

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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)

二零二二年中期業績公告

綠地香港控股有限公司(「本公司」或「綠地香港」)董事會欣然宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)的未經審核中期業績，連同截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年上半年」)的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面利潤表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3A	5,023,101	13,448,853
銷售成本		<u>(4,093,515)</u>	<u>(9,320,755)</u>
毛利		929,586	4,128,098
其他收入		17,785	27,356
其他收益及虧損		87,348	65,508
銷售及市場推廣費用		(320,543)	(552,366)
行政費用		(268,602)	(415,992)
其他經營開支		(55,561)	(92,284)
預期信貸虧損模式項下所得的 減值虧損，扣除撥回		41,384	(23,240)
投資物業公允價值變動虧損	8	(14,281)	(83,661)
融資收入		30,730	32,971
融資成本	4	(98,573)	(118,331)
應佔聯營公司業績		(2,011)	56,968
應佔合營企業業績		37,358	2,025
除稅前溢利		384,620	3,027,052
所得稅開支	5	<u>(373,088)</u>	<u>(1,592,987)</u>
期內溢利		<u>11,532</u>	<u>1,434,065</u>

簡明綜合損益及其他全面利潤表
截至二零二二年六月三十日止六個月(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (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		<u>116,388</u>	<u>13,046</u>
期內其他全面收入，扣除所得稅		<u>87,291</u>	<u>9,784</u>
期內全面收入總額		<u>98,823</u>	<u>1,443,849</u>
以下人士應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		105,864	1,426,623
非控股權益		(134,050)	(14,470)
永久證券擁有人		<u>39,718</u>	<u>21,912</u>
		<u>11,532</u>	<u>1,434,065</u>
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		193,155	1,436,407
非控股權益		(134,050)	(14,470)
永久證券擁有人		<u>39,718</u>	<u>21,912</u>
		<u>98,823</u>	<u>1,443,849</u>
每股盈利：			
		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		人民幣	人民幣
基本	7	<u>0.04</u>	<u>0.52</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	12,404,000	12,012,000
物業、廠房及設備		817,090	830,891
無形資產		1,094	1,116
使用權資產		290,277	276,873
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		470,062	353,674
聯營公司權益		1,713,667	1,715,678
合營企業權益		3,849,350	3,796,492
遞延稅項資產		1,773,481	1,823,701
受限制銀行存款		-	398,400
非流動資產總額		21,319,021	21,208,825
流動資產			
發展中物業		87,379,499	87,275,245
已建成待售物業		18,627,601	17,789,393
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	9	26,891,486	28,037,175
預付稅項		2,651,827	2,772,833
合約資產		332,137	361,995
合約成本		357,247	372,824
受限制銀行存款		1,438,754	2,760,059
銀行結餘及現金		5,348,096	7,429,227
		143,026,647	146,798,751
歸類為持作待售的資產		-	738,264
流動資產總額		143,026,647	147,537,015
資產總額		164,345,668	168,745,840
權益			
股本		1,132,097	1,132,097
儲備		12,493,660	13,016,782
本公司擁有人應佔權益		13,625,757	14,148,879
永久證券	12	803,841	802,969
非控股權益		8,306,281	8,651,644
權益總額		22,735,879	23,603,492

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日(續)

	附註	二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		1,691,381	1,660,084
計息貸款		7,514,502	10,456,398
租賃負債		508,836	542,472
非流動負債總額		9,714,719	12,658,954
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	55,312,473	59,201,197
應付稅項		6,886,630	6,982,858
計息貸款		9,186,204	8,328,830
債券	11	–	952,787
租賃負債		116,584	109,083
合約負債		60,393,179	56,908,639
流動負債總額		131,895,070	132,483,394
負債總額		141,609,789	145,142,348
權益及負債總額		164,345,668	168,745,840
流動資產淨額		11,131,577	15,053,621
總資產減流動負債		32,450,598	36,262,446

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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十六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。

