

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之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份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。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

二零二零年到期之200,000,000美元9.875厘債券

(股份代號：5485)

二零二一年到期之300,000,000美元6.0厘債券

(股份代號：5412)

二零一九年中期業績公佈

摘要

- 本期內溢利約為人民幣880,000,000元，按年增加約90%
- 本期內本公司擁有人應佔溢利約為人民幣706,000,000元，按年增加約113%
- 本期內毛利率由去年同期的約24%升至約36%
- 本期內核心淨溢利⁽¹⁾約達人民幣522,000,000元，按年增加約145%
- 本期內每股基本及攤薄盈利上升約127%至約人民幣0.25元
- 負債比率淨額由二零一八年十二月三十一日的約88%下降至二零一九年六月三十日的約50%
- 二零一九年上半年的合約銷售額約達人民幣25,605,000,000元，按年增長約67%
- 自二零一九年財政年度起及直至本公告日期，於5個城市收購6幅總建築面積約2,680,000平方米地塊

⁽¹⁾ 其指期內溢利及全面收入總額，不包括投資物業公允價值變動稅後收益、衍生金融工具收益／虧損淨額及匯兌虧損淨額。

簡明綜合損益及其他全面利潤表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3		
— 貨品及服務		5,767,073	5,279,280
— 租金		34,516	22,681
總收益		5,801,589	5,301,961
銷售成本		(3,739,046)	(4,053,993)
毛利		2,062,543	1,247,968
其他收入		12,792	15,459
其他收益及虧損		(23,766)	(259,050)
銷售及市場推廣費用		(320,334)	(308,190)
行政費用		(362,533)	(281,449)
其他經營開支		(114,503)	(18,384)
預期信貸虧損模式項下減值虧損，扣除撥回		5,831	(14,869)
來自經營活動的業績		1,260,030	381,485
融資收入		30,260	24,101
融資成本	4	(69,461)	(132,742)
融資成本淨額		(39,201)	(108,641)
應佔聯營公司虧損		(8,129)	(1,302)
應佔合營企業溢利		2,701	18,239
投資物業公允價值變動收益	8	508,756	677,144
除所得稅前溢利		1,724,157	966,925
所得稅開支	5	(844,350)	(504,299)
期內溢利及全面收入總額		879,807	462,626
以下人士應佔：			
本公司擁有人		705,631	331,821
非控股權益		174,176	130,805
		879,807	462,626
每股盈利：			
基本及攤薄	7	0.25	0.11

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	於 二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,189,490	1,208,629
無形資產		1,229	1,251
使用權資產		86,986	–
土地使用權		–	69,315
按公允價值列賬於其他全面收入 (「按公允價值列賬於其他全面收入」) 的股權工具		294,340	294,340
投資物業	8	14,015,000	13,083,000
發展中物業		8,246,382	13,194,256
聯營公司權益		191,596	206,554
合營企業權益		622,045	619,344
遞延稅項資產		784,367	644,169
受限制銀行存款		398,400	–
非流動資產總額		25,829,835	29,320,858
流動資產			
發展中物業		31,050,290	25,083,825
已建成待售物業		11,923,231	10,170,401
可收回稅項		1,067,433	944,494
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	9	14,213,292	17,538,455
合約資產		688,198	839,997
合約成本		83,440	54,962
按公允價值列賬於損益的金融資產		1,319	–
受限制銀行存款		3,070,436	2,217,430
銀行結餘及現金		7,078,536	4,059,778
流動資產總額		69,176,175	60,909,342
資產總額		95,006,010	90,230,200

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日 - 續

		於 二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
權益			
股本		1,132,097	1,132,097
股份溢價		3,412,872	3,412,872
儲備		1,138,759	1,138,759
永久證券	12	787,823	787,823
保留溢利		4,970,176	4,778,667
本公司擁有人應佔權益總額		11,441,727	11,250,218
非控股權益		2,869,798	2,694,520
權益總額		14,311,525	13,944,738
非流動負債			
計息貸款		10,221,775	9,475,268
租賃負債		4,989	-
債券	11	-	1,367,416
遞延稅項負債		1,920,675	1,822,577
非流動負債總額		12,147,439	12,665,261
流動負債			
計息貸款		3,033,453	3,209,345
應付賬款及其他應付款項	10	30,005,325	29,485,687
租賃負債		12,564	-
合約負債		29,464,128	24,511,228
應付稅項		1,567,678	1,963,342
債券	11	4,463,898	4,450,599
流動負債總額		68,547,046	63,620,201
負債總額		80,694,485	76,285,462
權益及負債總額		95,006,010	90,230,200
流動資產(負債)淨額		629,129	(2,710,859)
總資產超逾流動負債		26,458,964	26,609,999

