



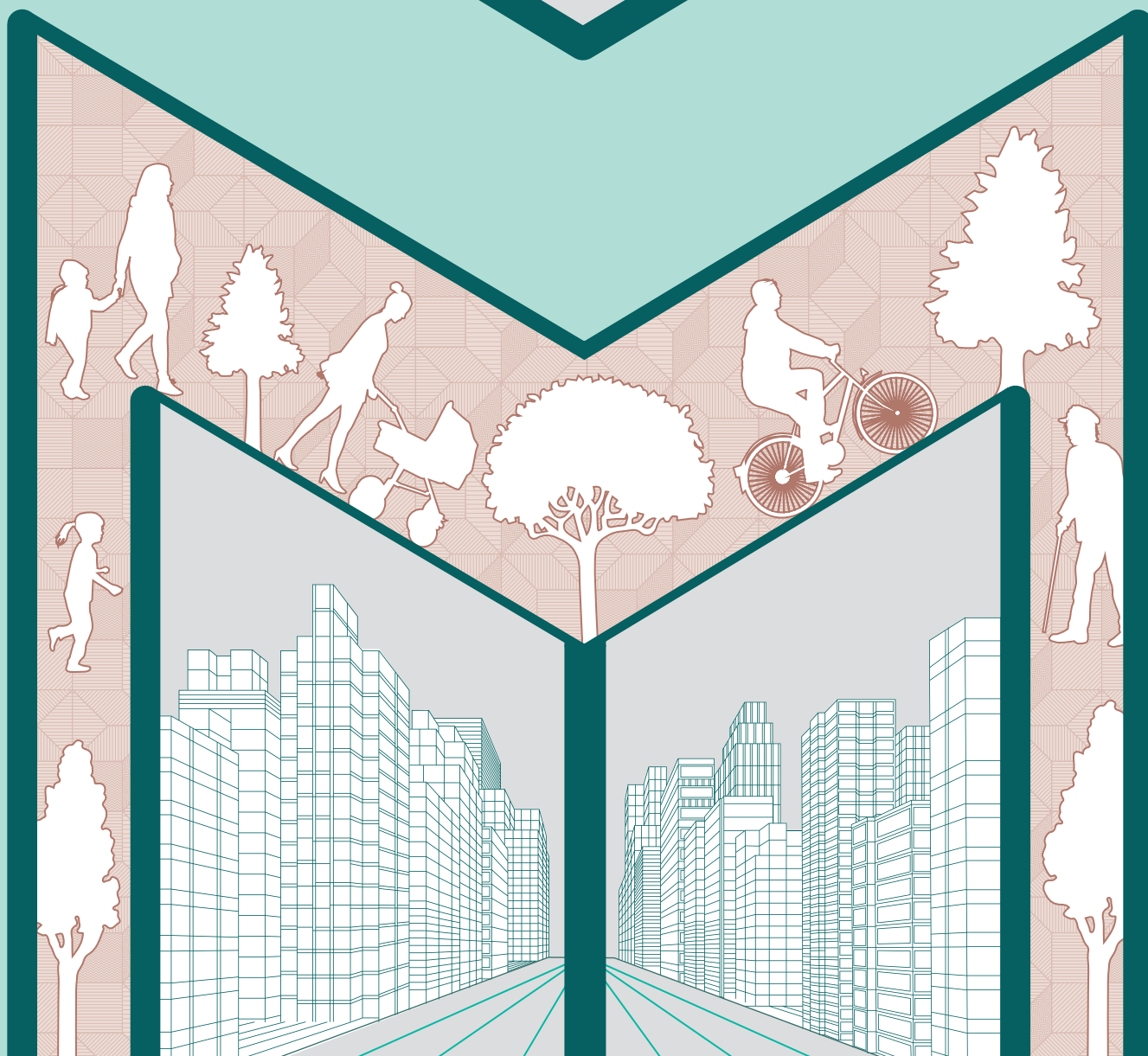
GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)(股份代號:09979)

2020

中 期 報 告



目錄

2	公司簡介
4	公司資料
6	管理層討論與分析
14	企業管治
16	其他事項
20	簡明綜合財務報表審閱報告
21	簡明綜合損益及其他全面收益表
23	簡明綜合財務狀況表
25	簡明綜合權益變動表
26	簡明綜合現金流量表
28	簡明綜合財務報表附註
55	釋義

公司簡介

本集團是中國房地產輕資產開發模式的先行者、引領者。綠城管理成立於2010年，是綠城中國的附屬公司，也是綠城品牌和代建管理模式輸出的主體。2020年7月，綠城管理在香港聯交所主板上市，成為中國代建第一股。我們於2017年至2020年連續榮獲中國房地產TOP10研究組頒發《中國房地產代建運營引領企業》的殊榮。

綠城管理秉持「品質、信任、效益、分享」的核心價值觀，通過項目管理整合資源、輸出品牌及標準，以定制化的解決方案和高品質的服務，為客戶創造價值。核心業務包括商業代建、政府代建和其他服

