

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

### 綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

二零一六年到期本金額為700,000,000美元之4.75厘債券  
(股份代號：5982)

二零一七年到期之500,000,000美元4.375%票據  
(股份代號：5786)

二零一八年到期的人民幣1,500,000,000元5.50厘債券  
(股份代號：85945)

截至二零一五年六月三十日止六個月  
中期業績公佈

#### 摘要

- 二零一五年上半年的合約銷售約達人民幣70.24億元，較二零一四年上半年增加20%，完成二零一五年上半年銷售目標的107%
- 二零一五年上半年的溢利約達人民幣70,000,000元，較二零一四年上半年增加人民幣66,000,000元
- 二零一五年上半年本公司擁有人應佔期內溢利約達人民幣88,000,000元，較二零一四年上半年增加249%
- 平均融資成本維持穩定，於二零一五年六月三十日約為5%
- 於二零一五年六月三十日的土地儲備約達14,300,000平方米
- 二零一五年五月配售228,000,000股股份，總金額約達17億港元
- 綠地金融信息服務有限公司於二零一五年五月盛大開業

簡明綜合損益及其他全面利潤表  
截至二零一五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收益	4	<b>1,001,228</b>	1,464,980
銷售成本		<b>(746,117)</b>	(1,142,037)
<b>毛利</b>		<b>255,111</b>	322,943
其他收益及虧損以及其他開支		<b>(15,039)</b>	(20,493)
銷售及市場推廣成本		<b>(163,360)</b>	(88,226)
行政費用		<b>(206,979)</b>	(184,699)
融資收入		<b>31,904</b>	56,736
融資成本	5	<b>(113,737)</b>	(91,563)
匯兌收益(虧損)淨額		<b>57,731</b>	(24,091)
投資物業公允價值收益	8	<b>293,759</b>	115,821
應佔合營企業(虧損)收益		<b>(37,354)</b>	42,459
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>102,036</b>	128,887
所得稅開支	6	<b>(31,718)</b>	(125,039)
<b>期內溢利</b>		<b>70,318</b>	3,848
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>87,622</b>	25,113
非控股權益		<b>(17,304)</b>	(21,265)
		<b>70,318</b>	3,848
<b>每股盈利：</b>			
普通股(基本及攤薄)(人民幣)	7	<b>0.03</b>	0.01
可轉換優先股(基本及攤薄)(人民幣)	7	<b>0.03</b>	0.01

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)

其他全面開支：

其後可重新分類至損益之項目：

換算產生的匯兌差異

-	(23,374)
_____	_____

期內其他全面開支，除所得稅

-	(23,374)
_____	_____

期內全面收入(開支)總額

<b>70,318</b>	<b>(19,526)</b>
<b>_____</b>	<b>_____</b>

以下人士應佔全面收入總額：

本公司擁有人

<b>87,622</b>	13,426
---------------	--------

非控股權益

<b>(17,304)</b>	<b>(32,952)</b>
_____	_____

<b>70,318</b>	<b>(19,526)</b>
<b>_____</b>	<b>_____</b>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一五年六月三十日

	附註	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,558,371	1,619,850
無形資產		1,409	1,431
土地使用權		75,892	76,924
其他投資		1,800	2,800
投資物業	8	6,423,000	5,722,000
發展中物業		16,538,319	17,599,647
聯營公司權益		3,603	3,603
合營企業權益	9	900,668	938,022
長期應收款		495,671	596,096
遞延稅項資產		149,077	185,915
非流動資產總額		<u>26,147,810</u>	<u>26,746,288</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		7,476,859	4,489,993
已建成待售物業		1,858,689	1,727,423
可收回稅項		236,614	176,650
一年內到期的長期應收款		121,311	125,561
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	10	3,692,845	2,584,310
受限制現金		313,157	156,693
現金及現金等價物		3,563,584	5,032,763
流動資產總額		<u>17,263,059</u>	<u>14,293,393</u>
資產總額		<u>43,410,869</u>	<u>41,039,681</u>

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>		
股本	1,158,110	1,068,154
股份溢價	3,591,847	2,362,986
儲備	806,196	834,203
保留溢利	1,441,217	1,353,595
	<u>6,997,370</u>	<u>5,618,938</u>
本公司擁有人應佔權益總額		
非控股權益	353,769	371,648
	<u>7,351,139</u>	<u>5,990,586</u>
<b>權益總額</b>		
	<u>7,351,139</u>	<u>5,990,586</u>
<b>非流動負債</b>		
計息貸款	7,821,909	4,454,928
長期應付款	31,661	30,437
債券	8,774,587	8,763,401
遞延稅項負債	553,450	491,791
	<u>17,181,607</u>	<u>13,740,557</u>
非流動負債總額		
	<u>17,181,607</u>	<u>13,740,557</u>
<b>流動負債</b>		
計息貸款	1,469,358	1,227,105
應付賬款、其他應付款項及預收款項	16,846,672	19,314,718
應付稅項	556,093	760,715
一年內到期的長期應付款	6,000	6,000
	<u>18,878,123</u>	<u>21,308,538</u>
流動負債總額		
	<u>18,878,123</u>	<u>21,308,538</u>
<b>負債總額</b>		
	<u>36,059,730</u>	<u>35,049,095</u>
<b>權益及負債總額</b>		
	<u>43,410,869</u>	<u>41,039,681</u>
<b>流動負債淨額</b>		
	<u>(1,615,064)</u>	<u>(7,015,145)</u>
<b>總資產超逾流動負債</b>		
	<u>24,532,746</u>	<u>19,731,143</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 1. 一般資料

