

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2022年6月30日止六個月
中期業績公告**

摘要

- 取得收入人民幣647.31億元，較去年同期增長79.1%；期內利潤人民幣48.6億元，較去年同期增長24.3%；
- 本公司股東應佔核心淨利潤人民幣37.26億元，較去年同期增長36.7%；
- 銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣632.21億元，為一年內到期借款餘額的2.3倍(於2021年12月31日：2.2倍)；
- 總借貸加權平均利率成本為4.5%，較去年同期下降10個基點；
- 取得總合同銷售人民幣1,128億元，其中，自投項目銷售人民幣849億元；
- 新增20個項目，總建築面積約313萬平方米，預計可售貨值達人民幣731億元。

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2022年6月30日止六個月(「本報告期」、「本期」或「2022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2021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2022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2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	64,730,853	36,134,812
銷售成本		(53,497,871)	(28,199,645)
毛利		11,232,982	7,935,167
其他收入	4	1,784,785	1,436,306
其他(虧損)/收益	5	(1,104,089)	172,008
銷售開支		(1,169,850)	(920,281)
行政開支		(1,944,778)	(1,643,159)
財務費用	6	(1,377,945)	(1,327,250)
預期信用虧損模式下的(減值虧損)/ 減值撥回淨值		(66,874)	7,676
非金融資產減值虧損淨值		(354,777)	(155,859)
投資物業公平值變動虧損		(29,984)	(408)
分步收購一家附屬公司的收益		12,539	-
出售附屬公司收益淨值		-	1,692
分佔合營企業業績		(84,689)	25,261
分佔聯營公司業績		823,825	391,280
除稅前利潤		7,721,145	5,922,433
稅項	7	(2,860,658)	(2,011,938)
期內利潤		4,860,487	3,910,495
以下人士應佔：			
本公司股東		1,800,943	2,418,363
非控股股東權益		3,059,544	1,492,132
		4,860,487	3,910,495

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		<u>4,860,487</u>	<u>3,910,495</u>
其他全面收益			
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面收益：			
期內按公平值計入指定的其他全面收益的 權益工具的公平值收益，除稅後		<u>237,004</u>	<u>279,517</u>
期內其他全面收益		<u>237,004</u>	<u>279,517</u>
期內全面收益總額		<u>5,097,491</u>	<u>4,190,012</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		<u>2,037,962</u>	2,696,682
非控股股東權益		<u>3,059,529</u>	<u>1,493,330</u>
		<u>5,097,491</u>	<u>4,190,012</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本	9	<u>人民幣0.66元</u>	<u>人民幣0.71元</u>
攤薄	9	<u>人民幣0.66元</u>	<u>人民幣0.71元</u>

中期簡明綜合財務狀況表
2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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		10,348,511	10,220,738
投資物業		8,834,182	6,936,152
使用權資產		1,003,374	945,247
商譽		981,761	769,241
無形資產		589,622	139,269
於合營企業權益		13,654,987	12,008,844
於聯營公司權益		24,409,500	25,405,142
按公平值計入指定的其他全面收益的權益投資		1,871,528	1,608,032
遞延稅項資產		5,249,201	4,756,509
非流動資產總額		66,942,666	62,789,174
流動資產			
可供發展物業		18,766,436	26,447,915
發展中物業		241,723,271	230,489,608
已竣工待售物業		24,461,923	26,760,579
存貨		1,232,947	1,359,373
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	10	11,402,361	9,968,079
合同資產		3,531,303	3,120,853
合同成本		705,905	860,553
應收關聯人士款項		79,698,726	64,354,526
預付所得稅		8,435,905	8,229,734
其他預付稅項		7,837,214	7,951,604
按公平值計入損益的金融資產		73,103	76,031
抵押銀行存款		4,995,211	3,120,135
銀行結餘及現金		58,225,814	68,375,618
		461,090,119	451,114,608
分類為持有待售的出售組別資產		-	7,139,843
流動資產總額		461,090,119	458,254,451
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	59,593,730	60,574,462
合同負債		138,577,310	148,887,691
應付關聯人士款項		52,243,757	38,633,659
應付股息		1,154,944	-
應付所得稅		8,525,788	10,189,205
其他應付稅項		14,990,301	16,324,092
租賃負債		74,415	53,897
銀行及其他借款		14,801,548	21,959,524
優先票據		100,458	62,801
公司債務工具		10,425,684	10,027,858
證券化安排的收款		1,912,293	2,417
		302,400,228	306,715,606

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2022年6月30日

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
與分類為持有待售資產直接相關的負債	—	5,674,120
流動負債總額	302,400,228	312,389,726
淨流動資產	158,689,891	145,864,725
資產總額減流動負債	225,632,557	208,653,899
非流動負債		
銀行及其他借款	79,212,868	70,059,492
優先票據	8,622,909	4,768,282
公司債務工具	22,093,995	16,951,725
證券化安排的收款	2,679,370	3,626,679
按公平值計入損益的金融負債	29,551	—
租賃負債	380,023	416,584
遞延稅項負債	5,452,429	5,185,287
非流動負債總額	118,471,145	101,008,049
資產淨值	107,161,412	107,645,850
權益		
本公司普通股股東應佔權益		
股本	240,772	239,777
儲備	35,376,046	34,439,628
	35,616,818	34,679,405
永久證券	2,508,921	10,758,446
非控股股東權益	69,035,673	62,207,999
權益總額	107,161,412	107,645,850

