

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不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。



**GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED**

**綠城中國控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

**截至2020年6月30日止六個月  
中期業績公告**

#### 摘要

- 取得總合同銷售人民幣912億元，較去年同期的人民幣743億元增長23%；
- 新增43個項目，總建築面積約1,097萬平方米，預計可售貨值達人民幣1,756億元，較去年同期大幅增長181%；
- 取得收入人民幣238.96億元，較去年同期增長28.1%；本公司股東應佔利潤人民幣20.96億元，較去年同期增長1.9%；
- 於2020年6月30日，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣628.49億元(於2019年12月31日：人民幣518.94億元)，為一年內到期借款餘額的1.8倍(於2019年12月31日：1.5倍)；淨資產負債率為66.1%，維持合理水平；
- 總借貸加權平均利息成本為5.2%，較2019年同期的5.4%下降20個基點。

綠城中國控股有限公司(「綠城」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2020年6月30日止六個月(「本報告期」或「本期」)按照國際財務報告準則編製的未經審核簡明綜合中期業績，並呈列2019年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並獲董事會批准。以下財務資料是節錄自本集團將刊發的2020年中期報告所載列的未經審核簡明綜合財務報表。

\* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	23,896,208	18,658,115
銷售成本		<u>(17,712,331)</u>	<u>(12,689,609)</u>
毛利		6,183,877	5,968,506
其他收入	4	1,557,250	1,362,461
其他收益及虧損	5	58,724	(57,081)
銷售開支		(623,642)	(665,302)
行政開支		(1,446,688)	(1,404,919)
財務費用	6	(1,252,360)	(800,890)
預期信用虧損模式下的減值虧損及撥回淨值		(314,509)	145,350
非金融資產減值虧損及撥回淨值		93,690	(44,706)
投資物業公平值變動虧損		(108,114)	-
就分階段達成業務合併時重新計量一家聯營 公司至收購日期公平值的收益		-	43,487
出售附屬公司淨收益		27,957	42,371
分佔聯營公司業績		402,226	504,926
分佔合營企業業績		<u>69,951</u>	<u>(7,623)</u>
除稅前利潤		4,648,362	5,086,580
稅項	7	<u>(1,517,992)</u>	<u>(2,013,946)</u>
期內利潤		<u>3,130,370</u>	<u>3,072,634</u>

	截至6月30日止六個月	
附註	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
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)	<u>84,916</u>	<u>40,757</u>
期內全面收益總額	<u><b>3,215,286</b></u>	<u>3,113,391</u>
以下人士應佔期內利潤：		
本公司股東	2,095,812	2,057,571
非控股股東權益	<u>1,034,558</u>	<u>1,015,063</u>
	<u><b>3,130,370</b></u>	<u>3,072,634</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	2,180,728	2,098,328
非控股股東權益	<u>1,034,558</u>	<u>1,015,063</u>
	<u><b>3,215,286</b></u>	<u>3,113,391</u>
每股盈利		
基本	9 <u>人民幣0.65元</u>	<u>人民幣0.67元</u>
攤薄	<u>人民幣0.65元</u>	<u>人民幣0.67元</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		11,256,942	9,817,931
使用權資產		1,004,293	1,038,724
投資物業		3,749,194	4,032,818
商譽		769,241	769,241
於聯營公司權益		12,370,366	12,084,907
於合營企業權益		4,358,979	3,869,730
按公平值計入其他全面收益的權益工具		1,943,740	1,511,985
遞延稅項資產		2,967,211	3,238,893
		<u>38,419,966</u>	<u>36,364,229</u>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業		29,186,326	30,907,247
發展中物業		155,054,629	136,615,966
已竣工可出售物業		11,391,095	12,167,498
存貨		283,483	203,711
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	10	15,101,371	11,312,810
合同資產		3,100,503	2,815,007
合同成本		329,680	336,467
應收關聯人士款項		51,016,254	46,378,836
預付所得稅		3,553,376	3,559,887
其他預付稅項		5,013,600	4,440,223
抵押銀行存款		6,276,370	5,326,761
銀行結餘及現金		56,572,693	46,567,729
		<u>336,879,380</u>	<u>300,632,142</u>
分類為持有待售資產		<u>285,364</u>	<u>95,747</u>
		<u>337,164,744</u>	<u>300,727,889</u>

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	40,420,088	43,453,333
合同負債		88,121,385	76,324,981
應付關聯人士款項		39,267,025	28,653,456
應付股息		748,176	—
應付所得稅		7,077,248	10,473,519
其他應付稅項		9,056,525	8,420,517
租賃負債		13,017	27,397
銀行及其他借款		16,806,229	13,950,984
優先票據		7,884,638	7,712,382
公司債務工具		10,091,057	11,643,848
證券化安排的收款		6,175	1,633,966
		<b>219,491,563</b>	<b>202,294,383</b>
與分類為持有待售的資產有關的負債		<b>86,003</b>	70,409
		<b>219,577,566</b>	<b>202,364,792</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>117,587,178</b>	<b>98,363,097</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>156,007,144</b>	<b>134,727,326</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		57,292,509	45,642,189
公司債務工具		17,880,096	14,993,416
證券化安排的收款		1,890,899	—
租賃負債		102,175	89,038
遞延稅項負債		4,718,039	4,847,211
		<b>81,883,718</b>	<b>65,571,854</b>
		<b>74,123,426</b>	<b>69,155,472</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		239,242	209,694
儲備		31,020,481	27,434,904
本公司股東應佔權益		<b>31,259,723</b>	<b>27,644,598</b>
永久證券		22,635,164	21,229,002
非控股股東權益		20,228,539	20,281,872
		<b>74,123,426</b>	<b>69,155,472</b>

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至2020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。

除因應用經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)引致的其他會計政策外，截至2020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本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表所呈列者相同。

本中期期間應用的國際財務報告準則概念框架指引的修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該等簡明綜合財務報表所載的披露資料並無造成重大影響。

### 3. 收入及分部資料

#### A. 客戶合同收入分析

	截至2020年6月30日止六個月						總計 人民幣千元
	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	
在某一時點確認	15,230,233	-	-	-	42,928	-	15,273,161
在一段時間內確認	<u>5,483,318</u>	<u>213,086</u>	<u>797,007</u>	<u>1,072,659</u>	<u>-</u>	<u>990,459</u>	<u>8,556,529</u>
客戶合同收入	<u>20,713,551</u>	<u>213,086</u>	<u>797,007</u>	<u>1,072,659</u>	<u>42,928</u>	<u>990,459</u>	<u>23,829,690</u>

