

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)

二零二二年到期之150,000,000美元9.625厘債券

(股份代號：40708)

### 二零二一年中期業績公告

#### 摘要

- 本期內本公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,427,000,000元，較二零二零年上半年金額增加約46%<sup>(1)</sup>
- 本期內每股盈利約為人民幣0.52元，較二零二零年上半年金額增加約49%<sup>(1)</sup>
- 本期內收益約為人民幣13,449,000,000元，較二零二零年上半年金額增加約33%<sup>(1)</sup>
- 本期內毛利約為人民幣4,128,000,000元，較二零二零年上半年金額增加約22%<sup>(1)</sup>，毛利率約31%
- 於二零二一年六月三十日的負債比率淨額為約52%
- 加權平均融資成本於二零二一年六月三十日穩定於約5.6%
- 自二零二一年財政年度起及直至本公告日期，本集團於8個城市收購10幅總建築面積約1,820,000平方米的地塊

<sup>(1)</sup> 基於本公司日期為二零二零年十月十二日的公告、二零二零年十一月二十五日的通函及二零二零年十二月三十一日的公告所述的收購廣州綠地房地產開發有限公司(「收購事項」)全部股權完成後，本集團截至二零二零年六月三十日止期間的業績須作重述，猶如收購事項已於二零二零年一月一日完成，並根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」，採用合併會計法原則入賬。詳情請參閱本公告附註2。

綠地香港控股有限公司(「本公司」或「綠地香港」)之董事欣然宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績如下(連同截至二零二零年六月三十日止六個月(「二零二零年上半年」)比較數字)：

**簡明綜合損益及其他全面利潤表**  
截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核 及經重述)
收益	4A	<b>13,448,853</b>	10,142,026
銷售成本		<b>(9,320,755)</b>	(6,746,755)
毛利		<b>4,128,098</b>	3,395,271
其他收入		<b>27,356</b>	22,588
其他收益及虧損		<b>65,508</b>	(84,057)
銷售及市場推廣費用		<b>(552,366)</b>	(351,696)
行政費用		<b>(415,992)</b>	(449,982)
其他經營開支		<b>(92,284)</b>	(34,007)
預期信貸虧損模式項下所得的 減值虧損，扣除撥回		<b>(23,240)</b>	(32,667)
投資物業公允價值變動(虧損)收益	9	<b>(83,661)</b>	150,295
融資收入		<b>32,971</b>	20,084
融資成本	5	<b>(118,331)</b>	(99,616)
應佔聯營公司業績		<b>56,968</b>	47,333
應佔合營企業業績		<b>2,025</b>	36,018
出售一間聯營公司權益的收益		<b>-</b>	49,071
除稅前溢利		<b>3,027,052</b>	2,668,635
所得稅開支	6	<b>(1,592,987)</b>	(1,471,427)
期內溢利		<b>1,434,065</b>	1,197,208