綠地香港控股有限公司(「本公司」)於二零零六年四月十三日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年經合併及修訂的第3條法例)在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies。

本公司股份於二零零六年十月十日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。於二零一三年八月二十七日,格隆希瑪國際有限公司(「格隆希瑪」)成功完成認購本公司股份(「認購股份」)。格隆希瑪為綠地控股集團有限公司(「綠地控股」)的間接全資子公司,而綠地控股為總部位於上海的國有控股企業集團,主營業務包括房地產、能源及金融。

認購股份佔本公司全部已發行股本(指經認購股份擴大後的股本)約60%及本公司表決權約60%。緊隨認購事項完成後,綠地控股成為本公司的最終控股公司。

### 2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際會計準則第34號(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之適用披露規定編製。

截至二零一五年六月三十日,綠地香港控股有限公司及其子公司(以下統稱為「本集團」)的流動負債淨額約為人民幣1,615,064,000元。董事經考慮經營業務所得現金流量及未動用的銀行貸款融資為數人民幣4,188,463,000元足以應付未來十二個月的流動資金需求後,認為本集團能夠持續經營。簡明綜合財務報表乃按照本集團可繼續在未來十二個月持續經營的基準而編製。

### 3. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公允價值(視情況而定)計量外,簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除以下文所述者外,截至二零一五年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所依從者相同。

在本中期期間,本集團已首次採用若干由國際會計準則委員會所頒佈,並需於本中期期間強制生效之若干國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)之修訂。

於本中期期間國際財務報告準則之修訂並未對該等簡明綜合財務報表所報的金額及/或該等簡明綜合財務報表載列之披露造成重大影響。

#### 4. 分部報告

以下為本集團按可申報分部劃分的收益、溢利(虧損)、資產及負債分析：

	物業銷售 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及 配套服務 人民幣千元	教育 人民幣千元	物業管理 及其他 相關服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零一五年六月三十日止六個月</b>						
外部客戶收益(未經審核)	751,265	30,402	82,511	60,595	76,455	1,001,228
分部間收益(未經審核)	-	-	-	-	39,317	39,317
可申報分部收益(未經審核)	<u>751,265</u>	<u>30,402</u>	<u>82,511</u>	<u>60,595</u>	<u>115,772</u>	<u>1,040,545</u>
可申報分部除所得稅前溢利(虧損)(未經審核)	<u>(231,420)</u>	<u>306,826</u>	<u>(19,248)</u>	<u>20,637</u>	<u>27,555</u>	<u>104,350</u>
<b>於二零一五年六月三十日</b>						
可申報分部資產(未經審核)	<u>34,998,774</u>	<u>6,423,000</u>	<u>3,315,167</u>	<u>375,179</u>	<u>621,123</u>	<u>45,733,243</u>
可申報分部負債(未經審核)	<u>22,074,548</u>	<u>4,039,623</u>	<u>2,907,056</u>	<u>250,619</u>	<u>407,582</u>	<u>29,679,428</u>
	物業銷售 人民幣千元 (未經審核)	物業租賃 人民幣千元 (未經審核)	酒店及 配套服務 人民幣千元 (未經審核)	教育 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 及其他 相關服務 人民幣千元 (未經審核)	合計 人民幣千元 (未經審核)
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>						
外部客戶收益(未經審核)	1,177,966	36,331	74,486	39,565	136,632	1,464,980
分部間收益(未經審核)	-	-	-	-	21,048	21,048
可申報分部收益(未經審核)	<u>1,177,966</u>	<u>36,331</u>	<u>74,486</u>	<u>39,565</u>	<u>157,680</u>	<u>1,486,028</u>
可申報分部除所得稅前溢利(虧損)(未經審核)	<u>5,711</u>	<u>95,454</u>	<u>(22,909)</u>	<u>(3,978)</u>	<u>53,769</u>	<u>128,047</u>
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>						
可申報分部資產(未經審核)	<u>32,910,968</u>	<u>5,722,000</u>	<u>3,017,245</u>	<u>422,931</u>	<u>565,305</u>	<u>42,638,449</u>
可申報分部負債(未經審核)	<u>21,260,075</u>	<u>3,535,788</u>	<u>2,657,239</u>	<u>322,746</u>	<u>372,557</u>	<u>28,148,405</u>

