

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 CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

**截至2023年6月30日止六個月
中期業績公告**

摘要

- 取得收入人民幣569.76億元，期內利潤人民幣46.41億元；
- 股東應佔利潤人民幣25.45億元，較去年同期增長41.3%；股東應佔核心淨利潤人民幣38.81億元，較去年同期增長4.2%；
- 銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣687.82億元，為一年內到期借款餘額的2.2倍；
- 總借貸加權平均利息成本為4.4%，較去年同期下降10個基點；
- 取得總合同銷售人民幣1,342億元；其中，自投項目銷售人民幣982億元，自投權益銷售較去年同期增長40%至人民幣633億元；
- 新增19個項目，總建築面積約257萬平方米，預計可售貨值達人民幣571億元，一二綫佔比達89%。

綠城中國控股有限公司(「綠城」、「綠城中國」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2023年6月30日止六個月(「本報告期」、「本期」或「2023年上半年」)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2022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。以下財務資料是節錄自本集團將刊發的2023年中期報告所載列的未經審核簡明綜合財務資料。

* 僅供識別

中期簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	56,976,464	64,730,853
銷售成本		(47,056,021)	(53,497,871)
毛利		9,920,443	11,232,982
其他收入	5	1,634,872	1,784,785
其他虧損	6	(728,752)	(1,104,089)
銷售開支		(844,006)	(1,169,850)
行政開支		(1,823,718)	(1,944,778)
財務費用	7	(1,483,222)	(1,377,945)
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值		(37,294)	(66,874)
非金融資產減值虧損淨值		(414,634)	(354,777)
投資物業公平值變動收益/(虧損)		26,867	(29,984)
出售附屬公司收益淨值		32,986	–
收購附屬公司收益淨值		382,720	12,539
分佔合營企業業績		319,698	(84,689)
分佔聯營公司業績		165,716	823,825
除稅前利潤		7,151,676	7,721,145
稅項	8	(2,510,546)	(2,860,658)
期內利潤		4,641,130	4,860,487
以下人士應佔：			
本公司股東		2,545,111	1,800,943
非控股股東權益		2,096,019	3,059,544
		4,641,130	4,860,487

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		<u>4,641,130</u>	<u>4,860,487</u>
其他全面(虧損)/收益			
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益：			
期內按公平值計入指定的其他全面收益的 權益投資的公平值(虧損)/收益，除稅後		<u>(167,413)</u>	<u>237,004</u>
期內其他全面(虧損)/收益		<u>(167,413)</u>	<u>237,004</u>
期內全面收益總額		<u>4,473,717</u>	<u>5,097,491</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		<u>2,379,114</u>	2,037,962
非控股股東權益		<u>2,094,603</u>	<u>3,059,529</u>
		<u>4,473,717</u>	<u>5,097,491</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本	10	<u>人民幣0.99元</u>	<u>人民幣0.66元</u>
攤薄	10	<u>人民幣0.99元</u>	<u>人民幣0.66元</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	10,414,165	9,613,761
投資物業	10,815,032	9,370,010
使用權資產	1,009,215	976,336
商譽	981,761	981,761
無形資產	581,608	588,295
於聯營公司權益	30,211,182	27,645,793
於合營企業權益	13,970,295	15,893,633
按公平值計入指定的其他全面收益的 權益投資(「按公平值計入其他全面收益」)	1,271,483	1,400,223
遞延稅項資產	5,040,771	6,176,738
收購物業訂金	164,910	59,192
非流動資產總額	74,460,422	72,705,742
流動資產		
可供發展物業	18,072,756	11,097,426
發展中物業	240,975,358	245,909,719
已竣工待售物業	27,468,192	26,673,220
存貨	1,165,112	997,222
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	16,864,553	9,247,475
合同資產	3,614,091	3,831,613
合同成本	946,477	803,783
應收關聯人士款項	71,303,054	76,069,261
預付所得稅	10,728,496	8,979,181
其他預付稅項	9,232,144	8,241,748
按公平值計入損益的金融資產 (「按公平值計入損益」)	114,712	126,430
抵押銀行存款	3,542,940	4,081,837
銀行結餘及現金	65,238,847	66,312,335
流動資產總額	469,266,732	462,371,250

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	53,937,783	61,454,282
合同負債		170,503,801	147,850,403
應付關聯人士款項		39,640,281	41,711,788
應付所得稅		8,423,454	10,515,273
其他應付稅項		17,561,406	16,239,567
租賃負債		93,079	76,963
銀行及其他借款		21,098,717	17,689,640
優先票據		111,009	103,509
公司債務工具		8,892,227	7,364,936
證券化安排的收款		957,819	1,748,125
應付股息		1,265,999	—
流動負債總額		<u>322,485,575</u>	<u>304,754,486</u>
淨流動資產		<u>146,781,157</u>	<u>157,616,764</u>
資產總額減流動負債		<u>221,241,579</u>	<u>230,322,506</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		83,762,258	81,389,727
優先票據		9,260,115	8,902,919
公司債務工具		18,530,626	21,979,913
證券化安排的收款		—	942,650
租賃負債		347,692	376,896
遞延稅項負債		4,106,781	5,228,616
按公平值計入損益的金融負債		115,867	88,867
非流動負債總額		<u>116,123,339</u>	<u>118,909,588</u>
資產淨值		<u>105,118,240</u>	<u>111,412,918</u>
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
股本		242,475	242,475
儲備		36,063,180	35,781,282
		<u>36,305,655</u>	<u>36,023,757</u>
永久證券		—	1,526,799
非控股股東權益		68,812,585	73,862,362
權益總額		<u>105,118,240</u>	<u>111,412,918</u>

中期簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

截至2023年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料是按國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表中規定的所有資料及披露事項，且應與本集團截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者一致，惟就本期間的財務資料首次採納以下新訂及經修訂的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)除外。