中期簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

截至2022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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 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	<u>60,183,304</u>	<u>256,047</u>	<u>88,811</u>	<u>1,146,019</u>	<u>3,056,672</u>	<u>64,730,853</u>	<u>-</u>	<u>64,730,853</u>
分部間收入	<u>-</u>	<u>4,618</u>	<u>3,648</u>	<u>-</u>	<u>1,434,358</u>	<u>1,442,624</u>	<u>(1,442,624)</u>	<u>-</u>
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								<u>(58,331)</u>
期內利潤								<u>4,860,487</u>

2. 經營分部資料(續)

截至2021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	31,744,926	352,620	-	992,018	2,953,866	36,043,430	-	36,043,430
租金收入	-	-	91,382	-	-	91,382	-	91,382
對外分部收入總計	<u>31,744,926</u>	<u>352,620</u>	<u>91,382</u>	<u>992,018</u>	<u>2,953,866</u>	<u>36,134,812</u>	<u>-</u>	<u>36,134,812</u>
分部間收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,898</u>	<u>138,957</u>	<u>1,186,775</u>	<u>1,338,630</u>	<u>(1,338,630)</u>	<u>-</u>
總計	<u>31,744,926</u>	<u>352,620</u>	<u>104,280</u>	<u>1,130,975</u>	<u>4,140,641</u>	<u>37,473,442</u>	<u>(1,338,630)</u>	<u>36,134,812</u>
分部業績	<u>3,529,060</u>	<u>55,028</u>	<u>54,808</u>	<u>261,721</u>	<u>114,254</u>	<u>4,014,871</u>	<u>-</u>	<u>4,014,871</u>
未分配行政開支								(39,694)
未分配其他收入								63,294
未分配財務費用								(30,379)
未分配稅項								<u>(97,597)</u>
期內利潤								<u>3,910,495</u>

2. 經營分部資料(續)

分部資產

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	484,249,549	479,429,085
酒店業務	10,299,434	10,415,837
物業投資	9,125,123	7,536,648
項目管理	5,375,628	5,022,558
其他	13,236,927	13,926,819
分部資產總額	522,286,661	516,330,947
未分配	5,746,124	4,712,678
綜合資產	528,032,785	521,043,625

分部負債

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	403,600,675	396,906,997
酒店業務	2,612,930	3,363,902
物業投資	1,062,943	886,167
項目管理	1,902,902	1,657,237
其他	10,435,406	9,440,743
分部負債總額	419,614,856	412,255,046
未分配	1,256,517	1,142,729
綜合負債	420,871,373	413,397,775

3. 收入

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入	64,642,042	36,043,430
其他來源的收入：		
租金收入	88,811	91,382
	<u>64,730,853</u>	<u>36,134,812</u>

客戶合同收入資料明細

地區市場

本集團的綜合收入主要源自中國(居住國)市場。

確認收入的時間

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	13,940,837	256,047	1,146,019	1,813,052	-	1,093,686	18,249,641
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>

截至2021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	17,497,293	-	-	-	130,598	-	17,627,891
在一段時間內確認	14,247,633	352,620	992,018	1,421,020	-	1,402,248	18,415,539
客戶合同收入	<u>31,744,926</u>	<u>352,620</u>	<u>992,018</u>	<u>1,421,020</u>	<u>130,598</u>	<u>1,402,248</u>	<u>36,043,430</u>

3. 收入 (續)

客戶合同收入資料明細 (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>

截至2021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	31,744,926	352,620	91,382	992,018	2,953,866	36,134,812
分部間	-	-	12,898	138,957	1,186,775	1,338,630
	<u>31,744,926</u>	<u>352,620</u>	<u>104,280</u>	<u>1,130,975</u>	<u>4,140,641</u>	<u>37,473,442</u>
物業租金收入調整	-	-	(91,382)	-	-	(91,382)
抵銷	-	-	(12,898)	(138,957)	(1,186,775)	(1,338,630)
客戶合同收入	<u>31,744,926</u>	<u>352,620</u>	<u>-</u>	<u>992,018</u>	<u>2,953,866</u>	<u>36,043,430</u>

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	1,369,453	1,073,184
綜合服務收入	255,850	215,248
政府補助	45,270	24,688
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具股息	38,786	7,992
其他	75,426	115,194
	<u>1,784,785</u>	<u>1,436,306</u>

