

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2022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2022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。

**財務概要**

	截至6月30日止六個月		
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元	變動率 增長 %
收入	1,258,509	1,080,769	16.4%
毛利	634,707	513,116	23.7%
淨利潤	365,699	275,965	32.5%
歸屬於公司股東的淨利潤	360,825	270,432	33.4%
經營活動所得現金淨額	363,255	258,567	40.5%
每股收益(母公司普通股股東)			
— 基本(人民幣元)	0.19	0.14	35.7%
— 攤薄(人民幣元)	0.18	0.14	28.6%

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2022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2022年6月30日止六個月

	附註	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)
收入	3	1,258,509	1,080,769
銷售成本		(623,802)	(567,653)
毛利		634,707	513,116
其他收入	4	81,207	44,330
其他收益及虧損	5	3,978	12,451
銷售及營銷開支		(46,552)	(44,994)
行政開支		(224,607)	(194,273)
融資成本	6	(3,610)	(2,528)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)		(7,386)	(6,586)
投資物業公平值變動的虧損		(61)	(1,807)
收購子公司收益		—	521
出售一間聯營公司的收益		420	—
分佔聯營公司業績		10,377	(4,910)
分佔合營公司業績		18,358	29,761
除稅前利潤		466,831	345,081
所得稅開支	7	(101,132)	(69,116)
<b>期內利潤</b>		<b>365,699</b>	<b>275,965</b>

## 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

		截至6月30日止六個月	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
<b>其他全面(開支)收益</b>			
不會重新分類至損益之項目：			
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)的公平值(虧損)收益			
		<b>(58)</b>	4,464
期內全面收益總額		<b>365,641</b>	280,429
以下人士應佔期內利潤			
本公司擁有人		<b>360,825</b>	270,432
非控股權益		<b>4,874</b>	5,533
		<b>365,699</b>	275,965
下列人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>360,767</b>	274,896
非控股權益		<b>4,874</b>	5,533
		<b>365,641</b>	280,429
每股盈利			
— 基本(人民幣元)		<b>0.19</b>	0.14
— 攤薄(人民幣元)		<b>0.18</b>	0.14

## 簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		102,724	102,082
無形資產	10	441,461	—
使用權資產		18,414	16,516
投資物業		46,896	46,956
商譽		981,761	769,241
於聯營公司的權益		82,179	70,382
於合營公司的權益		223,617	173,644
按公平值計入其他全面收益的股本工具		100,665	100,742
其他長期應收款項		190,000	238,000
遞延稅項資產		25,929	18,431
收購物業的按金		62,351	7,080
		<u>2,275,997</u>	<u>1,543,074</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	11	814,223	748,847
合約資產		556,226	482,412
按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的金融資產		71,103	75,031
應收關聯方欠款		227,098	240,049
分類為持作出售的物業		—	4,600
已抵押銀行存款		19,030	12,502
銀行結餘及現金		1,739,375	2,137,648
		<u>3,427,055</u>	<u>3,701,089</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	1,132,297	943,066
應付關聯方欠款		290,097	245,962
應付股息	8	31	—
應付所得稅項		173,227	179,070
其他應付稅項		42,777	85,504
合約負債		396,106	384,863
租賃負債		7,431	5,422
		<u>2,041,966</u>	<u>1,843,887</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,385,089</u>	<u>1,857,202</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,661,086</u>	<u>3,400,276</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於2022年6月30日

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>股本及儲備</b>		
股本	16,769	16,324
儲備	3,320,601	3,324,936
本公司擁有人應佔權益	3,337,370	3,341,260
非控股權益	155,933	30,451
<b>總權益</b>	<b>3,493,303</b>	<b>3,371,711</b>
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	129,143	18,795
租賃負債	9,089	9,770
按公平值計入損益的金融負債	29,551	—
	167,783	28,565
	<b>3,661,086</b>	<b>3,400,276</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022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。本公司股份自2020年7月10日起於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。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。

此外，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」以及聯交所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。

除應用國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)修訂本而產生的額外會計政策以及於本中期期間應用與本集團相關的若干會計政策外，截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表中所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表呈列者一致。

#### 業務合併或資產收購

##### 業務合併

當集團於一項業務合併中的所轉讓代價包括一項或有代價安排，該或有代價乃按其收購日的公平值計量，並計入為業務合併中的所轉讓代價之一部分。符合計量期間調整資格的或有代價之公平值變動乃追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過自收購日起計一年)內取得與收購日當天存在的事實及情況有關之額外資料所產生的調整。