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合約
國際財務報告準則第17號的修訂	初始應用國際財務報告準則第17號及 國際財務報告準則第9號—比較資料
國際會計準則第1號及國際財務 報告準則實務公告第2號的修訂	會計政策披露
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生資產及負債有關的遞延稅項
國際會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—支柱二範本規則

於本期間應用上述新訂及經修訂國際財務報告準則對中期簡明綜合財務報表所呈報的金額及/或披露並無重大影響。

3. 經營分部資料

於中期期間，本集團按報告及經營分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2023年6月30日止六個月

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	酒店業務 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	項目管理 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	分部總計 人民幣千元 (未經審核)	抵銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入								
客戶合同收入	52,278,424	474,886	-	1,460,024	2,652,959	56,866,293	-	56,866,293
租金收入	-	-	110,171	-	-	110,171	-	110,171
對外分部收入總計	52,278,424	474,886	110,171	1,460,024	2,652,959	56,976,464	-	56,976,464
分部間收入	-	3,604	28,718	74,605	1,538,627	1,645,554	(1,645,554)	-
總計	<u>52,278,424</u>	<u>478,490</u>	<u>138,889</u>	<u>1,534,629</u>	<u>4,191,586</u>	<u>58,622,018</u>	<u>(1,645,554)</u>	<u>56,976,464</u>
分部業績	<u>3,952,539</u>	<u>51,333</u>	<u>72,034</u>	<u>464,937</u>	<u>134,644</u>	<u>4,675,487</u>	<u>-</u>	<u>4,675,487</u>
未分配行政開支								(44,773)
未分配其他收入								40,420
未分配財務費用								(14,024)
未分配稅項								(15,980)
期內利潤								<u>4,641,130</u>

3. 經營分部資料(續)

截至2022年6月30日止六個月

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	酒店業務 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	項目管理 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	分部總計 人民幣千元 (未經審核)	抵銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入								
客戶合同收入	60,183,304	256,047	-	1,146,019	3,056,672	64,642,042	-	64,642,042
租金收入	-	-	88,811	-	-	88,811	-	88,811
對外分部收入總計	60,183,304	256,047	88,811	1,146,019	3,056,672	64,730,853	-	64,730,853
分部間收入	-	4,618	3,648	-	1,434,358	1,442,624	(1,442,624)	-
總計	<u>60,183,304</u>	<u>260,665</u>	<u>92,459</u>	<u>1,146,019</u>	<u>4,491,030</u>	<u>66,173,477</u>	<u>(1,442,624)</u>	<u>64,730,853</u>
分部業績	<u>4,406,449</u>	<u>(42,043)</u>	<u>52,254</u>	<u>330,426</u>	<u>160,403</u>	<u>4,907,489</u>	<u>-</u>	<u>4,907,489</u>
未分配行政開支								(30,530)
未分配其他收入								73,778
未分配財務費用								(31,919)
未分配稅項								(58,331)
期內利潤								<u>4,860,487</u>

下表分別呈列本集團經營分部於2023年6月30日及2022年12月31日的資產及負債資料：

分部資產

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	493,295,158	489,094,315
酒店業務	10,710,636	10,206,819
物業投資	11,693,531	10,077,154
項目管理	6,553,591	5,890,895
其他	16,218,757	14,709,191
分部資產總額	538,471,673	529,978,374
未分配	5,255,481	5,098,618
綜合資產	543,727,154	535,076,992

3. 經營分部資料(續)

分部負債

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	420,384,791	406,930,745
酒店業務	2,664,442	1,926,502
物業投資	1,670,246	1,702,109
項目管理	1,750,340	2,009,533
其他	10,386,975	9,702,030
分部負債總額	436,856,794	422,270,919
未分配	1,752,120	1,393,155
綜合負債	438,608,914	423,664,074

4. 收入

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入	56,866,293	64,642,042
其他來源的收入：		
租金收入	110,171	88,811
	56,976,464	64,730,853

客戶合同收入的收入資料明細

地區市場

本集團的綜合收入主要源自中國(居住國)市場。

4. 收入(續)

確認收入的時間

截至2023年6月30日止六個月

	銷售						總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業銷售 人民幣千元 (未經審核)	酒店業務 人民幣千元 (未經審核)	項目管理 人民幣千元 (未經審核)	設計及裝修 人民幣千元 (未經審核)	建築材料 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	
在某一時點確認	40,631,119	-	-	-	118,660	-	40,749,779
在一段時間內確認	<u>11,647,305</u>	<u>474,886</u>	<u>1,460,024</u>	<u>1,497,974</u>	<u>-</u>	<u>1,036,325</u>	<u>16,116,514</u>
客戶合同收入	<u>52,278,424</u>	<u>474,886</u>	<u>1,460,024</u>	<u>1,497,974</u>	<u>118,660</u>	<u>1,036,325</u>	<u>56,866,293</u>

截至2022年6月30日止六個月

	銷售						總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業銷售 人民幣千元 (未經審核)	酒店業務 人民幣千元 (未經審核)	項目管理 人民幣千元 (未經審核)	設計及裝修 人民幣千元 (未經審核)	建築材料 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	
在某一時點確認	46,242,467	-	-	-	149,934	-	46,392,401
在一段時間內確認	<u>13,940,837</u>	<u>256,047</u>	<u>1,146,019</u>	<u>1,813,052</u>	<u>-</u>	<u>1,093,686</u>	<u>18,249,641</u>
客戶合同收入	<u>60,183,304</u>	<u>256,047</u>	<u>1,146,019</u>	<u>1,813,052</u>	<u>149,934</u>	<u>1,093,686</u>	<u>64,642,042</u>

4. 收入(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2023年6月30日止六個月

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	酒店業務 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	項目管理 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於分部資料披露的收入						
對外客戶	52,278,424	474,886	110,171	1,460,024	2,652,959	56,976,464
分部間	-	3,604	28,718	74,605	1,538,627	1,645,554
	<u>52,278,424</u>	<u>478,490</u>	<u>138,889</u>	<u>1,534,629</u>	<u>4,191,586</u>	<u>58,622,018</u>
物業租金收入調整	-	-	(110,171)	-	-	(110,171)
抵銷	-	(3,604)	(28,718)	(74,605)	(1,538,627)	(1,645,554)
客戶合同收入	<u>52,278,424</u>	<u>474,886</u>	<u>-</u>	<u>1,460,024</u>	<u>2,652,959</u>	<u>56,866,293</u>

