

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)

二零二一年到期之300,000,000美元6.0厘債券

(股份代號：5412)

二零二零年中期業績公告

摘要

- 本期內收益約為人民幣6,400,000,000元，按年增加約10%
- 本期內毛利約為人民幣2,091,000,000元，毛利率約為33%
- 本期內核心淨溢利⁽¹⁾約達人民幣646,000,000元，按年增加約24%
- 本期內本公司擁有人應佔溢利約為人民幣650,000,000元，按年減少約8%
- 於二零二零年六月三十日的負債比率淨額為約38%
- 加權平均融資成本於二零二零年六月三十日下降至約5.5%
- 自二零二零年財政年度起及直至本公告日期，於7個城市收購13幅總建築面積約2,530,000平方米的地塊

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

綠地香港控股有限公司(「本公司」)之董事欣然宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績如下：

簡明綜合損益及其他全面利潤表
截至二零二零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	3		
—與客戶之合約		6,351,795	5,767,073
—租賃		48,504	34,516
總收益		6,400,299	5,801,589
銷售成本		(4,309,236)	(3,739,046)
毛利		2,091,063	2,062,543
其他收入		20,877	12,792
其他收益及虧損		(84,057)	(23,766)
銷售及市場推廣費用		(240,727)	(320,334)
行政費用		(317,427)	(362,533)
其他經營開支		(13,106)	(114,503)
預期信貸虧損模式項下減值虧損，扣除撥回		(12,369)	5,831
經營活動的業績		1,444,254	1,260,030
融資收入		14,304	30,260
融資成本	4	(56,018)	(69,461)
應佔聯營公司業績		47,333	(8,129)
應佔合營企業業績		(9,098)	2,701
投資物業公允價值變動收益	8	180,956	508,756
出售一間聯營公司權益的收益		49,071	—
除所得稅前溢利		1,670,802	1,724,157
所得稅開支	5	(973,316)	(844,350)
期內溢利		697,486	879,807

綜合損益及其他全面利潤表

截至二零二零年六月三十日止六個月 - 續

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面收入		
將不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值列賬於其他全面收入的 股權工具投資的公允價值收益	1,286	-
期內其他全面收入，扣除所得稅	965	-
期內全面收入總額	698,451	879,807
以下人士應佔期內溢利：		
本公司擁有人	650,115	705,631
非控股權益	23,647	174,176
永久證券擁有人	23,724	-
	697,486	879,807
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	651,080	705,631
非控股權益	23,647	174,176
永久證券擁有人	23,724	-
	698,451	879,807
每股盈利：		
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣元	人民幣元
基本	7	0.23
		0.25

簡明綜合財務狀況表
於二零二零年六月三十日

		於 二零二零年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	10,595,000	7,754,000
物業、廠房及設備		1,129,754	1,159,218
無形資產		1,184	1,206
使用權資產		71,534	78,833
按公允價值列賬於其他全面收入 的股權工具		313,602	312,315
聯營公司權益		189,275	197,817
合營企業權益		624,988	634,087
遞延稅項資產		753,484	506,320
受限制銀行存款		398,400	398,400
		14,077,221	11,042,196
流動資產			
發展中物業		49,044,145	44,391,733
已建成待售物業		8,807,105	8,941,822
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	9	24,258,895	23,023,419
可收回稅項		1,458,364	1,169,385
合約資產		825,119	649,843
合約成本		169,378	122,247
按公允價值列賬於損益的金融資產		–	6,397
受限制銀行存款		3,888,932	2,354,538
銀行結餘及現金		6,045,623	7,568,342
		94,497,561	88,227,726
資產總額		108,574,782	99,269,922

