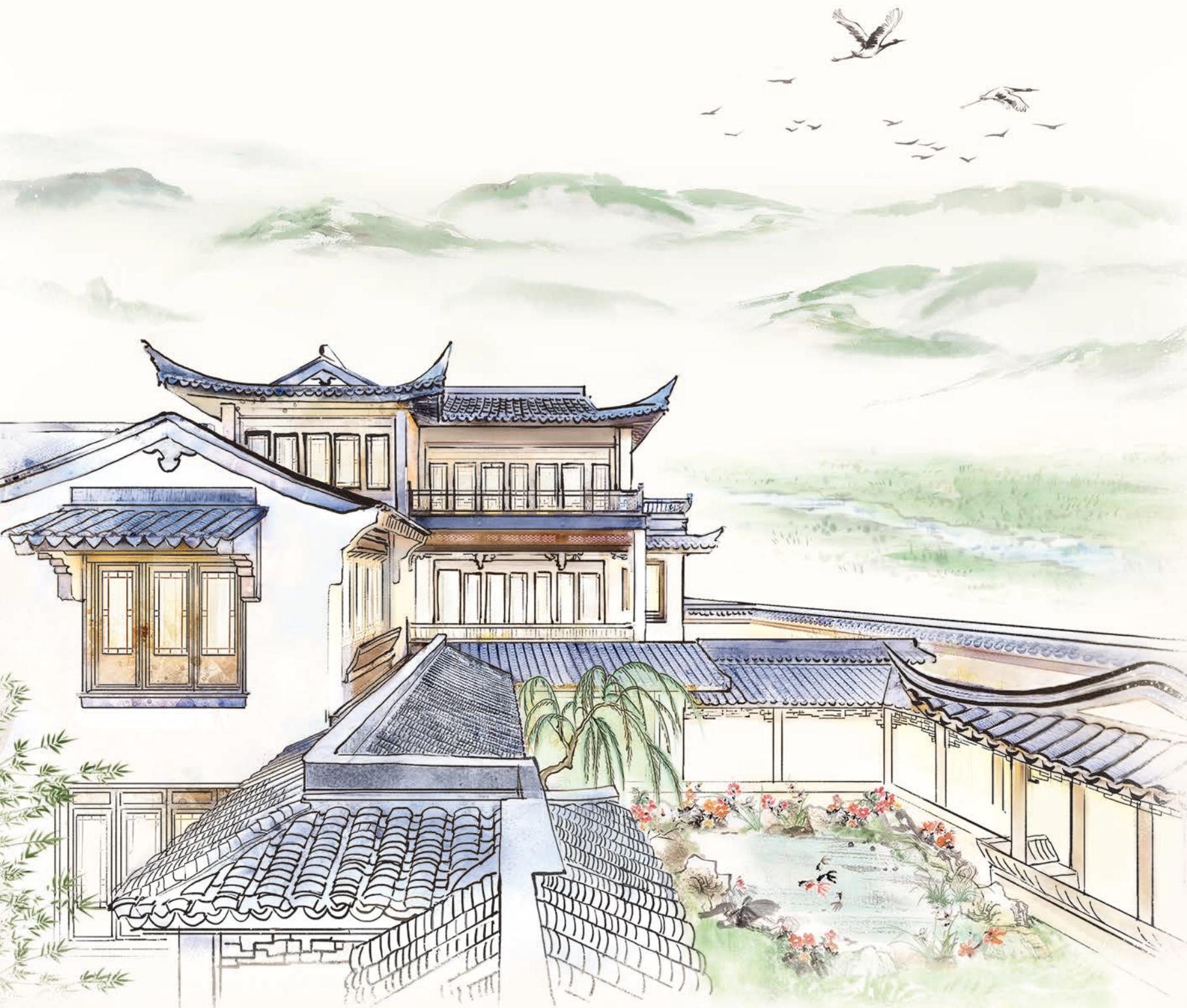




GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED
綠城中國控股有限公司

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability) (Stock Code: 03900)
(於開曼群島註冊成立的有限公司) (股票代碼：03900)

中期報告
2020
Interim Report





目錄

公司簡介	002
公司資料	004
土地儲備資料	006
管理層討論與分析	
經營回顧	009
前景展望	015
財務分析	017
企業管治	024
其他資料	026
簡明綜合財務報表審閱報告	033
簡明綜合財務報表	
簡明綜合損益及其他全面收益表	034
簡明綜合財務狀況表	035
簡明綜合權益變動表	037
簡明綜合現金流量表	039
簡明綜合財務報表附註	041
釋義	075

公司簡介

綠城中國控股有限公司是中國領先的優質房產品開發及生活綜合服務供應商，以優秀的產品質量、獨特的建築美學、以人為本的服務保持行業領先地位。公司連續十六年榮獲「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」、「中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」的稱號，並以品牌綜合價值人民幣868億元，榮登「2020中國房地產品牌價值百強榜TOP10」。此外，憑藉其高品質的產品和服務，綠城中國連續八年被評為「中國房地產顧客滿意度領先品牌」，多年榮獲「社會責任感企業」等殊榮。



公司簡介

綠城中國控股有限公司於1995年1月在中國杭州成立，2006年7月在香港聯交所上市；2012年6月，綠城引入九龍倉集團作為戰略性股東，於本報告日期，九龍倉(透過其全資附屬公司)擁有本公司已發行股本總額約22.4%的權益。2014年12月，中國交通建設集團有限公司戰略入股綠城中國，於本報告日期，中交集團持有本公司已發行股本總額約25.1%的權益，是綠城單一最大股東。

歷經二十六年的發展，公司秉持「品質為先」的發展戰略指引，佈局房地產上下游業務，形成重資產、輕資產和「綠城+」三大板塊。重資產板塊聚焦房產開發業務，輕資產板塊強化代建業務，「綠城+」板塊為兩者提供強力支撐，上游加強產業整合，下游延展服務內涵。

作為中國精品物業營造專家，綠城集團一直堅持創新，不斷探索人居關係，在低層住宅、多層住宅和高層住宅等居住物業營造上頗有造詣。在營造美麗建築的基礎上，致力於為更多人打造美好生活。綠城立足於浙江，重點佈局中國一二線城市及優質三四線城市。在傳統開發業務外，大力開展特色業務，包括小鎮、TOD、城市更新及產城融合等新型業務。綠城中國憑藉豐富的土地儲備、優秀的人力資源、高效率的管理架構，在業務所及的城市成功樹立優秀的品牌形象，並累積了大量高質量項目的開發經驗和卓越的營運能力，為未來發展提供了強勁動力。

自2010年9月起，綠城集團啟動代建業務，並每年保持快速穩健增長。綠城中國於2020年7月10日正式分拆綠城管理控股有限公司在聯交所主板上市，鞏固其代建業務的龍頭地位，同時加快綠城集團的輕資產板塊規模增長，加大輕、重資產業務協同。

在央企中交集團、香港藍籌九龍倉集團、著名企業新湖中寶，以及創始人知名中國房地產企業家宋衛平先生等各大股東的全力支持下，綠城將堅持混合所有制的創新與實踐，以「品質為先，兼顧其他」為發展原則，以精誠之道、精深之術、精湛之為，致力於打造「理想生活綜合服務商」第一品牌。

公司資料

董事會

執行董事

張亞東先生(董事會主席)

劉文生先生

郭佳峰先生

周連營先生

耿忠強先生

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)

武亦文先生(於2020年5月26日獲委任)

獨立非執行董事

賈生華先生

柯煥章先生(於2020年4月17日辭任)

史習平先生(於2020年4月17日辭任)

許雲輝先生

邱東先生(於2020年4月17日獲委任)

朱玉辰先生(於2020年4月17日獲委任)

審核委員會

史習平先生(於2020年4月17日辭任)

許雲輝先生

(於2020年4月17日獲委任為主席)

賈生華先生

邱東先生(於2020年4月17日獲委任)

朱玉辰先生(於2020年4月17日獲委任)

提名委員會

史習平先生(於2020年4月17日辭任)

朱玉辰先生

(於2020年4月17日獲委任為主席)

張亞東先生

劉文生先生

賈生華先生

柯煥章先生(於2020年4月17日辭任)

許雲輝先生

邱東先生(於2020年4月17日獲委任)

薪酬委員會

賈生華先生(主席)

張亞東先生

劉文生先生

柯煥章先生(於2020年4月17日辭任)

史習平先生(於2020年4月17日辭任)

許雲輝先生

邱東先生(於2020年4月17日獲委任)

朱玉辰先生(於2020年4月17日獲委任)

公司資料

註冊辦事處

Maples Corporate Services Limited
PO Box 309, Ugland House
South Church Street, George Town
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

開曼群島股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

香港法律方面：
安理國際律師事務所

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所

開曼群島及英屬維爾京群島法律方面：
Maples and Calder

聯席公司秘書

徐瑛女士
(於2020年3月20日獲委任)
伍秀薇女士
(於2020年3月20日獲委任)

授權代表

張亞東先生
徐瑛女士
(於2020年3月20日獲委任)

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中信銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中國光大銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

杭州總部

中國
浙江省杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座10樓
(郵編：310007)