截至2022年6月30日止六個月

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	酒店業務 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	項目管理 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於分部資料披露的收入						
對外客戶	60,183,304	256,047	88,811	1,146,019	3,056,672	64,730,853
分部間	-	4,618	3,648	-	1,434,358	1,442,624
	<u>60,183,304</u>	<u>260,665</u>	<u>92,459</u>	<u>1,146,019</u>	<u>4,491,030</u>	<u>66,173,477</u>
物業租金收入調整	-	-	(88,811)	-	-	(88,811)
抵銷	-	(4,618)	(3,648)	-	(1,434,358)	(1,442,624)
客戶合同收入	<u>60,183,304</u>	<u>256,047</u>	<u>-</u>	<u>1,146,019</u>	<u>3,056,672</u>	<u>64,642,042</u>

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	1,210,965	1,369,453
綜合服務收入	250,896	255,850
政府補助	40,808	45,270
指定按公平值計入其他全面收益的權益投資股息	39,315	38,786
其他	92,888	75,426
	<u>1,634,872</u>	<u>1,784,785</u>

6. 其他虧損

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌虧損淨額	(693,455)	(1,101,732)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產收益／(虧損)淨額	1,319	(4,823)
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動(虧損)／收益	(9,616)	4,504
按公平值計入損益計量的金融負債的公平值變動虧損	(27,000)	(2,458)
出售一家聯營公司收益	-	420
	<u>(728,752)</u>	<u>(1,104,089)</u>

7. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款利息以及應付關聯人士款項的利息	3,135,990	2,971,257
優先票據利息	218,011	201,180
公司債務工具利息	534,942	568,595
證券化安排的收款利息	37,739	88,995
租賃利息	13,079	8,900
	<u>3,939,761</u>	<u>3,838,927</u>
借款成本總額	3,939,761	3,838,927
減：資本化於發展中物業與在建工程的利息	(2,456,539)	(2,460,982)
	<u>1,483,222</u>	<u>1,377,945</u>

8. 稅項

本集團所得稅開支的主要組成部分載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,963,165	2,097,841
中國土地增值稅	674,496	1,115,753
	<u>2,637,661</u>	<u>3,213,594</u>
遞延稅項：		
中國企業所得稅	(104,675)	(257,715)
中國土地增值稅	(22,440)	(95,221)
	<u>(127,115)</u>	<u>(352,936)</u>
期內稅項支出總額	<u>2,510,546</u>	<u>2,860,658</u>

本公司於香港註冊成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於其本期於香港並無獲得任何應課稅利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%或15%。綠城建築科技集團有限公司、綠城建設管理集團有限公司、浙江綠城聯合設計有限公司、浙江綠城科技家居有限公司、浙江綠創新拓建築規劃設計有限公司、浙江綠城建築幕牆工程有限公司、綠城房屋科技有限公司、浙江綠城築樂美城市發展有限公司、浙江綠城未來數智科技有限公司及浙江綠城匠心建築設計有限公司為高新技術企業，適用的企業所得稅稅率本期間均為15%。

此外，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。於本期間，概無就本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見將來分派該等盈利。

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中國土地增值稅。截至2023年6月30日止六個月，本集團已估計並作出人民幣652,056,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣1,020,532,000元)的中國土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債將於物業開發項目完成後由稅務機關釐定，而稅務機關未必同意計算中國土地增值稅撥備的基準。

10. 每股盈利(續)

計算截至2023年6月30日止六個月每股攤薄盈利乃基於母公司普通權益持有人應佔利潤。用於計算的加權平均普通股數目為計算每股基本盈利時所使用的已發行普通股數目，及假設因本公司授出的購股權產生的所有攤薄潛在普通股視同獲行使後已發行的普通股加權平均數計算。計算截至2023年6月30日止六個月的每股攤薄盈利並無計及部分購股權獲行使，原因為該等購股權的行權價高於該期間股份的平均市價。

計算截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月的每股攤薄盈利並無假設對綠城管理控股有限公司有攤薄潛力普通股的細微影響。

11. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	1,880,965	1,761,197
減：信貸虧損撥備	<u>(144,167)</u>	<u>(140,319)</u>
	<u>1,736,798</u>	<u>1,620,878</u>
其他應收款項	15,144,137	5,499,253
減：信貸虧損撥備	<u>(926,613)</u>	<u>(901,972)</u>
	<u>14,217,524</u>	<u>4,597,281</u>
預付款項及訂金	<u>910,231</u>	<u>3,029,316</u>
	<u>16,864,553</u>	<u>9,247,475</u>

本集團給予其貿易客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備前)基於開票日的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	1,132,447	1,035,447
91至180日	301,846	149,565
181至365日	146,978	209,263
超過365日	<u>299,694</u>	<u>366,922</u>
	<u>1,880,965</u>	<u>1,761,197</u>

12. 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	43,073,089	47,721,746
其他應付款項及預提費用	10,845,794	13,638,036
收購一家附屬公司應付代價	18,900	94,500
	<u>53,937,783</u>	<u>61,454,282</u>

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。於報告期末貿易應付款項基於開票日的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180日內	35,369,088	35,405,538
181至365日	4,773,430	9,667,848
超過365日	2,930,571	2,648,360
	<u>43,073,089</u>	<u>47,721,746</u>

管理層討論與分析

經營回顧

2023年上半年，國內經濟恢復仍面臨諸多挑戰，消費信心、投資信心尚待恢復，房地產行業的分化進一步加劇。政策方面，房地產政策環境整體延續去年末以來的寬鬆態勢；市場方面，城市熱度進一步分化，經歷年初短暫「小陽春」後，二季度明顯降溫；土地方面，土地市場整體低迷，但核心城市優質地塊熱度較高、競爭激烈，北京、杭州等城市多宗地塊參拍企業數量創新高；企業方面，房企繼續分化，各項資源向頭部優質房企集中。