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公允價值(視情況而定)計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

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」)所產生的會計政策變動外，截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所依從者相同。

採納新訂及經修訂國際財務報告準則

在本中期期間，本集團已首次採用下列由國際會計準則理事會所頒佈，並需於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之新訂及經修訂國際財務報告準則，以供編製本集團之簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償
國際會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或支付
國際會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改善

於本期內應用新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載披露產生重大影響。

3. 收益及分部資料

本集團主要產品及服務所得收益分析如下：

	截至二零一九年六月三十日止六個月		
	在某時間點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	總計 人民幣千元
國際財務報告準則第15號項下			
貨品及服務種類			
物業銷售及建築管理服務	5,409,246	47,948	5,457,194
酒店及配套服務	–	73,673	73,673
物業管理及其他服務	–	236,206	236,206
	<u>5,409,246</u>	<u>357,827</u>	<u>5,767,073</u>
物業租賃			<u>34,516</u>
			<u>5,801,589</u>

	截至二零一八年六月三十日止六個月		
	在某時間點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	總計 人民幣千元
國際財務報告準則第15號項下			
貨品及服務種類			
物業銷售及建築管理服務	4,990,433	–	4,990,433
酒店及配套服務	–	61,755	61,755
物業管理及其他服務	–	227,092	227,092
	<u>4,990,433</u>	<u>288,847</u>	<u>5,279,280</u>
物業租賃			<u>22,681</u>
			<u>5,301,961</u>

以下為本集團按可申報分部劃分的收益、業績、資產及負債分析：

	物業銷售 及建築 管理服務 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及 配套服務 人民幣千元	物業管理 及其他 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日 止六個月(未經審核)					
外部客戶收益	<u>5,457,194</u>	<u>34,516</u>	<u>73,673</u>	<u>236,206</u>	<u>5,801,589</u>
分部間收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>674,153</u>	<u>674,153</u>
可申報分部收益	<u>5,457,194</u>	<u>34,516</u>	<u>73,673</u>	<u>910,359</u>	<u>6,475,742</u>
除所得稅前可申報分部溢利	<u>1,256,880</u>	<u>538,584</u>	<u>2,617</u>	<u>7,627</u>	<u>1,805,708</u>
於二零一九年六月三十日 (未經審核)					
可申報分部資產	<u>78,332,117</u>	<u>14,015,000</u>	<u>1,252,009</u>	<u>2,582,749</u>	<u>96,181,875</u>
可申報分部負債	<u>66,075,963</u>	<u>8,545,732</u>	<u>838,807</u>	<u>1,740,356</u>	<u>77,200,858</u>
截至二零一八年六月三十日 止六個月(未經審核)					
外部客戶收益	4,990,433	22,681	61,755	227,092	5,301,961
分部間收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133,032</u>	<u>133,032</u>
可申報分部收益	<u>4,990,433</u>	<u>22,681</u>	<u>61,755</u>	<u>360,124</u>	<u>5,434,993</u>
除所得稅前可申報分部溢利	<u>280,389</u>	<u>694,572</u>	<u>1,599</u>	<u>6,675</u>	<u>983,235</u>
於二零一八年十二月三十一日 (經審核)					
可申報分部資產	<u>78,424,276</u>	<u>13,083,000</u>	<u>1,738,365</u>	<u>2,112,126</u>	<u>95,357,767</u>
可申報分部負債	<u>65,940,180</u>	<u>6,934,324</u>	<u>1,317,193</u>	<u>1,233,679</u>	<u>75,425,376</u>

可申報分部收益、業績的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益		
可申報分部收益	6,475,742	5,434,993
分部間收益對銷	(674,153)	(133,032)
	<u>5,801,589</u>	<u>5,301,961</u>
溢利		
除所得稅前可申報分部溢利	1,805,708	983,235
分部間溢利對銷	(76,123)	(33,247)
應佔聯營公司虧損	(8,129)	(1,302)
應佔合資企業溢利	2,701	18,239
	<u>1,724,157</u>	<u>966,925</u>

