

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



GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：09979)

截至2020年6月30日止六個月

中期業績公告

綠城管理控股有限公司（「綠城管理」或「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至2020年6月30日止六個月（「本報告期」或「本期」）按照國際財務報告準則編製的未經審核簡明綜合中期業績，並呈列2019年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱並獲董事會批准。

財務概要

	截至六月三十日止六個月		
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	變動 增長/ (減少) %
收入	814,824	1,035,629	(21.3)
除稅前利潤	199,891	296,627	(32.6)
持續經營業務淨利潤	153,063	214,357	(28.6)
期內利潤	134,466	192,981	(30.3)
持續經營業務每股收益 (母公司普通股股東)			
— 基本及攤薄 (人民幣元)	0.10	0.12	(16.7)
	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	變動增加 %
總資產	3,898,521	3,759,707	3.7
資產淨值	1,807,924	1,681,189	7.5

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2020年中期報告所載的未經審核簡明綜合財務報表：

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)
持續經營業務			
收入	3	814,824	1,035,629
銷售成本		(474,988)	(572,705)
毛利		339,836	462,924
其他收入	4	19,552	4,915
其他收益及虧損	5	5,150	4,426
銷售及營銷開支		(11,103)	(13,709)
行政開支		(118,342)	(147,693)
上市費用		(33,944)	—
融資成本	6	(603)	(1,059)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)		(3,443)	(4,615)
投資物業公平值變動的收益		155	116
分佔聯營公司業績		(2,510)	(1,158)
分佔合營公司業績		5,143	(7,520)
除稅前利潤		199,891	296,627
所得稅開支	7	(46,828)	(82,270)
持續經營業務的期內利潤		153,063	214,357
已終止經營業務			
已終止經營業務的期內虧損		(18,597)	(21,376)
期內利潤		134,466	192,981

簡明綜合損益及其他全面收益表（續）

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)
其他全面收益			
不會重新分類至損益之項目：			
公平值虧損：			
按公平值計入其他全面收益 （「按公平值計入其他全面收益」）的 股本工具投資（扣除稅項）		<u>(5,701)</u>	<u>(1,603)</u>
期內全面收益總額		<u>128,765</u>	<u>191,378</u>
本公司擁有人應佔期內利潤			
— 持續經營業務		147,914	174,961
— 已終止經營業務		<u>(13,477)</u>	<u>(18,111)</u>
		<u>134,437</u>	<u>156,850</u>
非控股權益應佔期內利潤			
— 持續經營業務		5,149	39,396
— 已終止經營業務		<u>(5,120)</u>	<u>(3,265)</u>
		<u>29</u>	<u>36,131</u>
		<u>134,466</u>	<u>192,981</u>
下列人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		128,736	155,247
非控股權益		<u>29</u>	<u>36,131</u>
		<u>128,765</u>	<u>191,378</u>
每股盈利			
持續經營業務			
— 基本（人民幣元）	9	<u>0.10</u>	<u>0.12</u>
持續及已終止經營業務			
— 基本（人民幣元）	9	<u>0.09</u>	<u>0.11</u>

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		102,003	107,253
使用權資產		16,501	15,934
投資物業		35,678	29,147
商譽		769,241	769,241
於聯營公司的權益		53,558	55,554
於合營公司的權益		39,964	36,183
按公平值計入其他全面收益的股本工具		79,559	87,161
遞延稅項資產		12,537	16,360
向關聯方貸款		—	99,912
收購物業、廠房及設備的按金		21,965	21,965
		1,131,006	1,238,710
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	387,793	312,842
合約資產		348,555	311,920
應收關聯方欠款		708,041	654,618
已抵押銀行存款		16,289	14,963
銀行結餘及現金		1,203,359	1,126,771
		2,664,037	2,421,114
分類為持作出售的資產		103,478	99,883
		2,767,515	2,520,997
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	901,124	830,489
應付關聯方欠款		723,554	800,753
應付所得稅項		56,104	84,346
其他應付稅項		27,498	29,929
合約負債		266,492	239,580
租賃負債		7,369	6,294
		1,982,141	1,991,391
與分類為持作出售的資產相關的負債		86,003	62,849
流動資產淨額		2,068,144	2,054,240
總資產減流動負債		699,371	466,757
		1,830,377	1,705,467

