬公司應佔虧損人民幣18,405,000元已於本集團於中期的利潤確認。自收購日期起至中期期末止，附屬公司應佔利潤人民幣1,717,000元已於本集團於中期的利潤確認。

假設收購該等附屬公司已於2019年1月1日生效，本集團於中期的收入總額及利潤金額將分別為人民幣18,659,251,000元及人民幣3,101,322,000元。備考資料僅供說明用途，未必能作為在收購事項於期初完成的情況下本集團業務實際將達致收入及業績的指標，亦無意用作未來業績的預測。

28. 出售附屬公司

於2019年1月，本集團向一名獨立第三方出售其於杭州昭廉投資有限公司(「杭州昭廉」)的70%股權，現金代價為人民幣5,019,000元。廣州綠楨房地產開發有限公司(「廣州綠楨」)為杭州昭廉的全資附屬公司，因此本集團亦已出售。處置完成後，杭州昭廉及廣州綠楨入賬列為本集團聯營公司。

於2019年4月，本集團向一名獨立第三方出售其於綠城永隆裝飾工程有限公司的70%股權，現金代價為人民幣93,220,000元。

於2019年5月，由於兩名獨立第三方的注資，本集團於天津佳意房地產開發有限公司(「天津佳意」)的股權由100%攤薄至33%。視作出售事項後，天津佳意入賬列為本集團合營企業。

於2019年6月，本集團向一名獨立第三方出售其於杭州昭臻投資有限公司(「杭州昭臻」)的50%股權，現金代價為人民幣25,000,000元。杭州綠城銀湖房地產開發有限公司(「杭州銀湖」)為杭州昭臻的全資附屬公司，因此本集團亦已出售。處置完成後，杭州昭臻及杭州銀湖入賬列為本集團合營企業。

於2019年6月，本集團向一名獨立第三方出售其於佛山綠康房地產開發有限公司(「佛山綠康」)的50%股權，現金代價為人民幣2,500,000元。處置完成後，佛山綠康入賬列為本集團合營企業。

截至2019年6月30日止六個月

28. 出售附屬公司(續)

出售該等附屬公司的影響概要如下：

	截至2019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	3,131
使用權資產	8,553
可供發展物業	2,889,488
發展中物業	5,227,990
存貨	80,247
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	225,788
應收關聯人士款項	459,830
合同資產	80,216
預付所得稅	34,993
其他預付稅項	118,200
銀行結餘及現金	848,635
遞延稅項資產	18,744
合同負債	(1,451,799)
貿易及其他應付款項	(1,893,785)
應付關聯人士款項	(3,970,846)
租賃負債	(8,553)
應付所得稅	(32,357)
其他預付稅項	(10,097)
銀行借款	(2,503,000)
遞延稅項負債	(860)
	124,518
轉撥至所持並歸類為一家聯營公司及合營企業的權益	(14,162)
出售附屬公司淨收益	42,371
非控股股東權益	(26,988)
總代價	125,739
總代價，按以下方式償付：	
已收現金	93,220
應收代價款	32,519
	125,739
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金	93,220
出售銀行結餘及現金	(848,635)
	(755,415)

截至2019年6月30日止六個月

29. 承擔

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
就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	27,984,519	25,908,743

除上述者外，本集團分佔其合營企業承擔如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
就可供發展物業及發展中物業已訂約但未撥備	2,060,502	3,008,069

30. 資產抵押

於中期期末，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、廠房及設備	3,731,349	2,632,015
使用權資產	366,878	–
預付租賃款	–	308,532
可供發展物業	335,823	831,446
發展中物業	66,181,152	54,505,737
已竣工可出售物業	782,806	793,258
投資物業	2,316,143	2,423,938
應收關聯人士款項	500,000	500,000
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	72,125	–
抵押銀行存款	1,548,383	4,871,831
於聯營公司權益	159,800	147,881
	75,994,459	67,014,638