可申報分部收益、溢利(虧損)、資產及負債的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收益</b>		
可申報分部收益	1,040,545	1,486,028
分部間收益對銷	(39,317)	(21,048)
<b>綜合收益</b>	<b>1,001,228</b>	<b>1,464,980</b>
<b>溢利</b>		
可申報分部除所得稅前溢利	104,350	128,047
未分配開支	(22,275)	(13,724)
匯兌收益(虧損)淨額	57,731	(24,091)
股份支付	(416)	(3,804)
應佔合營企業(虧損)收益	(37,354)	42,459
<b>除所得稅前綜合溢利</b>	<b>102,036</b>	<b>128,887</b>
	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>		
可申報分部資產	45,733,243	42,638,449
分部間應收款項對銷	(2,394,285)	(1,862,711)
分部間投資對銷	(832,360)	(677,682)
聯營公司權益	3,603	3,603
合營企業權益	900,668	938,022
<b>綜合資產總額</b>	<b>43,410,869</b>	<b>41,039,681</b>
<b>負債</b>		
可申報分部負債	29,679,428	28,148,405
分部間應付款項對銷	(2,394,285)	(1,862,711)
債券	8,774,587	8,763,401
<b>綜合負債總額</b>	<b>36,059,730</b>	<b>35,049,095</b>

## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
貸款及債券利息費用	472,482	299,685
減：資本化的利息	(359,969)	(209,468)
貸款及債券利息費用淨額	112,513	90,217
長期應付款利息費用	1,224	1,346
融資成本	<u>113,737</u>	<u>91,563</u>

## 6. 所得稅開支

簡明綜合損益及其他全面利潤表內的所得稅指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
本期間中國企業所得稅撥備	11,026	33,698
本期間中國土地增值稅撥備	17,696	48,438
過往期間中國土地增值稅撥備轉回	(95,501)	—
	(66,779)	82,136
遞延稅項	<u>98,497</u>	<u>42,903</u>
	<u>31,718</u>	<u>125,039</u>

### 企業所得稅

由於本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無作出香港利得稅撥備(二零一四年六月三十日：無)。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施規例，本集團的項目公司均須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

## 土地增值稅

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

本公司在中國從事物業發展業務的子公司均須繳納土地增值稅，其已列入所得稅。然而，在不同地區，該等稅項的實施各有差異，且本集團尚未與各地稅務機關最終確定其土地增值稅申報表。因此，在釐定土地增值及其相關稅項的金額時須作出重大判斷。於日常業務過程中最終釐定的稅項是不確定的。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，則該等差額將會影響作出有關決定期間的損益及土地增值稅撥備。

年內，本集團接獲相關地方稅務機關發出的通知，以落實若干物業項目的土地增值稅計算，根據稅法，已委聘在中國根據相關規則及法規註冊的獲授權認可稅務會計師重新計算物業項目的土地增值稅撥備。根據認可稅務會計師進行的計算，物業項目的最終土地增值稅撥備與本集團初步估計及確認的土地增值稅撥備不同。尤其是認可稅務會計師採用不同的計算方法，而認可稅務會計師計算土地增值稅所用的增值率低於本集團初步估計的增值率。因此，認可稅務會計師就物業項目計算的土地增值收益及因此產生的土地增值稅撥備，有別於本集團初步估計的土地增值收益及土地增值稅撥備，而認可稅務會計師所用的計算方式及經修訂土地增值稅撥備已獲各地方稅務局(「地方稅務局」)同意。因此，本集團轉回過往期間就物業項目超額撥備的土地增值稅撥備約人民幣95,501,000元，並將有關款項計入本中期期間的損益。由於仍未確定其他項目或不同稅務司法權區的其他稅務局會否接納此項基準，因此本集團並無轉回其他項目的土地增值稅撥備。本期間亦已在損益轉回有關過往期間承前超額撥備的遞延稅項資產的影響，為數人民幣23,875,000元。

## 7. 每股盈利

### (a) 每股普通股盈利(基本)

每股普通股盈利(基本)乃以分配至普通股的本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行普通股(不包括本集團已購買之普通股及股份獎勵計劃所持股份)之加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
分配至普通股的本公司擁有人應佔溢利	<u>53,244</u>	<u>10,735</u>
普通股的加權平均數(基本)	<u>1,602,598,202</u>	<u>1,109,098,028</u>

(b) 每股可轉換優先股盈利(基本)

每股可轉換優先股盈利(基本)乃以分配至可轉換優先股的本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行可轉換優先股數目計算。