簡明綜合財務狀況表（續）

於2020年6月30日

	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)
股本及儲備		
股本	11,587	11,587
儲備	<u>1,711,908</u>	<u>1,583,172</u>
本公司擁有人應佔權益	1,723,495	1,594,759
非控股權益	<u>84,429</u>	<u>86,430</u>
總權益	<u>1,807,924</u>	<u>1,681,189</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	13,501	15,400
租賃負債	<u>8,952</u>	<u>8,878</u>
	<u>22,453</u>	<u>24,278</u>
資產淨額	<u>1,807,924</u>	<u>1,681,189</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

1. 一般資料及編製基準

本公司於2016年12月12日於開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。本公司的直接及最終控股公司為綠城中國控股有限公司（「綠城中國」），該公司於聯交所主板上市，並於開曼群島註冊成立。

本公司為一間投資控股公司。本集團的主要業務為提供代建服務。

本公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」），與簡明綜合財務報表的呈列貨幣相同。

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際會計準則第34號（「國際會計準則第34號」）「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按照歷史成本基準編製，惟按公平值（如適用）計量的若干物業及金融工具除外。

除應用下文所載於本中期期間與本集團相關的若干會計政策外，編製截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表採用的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呈列者一致。

金融工具

金融資產

金融資產的分類及後續計量

按公平值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益計量準則的金融資產按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量，如有任何公平值收益或虧損，則於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項下。

本集團於本中期期間持有的按公平值計入損益的金融資產為自銀行購買的結構性存款。

2. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂本的應用

於本中期期間，本集團已就編製本集團的簡明綜合財務報表首次應用國際財務報告準則內提述概念框架的修訂及以下由國際會計準則理事會頒佈且自2020年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的國際財務報告準則的修訂：

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

本期應用國際財務報告準則內提述概念框架的修訂及國際財務報告準則的修訂對本集團本期及過往期間的財務狀況及業績及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

3. 收入及分部資料

(i) 持續經營業務的客戶合約收入分拆如下：

	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)
隨時間確認收入：		
商業代建	610,010	796,817
政府代建	186,997	155,662
其他	17,817	83,150
	<u>814,824</u>	<u>1,035,629</u>

3. 收入及分部資料(續)

(ii) 分部資料

於中期期間，本集團按可呈報及經營分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2020年6月30日止六個月

持續經營業務

	商業代建 人民幣千元	政府代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入						
外部收入	610,010	186,997	17,817	814,824	–	814,824
分部間收入	15,510	98,803	546	114,859	(114,859)	–
總計	625,520	285,800	18,363	929,683	(114,859)	814,824
分部業績	128,758	53,851	11,557	194,166	219	194,385
未分配行政開支						(7,039)
未分配上市費用						(33,944)
未分配融資成本						(339)
期內利潤						153,063

截至2019年6月30日止六個月

持續經營業務

	商業代建 人民幣千元	政府代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入						
外部收入	796,817	155,662	83,150	1,035,629	–	1,035,629
分部間收入	–	86,281	16,228	102,509	(102,509)	–
總計	796,817	241,943	99,378	1,138,138	(102,509)	1,035,629
分部業績	198,478	16,785	6,018	221,281	219	221,500
未分配其他收入						1
未分配行政開支						(7,112)
未分配融資成本						(32)
期內利潤						214,357

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務		
銀行結餘的利息收入	13,808	4,574
向關聯方貸款的利息收入	4,893	—
投資物業總租金收入	362	341
其他	489	—
	<u>19,552</u>	<u>4,915</u>

5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務		
政府補助(附註)	4,109	4,341
按公平值計入損益的金融資產產生的收益	1,225	—
提前終止租賃收益	386	125
匯兌虧損	(319)	(22)
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(266)	70
其他	15	(88)
	<u>5,150</u>	<u>4,426</u>

附註：該金額為就支持企業發展自中華人民共和國(「中國」)政府部門收取的政府補助，其並無施加任何條件。

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務		
租賃負債的利息	(603)	(1,059)

7. 所得稅開支

	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)
持續經營業務		
即期稅項：		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	45,365	60,158
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
— 企業所得稅	(2,361)	1,075
遞延稅項：		
— 當期	3,824	21,037
	<u>46,828</u>	<u>82,270</u>