可申報分部資產及負債的對賬如下：

	於	於
	二零一九年	二零一八年
	六月	十二月
	三十日	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
資產		
可申報分部資產	96,181,875	95,357,767
分部間應收款項對銷	(970,271)	(4,957,929)
分部間投資對銷	(1,019,235)	(995,536)
聯營公司權益	191,596	206,554
合資企業權益	622,045	619,344
	<u>95,006,010</u>	<u>90,230,200</u>
負債		
可申報分部負債	77,200,858	75,425,376
分部間應付款項對銷	(970,271)	(4,957,929)
債券	4,463,898	5,818,015
	<u>80,694,485</u>	<u>76,285,462</u>

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
貸款利息費用	313,691	281,319
債券利息費用	190,120	128,374
合約負債利息費用	164,020	138,225
租賃負債利息費用	336	—
	<u>668,167</u>	<u>547,918</u>
減：資本化的融資成本	<u>(598,706)</u>	<u>(415,176)</u>
	<u>69,461</u>	<u>132,742</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	547,514	379,661
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	338,936	160,569
	<u>886,450</u>	<u>540,230</u>
遞延稅項：		
本期間	<u>(42,100)</u>	<u>(35,931)</u>
	<u>844,350</u>	<u>504,299</u>

由於本集團於兩個期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施規例，本集團的中國主要營運公司均須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

此外，企業所得稅法規定兩間具有直接投資關係的「居民企業」獲豁免就合資格股息收入繳納所得稅。否則，有關股息須根據企業所得稅法繳納5%或10%預扣稅。本集團適用10%預扣稅。

土地增值稅

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅房之物業出售之增值額不超過可扣稅項目總額之總和20%，則可獲豁免。截至二零一九年六月三十日止六個月，計入損益中的土地增值稅撥備為人民幣338,936,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣160,569,000元)。

6. 股息

於中期期間，已就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股0.20港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：每股0.15港元)。中期期間宣派的末期股息總額為558,377,000港元(相等於人民幣491,182,000元)(截至二零一八年六月三十日止六個月：419,052,000港元，相等於人民幣342,114,000元)。

董事會已決議不就截至二零一九年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算得出：

(a) 盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
分配至普通股的本公司擁有人應佔溢利	705,631	331,821
減：永久證券分派	(22,912)	(21,502)
計算每股基本及攤薄盈利所用的盈利	<u>682,719</u>	<u>310,319</u>

(b) 股份數目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
計算每股基本及攤薄盈利所用的 普通股加權平均數	<u>2,769,188,000</u>	<u>2,770,973,440</u>

8. 投資物業

	發展中 投資物業 人民幣千元	已建成 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	8,005,635	5,077,365	13,083,000
添置	500,385	-	500,385
轉撥自己建成待售物業	-	256,013	256,013
轉讓	-	(333,154)	(333,154)
轉撥	(7,857,313)	7,857,313	-
在損益確認的公允價值增加淨額	1,293	507,463	508,756
於二零一九年六月三十日	<u>650,000</u>	<u>13,365,000</u>	<u>14,015,000</u>

本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的投資物業公允價值乃按由與本集團並無關連的獨立估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於相關日期進行的估值為基準達致。戴德梁行具備於有關地區進行物業估值之合適資格，近期亦有相關估值經驗。

就已建成投資物業而言，已在適當情況下採用收入資本化法，透過將從現有租戶收取之租金收入淨額撥充資本連同就各物業任何潛在復歸收入作出適當扣減計算進行評值。

就在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已建成投資物業的市值(乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用，以及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和各區域類似已完工物業市場價值的分析。

本中期期間，估值技術概無變更。

於二零一九年六月三十日，本集團並無就為數人民幣133,000,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣133,000,000元)的若干投資物業獲取國有土地使用權證。

於二零一九年六月三十日，總賬面值為人民幣578,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣578,000,000元)的投資物業已質押作本集團借貸的抵押品。

9. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

	於 二零一九年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收賬款		
—應收關聯方	4,233	5,522
—應收非關聯方	214,263	278,372
	<u>218,496</u>	<u>283,894</u>
減：呆賬撥備	(26,159)	(41,405)
應收賬款，扣除呆賬撥備	192,337	242,489
其他非貿易應收賬款		
—應收關聯方	7,263,639	10,688,157
—應收非關聯方	2,129,781	2,601,032
—應收關聯方代價	287,113	903,913
	<u>9,680,533</u>	<u>14,193,102</u>
減：呆賬撥備	(197,068)	(187,400)
其他非貿易應收賬款，扣除呆賬撥備	9,483,465	14,005,702
預付承包商款項	616,208	894,739
預付關聯方款項	433,244	138,319
收購土地使用權的預付按金	1,861,566	1,119,312
其他預繳稅款	1,626,472	1,137,894
	<u>14,213,292</u>	<u>17,538,455</u>