務等。作為代建4.0體系開創者及綠星標準制定者，綠城管理致力於為委託方、業主、供應商、員工、投資方打造「共創價值、共享利益」的生態平臺，共建激動人心的品質生活。

截至2020年6月30日，本集團（自行及透過與業務夥伴合作）於中國27個省、直轄市及自治區的85座城市擁有267個代建項目，亦於柬埔寨擁有1個代建項目。於同日，按在管項目面積按照區域劃分，38.6%位於一二線城市，61%位於三四線城市，0.4%位於海外。



綠城管理總部（綠城•杭州西溪國際）

公司資料

董事會

執行董事

李軍先生 (行政總裁)
林三九先生

非執行董事

郭佳峰先生 (主席)
張亞東先生
劉文生先生

獨立非執行董事

林治洪先生
丁祖昱博士
陳仁君先生

審核委員會

陳仁君先生 (主席)
林治洪先生
丁祖昱博士

薪酬委員會

丁祖昱博士 (主席)
陳仁君先生
林治洪先生

提名委員會

林治洪先生 (主席)
陳仁君先生
丁祖昱博士

授權代表

李軍先生
余致力先生 AICPA

公司秘書

余致力先生 AICPA

法律顧問

香港法律方面：
凱易律師事務所
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈26樓

開曼群島法律方面：
邁普達律師事務所 (香港) 有限法律責任合夥
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
26樓

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所
中國
浙江省
杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座11樓
310007

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
香港
中環
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

合規顧問

廣發融資 (香港) 有限公司
香港
中環
德輔道中189號
李寶椿大廈29及30樓

註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

總部

中國
浙江省杭州市
西湖區
文一西路767號
西溪國際
C座9樓

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期10樓
1004室

主要股份過戶登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093
Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman
KY1-1102
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室

主要往來銀行

華夏銀行股份有限公司
杭州銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

公司網址

www.lcgljt.com

股份代號

香港聯交所：09979

上市日期

2020年7月10日



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，較去年同期的人民幣156.9百萬元增長4.1%。



綠城•上海誠園

管理層討論與分析

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。

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，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日止六個月，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」為三大主要業務，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。



九洲綠城·珠海翠湖香山國際花園

管理層討論與分析

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				
	2020年		2019年		變動 增加／ (減少)
	人民幣千元 (未經審計)	佔總收入	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	814,824	100.0%	1,035,629	100.0%	(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份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份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%及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份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份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%。

管理層討論與分析

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，絕大部份業務以人民幣進行。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%，主要是部份設計院不再納入報表範圍所致。



綠城•海口桃李春風



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，上市規則附錄十四所載之企業管治守則概不適用。自上市日期起至本中期報告日期間，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中期報告日期間，一直遵守標準守則所載的標準規定。

中期業績審閱

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數據進行審閱，並發出日期為2020年8月27日的審閱報告。



綠城•亳州玫瑰園



其他事項

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

除下文披露者外，於本中期報告日，就董事所知，概無董事及行政總裁將於我們及我們的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份

及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會我們及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

本公司的相聯法團

董事名稱	本公司相聯法團名稱	權益	佔相聯法團已發行股本百分比
張亞東先生	綠城中國	8,270,949 ⁽¹⁾	0.332%
劉文生先生	綠城中國	7,986,129 ⁽²⁾	0.320%

附註：

- (1) 指(i)購股權計劃項下的7,600,000份購股權；及(ii)股份獎勵計劃項下的670,949股股份。
- (2) 指(i)購股權計劃項下的7,400,000份購股權；及(ii)股份獎勵計劃項下的586,129股股份。
- (3) 按於本中期報告日相關個人於相關股份中的權益及綠城中國的已發行股份總數計算得出。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於本中期報告日，就董事所知，下列人士（並非董事及本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須向本公司披露：

主要股東名稱	權益性質	股份數目	於本公司權益的概約百分比
綠城中國	實益擁有人	1,432,660,000	73.17%

其他事項



綠城•海口桃李春風

除上文所披露者外，於本中期報告日，就董事所知，概無任何其他人士（並非董事及本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露，或須登記於《證券及期貨條例》第336條所述的登記冊內之權益或淡倉。

上市所得款項

本公司於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的人民幣540.0百萬元的債務。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。

購股權計劃

於本報告期末，本公司並無任何購股權計劃。

股票掛鈎協議

除已披露外，於本報告期內，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議，或規定本公司訂立任何協議，將導致或可能導致本公司發行股份。

董事資料之變動

自上市日期至本中期報告日期間，根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段，須予披露有關任何董事之資料並無變動。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

自上市日期至本中期報告日期間，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。

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。

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
執行董事及行政總裁
李軍

中國，杭州
2020年8月27日



杭州蕭山湖頭陳花苑(保障物業)