本公司乃註冊為一間獲豁免公司，因此無須繳納開曼群島稅項。

由於本集團概無任何受香港利得稅規限的應課稅收入，故並無對香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅乃基於管理層對整個財政年度預測的年度所得稅率的最佳估計確認。根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%，惟綠城建設管理集團有限公司(「綠城建設管理」)除外。

綠城建設管理於2019年12月4日獲認定為「高新技術企業」，其有權自2019年起的三年期間享有15%的優惠稅率。因此，截至2020年6月30日止六個月，綠城建設管理的適用企業所得稅稅率為15%(截至2019年6月30日止六個月：25%)。

8. 股息

於中期期間，並無派付、宣派或建議分派股息。本公司董事已確定不會派付中期股息。

9. 每股盈利

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔期內利潤	134,437	156,850
減：		
本公司擁有人應佔已終止經營業務的期內虧損	(13,477)	(18,111)
用以計算持續經營業務的每股基本盈利的盈利	<u>147,914</u>	<u>174,961</u>
	千股	千股

股份數目

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,432,660</u>	<u>1,432,660</u>
---------------------	------------------	------------------

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務的每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔期內利潤	<u>134,437</u>	<u>156,850</u>

所用分母與上文每股基本盈利所詳述者相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務的每股基本虧損為每股人民幣0.94分（截至2019年6月30日止六個月：每股人民幣1.26分），乃根據已終止經營業務的期內虧損人民幣13.48百萬元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣18.11百萬元）以及上文每股基本盈利所詳述者相同的分母得出。

由於相關期間並無潛在已發行普通股，故截至2019年及2020年6月30日止六個月並無呈列每股攤薄盈利。

10. 貿易及其他應收款項

	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)
貿易應收款項	177,286	155,095
減：信貸虧損撥備	(19,661)	(17,383)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	157,625	137,712
其他應收款項	171,418	135,627
減：信貸虧損撥備	(4,491)	(2,642)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	166,927	132,985
預付款項	1,544	2,337
遞延發行成本	13,806	4,226
進項增值稅	47,891	35,582
	387,793	312,842

於2020年6月30日，貿易應收款項包括應收票據人民幣21,077,000元（2019年12月31日：人民幣10,692,000元）。所有本集團已收票據的到期日均少於一年。

本集團通常不向客戶授出信貸期。下表為基於發票日期呈列的貿易應收款項（包括應收票據）（經扣除信貸虧損撥備）的賬齡分析：

	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)
180天內	140,621	121,670
180天至365天	9,394	14,983
365天以上	7,610	1,059
總計	157,625	137,712

11. 貿易及其他應付款項

	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)
貿易應付款項	25,950	23,741
其他應付款項	699,450	565,147
應付工資	123,508	191,197
就超過投資權益的分佔聯營公司虧損計提撥備	514	—
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備	51,702	50,404
	901,124	830,489

下表為按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析。

	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)
1年內	6,302	21,646
1至2年	18,120	970
2至3年	970	1,071
3年以上	558	54
	25,950	23,741

管理層討論與分析

2020年上半年，受疫情影響本公司整體收入下降，由於本公司項目管理水平提升，剔除上市費用後歸屬於本公司股東的淨利潤較上年同期小幅增長。從本公司業務戰略上來看，商業代建項目體現出反週期特質，新拓項目質量比去年同期增長突出。本公司繼續調整區域結構向更高能級城市滲透，項目銷售均價有所提升。客戶結構調整成效明顯，反映於在建面積中國有企業委託方和政府委託方佔比逐步升高。金融撮合服務及產業鏈孵化業務亦與去年同期相比效益初顯。

受益於中國房地產市場的政策環境和趨勢演化，房地產代建市場擁有快速發展的機遇；基於客戶對輕資產模式的強勁需求，本公司項目量持續增長，管理面積規模行業領先。於2020年6月30日，管理項目數量由去年同期的245個項目增加到268個項目，其中155個為商業代建項目，佔比57.8%；113個為政府代建項目，佔比42.2%。於2020年6月30日，合約項目總建築面積7,331萬平方米，較去年同期的6,859萬平方米增長6.9%；在建面積3,882萬平方米，較去年同期的3,077萬平方米增長26.2%。