本集團一般不會向客戶提供信貸期。應收賬款的賬齡分析載列如下：

	於二零一九年 六月 三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
0-90日	25,723	169,739
91-180日	1,605	6,673
181-365日	126,029	5,747
超過365日	38,980	60,330
	<u>192,337</u>	<u>242,489</u>

10. 應付賬款及其他應付款項

	於 二零一九年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付關聯方		
— 貿易相關	213,605	744,750
— 非貿易相關	<u>11,294,532</u>	<u>12,963,598</u>
	<u>11,508,137</u>	<u>13,708,348</u>
應付賬款	10,155,179	11,177,086
購買土地使用權應付款項	706,417	620,555
其他應付稅項	138,911	209,390
應付利息	58,981	96,579
應付股息	491,422	240
其他應付款項和預提費用	<u>6,946,278</u>	<u>3,673,489</u>
	<u>18,497,188</u>	<u>15,777,339</u>
合計	<u>30,005,325</u>	<u>29,485,687</u>

應付關聯方及第三方的應付賬款賬齡分析如下：

	於 二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	7,310,531	9,312,288
超過90日至180日內	452,715	637,596
超過180日至365日內	816,029	462,261
超過365日	<u>1,789,509</u>	<u>1,509,691</u>
	<u>10,368,784</u>	<u>11,921,836</u>

11. 債券

於二零一六年七月二十八日，本公司按等同面值99.301%的價值發行於二零一九年到期總面值450,000,000美元的3.875厘債券(「甲債券」)。甲債券於香港聯交所上市。甲債券按年利率3.875厘計息，於每年一月二十八日及七月二十八日每半年期末付息，並將於二零一九年七月二十八日到期。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為443,986,000美元(相等於人民幣2,956,815,000元)。

於二零一八年六月二十七日，本公司按等同面值100%的價值發行於二零一九年到期總面值200,000,000美元的7.875厘債券(「乙債券」)。乙債券於香港聯交所上市。乙債券按年利率7.875厘計息，於每年十二月二十七日及六月二十七日每半年期末付息，並將於二零一九年六月二十七日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為199,347,000美元(相等於人民幣1,299,346,000元)。乙債券於二零一九年六月二十六日到期及償還。

於二零一八年十二月十七日，本公司按等同面值100%的價值發行於二零二零年到期總面值200,000,000美元的9.875厘債券(「丙債券」)。丙債券於香港聯交所上市。丙債券按年利率9.875厘計息，於每年十二月二十六日及六月二十五日每半年期末付息，並將於二零二零年六月十七日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為199,219,000美元(相等於人民幣1,375,886,000元)。

甲債券附有本公司中介控股股東綠地控股集團有限公司提供的保持良好契據的利益。

乙券具有嵌入式發行人贖回權。本公司可透過向受託人及債券持有人發出不多於30日的書面通知書，按相等於債券本金額100%的贖回價連同累計未付利息贖回全部或部分債券。乙債券的贖回權於償還日期前並無兌現。

丙債券具有嵌入式發行人贖回權。本公司可透過向受託人及債券持有人發出不少於15日且不多於30日的書面通知，按相等於債券本金額100%的贖回價連同累計未付利息贖回全部或部分債券。

董事認為，丙債券的發行人贖回權的公允價值對本集團而言並不重大。

所有債券於中期期間的變動概要載列如下：

	人民幣千元
於二零一九年一月一日	5,818,015
期內利息開支	190,120
期內已付／應付利息	(181,226)
償還債券	(1,376,100)
匯兌調整	13,089
	<u>4,463,898</u>
於二零一九年六月三十日	<u>4,463,898</u>

債券的賬面總值須於以下年期償還：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內到期款項	4,463,898	4,450,599
一年後但兩年內到期款項	<u>-</u>	<u>1,367,416</u>
合計	<u>4,463,898</u>	<u>5,818,015</u>

12. 永久證券

二零一六年七月二十七日(「發行日期」)，本集團發行本金總額為120,000,000美元的以美元計值的高級永久資本證券(「永久證券」)。永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用的分派率每半年期末收取以美元支付的分派。