簡明綜合財務報表審閱報告

致綠城管理控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱第21至54頁所載綠城管理控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之簡明綜合財務報表，當中包括截至2020年6月30日之簡明綜合財務狀況表，及截至該日止六個月之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要求遵照其有關條文及國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。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。吾等之責任是根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等雙方協議之委聘條款，僅向全體董事會報告。除此之外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」(「香港審閱委聘準則第2410號」)進行審閱工作。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未根據國際會計準則第34號進行編製。

其他事項

載入該等簡明綜合財務報表的截至2019年6月30日止六個月期間的可供比較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和相關闡釋附註並未根據香港審閱委聘準則第2410號進行審閱。

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)
持續經營業務			
收入	4	814,824	1,035,629
銷售成本		(474,988)	(572,705)
毛利		339,836	462,924
其他收入	5	19,552	4,915
其他收益及虧損	6	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	7	(603)	(1,059)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)	8	(3,443)	(4,615)
投資物業公平值變動的收益	14	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	9	199,891	296,627
所得稅開支	10	(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	11	(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

(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)
其他全面收入			
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入(「按公平值計入其他全面收入」)的股本工具投資(扣除稅項)		(5,701)	(1,603)
期內全面收入總額		128,765	191,378
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		(13,477)	(18,111)
		134,437	156,850
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		(5,120)	(3,265)
		29	36,131
		134,466	192,981
下列人士應佔期內全面收入總額：			
本公司擁有人		128,736	155,247
非控股權益		29	36,131
		128,765	191,378
每股盈利			
持續及已終止經營業務			
— 基本(人民幣)	13	0.09	0.11
持續經營業務			
— 基本(人民幣)	13	0.10	0.12

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	14	102,003	107,253
使用權資產	14	16,501	15,934
投資物業	14	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入的股本工具		79,559	87,161
遞延稅項資產		12,537	16,360
向關聯方貸款	21(iii)	—	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	15	387,793	312,842
合約資產	16	348,555	311,920
應收關聯方欠款	21(ii)	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	11	103,478	99,883
		2,767,515	2,520,997
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	901,124	830,489
應付關聯方欠款	21(ii)	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	11	86,003	62,849
		2,068,144	2,054,240
流動資產淨額		699,371	466,757
總資產減流動負債		1,830,377	1,705,467

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)
股本及儲備			
股本	18	11,587	11,587
儲備		1,711,908	1,583,172
本公司擁有人應佔權益		1,723,495	1,594,759
非控股權益		84,429	86,430
總權益		1,807,924	1,681,189
非流動負債			
遞延稅項負債		13,501	15,400
租賃負債		8,952	8,878
		22,453	24,278
資產淨額		1,807,924	1,681,189

第21至54頁的簡明綜合財務報表已於2020年8月27日經董事會批准並授權刊發，並由以下董事代表簽署：

李軍
董事

林三九
董事

簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔權益									
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 的儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日 (經審核)	11,587	1,831,073	53,777	(1,470,967)	79,384	46,208	1,043,697	1,594,759	86,430	1,681,189
期內利潤	-	-	-	-	-	-	134,437	134,437	29	134,466
期內其他全面收入	-	-	-	-	-	(5,701)	-	(5,701)	-	(5,701)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	(5,701)	134,437	128,736	29	128,765
支付股息(附註(i))	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,030)	(2,030)
於2020年6月30日 (未經審核)	11,587	1,831,073	53,777	(1,470,967)	79,384	40,507	1,178,134	1,723,495	84,429	1,807,924

	本公司擁有人應佔權益									
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 的儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日 (經審核)	11,587	1,421,073	53,890	(1,478,935)	79,384	35,212	718,815	841,026	60,764	901,790
期內利潤	-	-	-	-	-	-	156,850	156,850	36,131	192,981
期內其他全面收入	-	-	-	-	-	(1,603)	-	(1,603)	-	(1,603)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	(1,603)	156,850	155,247	36,131	191,378
股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	3,700	3,700
收購附屬公司 (附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000	3,000
視作就出售聯營 公司作出的股東 注資(附註(ii))	-	-	-	7,968	-	-	-	7,968	-	7,968
於2019年6月30日 (未經審核)	11,587	1,421,073	53,890	(1,470,967)	79,384	33,609	875,665	1,004,241	103,595	1,107,836

附註：

- (i) 派付股息已與來自非控股權益之其他應收款項抵銷。
- (ii) 於2019年3月，本集團以無商業實質的代價人民幣5,000,000元向本集團同系附屬公司出售其於綠城理想家房屋科技服務有限公司(「綠城理想家」)的全部30%股權。於出售日期，出售股權賬面值為人民幣零元，而本集團已就本集團有責任承擔分佔虧損(以本集團註冊的綠城理想家未能履行的注資額為限)確認分佔綠城理想家虧損撥備人民幣2,968,000元。(a)出售股權賬面值及確認撥備以及(b)所收取代價之間的差額人民幣7,968,000元呈列為視作向本集團注資。