香港主要辦公地點

香港中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈1期14樓1406-1408室

投資者關係部

電郵：ir@chinagreentown.com
電話：(852) 2523 3138
傳真：(852) 2523 6608

公共關係

偉達公共關係顧問
電郵：greentown@hkstrategies.com
電話：(852) 2894 6321
傳真：(852) 2576 1990

股票代碼

香港聯交所：03900

網頁

www.chinagreentown.com
www.greentownchina.com

土地儲備資料

綠城集團在 中國



總建築面積超過
4,801 萬平方米

區域	項目 個數	建築面積佔比 (%)
杭州	28	9.5%
浙江(除杭州)	51	25.6%
蘇滬皖	25	14.9%
環渤海區域	34	20.4%
珠三角區域	5	2.9%
成渝地區	6	3.2%
其他	20	21.8%
海外	3	1.7%
總計	172	100%

海外



長三角區域

浙江 (除杭州) 12,276,891 總建築面積(平方米) 25.6% 佔總土地儲備比例(%)	杭州 4,537,602 總建築面積(平方米) 9.5% 佔總土地儲備比例(%)	江蘇 5,745,882 總建築面積(平方米) 12.0% 佔總土地儲備比例(%)	安徽 907,994 總建築面積(平方米) 1.9% 佔總土地儲備比例(%)	上海 490,403 總建築面積(平方米) 1.0% 佔總土地儲備比例(%)
---	--	---	--	--

環渤海區域

山東 3,093,265 總建築面積(平方米) 6.4% 佔總土地儲備比例(%)	遼寧 1,997,142 總建築面積(平方米) 4.2% 佔總土地儲備比例(%)	天津 1,728,992 總建築面積(平方米) 3.6% 佔總土地儲備比例(%)	北京 1,719,638 總建築面積(平方米) 3.6% 佔總土地儲備比例(%)	河北 1,275,914 總建築面積(平方米) 2.6% 佔總土地儲備比例(%)
--	--	--	--	--

珠三角區域

廣東 1,391,455 總建築面積(平方米) 2.9% 佔總土地儲備比例(%)
--

成渝地區

重慶 897,126 總建築面積(平方米) 1.9% 佔總土地儲備比例(%)
--

海外

四川 620,728 總建築面積(平方米) 1.3% 佔總土地儲備比例(%)	海外 835,746 總建築面積(平方米) 1.7% 佔總土地儲備比例(%)
--	--

中國其他地區

陝西 5,513,603 總建築面積(平方米) 11.5% 佔總土地儲備比例(%)	湖北 999,658 總建築面積(平方米) 2.1% 佔總土地儲備比例(%)	海南 858,140 總建築面積(平方米) 1.8% 佔總土地儲備比例(%)	河南 819,529 總建築面積(平方米) 1.7% 佔總土地儲備比例(%)	江西 617,043 總建築面積(平方米) 1.3% 佔總土地儲備比例(%)
福建 588,324 總建築面積(平方米) 1.2% 佔總土地儲備比例(%)	新疆 496,074 總建築面積(平方米) 1.0% 佔總土地儲備比例(%)	湖南 206,722 總建築面積(平方米) 0.4% 佔總土地儲備比例(%)	黑龍江 260,134 總建築面積(平方米) 0.5% 佔總土地儲備比例(%)	雲南 127,528 總建築面積(平方米) 0.3% 佔總土地儲備比例(%)

附註： 總建築面積及土地面積會隨着規劃調整而有所更改，相關數字以項目完成後的最終測量為準。



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，並通過三大線上平台：「綠城+」APP、「置業綠城」微信公眾號、「綠城雲」小程序線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、装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。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線城市優質地塊。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線城市及優質三四線城市的策略，回顧期內新增土儲主要集中在北京、杭州、寧波、石家莊、瀋陽、西安等一二線核心城市，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
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。一二線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

曲阜孔子博物館



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

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。

海口桃李春風

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線城市，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%。行政開支分為房地產開發相關業務支出、非房地產開發相關業務支出，及折舊攤銷費。非房地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%，主要是非房地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，主要受新冠疫情影响，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年同期的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			270,114	74.64	100.0%	27,633

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，且誠如綠城管理日期為2020年7月9日及2020年8月27日的公告所披露）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。

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

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。

符合標準守則

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

報告期間的中期業績公告及中期報告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。

本公司之核數師德勤•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資料審閱」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。

徐州紫薇公館





其他資料

董事及行政總裁的證券權益

截至2020年6月30日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	於股份及 相關股份 的個人權益 (含授予董事之 購股權或 激勵股份)	家族權益	受控制 法團權益	持有 權益的股份及 相關股份總數	佔本公司 已發行股本 百分比
張亞東先生	8,270,949 (附註1)	—	—	8,270,949	0.332%
劉文生先生	7,986,129 (附註2)	—	—	7,986,129	0.320%
李駿先生	3,433,573 (附註3)	—	—	3,433,573	0.138%
周安橋先生	500,000 (附註4)	—	—	500,000	0.020%

附註：

- (1) 其中包括(i)根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出之7,600,000份購股權，且自2018年8月28日至2028年8月27日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股8.326港元高出至少30%的日期行使；及(ii)於2019年授出的670,949股激勵股份(受歸屬條件所限)。
- (2) 其中包括(i)根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之7,400,000份購股權，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使；及(ii)於2019年授出的586,129股激勵股份(受歸屬條件所限)。
- (3) 其中包括(i)指根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之1,900,000份購股權，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使；(ii)指根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出之購股權1,300,000股，且自2018年8月28日至2028年8月27日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股8.326港元高出至少30%的日期行使。上述合共3,200,000股購股權；及(iii)於2019年授出的233,573股激勵股份(受歸屬條件所限)。
- (4) 作為實益擁有人持有的股份。

除上述所披露者外，於2020年6月30日，概無本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的證券權益

於2020年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊及據公司所知，以下股東(除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外)知會本公司彼等擁有本公司股份及相關股份的有關權益：

主要股東姓名／名稱 (附註1)	股份或 相關股份的 權益或淡倉 (附註2)	持有權益的身份	佔本公司 已發行股本 百分比
中交集團(附註3)	624,851,793 (L)	受控法團的權益	25.055%
CCCG Holding (HK) Limited(附註4)	524,851,793 (L)	實益擁有人	21.045%
HSBC Trustee (C.I.) Limited(附註5)	557,554,793 (L)	受控法團的權益	22.357%
會德豐有限公司(「會德豐」)(附註6)	557,554,793 (L)	受控法團的權益	22.357%
九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(附註7)	557,554,793 (L)	受控法團的權益	22.357%
黃偉(附註8)	323,000,000 (L)	受控法團的權益	12.951%
李萍(附註9)	323,000,000 (L)	配偶的權益	12.951%
浙江新湖集團股份有限公司(附註10)	323,000,000 (L)	受控法團的權益	12.951%
新湖中寶股份有限公司(附註11)	323,000,000 (L)	受控法團的權益	12.951%
香港新湖投資有限公司(附註12)	323,000,000 (L)	實益擁有人	12.951%
宋卫平先生	8,150,000 (L)	於相關股份的個人權益(購股權)	
	(附註13)		合計9.009%
	216,530,924 (L)	受控法團的權益	
	(附註14)		
夏一波女士(附註15)	224,680,924 (L)	配偶的權益	9.009%

附註：

- 該表所載本公司主要股東及彼等各自於本公司股份及相關股份中的權益列表乃於作出合理查詢後根據本公司可得資料呈列。
- 「L」指好倉。
- 中交集團透過其受控法團，即中交房地產集團有限公司(由中交集團全資擁有)以及CCCG Holding (HK) Limited和CCCG Real Estate Holding Limited(各自均由中交房地產集團有限公司全資擁有)，被視為於624,851,793股股份中擁有權益。
- 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- HSBC Trustee (C.I.) Limited透過其受控法團，即會德豐、Whelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings (0004) Limited及Target Smart Investments Holdings Limited(「Target Smart」)，被視為於557,554,793股股份中擁有權益。
- 會德豐透過其受控法團，即Whelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings (0004) Limited及Target Smart，被視為於557,554,793股股份中擁有權益。

其他資料

- (7) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings (0004) Limited及Target Smart，被視為於557,554,793股股份中擁有權益。
- (8) 黃偉透過其受控法團，即浙江新潮集團股份有限公司、新湖中寶股份有限公司及香港新潮投資有限公司，被視為於323,000,000股股份中擁有權益。
- (9) 李萍女士為黃偉先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，李萍女士被視為於黃偉先生於本公司的權益中擁有權益。
- (10) 浙江新潮集團股份有限公司由黃偉先生控制。
- (11) 新湖中寶股份有限公司透過其受控法團，即香港新潮投資有限公司，被視為於323,000,000股股份中擁有權益。
- (12) 新湖中寶股份有限公司控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (13) 根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之購股權，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使。
- (14) 根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生(即Delta House Limited的唯一股東)被視為於Delta所持有的116,530,924股股份中擁有權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋卫平先生成立並擁有擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- (15) 夏一波女士為宋卫平先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏一波女士被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋卫平先生作為唯一股東的公司Delta所持有的116,530,924股股份；(ii)由宋卫平先生作為唯一成員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋卫平先生及夏一波女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋卫平先生所持有8,150,000份本公司購股權。上述合共224,680,924股股份。