5. 其他(虧損)/收益

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌(虧損)/收益淨值	(1,101,732)	161,362
出售物業、廠房及設備以及使用權資產淨(虧損)/收益	(4,823)	4,135
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動收益	4,504	6,511
按公平值計入損益計量的金融負債的公平值變動虧損	(2,458)	—
出售一家聯營公司收益	420	—
	<u>(1,104,089)</u>	<u>172,008</u>

6. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	2,971,257	3,242,529
優先票據利息	201,180	102,530
公司債務工具利息	568,595	585,599
證券化安排的收款利息	88,995	38,475
租賃利息	8,900	8,531
	<u>3,838,927</u>	<u>3,977,664</u>
借款成本總額	3,838,927	3,977,664
減：資本化於發展中物業與在建工程的利息	(2,460,982)	(2,650,414)
	<u>1,377,945</u>	<u>1,327,250</u>

7. 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	2,097,841	1,326,798
中國土地增值稅	1,115,753	854,511
	<u>3,213,594</u>	<u>2,181,309</u>
遞延稅項：		
中國企業所得稅	(257,715)	(79,984)
中國土地增值稅	(95,221)	(89,387)
	<u>(352,936)</u>	<u>(169,371)</u>
期內稅項支出總額	<u>2,860,658</u>	<u>2,011,938</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%。綠城裝飾工程集團有限公司、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、浙江綠城房屋服務系統有限公司及浙江綠城築樂美城市發展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。

本集團按管理層的最佳估計及根據相關中國稅項法律及法規所載規定確認中國土地增值稅。截至2022年6月30日止六個月，本集團已估計並作出人民幣1,020,532,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣765,124,000元)的土地增值稅撥備。實際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土地增值稅撥備的基準。

8. 股息

於中期期間，本公司董事會(「**董事會**」)已建議宣派並由股東於股東週年大會批准截至2021年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.46元，總計人民幣1,154,944,000元(截至2021年6月30日止六個月：宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.35元，總計人民幣873,011,000元)。末期股息其後於2022年7月29日派付。

董事會已決議不就截至2022年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

9. 每股盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本盈利及攤薄盈利根據以下數字計算：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
盈利：		
本公司股東應佔期內利潤	1,800,943	2,418,363
減：歸屬於永久證券	(134,589)	(649,570)
就每股基本盈利而言的盈利	1,666,354	1,768,793
就每股攤薄盈利而言的盈利	1,666,354	1,768,793
	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
股份：		
就計算每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,505,930,952	2,490,968,657
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	18,789,700	8,286,915
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,524,720,652	2,499,255,572

計算截至2022年6月30日止六個月的每股攤薄盈利假設所有購股權獲行使。計算截至2021年6月30日止六個月的每股攤薄盈利並無假設部分購股權獲行使，因為該等購股權的行權價格高於該期間股份的平均市價。

10. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	1,617,806	1,665,221
減：信貸虧損撥備	<u>(118,531)</u>	<u>(111,359)</u>
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	1,499,275	1,553,862
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	6,576,424	5,195,037
預付款項及訂金	<u>3,326,662</u>	<u>3,219,180</u>
	<u>11,402,361</u>	<u>9,968,079</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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	742,738	798,485
91至180日	411,416	393,866
181至365日	168,285	148,946
超過365日	<u>295,367</u>	<u>323,924</u>
	<u>1,617,806</u>	<u>1,665,221</u>

11. 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	50,186,489	46,718,412
其他應付款項及預提費用	9,407,241	13,856,050
	<u>59,593,730</u>	<u>60,574,462</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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180日內	40,841,083	36,085,254
181至365日	5,617,475	7,218,294
超過365日	3,727,931	3,414,864
	<u>50,186,489</u>	<u>46,718,412</u>

管理層討論與分析

經營回顧

2022年上半年，受疫情反覆衝擊，穩增長壓力較大，中華人民共和國（「中國」）房地產行業經歷了前所未有的考驗。政府政策方面，中國中央政治局強調「疫情要防住、經濟要穩住、發展要安全」，地方政府全面落實因城施策，利市政策頻出，一方面在部分城市供給端放鬆、需求端放寬，另一方面通過實施差別化住房信貸政策，旨在穩妥化解房地產領域風險，促進行業良性循環和健康發展。在穩地產的主基調下，房地產市場開始呈現築底回暖跡象，全面復蘇尚需時日。

面對行業的變局與分化，綠城中國因勢而變，不斷磨煉內功，錨定方向，堅持「全品質、高質量」的可持續發展。通過精準投資、穩健財務、升級管理和提升服務，強化經營品質；通過客研發力、設計提質和工程提效，夯實產品品質；通過組織優化、人才引進和文化精進，提升組織品質。得益於對品質和長期主義的堅守，本集團上半年各項指標保持穩健，各業務航道穩定發展，經營能力全面提升，發展優勢進一步凸顯。

經營業績 穩中有升

本期本集團取得收入人民幣647.31億元，較2021年同期的人民幣361.35億元增加人民幣285.96億元，大幅提升，增幅79.1%。實現淨利潤人民幣48.60億元，較2021年同期的人民幣39.10億元上升24.3%，本公司股東應佔利潤人民幣18.01億元，較2021年同期的人民幣24.18億元下降25.5%。

