

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)

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

二零一九年到期之450,000,000美元3.875厘票據
(股份代號：5691)

二零一八年到期之400,000,000美元之4.50厘債券
(股份代號：5230)

截至二零一七年六月三十日止六個月
中期業績公佈

摘要

- 二零一七年上半年的溢利約達人民幣411,000,000元，較二零一六年上半年增加856%
- 本公司擁有人應佔本期溢利約為人民幣227,000,000元，較二零一六年上半年增加125%
- 二零一七年上半年的每股基本及攤薄盈利為人民幣0.07元，較二零一六年上半年增加75%
- 二零一七年上半年的合約銷售額約達人民幣16,250,000,000元，較二零一六年上半年增加77%
- 於二零一七年六月三十日，平均融資成本進一步下降至約4.3%
- 負債比率淨額由二零一六年十二月三十一日的121%減少至二零一七年六月三十日的80%
- 二零一七年七月發行400,000,000美元於二零一八年到期的4.5厘債券

綠地香港控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月(「回顧期」或「二零一七年上半年」)的未經審核簡明綜合業績如下：

簡明綜合損益及其他全面利潤表
截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
收益	4	4,754,481	5,232,250
銷售成本		<u>(3,760,720)</u>	<u>(4,762,452)</u>
毛利		993,761	469,798
其他收入、收益及虧損	5	(79,545)	25,445
銷售及市場推廣費用		(252,830)	(177,821)
行政費用		(238,607)	(228,250)
其他經營開支	6	(3,924)	(7,790)
出售子公司之收益	16	72,063	-
投資物業公允價值變動	11	237,485	358,905
已建成待售物業之撇減		(38,029)	(18,578)
融資收入		23,974	30,150
融資成本	7	(57,440)	(79,626)
匯兌收益(虧損)		268,643	(270,538)
應佔聯營公司虧損		(179)	(3,306)
應佔合營企業溢利		1,048	2,915
除所得稅前溢利		926,420	101,304
所得稅開支	8	<u>(515,117)</u>	<u>(238,438)</u>
來自持續經營業務的期內溢利(虧損)		411,303	(137,134)
終止經營業務			
期內溢利—終止經營業務		-	180,063
期內溢利及全面收入總額		<u>411,303</u>	<u>42,929</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		227,077	101,021
非控股權益		184,226	(58,092)
		<u>411,303</u>	<u>42,929</u>
每股盈利：			
來自持續及終止經營業務			
普通股(基本及攤薄)(人民幣元)	10	<u>0.07</u>	<u>0.04</u>
來自持續經營業務			
普通股(基本及攤薄)(人民幣元)		<u>0.07</u>	<u>(0.03)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一七年六月三十日

	附註	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,251,606	1,282,241
無形資產		1,319	1,341
預付租賃款項		24,325	24,608
其他金融資產		174,567	174,567
投資物業	11	8,082,000	8,216,000
發展中物業		14,635,537	15,082,454
聯營公司權益		56,243	49,513
合營企業權益		492,738	491,690
遞延稅項資產		264,141	210,427
非流動資產總額		<u>24,982,476</u>	<u>25,532,841</u>
流動資產			
發展中物業		10,604,617	3,928,278
已建成待售物業		6,512,142	9,707,441
可收回稅項		781,232	466,079
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	12	9,875,033	7,809,166
其他金融資產		509,882	866,059
受限制現金		1,843,006	1,436,984
現金及現金等價物		5,781,634	4,358,259
		<u>35,907,546</u>	<u>28,572,266</u>
歸類為持作待售的資產		<u>379,000</u>	—
流動資產總額		<u>36,286,546</u>	<u>28,572,266</u>
資產總額		<u>61,269,022</u>	<u>54,105,107</u>

		於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
權益			
股本		1,132,855	1,132,855
股份溢價		3,416,546	3,416,546
儲備		851,214	851,214
保留溢利		2,601,236	2,641,360
永久證券	15	787,823	787,823
本公司擁有人應佔權益總額		8,789,674	8,829,798
非控股權益		1,179,279	893,896
權益總額		9,968,953	9,723,694
非流動負債			
計息貸款		6,287,897	5,770,601
債券	14	3,019,786	4,581,996
遞延稅項負債		1,020,892	899,639
非流動負債總額		10,328,575	11,252,236
流動負債			
計息貸款		1,396,490	3,713,620
應付賬款及其他應付款項	13	16,566,166	14,277,517
預售按金		16,977,962	10,120,297
應付稅項		1,081,642	1,231,422
一年內到期的債券	14	4,882,422	3,456,778
其他金融負債		66,812	329,543
流動負債總額		40,971,494	33,129,177
負債總額		51,300,069	44,381,413
權益及負債總額		61,269,022	54,105,107
流動負債淨額		(4,684,948)	(4,556,911)
總資產超逾流動負債		20,297,528	20,975,930