除上文所披露權益外，於2020年6月30日，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據證券及期貨條例336章節須予以記錄的任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

購股權計劃

於2016年6月17日(「生效日期」)舉行的本公司股東周年大會上，本公司股東以普通決議案方式批准採納2016年購股權計劃後，2006年購股權計劃已予終止。2006年購股權計劃終止後，不得根據該計劃再授出購股權，但該計劃的條文將繼續有效，以落實於該計劃終止前所授出任何購股權的行使，而於終止前授出的購股權將繼續有效及可予行使。2016年購股權計劃主要為向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞而採納，且除非另行註銷或修訂，否則其將於2026年6月16日屆滿。根據購股權計劃，董事會可向合資格僱員授出購股權以認購本公司股份。購股權計劃的合資格參與者為本集團任何董事或僱員，以及由董事會全權酌情釐定曾為本集團貢獻或將會貢獻的任何其他人士(包括顧問或諮詢顧問)。本公司收到代價為1港元的付款及合資格參與者簽署的接納書後，所授出的購股權可自授出日期起計21日內接納。

根據購股權計劃的條款及條件，可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於採納日期本公司已發行股份的10%。於任何一年向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過港幣5,000,000元，則須經本公司股東事先批准。

其他資料

購股權可由購股權授出日期起至購股權計劃屆滿期間內隨時行使，惟購股權計劃另有指明者則除外。行使價由董事會釐定，且將不少於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。

截至2020年6月30日止六個月，本公司根據2016年購股權計劃已授出、已行使及已註銷的購股權詳情載列如下：

承授人姓名	期初					期末					每股 行使價 (港元)
	尚未行使的 購股權數目	期內授出的 購股權數目	期內已行使的 購股權數目	期內已註銷的 購股權數目	期內失效的 購股權數目	尚未行使的 購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限			
董事											
張亞東先生	2,280,000	-	-	-	-	2,280,000	2018年8月28日	2019年8月28日至2028年8月27日	8.326		
	2,280,000	-	-	-	-	2,280,000	2018年8月28日	2020年8月28日至2028年8月27日	8.326		
	1,520,000	-	-	-	-	1,520,000	2018年8月28日	2021年8月28日至2028年8月27日	8.326		
	760,000	-	-	-	-	760,000	2018年8月28日	2022年8月28日至2028年8月27日	8.326		
	760,000	-	-	-	-	760,000	2018年8月28日	2023年8月28日至2028年8月27日	8.326		
	7,600,000	-	-	-	-	7,600,000					
劉文生先生	2,220,000	-	-	-	-	2,220,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	2,220,000	-	-	-	-	2,220,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	1,480,000	-	-	-	-	1,480,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	740,000	-	-	-	-	740,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	740,000	-	-	-	-	740,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	7,400,000	-	-	-	-	7,400,000					
李駿先生	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	380,000	-	-	-	-	380,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	190,000	-	-	-	-	190,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	190,000	-	-	-	-	190,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	390,000	-	-	-	-	390,000	2018年8月28日	2019年8月28日至2028年8月27日	8.326		
	390,000	-	-	-	-	390,000	2018年8月28日	2020年8月28日至2028年8月27日	8.326		
	260,000	-	-	-	-	260,000	2018年8月28日	2021年8月28日至2028年8月27日	8.326		
	130,000	-	-	-	-	130,000	2018年8月28日	2022年8月28日至2028年8月27日	8.326		
	130,000	-	-	-	-	130,000	2018年8月28日	2023年8月28日至2028年8月27日	8.326		
	3,200,000	-	-	-	-	3,200,000					
員工											
本公司的附屬公司、聯營公司及合 營企業的若干其他僱員	14,865,000	-	-	-	1,830,000	13,035,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	14,865,000	-	-	-	1,830,000	13,035,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	9,910,000	-	-	1,220,000	-	8,690,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	4,955,000	-	-	610,000	-	4,345,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	4,955,000	-	-	610,000	-	4,345,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.100		
	49,550,000	-	-	2,440,000	3,660,000	43,450,000					
總計	67,750,000	-	-	2,440,000	3,660,000	61,650,000					

其他資料

上述購股權的歸屬期為自授出日開始至其可予行使為止。

於本期，概無股購股權獲行使，2,440,000股購股權已註銷，3,660,000股購股權已失效。

本公司購股權計劃的其他詳情請參閱本報告中本公司的簡明綜合財務報表附註26。

根據上市規則第13.51B條董事資料更新

於本報告期內，柯煥章先生、史習平先生均已辭任獨立非執行董事職務。

邱東先生、朱玉辰先生於2020年4月17日獲委任為獨立非執行董事，武亦文先生於2020年5月26日獲委任為非執行董事。有關上述董事會組成變動的詳情，請參閱本公司日期為2020年4月17日、2020年5月26日的公告。

董事會主席張亞東先生、執行董事劉文生先生及執行董事郭佳峰先生於2020年7月9日獲委任為本公司附屬公司綠城管理控股有限公司（於香港聯交所主板上市，股份代號：9979）之非執行董事。

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，有關款項於本報告日期已悉數動用：

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	1,170,000,000

其他資料

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)。

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

主席

張亞東

中國·杭州

2020年8月27日

簡明綜合 財務報表審閱報告

Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師已審閱綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司載於第34頁至第74頁的簡明綜合財務報表，包括截至2020年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合當中有關條文以及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」(「國際會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。本核數師的責任是基於審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並根據協定的聘任條款只向閣下全體報告結論而不作其他用途。本核數師不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師的審閱，本核數師並無發現任何事項令本核數師相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2020年8月27日

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		(17,712,331)	(12,689,609)
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	17	(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	11	(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	27	–	43,487
出售附屬公司淨收益	28	27,957	42,371
分佔聯營公司業績		402,226	504,926
分佔合營企業業績		69,951	(7,623)
除稅前利潤	7	4,648,362	5,086,580
稅項	8	(1,517,992)	(2,013,946)
期內利潤		3,130,370	3,072,634
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)		84,916	40,757
期內全面收益總額		3,215,286	3,113,391
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		1,034,558	1,015,063
		3,130,370	3,072,634
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		1,034,558	1,015,063
		3,215,286	3,113,391
每股盈利	10		
基本		人民幣0.65元	人民幣0.67元
攤薄		人民幣0.65元	人民幣0.67元

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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	11,256,942	9,817,931
使用權資產	11	1,004,293	1,038,724
投資物業	11	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
		38,419,966	36,364,229
流動資產			
可供發展物業	12	29,186,326	30,907,247
發展中物業	13	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	14	15,101,371	11,312,810
合同資產	15	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	30	6,276,370	5,326,761
銀行結餘及現金		56,572,693	46,567,729
		336,879,380	300,632,142
分類為持有待售資產	16	285,364	95,747
		337,164,744	300,727,889
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	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	9	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	19	16,806,229	13,950,984
優先票據	20	7,884,638	7,712,382
公司債務工具	21	10,091,057	11,643,848
證券化安排的收款	22	6,175	1,633,966
		219,491,563	202,294,383

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)
與分類為持有待售的資產有關的負債	16	86,003	70,409
		219,577,566	202,364,792
淨流動資產		117,587,178	98,363,097
總資產減流動負債		156,007,144	134,727,326
非流動負債			
銀行及其他借款	19	57,292,509	45,642,189
公司債務工具	21	17,880,096	14,993,416
證券化安排的收款	22	1,890,899	–
租賃負債		102,175	89,038
遞延稅項負債		4,718,039	4,847,211
		81,883,718	65,571,854
		74,123,426	69,155,472
資本及儲備			
股本	23	239,242	209,694
儲備		31,020,481	27,434,904
本公司股東應佔權益		31,259,723	27,644,598
永久證券	24	22,635,164	21,229,002
非控股股東權益		20,228,539	20,281,872
		74,123,426	69,155,472

載於第34頁至第74頁的簡明綜合財務報表於2020年8月27日經董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

張亞東
董事

耿忠強
董事

簡明綜合 權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	本公司股東應佔										非控股 股東權益	總計
	股本	庫存股份	股份溢價	特別儲備	法定儲備	購股權儲備	重估儲備	保留盈利	小計	永久證券		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2019年1月1日(經審核)	209,501	-	8,565,385	(1,818,272)	1,946,114	343,295	688,159	17,640,228	27,574,410	15,408,315	17,136,115	60,118,840
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,057,571	2,057,571	-	1,015,063	3,072,634
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	40,757	-	40,757	-	-	40,757
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	40,757	2,057,571	2,098,328	-	1,015,063	3,113,391
確認為分派的股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	(499,312)	(499,312)	-	-	(499,312)
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(188,753)	(188,753)
轉撥	-	-	-	-	100,472	-	-	(100,472)	-	-	-	-
發行永久證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,412,002	-	8,412,002
永久證券贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,082,347)	-	(6,082,347)
永久證券贖回轉撥	-	-	-	-	-	-	-	(475,581)	(475,581)	475,581	-	-
股份激勵確認	-	-	-	-	-	1,751	-	-	1,751	-	-	1,751
確認以權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	28,919	-	-	28,919	-	-	28,919
行使購股權	193	-	12,712	-	-	(3,775)	-	-	9,130	-	-	9,130
確認為分派的永久證券利息	-	-	-	-	-	-	-	(835,986)	(835,986)	835,986	-	-
永久證券利息支付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(477,971)	-	(477,971)
收購附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,672	2,672
購入附屬公司額外權益	-	-	-	(28,609)	-	-	-	-	(28,609)	-	(68,958)	(97,567)
部分出售附屬公司權益(並無失去控制權)	-	-	-	31,903	-	-	-	-	31,903	-	(3,773)	28,130
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,988)	(26,988)
清盤附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,565)	(21,565)
股份回購(附註26)	-	(37,852)	-	-	-	-	-	-	(37,852)	-	-	(37,852)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,160,377	1,160,377
於2019年6月30日(未經審核)	209,694	(37,852)	8,578,097	(1,814,978)	2,046,586	370,190	728,916	17,786,448	27,867,101	18,571,566	19,004,190	65,442,857

簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	本公司股東應佔										非控股 股東權益	總計
	股本	庫存股份	股份溢價	特別儲備	法定儲備	購股權儲備	重估儲備	保留盈利	小計	永久證券		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2020年1月1日(經審核)	209,694	(37,852)	8,578,098	(1,901,327)	2,197,467	398,043	944,911	17,255,564	27,644,598	21,229,002	20,281,872	69,155,472
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,095,812	2,095,812	-	1,034,558	3,130,370
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	84,916	-	84,916	-	-	84,916
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	84,916	2,095,812	2,180,728	-	1,034,558	3,215,286
確認為分派的股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	(748,176)	(748,176)	-	-	(748,176)
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,118,433)	(1,118,433)
轉撥	-	-	-	-	148,375	-	-	(148,375)	-	-	-	-
發行永久證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,493,850	-	1,493,850
已發行股份(附註23)	29,548	-	2,777,732	-	-	-	-	-	2,807,280	-	-	2,807,280
股份激勵確認	-	-	-	-	-	12,690	-	-	12,690	-	-	12,690
確認以權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	7,865	-	-	7,865	-	-	7,865
行使股份激勵	-	18,383	-	-	-	(18,383)	-	-	-	-	-	-
確認為分派的永久證券利息	-	-	-	-	-	-	-	(646,240)	(646,240)	646,240	-	-
永久證券利息支付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(733,928)	-	(733,928)
收購附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,380	48,380
購入附屬公司額外權益	-	-	-	(1,672)	-	-	-	-	(1,672)	-	(93,462)	(95,134)
部分出售附屬公司權益(並無失去控制權)	-	-	-	2,650	-	-	-	-	2,650	-	79,246	81,896
出售附屬公司(附註28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(463,139)	(463,139)
清盤附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,559)	(39,559)
出售按公平值計入其他全面收益的權益工具	-	-	-	-	-	-	(12,001)	12,001	-	-	-	-
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	499,076	499,076
於2020年6月30日(未經審核)	239,242	(19,469)	11,355,830	(1,900,349)	2,345,842	400,215	1,017,826	17,820,586	31,259,723	22,635,164	20,228,539	74,123,426

附註：

- (i) 特別儲備主要是指本集團部分收購或出售附屬公司(並無失去對該等附屬公司的控制權)所致本公司股東應佔權益的變動。該變動為根據非控股股東權益經調整金額與支付或收取部分收購或出售代價的公平值之間的差額計算得出。
- (ii) 法定儲備不可分派，該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據中華人民共和國(「中國」)有關法律法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用於抵銷累計虧損及增加資本。

簡明綜合 現金流量表

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)
營運資金變動前的經營現金流量		4,626,428	4,805,305
可供發展的物業減少		2,577,443	4,829,308
發展中物業增加		(20,034,495)	(21,640,397)
已竣工可出售物業減少		870,093	2,077,325
合同負債增加		12,169,755	12,565,475
已付所得稅		(4,820,404)	(3,306,115)
其他營運現金流量		(2,733,502)	2,144,058
經營活動(所用)產生的現金淨額		(7,344,682)	1,474,959
投資活動所用的現金淨額			
購入物業、廠房及設備		(254,335)	(217,136)
購買投資物業		–	(38,832)
出售物業、廠房及設備所得款項		12,059	4,236
於聯營公司的投資		(321,385)	(1,348,120)
於合營企業的投資		(268,694)	(704,724)
於聯營公司收回投資		36,000	126,990
於合營企業收回投資		882,253	296
向聯營公司及合營企業收取股息		534,369	47,036
按公平值計入其他全面收益的權益工具的股息		56,000	19,939
購買按公平值計入其他全面收益的權益工具		(579,710)	–
出售按公平值計入其他全面收益的權益工具所得款項		128,000	12,791
出售聯營公司權益所得款項		19,500	9,034
收取於上年度確認的出售附屬公司代價款		2,726	12,000
收購附屬公司(扣除已收購的現金及現金等價物)	27	(281,578)	158,262
出售附屬公司(扣除已出售的現金及現金等價物)	28	(471,388)	(755,415)
收購聯營公司及合營企業		(1,172,953)	–
向第三方墊款		(3,138,759)	(1,586,027)
向關聯人士墊款		(19,479,041)	(11,376,626)
收回關聯人士墊款		15,123,765	9,956,366
抵押銀行存款(增加)減少		(949,609)	3,323,448
已收利息		1,336,021	773,068
分類為持有待售資產的預收款		192,181	–
		(8,594,578)	(1,583,414)

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	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)
融資活動產生的現金淨額		
銀行及其他借款籌集	32,975,601	17,425,566
銀行及其他借款還款	(17,186,219)	(7,753,177)
償還租賃負債	(24,107)	(31,314)
已付利息	(3,826,411)	(3,274,026)
向關聯人士借款	18,482,749	8,384,266
償還關聯人士借款	(7,144,926)	(10,509,669)
償還第三方借款	(2,176,237)	-
附屬公司非控股股東注資	652,076	1,160,377
派付予非控股股東權益的股息	(1,118,433)	(188,753)
因附屬公司清算返還非控股股東資本出資	(39,559)	(21,565)
發行永久證券所得款項	1,493,850	8,412,002
永久證券贖回	-	(6,082,347)
有關永久證券的分派	(733,928)	(477,971)
發行公司債務工具所得款項	5,912,226	496,113
償還公司債務工具	(4,547,000)	(4,000,000)
發行證券化安排的收款的所得款項	1,990,667	-
證券化安排的付款	(1,600,000)	-
行使購股權所得款項	-	9,130
回購股份款項	-	(37,852)
購入附屬公司的額外權益	(95,134)	(97,567)
部分出售附屬公司所得款項	81,896	28,130
發行股份所得款項	2,807,280	-
	25,904,391	3,441,343
現金及現金等價物淨增加	9,965,131	3,332,888
於1月1日的現金及現金等價物	46,567,729	43,347,301
匯率變動的影響	39,833	3,846
於6月30日現金及現金等價物，以銀行結餘及現金列示	56,572,693	46,684,035

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。

應用經修訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用由國際會計準則理事會頒布並於2020年1月1日或之後開始的年度間強制生效的國際財務報告準則概念框架指引的修訂及下列經修訂國際財務報告準則，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂	重大的定義
國際財務報告準則第3號的修訂	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號的修訂	利率基準改革

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披露資料並無造成重大影響。

截至2020年6月30日止六個月

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						
	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	總計 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	5,483,318	213,086	797,007	1,072,659	-	990,459	8,556,529
客戶合同收入	20,713,551	213,086	797,007	1,072,659	42,928	990,459	23,829,690

	截至2019年6月30日止六個月						
	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	總計 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	6,971,025	393,480	989,551	1,157,621	-	111,815	9,623,492
客戶合同收入	15,889,367	393,480	989,551	1,157,621	33,339	111,815	18,575,173

截至2020年6月30日止六個月

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
	20,713,551	213,262	74,163	948,324	2,864,772	24,814,072
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	20,713,551	213,086	-	797,007	2,106,046	23,829,690

	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
	15,889,367	394,285	82,942	1,075,832	1,865,301	19,307,727
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	15,889,367	393,480	-	989,551	1,302,775	18,575,173

截至2020年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

B. 分部資料

於期內，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	20,713,551	213,086	66,518	797,007	2,106,046	23,896,208	-	23,896,208
分部間收入	-	176	7,645	151,317	758,726	917,864	(917,864)	-
總計	20,713,551	213,262	74,163	948,324	2,864,772	24,814,072	(917,864)	23,896,208
分部業績	3,007,377	(26,572)	(40,309)	183,126	97,117	3,220,739	(176)	3,220,563
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								3,130,370
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	15,889,367	393,480	82,942	989,551	1,302,775	18,658,115	-	18,658,115
分部間收入	-	805	-	86,281	562,526	649,612	(649,612)	-
總計	15,889,367	394,285	82,942	1,075,832	1,865,301	19,307,727	(649,612)	18,658,115
分部業績	2,856,835	43,926	45,417	220,910	23,602	3,190,690	-	3,190,690
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								3,072,634

截至2020年6月30日止六個月

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	375,584,710	337,092,118

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	301,461,284	267,936,646

截至2020年6月30日止六個月

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 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
	1,557,250	1,362,461