	截至六月三十日止六個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
分配至可轉換優先股的本公司擁有人應佔溢利	<u>34,378</u>	<u>14,378</u>
可轉換優先股的加權平均數(基本) (二零一四年:可轉換優先股概約數目)	<u>1,034,756,597</u>	<u>1,485,530,000</u>

(c) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利是按所有潛在攤薄普通股已轉換的假設而調整已發行普通股的加權平均數計算如下:

	截至六月三十日止六個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
普通股的加權平均數(基本)	1,602,598,202	1,109,098,028
可轉換優先股的影響	1,034,756,597	1,485,530,000
股份獎勵計劃的影響	<u>9,218,493</u>	<u>23,192,000</u>
加權平均總股數(攤薄)	<u>2,646,573,292</u>	<u>2,617,820,028</u>

8. 投資物業

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
發展中投資物業 於一月一日的結餘	3,994,000	—
增加 公允價值增加淨額 在損益確認	<u>449,241</u>	<u>3,497,682</u>
於期/年末的結餘	<u>4,719,000</u>	<u>3,994,000</u>
已建成投資物業 於一月一日的結餘	1,728,000	1,719,000
成本資本化 轉撥自物業、廠房及設備 處置	<u>(42,000)</u>	<u>31,240</u> <u>6,866</u> <u>(55,000)</u>
公允價值增加淨額 在損益確認	<u>18,000</u>	<u>25,894</u>
於期/年末的結餘	<u>1,704,000</u>	<u>1,728,000</u>
	<u>6,423,000</u>	<u>5,722,000</u>

本集團所有投資物業於二零一五年六月三十日均以公允價值列賬。擁有國有土地使用權的投資物業的公允價值乃根據戴德梁行(「戴德梁行有限公司」)進行的估值而釐定。並無國有土地使用權的投資物業的公允價值由董事經考慮估值師的輸入數據後估計得出。

於二零一五年六月三十日，本集團已將賬面總值人民幣914,385,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,421,051,000元)的投資物業抵押作為本集團借貸的抵押品。

## 9. 合營企業權益

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
海南天源利豐實業有限公司(「天源利豐」)(1)	618,673	655,611
Forever Rich Enterprise Limited(「Forever Rich」)(2)	281,995	282,411
	<u>900,668</u>	<u>938,022</u>

### (1) 天源利豐

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資成本	758,476	758,476
分佔收購後虧損	(139,803)	(102,865)
	<u>618,673</u>	<u>655,611</u>

天源利豐由本集團擁有50.1%股權，主要於中國海南省海口市從事物業發展。

### (2) Forever Rich

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資成本	286,367	286,367
分佔收購後虧損	(4,372)	(3,956)
	<u>281,995</u>	<u>282,411</u>

Forever Rich及其子公司華潤置地(蘇州)有限公司由本集團擁有50%股權，主要於中國江蘇省蘇州市從事物業發展。

## 10. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收關連人士款項(1)	2,054,957	1,144,770
應收第三方的應收賬款	65,834	86,149
預付承包商款項	28,738	64,617
收購土地使用權的預付按金	479,495	480,010
其他應收款項	676,390	535,725
其他預繳稅款(2)	387,431	273,039
	<u>3,692,845</u>	<u>2,584,310</u>
合計		

(1)：應收關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(2)：其他預繳稅款主要指於若干發展中物業預售階段的預繳營業稅。

超過信用期但未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	45,188	83,523
超過90日至180日內	20,646	728
超過180日至365日內	-	1,898
	<u>65,834</u>	<u>86,149</u>

## 11. 應付賬款、其他應付款項及預收款項

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	3,583,927	2,891,092
預收客戶款項	7,435,503	4,704,349
應付關連人士款項	3,911,642	6,560,121
應付股息	225	225
未支付土地成本	702,174	3,784,618
其他應付稅項	24,415	44,237
按金及其他應計款項	1,188,786	1,330,076
合計	<u>16,846,672</u>	<u>19,314,718</u>

(1)：應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	3,419,511	2,705,616
超過90日至180日內	48,350	52,681
超過180日至365日內	36,960	35,920
超過365日至3年內	79,106	96,875
	<u>3,583,927</u>	<u>2,891,092</u>

## 12. 債券

於二零一三年十月十八日，本公司按等同面值99.655%的價值發行於二零一六年到期總面值700,000,000美元的4.75厘債券(「甲債券」)。甲債券於香港聯合交易所有限公司上市。債券按年利率4.75厘計息，於每年四月十八日及十月十八日每半年期末付息，並將於二零一六年十月十八日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為692,424,000美元(相等於人民幣4,249,546,000元)。