	截至2019年6月30日止六個月						總計 人民幣千元
	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	
在某一時點確認	8,918,342	-	-	-	33,339	-	8,951,681
在一段時間內確認	<u>6,971,025</u>	<u>393,480</u>	<u>989,551</u>	<u>1,157,621</u>	<u>-</u>	<u>111,815</u>	<u>9,623,492</u>
客戶合同收入	<u>15,889,367</u>	<u>393,480</u>	<u>989,551</u>	<u>1,157,621</u>	<u>33,339</u>	<u>111,815</u>	<u>18,575,173</u>

### 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2020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	20,713,551	213,086	66,518	797,007	2,106,046	23,896,208
分部間	-	176	7,645	151,317	758,726	917,864
	<u>20,713,551</u>	<u>213,262</u>	<u>74,163</u>	<u>948,324</u>	<u>2,864,772</u>	<u>24,814,072</u>
物業出租收入調整	-	-	(66,518)	-	-	(66,518)
抵銷	-	(176)	(7,645)	(151,317)	(758,726)	(917,864)
客戶合同收入	<u>20,713,551</u>	<u>213,086</u>	<u>-</u>	<u>797,007</u>	<u>2,106,046</u>	<u>23,829,690</u>
	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
	<u>15,889,367</u>	<u>394,285</u>	<u>82,942</u>	<u>1,075,832</u>	<u>1,865,301</u>	<u>19,307,727</u>
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	<u>15,889,367</u>	<u>393,480</u>	<u>-</u>	<u>989,551</u>	<u>1,302,775</u>	<u>18,575,173</u>



### 3. 收入及分部資料(續)

#### B. 分部資料

於中期期間，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2020年6月30日止六個月								
客戶合同收入	20,713,551	213,086	-	797,007	2,106,046	23,829,690	-	23,829,690
租金收入	-	-	66,518	-	-	66,518	-	66,518
對外分部收入總計	<u>20,713,551</u>	<u>213,086</u>	<u>66,518</u>	<u>797,007</u>	<u>2,106,046</u>	<u>23,896,208</u>	-	<u>23,896,208</u>
分部間收入	-	176	7,645	151,317	758,726	917,864	(917,864)	-
總計	<u>20,713,551</u>	<u>213,262</u>	<u>74,163</u>	<u>948,324</u>	<u>2,864,772</u>	<u>24,814,072</u>	<u>(917,864)</u>	<u>23,896,208</u>
分部業績	<u>3,007,377</u>	<u>(26,572)</u>	<u>(40,309)</u>	<u>183,126</u>	<u>97,117</u>	<u>3,220,739</u>	<u>(176)</u>	<u>3,220,563</u>
未分配行政開支								(22,448)
未分配其他收入								9,818
未分配財務費用								(9,799)
未分配稅項								(67,764)
期內利潤								<u>3,130,370</u>
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	<u>15,889,367</u>	<u>393,480</u>	<u>82,942</u>	<u>989,551</u>	<u>1,302,775</u>	<u>18,658,115</u>	-	<u>18,658,115</u>
分部間收入	-	805	-	86,281	562,526	649,612	(649,612)	-
總計	<u>15,889,367</u>	<u>394,285</u>	<u>82,942</u>	<u>1,075,832</u>	<u>1,865,301</u>	<u>19,307,727</u>	<u>(649,612)</u>	<u>18,658,115</u>
分部業績	<u>2,856,835</u>	<u>43,926</u>	<u>45,417</u>	<u>220,910</u>	<u>23,602</u>	<u>3,190,690</u>	-	<u>3,190,690</u>
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								<u>3,072,634</u>

### 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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
物業發展	345,881,636	311,117,245
酒店業務	9,980,647	8,922,880
物業投資	4,040,238	4,183,051
項目管理	3,352,590	3,164,715
其他	10,102,781	8,225,251
分部資產總額	373,357,892	335,613,142
未分配	2,226,818	1,478,976
綜合資產	<u>375,584,710</u>	<u>337,092,118</u>

##### 分部負債

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
物業發展	288,824,379	257,604,573
酒店業務	187,120	251,621
物業投資	1,048,803	1,077,581
項目管理	1,523,077	1,355,663
其他	8,212,087	6,733,581
分部負債總額	299,795,466	267,023,019
未分配	1,665,818	913,627
綜合負債	<u>301,461,284</u>	<u>267,936,646</u>

#### 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	1,299,892	742,855
綜合服務收入	86,185	6,088
按公平值計入其他全面收益的權益工具股息	56,000	17,740
違約罰息收入	-	460,651
其他	115,173	135,127
	<u>1,557,250</u>	<u>1,362,461</u>

#### 5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
淨匯兌虧損	(265,899)	(59,738)
折價收購聯營公司及合營企業收益(附註)	324,414	1,915
出售一家聯營公司收益	-	478
出售物業、廠房及設備收益	209	264
	<u>58,724</u>	<u>(57,081)</u>

附註：折價收購聯營公司及合營企業收益來自收購上海中瀚置業有限公司、瀋陽沈北金谷置業有限公司、瀋陽新湖明珠置業有限公司、南通啟陽建設開發有限公司，南通啟新置業有限公司和南通新湖置業有限公司。

#### 6. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	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	3,826,222	2,981,557
租賃利息	2,728	4,272
借款成本總額	3,828,950	2,985,829
減：於發展中物業與在建工程資本化的利息	(2,576,590)	(2,184,939)
	<u>1,252,360</u>	<u>800,890</u>

## 7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	890,143	1,201,259
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	575,387	1,143,355
	<u>1,465,530</u>	<u>2,344,614</u>
遞延稅項：		
企業所得稅	38,888	(52,684)
土地增值稅	13,574	(277,984)
	<u>52,462</u>	<u>(330,668)</u>
	<u>1,517,992</u>	<u>2,013,946</u>

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、浙江綠城聯合設計有限公司及綠城建設管理集團有限公司為高新技術企業，適用的所得稅稅率分別在2018年至2020年、2017年至2019年及2019年至2021年均為15%。

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，所有該等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有關稅務法律及法規所載規定確認土地增值稅。截至2020年6月30日止六個月，本集團已估計並作出人民幣588,961,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣865,371,000元)的土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須在物業發展項目竣工後由稅務機關決定，而稅務機關可能不會同意土地增值稅撥備的計算基準。

## 8. 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2019年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.30元，總計人民幣748,176,000元(截至2019年6月30日止六個月：宣派截至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)。末期股息已隨後於2020年7月30日派付。