5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 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
	58,724	(57,081)

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(「上海中瀚」)、瀋陽沈北金谷置業有限公司(「瀋陽沈北金谷」)、瀋陽新湖明珠置業有限公司(「瀋陽新湖明珠」)、南通啟陽建設開發有限公司(「南通啟陽」)、南通啟新置業有限公司(「南通啟新」)及南通新湖置業有限公司(「南通新湖」)。

於期內，本集團收購上海中瀚的35%股權、收購浙江啟豐實業有限公司(為一家投資控股公司，並直接持有瀋陽沈北金谷及瀋陽新湖明珠35%股權)的100%股權、浙江啟智實業有限公司的100%股權(為一家投資控股公司，並直接持有南通啟陽及南通啟新50%股權)及南通新湖的50%股權，代價分別為人民幣517,373,000元、人民幣186,314,000元、人民幣397,719,000元及人民幣71,547,000元。

本集團確認折價收購聯營公司及合營企業收益分別為人民幣183,677,000元、人民幣62,517,000元、人民幣62,268,000元及人民幣15,952,000元。收購後，上海中瀚、瀋陽沈北金谷、瀋陽新湖明珠、南通啟陽、南通啟新及南通新湖分類為本集團採用權益會計法的聯營公司及合營企業。上文所載交易詳情於本公司日期為2020年4月19日及2020年4月24日的公告內披露。

截至2020年6月30日止六個月

6. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 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)
	1,252,360	800,890

7. 除稅前利潤

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除：		
薪金及其他福利	1,132,815	1,030,551
退休福利計劃供款(附註)	20,864	68,729
減：資本化於發展中物業	(384,987)	(351,978)
	768,692	747,302
物業、廠房及設備折舊	247,877	256,939
減：資本化於發展中物業	(2,708)	(2,781)
	245,169	254,158
確認為開支的物業及存貨成本	17,407,416	12,537,566
使用權資產折舊	45,041	67,806

附註：受新冠疫情影响，政府已實施救助減免社會保險費。根據人社部發[2020]11號文件發佈的通知，為最大限度降低新冠疫情對社會及經濟發展造成的影響，政府自2020年2月至6月減少中型企業社會的保險繳費。

截至2020年6月30日止六個月

8. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 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
	1,465,530	2,344,614
遞延稅項：		
企業所得稅	38,888	(52,684)
土地增值稅	13,574	(277,984)
	52,462	(330,668)
	1,517,992	2,013,946

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。

9. 股息

於期內，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)。

截至2020年6月30日止六個月

10. 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	2,095,812	2,057,571
有關永久證券的分派	(646,240)	(594,351)
就每股基本盈利而言的盈利	1,449,572	1,463,220
就每股攤薄盈利而言的盈利	1,449,572	1,463,220

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,230,435,196	2,168,636,944
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	960,438	1,027,563
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,231,395,634	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。

截至2020年6月30日止六個月

11. 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業的變動

於本中期期間，本集團新增物業、廠房及設備額外開支人民幣254,335,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣217,136,000元)。

於本中期期間，本集團就辦公室樓宇及公寓訂立額外新租賃協議。本集團須每月支付固定款項。租賃開始後，本集團確認使用權資產人民幣25,153,000元及租賃負債人民幣25,153,000元。

抵押以取得批予本集團銀行融資額度的物業、廠房及設備詳情於附註30披露。

於本中期期間結束時，本集團的投資物業由董事進行估值。釐定於截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表中所用估值方式、輸入數據及假設的基準與本集團編製截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表所遵循者相同。計算得出的投資物業公平值減少人民幣108,114,000元(截至2019年6月30日止六個月：零)已於截至2020年6月30日止六個月的損益中直接確認。除分類為持作待售投資物業外，本公司董事認為，該等投資物業的公平值概無重大變動。有關詳情請參閱附註16。

12. 可供發展物業

於2020年6月30日，本集團計入可供發展物業中有人民幣11,577,669,000元(於2019年12月31日：人民幣10,066,178,000元)的長期租賃土地正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期自中期期末起計超過12個月後收回。

13. 發展中物業

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地－按成本	99,872,771	81,552,082
發展成本	39,078,559	40,506,043
資本化的融資成本	16,103,299	14,557,841
	155,054,629	136,615,966

為數人民幣111,833,791,000元(於2019年12月31日：人民幣108,238,953,000元)的待售發展中物業預期自中期期末起計超過12個月後收回。

截至2020年6月30日止六個月

14. 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	(89,398)	(75,566)
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	68,000	70,726
	15,101,371	11,312,810

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	347,203	342,667
貿易應收款項	1,142,735	1,141,212

減值評估詳情載於附註17。

15. 合同資產

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
設計及裝修(附註)	2,153,906	2,157,885
項目管理(附註)	388,548	299,394
其他	565,429	375,044
減：信貸虧損撥備	(7,380)	(17,316)
合同資產，扣除信貸虧損撥備	3,100,503	2,815,007

附註： 合同資產主要與本集團收取已竣工但未結算工程的代價款的權利有關，原因為該等權利取決於本集團未來就達成報告日期設計及裝修以及項目管理服務的有關合同中所指定里程碑的表現。當該等權利成為無條件時，合同資產轉撥至貿易應收款項。本集團通常於結算相關收入時將合同資產轉撥至貿易應收款項。

截至2020年6月30日止六個月

16. 分類為持有待售的出售組合

於2019年9月30日，本公司的全資附屬公司綠城管理控股有限公司的董事議決出售浙江綠城景道園林工程有限公司及浙江綠城市政園林建設有限公司並隨後與利益相關方展開磋商。該業務應佔資產及負債預計將於12個月內出售，其已分類為持有待售的出售組合，並在簡明綜合財務狀況表內分開呈列。預期出售所得款項淨額將超過相關資產及負債的賬面淨值，因此未確認減值虧損。

於2020年4月21日，本集團訂立買賣協議，以現金代價總額人民幣192,181,000元向一名獨立第三方出售位於青島的一處投資物業。於2020年6月30日，本集團已根據買賣協議悉數收回代價。根據該協議，有關出售尚未完成。因此，歸屬於本集團的投資物業預計將於12個月內出售，其已分類為持有待售的出售組合，並在簡明綜合財務狀況表內分開呈列。根據將代價與投資物業的賬面值相比較，本集團確認投資物業公平值變動虧損人民幣108,114,000元。

分類為持有待售的資產及負債的主要類別如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,481	4,216
遞延稅項資產	–	774
使用權資產	401	730
存貨	4,837	4,761
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	28,800	25,025
投資物業	181,886	–
應收關聯人士款項	42,355	47,850
合同資產	18,184	–
銀行結餘及現金	4,420	12,391
分類為持有待售資產	285,364	95,747
	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
貿易及其他應付款項	79,275	60,258
合同負債	482	482
應付關聯人士款項	–	8,762
應付所得稅	–	140
銀行及其他借款	6,000	–
租賃負債	246	767
與分類為持有待售的資產有關的負債	86,003	70,409

截至2020年6月30日止六個月

17. 根據預期信用虧損模式對金融資產及其他項目進行的減值評估

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就下列各項(撥回)確認減值虧損：		
合同資產	(9,936)	15,767
貿易應收款項	13,832	(14,623)
其他應收款項及應收關聯人士款項	310,613	(146,494)
	314,509	(145,350)

於截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表釐定輸入數據及假設以及估計技術所用的基準與編製本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表所遵循者相同。

18. 貿易及其他應付款項

	於2020年	於2019年
	6月30日 人民幣千元	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
收購附屬公司及聯營公司應付代價	161,191	96,307
就一項持有待售投資物業預收的款項(附註16)	192,181	–
	40,420,088	43,453,333

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	於2019年
	6月30日 人民幣千元	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	29,156,425	31,182,085

截至2020年6月30日止六個月

19. 銀行及其他借款

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	48,971,774	39,518,402
無抵押銀行貸款	21,998,745	15,560,289
	70,970,519	55,078,691
有抵押其他貸款	2,145,566	2,119,000
無抵押其他貸款	982,653	2,395,482
	3,128,219	4,514,482
	74,098,738	59,593,173
應償還的款項如下：		
一年內到期的款項	16,806,229	13,950,984
一年後到期的款項	57,292,509	45,642,189
	74,098,738	59,593,173

於中期期末，若干銀行貸款亦已獲以下各方的擔保支持：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款，由下列人士擔保： 附屬公司非控股股東	3,390,647	2,857,153
無抵押銀行貸款，由下列人士擔保： 附屬公司非控股股東	1,807,778	1,941,538

截至2020年6月30日止六個月

20. 優先票據

2015年美元票據－無抵押

2015年美元票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2020年1月1日	3,538,956
匯兌調整	51,758
期內利息費用	127,645
期內已付利息	(102,472)
於2020年6月30日	3,615,887

2015年美元票據的主要條款於本集團2015年綜合財務報表中披露。

2015年美元票據包含負債部分及提早贖回權：

- (i) 負債部分指合同釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值，惟並無內置衍生工具。

自發行優先票據起，期內利息費用按負債部分使用的實際年利率約6.23%計算。

- (ii) 提早贖回權視為與主合同並無密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權的公平值於2019年12月31日及2020年6月30日並不重大。