除因應用經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際會計準則理事會轄下國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)的議程決定而增加的會計政策外，截至二零二二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二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

採用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，並需於二零二二年一月一日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3號的修訂	參照概念框架
國際財務報告準則第16號的修訂	二零二一年六月三十日之後的與Covid-19相關的租金寬減
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號的修訂	虧損性合同—履行合同的成本
國際財務報告準則的修訂	二零一八年至二零二零年國際財務報告準則的年度改進

此外，本集團應用下列由國際會計準則理事會轄下委員會發佈的與本集團有關的議程決定：「出售存貨的必要成本(國際會計準則第2號「存貨」)」。

除下文所述，於本期間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。

2.1 應用國際財務報告準則第3號修訂本「參照概念框架」所造成之影響及會計政策變動

會計政策

對於收購日為二零二二年一月一日或之後的業務合併，所收購的可辨認資產及承擔的負債必須符合國際會計準則理事會於二零一八年三月發佈之「財務報告概念框架」（「**概念框架**」）中對資產及負債之定義，惟於國際會計準則第37號「撥備、或有負債及或有資產」或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號「徵費」範圍內之交易及事件除外，在該等情況下，本集團於辨認其於業務合併中承擔的負債時，會應用國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號，而非應用概念框架。或有資產乃不予確認。

過渡及概括影響

本集團將該修訂本應用於收購日為二零二二年一月一日或之後的業務合併。於本期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無造成影響。

2.2 應用國際財務報告準則修訂本「二零一八年至二零二零年國際財務報告準則的年度改進」所造成之影響

本集團已應用年度改進修訂本，以對下列準則作出修訂：

國際財務報告準則第9號「金融工具」

該修訂本澄清，就評估對原金融負債之條款作出之修改是否構成「百分之十」測試下之實質修改而言，借款人僅計入借款人與貸款人之間已支付或已收取之費用，當中包括借款人或貸款人代對方支付或收取之費用。

國際財務報告準則第16號「租賃」

該修訂本刪除隨附於國際財務報告準則第16號內之範例第13項中有關出租人進行租賃物業裝修之報銷之說明，以消除任何潛在混淆。

2.3 對應用委員會議程決定的影響—出售存貨的必要成本(國際會計準則第2號「存貨」)

存貨

可變現淨值指存貨之估計售價減去所有完成交易的估計成本和為進行銷售所需的成本。銷售所需之成本包括直接歸屬於銷售的增量成本以及本集團進行銷售所必須產生的非增量成本。

應用委員會的議程決定對本集團的簡明綜合財務報表並無造成重大影響。

3A. 來自客戶合約的收益

來自客戶合約的收益分類

貨品或服務類型	截至二零二二年六月三十日止六個月 (未經審核)		
	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	4,650,178	-	4,650,178
酒店及配套服務	-	31,310	31,310
物業管理及其他服務	-	243,682	243,682
來自客戶合約的收益	<u>4,650,178</u>	<u>274,992</u>	<u>4,925,170</u>
租賃—租金收入			<u>97,931</u>
總收益			<u>5,023,101</u>

貨品或服務類型	截至二零二一年六月三十日止六個月 (未經審核)		
	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	<u>13,020,469</u>	<u>335,248</u>	<u>13,355,717</u>
租賃—租金收入			<u>93,136</u>
總收益			<u>13,448,853</u>

3B. 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：

截至二零二二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	4,650,178	97,931	31,310	243,682	5,023,101
分部間銷售	—	—	—	1,124,768	1,124,768
	<u>4,650,178</u>	<u>97,931</u>	<u>31,310</u>	<u>1,368,450</u>	<u>6,147,869</u>
分部(虧損)溢利	<u>(215,332)</u>	<u>50,822</u>	<u>169,077</u>	<u>(28,382)</u>	<u>(23,815)</u>
應佔聯營公司業績					(2,011)
應佔合營企業業績					<u>37,358</u>
期內溢利					<u>11,532</u>