面對行業的持續挑戰，綠城中國始終堅持核心優勢，錨定「戰略2025」目標，積極應對行業挑戰。上半年，綠城中國堅定戰術執行，投資保持定力，營銷加強去化回款，財務穩健安全，產品服務持續領先，管理降本增效，扎實推升品質，精進核心優勢。

期內，綠城中國連續19年榮膺「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」，連續多年上榜「福布斯全球企業2000強」及「《財富》中國上市公司500強」。各個經營維度均呈現良好的發展態勢：經營業績方面，盈利水平穩步增長，財務結構持續穩健；市場地位方面，合同銷售、自投銷售、權益銷售均位列行業前十；發展前景方面，斬獲多宗核心城市優質土地，新增貨值位列行業第八；產品優勢方面，交付項目數和交付戶數創歷史新高，產品力和服務力持續引領行業，獲業內外認可；資本市場方面，融資渠道順暢，融資成本保持低位，標普上調評級展望至「正面」。

經營業績穩健 利潤穩中向好

本期本集團取得收入人民幣569.76億元，較2022年同期的人民幣647.31億元減少人民幣77.55億元。實現淨利潤人民幣46.41億元，較2022年同期的人民幣48.60億元下降4.5%。本公司股東應佔利潤人民幣25.45億元，較2022年同期的人民幣18.01億元上升41.3%。

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淨利潤(用於說明本集團主要業務的自然增長及運營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38.81億元，較2022年同期的人民幣37.26億元增加人民幣1.55億元，上升4.2%。

營銷策略有效 行業佔位穩固

強化優勢，穩固佔位。2023年上半年，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)的合同銷售排名持續穩固，位列全國第七，自投銷售排名第八，權益銷售排名第九。綠城集團累計取得總合同銷售面積約604萬平方米，總合同銷售金額約人民幣1,342億元，同比增長19%，同比增幅高於TOP10房企均值13個百分點。其中，綠城集團自投項目累計取得合同銷售面積約337萬平方米，合同銷售金額約人民幣982億元，同比增長16%；其中歸屬於綠城集團的權益金額約人民幣633億元，同比增長40%，權益比提升至64%。自投項目銷售均價約每平方米人民幣29,150元，維持行業較高水平。此外，綠城集團以「綠城」品牌銷售的代建管理項目(非自投項目，簡稱「代建項目」)，於本期累計取得合同銷售面積約267萬平方米，合同銷售金額約人民幣360億元。

聚焦核心，緊抓回款。上半年銷售回款率109%，繼續維持高位，有效支撐現金流及再投資。市場研判及營銷策略更精準，上半年首開去化率82%，較2022年末提升7個百分點。高能級核心城市的市場地位持續鞏固，一二綫城市銷售額佔比85%，其中，在杭州、寧波、西安、北京等近20個核心城市銷售排名當地前十。

高質高效，亮點紛呈。依托於優秀的開發運營能力和靈活有效的營銷策略，綠城中國於2023年獲取的多個項目實現快速轉化，獲得市場的高度認可。寧波鳳鳴雲翠以約人民幣35億元的銷售額位居半年度寧波市商品住宅銷售業績榜首，三開三罄；西安全運村丹桂苑成為當地「千人搖」的熱銷項目，首開去化率100%；杭州汀岸辰風里拿地到領取預售證僅57天，81天實現住宅清盤，銷售額約人民幣44億元。

投資狙擊聚焦 拓展精準高效

本集團始終堅持「狙擊聚焦、精準高效」的投資策略，積極參加杭州、上海、北京、蘇州等一二綫核心城市土地競拍百餘次。上半年新增項目19個，總建築面積約257萬平方米，本集團承擔成本約人民幣251億元，平均樓面價約每平方米人民幣12,233元，預計新增貨值達人民幣571億元，位列全國第八。

深耕核心，狙擊投資。上半年重點聚焦一二綫城市的核心板塊，進一步鞏固公司在核心城市的市場地位，新增貨值中杭州、西安、寧波、蘇州等一二綫城市佔比達89%。同時在優質三四綫城市開展「狙擊式」投資，獲取嘉興、台州、紹興等高質量項目。

質效齊升，轉化高效。2023年上半年，新增貨值預計當年實現銷售轉化約人民幣348億元，當年轉化率61%，繼續保持高位。截至2023年6月30日，已實現銷售轉化約人民幣92億元。

鞏固利潤，提升權益。2023年上半年新增項目淨利潤率持續保持較好水平，平均權益比升至79%，在保證安全性、流動性和盈利性的前提下，進一步提升操盤效率，降低合作風險，提高歸母利潤。

2023年上半年新增土地儲備表

序號	地塊／項目名稱	權益	綠城方 承擔金額 (人民幣百萬元)	總建築 面積 (平方米)
1	杭州汀岸辰風里	90.9%	2,951	169,494
2	杭州月依星河軒	49.8%	268	72,511
3	杭州紫棠園	51.0%	1,539	170,569
4	杭州汀桂里	65.0%	558	87,116
5	杭州咏溪雲廬	90.0%	1,935	177,828
6	杭州芝瀾月華	100.0%	4,740	144,198
7	杭州麗瀾軒	90.0%	1,946	110,318
8	寧波鳳鳴雲翠	26.8%	822	193,765
9	寧波燕語春風	92.0%	579	64,699
10	嘉興曉風印月	100.0%	1,107	159,496
11	臨海江瀾鳴翠	100.0%	431	60,889
12	紹興曉風印月	100.0%	1,460	149,947
13	蘇州春月錦園	100.0%	836	63,487