於2020年8月11日，本公司以全額面值贖回未償還本金500,000,000美元(約人民幣3,470,400,000元)的2015年美元票據並償付所有已撥備利息。

截至2020年6月30日止六個月

20. 優先票據(續)

2019年美元票據－無抵押

2019年美元票據於期內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2020年1月1日	4,173,426
匯兌調整	61,791
期內利息費用	103,856
期內已付利息	(70,322)
於2020年6月30日	4,268,751

於2019年11月13日，本公司按面值100%發行本金總額為600,000,000美元的優先票據(「2019年美元票據」)，該等票據於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。2019年美元票據按年利率4.55%計息，每半年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)約為597,960,000美元(約人民幣4,187,275,000元)。2019年美元票據將於2020年11月10日到期。

2019年美元票據的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

2019年美元票據包含負債部分及發行人提早贖回權：

- (i) 負債部分指合同釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值，惟並無內置衍生工具。

自發行優先票據起，期內利息費用按負債部分使用的實際年利率約4.90%計算。

- (ii) 提早贖回權視為與主合同並無密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權的公平值於2019年12月31日及2020年6月30日並不重大。

所有優先票據於期內的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2020年1月1日	7,712,382
匯兌調整	113,549
期內利息費用	231,501
期內已付利息	(172,794)
於2020年6月30日	7,884,638

截至2020年6月30日止六個月

21. 公司債務工具

於期內公司債務工具變動的概要載於下文：

	人民幣千元
於2020年1月1日	26,637,264
於發行日期的公平值(附註)	5,912,226
期內利息費用	742,363
期內已付利息	(773,700)
期內已償還到期本金	(4,547,000)
於2020年6月30日	27,971,153
減：於流動負債下呈列的一年內到期金額	(3,610,832)
於流動負債下呈列的一年內可賣回金額	(6,480,225)
於非流動負債下呈列的款項	17,880,096

附註：

於2020年3月6日，綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」)按面值100%發行第一批本金總額為人民幣1,430,000,000元的公司債券(「2020年第一批債券」)。2020年第一批債券按年利率3.19%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣1,423,085,000元。2020年第一批債券將於2025年3月6日到期。

於2020年3月31日，綠城房產按面值100%發行第二批本金總額為人民幣500,000,000元的公司債券(「2020年第二批債券」)。2020年第二批債券按年利率3.87%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣498,041,000元。2020年第二批債券將於2027年3月31日到期。

於2020年3月31日，綠城房產按面值100%發行第三批本金總額為人民幣1,000,000,000元的公司債券(「2020年第三批債券」)。2020年第三批債券按年利率3.26%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣996,112,000元。2020年第三批債券將於2025年3月31日到期。

於2020年2月27日，綠城房產按面值100%發行本金總額為人民幣1,500,000,000元的中期票據(「2020年第一批中期票據」)。2020年第一批中期票據按年利率3.30%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣1,497,531,000元。2020年第一批中期票據將於2023年2月27日到期。

於2020年2月27日，綠城房產按面值100%發行本金總額為人民幣500,000,000元的中期票據(「2020年第二批中期票據」)。2020年第二批中期票據按年利率3.86%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣499,174,000元。2020年第二批中期票據將於2025年2月27日到期。

於2020年3月16日，綠城房產按面值100%發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的中期票據(「2020年第三批中期票據」)。2020年第三批中期票據按年利率3.27%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣998,283,000元。2020年第三批中期票據將於2023年3月16日到期。

綠城房產有權調整票面利率，而投資者有權於第三年末回售2020年第一批債券及2020年第三批債券，以及於第五年末回售2020年第二批債券(「2020年票面利率調整權」)。

截至2020年6月30日止六個月

21. 公司債務工具(續)

附註：(續)

2020年第一批債券、2020年第二批債券及2020年第三批債券(統稱為「2020年公司債券」)的主要條款如下：

- (i) 2020年第一批債券及2020年第三批債券於前三年按固定利率計算。於固定利率期末，綠城房產有權調整餘下未行使債券的票面利率。倘綠城房產選擇行使2020年票面利率調整權，則餘下兩年的新固定票面利率將為前三年票面利率加調整基點；
- (ii) 2020年第一批債券及2020年第三批債券的投資者有權選擇按贖回價格回售全部或部分債券，該贖回價格相當於債券100%本金金額，加上直至綠城房產發佈關於是否於第三年末調整債券票面利率的公告的贖回日期(不包括當日)應計及未付利息(如有)；
- (iii) 2020年第二批債券於前五年按固定利率計算。於固定利率期末，綠城房產有權調整餘下未行使債券的票面利率。倘綠城房產選擇行使2020年票面利率調整權，則餘下兩年的新固定票面利率將為前五年票面利率加調整基點；
- (iv) 2020年第二批債券的投資者有權選擇按贖回價格回售全部或部分債券，該贖回價格相當於債券100%本金金額，加上直至綠城房產發佈關於是否於第五年末調整債券票面利率的公告的贖回日期(不包括當日)應計及未付利息(如有)；

有關2020年公司債券的進一步詳情於上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)刊發。

2020年公司債券包含負債部分及沽出認沽期權：

- (i) 負債部分指合同釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值。
自發行公司債券起，期內利息費用按負債部分使用的實際年利率約3.36%計算。
- (ii) 沽出認沽期權視為與主合同經濟特徵及風險緊密相關的內置衍生工具，因此，沽出認沽期權不與負債部分分開。

於2020年6月30日，本集團並無計劃或意向行使2020年公司債券票面利率調整權，因此，期內利息開支按2020年公司債券原票面利率計算。

22. 證券化安排的收款

期內證券化安排的收款的變動載於下文：

	人民幣千元
於2020年1月1日	1,633,966
於發行日期的公平值(附註)	1,890,667
期內利息費用	12,441
期內已付利息	(40,000)
期內償還	(1,600,000)
於2020年6月30日	1,897,074

附註：於2020年6月17日，綠城房產按面值100%發行證券化安排的收款(「2020年證券化安排的收款」)，其本金總額為人民幣2,000,000,000元，當中包括(i)人民幣1,900,000,000元，具有固定年化票面利率為3.90%並每半年提供一次分派的條款(「2020年優先證券」)；及(ii)人民幣100,000,000元，其條款不含年化票面利率(「2020年次級證券」)。綠城房產購回所有2020年次級證券。2020年證券化安排的收款在深圳證券交易所上市。2020年證券化安排的收款所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣1,990,667,000元。優先證券及次級證券均於2023年6月16日到期。

證券化安排的收款為資產支持證券化，由銷售物業餘下收款的若干未來貿易應收款項作抵押。

截至2020年6月30日止六個月

23. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定 每股面值0.10港元的普通股 於2020年1月1日及2020年6月30日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及已繳足 每股面值0.10港元的普通股 於2020年1月1日	2,170,920,190	217,092
已發行股本(附註) 於2020年6月30日	323,000,000	32,300
	2,493,920,190	249,392

附註：於2020年4月26日，本公司與香港新湖投資有限公司(「香港新湖投資」，一間根據香港法律註冊成立的有限公司並為新湖中寶股份有限公司的全資附屬公司)訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行，且香港新湖投資有條件同意認購合計323,000,000股由本公司配發及發行的股份。股份已於2020年5月26日按每股9.5港元的價格配發、發行及繳足，合計人民幣2,807,280,000元。

	人民幣千元
簡明綜合財務狀況表所示 於2019年12月31日	209,694
於2020年6月30日	239,242

24. 永久證券

2017年美元永久證券

於2017年7月19日，本公司的全資附屬公司榮智集團有限公司(「榮智」)發行按美元計值及本金總額為450,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「2017年美元永久證券」)。本公司已同意擔保榮智準時支付根據2017年美元永久證券列明應償還的全部款項。

2017年美元永久證券的主要條款於本集團2017年綜合財務報表中披露。

2018年美元永久證券

於2018年12月28日，本公司全資附屬公司耀麗控股有限公司(「耀麗」)發行按美元計值及本金總額為500,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「2018年美元永久證券」)。2018年美元永久證券為非上市並由本公司提供擔保，並同樣受惠於中交集團提供的維好契據及股權購買承諾契據。

2018年美元永久證券的主要條款於本集團2018年綜合財務報表中披露。

截至2020年6月30日止六個月

24. 永久證券(續)

2018年第一批境內永久證券

於2018年10月26日，綠城房產發行本金總額為人民幣1,400,000,000元的上市和無抵押的境內永久證券(「2018年第一批境內永久證券」)。

2018年第一批境內永久證券的主要條款於本集團2018年綜合財務報表中披露。

2018年第二批境內永久證券

於2018年12月3日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的上市和無抵押的境內永久證券(「2018年第二批境內永久證券」)。

2018年第二批境內永久證券的主要條款於本集團2018年綜合財務報表中披露。

2019年第一批美元永久證券

於2019年2月8日，本公司全資附屬公司冠誠控股有限公司(「冠誠」)發行按美元計值及本金總額為400,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「2019年第一批美元永久證券」)。本公司已同意按後償基準擔保冠誠準時支付根據2019年第一批美元永久證券列明應償還的全部款項。