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	—	—	—	1,434,213	1,434,213
	<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>	1,375,072
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>1,434,065</u>

以下為本集團按可申報分部劃分的資產及負債分析：

	二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部資產		
物業銷售及建築管理服務	174,869,823	179,541,194
物業租賃	12,404,000	12,012,000
酒店及配套服務	1,440,684	1,987,508
物業管理及其他服務	11,565,411	8,232,436
	200,279,918	201,773,138
分部間應收款項對銷		
聯營公司權益	(41,497,267)	(38,539,468)
合營企業權益	1,713,667	1,715,678
	3,849,350	3,796,492
綜合資產總額	164,345,668	168,745,840
分部負債		
物業銷售及建築管理服務	167,946,164	168,869,975
物業租賃	6,574,437	6,366,667
酒店及配套服務	1,059,272	1,610,802
物業管理及其他服務	7,527,183	5,881,585
	183,107,056	182,729,029
分部間應付款項對銷		
債券	(41,497,267)	(38,539,468)
	-	952,787
綜合負債總額	141,609,789	145,142,348

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
債券利息費用	42,940	66,781
計息貸款利息費用	519,986	738,710
租賃負債利息費用	18,164	13,511
合約負債利息費用	383,392	542,094
減：資本化的債券利息	(30,144)	(50,383)
資本化的計息貸款利息	(452,373)	(650,288)
資本化的合約負債利息	(383,392)	(542,094)
	98,573	118,331

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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」)	229,142	795,261
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	91,525	882,568
	<u>320,667</u>	<u>1,677,829</u>
遞延稅項	52,421	(84,842)
	<u>373,088</u>	<u>1,592,987</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。

6. 股息

於中期期間，已就截至二零二一年十二月三十一日止年度向本公司擁有人宣派末期股息每股0.3港元(「港元」)(二零二一年：就截至二零二零年十二月三十一日：每股0.3港元)。中期期間宣派的末期股息總額為837,565,000港元(二零二一年：837,565,000港元)。

本公司董事已決議不就截至二零二二年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二一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按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
就每股基本盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	105,864	1,426,623
股份數目	千股	千股
就每股基本盈利而言普通股的加權平均數	2,769,188	2,769,188

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
於二零二二年一月一日(經審核)	3,032,329	8,979,671	12,012,000
添置	84,919	-	84,919
轉撥自己建成待售物業	-	326,950	326,950
出售	-	(5,588)	(5,588)
在損益確認的公允價值減少淨額	(4,919)	(9,362)	(14,281)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	3,112,329	9,291,671	12,404,000

本集團投資物業於二零二二年六月三十日及二零二一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。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，賬面值為人民幣326,950,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣69,373,000元)的若干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，由已建成待售物業轉撥至投資物業的重估物業收益人民幣32,005,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損人民幣6,609,000元)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。

於二零二二年六月三十日，概無(二零二一年十二月三十一日：無)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

	二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	309,362	449,630
減：信貸虧損撥備	<u>(22,727)</u>	<u>(29,683)</u>
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	<u>286,635</u>	<u>419,947</u>
其他應收款項	21,403,074	21,423,747
減：信貸虧損撥備	<u>(725,994)</u>	<u>(760,281)</u>
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>20,677,080</u>	<u>20,663,466</u>
預付款項	1,856,540	1,884,926
收購作發展地塊的預付保證金	1,197,853	1,492,145
其他預繳稅項	<u>2,873,378</u>	<u>3,576,691</u>
總計	<u>26,891,486</u>	<u>28,037,175</u>

本集團一般不會向其貿易客戶提供信貸期，惟本集團在獲特定批准的情況下向主要客戶提供信貸期。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。

	二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-90日	92,955	99,235
91-180日	9,275	66,828
181-365日	27,626	9,050
超過365日	<u>156,779</u>	<u>244,834</u>
	<u>286,635</u>	<u>419,947</u>