序號	地塊／項目名稱	權益	綠城方 承擔金額 (人民幣百萬元)	總建築 面積 (平方米)
14	天津桂語聽蘭二期	100.0%	494	75,818
15	大連海韻曉風	85.0%	920	100,567
16	西安全運村丹桂苑	51.0%	547	193,386
17	西安月映海棠	86.0%	619	94,384
18	西安春熙海棠	86.0%	1,505	212,028
19	西安鳳鳴海棠	86.0%	1,813	272,244
合計			25,070	2,572,744

得益於投資策略的有效落實，本集團總土地儲備優質聚焦，結構合理，保證公司未來的穩健發展和長期的盈利能力。於2023年6月30日，綠城集團共有土地儲備項目200個(包括在建及待建)，總建築面積約4,455萬平方米，其中權益總建築面積約為2,660萬平方米；總可售面積約為2,952萬平方米，權益可售面積約為1,747萬平方米；平均樓面地價每平方米約人民幣7,642元。一二綫城市貨值佔比79%，長三角區域佔比52%，北京、上海、杭州等十大戰略核心城市佔比53%。

精研產品服務 實現品質交付

產品品質是綠城中國的「一號工程」，客戶滿意度是綠城中國的「一號標準」，本集團始終將保持產品品質第一品級、客戶滿意度第一身位作為長期追求，榮獲「中國房地產產品力優秀企業」「中國房地產交付力優秀企業」等榮譽。

精工匠心，品質交付。綠城中國在工程管控上持續精進，搭建從源頭材料、「綠式工程管理」、工程巡檢到交付評估的全流程品控體系，自主開發綠城中國綜合作業提效穿插施工模型，不斷提升標準化、精益化。2023年上半年，綠城集團累計交付107個項目、7萬餘戶，交付項目個數和戶數均創新高，其中自投項目交付時間較合同約定時間平均提前30天。

服務創新，迭代精進。綠城中國始終堅持「以客戶為中心的產品主義」，精研客戶需求，想客戶所想。「前置創新」、「大設計」理念貫穿於全業務鏈條，根據不同家庭生命週期和情感訴求構建的歸家動綫「139」體系正式發佈，餐廚優化、景觀「春知學堂」等IP持續提升並擴大應用範圍。期內發佈5G「心」服務2.0，圍繞房屋服務、關懷服務和物業服務，為客戶提供房屋全生命週期的服務與保障。2023中國房地產顧客滿意度調查中，綠城中國以91.2分持續領跑行業(行業均值為72.3分)，在所進駐的16座城市滿意度第一，7座城市忠誠度第一。

綠色創新，標杆引領。在房地產向綠色低碳轉型的大趨勢下，綠城中國始終秉持「綠色」和「健康」的理念，不斷提升綠建品質，承諾2023年後新項目100%達到國家綠色建築標準。於2023年6月30日，累計綠色建築項目242個，在建項目應用裝配式技術比例超70%。同時，打造標杆項目保持綠城中國產品力的持續領先，呈現以北京沁園為代表的低能耗建築、以上海弘安里為代表的城市更新項目等，期內獲30餘項國內外設計類獎項。

優負債抓現金 保障財務安全

2023年上半年，雖然房企融資支持政策邊際有所改善，但行業融資規模仍在下降。憑藉優質的信用背景、穩健的業務發展以及有效的現金流管控，本集團積極保持並不斷拓寬融資渠道，債務結構持續優化，為公司長期發展提供堅實保障。本期，總借貸加權平均利息成本降至4.4%，較去年同期的4.5%下降10個基點。一年內到期債務佔本集團於2023年6月30日總債務的21.8%。

融資渠道通暢。本集團緊抓當前不同渠道的窗口期，根據自身情況補充資金，較好較快地適應了新周期下的融資模式。境內，本集團上半年完成債券公開發行本金總額人民幣78.09億元，發行品種包括公司債、中期票據、供應鏈ABS/ABN等，平均發行期限1.48年，平均利息成本3.74%，截至2023年6月30日尚有發行額度人民幣401.14億元。境外，在中資地產美元債市場仍然「封凍」的環境下，本集團積極推動商業銀行跨境聯動，完成多筆短期貸款的置換工作，有效優化債務久期。本集團上半年與國有銀行及股份制銀行共落地3筆3年期內保外貸業務，總規模6.46億美元，保持境外融資渠道暢通的同時，反映出金融機構對本集團的高度認可。

評級不斷優化。本集團各項核心指標不斷優化，獲得各家評級機構的高度認可。境內，中債資信於2023年6月將綠城房產的主體評級從A+提升至AA-，有效夯實本集團在境內資本市場主體地位。境外，在評級機構高頻次大範圍下調房企評級的背景下，綠城中國維持了評級穩定，穆迪評級為Ba3，展望「穩定」；標普評級為BB-，並在2023年5月將綠城中國評級展望由「穩定」上調至「正面」，是近兩年為數不多的給予內房企業的正評級行動。

抓管理提效能 積極降本增效

2023年上半年，綠城中國持續「改革、改變、改進」，開展「大成本、大招採」模式，持續提升管理效能。

成本管控，扎實有效。持續提升管理集中度，管控範圍從工程類拓展到營銷、行政、數字化等，擴大集採內容，發揮集約化優勢，降低採購成本。期內，完成25項部品部件標準化，減少工程變更和無效成本；集採價格下浮率3.0%，交付項目預結成本節餘1.6%，集採成果應用率保持100%。

運營效能，穩步提升。為進一步提升開發效率，保障經營效益，形成37個城市「一城一策」標準工期，確保開發速度位居行業第一梯隊。從拿地到開工及首開分別平均縮短至2.1個月及4.7個月，分別同比提速25%及22%，期內竣工面積同比提升56%至約779萬平方米。蘇州雲廬從拿地到示範區開放、首開及經營性現金流回正時間分別為3.7個月、4.8個月及5個月，快速實現住宅清盤。