本公司擁有商業代建、政府代建及其他服務三大業務分部。本報告期內持續經營收入達到人民幣814.8百萬元，較去年同期人民幣1,035.6百萬元減少21.3%；毛利人民幣339.8百萬元，較上年同期人民幣462.9百萬元減少26.6%；持續經營業務的期內利潤人民幣153.1百萬元，較上年同期人民幣214.4百萬元減少28.6%。由於COVID-19爆發的影響，本公司代建項目的建設及銷售節點延遲一至兩個月。本公司按照完工進度確認代建收入，故代建項目因疫情影響工程及銷售節點的延後導致本期收入、毛利及淨利潤較上年同期有所下降。但本公司屬於輕資產代建服務供應商，與傳統開發商面臨銷售收入減少、運營成本增加及現金流壓力加大的情況不同，代建工程及銷售節點的延後會對當期收入造成影響，但真實收入並未減失，僅是順延至下個工程週期確認。

在代建收入下降的情況下，本公司通過加強成本費用控制、金融服務業務的嘗試等使2020年上半年整體經營業績保持穩定。剔除上市費用後歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣163.3百萬元，較上年同期的人民幣156.9百萬元增長4.1%。

宏觀市場分析

2020年上半年，在國內疫情得到初步控制的情況下，房地產市場逐漸恢復。在現有宏觀經濟環境下，預計房地產市場將保持平穩增長態勢。在因城施策的導向下，區域結構分化明顯，核心城市群的房地產市場將持續向好。隨著金融監管機構在融資端強化風險管控，行業去槓桿趨勢明顯。疫情後改善型住房的需求上升。另外，近期還出臺了一系列鼓勵城市更新、存量改造等政策。

本公司優勢分析

1. 在對經濟穩定發展的預期下，本公司的代建業務逐步恢復。隨著本公司持續拓展新項目，預計2020年下半年經營情況將會恢復2019年同期水準。
2. 本公司已主動調整區域結構和客戶結構，強化京津冀、長三角、珠三角的戰略佈局，加大相應三家區域公司的資源投入。
3. 本公司屬於輕資產服務業，沒有負債亦不受金融去槓桿的影響。同時基於對中小開發商面臨的資金壓力的深刻理解，本公司推出金融撮合服務，有助於獲取更多業務機會，亦將成為未來的利潤增長點。
4. 本公司深耕於高端住宅領域，溢價效應明顯。這有助於本公司在疫情後的住房改善性消費中保持領先優勢。
5. 結合「供給側改革」方針，城市更新、未來社區改造等將成為下階段政策熱點，本公司現有政府代建項目在建面積2,418.8萬平方米，較去年同期1,741.7萬平方米增長38.9%，已是中國最大的保障房建設服務商，該業務持續時間長、市場空間大、政策穩定，可以抵抗週期風險。

結合上述宏觀市場分析及本公司核心優勢，我們於2020年上半年採取如下管理舉措：

優化區域佈局

2020年上半年，本公司堅持「優化區域佈局」的戰略導向和原則，聚焦核心高能級城市的優質項目。新簽約管理項目為本集團經營業績可持續增長奠定堅實基礎。

於2020年上半年，我們有新簽約商業代建項目29個。其中，項目銷售額為人民幣811億元，較2019年同期人民幣610億元增加33.0%；項目對代建費總額為人民幣32.3億元，較2019年同期人民幣25.1億元增加28.7%。

在項目區域佈局優化下，項目交易單價亦有提升。2020年上半年度，本公司擁有權益類公司下轄項目實現合同銷售金額約人民幣251億元，較2019年同期實現合同銷售金額人民幣249億元基本持平；項目實現合同銷售面積約166萬平方米，較2019年同期實現合同銷售面積206萬平方米減少19.4%。項目銷售單價每平方米約人民幣1.51萬元，較去年同期每平方米人民幣1.21萬元增長24.8%。

優化客戶結構

儘管全球疫情持續蔓延，本公司繼續擁有結構多元且不斷擴展的優質客戶群。本公司為不同類型委託方的房地產項目提供全過程開發管理服務。截至2020年6月30日止6個月，我們擁有268個項目。其中，按管理總建築面積看，私營物業開發商委託方項目為3,331萬平方米，佔比45.4%；國有物業開發商委託方項目為2,566萬平方米，佔比35.0%；政府單位委託方項目為1,434萬平方米，佔比19.6%。