10. 應付賬款及其他應付款項

	二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	26,547,431	28,667,502
應付關聯方非貿易賬款	7,171,684	6,959,069
其他應付稅項	916,577	1,543,800
應付利息	67,067	141,139
應付綠地控股代價	953,759	953,759
應付股息	716,277	-
應付非控股股東款項	4,641,544	6,163,770
其他應付款項和預提費用	14,298,134	14,772,158
	55,312,473	59,201,197

以下為根據發票日期呈列應付關聯方及第三方的應付賬款賬齡分析：

	二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	20,933,611	22,062,664
超過90日至180日內	1,480,040	1,831,817
超過180日至365日內	1,680,557	1,710,483
超過365日	2,453,223	3,062,538
	26,547,431	28,667,502

應付賬款及其他應付款項主要為無抵押、免息並須按要求償還。

11. 債券

	二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
債券	-	952,787
於一年內到期列為流動負債之款項	-	952,787

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(「債券」)。債券於香港聯交所上市。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。債券於二零二二年六月三日期滿並全數償還。

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。董事認為發行人的債券贖回權的公允價值對本集團並不重大。

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。截至二零二二年六月三十日止期間，債券的實際利率為10.56厘。

12. 永久證券

於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。

誠如截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所披露，適用於永久證券的分派比率為：

- 就發行日期(包括該日)起至發行日期第五個週年日(「首個贖回日期」)(惟不包括該日)期間，為每年5.625%；及
- 就(a)首個贖回日期(包括該日)起至緊隨重設日期後(惟不包括該日)期間及(b)首個贖回日期後各重設日期(包括該日)至緊隨重設日期後(惟不包括該日)期間而言，為相等於(1) 4.50%、(2)國庫債券利率及(3) 5.00%之總和的年利率。重設日期定義為首個贖回日期及首個贖回日期後每五個公曆年屆滿當日各日。國庫債券利率指美國聯邦儲備局理事會所公佈之緊接計算重訂日期前一星期之現行利率平均數。

就本中期期間，本集團應用適用於永久證券的10.21%分派比率。

本公司已計提及支付本中期期間內分派6,126,000美元(相當於人民幣38,846,000元)。

一、行業回顧

二零二二年上半年，新冠疫情(「COVID-19」)仍然反覆爆發，全球經濟在復蘇的過程中遇到多重挑戰，隨著地緣政治緊張局勢加劇，並伴隨持續的通膨壓力，對各國經濟帶來了不小影響。中國經濟運行的外部環境仍嚴峻複雜，經濟下行壓力加大，目前正處於恢復的關鍵期，因此「穩地產」對「穩經濟」顯得更為重要。今年上半年國內生產總值按年增長2.5%，第二季度按年增長0.4%，第二季增長為疫情以來內地最慢的經濟增長。

二零二二年以來，各地積極落實「因城施策」，以促進房地產市場平穩健康發展，保障住房剛性需求，合理支持改善性需求，但整體預期仍偏弱。二零二二年上半年全國房地產市場更經歷了前所未有的挑戰，在市場下行和重點城市遭受疫情二次衝擊共同影響之下，局部地區樓市銷售幾乎停滯，商品房銷售規模大幅下降，房地產開發投資累計同比首次負增長。儘管住房金融寬鬆政策逐步推出，但個人按揭貸款和房企開發貸卻出現了大幅下滑。銀保監會因此重申「穩地價、穩房價、穩預期」原則，中央政府及各部委頻繁釋放積極信號。優化房地產政策相關政策超百餘個，行業政策進入寬鬆期。

二、業務回顧

業績

二零二二年上半年，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，適時調整策略，以聚焦存量資產去化，創新營銷工作思路為重點方向，審慎項目投資，不斷強化風險管控，在房地產市場繼續深度調整的風險下，保持企業的存量與發展。

二零二二年上半年綠地香港共斬獲行業獎項14項，其中國際獎項十一項，國內獎項三項。義烏綠地朝陽門榮獲AHLA(亞洲人居環境獎)金獎，常熟琥珀瀾庭獲得美國繆斯設計獎鉑金獎。