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)
經營活動			
營運資金變動前的經營現金流量		186,448	302,614
貿易及其他應收款項增加		(93,639)	(52,348)
合約資產增加		(51,553)	(96,690)
應收關聯方欠款(增加)減少		(52,577)	90,665
貿易及其他應付款項增加		83,856	43,562
應付關聯方欠款(減少)增加		(77,251)	7,992
其他營運資金項目		26,980	(62,442)
經營所得現金		22,264	233,353
已繳所得稅		(71,246)	(64,176)
經營活動(所用)所得現金淨額		(48,982)	169,177
投資活動			
已收利息		18,712	4,605
已收股息		2,448	800
出售按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產 所得款項		368,225	–
出售物業、廠房及設備所得款項		155	947
過往年度出售按公平值計入其他全面收入的股本投資所得款項		2,000	–
購買按公平值計入損益的金融資產		(367,000)	–
購買物業、廠房及設備		(2,630)	(20,523)
支付租金保證金		(478)	(451)
合營公司清算付款		(1,123)	–
收購附屬公司的現金流入淨額	20	–	2,381
提取已抵押銀行存款		492	–
存放已抵押銀行存款		(1,818)	(1,139)
向關聯方貸款的還款		100,000	–
投資活動所得(所用)現金淨額		118,983	(13,380)

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		
已付利息	(3,510)	(1,312)
已籌集的銀行及其他借款	6,000	6,000
收到非控股權益配資	–	3,700
償還銀行及其他借款	–	(10,000)
償還租賃負債	(3,900)	(5,189)
融資活動所用現金淨額	(1,410)	(6,801)
匯率變動的影響	26	1
現金及現金等價物增加淨額	68,617	148,997
期初現金及現金等價物*	1,139,162	471,563
期末現金及現金等價物*	1,207,779	620,560

* 於2020年1月1日及2020年6月30日的現金及現金等價物分別包括已終止經營業務的現金及現金等價物人民幣12,391,000元及人民幣4,420,000元，其於2020年1月1日及2020年6月30日分別呈列為分類為持作出售的資產。

簡明綜合財務報表附註

(截至2020年6月30日止六個月)

1. 一般數據及編製基準

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. 本中期期間的重大事項

於2019年12月，首例新型冠狀病毒(「COVID-19」)病例於中國武漢出現後，由於本集團營運位於中國，疫情爆發後對本集團的業務和營運造成影響。自COVID-19爆發以來，本集團營運所在的各省及各城市地方政府採取一系列措施以防控疫情，包括但不限於暫停現場工作、限制企業復工及嚴格控制衛生措施。自2020年2月17日起，本集團已正式復工。於報告日期，本集團所有的在建代建項目已恢復現場工作。

3. 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。

3. 主要會計政策 (續)

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入或指定為按公平值計入其他全面收入計量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。

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。

4. 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
	814,824	1,035,629

簡明綜合財務報表附註
 (截至2020年6月30日止六個月)

4. 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

4. 收入及分部資料(續)

(ii) 分部資料(續)

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

5. 其他收入

	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		
銀行結餘的利息收入	13,808	4,574
向關聯方貸款的利息收入(附註21(i)(c))	4,893	-
投資物業總租金收入	362	341
其他	489	-
	19,552	4,915

簡明綜合財務報表附註
 (截至2020年6月30日止六個月)

6. 其他收益及虧損

	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		
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)
	5,150	4,426

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。

7. 融資成本

	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		
租賃負債的利息	(603)	(1,059)

8. 預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)

	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		
(確認)撥回的減值虧損：		
— 合約資產	(2,804)	(3,410)
— 貿易應收款項	(2,278)	(5,804)
— 其他應收款項	(1,849)	1,323
— 應收關聯方欠款	2,874	3,276
— 向關聯方貸款	614	—
	(3,443)	(4,615)

截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採納的輸入數據以及假設及估計方法的釐定基準與編製本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表所依從者一致。

9. 除稅前利潤

持續經營業務的除稅前利潤經扣除：

	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)
除稅前利潤經扣除：		
董事薪酬	5,742	4,545
薪酬及其他福利	247,493	289,446
退休福利計劃供款(附註)	2,633	14,559
員工成本(包括董事薪酬)	255,868	308,550
物業、廠房及設備折舊	7,014	9,020
使用權資產折舊	4,745	5,913

附註：政府已經就紓緩有關COVID-19的社會保險實施援助。根據社會保障部發出(2020)第11號通知，為盡量減少COVID-19對社會及經濟發展的影響，政府已下調中型企業自2020年2月至6月的社會保障費用。

簡明綜合財務報表附註
 (截至2020年6月30日止六個月)

10. 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：		
— 本期間	3,824	21,037
	46,828	82,270