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

截至二零一七年六月三十日，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4,684,948,000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15,762,160,000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。

2. 於本中期期間的重大事件及交易

於二零一七年三月二十二日，本公司向無錫地鐵集團有限公司收購了無錫廣成地鐵上蓋置業有限公司(「無錫廣成」)90%的股權(「收購事項」)。完成收購事項後，本集團已擁有無錫廣成90%的股權，而無錫地鐵集團有限公司則仍然擁有無錫廣成10%的股權。無錫廣成90%股權的現金代價約為人民幣1,247,000,000元。

於二零一七年四月五日，本集團向一名獨立第三方以現金代價約人民幣112,012,000元出售其於上海新琪投資管理有限公司(「上海新琪」)的50%股權。

於中期期間，本公司新成立一家子公司蘇州綠沃游樂設備有限公司。

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。

除下文所述者外，截至二零一七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二零一六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，並需由本集團於二零一七年一月一日開始的財政年度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. 分部資料

以下為本集團按可申報分部劃分的收益、業績、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	物業管理 及其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一七年					
六月三十日止六個月					
(未經審核)					
外部客戶收益	4,513,369	20,016	62,748	158,348	4,754,481
分部間收益	-	-	-	34,676	34,676
可申報分部收益	<u>4,513,369</u>	<u>20,016</u>	<u>62,748</u>	<u>193,024</u>	<u>4,789,157</u>
可申報分部除所得稅 前溢利(虧損)	<u>532,697</u>	<u>81,848</u>	<u>(2,492)</u>	<u>48,779</u>	<u>660,832</u>
於二零一七年六月三十日					
(未經審核)					
可申報分部資產	<u>52,759,762</u>	<u>8,461,000</u>	<u>1,021,279</u>	<u>1,021,513</u>	<u>63,263,554</u>
可申報分部負債	<u>38,798,945</u>	<u>5,159,146</u>	<u>584,140</u>	<u>699,326</u>	<u>45,241,557</u>
	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	物業管理 及其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一六年					
六月三十日止六個月					
(未經審核)					
外部客戶收益	4,998,322	22,349	87,562	124,017	5,232,250
分部間收益	-	-	-	52,990	52,990
可申報分部收益	<u>4,998,322</u>	<u>22,349</u>	<u>87,562</u>	<u>177,007</u>	<u>5,285,240</u>
可申報分部除所得稅 前溢利(虧損)	<u>16,676</u>	<u>366,240</u>	<u>(4,935)</u>	<u>2,042</u>	<u>380,023</u>
於二零一六年					
十二月三十一日(經審核)					
可申報分部資產	<u>47,182,765</u>	<u>8,336,000</u>	<u>1,181,965</u>	<u>1,025,003</u>	<u>57,725,733</u>
可申報分部負債	<u>33,577,952</u>	<u>5,082,927</u>	<u>604,900</u>	<u>548,622</u>	<u>39,814,401</u>

可申報分部收益、業績、資產及負債的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益		
可申報分部收益	4,789,157	5,285,240
分部間收益對銷	(34,676)	(52,990)
	<u>4,754,481</u>	<u>5,232,250</u>
來自持續經營業務的綜合收益	4,754,481	5,232,250
溢利		
可申報分部除所得稅前溢利	660,832	380,023
未分配開支	(3,924)	(7,790)
匯兌收益(虧損)淨額	268,643	(270,538)
應佔聯營公司虧損	(179)	(3,306)
應佔合營企業溢利	1,048	2,915
	<u>926,420</u>	<u>101,304</u>
來自持續經營業務的除所得稅前綜合溢利	926,420	101,304
	於	於
	二零一七年	二零一六年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
資產		
可申報分部資產	63,263,554	57,725,733
分部間應收款項對銷	(1,843,696)	(3,471,762)
分部間投資對銷	(699,817)	(690,067)
合營企業權益	492,738	491,690
聯營公司權益	56,243	49,513
	<u>61,269,022</u>	<u>54,105,107</u>
綜合資產總額	61,269,022	54,105,107
負債		
可申報分部負債	45,241,557	39,814,401
分部間應付款項對銷	(1,843,696)	(3,471,762)
債券	7,902,208	8,038,774
	<u>51,300,069</u>	<u>44,381,413</u>
綜合負債總額	51,300,069	44,381,413

5. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
衍生金融工具的公允價值變動	(93,445)	12,185
政府補助	22	7,847
來自客戶的沒收違約金	10,573	1,861
其他	3,305	3,552
	<u>(79,545)</u>	<u>25,445</u>

6. 其他經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
罰金	2,021	4,289
其他	1,903	3,501
	<u>3,924</u>	<u>7,790</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
貸款利息費用	186,014	258,278
債券利息費用	191,137	239,807
	<u>377,151</u>	<u>498,085</u>
減：資本化的利息開支	319,711	418,459
	<u>57,440</u>	<u>79,626</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	356,953	137,483
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	76,677	27,911
	<u>433,630</u>	<u>165,394</u>
遞延稅項：		
本期間	81,487	73,044
	<u>515,117</u>	<u>238,438</u>

由於本集團於截至二零一七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(截至二零一六年六月三十日止六個月：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。

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅房之物業出售之增值額不超過可扣稅項目總額之總和20%，則可獲豁免。截至二零一七年六月三十日止六個月，計入損益中的土地增值稅撥備為人民幣76,677,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣27,911,000元)。

9. 股息

於本中期期間，已就截至二零一六年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股0.10港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。中期期間宣派的末期股息總額為279,368,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

董事會已決議不就截至二零一七年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

10. 每股盈利

來自持續及終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算得出：

(a) 每股普通股盈利(基本及攤薄)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	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	227,077	101,021
減：永久證券分派(附註15)	22,864	-
	<u>204,213</u>	<u>-</u>
計算每股基本及攤薄盈利所用的盈利	<u>204,213</u>	<u>101,021</u>

(b) 股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	(未經審核)	(未經審核)
計算每股基本及攤薄盈利所用的普通股的 加權平均數	<u>2,770,979,683</u>	<u>2,770,979,683</u>

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利數字計算如下：		
分配至普通股的本公司擁有人應佔溢利	227,077	101,021
減：永久證券分派(附註15)	22,864	-
減：終止經營業務期內溢利	-	180,390
	<u>-</u>	<u>180,390</u>
計算來自持續經營業務的每股基本及攤薄盈利 所用的盈利(虧損)	<u>204,213</u>	<u>(79,369)</u>
計算來自持續經營業務的每股基本及攤薄盈利 所用的股份數目	<u>2,770,979,683</u>	<u>2,770,979,683</u>

11. 投資物業

	已建成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	3,246,000	4,970,000	8,216,000
成本資本化	-	297,515	297,515
出售	(290,000)	-	(290,000)
歸類為持作待售的資產	(379,000)	-	(379,000)
在損益確認的公允價值增加淨額	213,866	23,619	237,485
於二零一七年六月三十日	<u>2,790,866</u>	<u>5,291,134</u>	<u>8,082,000</u>

本集團於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的投資物業公允價值乃按由與本集團並無關連的獨立估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於相關日期進行的估值為基準達致。戴德梁行具備於有關地區進行物業估值之合適資格，近期亦有相關估值經驗。發展中投資物業公允價值使用直接比較法釐定，當中假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可資比較銷售交易。直接比較法的主要輸入數據為平均單位市場價格。已建成投資物業採用收入資本化法評值，該方法透過將從現有租戶收取之租金收入淨額撥充資本連同就各物業任何潛在復歸收入作出適當扣減計算。收入資本化法的主要輸入數據為資本化比率及每月平均單位市場價格。就此產生的投資物業公允價值增加為人民幣237,485,000元，已直接於截至二零一七年六月三十日止六個月的損益確認(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣358,905,000元)。

於中期期間內，估值技術概無變更。

於二零一七年六月三十日，本集團已將賬面總值人民幣571,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣570,000,000元)的投資物業抵押作為本集團借貸的抵押品。

12. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收關連人士款項	5,369,370	2,930,375
預付關連人士款項	219,845	316,893
應收賬款	250,932	378,104
預付承包商款項	1,072,956	1,535,814
收購土地使用權的預付按金	10,000	431,886
其他應收款項	2,316,053	1,814,313
預繳稅款	635,877	401,781
合計	9,875,033	7,809,166

本集團一般不會向客戶提供信貸期。

以下為根據收益確認日期扣除呆賬撥備後呈列的應收賬款賬齡分析。

	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	37,347	352,512
超過90日至180日內	6,458	586
超過180日至365日內	207,127	25,006
	250,932	378,104

13. 應付賬款及其他應付款項

	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	6,128,674	5,612,084
應付關連人士款項	7,743,819	6,293,431
應付關連人士代價	552,333	-
應付股息	242,703	238
其他應付款項及應計項目	958,899	1,427,722
其他應付稅項	149,952	143,226
應付利息	169,231	180,261
未支付土地成本	620,555	620,555
合計	16,566,166	14,277,517