董事會已決議不就截至2020年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

## 9. 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本公司股東應佔期內利潤	<b>2,095,812</b>	2,057,571
有關永久證券的分派	<b>(646,240)</b>	(594,351)
就每股基本盈利而言的盈利	<b>1,449,572</b>	1,463,220
就每股攤薄盈利而言的盈利	<b>1,449,572</b>	1,463,220

### 股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	<b>2,230,435,196</b>	2,168,636,944
有攤薄潛力普通股的影響： 購股權	<b>960,438</b>	1,027,563
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<b>2,231,395,634</b>	2,169,664,507

計算截至2020年6月30日及2019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高於該等期間股份的平均市價。

## 10. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	1,142,735	1,141,212
減：信貸虧損撥備	<u>(89,398)</u>	<u>(75,566)</u>
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	1,053,337	1,065,646
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	7,133,145	6,850,336
預付款項及訂金	6,846,889	3,326,102
出售附屬公司的應收代價款	<u>68,000</u>	<u>70,726</u>
	<b><u>15,101,371</u></b>	<b><u>11,312,810</u></b>

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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
90日內	506,480	537,955
91-180日	112,617	131,557
181-365日	176,435	129,033
超過365日	<u>347,203</u>	<u>342,667</u>
貿易應收款項	<b><u>1,142,735</u></b>	<b><u>1,141,212</u></b>

## 11. 貿易及其他應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	29,156,425	31,182,085
其他應付款項及預提費用	10,910,291	12,174,941
收購一家附屬公司及聯營公司應付代價	161,191	96,307
持有待售的投資性物業預收的款項	192,181	—
	<u>40,420,088</u>	<u>43,453,333</u>

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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
180日內	20,480,415	24,376,904
181–365日	6,225,469	4,524,362
超過365日	2,450,541	2,280,819
貿易應付款項	<u>29,156,425</u>	<u>31,182,085</u>

## 管理層討論與分析

### 經營回顧

2020年上半年，受新冠病毒疫情、地緣政治摩擦及全球經濟不確定性增加等負面影響，中國房地產行業上下游均面臨了前所未有的挑戰。然而，得益於中國疫情防控形勢向好，復工復產有序推進，行業正逐步恢復常態。報告期內，穩健的貨幣政策更加靈活，「房住不炒」的調控基調持續深化，以實現「穩地價、穩房價、穩預期」為政策目標，促進行業平穩健康發展。

綠城中國堅持「抗疫情」、「穩經營」雙管齊下，在做好疫情防控同時，及時應變、多措並舉，半年度合同銷售及交付指標基本完成，總體保持了穩中有進的發展局面。2020年初至今，本集團在土地投資、資本市場和戰略協同方面均取得了多項突破。首先、土地投資實現了質與量的躍升。今年上半年新增貨值達人民幣1,756億元的歷史新高，位列行業前茅；受益於拿地渠道拓寬以及精準把握市場窗口，新增土儲的預期項目平均利潤率顯著提升，當年轉化率大幅改善，為今年銷售業績實現和未來高質量發展打下良好基礎；第二、成功分拆旗下綠城管理(9979.HK)於港交所主板上市，成為「中國代建第一股」。借助資本市場的力量，加快輕資產板塊規模增長和利潤提升，充分發揮輕、重資產業務協同效應；第三、通過增發引入戰略投資者新湖中寶(600208.SH)，進一步優化混合所有制企業模式，改善本集團資本結構。同時雙方在項目開發領域可實現強強聯合、優勢互補，有利於鞏固綠城中國在房地產開發領域的優勢；第四、與綠城服務(2869.HK)攜手成立「綠城生活服務委員會」，實現生活服務領域的戰略協同與業務融合。

2020年是綠城中國推進「戰略2025」規劃的開局之年，本集團優化組織架構並設立10大業務委員會，實現明確工作機制、提升管理決策效率。以戰略視野，放眼長遠，致力邁向「堅守產品品質第一品級，保持客戶滿意度第一身位，位列綜合業績第一陣營」的戰略目標。



## 經營業績 穩步提升

本期本集團取得收入人民幣238.96億元，較2019年同期的人民幣186.58億元增加人民幣52.38億元，上升28.1%。實現淨利潤人民幣31.30億元，較2019年同期的人民幣30.73億元略有增加。本期本公司股東應佔利潤人民幣20.96億元，較2019年同期的人民幣20.58億元略有增加。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，本期本公司股東應佔核心利潤(就說明本集團主要業務的自然增長及營運的表現業績以及為比較不同時期的業務表現而採納的非公認會計準則)為人民幣24.35億元，較2019年同期的人民幣24.30億元略有增加。

## 銷售規模 再創新高

**銷售增長提速。**截至2020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431萬平方米，同比增長7%；總合同銷售金額約人民幣912億元，同比增長23%，創歷年同期新高。回款率為95%，處於行業高位。

其中，2020年上半年累計取得投資項目合同銷售面積約265萬平方米，合同銷售金額約人民幣661億元(同比增長34%)，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣382億元(同比增長43%)。於2020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43億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣23億元。投資項目銷售均價約每平方米人民幣24,922元，處於行業領先水平。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2020年上半年累計取得合同銷售面積約166萬平方米，合同銷售金額約人民幣251億元。

去化結構更優。2020年上半年，本集團貫徹「全員、全民、全面」的營銷方針，並通過靈活的營銷策略，積極應對疫情突發和市場變化。開展了「春天計劃」、「春夏煥新季」專項推廣活動，並通過三大綫上平台：「綠城+」APP、「置業綠城」微信公眾號、「綠城雲」小程序綫上品牌活動助力營銷推廣，效果理想。得益於精準的投資策略、卓越的品質服務與優越的地段，綠城中國的產品深受客戶認可，多個項目銷售成績斐然，其中寧波曉風印月、奉化桂語朝陽、西安全運村、重慶春溪雲廬等熱門新推房源推出即售罄。

## 品質為先 客戶至上

綠城中國堅持產品主義，弘揚工匠精神，持續鍛造核心競爭力。本集團不斷加強產品創新，成功在項目落地園區芯空間、花園式辦公、可變如意宅、裝配式內裝等創新成果，並關注人居質量，加大在綠色健康園區、智能園區、智能家居等方面的投入，產品優勢凸顯。與此同時，本集團全面推廣日式管理、產業化技術應用、綜合作業提效、智慧工地，並舉行第四季「標準化、產業化、科技化、環保化」建設觀摩會，持續提升營造水平。此外，本集團成立設計共享中心，與建研中心形成體系搭接，多維度保障產品力領先。根據中指研究院《中國房地產產品力優秀企業》，2020年上半年綠城中國在產品力榜中排名第一位。憑著優越的服務品質，客戶滿意度持續領跑行業。在「2020中國城市居民居住滿意度調查報告」中，綠城中國以90.2分的總體滿意度得分，遠高於行業均值的76.1分，連續10年在該調查中領跑行業，而在所進駐的杭州、合肥、鄭州、濟南等13座城市拿下總體滿意度第一殊榮。