於二零一四年一月二十三日，本公司按等同面值99%的價值發行於二零一八年到期總面值人民幣1,500,000,000元的5.50厘債券(「乙債券」)。乙債券於香港聯合交易所有限公司上市。乙債券按年利率5.50厘計息，於每年一月二十三日及七月二十三日每半年期末付息，並將於二零一八年一月二十三日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為人民幣1,490,465,000元。

於二零一四年八月七日，本公司按等同面值99.31%的價值發行於二零一七年期滿總面值500,000,000美元的4.375厘債券(「丙債券」)。丙債券於香港聯合交易所有限公司上市。丙債券按年利率4.375厘計息，於每年二月七日及八月七日每半年期末付息，並將於二零一七年八月七日期滿(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為492,287,000美元(相等於人民幣3,035,935,000元)。

甲債券、乙債券及丙債券(「債券」)附有本公司最終控股股東綠地控股集團有限公司提供的保持良好契據的利益。

債券嵌入下述若干選擇權：

**(1) 發行人贖回權(全為甲債券)(贖回權第1號)**

本公司可隨時按相等於截至贖回日期(但不包括該日)提前贖回價加累計及未支付的利息(如有)之贖回價贖回全部(而非部分)甲債券。「提前贖回價」指債券於任何贖回日期計算的金額為以下兩者之中的較高者：(1)有關債券的本金額的現值，另加自選擇性贖回日期起至到期日為止有關債券一切所需餘下既定利息付款(但不包括至選擇性贖回日期應計及未支付的利息)(按相等於可比較國庫債券發行到期半年等額收益的年利率加0.5%的折讓率計算)；及(2)有關債券的本金額。

**(2) 發行人就稅務理由之贖回權(贖回權第2號)**

倘發生影響相關司法權區稅務的若干變動，本公司可隨時選擇按本金額連同任何應計至指定贖回日期的利息贖回全部(而非部分)債券。

**(3) 持有人贖回權(贖回權第3號)**

發生售回事件後，任何債券的持有人將有權按該持有人的選擇要求發行人於售回事件售回日期按其本金額之101%連同應計至售回事件售回日期之利息贖回該持有人的全部(而非僅部分)債券。

如出現以下情況，即會視為發生一宗「售回事件」：

- (1) 控制權變動，及
- (2) 在控制權變動事件通告首次對外發出當日後六個月止期間(倘若在該六個月期間內已對外公佈正考慮可能調低債券評級，有關期間可予延長)出現評級下調。

本公司所持有的贖回權第1號分別於首次確認日期及各報告日期按公允價值入賬列為衍生金融工具。

本公司所持有的贖回權第2號及債券持有人所持有的贖回權第3號的行使價均約相等於主合約的已攤銷成本。因此，贖回權第2號及第3號之風險及特徵與主合約之風險及特徵密切相關，且不會於主合約外獨立處理。

債券不同部分的變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	本公司認購權 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	8,896,454	—	8,896,454
年內已攤銷利息及發行成本	223,742	—	223,742
期內已付利息	(210,643)	—	(210,643)
匯兌收益	(5,165)	—	(5,165)
於二零一五年六月三十日	8,904,388	—	8,904,388
由下列項目組成		二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
—其他應付款項—應計利息		129,801	133,053
—債券		8,774,587	8,763,401
—合計		8,904,388	8,896,454

債券的負債部分為按利率折現的約定未來現金流量，利率經考慮本公司的業務風險及財務風險後，按照信貸狀況相若的市場工具釐定。二零一五年六月三十日，負債部分的實際年利率為4.934%至5.734%。

於二零一五年六月三十日，債券的負債部分須於以下年期償還：

由下列項目組成		二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年後但兩年內		4,256,500	4,251,935
兩年後但五年內		4,518,087	4,511,466
合計		8,774,587	8,763,401

## 業務回顧

### 業績

於二零一五年上半年，隨著中國貨幣政策的放鬆，人民銀行先後多次降息及降準，中國各政府部門也陸續推出樓市新政，包括降低二套房貸首付比例、提高公積金貸款額度、調整限購政策等。在政策刺激下，中國一、二綫城市樓市需求回升，並逐步去庫存，房價止跌回升。受惠於多項利好樓市措施，本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的合約銷售總額增長約20%至約人民幣7,024,000,000元，完成二零一五年上半年目標的107%。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得總收益約人民幣1,001,228,000元，較去年同期減少約32%，主要原因是交付物業數目減少。本公司擁有人應佔純利約為人民幣87,622,000元，同比增加約249%。本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.03元，去年同期則為人民幣0.01元。董事會已決議不會就截至二零一五年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。