以下為根據接受供應商的建設服務而呈列的應付賬款賬齡分析。

	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	5,530,702	5,149,707
超過90日至180日內	30,506	24,801
超過180日至365日內	508,248	167,304
超過365日至3年內	59,218	270,272
	6,128,674	5,612,084

14. 債券

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(「甲債券」)。甲債券於香港聯交所上市。甲債券按年利率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總面值500,000,000美元的4.375厘債券(「乙債券」)。乙債券於香港聯交所上市。乙債券按年利率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492,287,000美元(相等於人民幣3,035,935,000元)。

於二零一六年七月二十八日，本公司按等同面值98.66%的價值發行於二零一九年期總面值450,000,000美元的3.875厘債券(「丙債券」)。丙債券於香港聯交所上市。丙債券按年利率3.875厘計息，於每年一月二十八日及七月二十八日每半年期末付息，並將於二零一九年七月二十八日到期(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443,986,000美元(相等於人民幣2,956,815,000元)。

甲債券、乙債券及丙債券(「債券」)附有本公司中介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。

所有債券於中期期間的變動概要載列如下：

	人民幣千元
於二零一七年一月一日	8,038,774
匯兌調整	(153,947)
期內已支銷利息	189,345
期內已付／應付利息	<u>(171,964)</u>
於二零一七年六月三十日	<u>7,902,208</u>

債券的賬面總值須於以下年期償還：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內到期款項	4,882,422	3,456,778
一年後但兩年內到期款項	-	1,496,432
兩年後但五年內到期款項	3,019,786	<u>3,085,564</u>
合計	<u>7,902,208</u>	<u>8,038,774</u>

15. 永久證券

二零一六年七月二十七日(「發行日期」)，本集團發行本金總額為120,000,000美元的以美元計值的高級永久資本證券(「永久證券」)。永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用的分派率每半年期末收取以美元支付的分派。

永久證券的主要條款於本集團二零一六年的綜合財務報表中披露。

由於永久證券僅對本集團施加在本集團酌情下償付本金或在若干情況下支付任何分派的合約責任，其實際上賦予本集團避免分發現金或其他金融資產以履行合約責任的無條件權利，因此其並不符合國際會計準則第32號「金融工具：呈報」項下之分類為金融負債之定義。因此，整項工具分類作權益，或倘有宣派則在宣派時當作權益股息。

本公司已計提及支付中期期內分派3,375,000美元(相當於人民幣23,062,000元)。

16. 出售子公司

於二零一七年四月五日，本集團向一名獨立第三方以現金代價約人民幣112,012,000元出售其於上海新琪投資管理有限公司(「上海新琪」)的50%股權。

出售上海新琪的影響分析如下：

	人民幣千元
流動資產	
現金及現金等價物	5,297
應收賬款及其他應收款項	13,221
發展中物業	190,295
非流動資產	
物業、廠房及設備	38
投資物業	290,000
流動負債	
應付賬款及其他應付款項	(298,545)
應付稅項	(15)
非流動負債	
計息貸款	(102,159)
遞延稅項負債	(18,234)
已出售之淨資產	79,898
非控股權益	(39,949)
出售上海新琪的收益	39,949
	72,063
現金總代價	112,012
出售的現金流入淨額：	
已收現金總代價	112,012
出售的銀行結餘及現金	(5,297)
出售子公司所得款項	106,715

來自上海新琪於中期期間的現金流量淨額分析如下：

	人民幣千元
來自上海新琪的現金流量	
經營活動的現金流出淨額	(11,732)
融資活動的現金流入淨額	16,159
現金流入淨額	4,427

17. 結算日後事件

- (1) 於二零一七年七月六日，本公司發行本金金額為200,000,000美元按年利率4.5%計息之債券(「二零一八年債券」)。

於二零一七年七月二十七日，本公司發行本金金額為200,000,000美元並已與二零一八年債券構成單一系列的額外債券。

- (2) 於二零一七年七月二十六日，本集團就於二零一六年七月二十七日發行的3,375,000美元永久證券分派股息。

業務回顧

業績

總體而言，二零一七年上半年房地產行業依然保持了高增長，特別是在土地購置方面。由於一線城市和二線核心城市受到限購政策的影響，各項指標均有所回落，但房地產市場整體仍然保持整體上漲的格局。期內房地產庫存整體有顯著降低，其中一二線城市去庫存有明顯成效，三四線城市絕對庫存仍較高，但狀況可能已有所改善，略好於市場預期。在房地產市場持續增長下，本集團整體表現超越預期，回顧期內的合約銷售總額增長約77%至約人民幣16,250,000,000元。