按當期在建面積看，私營物業開發商委託方項目為1,068萬平方米，佔比27.5%；國有物業開發商委託方項目為1,747萬平方米，佔比45.0%；政府單位委託方項目為1,067萬平方米，佔比27.5%。

升級業務模式

2020年上半年，本公司研究並拓展為補充核心業務而開展的金融撮合服務及產業鏈收購業務。其中，2020年上半年金融撮合服務的收入為人民幣4.9百萬元；產業鏈上下游業務孵化業務投資收益亦有所提升。該等業務可打造本公司競爭壁壘，支持核心業務發展。2020年上半年，產業鏈投資收益為人民幣9.2百萬元，較2019年同期的人民幣3.4百萬元增長171%。

前景展望

我們判斷：由於宏觀調控及行業去槓桿等原因，輕資產業務模式佔中國整體房地產發展的比例將持續增加，並且該模式的公司擁有較強的抗週期特質。同時，2020年下半年本公司將通過合理工期排布、加快供貨佈局，減少疫情影響，力爭完成2020年全年各項經營指標。

本公司將尋求持續保持行業領先地位，保持業務規模穩定增長，保持項目區域結構、客戶結構有質量的提升。本公司將繼續以「商業代建、政府代建、其他業務」為3大主要業務，堅守「優化區域佈局、調整客戶結構」的拓展戰略，根據客戶需求推動金融撮合服務，孵化房地產上下游利潤高、價值貢獻大的產業，打造代建產業護城河，構建房地產代建領域全產業鏈生態系統。

財務分析

截至2020年6月30日止六個月，本集團實現：

收入

收入人民幣814.8百萬元，與2019年同期的人民幣1,035.6百萬元相比，同比下降21.3%。收入來自三類業務：(i)商業代建；(ii)政府代建；及(iii)其他服務，按業務分部的收入列示如下：

收入	截至6月30日止六個月				變動 增加／ (減少)
	2020年 人民幣千元 (未經審計)	佔總收入	2019年 人民幣千元 (未經審計)	佔總收入	
商業代建	610,010	74.8%	796,817	77.0%	(23.4%)
其中：自營	333,560	40.9%	455,910	44.0%	(26.8%)
與業務夥伴合作	276,450	33.9%	340,907	33.0%	(18.9%)
政府代建	186,997	23.0%	155,662	15.0%	20.1%
其中：自營	182,893	22.5%	148,955	14.4%	22.8%
與業務夥伴合作	4,104	0.5%	6,707	0.6%	(38.8%)
其他服務	17,817	2.2%	83,150	8.0%	(78.6%)
合計	<u>814,824</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,035,629</u>	<u>100.0%</u>	(21.3%)

本報告期內：

- (i) 商業代建依然是本集團最大的收入和利潤來源，2020年1月到6月收入為人民幣610.0百萬元，佔整體收入的74.8%，與2019年同期的人民幣796.8百萬元相比下降23.4%。下降的主要原因是疫情導致部分商業代建項目的銷售及開發計劃有所延緩；
- (ii) 政府代建收入達人民幣187.0百萬元，佔整體收入的23.0%，與2019年同期的人民幣155.7百萬元相比增長20.1%。增長的主要原因是管控面積的增加及業務模式創新；及
- (iii) 其他服務收入為人民幣17.8百萬元，佔整體收入的2.2%，與2019年同期的人民幣83.2百萬元相比下降78.6%。下降主要是因為2019年9月之後本集團對大部分產業鏈投資業務不再具有控制權，產業鏈投資業務的收入不再計入本公司收入總額。

銷售成本

本報告期內，銷售成本為人民幣475.0百萬元，較2019年同期的人民幣572.7百萬元減少17.1%。下降的主要原因是與業務夥伴合作的商業代建收入和其他服務收入下降，導致相應銷售成本減少。