期內已售出及交付項目的總建築面積為87,070平方米，較去年同期已售出及交付的97,254平方米減少約10%。平均售價約為每平方米人民幣8,500元。物業銷售

收益約為人民幣751,000,000元，較去年同期約人民幣1,178,000,000元減少約人民幣427,000,000元。於二零一五年上半年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零一五年 上半年售出 及交付概約 建築面積 平方米	二零一五年 上半年確認 的概約 銷售額 人民幣千元	平均售價 人民幣元/ 平方米
黃山太平湖度假區	黃山	62,346	351,333	5,635
東方庭院	上海	8,775	129,985	14,813
康橋半島	上海	970	63,286	65,243
綠地西水東	無錫	5,456	57,205	10,485
綠地翡翠灣	常熟	4,339	48,272	11,125
環球188	蘇州	2,327	45,278	19,458
綠地榮域	海口	2,782	44,810	16,107
盛高大城	昆明	75	608	8,107
<b>小計</b>		<b>87,070</b>	<b>740,777</b>	<b>8,508</b>
綠地西水東—停車位	無錫		3,899	
綠地翡翠灣—停車位	常熟		3,660	
綠地榮域—停車位	海口		1,809	
香逸灣—停車位	上海		1,120	
<b>小計</b>			<b>10,488</b>	
<b>物業銷售合計</b>			<b>751,265</b>	

## 合約銷售

隨著各項利好措施相繼出台，樓市銷情回暖，加上受惠於母公司綠地控股股份有限公司（「綠地控股」）的品牌影響力、本集團項目的精確定位及靈活的定價策略，二零一五年上半年內，本集團錄得合約銷售總額約人民幣7,024,000,000元，同比增加約人民幣1,153,000,000元，增幅約為20%。合約銷售總面積為883,603平方米，同比增加69,551平方米，增幅約為9%。本集團已完成年初制定的二零一五年上半年目標的107%。

截至二零一五年六月三十日止六個月，一、二綫城市項目的銷售繼續為本集團合約銷售額的主要來源。貢獻大部分合約銷售額的核心項目包括海南(29%)、江蘇(20%)、浙江(19%)及廣西(11%)。期內平均售價為每平方米人民幣7,949元。

## 金融業務

國務院總理李克強在今年的政府工作報告中提出制定「互聯網+」行動計劃，為順應互聯網發展趨勢，本集團全力推進「大金融」戰略，做大做強金融產業，積極運用「互聯網+」工具發展互聯網金融產品。本集團旗下綠地金融信息服務有限公司（「綠地金服」）於二零一五年五月開業，並與陸金所、眾安保險、中國東方資產管理（國際）有限公司等三家金融機構簽署戰略合作協議，標志著本集團正式進軍互聯網金融領域，為實踐「大金融」戰略邁出關鍵一步。

綠地金服將與合作夥伴共同研究互聯網金融的創新業務模式，在品牌、平台、產品等領域合作。綠地金服將是互聯網2.0版，產品形態基於大數據和雲平台的移動終端產品，產品綫將圍繞房地產全產業鏈投融資平台，建立「地產寶」、「業主寶」、「置業寶」和「社區寶」等產品庫，形成多層次業務模式。

綠地控股早於二零一一年已涉足金融業務，給本集團開展金融業務帶來寶貴的實踐經驗。綠地金服承接本集團構建「3+1」金融產業生態圈，致力打造以房地產為依托的互聯網金融平台，同時涉足公共私人合作制基金（「PPP基金」）、房地產基金和特殊機會投資基金等板塊，在互聯網金融領域打造從產品、平台、渠道到客戶的一體化投融資平台。

八月二十五日，由綠地金服自主開發的移動互聯網金融平台應用程式—「綠地廣財」APP上線運營。「綠地廣財」APP致力於為用戶提供圍繞房地產互聯網金融的、多樣化的產品與服務，涵蓋投資、理財、社交、生活等多個維度。隨著產品綫的不斷豐富，綠地金服未來推出的各款產品都將陸續在這一自有平台掛牌發售。

產品方面，綠地金服首款產品「綠地地產寶·藍天系列」於八月底推出，該產品致力於為房地產開發商提供投融資服務。與傳統金融機構相比，「綠地地產寶」在風險控制、資金價格等方面具有差異化競爭優勢。

此外，「綠地置業寶·零元買房」也於八月底成功落地，率先在綠地黃山太平湖、南寧中央廣場、寧波新都薈等項目推出。通過綠地金服的互聯網金融創新設計，該產品不僅可為客戶置業提供優惠，也幫助房地產開發商實現高效的資金利用。

## 土地儲備

於二零一五年六月三十日，本集團擁有土地儲備約14,300,000平方米，策略性地分佈在長江三角洲及南中國沿海地區主要城市的黃金地段。本集團的土地儲備足夠支持未來三至五年的發展需求。憑藉綠地控股的強大資源及綠地香港具有成本優勢的融資渠道，本集團不斷尋求具發展潛力的優質土地。