於回顧期內，本集團錄得總收益約人民幣4,754,000,000元，較去年同期減少約9%，主要原因是回顧期內已售出及交付的建築面積減少。本公司擁有人應佔純利約為人民幣227,000,000元，按年增加約125%。本集團擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.07元，去年同期則為人民幣0.04元。董事會已決議不會就截至二零一七年六月三十日止六個月宣派任何股息。

於回顧期內，已售出及交付項目的總建築面積為377,562平方米，較去年同期減少約26%。平均售價約為每平方米人民幣11,617元。物業銷售收益約為人民幣

4,513,000,000元，較去年同期約人民幣4,998,000,000元減少約10%。於二零一七年上半年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零一七年	二零一七年	平均售價 人民幣元/ 平方米
		上半年售出 及交付概約 建築面積 平方米	上半年確認 概約銷售額 人民幣千元	
綠地旭輝城	杭州	39,146	1,009,250	25,782
綠地海珀蘭庭	昆明	41,006	645,070	15,731
綠地城	海口	74,314	521,224	7,014
華潤綠地凱旋門	徐州	51,800	483,214	9,328
綠地海長流	海口	56,002	434,990	7,767
綠地黃埔濱江	上海	1,763	195,856	111,092
綠地中央廣場	南寧	10,719	193,659	18,067
綠地中央文化城	海口	22,700	180,676	7,959
綠地太平湖度假區	黃山	18,014	148,998	8,271
綠地國際花都	南寧	19,314	123,881	6,414
綠地西水東	無錫	8,743	119,104	13,623
綠地碧湖國際	寧波	10,351	114,449	11,057
盛高大城	昆明	9,650	101,320	10,499
綠地翡翠灣	常熟	3,495	40,463	11,577
綠地湖語墅	徐州	3,877	29,057	7,495
綠地雲都會廣場	昆明	2,449	16,329	6,668
五象綠地中心	南寧	2,142	14,295	6,674
綠地香樹花城	昆明	1,970	12,532	6,361
綠地榮域	海口	107	1,641	15,336
小計		377,562	4,386,008	11,617
綠地旭輝城—停車位	杭州		69,862	
華潤綠地凱旋門—停車位	徐州		23,988	
綠地翡翠灣—停車位	常熟		10,609	
綠地國際花都—停車位	南寧		7,678	
香逸灣—停車位	上海		5,711	
康橋半島—停車位	上海		3,857	
綠地海長流—停車位	海口		3,545	
綠地榮域—停車位	海口		1,117	
五象綠地中心—停車位	南寧		994	
小計			127,361	
物業銷售合計			4,513,369	

合約銷售

本集團作為綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)唯一的境外上市房地產平台及品牌展示的國際視窗，緊緊圍繞集團的整體戰略，依託母公司綠地控股成熟的品牌形象、豐富的優勢資源、宏大的規模體系及先進的管理水平，本集團全面整合資源，充分利用香港資本平台優勢，積極推動其項目。二零一七年首六個月，本集團錄得合約銷售總額約人民幣16,250,000,000元，按年增加約人民幣7,089,000,000元，增幅約為77%。合約銷售總面積為1,287,098平方米，按年增加590,989平方米，增幅約為85%。

於回顧期內，長三角地區繼續為本集團合約銷售額的主要來源，當中江蘇、上海及浙江項目合共貢獻了45%的合約銷售額。其他合約銷售額的核心項目主要包括海南項目(27%)，江西項目(11%)和廣西項目(11%)。期內平均售價為每平方米人民幣12,625元。

戰略合作

於二零一七年三月，本集團與Kuwait Silk Road Integrated Real Estate GP Ltd.成立絲綢之路房地產一號綜合基金，將業務拓展至新地區及開拓額外的收益來源。該基金主要專注投資於全球主要城市黃金地段的世界頂級多元化房地產，包括位於中國「一帶一路」計劃內的城市或其涵蓋的區域。這是本集團作為綠地控股旗下香港上市平台，積極探索輕資產轉型模式的成果，預示本公司全球化佈局及投資模式再升級。

於二零一七年六月，本集團就昆明綠地春城·滇池國際示範城項目簽訂戰略合作。該項目涉及國際體檢、醫療醫美、養生度假酒店及健康研發創投基地，涵蓋了促進雲南當前大健康產業發展的多個重要領域，既符合昆明打造中國健康之城的需要，也符合綠地控股「特色小鎮」戰略全國佈局、堅持創新轉型發展的需要，更符合中央和上海、雲南兩地「穩增長、促投資」的需要，相信將成為地方與企業合作共贏的又一範例。