2019年第一批美元永久證券的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

2019年第二批美元永久證券

於2019年2月8日，冠誠發行按美元計值及本金總額為100,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「2019年第二批美元永久證券」)。本公司已同意按後償基準擔保冠誠準時支付根據2019年第二批美元永久證券列明應償還的全部款項。

2019年第二批美元永久證券的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

2019年第一批境內永久證券

於2019年1月29日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的上市和無抵押的境內永久證券(「2019年第一批境內永久證券」)。

2019年第一批境內永久證券的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

截至2020年6月30日止六個月

24. 永久證券(續)

2019年第二批境內永久證券

於2019年4月24日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,600,000,000元的上市和無抵押的境內永久證券(「2019年第二批境內永久證券」)。

2019年第二批境內永久證券的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

2019年第三批境內永久證券

於2019年6月19日及2019年8月30日，綠城房產分別發行本金總額為人民幣500,000,000元及人民幣1,500,000,000元的非上市和無擔保的境內永久證券(「統稱為2019年第三批境內永久證券」)。

2019年第三批境內永久證券的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

2019年第四批境內永久證券

於2019年12月26日，天津中交綠城城市建設發展有限公司(「天津中交綠城」)發行本金總額為人民幣1,014,326,000元的非上市和無抵押的境內永久證券(「2019年第四批境內永久證券」)。

2019年第四批境內永久證券的主要條款於本集團2019年綜合財務報表中披露。

2020年第一批境內永久證券

於2020年4月28日，綠城房產發行本金總額為人民幣1,500,000,000元的上市和無抵押的境內永久證券(「2020年第一批境內永久證券」)。

根據2020年第一批境內永久證券的條款及條件(「2020年第一批境內永久證券條款及條件」)，2020年第一批境內永久證券持有人擁有自2020年4月28日起每年期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自2020年4月28日(包括該日)起至2023年4月28日(惟不包括該日)期間而言，按初始分派率(定義見2020年第一批境內永久證券條款及條件)；及(ii)就自2020年4月28日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率(定義見2020年第一批境內永久證券條款及條件)。重設日界定為2020年4月28日後滿三個曆年的各日。

綠城房產可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預定分派延期至下一個預定分派付款日期。綠城房產可按照下述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制。除非及直至綠城房產悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額，否則綠城房產不得宣派或支付任何股息或減少任何股本。

於本中期期間，確認為分派的永久證券利息共計人民幣646,240,000元。於2020年6月30日，永久證券的加權平均利率為6.49%。

截至2020年6月30日止六個月

25. 金融工具的公平值計量

根據經常性基準按公平值計量的本集團金融資產及負債公平值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供此等金融資產及金融負債公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級(第一至三級)的資料。

- 第一級公平值計量指以相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)所進行之計量;
- 第二級公平值計量指以第一級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據,無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量;及
- 第三級公平值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

金融工具	公平值 人民幣千元	公平值等級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據
按公平值計入其他全面 收益的上市權益投資	資產: 1,158,285 (2019年12月31日: 資產: 1,058,755)	第一級	活躍市場所報買入價。	不適用
按公平值計入其他全面 收益的無報價權益投資	資產: 785,455 (2019年12月31日: 資產: 453,230)	第三級	收入法—於此法中, 貼現現金流量法用 於計算投資對象擁 有權所得預期分紅 收入的現值。	鑒於管理層的經驗及有 關特定行業市況的知 識,長期除稅前經營利 潤率範圍介乎2.8%至 36.3%(2019年: 2.8%至 36.3%)。

截至2020年6月30日止六個月

25. 金融工具的公平值計量(續)

金融資產公平值計量第三級的對賬

	無報價 權益投資 人民幣千元
於2019年1月1日	545,520
出售	(12,791)
於2019年6月30日	532,729
於2020年1月1日	453,230
購買	479,710
於其他全面收益的虧損總額	(19,485)
出售	(128,000)
於2020年6月30日	785,455

除下表所詳述者外，董事認為在簡明綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若：

	於2020年6月30日		於2019年12月31日	
	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債				
優先票據(第二級)	7,776,880¹	7,794,494²	7,632,119 ¹	7,719,263 ²
公司債務工具(第二級)	27,297,724¹	28,246,583²	25,905,349 ¹	26,343,132 ²
證券化安排的收款(第二級)	1,890,899¹	1,900,000²	1,598,530 ¹	1,600,000 ²

1 負債部分賬面值為金融負債的本金。

2 根據報價。

兩期內概無轉入或轉出第二級。

截至2020年6月30日止六個月

26. 股份支付交易

購股權計劃

本公司為本集團合資格僱員設有購股權計劃。上年度已授予但尚未歸屬的未行使購股權67,750,000份。於本中期期間未行使的購股權詳情如下：

	購股權數目	加權平均 行使價 港元
於2020年1月1日未行使	67,750,000	9.00
期內作廢	(6,100,000)	9.10
於2020年6月30日未行使	61,650,000	8.99

於本中期期間，概無授出或行使任何購股權。

就截至2019年6月30日止六個月已行使購股權而言，於行使日期的加權平均股價為6.68港元。

股份激勵計劃

本公司為本集團選定僱員設有股份激勵計劃。受託人已從公開市場上以本集團出資的現金購買7,414,000股發行在外股份且已將該等股份授予選定僱員及董事。

於本中期期間，3,600,722股股份獲行使(截至2019年6月30日止六個月：無)。

截至2020年6月30日止六個月

27. 收購附屬公司

截至2020年6月30日止六個月收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
大連寶融房地產 開發有限公司 (「大連寶融」) (附註(i))	房地產開發	2020年6月12日	88%	354,790
烏魯木齊聚岑實業 有限責任公司 (「烏魯木齊聚岑」) (附註(ii))	房地產開發	2020年6月29日	100%	103,573
				458,363

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司北京綠城投資有限公司取得大連寶融88%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (ii) 本公司全資附屬公司成都綠城巴蜀投資有限公司取得烏魯木齊聚岑全部股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。本集團已將取得烏魯木齊聚岑全部股權入賬列作一項資產收購。主要收購的資產為人民幣856,522,000元的可供發展物業。

截至2020年6月30日止六個月

27. 收購附屬公司(續)

截至2019年6月30日止六個月收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
山東東城置業有限公司 (「山東東城」)(附註(i))	房地產開發	2019年2月21日	51%	397,968
山東綠城青和建築設計 有限公司 (「山東青和」)(附註(ii))	設計與裝修	2019年3月6日	51%	—
北京東部綠城置業有限公司 (「北京東部」)(附註(iii))	房地產開發	2019年4月22日	51%	45,262
				443,230

附註：

- (i) 綠城房產取得山東東城51%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。山東東城先前為本集團擁有49%股權的合營企業。
- (ii) 本公司全資附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司透過注資人民幣3,120,000元取得山東青和51%股權，以持續擴大本集團的設計與裝修業務。
- (iii) 本公司全資附屬公司北京綠城投資有限公司取得北京東部51%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。北京東部先前為本集團擁有49%股權的聯營公司。

截至2020年6月30日止六個月

27. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的暫時影響概要如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	134	483
遞延稅項資產	8,567	70
可供發展物業	856,522	–
發展中物業	912,743	2,587,629
已竣工可出售物業	–	93,983
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	300	21,451
應收關聯人士款項	–	781,311
預付所得稅	2,583	59
其他預付稅項	22,394	1,854
銀行結餘及現金	15,594	203,524
貿易及其他應付款項	(760,773)	(218,760)
合同負債	(122,687)	(10,863)
應付關聯人士款項	(38,076)	(1,039,152)
應付所得稅	(221)	(168,936)
其他應付稅項	(11,126)	(24)
銀行及其他借款	(294,000)	(1,320,000)
遞延稅項負債	(85,211)	(60,878)
	506,743	871,751
非控股股東權益	(48,380)	(2,672)
	458,363	869,079

截至2020年6月30日止六個月

27. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的暫時影響概要如下：(續)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
減：		
轉撥自之前持有並分類為聯營公司及合營企業的權益	—	(382,362)
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)
	458,363	443,230
總代價，按以下方式償付：		
現金	297,172	45,262
應付代價	161,191	397,968
	458,363	443,230
收購產生的現金流入淨額：		
已付現金	(297,172)	(45,262)
所收購銀行結餘及現金	15,594	203,524
	(281,578)	158,262

所收購的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項、訂金及預付款項)於收購日期的公平值為人民幣300,000元，總合同金額為人民幣300,000元，預期能夠全數收回。

於收購日期確認的非控股股東權益經參考應佔附屬公司資產淨值的已確認金額比例後計量，為人民幣48,380,000元。

自收購日期起至中期期末，所收購一家附屬公司未向本集團貢獻任何收入。

截至2020年6月30日止六個月

27. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的暫時影響概要如下：(續)

自收購日期起至中期期末，一家附屬公司應佔獲利人民幣1,000元已於本集團期內利潤內確認。

假設收購一家附屬公司已於2020年1月1日生效，本集團於期內的收入總額及利潤金額將分別為人民幣23,916,001,000元及人民幣3,126,278,000元。備考資料僅供說明用途，未必能作為在收購事項於中期期初完成的情況下本集團業務實際將達致收入及業績的指標，亦無意用作未來業績的預測。