## 展望

近期內地樓市平穩回升，但各城市的表現依然分化。本集團預估，今年下半年政府針對房地產行業密集出台放鬆政策的機會較小，但相信前期的房地產寬鬆政策會持續發揮作用。除北京、上海、廣州、深圳和三亞仍未開放限購令外，中國其他城市已取消限購令，上海早前也向符合條件者定向微調住房限購政策，故不排除其他一線重點城市也有可能推出放鬆政策。不過，一線城市房價的平穩上行也會限制放鬆措施出台的空間。當前正值房地產市場全面調整時期，一方面，市場分化與行業整合持續加劇，外部商業模式急劇變革；另一方面，國家多項利好政策出台，這是本集團加快轉型升級步伐不可多得的機遇。

本集團下半年矢志推出四個位於上海的項目，分別是黃浦區五里橋項目、綠地雲翔大廈、綠地自由港和綠地新都薈。除黃浦區五里橋項目為住宅、商業及辦公綜合體項目外，其餘三個為商業及辦公綜合體項目。此外，本集團定於江蘇省、廣西自治區、浙江省和雲南省推出新單元，預計可進一步帶動下半年的合約銷售增長。

今年四月，綠地控股與上海金豐投資股份有限公司（「金豐投資」）（600606.SH）的重組方案已獲中國證監會審核通過。八月十八日綠地控股在上海證券交易所舉行股票上市儀式，標誌著綠地控股集團正式整體成功上市。依託綠地控股的背景，加上本集團通過調整債務結構實現較低的融資成本，使得本集團可在市場上以具有競爭力的價格獲得優質的土地開展項目。本集團也積極物色併購機會，保持增長動力。

金融業務的發展方面，綠地金服還在抓緊推進「綠地REITs一號」的落地，首單項目的資產為綠地香港南翔項目。這是綠地金服針對商業地產所發行的私募市場REITs產品，通過幫助地產項目完成銷售，快速實現資金回流，提高投資回報；後續通過建立相關地產基金管理物業，收取租金收益，為地產板塊實現增值。綠地金服的另一款籌備中的創新產品為「綠地融通寶」，主要為房地產上

下游產業鏈的企業以及綠地金服平台上預期逾千家企業的用戶提供流動性支持，通過對長期累積的商務合作數據進行數據分析，確定融資企業信用額度。

同時，綠地金服將積極申請在中國開展互聯網金融所必須的金融牌照，進一步完善「綠地廣財」個人理財平台，加快平台獲客和資產開發。綠地金服將充分整合母公司的資產規模優勢、深耕房地產領域20餘年所積累的風險管控和定價優勢，以及本集團的海外資本平台優勢，圍繞全房地產產業鏈投融資市場，建立多元化的產品，打造中國乃至全球領先的房地產互聯網投融資平台。綠地金服的目標是在三年內打通500個社區，平台交易量突破人民幣1,000億元，註冊用戶突破300萬，成為互聯網投資平台的領軍者。

本集團擁有以美元及港元計值的借款，盈利則主要以人民幣計值。另請參閱本公告所載的本集團財務報表附註12。本集團並無從事對沖交易。本公司注意到人民幣匯率近期的波動。人民幣匯率貶值將會對本集團的業績產生不利影響。本公司將密切監察人民幣匯率發展，並會在需要時採取其認為適當的行動。

## 財務表現

### 收益

本集團於二零一五年上半年的總收益約為人民幣1,001,000,000元，較二零一四年同期約人民幣1,465,000,000元，減少32%。

物業銷售為核心業務活動，產生收益約人民幣751,000,000元，佔總收益約75%，同比減少約36%。本集團來自其他分部的收益包括物業租賃、物業管理及其他相關服務、酒店及相關服務營運。

	二零一五年 上半年 人民幣千元	二零一四年 上半年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	751,265	1,177,966	-426,701
酒店及相關服務	82,511	74,486	8,025
物業管理及其他相關服務	76,455	136,632	-60,177
教育	60,595	39,565	21,030
物業租賃	30,402	36,331	-5,929
總計	<u>1,001,228</u>	<u>1,464,980</u>	<u>-463,752</u>

## 銷售成本

銷售成本約人民幣746,000,000元，去年同期則為人民幣1,142,000,000元，減少約35%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

## 毛利及毛利率

毛利由二零一四年上半年的人民幣323,000,000元，減少至約人民幣255,000,000元；而毛利率則由22%升至25%。

## 其他收益及虧損以及其他開支

回顧期內，本集團錄得其他收益虧損及其他開支約人民幣15,000,000元，主要由於違約支出所致。

## 經營開支

由於本集團發展及擴展，行政費用和銷售及市場推廣成本分別增加至人民幣207,000,000元及人民幣163,000,000元，去年同期分別為人民幣185,000,000元及人民幣88,000,000元。