## 戰略協同 業務聯動

7月21日，綠城中國和綠城服務攜手成立了「綠城生活服務委員會」，通過戰略協同，發揮各自優勢，合作搭建生活服務平台，打造從規劃設計、產品營造到服務運營的一體化服務目標及體系，推動產品、服務升級，實現業務聯動融合。通過深化房屋4S合作模式，推動養老服務業務融合，聯合打造長租公寓品牌，共同塑造「中國綜合生活服務商第一品牌」。

## 土地儲備 量質齊升

**精準投資成效顯現。**2020年上半年，綠城中國持續深化「區域聚焦、城市深耕」戰略，始終堅守價值投資，適時把握投資機會，進一步擴充長三角和環渤海等核心城市群的土地儲備，以較低成本獲取多幅一二綫城市優質地塊。回顧期內，本集團新增項目43個，總建築面積約1,097萬平方米；預計新增貨值人民幣1,756億元，其中歸屬於本集團權益約人民幣1,012億元。總土地成本／收購金額約人民幣648億元，其中歸屬於本集團支付的約為人民幣439億元；新增土地平均樓面價約每平方米人民幣6,813元。此外，新增貨值近25%預計可於在當年實現銷售轉化，供貨效率提高，有效支撐本年度和未來的銷售規模增長。

**投資渠道持續拓寬。**本集團積極拓寬投資渠道，提高收併購力度，2020年上半年通過收併購方式獲取項目12個，預計貨值人民幣738億元，佔比42%。收購了一批以新湖上海項目、啟東項目為代表的戰略併購項目，並成功引入新湖中寶為戰略投資者。同時，本集團和各區域公司已完成收併購專項小組的正式組建，亦正全力推進一批儲備併購項目，將進一步打開收併購渠道。

**區域佈局持續優化。**本集團堅守重點佈局一二綫城市及優質三四綫城市的策略，回顧期內新增土儲主要集中在北京、杭州、寧波、石家莊、瀋陽、西安等一二綫核心城市，可售貨值佔比約75%。從區域分布看，長三角作為戰略深耕地，新增可售貨值佔比63%，有助鞏固綠城中國在江浙區域的業績和行業地位，並可提升抗風險能力。

**盈利預期穩步向好。**期內，新增預估貨值創歷史新高，而新拓項目預期淨利潤合計近人民幣180億元，平均淨利潤率同比提升約3個百分點，實現土儲質與量的躍升，奠定了良好的盈利基礎。

## 2020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／ 收購成本 (人民幣 百萬元)	總建築 面積 (平方米)
1	杭州春來楓華	招拍掛	50%	2,697	140,044
2	杭州桂語映月	招拍掛	50%	960	146,550
3	杭州西湖區三深留用地	招拍掛	24%	400	95,458
4	杭州江干區三堡47號地塊	收併購	39%	2,200	182,393
5	杭州餘杭區未來科技城 81號地塊	招拍掛	51%	2,913	126,207
6	杭州臨安濱湖新城 LA0607-15地塊	招拍掛	100%	2,135	226,455
7	杭州龍塢單元 XH1602-R21-14地塊	招拍掛	100%	1,209	81,443
8	寧波春月金沙	招拍掛	100%	1,402	82,668
9	寧波桂語江南	招拍掛	100%	329	88,621
10	寧波春月江瀾	收併購	60%	806	210,417
11	寧波鄞州區徐戎地塊	招拍掛	100%	2,882	127,575
12	寧波鄞州區軌道前殷3號、 4號地塊	招拍掛	51%	3,550	222,960
13	溫州桂語江南	招拍掛	34%	2,542	255,181
14	嵊州越劇小鎮三期東地塊	招拍掛	32.5%	62	59,803
15	舟山如心小鎮長峙島 CZ-c-14、15地塊	招拍掛	96.88%	70	32,987
16	麗水桂語蘭亭	招拍掛	60.8%	2,170	255,600
17	義烏曉風印月	招拍掛	51%	1,210	114,956
18	金華春熙明月	招拍掛	67%	1,399	157,620
19	安吉天使小鎮 昌碩街道2019-16-1、17地塊	收併購	40%	65	74,838
20	安吉桃花源19、20號地塊	招拍掛	100%	261	92,248
21	衢州禮賢未來社區1號、 2號地塊	招拍掛	66%	2,252	633,643
22	上海靜安區青藍國際二期	收併購	35%	1,900	184,826
23	蘇州明月濱河	招拍掛	49%	1,589	130,738
24	蘇州明月江南	招拍掛	100%	300	46,130

序號	地塊／項目名稱	獲得方式	權益	總土地成本／ 收購成本 (人民幣 百萬元)	總建築 面積 (平方米)
25	無錫宸風雲廬	收併購	39.9%	1,092	220,215
26	南通如東明月江南	招拍掛	70%	813	183,852
27	南通啟東海上明珠城項目	收併購	50%	1,824	2,511,162
28	宿遷梨園灣小鎮	招拍掛	100%	380	210,825
29	北京奧海明月	招拍掛	42.5%	6,360	279,585
30	北京和錦誠園	招拍掛	50%	6,700	275,456
31	北京明月聽蘭	招拍掛	70%	1,348	73,528
32	天津陳塘W3地塊	招拍掛	41%	1,160	78,733
33	濟南歷城區市委黨校 新校區東地塊	收併購	20%	43	37,624
34	大連湖畔和廬	收併購	88%	388	212,343
35	大連中山區華聯賓館項目	招拍掛	20%	513	68,231
36	瀋陽沈北新區仙林金谷項目	收併購	35%	206	589,015
37	瀋陽于洪區美麗洲項目及 新湖灣項目	收併購	35%	172	479,948
38	石家莊長安區南高營地塊	招拍掛	99%	1,274	253,300
39	石家莊裕華區趙卜口項目	收併購	99%	482	134,493
40	成都川菜小鎮	招拍掛	60%	189	55,520
41	西安鴻基新城一期24號、 27號地塊	收併購	80%	2,513	1,062,858
42	福州市東二環連潘項目	招拍掛	50%	3,188	167,815
43	烏魯木齊高新區長春北路 項目	招拍掛	100%	826	303,174
合計				64,774	10,967,038