並不符合計量期間調整資格的或有代價之隨後會計處理方法乃視乎該或有代價如何分類而定。分類為權益之或有代價並不會於其後之報告日重新計量，而其隨後之結算會在權益內入賬。被分類為資產或負債的或有代價於其後之報告日重新計量至公平值，而其相應的損益乃於損益中確認。

## 2. 主要會計政策(續)

### 無形資產

#### 業務合併中所收購無形資產

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認及初步按其於收購日期的公允價值(被視作其成本)確認。

於業務合併中收購的具有有限可使用年期的無形資產在初步確認後按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈列，所依據之基準與單獨收購的無形資產相同。於業務合併中收購的具有無限可使用年期的無形資產按成本減後續任何累計減值虧損入賬。

無形資產於出售時或預期不能再透過使用或出售取得未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之收益或虧損按出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額計量，並於終止確認該資產之期間於損益表中確認。

### 金融工具

#### 金融負債及權益

##### 金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

##### 按公平值計入損益之金融負債

當金融負債為(i)國際財務報告準則第3號適用的業務合併項下收購方的或然代價；(ii)持作買賣；或(iii)指定為按公平值計入損益，則金融負債分類為按公平值計入損益。

本集團持有的按公平值計入損益之金融負債是收購附屬公司產生的或然代價，被視為採用國際財務報告準則第3號的業務合併。

#### 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由國際會計準則理事會頒佈且自2022年1月1日開始的本集團年度期間強制生效的國際財務報告準則的修訂：

國際財務報告準則第3號修訂本	修訂本對概念框架的提述
國際財務報告準則第16號修訂本	2021年6月30日後Covid-19相關的租金優惠條件
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：未作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號修訂本	虧損性合約 — 履行合約的成本
國際財務報告準則修訂本	2018年至2020年國際財務報告準則年度改進

本期應用國際財務報告準則的修訂對本集團中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) 客戶合約收入分拆如下：

	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)
隨時間確認收入：		
商業代建	764,732	772,273
政府代建	381,287	219,745
其他	112,490	88,751
	<u>1,258,509</u>	<u>1,080,769</u>

#### (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2022年6月30日止六個月

	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	764,732	381,287	112,490	1,258,509	–	1,258,509
分部間收入	<u>30,284</u>	<u>254,497</u>	<u>921</u>	<u>285,702</u>	<u>(285,702)</u>	<u>–</u>
總計	<u>795,016</u>	<u>635,784</u>	<u>113,411</u>	<u>1,544,211</u>	<u>(285,702)</u>	<u>1,258,509</u>
分部業績	<u>284,397</u>	<u>46,029</u>	<u>57,906</u>	<u>388,332</u>	<u>219</u>	<u>388,551</u>
未分配其他收入						9
強制按公平值計入損益 計量的金融資產的公平值 變動的未分配收益						4,504
未分配行政開支						(7,795)
未分配融資成本						(7)
未分配匯兌收益						273
未分配牌照費用						<u>(19,836)</u>
期內利潤						<u>365,699</u>



### 3. 收入及分部資料(續)

#### (ii) 分部資料(續)

截至2021年6月30日止六個月

	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	772,273	219,745	88,751	1,080,769	–	1,080,769
分部間收入	25,679	113,278	4,343	143,300	(143,300)	–
總計	<u>797,952</u>	<u>333,023</u>	<u>93,094</u>	<u>1,224,069</u>	<u>(143,300)</u>	<u>1,080,769</u>
分部業績	<u>231,888</u>	<u>29,833</u>	<u>41,331</u>	<u>303,052</u>	<u>219</u>	<u>303,271</u>
未分配其他收入						228
強制按公平值計入損益 計量的金融資產的公平值 變動的未分配收益						173
未分配行政開支						(8,669)
未分配融資成本						(68)
未分配匯兌虧損						(3,970)
未分配牌照費用						<u>(15,000)</u>
期內利潤						<u>275,965</u>

### 4. 其他收入

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)
來自以下各項的利息收入：		
– 銀行結餘	14,658	18,265
– 向第三方提供貸款	36,228	20,140
– 向關聯方提供貸款	480	501
	<u>51,366</u>	<u>38,906</u>
來自按公平值計入其他全面收益的股本工具的股息	15,000	5,000
政府補助(附註)	14,783	–
投資物業總租金收入	55	344
其他	3	80
	<u>81,207</u>	<u>44,330</u>