金融業務

於二零一五年成立的上海綠地金融信息服務有限公司(「綠地金服」)，圍繞「線上財富管理、資產管理、數據信息服務」三大戰略核心，歷經兩年時間的發展，已經成為房地產互聯網金融領域的翹楚。

資產管理方面，綠地金服旗下道堃資產榮獲「2016年中國房地產基金管理規模增長率TOP10」之後，持續發力，積極拓展與百強房企的合作，不斷深化戰略佈局，擴大主動管理資產的總量。截至二零一七年上半年，道堃資產累計資產管理規模近人民幣10,000,000,000元，存量資產規模達人民幣5,976,000,000元。道堃資產地產基金模式進一步升級，逐漸由單一的債權投資基金向開發併購類等多元化的模式轉變。

綠地金服旗下線上財富管理平台綠地廣財，於二零一七年上半年發行及推介發行理財產品規模共計人民幣4,857,000,000元，平台註冊用戶突破100萬，總交易量過人民幣百億，總體發展勢頭迅猛，截至六月底，平台單日最高銷量破人民幣1億元，單月最高銷量破人民幣10億元。平台運營方面，不斷優化創新平台建設，首創行業內「索券功能」，有效提高平台互動性與存量優惠券的使用率，社交理財概念得到進一步強化；始終擁抱監管，推進合規性建設，於二零一七年四月正式成為中國互聯網金融協會會員單位，二零一七年六月與中信銀行正式簽定銀行存管協議。得益於嚴格的風險控制，綠地廣財始終保持零違約、零壞賬、零延期兌付。

綠地金服基於大數據，憑藉自身科技實力研發的客戶關係管理(「CRM」)平台的價值得到充分發揮。二零一七年上半年，CRM系統實現覆蓋本公司90%以上新增案場，錄入使用者數據增長130%，充分實現精準行銷。

在金融業務方面，綠地金服將持續推進三大核心戰略，深入優化線上財富管理平台的運營與管理，穩步推進產品分級與創新，優化平台流動性，保持核心競爭力；豐富資產來源，加速擴大資產管理規模；始終堅持合規運營；加大品牌宣傳，持續傳遞品牌正能量；充分發揮行業技術優勢，為助推本公司「房地產主業、互聯網金融、房地產基金」三駕馬車前行提供強勁的動力支援。

土地儲備

於二零一七年一月十二日，本集團與無錫地鐵集團有限公司簽訂股權轉讓協議，透過以總代價約人民幣2,340,000,000元通過收購無錫廣城地鐵上蓋置業有限公司90%股權及股東貸款，獲得無錫地鐵1號線上蓋物業發展項目90%權益。該地塊總地盤面積為164,624平方米，位於無錫市近郊地區一個將予建造之地鐵上蓋的便利位置，將用於建造住宅、商業和辦公單位，預計總建築面積約338,000平方米。此次收購進一步提升了集團在長三角的地位，並豐富本集團的物業組合。

於二零一七年一月二十四日，本集團攜手廣西寶塔工業園區開發投資有限公司、海峽匯富產業投資基金管理有限公司以總代價約人民幣535,000,000元成功競得廣西南寧地塊。該地塊位於南寧市相思湖片區，位於南寧市的西部、邕江上游，是南寧市文教科研集中發展中心。該地塊佔地面積約74,000平方米，建築面積約29.62萬平方米。

於二零一七年五月十八日，本集團簽訂股權轉讓協議通過收購吳江神鷹房地產開發有限公司99%股權及股東貸款，以總代價約人民幣601,000,000元獲得位於蘇州吳江物業發展項目。此次收購的項目位於盛澤鎮商務集聚區，經濟上為紡織業全國龍頭，亦屬於上海都市圈輻射範圍。此等項目包括(i)初步定位為高層、小高層產品的住宅及商業用地；及(ii)位於盛澤鎮商務集聚區商辦用途的鷹翔大廈。此等項目的總建築面積約為204,000平方米。本公司進一步聚焦重點區域，提升在吳江的市場份額和品牌影響力，同時優化投資結構，為新一輪增長夯實項目儲備。

二零一七年六月，本集團成功投得一幅位於廣西南寧江南區的土地，總代價約為人民幣904,000,000元。該項目土地包括約86,087平方米，當中總建築面積約258,260平方米乃用作住宅用途。該土地為於南寧江南區三津大道以東、智興路以北。收購該土地不僅證明了本公司高度重視廣西獨特的地區優勢，同時亦進一步推動本公司在核心城市黃金地段的長遠發展。