簡明綜合損益及其他全面利潤表  
截至二零二一年六月三十日止六個月(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核 及經重述)
<b>其他全面收入</b>			
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		<u>13,046</u>	<u>1,286</u>
期內其他全面收入，扣除所得稅		<u>9,784</u>	<u>965</u>
期內全面收入總額		<u><b>1,443,849</b></u>	<u>1,198,173</u>
以下人士應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,426,623	979,661
非控股權益		(14,470)	193,823
永久證券擁有人		<u>21,912</u>	<u>23,724</u>
		<u><b>1,434,065</b></u>	<u>1,197,208</u>
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		1,436,407	980,626
非控股權益		(14,470)	193,823
永久證券擁有人		<u>21,912</u>	<u>23,724</u>
		<u><b>1,443,849</b></u>	<u>1,198,173</u>
<b>每股盈利：</b>			
		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
		人民幣	人民幣
基本	8	<u><b>0.52</b></u>	<u>0.35</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	11,785,000	11,727,000
物業、廠房及設備		1,462,348	1,492,006
無形資產		1,139	1,161
使用權資產		74,349	73,103
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		303,509	290,463
聯營公司權益		352,780	229,812
合營企業權益		3,737,838	3,715,813
遞延稅項資產		1,699,374	1,618,804
受限制銀行存款		-	398,400
<b>非流動資產總額</b>		<b>19,416,337</b>	<b>19,546,562</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		84,837,427	86,606,518
已建成待售物業		21,356,168	17,816,340
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	10	31,451,155	24,668,949
預付稅項		2,795,810	2,232,782
合約資產		335,316	358,536
合約成本		325,966	271,932
按公允價值列賬於損益(「按公允價值 列賬於損益」)的金融資產		35,850	31,955
受限制銀行存款		4,332,417	3,845,078
銀行結餘及現金		8,858,104	9,609,916
<b>流動資產總額</b>		<b>154,328,213</b>	<b>145,442,006</b>
<b>資產總額</b>		<b>173,744,550</b>	<b>164,988,568</b>
<b>權益</b>			
股本		1,132,097	1,132,097
儲備		12,250,640	11,511,155
本公司擁有人應佔權益		13,382,737	12,643,252
永久證券	13	787,974	787,870
非控股權益		8,612,007	8,710,710
<b>權益總額</b>		<b>22,782,718</b>	<b>22,141,832</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日(續)

	附註	二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		1,648,154	1,649,163
計息貸款		14,441,427	13,640,805
租賃負債		377,452	407,364
<b>非流動負債總額</b>		<b>16,467,033</b>	<b>15,697,332</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	11	56,215,164	57,378,706
應付稅項		5,591,912	5,458,535
計息貸款		7,713,522	9,092,012
債券	12	2,899,147	1,955,758
租賃負債		117,297	89,121
合約負債		61,957,757	53,175,272
<b>流動負債總額</b>		<b>134,494,799</b>	<b>127,149,404</b>
<b>負債總額</b>		<b>150,961,832</b>	<b>142,846,736</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>173,744,550</b>	<b>164,988,568</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>19,833,414</b>	<b>18,292,602</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>39,249,751</b>	<b>37,839,164</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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. 合併會計法及重述

二零二零年十月十二日，本公司與綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)達成協議，收購廣州綠地房地產開發有限公司(「廣州綠地」)100%股權(「收購事項」)，總現金代價為人民幣3,640,000,000元。收購事項已於二零二零年十二月三十一日完成交割。廣州綠地連同其子公司(統稱為「廣州綠地集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發以供銷售及租賃。

收購事項被視為共同控制下之業務合併，原因為本集團與廣州綠地於收購事項前後均受綠地控股共同控制。因此，收購事項採用合併會計法原則入賬。

本集團已於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中對收購廣州綠地應用合併會計法。於本期間，截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合損益及其他全面利潤表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表已經重述，以包括廣州綠地集團的財務表現、股權變動及現金流量，猶如其自二零二零年一月一日起已在本集團內。

### 3. 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」)而增加的會計政策外，截至二零二一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二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

#### 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，並需於二零二一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：

國際財務報告準則第16號之修訂	二零一九冠狀病毒病相關租金減讓
國際財務報告準則第9號、	利率基準改革—第2期
國際會計準則第39號、	
國際財務報告準則第7號、	
國際財務報告準則第4號、	
國際財務報告準則第16號之修訂	

除下文所述，於本期間應用經修訂國際財務報告準則不會對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及/或於該等簡明綜合財務報表所載列之披露造成重大影響。

應用國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革－第2階段」之影響及會計政策

## 會計政策

### 金融工具

因利率基準改革而導致釐定合約現金流基準之變動

因利率基準改革而導致釐定金融資產或金融負債(採用攤銷成本計量)之合約現金流基準之變動而言，本集團採用實際權宜做法，以更新實際利率將該等變動入賬。此實際利率之變動正常而言對相關金融資產或金融負債之賬面值並無顯著影響。