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日 - 續

		於 二零二零年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 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
儲備		11,339,074	11,326,416
本公司擁有人應佔權益		12,471,171	12,458,513
永久證券	12	788,660	788,208
非控股權益		3,602,637	3,344,717
權益總額		16,862,468	16,591,438
非流動負債			
租賃負債		748	1,042
計息貸款		9,083,151	6,399,050
債券	11	2,120,317	2,087,795
遞延稅項負債		1,460,662	1,477,795
		12,664,878	9,965,682
流動負債			
租賃負債		3,248	9,974
應付賬款及其他應付款項	10	33,859,900	33,359,042
合約負債		37,114,772	32,246,672
應付稅項		2,523,255	2,194,891
計息貸款		5,546,261	3,508,742
債券	11	-	1,393,481
		79,047,436	72,712,802
負債總額		91,712,314	82,678,484
權益及負債總額		108,574,782	99,269,922
流動資產淨額		15,450,125	15,514,924
總資產減流動負債		29,527,346	26,557,120

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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。

1A. 本中期期間之重大事件及交易

COVID-19的爆發以及隨後的隔離措施以及許多國家實施的旅遊限制對全球經濟、商業環境產生了負面影響，並直接及間接影響本集團的運營。中國政府宣布了一些財務措施，並支持企業克服疫症大流行帶來的負面影響。

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。

除因應用經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)所產生的額外會計政策外，截至二零二零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截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表所呈示者相同。

採納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，並需於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之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：

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂	重大的定義
國際財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

於本期內應用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狀況及表現及/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：

	截至二零二零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
貨品及服務種類			
物業銷售及建築管理服務	5,903,537	225,340	6,128,877
酒店及配套服務	–	33,904	33,904
物業管理及其他服務	–	189,014	189,014
	<u>5,903,537</u>	<u>448,258</u>	<u>6,351,795</u>
來自客戶合約的收益			
	<u>5,903,537</u>	<u>448,258</u>	<u>6,351,795</u>
租賃—租金收入			<u>48,504</u>
			<u>6,400,299</u>

	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
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>
來自客戶合約的收益			
	<u>5,409,246</u>	<u>357,827</u>	<u>5,767,073</u>
租賃—租金收入			<u>34,516</u>
			<u>5,801,589</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
截至二零二零年六月三十日					
止六個月(未經審核)					
外部客戶收益	6,128,877	48,504	33,904	189,014	6,400,299
分部間收益	-	-	-	997,510	997,510
可申報分部收益	<u>6,128,877</u>	<u>48,504</u>	<u>33,904</u>	<u>1,186,524</u>	<u>7,397,809</u>
除所得稅前可申報分部溢利	<u>1,512,201</u>	<u>217,932</u>	<u>(31,242)</u>	<u>1,432</u>	<u>1,700,323</u>
於二零二零年六月三十日					
(未經審核)					
可申報分部資產	<u>104,552,384</u>	<u>10,595,000</u>	<u>569,643</u>	<u>2,059,890</u>	<u>117,776,917</u>
可申報分部負債	<u>90,789,081</u>	<u>6,460,366</u>	<u>189,853</u>	<u>1,301,487</u>	<u>98,740,787</u>
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	5,457,194	34,516	73,673	236,206	5,801,589
分部間收益	-	-	-	674,153	674,153
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>
於二零一九年十二月三十一日					
(經審核)					
可申報分部資產	<u>95,424,077</u>	<u>7,754,000</u>	<u>634,035</u>	<u>2,022,089</u>	<u>105,834,201</u>
可申報分部負債	<u>80,128,597</u>	<u>4,109,818</u>	<u>223,003</u>	<u>1,260,285</u>	<u>85,721,703</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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益		
可申報分部收益	7,397,809	6,475,742
分部間收益對銷	(997,510)	(674,153)
	<u>6,400,299</u>	<u>5,801,589</u>
溢利		
除所得稅前可申報分部溢利	1,700,323	1,805,708
分部間溢利對銷	(67,756)	(76,123)
應佔聯營公司業績	47,333	(8,129)
應佔合資企業業績	(9,098)	2,701
	<u>1,670,802</u>	<u>1,724,157</u>

可申報分部資產及負債的對賬如下：

	於	於
	二零二零年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產		
可申報分部資產	117,776,917	105,834,201
分部間應收款項對銷	(9,148,790)	(6,524,495)
分部間投資對銷	(867,608)	(871,688)
聯營公司權益	189,275	197,817
合資企業權益	624,988	634,087
	<u>108,574,782</u>	<u>99,269,922</u>
負債		
可申報分部負債	98,740,787	85,721,703
分部間應付款項對銷	(9,148,790)	(6,524,495)
債券	2,120,317	3,481,276
	<u>91,712,314</u>	<u>82,678,484</u>