截至2019年6月30日止六個月

31. 或然負債

擔保

本集團於2019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32,464,889,000元(於2018年12月31日：人民幣33,937,731,000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2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
提供給以下公司的信用擔保：		
聯營公司	7,650,548	7,831,428
合營企業	9,972,223	8,338,367
	17,622,771	16,169,795
提供給以下公司的抵押及質押擔保：		
合營企業	175,000	175,000
總計	17,797,771	16,344,795

於中期期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
應佔聯營公司為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	3,432,913	5,494,304

於中期期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
應佔合營企業為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	1,350,380	1,076,336

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，且於中期期間並無就預期信用虧損確認虧損撥備(2018年：無)。

截至2019年6月30日止六個月

32. 關聯人士披露

(i) 截至2019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	
	2019年 人民幣千元	2018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
從合營企業及聯營公司收到的工程服務收入(附註)	13,845	7,607
支付／應付予股東公司的租賃費用	3,329	4,661
從聯營公司購入(附註)	75,500	41,972
應收以下各方款項的利息收入：		
– 聯營公司(附註)	130,884	104,401
– 合營企業(附註)	167,844	239,480
– 非控股股東	99,947	18,874
應付以下各方款項的利息開支：		
– 聯營公司(附註)	50,827	7,416
– 合營企業(附註)	50,143	91,138
– 非控股股東	64,533	204,159
– 股東公司	5,280	18,938
支付／應付予合營企業(附註)的廣告開支	51,887	50,000
從聯營公司收取的綜合服務收入(附註)	3,489	1,196
支付／應付予股東公司的酒店管理費	1,313	1,539
從合營企業及聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	–	589
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)	105,670	163,658
– 合營企業(附註)	56,186	32,149
– 股東公司	34	287
支付予股東公司的健康管理服務費	–	678
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	–	3,697
支付予股東公司的教育服務框架費	2,476	39
支付予非控股股東的建築設計費	–	4,719

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。

2019年5月前，宋卫平先生、夏一波女士及中交集團各自為本公司「股東」，統稱為「股東」。2019年5月後，中交集團為本公司「股東」。股東公司指股東及聯屬公司擁有的公司。

截至2019年6月30日止六個月

32. 關聯人士披露(續)

(ii) 截至2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
從非控股股東收購附屬公司的額外權益	97,567	287,854

(iii) 主要管理人員補償

截至2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期福利	12,983	13,055
離職收益	154	130
股份支付(附註)	21,847	40,032
	34,984	53,217

附註：本集團就購股權計劃及股份激勵計劃中已授出但尚未能行使的股份於損益確認開支。

33. 報告期後事項

下列重大事項於2019年6月30日後發生：

於2019年7月15日，本集團與另一方及中交西南投資發展有限公司(中交集團的附屬公司)就本公司全資附屬公司成都綠城川菜小鎮實業有限公司訂立股份轉讓及股東合作協議。根據該協議，成都綠城川菜小鎮實業有限公司將由本集團、中交西南投資發展有限公司及另一方分別擁有60%、20%及20%，並仍為本公司的附屬公司。股權轉讓已於2019年8月完成。

依據本集團於2018年12月17日簽訂的收購百年人壽相關協議約定，倘中國銀保監會並未於支付購買價後的規定期限內就建議收購事項發出批准(「該批准」)，當股份轉讓協議終止，賣方須向綠城房產退還全部購買價。截至2019年8月23日，該批准尚未發出。因此，根據股份轉讓協議條款及條文，該協議終止，賣方將向綠城房產退還全部購買價。

34. 重新分類

本集團將貿易及其他應收款項減值虧損(計提)撥回以及應收關聯人士款項減值虧損重新分類至「預期信用虧損模式下的減值及撥回淨值」科目，並將已竣工可出售物業減值虧損重新分類至簡明綜合損益及其他全面收益表中的「非金融資產減值虧損及撥回淨值」科目，因此，比較數字亦被重新分類。

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
中國交建	指	中國交通建設股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所及上海證券交易所上市
中交集團	指	中國交通建設集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資有限公司，為本公司主要股東
本公司／綠城／綠城中國	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
董事	指	本公司董事
總建築面積	指	總建築面積
綠城集團	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
綠城房產	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城管理	指	綠城房地產建設管理集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
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2019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

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



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