截至二零二二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8,183,000,000元，已售合約總建築面積則為821,535平方米。總收益約人民幣5,023,000,000元，較去年同期減少約63%。期內本公司擁有人應佔溢利約為人民幣106,000,000元，同比減少約93%。現金及現金等價物餘額(包括受限制現金)穩定維持約人民幣6,787,000,000元。董事會已決議不就截至二零二二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405,350平方米。平均售價約為每平方米人民幣11,187元。物業銷售收益約為人民幣4,650,000,000元，較去年同期約人民幣13,061,000,000元減少約64%。於二零二二年上半年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零二二年	二零二二年	平均售價 人民幣元/ 平方米
		上半年售出及 交付的 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	
物業				
綠地也今東南	揚州	25,661	1,114,120	43,417
綠地東盟國際城	南寧	101,894	509,953	5,005
廣德城際空間站	宣城	75,231	498,817	6,630
綠地楓和九里	蘇州	19,069	460,599	24,154
綠地西水晶舍	無錫	26,403	273,551	10,361
綠地江海圖	南通	20,906	267,306	12,786
綠地熙江廣場	佛山	20,322	235,190	11,573
綠地中央廣場	嘉興	22,428	197,819	8,820
廣清國際城	清遠	25,226	174,729	6,927
綠地朝陽門	義烏	4,160	171,646	41,261
綠地四季印象	茂名	24,466	147,042	6,010
綠地中央文化城	海口	3,428	96,202	28,064
綠地湖語墅	徐州	7,942	69,018	8,690
海口綠地城	海口	5,065	64,337	12,702
綠地公園城	江門	7,000	61,546	8,792
綠地中心	南寧	2,468	49,516	20,063
綠地西水東	無錫	3,881	48,670	12,541

項目	城市	二零二二年	二零二二年	平均售價 人民幣元/ 平方米
		上半年售出及 交付的 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	
物業				
綠地東南亞中心	昆明	2,006	33,824	16,861
綠地天空樹	無錫	1,602	32,249	20,130
其他	其他	6,192	28,547	4,610
小計		<u>405,350</u>	<u>4,534,681</u>	<u>11,187</u>

項目	城市	二零二二年	
		上半年確認的 概約銷售額 人民幣千元	
停車位			
綠地西水東	無錫		32,987
綠地朝陽門	義烏		15,339
綠地海長流	海口		12,848
汕頭綠地中心	汕頭		9,560
綠地天空樹	無錫		8,686
綠地新里海玥公館	湛江		7,789
廣德城際空間站	宣城		6,642
綠地中央文化城	海口		5,376
綠地中央廣場	嘉興		4,505
綠地湖語墅	徐州		4,011
綠地旭輝城	杭州		3,386
其他	其他		<u>4,368</u>
小計			<u>115,497</u>
物業銷售合計			<u><u>4,650,178</u></u>

合約銷售及營運能力

在回顧期內，本集團以聚焦存量資產去化，創新營銷工作為重點方向，在提升銷售及營運能力作出了變革。在創新營銷方面，本集團著力加強新媒體平台整合和推廣，提升綫上導流，重構創新商業模式，為用戶創造價值。在綫上通過以各種互動和功能增加客戶粘性，再將客戶引導到綫下，以帶動買房之銷售。

同時，本集團也集中精力於存量資產綜合分析，推進一步項目適銷化調整，對老項目產品定位進行更新，實行差異化銷售策略。此外，本集團注重升級項目品質，進一步優化及提升展示區，向客戶提前展示交付品質，提升客戶購買信心。