二零一七年八月，本集團成功以約人民幣1,180,000,000元的總代價獲得位於廣東省佛山的項目。項目包括位於佛山市高明區更合鎮佔地約40萬平方米住宅商服用地和38萬平方米農業旅遊用地，總建築面積約479,398平方米。本集團旨在將該地塊打造成具有特色的高端文旅小鎮，結合周圍豐富生態資源進行旅

遊地產開發。這標誌著本集團進軍廣東市場成功邁出第一步，同時也證明集團對佛山乃至廣東房地產市場前景充滿信心。

於本公告日期，本集團擁有土地儲備約14,600,000平方米，策略性地分佈在長江三角洲及泛珠三角地區主要城市的黃金地段。本集團的土地儲備足夠支援未來三至五年的發展需求，未來亦將不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

財務重組

二零一七年七月，本集團發行二零一八年到期之本金總額400,000,000美元4.5%債券。此次債券發行容許本集團自國際投資者取得融資，改進了本集團的資本架構。融資所得作為集團境外債務進行再融資及用作一般企業用途。未來，本集團將繼續通過不同渠道的低成本方式獲得融資，不斷優化本集團的資本架構。

二零一七年七月，本集團亦成功取得總金額相等於約210,000,000美元，年利率為倫敦銀行同業拆息加2.8厘的三年期境外銀團貸款作為再融資用途。

展望

隨著「一帶一路」倡議的積極推行，加上中國正轉型為消費型社會，二零一七年上半年，中國經濟保持穩健增長。展望未來，在中國經濟總體平穩的基礎上，隨著企業適應市場能力的不斷提升、經濟結構的持續改善，未來中國經濟企穩態勢將更加明朗。房地產市場方面，政府工作報告指出，目前三四線城市房地產庫存仍然較多，要支持居民自住和進城人員購房需求。今年房地產市場面臨「防過熱」和「去庫存」雙重任務，加快建立符合國情、適應市場規律的基礎性制度和長效機制，堅持分類指導，因城施策，對不同地區、不同城市在土地、金融、稅收等方面實行差別調節，有利於房地產市場長期健康穩定的發展。

本集團長期關注並堅定看好長三角區域及泛珠三角區的市場潛力，尤其重視核心城市的投資機會。未來，本集團將繼續堅持積極穩健的項目儲備策略，圍繞經濟發展、人口集聚、產業發展等核心要素，進一步將資源向重點領域、重點城市、重點項目傾斜，深耕長三角及泛珠三角等地區。與此同時，本集團將

繼續擇機儲備具發展潛力的優質地塊，進一步優化投資結構，有效控制成本及投資風險，竭力開發區域優勢，提升區域價值，實現互利共贏。

在金融業務方面，綠地金服將繼續緊密圍繞公司發展的核心戰略，把客戶需求放在決策高點，不斷優化客戶投資體驗；高度整合集團資源，豐富與創新產品設計；不斷推進人才建設、提升風控保障、強化投後管理，以「全線上、輕資產、人性化、社交化」為特色，構建有場景與溫度的金融生態圈。

財務表現

收益

本集團於二零一七年上半年的總收益約為人民幣4,754,000,000元，較二零一六年同期（「二零一六年上半年」）約人民幣5,232,000,000元減少約9%，主要由於物業銷售產生的收益下跌所致。

物業銷售為核心業務活動，產生收益約人民幣4,513,000,000元（二零一六年上半年：約人民幣4,998,000,000元），佔總收益約95%，較去年同期減少約10%。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。

	二零一七年 上半年 人民幣千元	二零一六年 上半年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	4,513,369	4,998,322	-484,953
物業管理及其他相關服務	158,348	124,017	34,331
酒店及相關服務	62,748	87,562	-24,814
物業租賃	20,016	22,349	-2,333
總計	4,754,481	5,232,250	-477,769

銷售成本

銷售成本約人民幣3,761,000,000元，二零一六年上半年則約為人民幣4,762,000,000元，減少約21%。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

毛利由二零一六年上半年約人民幣470,000,000元，增加至約人民幣994,000,000元；而毛利率則由9%升至21%，主要由於交付利潤較高的項目。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由二零一六年上半年約人民幣25,000,000元收益減至二零一七年同期約人民幣80,000,000元虧損，主要由於回顧期內自人民幣升值產生的金融衍生工具公允價值變動虧損所致。

經營開支

由於本集團發展及擴展，二零一七年上半年的行政費用和銷售及市場推廣成本分別增加至人民幣239,000,000元及人民幣253,000,000元，二零一六年同期分別為人民幣228,000,000元和人民幣178,000,000元。