永久證券的主要條款於本集團二零一六年的綜合財務報表中披露。

由於永久證券僅對本集團施加在本集團酌情下償付本金或在若干情況下支付任何分派的合約責任，其實際上賦予本集團避免分發現金或其他金融資產以履行合約責任的無條件權利，因此其並不符合分類為金融負債之定義。因此，整項工具分類作權益，或倘有宣派則在宣派時當作權益股息。

本公司已計提及支付本中期期間分派3,375,000美元(相當於人民幣22,940,000元)。

業務回顧

業績

二零一九年上半年，在融資環境整體充裕和行業政策邊際寬鬆的背景下，結合國內總產值變化不難看出中國經濟趨勢延續總體平穩、穩中向好的發展態勢，今年上半年中國房地產市場投資延續了去年以來的平穩走勢。無論是從供給側的產值，還是從需求側的固定資產房地產類投資和消費增速來看，數據都超出市場預期，增速反彈明顯。

在供給側持續的政策補丁、靈活調動供給、因城施策及需求側調控等相互作用下，市場過熱過冷在一定程度上得到緩解，有效供給得以落實，市場趨於平穩。截至二零一九年六月三十日止六個月（「回顧期內」）本集團的合約銷售總額約為人民幣25,605,000,000元，已售合約總建築面積則為1,240,369平方米，整體銷售表現符合預期。

於回顧期內，本集團錄得總收益約人民幣5,802,000,000元，較去年同期增加約9%，主要原因為來自物業銷售的收益增加。本期內本公司擁有人應佔溢利約為人民幣706,000,000元，按年增加約113%。本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.25元，去年同期則為人民幣0.11元。

於回顧期內，已售出及交付項目的總建築面積為462,904平方米。平均售價約為每平方米人民幣11,581元。物業銷售收益約為人民幣5,457,000,000元，較去年同期約人民幣4,990,000,000元增加約9%。於二零一九年上半年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零一九年	二零一九年	平均售價 人民幣元/ 平方米
		上半年售出 及交付概約 建築面積	上半年確認 概約銷售額	
		平方米	人民幣千元	
物業				
綠地南寧中央廣場	南寧	125,723	1,872,024	14,890
綠地城	海口	140,577	1,209,825	8,606
華潤綠地凱旋門	徐州	71,519	843,232	11,790
綠地蘇州ONE	蘇州	32,416	519,398	16,023
綠地湖語墅	徐州	33,089	325,755	9,845
綠地海珀瀾庭	昆明	5,315	79,500	14,958
綠地雲都會廣場	昆明	10,449	76,251	7,297
黃山太平湖度假區	黃山	9,482	74,455	7,852
盛高大城	昆明	6,802	59,545	8,754
綠地碧湖國際	寧波	6,597	59,241	8,980
五象綠地中心	南寧	4,237	59,570	14,059
綠地海長流	海口	4,114	53,283	12,952
綠地國際花都	南寧	5,102	37,197	7,291
綠地中央文化城	海口	2,082	29,108	13,981
綠地林肯公館	蘇州	2,897	28,125	9,708
綠地山鼎莊園	太原	565	9,632	17,048
綠地江南華府	蘇州	485	7,870	16,227
綠地榮域	海口	291	6,686	22,976
南寧綠地中心	南寧	363	4,698	12,942
宋隆小鎮	肇慶	611	3,489	5,710
綠地香樹花城	昆明	188	1,848	9,830
小計		462,904	5,360,732	11,581
停車位				
綠地西水東	無錫		24,818	
綠地海珀瀾庭	昆明		22,818	
綠地城	海口		12,685	
綠地南寧中央廣場	南寧		10,470	
盛高大城	昆明		6,348	
香逸灣	上海		5,467	
綠地江南華府	蘇州		5,107	
綠地榮域	海口		2,738	
華潤綠地凱旋門	徐州		2,570	
綠地旭輝城	杭州		2,102	
綠地海長流	海口		1,339	
小計			96,462	
物業銷售合計			5,457,194	

合約銷售

受益於母公司綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)(600606.SH)強大的品牌優勢、豐富的資源、完善宏大的體系及領先的管理，本集團積極發展高品質項目，聚焦資源整合，實現精準的定價策略及項目定位。回顧期內，公司合約銷售金額約人民幣25,605,000,000元，與去年同期相比增加約人民幣10,290,000,000元，增幅約67%，對應合約總建築面積為約1,240,369平方米，平均售價為約人民幣20,643元/平方米。