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
貸款利息費用	361,536	313,691
債券利息費用	130,118	190,120
合約負債利息費用	319,495	164,020
租賃負債利息費用	255	336
	<u>811,404</u>	<u>668,167</u>
減：資本化的融資成本	<u>(755,386)</u>	<u>(598,706)</u>
	<u>56,018</u>	<u>69,461</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	643,839	547,514
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	594,095	338,936
	<u>1,237,934</u>	<u>886,450</u>
遞延稅項	<u>(264,618)</u>	<u>(42,100)</u>
	<u>973,316</u>	<u>844,350</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。

企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團的主要營運公司均須按25%(二零一九年：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。截至二零二零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594,095,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣338,936,000元)。

6. 股息

於中期期間，已就截至二零一九年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股0.25港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：每股0.20港元)。中期期間宣派的末期股息總額為697,971,000港元(相等於人民幣637,555,000元)(截至二零一九年六月三十日止六個月：558,377,000港元，相等於人民幣491,182,000元)。

本公司董事已決議不就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零一九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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
計算每股基本盈利所用的盈利(本公司擁有人應佔的期內溢利，不包括有關永久證券分派)	<u>650,115</u>	<u>682,719</u>

(b) 股份數目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
計算每股基本盈利所用的普通股加權平均數	<u>2,769,188,000</u>	<u>2,769,188,000</u>

兩段期間概無每股攤薄盈利呈示，乃由於兩段期間概無已發行潛在普通股。

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
於二零二零年一月一日(經審核)	790,000	6,964,000	7,754,000
添置	246,321	-	246,321
出售	-	(23,402)	(23,402)
轉撥自己建成待售物業	-	190,098	190,098
轉撥自發展中物業	2,247,027	-	2,247,027
在損益確認的公允價值增加(減少)淨額	<u>361,652</u>	<u>(180,696)</u>	<u>180,956</u>
於二零二零年六月三十日(未經審核)	<u>3,645,000</u>	<u>6,950,000</u>	<u>10,595,000</u>

本集團於二零二零年六月三十日及二零一九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。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，賬面值為人民幣2,437,125,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣256,013,000元)的若干發展中物業及已建成待售物業於該等物業的用途出現變更後被轉撥至投資物業。於轉撥日期，由發展中物業及已建成待售物業轉撥至投資物業的重估物業虧損人民幣9,338,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣143,271,000元)於損益中確認。

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完工及已取得相關規劃的批覆。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。

於二零二零年六月三十日，總賬面值為人民幣600,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣580,000,000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 二零二零年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	189,047	369,304
減：信貸虧損撥備	(19,438)	(28,500)
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	169,609	340,804
其他應收款項	16,113,193	15,651,037
減：信貸虧損撥備	(289,486)	(268,119)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	15,823,707	15,382,918
預付款項	1,118,750	1,449,279
待售使用權資產的預付按金	5,072,257	4,308,034
其他預繳稅款	2,074,572	1,542,384
合計	24,258,895	23,023,419

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 二零二零年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-90日	61,389	231,459
91-180日	4,437	4,590
181-365日	72,572	57,286
超過365日	31,211	47,469
	169,609	340,804

10. 應付賬款及其他應付款項

	於 二零二零年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	14,029,942	13,167,379
購買土地使用權應付款項	419,402	620,555
其他應付稅項	320,317	188,983
應付利息	103,961	105,070
應付股息	637,801	245
其他應付款項和預提費用	18,348,477	19,276,810
	33,859,900	33,359,042

應付關聯方及第三方的應付賬款賬齡分析按發票日期呈示：

	於 二零二零年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	6,936,842	6,316,223
超過90日至180日內	3,424,798	5,103,789
超過180日至365日內	2,635,334	365,749
超過365日	1,032,968	1,381,618
	14,029,942	13,167,379