於2020年6月30日，綠城集團共有土地儲備項目172個(包括在建及待建)，總建築面積約4,801萬平方米，其中按照權益計算約為2,798萬平方米；總可售面積約為3,297萬平方米，權益可售面積約為1,908萬平方米；樓面地價平均成本約為每平方米人民幣6,234元。一二綫城市的可售貨值佔比達74%。

## 特色創新 多維發展

在傳統房地產投資開發業務外，本集團著力打造新的發力點和未來利潤的增長極，積極開展特色業務，全力推進TOD、城市更新，以及產城融合項目的佈局與落地。

**全面推進佈局成形。**TOD項目方面，踐行全國佈局、多類型、多業態的發展策略。本集團緊握國家交通軌道戰略機遇，目前已在杭州、寧波、福州、佛山等多個城市累計落地13個TOD項目。城市更新方面，成功中標杭州3個老舊小區更新改造項目、落地衢州首個未來社區項目，開啟了綠城中國的城市舊改新篇章。產城融合方面，跟隨國家戰略部署和政策導向，精準定位產業，以「自有資源+合作夥伴」的產業發展路徑，開闢業務新航道。

**小鎮業務效益凸顯。**2020年上半年，綠城中國的小鎮業務新增貨值人民幣339億元。截至2020年6月30日，小鎮業務已進入17座城市，確權規劃總建築面積893萬平方米。預期2020年下半年將落地5至8個小鎮項目，預計新增貨值人民幣200億元。經過多年探索與實踐，綠城小鎮業務已確定地產銷售與產業運營雙輪驅動的業務發展模式，聚焦康養、農業、科創三大產業。小鎮項目具有規模大、地貨比低、利潤貢獻好、股東投入峰值低的優勢，未來將持續為集團帶來穩定的現金流和利潤。

## 代建業務 行業領先

2020年上半年，本集團的代建業務規模加速擴展。截至2020年6月30日，本集團代建管理項目合計達268個，合約項目總建築面積約7,331萬平方米。商業代建提供房地產全過程開發管理服務，提升效益，體現管理價值；政府代建獲得社會各界高度認可，社會效益凸顯。代建業務規模不斷擴大，規模繼續保持行業領先，將持續提升輕資產業務對本集團的利潤貢獻。

**綠城管理成功上市。**綠城中國旗下綠城管理於2020年7月10日正式在聯交所主板分拆上市，成為「中國代建第一股」。綠城管理上市後，積極踐行綠城中國的輕資產戰略，持續引領中國代建行業的創新與發展。憑藉優秀的營造水平、高品質的產品以及標準化的運營模式，綠城管理深受客戶信任，蟬聯「中國房地產代建運營優秀企業」、「年度影響力商業模式大獎」、「年度CSR貢獻獎」等榮譽。

## 財務穩健 融資暢通

在第一大股東中國交通建設集團有限公司(「**中交集團**」)的資信支持及本集團整體經營情況良好情況下，於2020年6月30日，本集團淨資產負債率為66.1%，維持合理水平。一年內到期債務比重較2019年末下降5.5個百分點，佔總債務31.1%。銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣628.49億元。2020年上半年總借貸加權平均利息成本為5.2%，較2019年上半年的5.4%下降20個基點。

**融資成本再創新低。**本集團研判政策環境，通過創新融資方式，廣泛拓展渠道，並持續加深與各金融機構的戰略合作，優化融資結構，降低資金成本。境外融資方面，2020年1月及7月，本公司共簽訂了美金7.3億元、3年期的無抵押銀團貸款協議，利率僅LIBOR/HIBOR + 2.48%。2020年7月，綠城中國緊貼市場動態，並戰略性地選擇了最優的市場窗口，成功發行5年期(首3年不可贖回)美金3億元高級債，票面息率為5.65%。有關美元債發行獲得投資者熱烈追捧，發行以6.2%區間作為初始價格指引，最終以票息率5.65%完成定價，較初始價格指引收窄55個基點，是2020年以來離岸美元債券發行最大收窄幅度的中資房地產企業之一。

境內融資方面，2020年上半年完成境內債券公開發行共人民幣145.95億元，平均利息成本為3.54%，較2019年同期的4.87%下降133個基點。境內融資成本屢創新低、渠道暢通、結構合理。其中，本集團發行公司債人民幣29.3億元，年利率3.19%至3.87%；發行中期票據人民幣30億元，年利率3.27%至3.86%；發行永續中票人民幣15億元，年利率4.2%。與此同時，本集團融資創新能力進一步提高，開拓新融資渠道，推行創新持有資產融資。期內，成功發行購房尾款ABS共人民幣20億元，年利率3.9%；發行供應鏈ABS人民幣51.65億元，年利率2.5%至3.98%。

## 精益管理 提質增效

**成本管控成效顯現。**報告期內，本集團在產品成本管控方面取得明顯成效。通過進一步豐富標準化體系，保障了產品適配性，極大地提升了項目推進速度與效率；同時推動戰略集採及戰略合作，材料設備集採品類70項，集採成果應用率達96%；動態建造成本降低了人民幣29.5億元，較目標成本下降1.2%，上半年預結成本節餘約人民幣2.49億元。得益於高效的運營管理，以及致力提升數字化運營能力的成果，項目運營周期明顯加快，從拿地到開工、開盤、歸還股東投入及交付的周期，分別按年提速24%、10%、14%及5%。

**人均效能穩步增長。**本集團堅守「提質增效」策略，積極深化項目群建設，增加人均效能。2020年初至今，綠城將2個項目群升級為城市公司；目前共有29個項目群，充分發揮資源統籌、提高效能的作用。期內，人均在建面積較去年同期提高29%。此外，共贏機制成效顯著，支撐戰略落地、推動投資提質、加速經營提效、促進盈利提升，實現員工增收。

## 引入戰投 合作共贏

2020年5月，本公司通過發行3.23億股股份予新湖中寶的全資附屬公司，引入新湖中寶作為戰略投資者兼第三大股東。新湖中寶於上海證券交易所上市，主要在中國從事房地產、金融服務和金融科技以及高科技投資等業務，並且是滬深300指數、MSCI中國A股指數的成分股。本集團和新湖中寶集團達成強強聯合，實現優勢互補、互利共贏，將探索在不同項目中，特別是在中國房地產領域開展業務合作的機會，借此快速增加本集團優質土地資源儲備，進一步優化混合所有制企業模式。

## 前景展望

展望2020年下半年，全球經濟仍將面臨複雜多變的嚴峻形勢，但中國經濟穩中向好，長期向好的基本趨勢並未改變，並將以更大的開放應對逆全球化的浪潮。面向未來，新型城鎮化進程的進一步推進，將不斷提高國家中心城市及城市群的綜合承載、資源配置能力，增強人口流動，對需求端形成了穩定的支撐，而舊城改造、城市運營等存量城市更新和盤活需求，亦將為行業帶來長期可持