重賦能強一綫 提升組織能力

以賦能帶動隊伍優化，以流動促進能力提升。持續引進高端人才及建設內部人才梯隊，引進中高級管理人員約80人，開展關鍵崗位競聘、資格認證、剛性考核等，促進隊伍良性競爭。加強一綫賦能，鼓勵人員流動，精簡管理層級，總部每年20%左右人員調至一綫工作，全面提升團隊能力及活力。本期本集團人均在建面積較2022年末提升8%至11,850平方米。

代建保持增長 持續引領行業

本公司附屬公司綠城管理控股有限公司(「綠城管理」)持續保持行業第一，榮獲「2023房地產開發企業代建地產TOP1」、「2023中國房地產上市公司代建運營優秀企業」，連續7年蟬聯「中國房地產代建運營引領企業」等榮譽。2023年，綠城管理推出代建行業首個B端服務體系「M登山模型」，將深耕代建12年的發展經驗向行業共享，不斷引領行業標準，促進代建行業健康發展。

截至2023年6月30日，綠城管理在管項目已覆蓋123城，合約總建築面積約11,359萬平方米，在建面積約4,914萬平方米。綠城管理業務拓展能力強勁，本期新拓項目代建費預估人民幣51.2億元，較去年同期增長26.3%；盈利能力不斷增強，本期歸母淨利潤達人民幣4.74億元，同比增長31.3%。

業務協同賦能 助力經營增長

綠城中國圍繞房地產主業，鏈接上下游產業，打造綠城生態。小鎮業務踐行「重資產+產業運營」雙輪驅動戰略，榮獲「2023中國產業綜合運營優秀企業」，響應國家鄉村振興戰略，構建「未來鄉村」樣板；建築科技業務與主業協同聯動，向EPC總承包模式／軟硬裝一體化轉型，高新企業8家，授權專利累計595項；商管業務保持穩健經營，酒店運營收入同比提升86%，投資性物業租金收入同比提升24%；產融業務投融並舉，持續賦能主業及綜合產業；生活服務業務強化核心優勢，榮獲「中國養老十大品牌」，累計服務124個未來社區，較2022年末提升31%，服務近半數浙江省未來社區，助推城市數字化轉型。同時，為加強業務協同及品牌管理，重點培育萬寓(長租公寓)、GT Plaza及青悅(商業)、尊藍(酒店)等業務品牌。

前景展望

房地產已從高速增長向高質增長轉變，目前已呈現出新的四個重大「變化」，即房地產行業的發展階段、供求關係、市場結構以及房屋功能需求均已發生重大變化。品質房企極需依靠自身經營管理能力在四個重大「變化」中探索建立新的發展模式。

綠城中國堅持「戰略升級、戰術精進」，持續夯實「最懂客戶、最懂產品」的戰略支點，始終將產品力視為立身之本，將提升經營管理能力作為公司核心競爭力，緊咬經營目標，提升各項綜合品質，具體措施如下：

一是投資精準，積極拓展。在確保安全性和流動性的前提下，適當拓展投資渠道，以核心城市的優質地塊為主要投資標的，捕捉部分其他城市優質機會。積極探索城市更新等領域出現的新機會。

二是營銷精細，量價平衡。根據市場分化情況，針對性制定不同的營銷策略和手段，主動應對市場變化，加強庫存去化和回款管理，全力達成銷售目標。

三是產品精緻，客戶至上。加強客戶研究和產品研發，強化工程環節管控，打造核心城市的標杆項目，保持綠城中國產品力和服務力的持續領先。

四是費用精減，財務穩健。持續推動管理升級，做好節支降費，主動優化債務結構和融資成本，確保現金流安全和利潤實現。

五是運營精益，敏捷高效。提升精益運營能力，貼近一線、高效靈活，快速推進經營決策事項。

六是團隊精進，組織賦能。強化考核激勵和業績導向，持續推進組織優化，加大人才的外引內培，夯實綠城中國高質量發展的組織基礎和人才基礎。

在追求穩健和效益的同時，綠城中國將持續完善公司治理，踐行綠色環保，履行社會責任，實現公司可持續發展。

2023年下半年綠城中國可售貨源充足，項目優勢顯著。截至2023年6月30日，自投項目可售貨值約人民幣1,955億元(不含2023年下半年新獲取項目當年可推盤貨值)，一二綫城市佔比達80%。本集團預計2023年全年竣工項目／分期總建面約1,810萬平方米，同比提升43%。截至2023年6月30日，本集團累計已售未結轉的金額約人民幣3,114億元(權益：約人民幣1,955億元)。

通過公司上下的全力拼搏，綠城中國將以積極穩健的姿態，堅持推升產品品質，聚焦經營發展和利潤提升，全力衝刺全年經營目標，在「全品質、高質量、可持續」的發展道路上堅定前行。

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、持有物業運營收入等。本期本集團的收入為人民幣569.76億元，其中物業銷售收入佔比91.8%，設計及裝修收入佔比2.6%，項目管理收入佔比2.6%，持有物業運營收入等佔比3.0%，較2022年同期的人民幣647.31億元減少12.0%，主要是物業銷售收入減少。

本期本集團實現物業銷售收入人民幣522.78億元，較2022年同期的人民幣601.83億元減少13.1%，本期交付物業銷售收入的減少主要是因為上下半年結轉面積分佈不均所致。本期物業收入結轉面積為2,267,037平方米，較2022年同期2,793,334平方米減少18.8%。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣23,060元，較2022年同期的每平方米人民幣21,545元上升7.0%，主要是因為本期結轉收入的項目中銷售佔比較高的杭州春風金沙、北京頤和金茂府等銷售均價較高。

2023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)
杭州春風金沙	高層住宅	146,385	50.92	9.7%	34,785
北京頤和金茂府	高層住宅	59,652	43.80	8.4%	73,426
溫州桂語江南	高層住宅	122,927	28.09	5.4%	22,851
杭州桃李湖濱	高層住宅、別墅	125,584	27.29	5.2%	21,730
寧波春熙潮鳴	高層住宅	68,620	25.46	4.9%	37,103
青島理想之城	高層住宅、商業	106,360	24.82	4.7%	23,336
永康桂語雲溪	高層住宅	107,983	20.06	3.8%	18,577
西安柳岸曉風	高層住宅	133,327	18.23	3.5%	13,673
寧波春月金沙	高層住宅、商業	45,588	15.75	3.0%	34,549
寧波春月雲錦	高層住宅	50,018	15.02	2.9%	30,029
其他		1,300,593	253.34	48.5%	19,479
合計		2,267,037	522.78	100.0%	23,060