11. 債券

	於 二零二零年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
甲債券	-	1,393,481
乙債券	2,120,317	2,087,795
	2,120,317	3,481,276
減：於一年內到期列為流動負債之款項	-	(1,393,481)
於一年後到期列為非流動負債之款項	2,120,317	2,087,795

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（「甲債券」）。甲債券於香港聯交所上市。甲債券按年利率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，並於期內到期及獲償還。

於二零一九年七月十七日，本公司按等同面值100%的價值發行於二零二一年到期總面值300,000,000美元的6.00厘債券(「乙債券」)。乙債券於香港聯交所上市。乙債券按年利率6.00厘計息，於每年一月十七日及七月十七日每半年期末付息，並將於二零二一年七月十七日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額為299,070,000美元(相等於人民幣2,058,409,000元)。

甲債券具有嵌入式發行人贖回權。本公司可透過向受託人(書面形式)及債券持有人發出不少於15日但不多於30日的通知，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。

乙債券具有嵌入式發行人贖回權。本公司可透過向受託人(書面形式)及債券持有人發出不少於15日但不多於30日的通知，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，於二零二零年六月三十日，乙債券的發行人贖回權的公允價值對本集團而言並不重大。

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23,272,000元)。

業務回顧

業績

二零二零年上半年，新冠疫情(「COVID-19」)肆虐全球，導致世界經濟重啟舉步維艱。中國經濟亦不例外受到影響，上半年國內生產總值(「GDP」)同比下降1.6%，中國企業也因此發展上歷經前所未有的挑戰。中央政府多次強調要加大逆周期調節力度，保持流動性合理充裕，貨幣政策穩健偏積極，更加靈活適度為行業創造一個較為寬鬆的資金環境。房地產調控方面，中央政府仍堅持「房住不炒」定位，貫徹「三穩」預期。二零二零年上半年，得益於中央政府所實施的全國房地產調控政策以及二季度以來的中國疫情防控措施完善，上半年房地產市場整體回穩。

由於國內疫情逐漸得到有效控制，中國經濟正逐步恢復，房地產市場亦將有所受益。房企融資成本下降、居民購房成本下降等均有利於市場的恢復發展。

二零二零年上半年，在疫情影響下的波動市場，本集團果斷採取有效的措施及策略，及時把現金變成土地資源。自今年年初及直至本公告日期，本集團共獲取13幅地塊，主要分布於長三角及雲南省，總建築面積約2,530,000平方米，進一步為下半年的銷售資源提供了充足的支持。在疫情暫緩的時期，本集團立刻復工復建，全力以赴確保及時為銷售資源提供充足供應，得以抓住時間窗口，實現無錫、南通及揚州項目等項目的熱銷。

截至二零二零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13,272,000,000元，已售合約總建築面積則為1,113,464平方米。總收益約人民幣6,400,000,000元，較去年同期增加約10%。期內核心淨溢利約為人民幣646,000,000元，按年增加約24%。現金及現金等價物餘額(包括受限制現金)穩定維持超過人民幣10,000,000,000元。董事會已決議不會就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派任何股息。

於回顧期內，已售出及交付項目的總建築面積為457,992平方米。平均售價約為每平方米人民幣13,212元。物業銷售收益約為人民幣6,129,000,000元，較去年同期約人民幣5,457,000,000元增加約12%。於二零二零年上半年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零二零年	二零二零年	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 平方米	上半年確認的 概約銷售額 人民幣千元	
綠地天空樹	無錫	62,178	1,358,487	21,848
綠地江南華府	蘇州	94,201	1,214,280	12,890
綠地中央廣場	南寧	41,727	653,928	15,672
海口綠地城	海口	62,102	528,571	8,511
綠地湖語墅	徐州	47,547	446,503	9,391
綠地中央廣場	嘉興	31,585	394,370	12,486
綠地拾野川	佛山	18,258	335,185	18,358
綠地香樹花城	昆明	32,596	268,184	8,228
綠地東盟國際城	南寧	23,859	242,718	10,173
綠地中央文化城	海口	16,128	238,473	14,786
五象綠地中心	南寧	8,831	87,356	9,892
綠地西水東	無錫	2,783	81,608	29,324
綠地蘇州ONE	蘇州	4,939	79,101	16,016
綠地山鼎莊園	太原	4,169	49,169	11,794
綠地碧湖國際	寧波	1,385	17,160	12,390
綠地雲都會廣場	昆明	2,091	16,352	7,820
綠地太平湖度假區	黃山	1,996	14,786	7,408
綠地海長流	海口	766	13,480	17,598
其他		851	11,360	13,349
小計		457,992	6,051,071	13,212
綠地中央廣場	南寧		23,721	
綠地國際花都	南寧		9,876	
綠地香樹花城	昆明		9,239	
綠地旭輝城	杭州		7,646	
綠地江南華府	蘇州		7,243	
綠地西水東	無錫		7,179	
綠地榮域	海口		5,747	
海口綠地城	海口		5,124	
其他			2,031	
小計			77,806	
物業銷售合計			6,128,877	