二零二二年首六個月，公司合約銷售金額約為人民幣8,183,000,000元，對應合約銷售面積約為821,535平方米。

回顧期內，本集團合約銷售額的主要來源分布於廣東、江蘇、雲南及廣西等重點區域的項目，分別佔合約銷售額的約37%、28%、10%及9%。

在降本增效方面，本集團著力拉通各在建項目之工程、技術開發及建材成本多方面因素，全面梳理建築做法以及節點構造，結合各區域驗收要求，通過圖紙優化、材料優化、工藝優化等路徑，對各項目成本進一步優化適配，有效實現降本增效。

創新商業模式 重新定義租賃市場

本集團成功打造長租公寓品牌菁舍，致力於為城市青年提供品質、舒適、時尚的居住空間與社交氛圍。二零二一年十月，菁舍廣州人和店正式開門迎客。這標誌著菁舍以創新的「租賃+互聯網+X」業務模式正式邁出上海、進軍廣州市場。

回顧期內，綠地香港四家「菁舍」門店整體經營穩中有升，出租率均超過90%，未來菁舍品牌將主攻一綫及新一綫城市，佈局集中於上海、北京、廣州、深圳等地，致力於打造國內領航創新的租房生活服務平台。

土地儲備

在行業全面去槓桿的大環境下，本集團謹慎投資，觀察市場窗口，深耕長三角及大灣區的核心城市區域，「兩翼一體」戰略佈局邁向縱深發展。截至二零二二年六月三十日，本集團擁有豐富的土地儲備，約2,300萬平方米，主要策略性集中於人口導入的重點核心城市。足夠支持未來2至3年的發展需求。未來本集團會更加注重一綫城市項目的投資，亦將不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

展望

放眼二零二二年全年，龍頭房企將在保證資本結構不斷優化的基礎上，優化土儲結構，深化區域發展與城市深耕，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。作為國民經濟的支柱性產業，房地產行業仍將會是在經濟發展及民生服務上擔任重要的角色。在政策的推動下，相信行業將加速走向新階段，新模式，新生態的發展。隨著高效統籌疫情防控和經濟社會發展成效持續顯現，宏觀政策效應進一步釋放，本集團對下半年業務發展仍然感到樂觀。

高質量發展與穩健經營仍將會是本集團未來戰略發展的重心，展望未來，綠地香港將一如既往地專注房地產主業，以「創造美好生活方式」理念竭力實現高質量發展，堅持謹慎投資策略，注重一綫城市投資機會，深耕長三角及泛珠三角地區等核心城市。此外，綠地香港一直堅持穩健的財務管理，將繼續加強現金流管理，密切監察物業項目的財務回報和現金回款，保障充足的現金，優化債務結構，將財務狀況維持在健康水平。同時，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。

三、財務表現

收益

本集團於二零二二年上半年的總收益約為人民幣5,023,000,000元，較二零二一年同期的約人民幣13,449,000,000元減少約63%。

作為本集團核心經營業務，二零二二年上半年的物業銷售產生收益約人民幣4,650,000,000元(二零二一年上半年：約人民幣13,061,000,000元)，佔總收益約93%，較去年減少約64%。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。

本集團的收益減少主要歸因於已交付物業的已確認建築面積下跌約58%，由截至二零二一年六月三十日止六個月971,743平方米，減少至截至二零二二年六月三十日止六個月405,350平方米。

	二零二二年 上半年 人民幣千元	二零二一年 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	4,650,178	13,061,471	-8,411,293
物業管理及其他相關服務	243,682	245,555	-1,873
酒店及相關服務	31,310	48,691	-17,381
租金收入	97,931	93,136	+4,795
總計	<u>5,023,101</u>	<u>13,448,853</u>	<u>-8,425,752</u>

銷售成本

銷售成本約人民幣4,094,000,000元，二零二一年上半年則為約人民幣9,321,000,000元，減少約56%。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

毛利由二零二一年上半年約人民幣4,128,000,000元，減少至約人民幣930,000,000元；而毛利率則由31%下降至19%，主要由於房地產市道整體疲弱，以及本集團於二零二二年上半年交付的物業組合與二零二一年上半年不同。