僅當符合下述兩個條件時，釐定合約現金流之基準須因應利率基準改革而變動：

- 該變動是利率基準改革之直接後果；及
- 釐定合約現金流之新基準在經濟上等同於先前基準(即緊接變動前之基準)。

### 過渡及影響概要

於二零二一年一月一日，本集團有若干計息貸款，其利息與將或可能受利率基準改革影響的基準利率掛鉤。

下表顯示未完成合同的總金額。計息貸款的金額按其賬面值列示。

	港元－香港 銀行同業拆息 (「HIBOR」) 人民幣千元	美元－倫敦 銀行同業拆息 (「LIBOR」) 人民幣千元
<b>金融負債</b>		
計息貸款	609,347	1,193,869

本集團擬就二零二一年六月三十日按攤銷成本計量的計息貸款人民幣1,784,439,000元因利率基準改革而導致的合約現金流量變動應用實際可行權宜方法。由於上述合約概無於中期期間過渡至相關替代利率，故此有關修訂對簡明綜合財務報表並無影響。應用有關修訂的影響(如有)，包括作出額外披露，將於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

#### 4A. 來自客戶合約的收益

##### 來自客戶合約的收益分類

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

貨品或服務類型	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業銷售及建築管理服務	13,020,469	41,002	13,061,471
酒店及配套服務	–	48,691	48,691
物業管理及其他服務	–	245,555	245,555
來自客戶合約的收益	13,020,469	335,248	13,355,717
租賃—租金收入	–	93,136	93,136
總收益	13,020,469	428,384	13,448,853

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核及經重述)

貨品或服務類型	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業銷售及建築管理服務	9,578,783	225,340	9,804,123
酒店及配套服務	–	33,904	33,904
物業管理及其他服務	–	214,259	214,259
來自客戶合約的收益	9,578,783	473,503	10,052,286
租賃—租金收入	–	89,740	89,740
總收益	9,578,783	563,243	10,142,026



#### 4B. 營運分部

以下為本集團按可申報分部劃分的收益及業績分析：

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

	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
分部收益					
外部銷售	13,061,471	93,136	48,691	245,555	13,448,853
分部間銷售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,434,213</u>	<u>1,434,213</u>
	<u>13,061,471</u>	<u>93,136</u>	<u>48,691</u>	<u>1,679,768</u>	<u>14,883,066</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,390,193</u>	<u>(19,857)</u>	<u>(21,056)</u>	<u>25,792</u>	<u>1,375,072</u>
應佔聯營公司業績					56,968
應佔合營企業業績					<u>2,025</u>
期內溢利					<u><u>1,434,065</u></u>

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核及經重述)

	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
分部收益					
外部銷售	9,804,123	89,740	33,904	214,259	10,142,026
分部間銷售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>997,510</u>	<u>997,510</u>
	<u>9,804,123</u>	<u>89,740</u>	<u>33,904</u>	<u>1,211,769</u>	<u>11,139,536</u>
分部溢利(虧損)	<u>876,664</u>	<u>217,932</u>	<u>(31,242)</u>	<u>1,432</u>	<u>1,064,786</u>
應佔聯營公司業績					47,333
應佔合營企業業績					36,018
出售一間聯營公司權益的收益					<u>49,071</u>
期內溢利					<u><u>1,197,208</u></u>