附註： 該金額主要為(i)退稅及福利，及(ii)中國政府部門提供的企業發展支援，並無附加條件。

## 5. 其他收益及虧損

	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)
強制按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動的收益	6,596	6,511
按公平值計入損益的金融負債的公平值變動的虧損	(2,458)	—
匯兌收益(虧損)	273	(3,970)
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(48)	1,334
出售投資物業收益	—	348
政府補助	—	8,199
其他	(385)	29
	<u>3,978</u>	<u>12,451</u>

## 6. 融資成本

	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)
第三方貸款的利息開支	(1,866)	(459)
關聯方貸款的利息開支	(1,025)	(1,497)
租賃負債的利息	(454)	(541)
其他	(265)	(31)
	<u>(3,610)</u>	<u>(2,528)</u>

## 7. 所得稅開支

	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(「 <b>企業所得稅</b> 」)	113,426	78,210
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
— 企業所得稅	1,266	(233)
遞延稅項：		
— 當期	(13,560)	(8,861)
	<u>101,132</u>	<u>69,116</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」，其在遵守若干條件情況下有權自2019年起的三年期間享有15%的優惠稅率。因此，綠城建設管理的估計適用企業所得稅稅率截至2022年6月30日止六個月為15%(截至2021年6月30日止六個月：15%)。

## 8. 股息

於本中期期間，已向本公司擁有人宣派就截至2021年12月31日止年度的末期股息，為每股股份人民幣0.20元(截至2021年6月30日止六個月：就截至2020年12月31日止年度每股股份人民幣0.17元)，總額為人民幣391,595,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣338,907,000元)，包括因股份獎勵計劃而向本集團持有的司庫股份派付人民幣4,173,000元的股息(截至2021年6月30日止六個月：人民幣6,052,000元)。末期股息其後已於2022年6月22日繳付。

本公司董事已釐定將不會就本中期期間宣派任何股息(截至2021年6月30日止六個月：人民幣0元)。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數據計算：

	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)
<b>盈利</b>		
用以計算本公司擁有人應佔期內每股基本及攤薄盈利的盈利	<u>360,825</u>	<u>270,432</u>
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,937,080	1,922,145
潛在攤薄普通股之影響：		
股份獎勵	<u>23,751</u>	<u>28,450</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,960,831</u>	<u>1,950,595</u>

所用分母與上文每股基本及攤薄盈利詳述者相同。

## 10. 無形資產

本集團持有的無形資產是來自與項目所有者簽署的項目管理合約項下的合約權利。在本中期期間，通過從第三方手中收購綠城臍里建設管理有限公司(前稱浙江臍里建設管理有限公司)從而獲得該無形資產。無形資產在收購日的公平值是人民幣465,717,000元。

無形資產具有有限可使用年期並按直綫法八年攤銷，為收購的項目管理合約的估計剩餘合約期限。本中期期間扣除的無形資產攤銷為人民幣24,256,000元。

## 11. 貿易及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	153,285	145,384
減：信貸虧損撥備	(22,981)	(19,848)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>130,304</u>	<u>125,536</u>
其他應收款項	658,423	604,492
減：信貸虧損撥備	(1,997)	(2,201)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>656,426</u>	<u>602,291</u>
應收股息	15,000	—
預付款項	10,959	21,020
進項增值稅	1,534	—
	<u>814,223</u>	<u>748,847</u>

於2022年6月30日，貿易應收款項包括應收票據人民幣599,000元(2021年12月31日：人民幣66,051,000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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	112,314	100,916
180天至365天	14,369	12,958
365天以上	3,621	11,662
總計	<u>130,304</u>	<u>125,536</u>

## 12. 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	18,817	7,767
其他應付款項	894,275	726,278
應付工資	182,380	175,468
應付少數股東股息	—	239
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備	36,825	33,314
	<u>1,132,297</u>	<u>943,066</u>

下表為按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析。

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	17,060	5,997
1至2年	67	—
2至3年	—	316
3年以上	1,690	1,454
	<u>18,817</u>	<u>7,767</u>

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 一 經營概覽

在「共同富裕」的大方針下，中國房地產市場迎來變化，政府服務外延擴展、地方國企拿地激增、來自金融機構的不良資產處置市場巨大。這些市場主體日漸佔據房地產投資的主導地位，且大多並不擅長具體的項目開發建設，因此擁有主體信用、品牌效益、管理能力和豐富開發經驗的代建企業迎來發展機遇期。

本公司憑借輕資產、抗周期、高盈利、無負債的特徵，成為行業波動期逆勢增長的代表；在先發優勢和龍頭效應的基礎上，本公司不斷完善「3+3」業務模式，在政府代建、商業代建、資方代建三大主業的基礎上疊加金融服務、產城服務、產業鏈服務三大配套服務；新拓業務規模穩步增長，營收與利潤持續提升，繼續保持代建行業的絕對引領地位。