回顧期內，本集團合約銷售額的主要來自分佈於泛長三角區和泛珠三角區等重點區域，其中主要包括上海、江蘇及廣西的項目，分別佔45%、16%及13%的合約銷售額。

戰略合作

於二零一九年二月，本集團與江蘇省鎮江市丹徒區政府就都市更新建設項目、城際空間站項目和國學特色小鎮項目簽訂合作框架協議，為此地塊的改造升級提供方案設計服務、招商策劃及項目建設開發運營諮詢。此次合作將充分發揮綠地香港自身在城市規劃設計、城際空間站打造、教育康養產業等方面的優勢，為丹徒新城搭載全新發展引擎，助力鎮江實現都市能級飛躍。

於二零一九年五月六日，本集團正式宣佈將二零一九年度美巡系列賽第八站引入本集團旗下綠地黃山臥虎高爾夫俱樂部，並於二零一九年六月十七日至六月二十四日舉辦此次賽事。美巡賽中國屬於美巡賽的晉級資格賽，是中國目前最頂級的男子職業高爾夫巡迴賽。與此同時，本集團欣然宣佈與北京盛開體育發展有限公司簽訂了為期三年的戰略合作協議。雙方以此次在黃山綠地太平湖項目開展合作試點，擬在國際賽事舉辦、體育培訓中心打造、文體購物與主題餐飲、體育文化企業總部引入等各專業領域深入合作，以期互利共贏，實現資源的最優化配置。憑藉本集團豐富應用場景、深厚產業縱深，以及盛開體育的國際化發展視野、成熟運作賽事體系，力爭在五年內打造一個在國際上具有影響力、全國範圍具有領先地位、長三角區域具有示範效應的運動休閒特色小鎮。通過在「生態體育旅遊」的細分領域上大膽、創新的嘗試，本次戰略合作亦是本集團在文商旅業務方向上又一次重要的佈局和突破，為本集團注入了體育產業新能量，升級「房地產+」戰略模式。

土地儲備

回顧期內，本集團策略性地於泛長三角區域及一帶一路區域的城市增加優質的土地儲備。

於二零一九年三月，本集團以總代價約人民幣661,000,000元一舉斬獲廣西—南寧東盟經濟開發區地塊，總建築面積約911,000平方米，平均樓板價約為726元/平方米，該項目擁有極佳的地理位置和自然環境，區位交通優越，生態環境良好，將作為綠地東盟國際城二期開發，用作住宅，商業及酒店用途。

於二零一九年四月，本集團以總代價約人民幣483,000,000元成功摘得位於桐鄉的地塊，總建築面積約216,000平方米，平均樓板價約為人民幣2,236元/平方米。此地塊位於浙江省嘉興市桐鄉市經濟開發區發展大道南側。該地塊規劃發展為桐鄉綠地中央廣場二期，未來將打造為桐鄉的科技新城。

同月，本集團再次發力，以總代價約人民幣561,000,000元一舉斬獲江蘇省鎮江市丹徒區地塊，總建築面積約150,400平方米，平均樓板價約為人民幣3,733元/平方米。作為本集團首次入駐鎮江，該地塊位於鎮江市丹徒新城板塊，緊鄰揚溧高速和滬寧高速。丹徒新城作為市政府重點打造的區域，是未來城市發展的中心，隨著城市規劃的進一步落地和本集團的強勢入駐，該區域價值將得到進一步提升。

於二零一九年五月，本集團以總代價約人民幣1,532,000,000元成功摘得位於昆明滇池地區的地塊，該地塊將作為綠地滇池國際健康城二期項目開發。該項目建築面積約418,300平方米，平均樓板價約為人民幣3,662元/平方米。該項目位於昆明大健康產業創新增長極和連接泰馬的大健康走廊輻射範圍內。

於二零一九年六月，本集團以總代價約人民幣636,000,000元成功摘得安徽省宣城市廣德縣多宗地塊。該等地塊的總建築面積約829,200平方米，平均樓板價約為人民幣767元/平方米。該項目位於廣德縣高鐵新城片區，距離縣政府僅3公里。作為首駐宣城市的項目，本集團將針對高鐵新城產業集聚、人群密集等特點，以打造目標人群的生活風尚為重點，計劃將其打造成集教育資源、酒店資源、產業辦公、特色商業、生態旅遊為一體的高鐵複合社區。