## 融資成本淨額

融資成本由去年同期的人民幣59,000,000元下降至二零一五年上半年的人民幣24,000,000元，減少主要由於人民幣升值引起匯兌收益所致。

## 應佔聯營公司及合營企業收益／虧損

本集團錄得應佔聯營／合營企業經營業績虧損人民幣37,000,000元，而去年同期則為收益人民幣42,000,000元，2015年上半年錄得虧損主要歸因於位於海口的海長流專案和蘇州的吳江專案仍處於開發階段。

## 投資物業公允價值收益

本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣294,000,000元，去年上半年則為收益約人民幣116,000,000元，公允價值收益主要由於南寧和上海的投資物業所致。

## 所得稅

所得稅由二零一四年上半年的人民幣125,000,000元下降74%至二零一五年上半年的人民幣32,000,000元，主要由於就物業交付累算的土地增值稅及企業所得稅撥備減少所致。

## 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔溢利約為人民幣87,622,000元，較二零一四年上半年的人民幣25,113,000元增加249%。

## 財務狀況

於二零一五年六月三十日，權益總額為人民幣7,351,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣5,991,000,000元)。總資產為人民幣43,411,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣41,040,000,000元)，而總負債為人民幣36,060,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣35,049,000,000元)。

## 流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零一五年六月三十日，負債比率淨額(借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)後除以權益總額)為193%的水平(二零一四年十二月三十一日：155%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)為人民幣3,877,000,000元，借款總額為人民幣18,066,000,000元，權益基礎為人民幣7,351,000,000元。

## 庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團已制定庫務政策，目標為加強控制庫務職能及減低資金成本。在為業務提供資金時，資金的條款乃受到集團層面的中央審查及監督。

為盡量減低利率風險，本集團通過現有隨市場利率和銀行利率波動的協議利率，繼續緊密監督及管理貸款組合。

## 信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，按照相關買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

## 資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團抵押賬面值為人民幣107億元的物業及土地使用權，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣39億元。

## 財務擔保

於二零一五年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一五年 六月 三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
按揭	<b>4,414,394</b>	<b>2,969,788</b>

## 資本承擔

	二零一五年 六月 三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
物業發展業務：		
—已訂約但未撥備	<b>8,008,744</b>	2,828,778
—已授權但未訂約	<b>789,165</b>	495,158
物業發展總額	<b>8,797,909</b>	<b>3,323,936</b>

## 人力資源

於二零一五年六月三十日，本集團總共僱用2,487名僱員(二零一四年六月三十日：1,931名僱員)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅，並採納股份獎勵計劃以吸引及挽留人才。本集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

## 企業管治

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所載的守則條文，惟下文所述的守則條文第A.2.1、A.4.2及E.1.2條除外。

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之角色應予區分，且不應由一人同時兼任。自二零一五年一月一日起至二零一五年六月三十日，董事會主席及本公司行政總裁均由陳軍先生擔任。本公司認為結合兩個角色有助有效率地制定及實施本集團之策略及政策，而有關結合並無損害本集團的企業管治常規。由董事會管理本公司事務可確保權力與權限之間的平衡，而董事會定期舉行會議，以討論及釐定有關本集團營運之事宜。

守則第A.4.2條規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在其獲委任後的首個股東大會上獲股東選舉後方可作實。

根據本公司的章程細則，獲董事會委任為董事的任何人士須於本公司下屆股東週年大會上接受重新選舉。鑑於上市規則附錄三第4(2)段規定獲董事委任以填補臨時空缺的任何人士將僅可任職至下屆股東週年大會為止，惟彼將合乎資格接受重新選舉，故該項安排被認為是適當的。

守則第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於需要處理其他業務，故未有出席本公司於二零一五年六月五日舉行的股東週年大會。

### **董事進行證券交易的標準守則**

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其董事買賣本公司證券的操守準則。根據本公司作出的特別查詢，所有董事均確認，彼等於截至二零一五年六月三十日止六個月內均有遵守標準守則所規定的準則。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至二零一五年六月三十日止六個月，除於2015年5月26日配售本公司228,000,000股新股外，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。進一步詳情請參閱本公司日期為2015年5月18日的公告。此外，本公司的股份獎勵計劃受託人根據規管本公司股份獎勵計劃的信託契據的條款，以總代價50,073,992港元於聯交所購買本公司合共7,478,000股股份。

### **審核委員會**

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱截至二零一五年六月三十日止六個月的中期業績。

## 刊登中期報告

載有上市規則規定的所有資料的二零一五年度中期報告將於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.greenlandhk.com](http://www.greenlandhk.com))刊登。

承董事會命  
綠地香港控股有限公司  
主席  
陳軍

香港，二零一五年八月二十七日

於本公告日期，執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生、王煦菱女士及游德鋒先生；及獨立非執行董事為張英潮先生、方和太平紳士及關啟昌先生。

董事願就本公告所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本公告並無遺漏其他事實，致使本公告內之任何陳述產生誤導。