毛利

本報告期內，毛利達到人民幣339.8百萬元，較2019年同期的人民幣462.9百萬元下降26.6%。毛利率為41.7%，與2019年同期的44.7%相比下降3.0個百分點，與2019年全年的44.2%相比下降2.5個百分點。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建為39.9%、政府代建為46.5%及其他服務為53.3%。2019年同期分別為47.9%、41.2%和20.7%。
- 商業代建的毛利率為39.9%，與2019年同期的47.9%、2019年全年的46.2%相比均有所下降。主要是因為本公司商業代建項目因疫情影響，收入有所下降。
- 政府代建的毛利率為46.5%，比2019年同期的41.2%、2019年全年的43.3%有所提高。主要是因為政府代建項目管理面積增加及業務模式創新，規模效益顯現。同時，政府項目無需銷售，疫情對工期的影響在2020年上半年已基本消除，從而毛利率穩步提升。
- 其他服務業務的毛利率53.3%，比2019年同期的20.7%、2019年全年的28.3%均大幅度提升。這是因為2019年9月之後本集團對大部分設計業務不再具有控制權，而本報告期內諮詢等業務經營狀況提高。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣11.1百萬元，較2019年同期的人民幣13.7百萬元下降了19.0%。下降的主要原因在於疫情原因導致營銷活動減少，業務拓展緩慢，同時銷售人員的差旅費及會務費下降。

行政開支

行政開支為人民幣118.3百萬元，較2019年同期的人民幣147.7百萬元降低了19.9%。下降的主要原因是2019年9月之後本集團對大部分產業鏈投資業務不再具有控制權，產業鏈投資業務管理費用下降。同時本公司加強代建業務費用管控，從而管理費用較2019年同期大幅度下降。

其他收入

本報告期內，本集團其他收入為人民幣19.6百萬元，較2019年同期的其他收入為人民幣4.9百萬元有所增加。其他收入淨額增長主要是由於本期內本公司加強了對資金收益率的管理。2020年上半年平均存款利率從2019年同期的2.2%增長至2.5%，同時為代建項目提供金融服務取得收入人民幣4.9百萬元。

分佔合營公司業績

本報告期內，我們的分佔合營公司業績由去年同期的虧損人民幣7.5百萬元變為收益人民幣5.1百萬元。這主要因為合營公司運營步入正軌，扭虧為盈而導致。

期內利潤

本報告期內，淨利潤為人民幣134.5百萬元，較2019年同期的人民幣193.0百萬元下降30.3%。剔除上市費用後經調整的期內歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣163.3百萬元，較2019年同期增長4.1%。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款達到人民幣387.8百萬元，較2019年末的人民幣312.8百萬元增加24.0%。主要是亞運會媒體村項目應收代建費增加人民幣34.9百萬元、遞延發行成本及亞運會媒體村項目未抵扣的增值稅進項稅較2019年末增加人民幣21.9百萬元。本期內受疫情影響，貿易應收款餘額由2019年末的人民幣137.7百萬元增加至2020年6月末的人民幣157.6百萬元，增長14.5%。

合同資產

於2020年6月30日，本集團合同資產為人民幣348.6百萬元，較2019年末的人民幣311.9百萬元增加11.8%。這主要是由於政府代建項目合同資產增加，此項目在未來將轉化為本公司的經營活動現金流入。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為人民幣901.1百萬元，較2019年末的人民幣830.5百萬元增加8.5%。其中，其他應付款增加人民幣134.3百萬元，應付職工薪酬減少人民幣67.7百萬元。其他應付款項增加主要是由於：(1)亞運會媒體村項目應付工程款增加人民幣58.5百萬元；(2)應付上市費用增加人民幣29.3百萬元；(3)新項目定金增加人民幣60.4百萬元，反映了我們新簽商業代建項目數量的增加。

合同負債

合同負債為人民幣266.5百萬元，較2019年末的人民幣239.6百萬元增加11.2%。該增長反映了本公司實際收款快於提供服務的完工進度的情況。

流動資金及資金資源

於2020年6月30日，本集團有銀行存款及現金（不包括抵押銀行存款）為人民幣1,207.8百萬元（2019年12月31日：人民幣1,139.2百萬元），流動比率為1.34倍（2019年12月31日：1.23倍）。槓桿比率（計息債務除以同期末權益總額）為0.03%（2019年12月31日：0%）。現金流非常充裕，為本公司後續發展提供強有力的支撐。