續發展的動能與機遇。但與此同時，調控仍將持續、金融監管力度趨嚴、行業集中度提升、行業毛利率不斷縮減，仍將是地產企業開發運營面臨的挑戰。

綠城中國將應勢而變、順勢而為，把握機遇、穩中求進，進一步深化重資產、輕資產及「綠城+」三大業務佈局。

一，重資產板塊，即房地產投資開發業務。集團將重點加強前瞻城市研究和提升收併購能力，提高投資效益，帶動盈利水平。深耕浙江大本營及長三角，積極佈局環渤海、珠三角、成渝及長江中游等重點城市群的核心城市，進一步優化全國性佈局。同時積極推進小鎮、TOD、產城融合等特色特質項目落地，儲備一批有土地紅利的長綫項目，改善業務結構。二，輕資產板塊，即房地產代建業務。綠城管理未來將進一步拓寬發展空間、樹立綠城代建子品牌，提升現有代建模式及研發能力，並完善管理機制，確保代建產品品質。三，「綠城+」板塊，即圍繞房地產的多元化業務。集團將加長產業鏈、加粗產業束，挖掘房地產上下游價值點，為客戶創造更多價值。

展望未來，綠城中國仍將致力於延續上半年的增速之勢，進一步優化發展結構，強化發展動能，堅守以產品為核心，以增長為主綫，以盈利為導向，提升發展品質，為「綠城中國戰略2025」打好基礎，努力打造優秀房企的品質標杆，實現更高質量的可持續發展。

## 2020年下半年可售貨值預估情況

2020年下半年，綠城集團預計整體可售貨源約1,308萬平方米，整體可售金額約為人民幣2,722億元。其中，投資項目可售貨源約790萬平方米，可售金額約人民幣2,028億元(其中2020年上半年存量房源可售金額約為人民幣502億元，預計新增可售房源金額約為人民幣1,526億元)。一二綫城市可售貨源約565萬平方米，可售金額約人民幣1,593億元。2020年下半年綠城集團代建項目預計可售貨源約518萬平方米，可售金額約人民幣694億元。

## 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238.96億元，較2019年同期的人民幣186.58億元增加28.1%，主要是物業銷售收入增加。本期本集團實現物業銷售收入人民幣207.14億元，佔總收入的86.7%，較2019年同期的人民幣158.89億元增加30.4%。本期物業收入結轉面積為976,036平方米，較2019年同期949,684平方米增長2.8%。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣21,222元，較2019年同期的每平方米人民幣16,731元上升26.8%。主要是因為本期結轉收入的項目中銷售佔比較高的義烏桃花源以別墅為主，銷售價格較高，以及杭州桂語江南、濟南玉蘭花園等位於一二綫城市，在一定程度上拉高了銷售均價。

2020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)
義烏桃花源	高層住宅、別墅	71,430	28.20	13.6%	39,479
杭州桂語江南	高層住宅、別墅	58,312	18.98	9.2%	32,549
寧波楊柳郡	高層住宅	101,683	17.55	8.5%	17,260
麗水留香園	高層住宅、別墅	109,329	17.48	8.4%	15,988
北京京杭廣場	商業	90,333	16.59	8.0%	18,365
海南藍灣小鎮	綜合社區	45,999	12.57	6.1%	27,327
青島理想之城	綜合社區	49,247	9.61	4.6%	19,514
岱山蔚藍公寓	高層住宅	89,397	8.27	4.0%	9,251
濟南玉蘭花園	高層住宅、多層住宅、別墅	16,952	5.59	2.7%	32,975
上海黃浦灣	高層住宅	2,049	3.17	1.5%	154,710
其他		341,305	69.13	33.4%	20,255
合計		976,036	207.14	100.0%	21,222

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物業銷售收入人民幣131.48億元，佔比63.5%，位居首位。北京地區項目實現物業銷售收入人民幣22.32億元，佔比10.8%，位居第二。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣18.13億元，佔比8.8%，位居第三。

本期本集團高層住宅、多層住宅、酒店式公寓等銷售收入人民幣145.42億元，佔比70.2%，別墅銷售收入人民幣56.82億元，佔比27.4%，寫字樓銷售收入人民幣4.90億元，佔比2.4%。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣7.97億元，與2019年同期的人民幣9.90億元下降19.5%。受制於新冠疫情爆發的影響，公司代建項目的建設、銷售及交付時間延遲一至兩個月，代建工程及銷售節點的延後會對當期完工進度造成影響，但代建服務收入並未減失，僅是順延至後續服務周期確認。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣10.73億元，與2019年同期的人民幣11.58億元減少人民幣0.85億元，下降7.3%。本期本集團實現酒店運營收入人民幣2.13億元，與2019年同期的人民幣3.93億元減少45.8%。本期本集團實現投資物業租金收入人民幣0.67億元，與2019年同期的人民幣0.83億元下降19.3%，主要是因為酒店、商業運營受到新冠疫情爆發的影響，現已逐步恢復正常運營中。

### 毛利與毛利率

本期本集團實現毛利人民幣61.84億元，較2019年同期的毛利人民幣59.69億元增加3.6%，主要是本期物業銷售收入規模大幅提升，物業銷售毛利增加。

本期本集團實現毛利率為25.9%，較2019年同期的32.0%下降6.1個百分點。其中物業銷售毛利率25.6%，較2019年同期的31.3%下降5.7個百分點，主要是因為受限價影響品牌溢價未能充分體現，毛利率出現下降。

## 其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣15.57億元，較2019年同期的人民幣13.62億元增加人民幣1.95億元，主要包括利息收入、綜合服務收入等，較去年同期上升14.3%，主要是新增項目較多，隨著應收關聯方款項增加而多產生的利息收入所致。

## 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14.47億元，相比於2019年同期人民幣14.05億元增加人民幣0.42億元，上升3.0%。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。

本期本集團房地產開發相關業務發生的行政開支人民幣7.15億元，其中人力資源成本為人民幣3.06億元(2019年同期：人民幣3.09億元)，日常運營費用為人民幣0.86億元(2019年同期：人民幣0.99億元)。相比於2019年同期人民幣7.13億元基本持平，費率較2019年同期下降19.6%，得益於公司近幾年堅持優化管控模式，不斷提升人均效能。另外，上半年受新冠疫情影響，部分費用也有所減少。