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%)。

11. 已終止經營業務／持作出售組別

於2019年9月30日，本公司董事決議出售本集團全部的景觀設計業務。其後已開始與有意向方進行磋商。該業務的資產及負債(其預期將於十二個月內出售)已分類為持作出售組別，並於簡明綜合財務狀況表中單獨呈列(請參閱下文)。預計出售所得款項淨額將超過相關資產及負債的賬面淨額，因此，並無確認減值虧損。

11. 已終止經營業務／持作出售組別(續)

於本中期期間，已終止景觀設計業務產生的虧損載列如下：

	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)
收入	89,990	78,874
銷售成本	(95,391)	(93,175)
毛損	(5,401)	(14,301)
其他收入	11	31
其他收益及虧損	19	(54)
行政開支	(1,006)	(4,948)
融資成本	(2,907)	(253)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)	(9,313)	(1,402)
除稅前虧損	(18,597)	(20,927)
所得稅開支	-	(449)
期內虧損	(18,597)	(21,376)
期內已終止經營業務產生的虧損包括以下各項：		
出售物業、廠房及設備的虧損	-	62
物業、廠房及設備折舊及攤銷	-	442
使用權資產折舊	-	386
租賃負債的利息	8	14
確認為開支的存貨成本	14,023	24,999

於截至2020年6月30日止六個月，景觀設計業務為本集團經營現金流出貢獻人民幣10,799,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣5,134,000元)，就投資活動支付人民幣141,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣39,000元)，並自融資活動收到人民幣2,969,000元(截至2019年6月30日止六個月：支付人民幣4,648,000元)。

簡明綜合財務報表附註
(截至2020年6月30日止六個月)

11. 已終止經營業務／持作出售組別(續)

於2020年6月30日，已於簡明綜合財務狀況表內單獨呈列的景觀設計業務的主要資產及負債類別如下：

	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)
物業、廠房及設備	4,481	4,340
使用權資產	401	401
存貨	4,837	4,761
貿易及其他應收款項	28,800	27,310
應收關聯方欠款	42,355	42,807
合約資產	18,184	7,873
銀行結餘及現金	4,420	12,391
分類為持作出售的總資產	103,478	99,883
貿易及其他應付款項	79,275	61,563
合約負債	482	864
應付關聯方欠款	—	52
銀行及其他借款	6,000	—
租賃負債	246	370
分類為持作出售的總負債	86,003	62,849

12. 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。

13. 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 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (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	147,914	174,961
	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	1,432,660	1,432,660

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根據以下數據計算：

	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)
盈利		
本公司擁有人應佔期內利潤	134,437	156,850

所用分母與上文每股基本盈利所詳述者相同。

13. 每股盈利(續)

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。

14. 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

於本中期期間，本集團就物業、廠房及設備產生額外開支人民幣2,186,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣17,807,000元)。

於本中期期間，本集團訂立若干新租賃協議用作辦公場所，租賃期介乎兩至三年。本集團須每月作出定額付款。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣13,296,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣5,641,000元)及租賃負債人民幣13,296,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣5,641,000元)。

於本中期期間，由於提前終止的租賃變更，本集團的使用權資產減少人民幣7,985,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣3,311,000元)，而本集團的租賃負債減少人民幣8,370,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣3,436,000元)，導致收益人民幣386,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣125,000元)。

於本中期期末，本集團的投資物業由董事進行估值。董事採用市場法根據類似物業的市場可觀察交易釐定本集團持有的所有投資物業公平值，並作出調整以反映相關物業的位置及狀況。投資物業的公平值由此增加人民幣155,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣116,000元)已直接於截至2020年6月30日止六個月的損益中確認。

15. 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

減值評估的詳情載於附註8。

簡明綜合財務報表附註
 (截至2020年6月30日止六個月)

16. 合約資產

	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)
代建服務 合約資產	369,376	329,937
減：信貸虧損撥備	(20,821)	(18,017)
	348,555	311,920

減值評估的詳情載於附註8。

17. 貿易及其他應付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	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

18. 股本

	股份數目	金額港元 (「港元」)	
法定			
每股面值0.01港元的普通股			
於2019年1月1日、2019年6月30日、2020年1月1日 及2020年6月30日	100,000,000,000		1,000,000,000

	股份數目	金額 港元	於簡明綜合財務 狀況表呈列為 人民幣千元
已發行及繳足			
於2019年1月1日、2019年6月30日、 2020年1月1日及2020年6月30日	1,432,660,000	14,326,600.00	11,587

19. 金融工具的公平值計量

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及負債的公平值

本集團部份金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供該等金融資產及金融負債公平值的釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)以及公平值計量按照公平值計量的輸入數據的可觀察程度進行分類的公平值等級(1至3級)的資料。

- 第1級公平值計量乃基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)進行的計量；
- 第2級公平值計量乃基於資產或負債的可直接(即價格)或間接(即按價格推算)觀察的輸入數據進行的計量，惟第1級所包括的報價除外；及
- 第3級公平值計量乃基於並非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值方法進行的計量。