以下為本集團按可申報分部劃分的資產及負債分析：

	二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
物業銷售及建築管理服務	188,210,453	176,107,349
物業租賃	11,785,000	11,727,000
酒店及配套服務	1,330,447	1,402,465
物業管理及其他服務	9,699,664	6,879,560
	<b>211,025,564</b>	196,116,374
分部間應收款項對銷	(39,904,015)	(33,605,814)
分部間投資對銷	(1,467,617)	(1,467,617)
聯營公司權益	352,780	229,812
合營企業權益	3,737,838	3,715,813
綜合資產總額	<b>173,744,550</b>	164,988,568
<b>分部負債</b>		
物業銷售及建築管理服務	172,819,925	162,245,360
物業租賃	6,246,351	6,215,610
酒店及配套服務	968,379	1,019,341
物業管理及其他服務	7,932,045	5,016,481
	<b>187,966,700</b>	174,496,792
分部間應付款項對銷	(39,904,015)	(33,605,814)
債券	2,899,147	1,955,758
綜合負債總額	<b>150,961,832</b>	142,846,736

## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核 及經重述)
債券利息費用	66,781	130,118
計息貸款利息費用	738,710	617,693
租賃負債利息費用	13,511	15,645
合同負債利息費用	542,094	628,377
減：資本化的債券利息	(50,383)	(72,287)
資本化的計息貸款利息	(650,288)	(591,553)
資本化的合同負債利息	(542,094)	(628,377)
	<b>118,331</b>	99,616

## 6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核 及經重述)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	795,261	937,890
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	882,568	892,317
	<u>1,677,829</u>	<u>1,830,207</u>
遞延稅項	(84,842)	(358,780)
	<u>1,592,987</u>	<u>1,471,427</u>

由於本集團於兩個期間之收入並非產生或來自香港，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」)及企業所得稅法實施條例，本集團的中國主要營運公司於兩個期間均須按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。

## 7. 股息

於中期期間，已就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股0.3港元(「港元」)(截至二零一九年十二月三十一日止年度：每股0.25港元)。中期期間宣派的末期股息總額為837,565,000港元(相等於人民幣696,922,000元)(截至二零二零年六月三十日止六個月：697,971,000港元，相等於人民幣637,555,000元)。

本公司董事已決議不就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核 及經重述)
<b>盈利</b>		
就每股基本盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<b>1,426,623</b>	979,661
<b>股份數目</b>	<b>千股</b>	千股
就每股基本盈利而言普通股的加權平均數	<b>2,769,188</b>	2,769,188

## 9. 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
於二零二一年一月一日(經審核)	2,560,000	9,167,000	11,727,000
添置	107,333	-	107,333
轉撥自己建成待售物業	-	48,434	48,434
轉撥自使用權資產	-	20,939	20,939
轉撥	(128,238)	128,238	-
出售	-	(35,045)	(35,045)
在損益確認的公允價值 增加(減少)淨額	<u>20,905</u>	<u>(104,566)</u>	<u>(83,661)</u>
於二零二一年六月三十日(未經審核)	<u>2,560,000</u>	<u>9,225,000</u>	<u>11,785,000</u>

本集團投資物業於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的公允價值乃根據獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)(其與本集團並無關連)於相關日期進行的估值而達致。

本公司管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，以就公允價值計量設定合適估值技術及輸入數據。

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進行估值，方法為將從現有租戶收取的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。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，賬面值為人民幣69,373,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣2,450,786,000元(經重述))的若干使用權資產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，由使用權資產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6,609,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣17,999,000元(經重述))於損益中確認。

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。估值的主要輸入數據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，包括建築成本、融資成本和專業費用，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不同地段類似已建成物業市場價值的分析。本中期期間，估值技術概無變更。

就評估投資物業公允價值而言，投資物業現有用途即其最大及最佳用途。

於二零二一年六月三十日，總賬面值為人民幣600,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣600,000,000元)的投資物業已質押作本集團借貸的抵押品。

#### 10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
與客戶合約有關的應收賬款	688,052	998,847
減：信貸虧損撥備	<u>(27,633)</u>	<u>(36,697)</u>
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	<u>660,419</u>	<u>962,150</u>
其他應收款項	22,816,988	17,180,538
減：信貸虧損撥備	<u>(537,536)</u>	<u>(504,454)</u>
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>22,279,452</u>	<u>16,676,084</u>
預付予下列人士款項：	2,897,371	2,592,437
收購作發展地塊的預付賬款	2,215,083	1,713,349
其他預繳稅項	<u>3,398,830</u>	<u>2,724,929</u>
總計	<u><b>31,451,155</b></u>	<u><b>24,668,949</b></u>