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312.71億元，佔比59.8%，位居首位。北京地區項目實現物業銷售收入人民幣60.82億元，佔比11.6%，位居第二。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣31.95億元，佔比6.1%，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459.30億元，佔比87.9%，別墅銷售收入人民幣56.37億元，佔比10.8%，寫字樓及其他銷售收入人民幣7.11億元，佔比1.3%。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣14.60億元，較2022年同期的人民幣11.46億元上升27.4%，主要是在房地產去金融化、投資端去中心化趨勢下，來自政府、國企、城投公司及金融機構等委託方的代建機會增多，本集團利用自身品牌、管理及資源整合優勢，積極參與紓困類、城投托底類項目的代建服務。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣14.98億元，較2022年同期的人民幣18.13億元下降17.4%，主要是受房地產市場整體下行及進一步優選合作夥伴影響。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣4.75億元，較2022年同期的人民幣2.56億元上升85.5%，主要是國內商務出行及休閒旅遊需求持續恢復，酒店經營顯著復蘇。本期實現投資性物業租金收入人民幣1.10億元，較2022年同期的人民幣0.89億元上升23.6%，主要是新增投資性物業逐步投入運營。

毛利與毛利率

本期本集團實現毛利人民幣99.20億元，較2022年同期的毛利人民幣112.33億元減少11.7%，主要是本期物業交付面積、物業銷售收入減少。本期本集團實現毛利率為17.4%，較2022年同期基本持平。其中物業銷售毛利率16.0%，較2022年同期的16.5%基本持平。

其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣16.35億元，主要包括利息收入、綜合服務收入、按公平值計入其他全面收益的權益投資股息、政府補助等，較2022年同期的人民幣17.85億元下降8.4%，主要是應收關聯方利息收入減少。

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18.24億元，相比於2022年同期人民幣19.45億元減少人民幣1.21億元，下降6.2%，主要系本集團組織效率提升，同時進一步精益化管理各項費用。人力資源成本為行政開支中最大單一支出，本期本集團發生的人力資源成本為人民幣8.75億元(2022年同期：人民幣9.66億元)，減少人民幣0.91億元，同比下降9.4%。本期本集團發生的日常運營費用為人民幣6.88億元(2022年同期：人民幣7.21億元)，減少人民幣0.33億元，同比下降4.6%。

銷售費用

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8.44億元，相比於2022年同期的人民幣11.70億元減少人民幣3.26億元，下降27.9%。本期本集團發生人力資源成本人民幣3.56億元，相較2022年同期的人民幣4.57億元減少人民幣1.01億元，同比下降22.1%，一方面是本期結轉收入的下降，相應分攤的銷售佣金減少，另一方面是本集團持續優化佣金制度、提升費效比。本期本集團發生營銷活動費用人民幣3.40億元，相較2022年同期的人民幣5.52億元減少人民幣2.12億元，同比下降38.4%，主要係持續落實降本增效，廣告推廣費等大幅降低。本期本集團產生日常運營費人民幣1.48億元(2022年同期：人民幣1.61億元)，減少人民幣0.13億元，同比下降8.1%。

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14.83億元(2022年同期：人民幣13.78億元)。本期本集團總利息開支為人民幣39.40億元較2022年同期的人民幣38.39億元增加人民幣1.01億元。本期加權平均利息成本為4.4%，較2022同期的4.5%下降10個基點。本期本集團持續進行債務結構優化，得益於金融機構的大力支持和資本市場的認可，融資渠道暢通，實現融資成本持續保持在較低水平。

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3.20億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣1.66億元，合共為盈利人民幣4.86億元，較2022年同期的盈利人民幣7.39億元，減少人民幣2.53億元，主要是受房地產行業影響毛利率下降以及計提減值虧損所致。

稅項費用

本期稅項包括人民幣6.52億元的土地增值稅(2022年同期：人民幣10.21億元)和人民幣18.58億元的企業所得稅(2022年同期：人民幣18.40億元)。本期土地增值稅佔收入比例為1.1%，較2022年同期的1.6%有所下降。本期企業所得稅實際稅負為26.2%(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損失等)，較2022年同期的25.5%基本持平。

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，本期本集團基於謹慎性原則對部分物業進行減值測試。根據測試結果，本期計提非金融資產減值虧損人民幣4.15億元，主要是房地產市場下行，部分業態銷售價格不及預期，如寧波通山未來社區、蘇州觀瀾逸品、揚州鳳鳴雲廬等；以及本期本集團根據預期信用損失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0.37億元。

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2023年6月30日，本集團有合同負債餘額人民幣1,705.04億元，較2022年12月31日的人民幣1,478.50億元增加人民幣226.54億元，上升15.3%。於2023年6月30日，本集團有合同負債對應的待轉銷項稅人民幣163.87億元，較2022年12月31日的人民幣145.57億元增加人民幣18.30億元，主要原因是本期本集團合同銷售額增加所致。

於2023年6月30日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣1,213.31億元，較2022年12月31日的人民幣1,380.73億元，減少人民幣167.42億元，下降12.1%。

重要處置

於2023年5月25日，本集團與融創華北發展集團有限公司(「融創華北」)簽訂協議，向其出售天津綠城全運村建設開發有限公司(「天津全運村」)51%股權，代價為人民幣14.86億元，該交易已於2023年5月完成。代價通過以下方式結算：(i)綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」)將自融創華北應收代價中約人民幣14.35億元轉讓予天津全運村，從而與綠城房產應付予天津全運村的同等金額抵銷；及