簡明綜合財務報表附註
 (截至2020年6月30日止六個月)

19. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及負債的公平值(續)

金融工具	公平值	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
無報價權益投資	按公平值計入其他全面收入的股本工具：人民幣19,274,000元(2019年12月31日：人民幣16,604,000元)	第3級	收入法－於此法中，貼現現金流量法用於計算預期股息收入及最終出售所得款項的現值。	貼現率為5.9%(2019年12月31日：6.1%)。(附註1)
	按公平值計入其他全面收入的股本工具：人民幣28,532,000元(2019年12月31日：人民幣38,441,000元)	第3級	市場法－於此法中，一項資產或證券的價值乃基於市價比率發展(市場上的投資者就類似資產或證券支付之價格)釐定。	經調整市盈率(「市盈率」)為6.7(2019年12月31日：8.9)，經參考類似行業上市實體之市盈率釐定。(附註2) 缺乏市場流通性折讓27.0%(2019年12月31日：28.0%)，經參考類似行業上市實體的股份價格釐定。(附註3)
	按公平值計入其他全面收入的股本工具：人民幣31,753,000元(2019年12月31日：人民幣32,116,000元)	第3級	相關淨資產價值乃基於開發中物業的預期可變現淨值而得出，其透過由該開發中物業之未來銷售產生的貼現未來收入減達成銷售條件將產生的成本，加上相關淨資產的其他可識別資產及負債的調整價值計算得出。	用於釐定開發中物業價值的貼現率為11.1%(2019年12月31日：11.4%)，計入使用資本資產定價模式釐定的加權平均資本成本。(附註1) 用於釐定開發中物業價值的每平方米預期價格範圍為人民幣10,400元至人民幣29,200元(2019年12月31日：人民幣10,400元至人民幣28,500元)(附註4)

19. 金融工具的公平值計量 (續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及負債的公平值 (續)

附註1： 單獨情況所用的貼現率上升將導致無報價權益投資的公平值計量減少，反之亦然。

附註2： 單獨情況所用的經調整市盈率上升將導致無報價權益投資的公平值計量增加，反之亦然。

附註3： 單獨情況所用的缺乏市場流通性折讓上升將導致無報價權益投資的公平值計量減少，反之亦然。

附註4： 單獨情況所用的每平方米預期價格上升將導致無報價權益投資的公平值計量增加，反之亦然。

金融資產的第3級公平值計量的對賬：

	總計 人民幣千元
於2019年1月1日(經審核) 未變現公平值虧損	77,503 (2,137)
於2019年6月30日(未經審核)	75,366
於2020年1月1日(經審核) 未變現公平值虧損	87,161 (7,602)
於2020年6月30日(未經審核)	79,559

計入其他全面收入的所有損益均與本報告期末持有的按公平值計入其他全面收入的無報價股本工具有關，並呈報為按公平值計入其他全面收入儲備的變動。

並非根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值(但須披露公平值)

董事認為簡明綜合財務報表內按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。

簡明綜合財務報表附註

(截至2020年6月30日止六個月)

20. 收購附屬公司

截至2020年6月30日止六個月概無收購附屬公司。

截至2019年6月30日止六個月收購附屬公司的詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
山東綠城青和建築設計有限公司 (「綠城青和」)(附註)	建築設計及 諮詢	2019年2月1日	50.98%	- (附註)

附註： 本集團全資附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城建設管理集團」)透過注資人民幣3,120,000元取得綠城青和50.98%股權。綠城青和的董事會獲授權指導綠城青和的相關業務。綠城青和的五名董事中的四名乃由本集團委任，且有效的董事會決議案須經過半數董事同意。因此，本集團可對綠城青和行使控制權。其後，綠城青和於2019年9月成為本集團的合營公司。

20. 收購附屬公司 (續)

收購附屬公司的影響概要如下：

	截至2019年 6月30日止六個月 綠城青和 於收購日期的公平值 人民幣千元
使用權資產	1,107
貿易及其他應收款項	758
銀行結餘及現金	5,501
貿易及其他應付款項	(220)
其他應付稅項	(30)
租賃負債	(996)
	6,120
非控股權益	(3,000)
	3,120
減：注資	(3,120)
	-
收購產生的現金流量淨額	
注資	(3,120)
所收購銀行結餘及現金	5,501
	2,381

簡明綜合財務報表附註
 (截至2020年6月30日止六個月)