合約銷售

受益於強大的品牌優勢、豐富的資源、完善的體系及先進的管理經驗，本集團積極發展高質量項目，聚焦產品系列優化，實現精準的定價策略及產品定位。受宏觀經濟環境影響，二零二零年首六個月，公司合約銷售金額約人民幣13,272,000,000元，對應合約已售出建築面積為1,113,464平方米。

回顧期內，本集團合約銷售額主要來自位於長三角及泛珠三角等重點區域的項目，當中主要包括位於江蘇省、廣西壯族自治區、雲南省及浙江省的項目，分別佔合約銷售額的約51%、17%、17%及13%。本期間合約平均售價約為人民幣11,920元/平方米。

戰略合作

於二零二零年二月二十四日，綠地香港與雅居樂達成深度合作，將共同開發一個規劃總建築面積為275,000平方米，位於昆明市主城西山區金產片區的項目。本項目定位為高品質住宅及高端商務綜合體，雙方將發揮各自優勢，資源共享，為昆明的城市發展帶來新的動力。

於二零二零年三月十七日，綠地香港與昆明市晉寧區人民政府簽訂《投資開發合作協定》，對晉寧區晉城鎮地塊的開發達成合作共識，標誌著本集團在昆明實現重大投資新成果。本次簽約為雙方合作正式拉開投資開發合作序幕，意味著綠地香港在昆明沿滇池片區的大健康產業又邁出了跨越性的步伐，將全面加速春城昆明「健康之城」的成型。自二零一三年國家提出「一帶一路」國家發展合作戰略以來，雲南作為面向南亞、東南亞的輻射中心，省會昆明是對外開放的門戶城市，一直被寄予城市能級跨越發展的厚望。昆明現以南進為城市主要發展方向，晉寧處昆明西南邊，享環抱滇池的得天獨厚資源，有著稀缺的歷史和文化資源。本集團擬在晉寧片區打造集康養、科創、文旅為一體的大健康項目。一旦項目建成，將加快昆明市建設「健康春城」的步伐，全方位提升城市能級。

於二零二零年六月十九日，上海交通大學文創學院浦東區教育培訓基地在本集團位於上海的綠地海岸城項目的綠地國際教育園區揭牌成立。這標誌著上海交通大學文創學院與綠地香港正式合作，協力發展教育文創藝術產業鏈集群，助力本集團深化推進「房地產+」戰略，並著力圍繞「醫康養、文商旅、科技創新」三大板塊，打造全方位產業生態鏈。

土地儲備

二零二零年上半年，本集團抓住機遇，通過公開投標、戰略合作與併購等靈活多樣的土地收購方式，策略性地深耕長三角及雲南省核心城市區域的土地儲備。截至中期業績公告日期，本集團已於7個城市收購13幅總建築面積約2,530,000平方米地塊。主要收購如下。

於二零二零年四月，本集團以約人民幣2,140,000,000元的總代價成功投得杭州市富陽區一宗地塊，該項目的規劃總建築面積約181,700平方米，平均樓板價約為人民幣11,778元/平方米。該土地擬規劃建設為集辦公樓、商業、住宅為一體的綜合體項目，日後將成為富陽城的新地標。同月，本集團訂立協議以成立合資公司以開發位於江蘇省鹽城市的地塊，該項目總建築面積約318,000平方米，平均樓板價約為人民幣2,856元/平方米，主要做住宅及商業用途。