(ii) 餘下代價約人民幣0.51億元將根據協議條款以天津融創杰耀置業有限公司(本公司間接附屬公司，於該協議日期由綠城房產附屬公司擁有93%權益及融創華北間接擁有7%權益)應付予天津融創置業有限公司(融創華北的全資附屬公司)的同等金額抵銷。該處置為本公司貢獻淨收益人民幣0.19億元。根據上市規則第14章，該處置構成須予披露交易。

有關該等出售協議之詳情請參閱本公司日期為2023年5月29日的公告。

融資來源及流動性

於2023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687.82億元(2022年12月31日：人民幣703.94億元)，其中銷售監管資金人民幣215.03億元(2022年12月31日：人民幣218.65億元)，總借貸人民幣1,426.13億元(2022年12月31日：人民幣1,401.21億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣738.31億元(2022年12月31日：697.27億元)。淨資產負債率(淨負債／權益總額)為70.2%，與2022年12月31日的62.6%相比有所上升。一年內到期借貸餘額為人民幣310.60億元，佔總借貸的21.8%(2022年12月31日：19.2%)，銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.2倍(2022年12月31日：2.6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。

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款項和第三方款項以及尚有外幣銀行借款和境外優先票據，故本集團面臨外匯風險。考慮本公司外幣借款佔總借貸佔比不高，且大多數外幣借款都是通過借新還舊的方式進行償還，匯率波動為階段性波動，本期本公司未訂立任何外匯對沖安排。本期因人民幣貶值計提了匯兌淨損失人民幣6.93億元，該損失為依據國際會計準則第21號計提的損失，但無實際現金流出。

或有負債

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2023年6月30日，抵押貸款保證為人民幣361.36億元(2022年12月31日：人民幣450.97億元)。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團向銀行及其他方就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣1,212.65億元(2022年12月31日：人民幣1,195.05億元)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。

資本承擔

於2023年6月30日，本集團就投資物業及在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣8.00億元(2022年12月31日：人民幣9.98億元)。

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。本集團目前沒有任何重大的資本開支計劃。

結算日後事項

提供項目管理服務

於2023年7月12日，本公司非全資附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城房地產建設管理」)與南京六合中棠置業有限公司(「南京六合」，由本公司的主要股東中交集團擁有50%權益，故為本公司的關連人士)訂立房地產開發委託管理協議。根據該協議，綠城房地產建設管理同意就位於江蘇省南京市六合區的建設項目向南京六合提供項目管理服務，基於相關項目於協議日期的具體情況，代價為人民幣298,830,000元。根據該協議擬進行的交易構成本公司的關連交易。有關該協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年7月12日的公告。

收購杭州及蘇州項目公司的權益

於2023年8月15日，杭州浙慶投資有限公司(「杭州浙慶」)(本公司的非全資附屬公司)與一名賣方及其他各方訂立股權轉讓協議，據此，杭州浙慶同意收購杭州致延投資有限公司(一家投資控股公司，持有開發杭州春來曉園項目的項目公司)(「杭州目標公司」)的50%股權，代價約為人民幣11.77億元。同日，綠城房產(本公司的全資附屬公司)與兩名賣方及其他各方訂立股權轉讓協議，據此，綠城房產同意收購蘇州市景譽房地產開發有限公司(一家主要從事朗月濱河項

目開發的公司) (「蘇州目標公司A」) 的50%股權及蘇州市卓譽房地產開發有限公司(一家主要從事明月濱河項目開發的公司) (「蘇州目標公司B」) 的51%股權，總代價約為人民幣8.95億元。上述收購事項代價的主要部分已通過抵消相關債權債務進行結算，剩餘代價將由本集團內部財務資源予以現金支付。於該等收購事項完成後，杭州目標公司、蘇州目標公司A及蘇州目標公司B將各自成為本公司的附屬公司。有關該等收購的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月15日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

部分贖回及註銷優先票據

本公司於2020年7月13日發行於2025年到期本金總額為300,000,000美元的5.65%優先票據 (ISIN代碼：XS2193529562)，其在聯交所上市 (證券代碼：40300) (「**5.65%票據**」)。本公司於2020年10月29日發行於2025年到期本金總額為300,000,000美元的4.7%優先票據 (ISIN：XS2247552446)，其在聯交所上市 (證券代碼：40447) (「**初始4.7%票據**」)。本公司於2022年2月24日額外發行於2025年到期本金總額為150,000,000美元的4.7%優先票據 (「**額外4.7%票據**」)。額外4.7%票據已和初始4.7%票據合併及構成為同一系列票據 (統稱「**4.7%票據**」)。

2022年內，本公司已從公開市場購回(i)本金總額為3,500,000美元的4.7%票據；以及(ii)本金總額為5,500,000美元的5.65%票據。所購回的票據已於本報告期內按照其各自條款註銷。有關贖回及註銷該等回購票據的詳情，請參閱本公司於2023年4月28日發佈的公告。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本報告期內概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

人力資源

於2023年6月30日，本集團總共僱用9,035名僱員 (2022年12月31日：9,387名)。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司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、現金獎勵及購股權或股份激勵作為對僱員的激勵。

上市規則的企業管治守則

董事會認為，本公司於本報告期內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。

遵守上市規則的標準守則

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，於本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信息的有關僱員，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

截至2023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並獲董事會批准。本公司核數師安永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2023年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務數據進行審閱，並發出日期為2023年8月25日的審閱報告。

中期股息

董事會已決議不就截至2023年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

發表中期報告

本公司2023年中期報告全文將於適當時候送交本公司股東，並分別在聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)上登載。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」(或相關性質)等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司現時意向、信念或現時對(其中包括)本公司經營業績、財政狀況、流動資

金、前景及發展策略以及綠城集團所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而綠城集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使綠城集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

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
綠城中國控股有限公司
主席
張亞東

中國，杭州
2023年8月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事張亞東先生、郭佳峰先生、吳文德先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士；非執行董事吳天海先生及武亦文先生；以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生。