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（就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37.26億元，較2021年同期的人民幣27.25億元增加人民幣10.01億元，上升36.7%。

銷售排名 全國TOP 5

2022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)的銷售排名提升至全國第五¹。累計取得總合同銷售面積約539萬平方米，總合同銷售金額人民幣1,128億元。綠城集團自投項目累計取得合同銷售面積約339萬平方米，合同銷售金額首次進入全國排名前十²行列，錄得人民幣849億元，其中歸屬於綠城集團的權益金額約人民幣453億元。自投項目銷售均價約每平方米人民幣25,050元，處於行業領先水平。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」)，本期累計取得合同銷售面積約200萬平方米，合同銷售金額約人民幣279億元。

結構穩健，去化良好。上半年，本集團聚焦高能級核心城市佈局的策略成效進一步顯現，自投項目整體銷售結構更趨穩健，一二綫城市的銷售額佔本集團總銷售額85%，其中杭州、寧波和北京實現單城銷售額超人民幣90億元。同時，重點城市深耕能力持續提升，在寧波、杭州、西安等核心城市銷售排名當地前三，在天津、無錫、青島等多個優質城市也取得了排名前十的較好成績。銷售去化方面，上半年整體去化良好，重點城市樓盤積極落實快銷促回，杭州及西安的首開去化率分別高達92%及76%。整體銷售回款率也高達110%，處於行業高位。

精準投資 聚焦聚力

在當前行業面臨複雜局面的背景下，本集團沉著應對，堅持精準聚焦的投資策略。上半年在8座城市新增項目20個，總建築面積約313萬平方米，本集團承擔成本約人民幣304億元，平均樓面價約每平方米人民幣12,881元。預計新增貨值達人民幣731億元，其中歸屬於本集團權益貨值約人民幣554億元。

附註1：克而瑞2022年上半年中國房地產企業操盤榜

2：克而瑞2022年上半年中國房地產企業銷售榜

審時度勢，聚焦深耕。從城市分佈看，本集團聚焦高能級核心城市，其中一二線城市的新增貨值佔比高達90%，主要集中在北京、杭州、寧波等重點城市；從區域分佈看，本集團聚焦長三角和京津冀地區，其新增貨值佔比分別為73%和24%，重點鞏固本集團在浙江和北京的市場地位。

權益提升，審慎合作。本集團持續關注於項目的權益比例，致力提升權益佔比，於2022年6月30日，本集團在新拓項目平均權益比例升至76%。在當前房地產企業信用風險事件頻發的背景下，本集團始終堅持審慎的合作策略，嚴選合作夥伴，以央企及屬地大型國企為主，主動防範風險。

轉化提速，助力銷售。本集團堅持流動性第一原則，聚焦純住宅項目，避免獲取商辦佔比過大項目。上半年新增貨值中，預計約60%將在本年度實現銷售轉化，較2021年同期提升23個百分點。新獲取項目從拿地到開盤顯著提速，有效支撐本年度和未來銷售穩健增長。

2022年上半年新增土地儲備表

序號	地塊／項目名稱	權益	綠城方	總建築面積 (平方米)
			承擔金額 (人民幣百萬元)	
1	杭州詠桂里	64.3%	1,816	163,231
2	杭州月詠新辰軒	51.5%	885	125,711
3	杭州春知海棠苑	100%	2,032	145,835
4	杭州燕語海棠軒	100%	2,731	198,322
5	杭州月映海棠園	68.7%	2,098	221,417
6	杭州杭樾潤府	49%	1,393	175,003
7	杭州曉月和風	100%	2,726	154,219
8	杭州春詠風荷里	48.9%	444	88,490
9	杭州下沙開發區單元地塊	99.9%	1,760	157,230
10	杭州和頌春風里	100%	1,427	117,065
11	杭州晨語汀瀾里	33%	382	129,415
12	寧波春風晴翠	98.5%	1,649	181,685
13	舟山新城CZ-b-12a、12c地塊	96.9%	701	193,782
14	台州曉風印月	63%	1,265	227,876
15	德清春月錦廬	80%	419	64,640

序號	地塊／項目名稱	權益	綠城方	總建築面積 (平方米)
			承擔金額 (人民幣百萬元)	
16	北京西山雲廬	100%	4,017	180,891
17	北京曉風印月	57.7%	2,507	135,929
18	北京桂語聽瀾	53.5%	789	66,869
19	南通桂語朝陽	60%	800	171,581
20	昆明柳岸曉風	60%	589	226,961
合計			30,430	3,126,152

於2022年6月30日，綠城集團共有土地儲備項目251個(包括在建及待建)，總建築面積約5,649萬平方米，其中權益總建築面積約為3,157萬平方米；總可售面積約為3,762萬平方米，權益可售面積約為2,097萬平方米；平均樓面地價每平方米約人民幣7,376元。得益於精準投資策略的有效落實，本集團總土儲結構也更加合理，一二綫城市的土地儲備貨值佔比達76%，長三角區域達54%。同時，通過適度拉長產品綫，覆蓋主流市場，本集團在杭州、北京、上海、寧波等十大戰略核心城市貨值佔比達51%，更趨於戰略聚焦。