本集團一般不會向其貿易客戶提供信貸期。以下為根據發票日期(與收益確認日期相若)呈列的應收賬款賬齡分析。

	二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-90日	67,406	454,428
91-180日	9,298	12,350
181-365日	184,886	10,459
超過365日	398,829	484,913
	<u>660,419</u>	<u>962,150</u>

#### 11. 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	24,307,557	25,135,416
購買土地使用權應付款項	419,402	419,402
其他應付稅項	942,853	1,117,552
應付利息	552,241	379,809
應付股息	692,497	-
應付非控股股東款項	5,862,220	6,550,911
其他應付款項和預提費用	23,438,394	23,775,616
	<u>56,215,164</u>	<u>57,378,706</u>

以下為根據發票日期呈列的應付賬款賬齡分析。

	二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	19,507,091	18,797,936
超過90日至180日內	1,140,790	799,192
超過180日至365日內	2,230,287	2,818,135
超過365日	1,429,389	2,720,153
	<u>24,307,557</u>	<u>25,135,416</u>

## 12. 債券

	二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
甲債券	1,937,890	1,955,758
乙債券	961,257	-
	<u>2,899,147</u>	<u>1,955,758</u>
於一年內到期列為流動負債之款項	<u>2,899,147</u>	<u>1,955,758</u>

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(「美元」)的6.00厘債券(「甲債券」)。甲債券於香港聯交所上市。甲債券按年利率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)。

於二零二一年六月四日，本公司按等同面值99.884%的價值發行於二零二二年到期總面值150,000,000美元的9.625厘債券(「乙債券」)。乙債券於香港聯交所上市。乙債券按年利率9.625厘計息，於每年十二月四日及六月三日每半年期末付息，並須於二零二二年六月三日償還。

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)以及債券持有人發出不少於15日但不多於30日的通知，按相等於其本金額的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，於二零二一年六月三十日，甲債券及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。

甲債券及乙債券為按利率折現的約定未來現金流量，利率經考慮本公司的業務風險及財務風險後，按照信貸狀況相若的市場工具釐定。截至二零二一年六月三十日止六個月，甲債券及乙債券的實際利率分別為6.17厘及10.56厘(二零二零年：甲債券6.17厘)。

### 13. 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優先永久資本證券(「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，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21,808,000元)。



## 業務回顧

### 業績

二零二一年上半年，新冠疫情(「COVID-19」)仍然持續，全球經濟在波動中延續復蘇態勢，中國經濟繼續保持穩定恢復態勢。今年上半年國內生產總值同比穩步增長。二零二一年上半年，全國房地產市場整體運行平穩，中國政府始終堅持「房住不炒」長效機制，抑投機、保剛需，同時，中國政府也明顯加強市場監管力度、政策調整頻繁，力促市場情緒理性回歸，但熱點城市房價上漲仍是主流。

二零二一年上半年，在面對疫情的持續衝擊及各地紛紛出台調控措施的環境下，本集團積極採取有效的措施及策略，快速把握機會新增土地儲備。自今年年初及直至本中期業績公告日期，本集團共獲取10幅土地，主要分布於長三角及大灣區區域，合計建築面積約1,820,000平方米，為下半年的銷售進一步提供了充足的貨源支持。

截至二零二一年六月三十日止六個月(「回顧期內」)，本集團的合約銷售額約為人民幣18,811,000,000元，已售合約建築面積則約為1,408,662平方米。截至二零二一年六月三十日止六個月，收益約人民幣13,449,000,000元，同比增長約33%。本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣1,427,000,000元，同比增長約46%。負債比率淨額穩定維持約於52%。