於二零一九年七月，本集團以總代價約人民幣312,000,000元再次競得江蘇省鎮江市揚中區地塊，該地塊的規劃建築面積約為157,700平方米，平均樓板價約為人民幣1,980元／平方米，用作住宅用途。

於回顧期內，截至本中期業績公佈日期，本集團擁有土地儲備約20,100,000平方米，主要策略性地分佈在中國泛長江三角區域及泛珠三角區域的主要城市的核心地段。本集團的土地儲備足夠支持近幾年的發展需求，未來亦將不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

境外融資

於二零一九年七月，本集團成功發行本金為300,000,000美元二零二一年到期的利率6厘債券。發行所得款項淨額主要用作為其境外債務進行再融資。

展望

總的來看，上半年國民經濟運行在合理區間，延續了總體平穩、穩中有進的發展態勢。住房問題既關係到居民福祉，又關係到經濟增長和金融穩定。房地產調控政策隨著時間推移，變得日趨完善、成熟、有效、因地制宜。展望下半年經濟下行壓力依然存在，疊加中美貿易戰升級且存不確定性，預計我國房地產調控政策將以穩為主，因城施策仍將是房地產調控的主基調。在調控方式上，仍以因城施策為主，側重供給端的調控。融資環境方面，預計仍舊會邊際寬鬆，但對需求刺激有限。本集團將一如既往地專注房地產業務，進一步開發及儲備優質地塊，拓展高質量的住宅市場，深耕泛長三角及泛珠三角地區等核心城市，穩定全國化佈局，滿足房地產市場多層級的消費需要。同時，集團持續提升「房地產+」的業務戰略，佈局文商旅、體育大生活、醫康養等地產項目，並積極降本增效，優化投資結構，打造高效的人才梯隊，提升集團整體競爭力及市場影響力，為業務發展打下堅實基礎，為實現千億銷售目標而努力。

財務表現

收益

本集團於二零一九年上半年的總收益約為人民幣5,802,000,000元，較二零一八年同期的約人民幣5,302,000,000元增加約9%，主要由於來自物業銷售的收益增加所致。

物業銷售為本集團核心業務活動，二零一九年上半年的物業銷售產生收益約人民幣5,457,000,000元(二零一八年上半年：約人民幣4,990,000,000元)，佔總收益約94%，較去年同期增加約9%，主要由於回顧期內已出售及交付的總建築面積增加所致。本集團來自其他分部的收益主要包括來自酒店及相關服務、物業管理及其他服務及物業租賃的收入。

	二零一九年 上半年 人民幣千元	二零一八年 上半年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售及建築管理服務	5,457,194	4,990,433	466,761
物業管理及其他服務	236,206	227,092	9,114
酒店及相關服務	73,673	61,755	11,918
租金收入	34,516	22,681	11,835
總計	<u>5,801,589</u>	<u>5,301,961</u>	<u>499,628</u>

銷售成本

於回顧期內，銷售成本約人民幣3,739,000,000元，二零一八年上半年則為約人民幣4,054,000,000元，減少約8%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

毛利及毛利率

於回顧期內，毛利由二零一八年上半年約人民幣1,248,000,000元，增加至約人民幣2,063,000,000元；而毛利率則由24%大幅上升至36%，主要由於本集團實行有效的成本控制管理所致。

其他收入、其他收益及虧損及其他經營開支

其他收入、其他收益及虧損及其他經營開支由二零一八年上半年約人民幣262,000,000元虧損減少至二零一九年同期約人民幣125,000,000元，主要由於回顧期內人民幣貶值導致匯兌虧損大幅減少所致。

經營開支

由於本集團業務持續發展及擴展，行政費用和銷售及市場推廣開支分別增加至人民幣363,000,000元及人民幣320,000,000元，二零一八年同期分別為人民幣281,000,000元和人民幣308,000,000元。

融資成本淨額

融資成本淨額由二零一八年上半年的人民幣109,000,000元減少至二零一九年同期的人民幣39,000,000元。有關減幅與計息借款總結餘相符。

投資物業公允價值變動收益

於回顧期內，本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣509,000,000元，而二零一八年同期則為收益約人民幣677,000,000元，公允價值收益主要由於上海的投資物業所致。

所得稅開支

所得稅開支由二零一八年上半年的人民幣504,000,000元上升至二零一九年同期的人民幣844,000,000元，主要由於期內具較高利潤的已交付物業的企業所得稅和土地增值稅撥備增加所致。