產品優化 管控顯效

本集團將產品品質視為「一號工程」，確保「最懂產品」持續發力，不斷增強產品核心競爭力。本期，綠城中國連續3年獲得中指院頒發的「中國房地產產品力優秀企業」第一名，此外還獲得經濟觀察報頒發的「美好品質企業」等十餘項綜合性全國大獎，產品力備受行業及客戶認可。

提質增效，持續創新。2022年上半年，本集團開展10場工地觀摩會，不斷強化標杆示範作用；縮短方案評審周期至40餘日，進一步提升效率；優化完善「綠式」工程管理體系，大力推行全砗外牆、縱橫穿插、立體作業，確保工程營造安全、精緻、智能、高效，有效保障產品品質。同時，持續強化產品創新，不斷優化人居體驗，創新園區生活場景，「如意盒子」架空層體系、「春知學堂」植物專類花園等創新成果全面亮相。

成本管控，效果顯現。在疫情反覆、供應鏈風險、輸入性通脹背景下，本集團持續優化戰略合作及供應鏈集約管理，確保項目成本管理持續向好。本期，集採成果應用率達100%，戰略合作比率達90.2%，動態建造成本較目標成本下降1.26%。

運營提效 能力提升

綠城中國進一步完善大運營體系，建立「供、銷、存、回」管理機制，運委會權責更清晰，持續提升項目運營效率。得益於精益管控，本期本集團人均在建面積較2021年提升5%至12,100平方米，從拿地到「首開—現金流回正—交付」周期分別為6個月、15個月和31個月。此外，通過多維保障，本集團於本期實現100%按時交付，累計交付39個項目、2.8萬戶、566萬平方米，平均較合同交付時間提前36天。

客研發力 全面協同

2022年上半年，市場客研聚焦與設計、產品、服務的緊密協同，成立客研委員會，強化組織保障，並建設項目開發全生命周期客研管理，形成5個階段、9個節點、11個客研觸點，夯實體系保障。同時積極開展歸家動綫、餐廚優化、園區景觀、全屋收納、新青年等專項研發，補齊短板，強化優勢，驅動創新，前端即保障產品滿足客戶及市場需求。期內，北京桂語聽瀾的「春知學堂」、杭州城北三子的「生活街角」等多項客研成果落地，研以致用，助力產品力升級。

客戶滿意 穩居第一

為進一步扎實穩固「最懂客戶」這一戰略支點，推動實現綠城中國「戰略2025」，本集團視客戶滿意度為「第一標準」，通過成立質量監督小組、工地開放日、預驗房等多項舉措，持續完善客戶滿意度管理，客訴完成率及客訴滿意率分別達96.3%及99.6%。同時綠城中國連續10年獲得「中國房地產顧客滿意度領先品牌」榮譽稱號、連續12年在「中國城市居民居住滿意度」調查中領先，在15個城市位居滿意度第一、10個城市忠誠度第一，得分均遠超行業均值。

品牌文化 助力經營

公司深入落實系統高效品牌管理，品牌認可度行業領先。期內，綠城中國連續18年榮膺「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」¹，並於「福布斯2022全球企業2000強」榜單位列全球2000強，排名提升了202名；此外，在7月發佈的「2022中國房地產品牌影響力百強企業」²榜單中，綠城中國位列第六，並榮獲「2022中國房地產企業品牌文化承載力企業」²稱號。同時，公司在ESG管理方面的品牌形象也進一步提升，榮獲「可持續藍籌價值企業」³、「ESG典範企業」³稱號，並獲評為「ESG A級企業」⁴。

文化築底，賦能戰略。本集團始終重視企業文化的建設與傳承，將文化價值觀作為綠城的「一號準則」。7月，正式發佈「綠城文化行為準則」，升級綠城文化體系。同時秉承「綠城是一所學校」的理念，優化組織架構，引進優秀人才，加強人才培養培訓，傳承綠城企業文化優勢，助力「全品質、高質量」的經營與發展。

代建業務 逆勢增長

2022年上半年，本公司附屬公司綠城管理控股有限公司（「綠城管理」）輕資產運營優勢進一步凸顯，持續引領代建行業，連續6年市佔率超22%，榮獲「2022中國房地產上市公司代建運營優秀企業」，連續6年蟬聯「中國房地產代建運營引領企業」榮譽。憑藉綠城管理輕資產、抗周期、高盈利、無負債的特徵，積極把握代建先發優勢和龍頭效應，其政府代建、商業代建、資方代建三大業務模式更趨成熟，客戶結構不斷優化，業務佈局更加合理，金融服務、產城服務及上下游產業鏈服務持續推進。同時，綠城管理把握不良資產處置及政府代建增多的機會，業務發展機遇增加。本期綠城管理盈利能力不斷增強，半年度歸母淨利潤人民幣3.61億元⁵，同比增長33.4%。