於回顧期內，已售出及交付項目的總建築面積約為971,743平方米，平均售價約為每平方米人民幣13,141元。物業銷售收益約為人民幣13,061,000,000元，較去年同期約人民幣9,804,000,000元增加約33%。於二零二一年上半年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零二一年	二零二一年	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 概約銷售額 人民幣千元	
<b>物業</b>				
綠地朝陽門	義烏	128,278	2,117,169	16,505
綠地東南亞中心	昆明	118,818	1,907,261	16,052
海口綠地城	海口	109,803	1,709,780	15,571
綠地滇池國際健康城	昆明	114,436	1,116,013	9,752
綠地東盟國際城	南寧	101,220	755,218	7,461
綠地江南華府	蘇州	40,180	554,717	13,806
綠地新里璞悅公館	南寧	61,818	544,798	8,813
綠地天空樹	無錫	25,692	530,660	20,655
綠地中央文化城	海口	30,448	471,719	15,493
太和綠地雲央	廣州	15,563	453,042	29,110
綠地新里海玥公館	湛江	40,477	440,562	10,884
綠地智慧廣場	廣州	24,694	421,799	17,081
綠地國際空港中心	廣州	24,375	323,762	13,283
增城瓏玥府	廣州	12,831	257,457	20,065
綠地公園城	江門	16,654	179,115	10,755
綠地中央廣場	嘉興	10,050	126,815	12,618
順德綠地中心	佛山	8,914	111,691	12,530
深汕綠地中心	深圳	11,008	106,467	9,672
綠地四季印象	嵊州	13,989	99,851	7,138
綠地大都會	東莞	9,419	95,732	10,164
綠地中央廣場	南寧	6,238	89,049	14,275
綠地海長流	海口	7,423	87,410	11,776
陽江城際空間	陽江	14,278	77,140	5,403
綠地四季印象	茂名	8,427	56,432	6,697
綠地樾湖小鎮	肇慶	10,886	55,118	5,063
綠地匯創國際	廣州	3,844	35,741	9,298
其他		1,980	45,044	22,749
<b>小計</b>		<b>971,743</b>	<b>12,769,562</b>	<b>13,141</b>

項目	城市	二零二一年 上半年確認 概約銷售額 人民幣千元
<b>停車位</b>		
綠地朝陽門	義烏	107,532
綠地中央廣場	嘉興	58,330
綠地西水東	無錫	44,449
綠地太平湖度假區	黃山	26,816
綠地中央廣場	南寧	19,962
綠地天空樹	無錫	10,881
陽江城際空間	陽江	8,706
綠地香樹花園	佛山	7,836
其他		7,397
		<hr/>
小計		<b>291,909</b>
		<hr/>
物業銷售合計		<b>13,061,471</b>
		<hr/>

### 合約銷售

受益於強大的品牌優勢、豐富的資源、完善的體系及領先的管理，本集團積極發展高質量項目，聚焦資源整合，實現精準的定價策略及項目定位。二零二一年首六個月，本集團合約銷售金額約人民幣18,811,000,000元，同比增加42%，對應合約銷售面積約為1,408,662平方米，整體銷售表現符合預期。

回顧期內，本集團合約銷售額的主要來源分布於長三角及大灣區等重點區域的項目，分別佔合約銷售額的約52%及32%。本期間合約平均售價約為人民幣13,354元/平方米。

## 土地儲備

二零二一年上半年，在行業全面去槓桿的大環境下，本集團早部署，早起步，搶佔先機，通過勾地、收併購、公開市場等方式，策略性地深耕長三角及大灣區的土地儲備。自今年年初及直至本中期業績公告日期，本集團已獲得10幅總建築面積約1,820,000平方米的地塊。