本報告期內，我們的流動資金需要主要是為滿足營運資金需要而產生。內部產生的現金流量是我們的營運資金、資本開支及其他資金需求的主要資金來源。

本期內經營活動現金淨流出為人民幣49.0百萬元，與淨利潤人民幣134.5百萬元差異人民幣183.5百萬元，差異的主要原因是本期支付較多2019年終獎金、項目日常經營款項及亞運會媒體村項目營運資金。2020年7月，集團已收回2019年度和2020年1月到6月對亞運會媒體村項目的墊支款人民幣461.4百萬元。預計2020年全年本公司經營活動淨現金流會顯著改善。

債務

本報告期內，本集團並無任何重大借款。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。因此，本集團承受最低外匯風險。惟人民幣及港元兌外幣貶值或升值可影響本集團的業績。本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

或然負債

於2020年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

本報告期內，本集團並無資產抵押事宜。

資產交易及重大投資事項

本報告期內，本集團並無日常一般業務以外的資產交易及重大投資事項。

於本報告期末，本集團並無有關重大投資或購入資本資產的計劃。然而，若將來出現任何潛在投資計劃，本集團將進行可行性研究並考慮投資機會對本集團及本公司股東整體是否有利。

重大收購及出售

本報告期內，本集團並無重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

本報告期內，本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇乃按其職務及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2020年6月30日，集團有1,427名員工，較2019年同期下降11%，主要是部分設計院不再納入報表範圍所致。

中期股息

截至2020年6月30日止六個月，董事會一致決議不宣派任何中期股息。

上市所得款項

本公司於2020年7月10日（「上市日期」）成功在聯交所主板上市，在足額行使超額配售權後，於全球發售合計發行525,316,000股新股，扣除包銷費用、佣金及預計其他上市費用後，所得款項總額約為港幣1,213.1百萬元。該等款項已經及將會按照日期為2020年6月29日的招股章程（「招股章程」）及2020年7月9日發佈的發售價及分配結果公告所載之；

- 22.8%將用於透過內生式增長及對代建價值鏈下游的經挑選業務進行戰略收購拓展我們的業務，通過豐富我們價值鏈上的服務，將本集團發展為一個綜合的代建平台；
- 13.9%將用於發展我們的商業資本代建；

- 48.7%將用於償還對綠城中國控股有限公司的人民幣540.0百萬元債務。該等款項已全部使用；
- 4.6%將用於開發本集團的生態圈，2.3%將用於建立知識、標準分享及行業參與者認證平台，2.3%將用於優化我們物業開發中的產品、運營、服務以及供貨商所使用的「綠星」標準；
- 10.0%將用於營運資金、營銷及其他一般公司用途。

有關所得款項擬定用途的預期時間表，請參閱招股章程所載的執行計劃。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

自上市日期至本公告日期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治

企業管治常規

本公司股份自上市日期起在聯交所上市。本集團致力維持高企業管治水平，以維護股東利益及提高企業價值及問責性。

截至2020年6月30日，本公司尚未於香港聯交所主板上市，香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》（「企業管治守則」）概不適用。自上市日期起至本公告日期間，本行已採納企業管治守則，並已遵守企業管治守則所載的守則條文，概無任何偏離守則條文的行為。

本公司將繼續檢討及加強其企業管治常規，並尋求及制定適當措施及政策以確保符合企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納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（「標準守則」），作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體本公司之董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等自上市日期至本公告日期間，一直遵守標準守則所載的標準規定。

中期業績審閱

截至2020年6月30日止六個月的中期業績公告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」對本集團按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的截至2020年6月30日止六個月的中期財務資料進行審閱，並發出日期為2020年8月27日的審閱報告。

刊發中期業績公告及中期報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lcgljt.com)。截至2020年6月30日止六個月的中期報告(載有上市規則附錄十六規定之所有資料)將適時寄發予股東，並於聯交所及本公司網站刊載。

致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供貨商、往來銀行、專業顧問及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的關心和支持。

承董事會命
綠城管理控股有限公司
行政總裁及執行董事
李軍

中國，杭州，2020年8月27日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事郭佳峰先生、張亞東先生及劉文生先生；執行董事李軍先生及林三九先生；及獨立非執行董事林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。