附註1：中指院

2：中國房地產報

3：經濟觀察報

4：億翰智庫

5：綠城管理(9979.HK) 2022半年度業績

特色業務 賦能主業

2022年上半年，本集團圍繞房地產，多元發展特色業務，積極賦能主業。其中，理想小鎮板塊進一步完善產業體系，憑藉在特色小鎮領域的規模、產品以及運營優勢，榮膺「2022中國產業(小鎮)綜合運營引領企業」殊榮；建築科技板塊聚焦科技裝修全鏈條業務，獲得「高新技術企業」、「浙江省科技型中小企業」、「CBDA設計金獎」等各類榮譽資質84項；生活服務板塊迭代創新，房屋4S、城市更新、康養、產城科技、未來數智、商業六大業務板塊取得初步成效；商業管理板塊，於同區域高端酒店市場實現每房收益全面領先；產業金融板塊為產業鏈上下游提供供應鏈金融解決方案。

財務穩健 融資暢通

2022年上半年，本集團實施以銷定產、以開定支策略，確保現金流健康可控。憑藉財務穩健的優勢，綠城中國保持與各金融機構的戰略合作關係，境內外融資渠道暢通。本期，總借貸加權平均利息成本降至4.5%，較去年同期的4.6%下降10個基點。一年內到期債務比重較2021年末下降5.6個百分點，佔本集團於2022年6月30日總債務的19.5%，債務結構進一步優化。

境內融資通暢，本期本集團完成境內債券公開發行本金總額為人民幣175.78億元，較2021年同期增長41.1%，平均利息成本為3.33%，較2021年同期下降40個基點，始終保持較低水平，獲市場充分認可。其中，本集團發行公司債人民幣10億元，年利率3.28%；發行供應鏈ABS/ABN共人民幣59.78億元，加權平均年利率分別為2.88%及2.94%；發行中期票據人民幣96億元，加權平均年利率為3.60%；發行購房尾款ABS人民幣10億元，年利率3.48%。

境外公開市場融資方面，本集團於2022年1月，成功發行3年期、本金4億美元的增信債券，票息2.3%，且該筆債券為本集團首筆綠色債券，加速推進本集團的綠色金融業務。2月，本集團增發2025年到期、本金1.5億美元的優先票據，票息4.7%。在信用債市場幾近冰封的環境下，綠城中國保持融資渠道暢通且成本合理，融資優勢凸顯。與此同時，本集團在2022年6月至8月期間提前償還4億美元銀團貸款，主動降低短債佔比，進一步優化債務結構。此外，在境外評級機構

高頻次下調房企評級的背景下，綠城中國維持評級穩定，目前穆迪評級為Ba3，展望「穩定」；標普評級為BB-，展望「穩定」。

前景展望

展望下半年，在多維因素疊加的複雜環境下，市場規模預計高位回落，房地產行業形勢依然嚴峻。另一方面，政策企穩後市場從回落已逐步築底修復，供需關係有望重回理性，市場核心將回歸產品和服務品質。身處行業變革洪流當中，綠城中國將冷靜應對，練好內功，擇機而動，精準施策，繼續堅持「全品質，高質量」的可持續發展。

具體而言，綠城中國將保持戰略定力，圍繞「最懂產品、最懂客戶」兩大戰略支點，刷新升級戰略，做到高效經營；加強品質管控，堅持品質為先，升級產品與服務，確保產品交付，鞏固品質優勢；促進輕重並舉，發揮重資產資源優勢，加強對代建業務賦能，輕重並進，擴充市場份額；堅持投資精準聚焦，強化效益及安全導向，細化城市研究，聚焦核心城市核心板塊，持續深耕；優化銷售結構，實施差異化、精細化管控，調優貨源儲備，穩步提升去化；開源節流，以收定投，審慎合作，確保財務資金安全可控。總之，綠城中國將持續優化戰術，把各項工作落細落實，做優做強。

2022年下半年，綠城中國可售貨源充足，項目優勢顯著。總貨值達人民幣3,819億元。其中，自投項目可售貨值約人民幣3,016億元，可售面積約1,162萬平方米。佈局定位更精準，項目集中於杭州、北京、西安等重點城市核心區域，一二綫城市貨值佔比達78%；開發效率更高，通過提升開發效率和運營速度，合理供貨，早銷快銷，快速回籠資金；產品競爭力更強，通過應用前置模塊化創新，充分發揮產品力優勢，保障銷售去化。

本集團預計2022年全年竣工項目／分期總建面約1,412萬平方米，同比提升51%。

截至2022年6月30日，本集團累計已售未結轉的金額約為人民幣3,131億元。（權益：人民幣1,674億元）。

上述充足優質的可售貨源將有助於公司努力實現2022年經營目標，推動「全品質、高質量」的可持續發展。

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647.31億元，其中物業銷售收入佔比93.0%，設計及裝修收入佔比2.8%，項目管理收入佔比1.8%，持有物業運營收入等佔比2.4%，較2021年同期的人民幣361.35億元增長79.1%，主要是物業銷售收入增加。