於二零二一年一月，本集團以總代價人民幣約1,635,000,000元成功摘得南寧市綜保區一宗地塊，該項目計容建築面積約405,000平方米，平均樓板價約為人民幣4,037元/平方米。同月，本集團以人民幣約1,857,000,000元成功摘得江蘇省鹽城市亭湖區一宗地塊，該項目計容建築面積約136,100平方米，平均樓板價約為人民幣13,654元/平方米，計劃將被打造為高品質的綜合住宅。

於二零二一年二月，本集團以總代價人民幣約1,137,000,000元成功摘得嘉興市南湖區一宗地塊，該項目計容建築面積約113,300平方米，平均樓板價約為人民幣10,035元/平方米。該項目是繼綠地中央廣場後，綠地香港在嘉興的第二次重要布局，建成後將發展成為該板塊內的品質人居標桿，助力嘉興發展。

於二零二一年三月，本集團以總代價約人民幣2,106,000,000元摘得浙江省溫州市洞頭區兩宗地塊，該項目計容建築面積約321,900平方米，平均樓板價約為人民幣6,542元/平方米，將被打造為住宅、辦公及商業用途的綜合體物業。同月，本集團以總代價約人民幣2,434,000,000元摘得廣東省廣州市白雲區一宗地塊，該項目計容建築面積約163,600平方米，平均樓板價約為人民幣14,878元/平方米，主要用於住宅用途。

於二零二一年五月，本集團人民幣約1,170,000,000元成功摘得江蘇省無錫市新吳區一宗地塊，該項目計容建築面積約97,000平方米，平均樓板價約為人民幣12,000元/平方米。同月，本集團以人民幣約1,004,000,000元成功摘得江蘇省常熟市高新區一宗地塊，該項目計容建築面積約146,000平方米，平均樓板價約為人民幣6,877元/平方米。該項目緊靠常熟中心城區，未來將打造成商住一體的高端小區。同月，本公司以人民幣約2,171,000,000元成功摘得江蘇省鹽城市經濟開發區一宗地塊，該項目計容建築面積約239,300平方米，平均樓板價約為人民幣9,071元/平方米。

二零二零年年結後本集團收購的土地儲備詳情如下：

購地時間	城市	項目類型	建築面積 (平方米)
二零二一年一月	南寧	住宅/商業	405,000
二零二一年一月	鹽城	住宅/商業	136,100
二零二一年二月	嘉興	住宅	113,300
二零二一年三月	溫州	住宅/商業/辦公/酒店	321,900
二零二一年三月	廣州	住宅	163,600
二零二一年五月	無錫	住宅	97,000
二零二一年五月	常熟	住宅/辦公	146,000
二零二一年五月	鹽城	住宅	239,300
二零二一年五月	鹽城	住宅/商業/辦公	76,300
二零二一年七月	佛山	住宅/商業	118,500
<b>合計</b>			<b>1,817,000</b>

直至中期業績公布日期，本集團擁有土地儲備約26,000,000平方米，主要策略性地分布在中國長江三角洲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二至三年的發展需求，未來亦將不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

### 境外融資

於二零二一年六月，本集團成功發行本金為150,000,000美元二零二二年到期的利率9.625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

放眼二零二一年全年，標桿房企將在保證資本結構不斷優化的基礎上，優化土儲結構，深化區域與城市深耕，聚焦重點城市群及熱點城市，提升公司經營管理水平，提高產品和服務品質，在管理紅利時代尋求高質量發展。隨著二零二一年下半年已經開啟，綠地香港將一如既往地專注房地產主業，竭力實現高質量地發展，堅持戰略勾地、收併購併舉，抓住購地機會，進一步儲備優質地塊，深耕長三角及泛珠三角地區等核心城市，以「創造美好生活方式」理念，打造綜合性的房地產集團。同時，集團將持續精益管理水平，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

本集團於二零二一年上半年的總收益約為人民幣13,449,000,000元，較二零二零年同期的約人民幣10,142,000,000元增加約33%，主要由於物業銷售及建築管理服務收益增加。