本期本集團非房地產開發相關業務發生的行政開支人民幣4.52億元，相比於2019年同期人民幣4.06億元，增加人民幣0.46億元，上升11.3%，主要是非房產開發相關收入持續增加，本期收入從2019年同期的人民幣27.69億元增加至人民幣31.82億元，費率比2019年同期下降3.3%。

本期本集團發生折舊攤銷費人民幣2.80億元，相比於2019年同期的人民幣2.86億元，基本持平。

## 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6.24億元，相比於2019年同期的人民幣6.65億元下降人民幣0.41億元，下降6.2%。銷售開支分為房地產開發相關業務支出、非房地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5.26億元，相較於2019年同期的人民幣5.32億元，減少人民幣0.06億元，房地產開發相關業務費率較2019年同期下降20.7%，主要是因為本期本集團靈活運用銷售策略，部分線下營銷轉為線上平台推廣實施，此外新冠疫情後，本集團高品質物業更受市場認可。營銷活動費用為房地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2.26億元(2019年同期：人民幣3.01億元)，減少人民幣0.75億元，同比下降24.9%。本期房地產開發相關業務產生的人力資源成本人民幣2.10億元，相較2019年同期的人民幣1.47億元增加人民幣0.63億元，主要因本期結轉收入增加，相應的銷售佣金分攤增加所致。本期產生房地產開發相關業務的日常運營費人民幣0.90億元(2019年同期：人民幣0.84億元)，增加人民幣0.06億元，同比上升7.1%。

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0.98億元，相比於2019年同期人民幣1.33億元減少人民幣0.35億元，下降26.3%，其中酒店費用節約人民幣0.32億元，主要受新冠疫情影響，酒店業務量收縮，相關支出同比減少。費率較2019年同期下降36.4%。

## 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12.52億元(2019年同期：人民幣8.01億元)。本期總利息開支為人民幣38.29億元，較2019年同期的人民幣29.86億元增加人民幣8.43億元，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5.2%，較2019同期的5.4%有所下降。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25.77億元，資本化率為67.3%，較2019年同期的73.2%有所下降，主要是因為合營企業及聯營公司增加較多，本集團與該等公司產生的往來款所計提的利息收入和支出均直接計入損益表所致。本期利息收入為人民幣13億元(2019年同期：人民幣7.43億元)，利息淨額為人民幣25.29億元，較2019年同期的人民幣22.43億元增加12.8%。

## 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盈利人民幣0.70億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣4.02億元，合共為盈利人民幣4.72億元，與2019年同期的人民幣4.97億元基本持平。本期合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣74.64億元，較2019年同期的人民幣106.16億元，下降29.7%，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270,114平方米，較2019年同期的393,479平方米減少31.4%。

2020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)
寧波鳳起潮鳴	合營企業	高層住宅	18,879	8.27	11.1%	43,805
佛山桂語蘭庭	合營企業	高層住宅、別墅	27,357	6.41	8.6%	23,431
北京西府海棠	合營企業	多層住宅	10,930	4.91	6.6%	44,922
杭州湖鏡雲廬	合營企業	別墅	10,794	4.41	5.9%	40,856
佛山鳳起蘭庭	合營企業	高層住宅、別墅	12,428	3.09	4.1%	24,863
瀋陽全運村	合營企業	高層住宅、別墅	19,839	2.56	3.4%	12,904
上海長風中心	聯營公司	高層住宅、寫字樓	27,984	10.38	13.9%	37,093
成都鳳起朝鳴	聯營公司	高層住宅、 多層住宅	29,096	6.11	8.2%	20,999
寧波明月江南	聯營公司	高層住宅	17,076	4.72	6.3%	27,641
青島深藍中心	聯營公司	酒店式公寓	9,303	4.57	6.1%	49,124
其他			86,428	19.21	25.8%	22,227
合計			<u>270,114</u>	<u>74.64</u>	<u>100.0%</u>	<u>27,633</u>

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5.89億元的土地增值稅(2019年同期：人民幣8.65億元)和人民幣9.29億元的企業所得稅(2019年同期：人民幣11.49億元)。本期企業所得稅實際稅負為26.5%(撇除分佔合營企業和聯營公司業績、若干境外附屬公司之虧損以及匯兌淨虧損)，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，本期本公司基於謹慎性原則對部分物業進行減值測試。根據測試結果，本期本公司之附屬公司杭州余杭金騰房地產開發有限公司就其已竣工可出售物業減值撥回人民幣0.94億元。

另外，根據預期信用損失減值模型結合應收款對象、賬齡等因素綜合考慮其信用風險後，計提減值虧損人民幣3.15億元，主要是政府對萊蕪雪野湖風景區規劃範圍內的建築進行拆除，對應收山東高速綠城萊蕪雪野湖開發有限公司款項計提減值人民幣3.68億元。

## 合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2020年6月30日，本集團有合同負債餘額人民幣881.21億元，較2019年12月31日的人民幣763.25億元增加人民幣117.96億元，上升15.5%，主要原因是本期本集團合同銷售額增加所致。

於2020年6月30日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣681.56億元，較2019年12月31日的人民幣506.12億元，增加人民幣175.44億元，上升34.7%，主要原因是本期該等公司合同銷售額增加所致。

## 融資來源及流動性

於2020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628.49億元(2019年12月31日：人民幣518.94億元)，總借貸人民幣1,118.52億元(2019年12月31日：人民幣955.77億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣490.03億元(2019年12月31日：人民幣436.83億元)。淨資產負債率(淨負債／權益總額)為66.1%，與2019年12月31日的63.2%相比略有上升，但保持在合理水平。一年內到期借貸餘額為人民幣347.88億元，佔總借貸的31.1%(2019年12月31日：36.6%)，銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的1.8倍(2019年12月31日：1.5倍)，現金流較為充裕，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2,397億元，截至2020年6月30日止尚有可使用額度約人民幣1,312億元。

## 與新湖中寶之交易

於2020年4月，本公司與新湖中寶股份有限公司(新湖中寶)及其附屬公司訂立一系列協議，據此，其有條件同意本集團與新湖中寶及其附屬公司進行下列有關的交易：(a)收購浙江啟豐實業有限公司(其持有瀋陽沈北金谷置業有限公司和瀋陽新湖明珠置業有限公司股份總數的35%)股份總數的100%，交易價款總額人民幣3.79億元，其中包括股權轉讓代價人民幣1.86億元及財務資助人民幣1.93億元，該收購產生的收益增加了本期本公司淨利潤人民幣0.62億元；(b)收購浙江啟智實業有限公司(其持有南通啟新置業有限公司、南通啟陽建設開發有限公司股份總數的50%)股份總數的100%，交易價款總額人民幣11.51億元，其中包括股權轉讓代價人民幣3.98億元及財務資助人民幣7.53億元，該收購產生的收益增加了本期本公司淨利潤人民幣0.62億元；(c)收購南通新湖置業有限公司股份總數的50%，交易價款總額為人民幣6.72億元，其中包括股權轉讓代價人民幣0.72億元及財務資助人民幣6億元，該收購產生的收益增加了本期本公司淨利潤人民幣0.16億元；(d)收購上海中瀚置業有限公司股份總數的35%，交易價款總額為人民幣19億元，其中包括股權轉讓代價人民幣5.17億元及財務資助人民幣13.83億元，該收購產生的收益增加了本期本公司淨利潤人民幣1.84億元。