21. 關聯方披露

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：

(a) 向關聯方提供代建服務

	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)
杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司 (「杭州錢江」)	(1)	14,093	–
山東藍城建設管理有限公司 (「山東藍城」)	(3)	5,962	3,974
溫州綠城樂居項目管理有限公司 (「溫州樂居項目管理」)	(1)	5,422	–
綠城房地產集團有限公司 (「綠城房地產集團」)	(1)	4,658	17,132
溫州綠城樂居企業管理有限公司 (「溫州樂居企業管理」)	(1)	4,265	–
杭州綠城鼎力建設管理有限公司 (「綠城鼎力」)	(3)	2,226	5,068
杭州方氏織造有限公司 (「杭州方氏」)	(1)	1,415	1,500
山東高速綠城置業投資有限公司 (「山東高速」)	(4)	(842)	17,820
綠城景豐房地產建設管理有限公司 (「綠城景豐」)	(3)	–	1,839
其他		1,387	1,894
		38,586	49,227

21. 關聯方披露 (續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：
(續)

(b) 向關聯方提供建築設計及教育諮詢服務

	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)
溫州樂居項目管理	(1)	–	6,504
綠城房地產集團	(1)	–	512
其他		–	2,867
		–	9,883

(c) 向關聯方貸款產生的利息收入

	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)
瀋陽全運村建設有限公司(「瀋陽全運村」)	(4)	4,893	–

簡明綜合財務報表附註
 (截至2020年6月30日止六個月)

21. 關聯方披露 (續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：
(續)

(d) 自關聯方收取諮詢及其他服務

	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)
浙江綠城繁星管理諮詢有限公司 (「綠城繁星」)	(3)	72,625	–
綠城北方建設管理有限公司 (「綠城北方」)	(3)	38,552	37,486
浙江綠城坤業房產建設管理有限公司 (「浙江坤業」)	(3)	31,575	34,196
浙江綠城時代建設管理有限公司 (「浙江時代」)	(3)	27,594	37,948
山東藍城	(3)	21,831	51,645
綠城創新建設管理有限公司 (「綠城創新」)	(3)	19,036	17,966
綠城田園城市建設發展有限公司 (「綠城田園」)	(3)	18,193	13,247
綠城綠明建設管理有限公司 (「綠城綠明」)	(3)	15,709	35,717
上海輔秦建設工程管理有限公司 (「上海輔秦」)	(3)	13,860	2,489
綠城正弘(北京)建設管理有限公司 (「綠城正弘」)	(3)	11,196	7,050
綠城長裕建設管理有限公司 (「綠城長裕」)	(3)	5,230	545
浙江綠城匠信建設管理有限公司 (「浙江匠信」)	(3)	1,818	1,398
新疆綠城創景建設管理有限公司 (「新疆藍城」)	(3)	1,031	3,050
其他		499	2,179
		278,749	244,916

21. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押及免息)如下:

	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)
應收關聯方欠款			
<u>交易相關</u>			
綠城房地產集團	(1)	18,411	16,304
山東高速	(4)	1,000	–
溫州樂居企業管理	(1)	–	8,632
溫州樂居項目管理	(1)	–	4,501
綠城長裕	(3)	–	3,895
其他		842	21
		20,253	33,353
<u>非交易相關</u>			
綠城楊柳郡房地產有限公司(「綠城楊柳郡」)	(1)	461,443	413,369
綠城坤業	(3)	41,736	33,982
浙江時代	(3)	38,681	41,413
綠城北方	(3)	34,657	35,181
綠城田園	(3)	25,116	18,264
杭州錢江	(1)	16,979	8,842
新疆藍城	(3)	12,310	6,180
綠城創新	(3)	11,332	8,555
綠城綠明	(3)	9,306	6,452
綠城正弘	(3)	7,038	7,201
北京雲溪綠城房地產開發有限公司	(1)	6,863	6,893
上海輔秦	(3)	6,618	10,458
山東綠城萬合房地產建設管理有限公司 (「山東萬合」)	(3)	6,200	6,300
綠城長裕	(3)	6,124	–
浙江匠信	(3)	4,514	4,589
綠城房地產集團	(1)	17	10,603
綠城繁星	(3)	–	5,745
其他		1,633	2,891
		690,567	626,918
		710,820	660,271

簡明綜合財務報表附註
 (截至2020年6月30日止六個月)

21. 關聯方披露 (續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘 (均為無抵押及免息) 如下: (續)

上述非交易相關的應收關聯方欠款乃主要為向關聯方支付的履約保證金及就代建業務事先向關聯方支付的資金，有關金額預期均將於要求時或正常經營周期內收回。

上述應收關聯方欠款乃以減去累計減值虧損人民幣2,779,000元 (2019年12月31日: 人民幣5,653,000元) 前的金額呈列。應收關聯方欠款的減值評估詳情載於附註8。

下表為按發票日期呈列的交易相關的應收關聯方欠款總額的賬齡分析。

		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		3,828	20,183
180天至365天		16,408	13,149
365天以上		17	21
		20,253	33,353

	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)
關聯方的合約資產			
山東高速	(4)	17,482	27,259
綠城房地產集團	(1)	5,406	27,280
		22,888	54,539

21. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押及免息)如下:(續)