期內及本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額

本集團的期內及本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額分別約為人民幣880,000,000元及人民幣706,000,000元，較二零一八年同期分別人民幣463,000,000元及人民幣332,000,000元，分別增加90%及113%，主要由於二零一九年上半年毛利及毛利率增加所致。

財務狀況

於二零一九年六月三十日，本集團的權益總額為人民幣14,312,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣13,945,000,000元)。總資產為人民幣95,006,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣90,230,000,000元)，而總負債為人民幣80,694,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣76,285,000,000元)。

流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零一九年六月三十日，負債比率淨額(借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)後除以權益總額)下降至50%的水平(二零一八年十二月三十一日：88%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)為人民幣10,547,000,000元，借款總額為人民幣17,719,000,000元，權益基礎為人民幣14,312,000,000元。

庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團有以美元及港元計值的計息借款，但經營收益則主要以人民幣計值。回顧期內，人民幣匯率波動，對企業融資成本及盈利表現帶來壓力，本集團的財務業績亦受到一定程度的影響。有見及此，截至本公告日期，本公司已簽訂本金總額為50,000,000美元的遠期外匯合同，以對沖人民幣兌美元的匯率風險。本公司將會持續監察人民幣兌美元的匯率走勢，並會在適當的情況下採取合適的對沖外匯風險的措施。

本集團已制定庫務政策，目標為加強控制庫務職能及減低資金成本。在為業務提供資金時，資金的條款乃受到集團層面的中央審查及監督。

為盡量減低利率風險，本集團通過現有隨市場利率和銀行利率波動的協議利率，繼續緊密監督及管理貸款組合。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，按照相關買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團抵押賬面值約為人民幣12,800,000,000元的物業、土地使用權及定期存款，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押的貸款結餘總額約為人民幣7,300,000,000元。

財務擔保

於二零一九年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>13,899,648</u>	<u>11,561,273</u>

資本承擔

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
物業發展業務： —已訂約但未撥備	<u>15,735,875</u>	<u>13,487,602</u>

人力資源

於二零一九年六月三十日，本集團總共僱用3,632名僱員(二零一八年六月三十日：3,411名僱員)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅以吸引及挽留人才。本集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

中期股息

本公司董事會(「董事會」)已決議不會就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

重大變動

除本公告披露者外，自刊發本公司二零一八年年報以來，概無其他事宜的重大變動。

企業管治

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本公司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」)附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所載的守則條文，惟下文所述的守則條文第A.2.1、A.4.2及E.1.2條除外。

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之角色應予區分，且不應由一人同時兼任。自二零一九年一月一日起至二零一九年六月三十日，董事會主席及本公司行政總裁均由陳軍先生擔任。本公司認為結合兩個角色有助有效率地制定及實施本集團之策略及政策，而有關結合併無損害本集團的企業管治常規。由董事會管理本公司事務可確保權力與權限之間的平衡，而董事會定期舉行會議，以討論及釐定有關本集團營運之事宜。

守則條文第A.4.2條規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在其獲委任後的首個股東大會上獲股東選舉後方可作實。根據本公司的章程細則，獲董事會委任為董事的任何人士須於本公司下屆股東週年大會上接受重新選舉。鑑於上市規則附錄三第4(2)段規定獲董事委任以填補臨時空缺的任何人士將僅可任職至下屆股東週年大會為止，並於其時有資格重選連任，故該項安排被認為是適當的。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席因業務承擔而並無出席於二零一九年六月二十八日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱財務報表

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。就有關審閱而言，審核委員會已與管理層及本公司外聘核數師就編製上述中期業績所採用的會計原則及政策進行討論。

報告期後事項

於二零一九年七月十七日，本公司發行面值總額為300,000,000美元按年利率6.0%計息的債券。

於二零一九年七月十八日，本公司的股東特別大會批准與BSREP III China Retail Holdings Limited訂立的股權轉讓協議，據此，本集團同意出售其於旺泉投資有限公司的100%權益，其詳情載於本公司日期為二零一九年六月二十五日的通函。

於二零一九年七月二十六日，本集團就於二零一六年七月二十七日發行的永久證券分派股息3,375,000美元(相當於人民幣23,240,000元)。

刊登二零一九年中期業績及中期報告

本公告已刊登於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)。二零一九年中期報告將於二零一九年九月三十日或之前刊登在披露易網站及本公司網站，並寄發予股東。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零一九年八月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生及王煦菱女士；及獨立非執行董事為張英潮先生、方和先生太平紳士及關啟昌先生。