於二零二零年五月，本集團以總代價約人民幣1,313,000,000元成功進一步摘得杭州市余杭區一宗地塊，該項目規劃總建築面積約138,000平方米，平均樓板價約為人民幣9,512元/平方米。建成後將成為集居住、商業、購物、餐飲為一體的重要城市混合發展，進一步提升崇賢新城的人居水平，助力杭州城北發展提速。

於二零二零年六月，本集團以總代價人民幣約801,000,000元成功投得昆明市大漁片區地塊，該項目規劃總建築面積約209,200平方米，平均樓板價約為人民幣3,829元/平方米。該項目位於昆明市滇池國家旅遊度假區大漁片區，周邊交通便利，臨近大漁公園等自然景觀資源，同時緊鄰大學城片區和多所醫院，生活配套十分完善。同月，本集團以總代價人民幣約1,402,000,000元成功投得蘇州市吳江區太湖新城一宗地塊，該項目規劃總建築面積約77,600平方米，平均樓板價約為人民幣18,067元/平方米。該項目位於核心位置，享有太湖新城頂尖教育、商業、娛樂休閒、醫療配套資源。未來將打造為板塊內的高端住宅項目。

二零一九年年結後本集團收購的土地儲備詳情如下：

購地時間	位置	項目類型	規劃 總建築面積 (平方米)
二零二零年二月	昆明	住宅／商業	216,200
二零二零年二月	昆明	住宅／商業	275,000
二零二零年三月	南寧	商業／辦公／酒店	224,800
二零二零年四月	杭州	住宅／商業／辦公	181,700
二零二零年四月	鹽城	住宅／商業	318,000
二零二零年五月	杭州	住宅／商業／酒店	138,000
二零二零年五月	昆明	住宅／商業	202,200
二零二零年六月	昆明	住宅／商業	209,200
二零二零年六月	蘇州	住宅／商業	72,000
二零二零年六月	蘇州	住宅	77,600
二零二零年七月	常州	住宅	138,000
二零二零年七月	蘇州	住宅	270,700
二零二零年七月	無錫	住宅	207,300
合計			2,530,700

直至本公告日期，本集團擁有土地儲備約22,000,000平方米，主要策略性地分布在長三角及泛珠三角的核心城市的黃金地段。本集團的土地儲備足夠支持未來2至3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

於二零二零年七月，本集團成功獲得一筆為期三年的美元和港元境外銀團貸款，以進行再融資，並提取了總計等值約200,000,000美元的金額。美元部分的利率為倫敦銀行同業拆息+3%，港元部分的利率為香港銀行同業拆息+3%。

展望

總體而言，由於疫情得到有效控制，中國經濟正從COVID-19的影響中恢復過來。展望下半年國民經濟預期將逐季向好，房地產調控政策仍以穩為主，其中為遏制房地產金融化、泡沫化，短期金融監管或將針對性趨嚴。COVID-19疊加中美貿易戰尚未平熄，整體經濟增長壓力仍較大。二零二零年下半年，本集團將一如既往地專注房地產主業，竭力實現優質發展，堅持策略性及多元化的拿地方法，以抓住購地機會，進一步開發及儲備優質地塊，深耕長三角及泛珠三

角地區核心城市。同時，集團將持續精益管理水平，深入推動本集團數字科技化管理體系，打造大數據平台，提升科技化管理水平，提升本集團整體競爭力及市場影響力，為業務長期發展打下堅實的基礎。

財務表現

收益

本集團於二零二零年上半年的總收益約為人民幣6,400,000,000元，較二零一九年同期的約人民幣5,802,000,000元增加約10%，主要由於銷售物業收益增加。

作為本集團核心經營業務，二零二零年上半年的物業銷售產生收益約人民幣6,129,000,000元(二零一九年上半年：約人民幣5,457,000,000元)，佔總收益約96%，較去年同期增加約12%。本集團來自其他分部的收益包括酒店運營收入、物業管理及其他服務收入，以及租賃物業的租金收入。