本期本集團實現物業銷售收入人民幣601.83億元，較2021年同期的人民幣317.45億元增加89.6%。本期物業收入結轉面積為2,793,334平方米，較2021年同期1,514,270平方米增長84.5%。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣21,545元，較2021年同期的每平方米人民幣20,964元有小幅提升。

2022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)
義烏萬家風華	高層住宅	352,303	71.32	11.9%	20,244
杭州曉風印月	高層住宅	131,019	60.45	10.0%	46,138
杭州桂冠東方	高層住宅	104,714	44.93	7.5%	42,907
西安全運村(三期)	高層住宅、多層住宅	274,391	33.10	5.5%	12,063
蘇州柳岸曉風	高層住宅、多層住宅	130,445	31.58	5.2%	24,209
西安全運村(二、四期)	高層住宅、多層住宅	250,167	29.94	5.0%	11,968
溫州鳳起玉鳴	高層住宅	89,671	29.54	4.9%	32,943
濟南玉蘭花園	高層住宅、多層住宅	132,646	22.84	3.8%	17,219
蘇州逸品瀾岸花苑	高層住宅	79,906	19.78	3.3%	24,754
北京頤和金茂府	多層住宅	17,988	18.18	3.0%	101,067
其他		1,230,084	240.17	39.9%	19,525
合計		2,793,334	601.83	100.0%	21,545

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289.69億元，佔比48.1%，位居首位。江蘇地區項目實現物業銷售收入人民幣115.41億元，佔比19.2%，位居第二。陝西地區項目實現物業銷售收入人民幣63.70億元，佔比10.6%，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564.31億元，佔比93.8%，別墅銷售收入人民幣35.36億元，佔比5.9%，寫字樓銷售收入人民幣2.16億元，佔比0.3%。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣11.46億元，較2021年同期的人民幣9.92億元上升15.5%，主要是因為公司順應市場需求，政府代建項目增加使公司本期管控面積增加，同時多元化業務經營推動收入增長。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣18.13億元，較2021年同期的人民幣14.21億元上升27.6%，主要是因為本集團拓展設計及裝修業務，規模持續穩定擴張。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣2.56億元，較2021年同期的人民幣3.53億元下降27.5%。本期實現投資性物業租金收入人民幣0.89億元，較2021年同期的人民幣0.91億元小幅下降2.2%，主要是因為新冠疫情反復，酒店、商業運營受到一定程度影響。

毛利與毛利率

本期本集團實現毛利人民幣112.33億元，較2021年同期的毛利人民幣79.35億元增加41.6%，主要是本期物業銷售收入規模大幅提升，物業銷售毛利增加。

本期本集團實現毛利率為17.4%，較2021年同期的22.0%下降4.6個百分點。其中物業銷售毛利率16.5%，較2021年同期的21.5%下降5個百分點，一方面是房地產行業形勢的變化，行業毛利率有所下降，另一方面是近年來受限價影響，公司品牌價值溢價未能充分體現。

其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣17.85億元，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工具股息、政府補助等，較2021年同期的人民幣14.36億元增加人民幣3.49億元，上升24.3%，主要是應收關聯方利息收入增加。

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19.45億元，相比於2021年同期人民幣16.43億元增加人民幣3.02億元，上升18.4%。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9.66億元(2021年同期：人民幣8.14億元)，增加人民幣1.52億元，同比上升18.7%，主要系在建物業規模增加相應人員增加。本期本集團發生的日常運營費用為人民幣7.21億元(2021年同期：人民幣6.42億元)，增加人民幣0.79億元，同比上升12.3%，主要系持有物業增加相應的折舊費增加以及稅費增加所致。

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11.70億元，相比於2021年同期的人民幣9.20億元上升人民幣2.50億元，上升27.2%。營銷活動費用為銷售費用中最大單一支出，本期營銷活動費用為人民幣5.52億元，相較2021年同期的人民幣3.43億元上升60.9%，主要系(i)本期結轉收入大幅增加，相應分攤銷售代理機構的佣金增加人民幣1.29億元；(ii)上半年外部行情變化導致營銷活動投放力度增加。本期本集團發生人力資源成本人民幣4.57億元(2021年同期：人民幣4.30億元)，增加人民幣0.27億元，同比上升6.3%，主要是本期結轉收入的增加，相應分攤的銷售佣金增加。本期本集團產生日常運營費人民幣1.61億元(2021年同期：人民幣1.47億元)，增加人民幣0.14億元，同比上升9.5%。