	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)
應付關聯方欠款			
交易相關			
浙江時代	(3)	22,908	11,085
綠城綠明	(3)	22,526	32,474
綠城北方	(3)	19,869	17,135
浙江坤業	(3)	17,121	12,100
綠城景豐	(3)	13,551	22,174
綠城正弘	(3)	9,143	2,222
綠城創新	(3)	9,067	4,784
山東藍城	(3)	8,690	–
綠城田園	(3)	4,684	6,280
綠城長裕	(3)	3,472	280
上海輔秦	(3)	3,133	–
山東萬合	(3)	1,441	1,441
綠城繁星	(3)	–	26,777
其他		820	622
		136,425	137,374

簡明綜合財務報表附註
 (截至2020年6月30日止六個月)

21. 關聯方披露 (續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘 (均為無抵押及免息) 如下: (續)

	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)
應付關聯方欠款			
<u>非交易相關</u>			
綠城中國	(2)	550,650	546,903
海南島三亞日出觀光有限公司	(1)	20,000	20,000
山東藍城	(3)	6,761	6,544
綠城景豐	(3)	3,406	2,320
山東高速	(4)	3,000	3,000
新疆藍城	(3)	1,946	1,946
杭州方氏	(1)	1,000	1,000
杭州錢江	(1)	–	37,000
溫州樂居企業管理	(1)	–	27,140
溫州樂居項目管理	(1)	–	17,320
其他		366	206
		587,129	663,379
		723,554	800,753

21. 關聯方披露 (續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘 (均為無抵押及免息) 如下: (續)

下表為根據發票日期呈列的交易相關的應付關聯方欠款的賬齡分析。

	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	127,774	101,832
1至2年	8,176	35,067
2至3年	—	475
3年以上	475	—
	136,425	137,374

上述所有與關聯方的結餘均為無抵押、免息及按要求償還。

附註：

- (1) 本集團的同系附屬公司
- (2) 母公司
- (3) 本集團聯營公司或合營公司
- (4) 本集團控股股東的聯營公司或合營公司

(iii) 向關聯方貸款

於2019年12月31日，呈列為本集團非流動資產的向關聯方貸款人民幣99,912,000元乃為本集團提供予綠城中國合營公司瀋陽全運村的貸款。有關貸款的本金為人民幣100,000,000元，期限為兩年，須於2021年12月19日悉數償還，固定利率為每年16%。貸款利息須於到期時連同本金一併償還。於2019年12月31日，於扣除累計減值虧損人民幣614,000元前，貸款本金及其應收利息共為人民幣100,526,000元。

於2020年4月，本集團與瀋陽全運村訂立終止協議，以終止上述貸款安排。瀋陽全運村於2020年4月30日向本集團償還本金及直至2020年4月30日所產生之利息人民幣105,419,000元。

向關聯方貸款的減值評估詳情載於附註8。

簡明綜合財務報表附註
(截至2020年6月30日止六個月)

21. 關聯方披露 (續)

(iv) 主要管理人員薪酬

截至2020年6月30日止六個月，本公司董事及本集團的其他主要管理層成員薪酬如下：

	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)
薪資及其他福利	4,347	3,395
績效獎金	6,709	5,554
退休福利計劃供款	145	178
	11,201	9,127

主要管理層的薪酬乃參考個人表現及市場趨勢釐定。

22. 重大非現金交易

於本中期期間，本集團以代價人民幣16,376,000元自本集團項目擁有人收購投資物業。代價以來自項目擁有人的貿易應收款項結算。本公司於2020年6月以人民幣10,000,000元為對價向本集團合營公司山東藍城出售上述投資物業之一，以抵銷其後應付山東藍城的與交易有關的應付款項。

23. 報告期末後事項

自2020年7月10日起，本公司的股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。行使任何超額配股權前合共477,560,000股普通股以每股2.50港元的價格按其各自於本公司每股面值0.01港元股份的持股比例配發及發行予本公司股東名冊上的股東。於2020年8月6日，本公司通過悉數行使超額配股權以每股2.50港元的價格發行合共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，本公司收到香港公開發售及國際發售的所得款項淨額經扣除包銷費用、佣金及保薦人開支後約為1,258.8百萬港元。

於2020年7月10日，本公司使用發售所得款項淨額償還應付綠城中國欠款607,654,000港元，相當於人民幣548,396,000元。

釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「組織章程細則」	指	本公司於2020年7月10日起生效且經不時修訂或補充的組織章程細則（經修訂及重列）
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「核數師」	指	本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及臺灣
「公司」、「綠城管理」或「本公司」	指	綠城管理控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市（股份代號：09979）
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03900），為我們的控股股東
「集團」、「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋義

「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「上市日期」	指	2020年7月10日（即本公司股份上市並於聯交所開始買賣的日期）；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	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》
「招股章程」	指	本公司日期為2020年6月29日的招股章程
「報告期」或「期內」	指	截至2020年6月30日止六個月
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

绿城 

GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