	二零二零年 上半年 人民幣千元	二零一九年 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	6,128,877	5,457,194	671,683
物業管理及其他服務	189,014	236,206	(47,192)
租金收入	48,504	34,516	13,988
酒店及相關服務	33,904	73,673	(39,769)
總計	<u>6,400,299</u>	<u>5,801,589</u>	<u>598,710</u>

銷售成本

銷售成本約人民幣4,309,000,000元，二零一九年上半年則為約人民幣3,739,000,000元，同比增加約15%。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

期內毛利由二零一九年上半年約人民幣2,063,000,000元，增加至約人民幣2,091,000,000元，主要由於回顧期內收益增加；而毛利率則由約36%下降至二零二零年上半年約33%。

其他收入、其他收益及虧損，以及其他經營開支

其他收入、其他收益及虧損，以及其他經營開支由二零一九年上半年約人民幣125,000,000元虧損下降至二零二零年同期約人民幣76,000,000元，其主要包括回顧期內人民幣貶值所致外匯虧損。

經營開支

由於本集團費用支出控制的有效管理，行政費用和銷售及市場推廣成本減少至約人民幣317,000,000元及約人民幣241,000,000元，分別按年減少約13%及約25%，二零一九年同期分別為約人民幣363,000,000元和約人民幣320,000,000元。

融資成本淨額

融資成本淨額由二零一九年上半年的約人民幣39,000,000元輕微增加至二零二零年上半年的約人民幣42,000,000元。

投資物業公允價值變動收益

本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣181,000,000元，而二零一九年同期則為收益約人民幣509,000,000元，該減少主要由於出售位於上海的投資物業所致。

所得稅開支

所得稅由二零一九年上半年的約人民幣844,000,000元上升約15%至二零二零年同期的約人民幣973,000,000元，主要由於銷售物業所致期內更多企業所得稅及就交付物業的土地增值稅撥備所致。

期內及本公司擁有人應佔溢利

期內及本公司擁有人應佔溢利分別減少至約人民幣697,000,000元及約人民幣650,000,000元，較二零一九年同期約人民幣880,000,000元及約人民幣706,000,000元減少約21%及8%，主要由於來自投資物業公允價值變動的淨收益減少。

財務狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣16,862,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣16,591,000,000元)。總資產約為人民幣108,575,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣99,270,000,000元)，而總負債約為人民幣91,713,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣82,679,000,000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。

於二零二零年六月三十日，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)除以權益總額)約為38%(二零一九年十二月三十一日：約18%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣10,333,000,000元，借款總額約為人民幣16,750,000,000元，權益基礎約為人民幣16,862,000,000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

於二零二零年六月三十日，本集團抵押賬面值約為人民幣25,000,000,000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13,000,000,000元。

財務擔保

於二零二零年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>15,661,450</u>	<u>13,361,488</u>

資本承擔

二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 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

16,953,329

11,821,276

人力資源

於二零二零年六月三十日，本集團總共僱用4,300名僱員(二零一九年十二月三十一日：4,275名僱員)，其中2,171名僱員為物業開發業務工作。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」)已決議不會就截至二零二零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，自刊發本公司二零一九年年報以來，本集團的業務發展、未來前景或財務狀況相關事宜及影響本集團的重要事項概無發生重大變動。

企業管治

截至二零二零年六月三十日止六個月，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(「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、A.5.1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。自二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日，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，而有關結合並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A.5.1條規定上市公司應設立提名委員會，成員須以獨立非執行董事佔大多數。隨張英潮先生自二零一九年十二月三十一日辭任起，提名委員會包括兩名獨立非執行董事及兩名執行董事，因此獨立非執行董事未有佔大多數。於二零二零年三月十三日，林家禮博士獲委任為獨立非執行董事及提名委員會成員，而提名委員會現由獨立非執行董事佔大多數，符合守則條文第A.5.1所載規定。

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。董事會主席因另有公務而並無出席於二零二零年六月三十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二零二零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。

刊登二零二零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)。二零二零年中期報告將於二零二零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，二零二零年八月二十七日

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方和先生太平紳士、關啟昌先生及林家禮博士。