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13.78億元(2021年同期：人民幣13.27億元)。本期本集團總利息開支為人民幣38.39億元，較2021年同期的人民幣39.78億元減少人民幣1.39億元。本期加權平均利息成本為4.5%，較2021同期的4.6%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虧損人民幣0.85億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣8.24億元，合共為盈利人民幣7.39億元，較2021年同期的盈利人民幣4.17億元，增加人民幣3.22億元，主要是本期盈利狀況良好的杭州翡翠城、合肥誠園、濟寧湖畔雲廬等項目權益比例較高，在一定程度上提升了本期分佔合營企業及聯營公司業績。

稅項費用

本期稅項包括人民幣10.21億元的土地增值稅(2021年同期：人民幣7.65億元)和人民幣18.40億元的企業所得稅(2021年同期：人民幣12.47億元)。本期土增稅佔毛利比例為9.1%，與2021年同期的9.6%有所下降，主要是本期毛利率下降所致。本期企業所得稅實際稅負為25.5%(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虧損等)，較2021年同期的27.5%有所下降。

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3.55億元，主要是行業形勢複雜變化帶來的項目中部分業態銷售價格不及預期，如石家莊桂語聽瀾、煙臺蘭園、濟南明月風荷等；以及本期本集團根據預期信用損失減值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0.67億元。

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2022年6月30日，本集團有合同負債餘額人民幣1,385.77億元，較2021年12月31日的人民幣1,488.88億元減少人民幣103.11億元，下降6.9%。於2022年6月30日，本集團有合同負債對應的待轉銷項稅人民幣134.12億元，較2021年12月31日的人民幣135.96億元減少人民幣1.84億元，主要原因是本期結轉收入規模大幅增加所致。

於2022年6月30日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣1,406.63億元，較2021年12月31日的人民幣1,315.63億元，增加人民幣91.00億元，上升6.9%。

融資來源及流動性

於2022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632.21億元(2021年12月31日：人民幣714.96億元)，其中銷售監管資金人民幣131.58億元(2021年12月31日：人民幣109.51億元)。總借貸人民幣1,398.49億元(2021年12月31日：人民幣1,274.59億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣766.28億元(2021年12月31日：559.63億元)。淨資產負債率(淨負債／權益總額)為71.5%，與2021年12月31日的52.0%相比有所上升。一年內到期借貸餘額為人民幣272.40億元，佔總借貸的19.5%(2021年12月31日：25.1%)，銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.3倍(2021年12月31日：2.2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。

重要收購

本報告期內，綠城管理於2022年1月27日收購了綠城臈里建設管理有限公司(原名：浙江臈里建設管理有限公司)60%的股權，此次收購的對價包括：(1)固定對價人民幣4億元；(2)根據收購事項完成後三年期間目標公司新增代建項目的未來可收取服務費用釐定的經調整增量代價。經調整增量代價的最高金額為人民幣2億元。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中國，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，故本集團面對外匯風險。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11.02億元，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2022年6月30日，抵押貸款保證為人民幣457.05億元(2021年12月31日：人民幣478.57億元)。

資產抵押

於2022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1,072.27億元(2021年12月31日：人民幣948.02億元)的使用權資產、投資物業、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2022年6月30日，本集團就在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣7.75億元(2021年12月31日：人民幣4.15億元)。

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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

發行增信債券

於2022年1月20日，本公司(作為發行人)與多位聯席全球協調人、聯席牽頭安排人兼聯席賬簿管理人就發行及出售其於2025年到期本金總額為400,000,000美元2.3%增信債券訂立認購協議，該等證券已於聯交所上市(證券代碼：04463)。該等債券由浙商銀行杭州分行開立的備用信用證支持。有關該等債券的發行詳情，請參閱本公司日期為2022年1月20日、2022年1月21日、2022年1月27日及2022年1月28日的公告。

由冠誠贖回高級永久資本證券

於2022年2月8日，本公司全資附屬公司冠誠控股有限公司(「冠誠」)全額贖回其發行並於聯交所上市的兩個系列高級永久資本證券，即(i)於2022年可贖回的高級永久資本證券，本金總額為400,000,000美元(證券代碼：05736)；及(ii)於2022年可贖回的高級永久資本證券，本金總額為100,000,000美元(證券代碼：05737)。該等證券的退市於2022年2月16日生效。有關贖回該等證券的詳情，請參閱本公司日期為2022年1月3日及2022年2月8日的公告。

發行額外優先票據

於2022年2月17日，本公司(作為發行人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與兩名初步買方就於2025年到期之本金總額為150,000,000美元4.7%的額外優先票據的發行和出售訂立認購協議。該等額外票據已和於2020年10月29日發行並於聯交所上市的2025年到期之本金總額為300,000,000美元4.7%的優先票據合併及構成為同一系列票據(證券代碼：40447)。有關該等票據的發行詳情，請參閱本公司日期為2022年2月17日、2022年2月24日及2022年2月25日的公告。

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

人力資源

於2022年6月30日，本集團總共僱用9,724名僱員(2021年12月31日：10,120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。可能持有本集團尚未發佈的內幕數據的有關僱員，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2022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2022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2022年8月25日的審閱報告。

中期股息

董事會已決議不就截至2022年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

發表中期報告

本公司2022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
2022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。