作為本集團核心經營業務，二零二一年上半年的物業銷售及建築管理服務產生收益約人民幣13,061,000,000元，佔總收益約97%，同比增長約33%。本集團來自其他分部的收益包括酒店運營收入、物業管理及其他相關服務以及租賃物業的租金收入。

	二零二一年 上半年 人民幣千元	二零二零年 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	<b>13,061,471</b>	9,804,123	3,257,348
物業管理及其他相關服務	<b>245,555</b>	214,259	31,296
租金收入	<b>93,136</b>	89,740	3,396
酒店及配套服務	<b>48,691</b>	33,904	14,787
<b>總計</b>	<b>13,448,853</b>	10,142,026	3,306,827

## 銷售成本

銷售成本約人民幣9,321,000,000元，二零二零年上半年則為約人民幣6,747,000,000元，增加約38%。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

毛利由二零二零年上半年約人民幣3,395,000,000元增加至約人民幣4,128,000,000元，與本集團的收益增長一致，毛利率約為31%，保持於房地產行業的高水平。

## 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二零二零年上半年約人民幣95,000,000元虧損變為約人民幣580,000元收益，主要由於回顧期內人民幣升值所致外匯收益。

## 經營開支

隨著本集團的發展及擴展，銷售及市場推廣費用由二零二零年同期的約人民幣352,000,000元增加至約人民幣552,000,000元，而行政費用則由二零二零年同期的約人民幣450,000,000元減少至約人民幣416,000,000元，主要由於本集團費用支出控制的有效管理。

## 投資物業公允價值變動

本集團錄得投資物業公允價值虧損約人民幣84,000,000元，而二零二零年同期則為收益約人民幣150,000,000元，主要由於COVID-19對南寧及昆明租賃市場的影響所致。

## 融資成本

融資成本由二零二零年上半年的約人民幣100,000,000元增加至二零二一年上半年的約人民幣118,000,000元。

## 所得稅開支

所得稅開支由二零二零年上半年的人民幣1,471,000,000元上升約8%至二零二一年同期的人民幣1,593,000,000元，主要是由於隨著回顧期內收益增長，撥備更多的土地增值稅及企業所得稅。

## 本公司擁有人應佔期內溢利

本公司擁有人應佔期內溢利增加至約人民幣1,427,000,000元，較二零二零年同期約人民幣980,000,000元同比增加約46%。

## 財務狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣22,783,000,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣22,142,000,000元)。總資產約為人民幣173,745,000,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣164,989,000,000元)，總負債約為人民幣150,962,000,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣142,847,000,000元)。

## 流動資金及財務資源

本集團的業務營運及銀行借款以及發行債券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。

於二零二一年六月三十日，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52%(二零二零年十二月三十一日：約49%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣13,191,000,000元，借款總額約為人民幣25,054,000,000元，權益基礎約為人民幣22,783,000,000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借款，但經營收益則主要以人民幣計值。本集團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

於二零二一年六月三十日，本集團已抵押賬面值約為人民幣33,000,000,000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18,000,000,000元。

## 財務擔保

於二零二一年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>29,906,232</u>	<u>23,909,009</u>

## 資本承擔

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 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>18,088,817</u>	<u>26,089,565</u>

## 人力資源

於二零二一年六月三十日，本集團總共僱用4,611名僱員(二零二零年十二月三十日：5,691名僱員)，其中2,785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，並採納股份獎勵計劃以吸引及挽留人才。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」)已決議不會就截至二零二一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，自刊發本公司二零二零年年報以來，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

截至二零二一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。自二零二一年一月一日起至二零二一年六月三十日，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二零二一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二零二一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。

## 刊登二零二一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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.greenlandhk.com](http://www.greenlandhk.com))。二零二一年中期報告將於二零二一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，二零二一年八月二十六日

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。