融資成本

融資成本由二零一六年上半年的人民幣80,000,000元跌至二零一七年同期的人民幣57,000,000元，減少主要與平均融資成本及貸款結餘總額下降一致。

投資物業公允價值變動

本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣237,000,000元，而二零一六年上半年則為收益約人民幣359,000,000元，公允價值收益主要由於上海的投資物業收益所致。

所得稅費用

所得稅由二零一六年上半年的人民幣238,000,000元增加116%至二零一七年同期的人民幣515,000,000元，主要由於企業所得稅及物業交付招致的土地增值稅撥備增加所致。

期內溢利

期內溢利約為人民幣411,000,000元，較二零一六年上半年的約人民幣43,000,000元增加856%。

財務狀況

於二零一七年六月三十日，本集團的權益總額為人民幣9,969,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣9,724,000,000元)。總資產為人民幣61,269,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣54,105,000,000元)，而總負債為人民幣51,300,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣44,381,000,000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。

於二零一七年六月三十日，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)下降至80%的水平(二零一六年十二月三十一日：121%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)為人民幣7,625,000,000元，借款總額為人民幣15,587,000,000元，權益基礎為人民幣9,969,000,000元。

庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值，而本集團有以美元及港元計值的計息貸款及債券。為限制匯兌風險，本集團已簽訂遠期外匯合同，以在一定程度上對沖人民幣兌美元的匯率風險。本集團將會持續監察人民幣兌美元的匯率走勢，並會在適當的情況下採取合適的對沖外匯風險的措施。

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

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

信貸政策

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

資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團抵押賬面值為人民幣9,200,000,000元的物業、土地使用權及定期存款，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣5,900,000,000元。

財務擔保

於二零一七年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>9,089,612</u>	<u>7,274,193</u>

資本承擔

二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 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

7,194,904

6,571,193

人力資源

於二零一七年六月三十日，本集團總共僱用2,820名僱員(二零一六年六月三十日：2,678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。

重大變動

除本公告「業務回顧」一節所披露者外，自刊發本公司二零一六年年報以來，概無其他事宜的重大變動。

企業管治

回顧期內，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」)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的角色應予區分，且不應由一人同時兼任。自二零一七年一月一日起至二零一七年六月三十日，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的策略及政策，而有關結合併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的事宜。

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本公司股東週年大會。董事會主席由於需要處理其他業務，故未有出席本公司於二零一七年六月十五日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

回顧期內，本公司或其任何子公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審閱財務報表

本公司的審核委員會(「審核委員會」)已連同本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。根據有關審閱以及與管理層的討論，審核委員會信納未經審核簡明綜合財務報表乃按適用的會計準則編製，並公平呈列本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的財務狀況及業績。

報告期後事項

回顧期後的重大事件詳情載列如下：

- 於二零一七年六月二十七日，本公司與Credit Suisse (Hong Kong) Limited、香港上海滙豐銀行有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、海通國際證券有限公司及瑞士銀行香港分行就發行合共本金金額為200,000,000美元於二零一八年到期之4.5%債券(「二零一八年債券」)訂立認購協議。本公司已於二零一七年七月六日發行二零一八年債券，發行價為二零一八年債券本金金額的100.00%。有關二零一八年債券的詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年六月二十七日、二零一七年六月二十八日及二零一七年七月六日的公告。
- 於二零一七年七月二十四日，本公司與Credit Suisse Securities (Europe) Limited(「獨家配售代理」)、若干認購方及掉期對手方(即獨家配售代理促使投資額外債券的有關專業、機構或其他投資者。)訂立認購及配售協議，內容有關發行合共本金金額為200,000,000美元於二零一八年到期之4.5%額外債券(「額外債券」)。額外債券已與於二零一八年債券合併及構成單一系列。本公司已於二零一七年七月二十七日發行額外債券，發行價為額外債券本金金額的100.00%另加相等於二零一七年七月六日起(包括當日)至二零一七年七月二十七日(但不包括該日)應計利息之金額。有關額外債券的詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年七月二十五日及二零一七年七月二十七日的公告。
- 於二零一七年七月，本集團成功取得總金額相等於約210,000,000美元，年利率為倫敦銀行同業拆息加2.8厘的三年期境外銀團貸款作再融資用途。

刊登二零一七年中期業績及中期報告

本公告已刊登於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)。二零一七年中期報告將於二零一七年九月二十九日(星期五)或前後刊登在披露易網站及本公司網站，並寄發予股東。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零一七年八月二十九日

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

本公司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。