有關上述收購協議之詳情請參閱本公司日期為2020年4月19日及24日之公告。



## 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2.66億元，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2020年6月30日，抵押貸款保證為人民幣332.88億元(2019年12月31日：人民幣356.51億元)。

## 資產抵押

於2020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937.52億元(2019年12月31日：人民幣958.68億元)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一家聯營公司權益。

## 資本承擔

於2020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387.32億元(2019年12月31日：人民幣307.69億元)。

## 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。

## 期後事項

於報告期末後：

### 購回2020年票據

於2020年7月14日，本公司購回2020年到期的600,000,000美元4.55%優先票據(國際證券識別碼XS2076070619)(「**2020年票據**」)中的本金總額149,999,000美元。已購回的2020年票據已予註銷。於註銷已購回的2020年票據後，2020年票據的未償付本金總額為450,001,000美元。有關購回2020年票據的詳情，請參閱本公司日期為2020年7月7日、2020年7月15日及2020年7月20日的公告。

### 發行優先票據

於2020年7月13日，本公司宣布2025年到期的300,000,000美元5.65%優先票據(「**2025年票據**」)獲批准上市。票據發行所得款項總額(未經扣除2025年票據發行的認購折扣、佣金以及其他預計應付費用)為300,000,000美元。發行票據上市及買賣於2020年7月14日生效。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年7月7日及2020年7月13日的公告。

### 贖回榮智發行的票據

於2020年7月20日本公司全資附屬公司榮智集團有限公司(「**榮智**」)選擇贖回其於聯交所發行及上市的450,000,000美元優先永續票據(「**優先永續票據**」)。優先永續票據已獲悉數贖回且概無發行在外的優先永續票據。優先永續票據退市於2020年7月29日生效。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年7月22日的公告。

### 贖回2015年美元票據

公司已全額贖回於2015年所發行本金總額為500,000,000美元的優先票據(「**2015年美元票據**」)，贖回日為2020年8月11日，即2015年美元票據的最後到期日。

### 綠城管理上市

於2020年7月10日，本集團附屬公司綠城管理控股有限公司(「**綠城管理**」)於香港聯交所主板上市。綠城管理按聯席代表(於全球發售中代表國際承銷商)所進行全球發售項下的發售價2.50港元發行合共525,316,000股新股份(包括因行使超額配股權(「**超額配股權**」)而發行的47,756,000股股份)。緊隨全球發售完成後以及根據超額配股權獲悉數行使而發行及配發股份後，本公司於綠城管理的股權

約為73.17%。全球發售(包括超額配股)所得款項總額約1,213.1百萬港元(經扣除綠城管理應付的包銷費用、佣金以及預計其他上市費用)將用於綠城管理日期為2020年6月29日的招股章程以及日期為2020年7月9日的發售價及配發結果公告所述目的。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年7月9日、2020年7月10日及2020年7月30日的公告以及綠城管理的公告。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

除所披露者外，本公司或其任何附屬公司於報告期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於報告期內，本公司透過一般授權以認購價每股9.50港元向香港新湖投資有限公司發行323,000,000股普通股(面值：每股0.1港元；總面值：32,300,000港元)，香港新湖投資有限公司為新湖中寶股份有限公司的全資附屬公司，而新湖中寶股份有限公司為於上海證券交易所上市的公司，主要從事(其中包括)房地產、金融服務及金融技術以及高科技投資等業務。發行理由包括引進戰略股東、創造機遇以加強戰略交流與合作，夯實本集團的資本基礎，增強其財務狀況，並擴大本公司的股東基礎。

發行所得款項總額為3,068,500,000港元，經扣除所有相關成本及開支後的所得款項淨額合共約為3,067,500,000港元，即每股已發行股份淨發行價9.497港元。

發行條款的釐定日期為2020年4月26日(星期日)，而本公司股份於緊接前一個交易日在聯交所所報的收市價為每股7.01港元。

誠如本公司日期為2020年4月26日的公告所披露，發行所得款項淨額擬用於一般企業用途、償還貸款及/或用作一般營運資金，有關款項於本公告日期已悉數動用：

用途	金額 (港元)
支付主營業務、項目營運資金及宣派年息等 一般企業用途所需款及營運資金	1,897,500,000
償還貸款	<u>1,170,000,000</u>

## 人力資源

於2020年6月30日，本集團總共僱用7,608名僱員(2019年12月31日：7,418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。

## 企業管治守則

董事會認為，如非另外披露，本公司於報告期內均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14中企業管治守則所載的所有適用守則條文規定。

本公司主席與行政總裁為兼任。根據守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色職能有所區分，經評估本公司當前實際情況，現時的管治結構更有利於在當前的發展形勢下促進執行業務策略及提升營運效率。由於董事會及本公司高級管理層均由經驗豐富及多元化的人士組成，董事會與本公司管理層之間的權力與授權將維持平衡。此外，董事會三分之一成員為獨立非執行董事，在其監督下，董事會內的平衡將受到充分保障。

## 遵守上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行本公司證券交易的守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事均已確認，於報告期內一直遵守標準守則所規定的準則。可能持有本集團內幕資料的有關僱員，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

截至2020年6月30日止六個月的中期業績公告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。本公司核數師德勤•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數據審閱」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2020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2020年8月27日的審閱報告。

## 中期股息

董事會已決議不就截至2020年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

## 發表中期報告

本公司2020年中期報告全文將於適當時候送交本公司股東，並分別在聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)上登載。

## 前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」(或相關性質)等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司現時意向、信念或現時對(其中包括)本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以及綠城集團所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而綠城集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使綠城集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

## 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  
綠城中國控股有限公司  
主席  
張亞東

中國，杭州  
2020年8月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事張亞東先生、劉文生先生、郭佳峰先生、周連營先生、耿忠強先生及李駿先生；非執行董事吳天海先生(周安橋先生為其替任董事)及武亦文先生；以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生。