有關截至2019年6月30日止六個月收購附屬公司影響概述的分析載於本集團截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表。截至2019年12月31日止年度，本集團已完成業務合併的初步會計處理，概無對所收購資產及負債的公平值作出調整。

28. 出售附屬公司

於2020年4月，本集團以零代價向一名獨立第三方及本集團其中一家合營企業出售其於杭州誠領商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「杭州誠領」)的全部股權。出售後，杭州誠領為本集團的一名獨立第三方。

於2020年6月，本集團以現金代價人民幣10,000,000元向一名獨立第三方出售其於杭州昭千投資有限公司(「杭州昭千」)的1%股權(由51%至50%)。福州綠閩置業有限公司(「福州綠閩」)為杭州昭千的全資附屬公司，因此亦已由本集團售出。出售後，杭州昭千及福州綠閩入賬列作本集團的合營企業。

截至2020年6月30日止六個月

28. 出售附屬公司(續)

處置該等附屬公司的影響概要如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售的資產淨值：		
物業、廠房及設備	910	3,131
使用權資產	–	8,553
可供發展物業	–	2,889,488
發展中物業	3,625,518	5,227,990
存貨	–	80,247
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	656	225,788
應收關聯人士款項	250	459,830
合同資產	7,084	80,216
預付所得稅	12,204	34,993
其他預付稅項	51,146	118,200
銀行結餘及現金	481,388	848,635
遞延稅項資產	18,275	18,744
合同負債	(496,036)	(1,451,799)
貿易及其他應付款項	(114,462)	(1,893,785)
應付關聯人士款項	(827,023)	(3,970,846)
租賃負債	–	(8,553)
應付所得稅	–	(32,357)
其他應付稅項	(44,728)	(10,097)
銀行借款	(1,770,000)	(2,503,000)
遞延稅項負債	–	(860)
	945,182	124,518
轉撥至所持並分類為聯營公司及合營企業的權益	(500,000)	(14,162)
出售附屬公司淨收益	27,957	42,371
非控股股東權益	(463,139)	(26,988)
總代價	10,000	125,739
總代價，按以下方式償付：		
已收現金	10,000	93,220
應收代價	–	32,519
	10,000	125,739
出售產生的現金流入淨額：		
已收現金	10,000	93,220
出售銀行結餘及現金	(481,388)	(848,635)
	(471,388)	(755,415)

截至2020年6月30日止六個月

29. 承擔

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
下列項目已訂約但未於簡明綜合財務報表中撥備的承擔：		
可供發展物業、發展中物業及在建工程	38,731,558	30,768,717

除上述者外，本集團分佔其合營企業承擔如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
就可供發展物業、發展中物業及在建工程已訂約但未撥備	4,519,667	2,923,622

30. 資產抵押

於中期期末，以下資產已抵押予銀行及其他方，以作為授予本集團信貸融資額度的擔保：

	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、廠房及設備	6,521,300	3,063,257
使用權資產	546,419	360,381
可供發展物業	2,628,710	2,504,272
發展中物業	75,162,242	81,984,914
已竣工可出售物業	188,667	76,563
投資物業	2,355,701	2,355,701
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	16,479	123,642
抵押銀行存款	6,276,370	5,326,761
於一家聯營公司權益	55,790	72,355
	93,751,678	95,867,846

截至2020年6月30日止六個月

31. 或然負債

擔保

本集團於2020年6月30日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，以客戶為受益人向銀行提供人民幣33,287,696,000元(於2019年12月31日：人民幣35,651,192,000元)的擔保。此等由本集團提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶向其提交的相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的信貸融資額度向銀行及其他方提供擔保：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
<i>提供給以下公司的信貸擔保：</i>		
聯營公司	9,378,647	8,199,419
合營企業	12,819,000	12,879,126
	22,197,647	21,078,545
<i>提供給以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
聯營公司	5,225,000	4,275,000
合計	27,422,647	25,353,545

於中期期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應佔聯營公司以客戶為受益人向銀行提供的按揭貸款擔保	3,282,978	2,170,782

於中期期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應佔合營企業以客戶為受益人向銀行提供的按揭貸款擔保	1,770,527	1,445,244

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，且於期內並無就預期信貸虧損確認虧損撥備(2019年：無)。

截至2020年6月30日止六個月

32. 關聯人士披露

(i) 截至2020年6月30日止六個月內，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
從合營企業及聯營公司收到的工程服務收入(附註)	9,876	13,845
支付／應付予股東公司的租賃費用	—	3,329
從聯營公司購入(附註)	163,574	75,500
應收以下各方款項的利息收入：		
— 聯營公司(附註)	516,195	130,884
— 合營企業(附註)	526,759	167,844
— 非控股股東	140,319	99,947
應付以下各方款項的利息開支：		
— 聯營公司(附註)	330,322	50,827
— 合營企業(附註)	222,536	50,143
— 非控股股東	50,323	64,533
— 股東公司	13,654	5,280
支付／應付合營企業的廣告開支(附註)	57,075	51,887
從合營企業及聯營公司收取的綜合服務收入(附註)	79,000	3,489
支付／應付予股東公司的酒店管理費	—	1,313
從下列公司收取的室內裝修服務收入：		
— 聯營公司(附註)	164,630	105,670
— 合營企業(附註)	111,961	56,186
支付予股東公司的景觀建設費	11,691	195
支付予股東公司的教育服務框架費	1,042	2,476
支付予以下各方的建築設計費：		
— 聯營公司(附註)	58,486	9,091
— 合營企業(附註)	235,938	248,331
— 股東公司	175,679	16,253

附註：與合營企業及聯營公司的交易於本集團應佔未實現獲利或虧損抵銷前以總數呈列。

上述交易於除稅後呈列。

董事認為上述交易根據交易方協定的條款進行。

於2020年5月之前，中交集團為本公司「股東」。於2020年5月之後，中交集團及新湖中寶股份有限公司各自為本公司「股東」，統稱為「股東」。股東公司指股東及聯屬公司擁有的公司。

截至2020年6月30日止六個月

32. 關聯人士披露(續)

(ii) 截至2020年6月30日止六個月內，除於附註27所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
從非控股股東收購附屬公司的額外權益	95,134	97,567

(iii) 主要管理人員補償

截至2020年6月30日止六個月內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期福利	17,296	12,983
離職福利	213	154
股份支付(附註)	5,148	20,998
股份獎勵	3,206	849
	25,863	34,984

附註： 本集團就購股權計劃中已授出但尚未能行使的股份於損益確認開支。

33. 報告期後事項

自2020年7月10日起，本公司附屬公司綠城管理控股有限公司(「綠城管理」)的股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。於行使超額配股權前，合共477,560,000股每股面值0.01港元的普通股已根據價格每股2.50港元按其各自於綠城管理的持股比例配發及發行予名列綠城管理股東名冊的股東。於2020年8月6日，綠城管理透過悉數行使超額配股權以價格每股2.50港元發行合共47,756,000股每股面值0.01港元的普通股。悉數行使超額配股權後，香港公開發售及國際發售的所得款項淨額約為1,258.8百萬港元(經扣除包銷費用、佣金以及保薦人費用)。

釋義

在本中期報告中，除非文意另有所指，否則下列詞彙具有如下特定意義：

2006年購股權計劃	指	本公司股東於2006年6月22日通過一項決議案所採納的購股權計劃
董事會	指	本公司董事會
中國交建	指	中國交通建設股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所及上海證券交易所上市
中交集團	指	中國交通建設集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資有限公司，為本公司主要股東
本公司／綠城／綠城中國	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
董事	指	本公司董事
總建築面積	指	總建築面積
綠城集團	指	綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司
綠城管理	指	綠城管理控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：09979)
綠城房產	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城服務	指	綠城服務集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：02869)
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
標準守則	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
本期／報告期間	指	截至2020年6月30日止六個月
中國	指	中華人民共和國

釋義

證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
購股權計劃	指	本公司股東於2016年6月17日通過一項決議案所採納的購股權計劃
股份	指	本公司股份
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
九龍倉	指	九龍倉集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：00004)
新湖中寶	指	新湖中寶股份有限公司，為於中國成立的有限公司，於上海證券交易所上市(股票代碼：600208)



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

HANGZHOU HEADQUARTERS

10/F, Block A, Century Plaza, No.1 Hangda Road,
Hangzhou, Zhejiang, PRC (Postcode: 310007)
Tel: (86-571) 8898 8888 Fax: (86-571) 8790 1717

HONG KONG OFFICE

Rm 1406-1408, New World Tower 1,
16-18 Queen's Road Central, Hong Kong
Tel: (852) 2523 3138 Fax: (852) 2523 6608

www.chinagreentown.com

綠城中國控股有限公司

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路1號，
黃龍世紀廣場A座10樓(郵編：310007)
電話：(86-571) 8898 8888 傳真：(86-571) 8790 1717

香港辦事處

香港中環皇后大道中16-18號，
新世界大廈1期14樓1406-1408室
電話：(852) 2523 3138 傳真：(852) 2523 6608

www.chinagreentown.com



For more information,
please follow Greentown's
official WeChat page
敬請關注綠城官方微信公眾號
獲取公司更多資料