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支由二零二一年上半年約人民幣580,000元收益增加至二零二二年上半年約人民幣50,000,000元，其主要由於回顧期內處置黃山項目以及匯兌虧損的淨影響。

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人民幣269,000,000元及人民幣321,000,000元，分別按年減少約35%及42%。二零二一年上半年分別為人民幣416,000,000元和人民幣552,000,000元。

融資成本

融資成本由二零二一年上半年的人民幣118,000,000元減少至二零二二年上半年的人民幣99,000,000元。

投資物業

於二零二二年六月三十日，本集團有27項投資物業，總建築面積約為1,149,343平方米。主要包括義烏綠地朝陽門、上海綠地海岸城、上海浦東綠地假日酒店、蘇州環球188、蘇州江南華府、嘉興綠地中央廣場、南寧綠地中心、南寧綠地中央廣場等，本集團因市場波動於二零二二上半年錄得投資物業公允價值虧損約人民幣14,000,000元。

所得稅開支

所得稅由二零二一年上半年的人民幣1,593,000,000元下跌約77%至二零二二年同期的人民幣373,000,000元，主要由於回顧期內收益減少所致。

期內溢利及本公司擁有人應佔溢利

期內溢利及本公司擁有人應佔溢利分別減少至約人民幣12,000,000元及人民幣106,000,000元，較二零二一年同期約人民幣1,434,000,000元及約人民幣1,427,000,000元減少約99%及93%。

財務狀況

於二零二二年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣22,736,000,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣23,604,000,000元)。總資產約為人民幣164,346,000,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣168,746,000,000元)，而總負債約為人民幣141,610,000,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣145,142,000,000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。

於二零二二年六月三十日，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44%(二零二一年十二月三十一日：約39%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣6,787,000,000元，借款總額約為人民幣16,701,000,000元，權益基礎約為人民幣22,736,000,000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

於二零二二年六月三十日，本集團抵押賬面值約為人民幣28,091,000,000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13,115,000,000元。

財務擔保

於二零二二年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
按揭	<u>22,211,700</u>	<u>29,661,792</u>

資本承擔

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表中撥備的 在建物業及在建投資物業	<u>30,876,705</u>	<u>26,779,952</u>

財務管理

於二零二二年六月三日，本集團債券到期日前全額贖回1.5億美元(包含截至二零二二年五月二十七日提前合計贖回1,850萬美元)。債券贖回後，將有助改善負債狀況及減少利息費用。

人力資源

於二零二二年六月三十日，本集團總共僱用3,250名僱員(二零二一年十二月三十一日：4,007名僱員)，其中1,702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。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」)已決議不就截至二零二二年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。

重大變動

除本公告披露者外，自刊發本公司二零二一年年報以來，本集團的業務發展、財務狀況及未來前景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

截至二零二二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」)第二部分所載的守則條文，惟下文所述的守則條文第C.2.1及F.2.2條除外。

守則條文第C.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。自二零二二年一月一日起至二零二二年六月三十日，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F.2.2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二零二二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

於二零二二年五月二十七日，本公司購回二零二二年到期本金額為18,500,000美元的9.625%債券(「債券」)，詳情載於本公司二零二二年五月三十日的公告。於二零二二年六月三日，本公司全數贖回所有尚未償還的債券，詳情載於本公司二零二二年六月七日的公告。

除上文所披露者外，於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司及其子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱未經審核簡明綜合財務報表

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表並未經審核，惟已由審核委員會審閱。就有關審閱而言，審核委員會已與本公司管理層及本公司的外聘核數師就編製上述財務報表所採用的會計原則及政策進行討論。根據有關審閱及討論，審核委員會信納未經審核簡明綜合財務報表乃根據適用會計準則編製，公允地呈列本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的財務狀況及業績。

刊登二零二二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)。二零二二年中期報告將於二零二二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
主席兼行政總裁
陳軍

香港，二零二二年八月三十一日

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、王煦菱女士及李偉博士；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。