本報告期內公司收入達到人民幣1,258.5百萬元，較上年同期人民幣1,080.8百萬元增長16.4%；毛利達人民幣634.7百萬元，較上年同期人民幣513.1百萬元增長23.7%；期內綜合毛利率達到50.4%，較上年同期47.5%提升2.9個百分比；業務歸屬於本公司股東的淨利潤達到人民幣360.8百萬元，較上年同期人民幣270.4百萬元增長33.4%。另外，本報告期內公司經營活動現金淨流量達人民幣363.3百萬元，公司無負債且現金流充足。

#### 二 宏觀市場

**去中心化：**未來，中國房地產投資端將呈現出去中心化的趨勢，來自政府、國企、地方城投公司、金融機構等委托方的代建機會增多、形成分散式的投資格局。

**政府服務：**全國多個城市已出臺措施提升保障性住房籌建規模，除傳統安置房外，公租房、人才公寓、共有產權房等多種新業態保障性住房建設需求增多，產業園區、產城融合、市政配套設施等多元城市服務業務機會快速提升。

**國企服務：**多輪集中供地結果顯示，國企、地方城投拿地比例提升，加之其既往發展中積累了較多存量建設用地，該類土地擁有人需要專業的代建服務商幫助完成高質量開發目標，實現國有資產保值增值。

**資方服務：**房地產波動期，涉房涉地類不良資產快速增長，紓困項目需要債務重組、品牌煥新、供應鏈重整等服務內容，代建企業能夠良好地匹配這類業務需求，為金融機構、資產管理公司等提供專業開發及諮詢服務。

### 三 公司優勢

1. **品牌資產：**本公司傳承綠城品牌基因，作為代建行業引領者，六年蟬聯中國代建行業TOP1，擁有強大的品牌美譽度及品牌公信力，為客戶提供高溢價的品牌賦能。
2. **主體信用：**母公司綠城中國控股有限公司有央企信用背書，多年穩健經營且擁有良好市場口碑；加上本公司的行業地位及優秀的歷史業績，有助於在政府、國企、金融機構業務中獲得競爭優勢。
3. **客戶資產：**本公司已服務超1,000組多元化業務背景的優秀B端委托方，加之依托綠城品牌28年在全國超200餘座城市的優質C端客群積累，為公司代建業務的全國化發展奠定了堅實基礎。
4. **團隊能力：**本公司管理口徑有員工5,000餘人，主管職級以上人員超2,000人，核心管理團隊擁有多年綠城集團及代建行業工作經驗，文化認同且具備優秀的職業素養和深厚的專業功底。
5. **知識體系：**本公司憑借多年行業積累，已形成代建行業全方位工作標準和健全的知識體系，能進一步提升開發品質與經營效益，並在行業標準輸出及未來行業發展等方面具有話語權。



6. **供應鏈**：本公司擁有強大的戰略合作資源，目前共有超1,200家合格供方，涵蓋產品類、服務類、產業類、金融類等優秀夥伴；通過搭建開發與服務平臺，相互導流與賦能，分享價值創造能力。

#### 四 管理舉措

結合上述宏觀市場分析及公司核心優勢，我們於2022年上半年採取如下管理舉措：

##### 1. 全國化業務布局，持續引領行業

2022年上半年，本公司繼續保持房地產輕資產開發領域第一身位，連續六年保持20%以上的代建市場份額，並榮獲中國指數研究院頒發的「2022中國房地產代建運營引領企業」和「2022中國房地產政府代建運營引領企業」兩項殊榮。

截至2022年6月30日，本公司於中國28個省、直轄市及自治區的107座主要城市擁有390個代建項目，合約項目總建築面積94.3百萬平方米，較去年同期增長12.3%；在建面積44.8百萬平方米，較去年同期增長2.7%。

在全國化的布局下，主要經濟區域(含：環渤海經濟圈、京津冀城市群、長三角經濟圈、珠三角經濟圈、成渝城市群)持續保持較大比重：合約項目預估總可售貨值達人民幣4,400億，規模佔整體可售貨值的75.1%；其中長三角經濟圈項目1,865億佔31.9%，環渤海經濟圈、京津冀城市群項目1,430億佔24.4%，珠三角經濟圈項目981億佔16.7%，成渝城市群124億佔2.1%。

##### 2. 多元化客戶結構，助力逆勢增長

本公司順應行業形勢變化，及時調整自身業務結構，在保持傳統私營企業委托業務的基礎上，不斷深化國有企業委托業務、大力發展金融機構等業務機會，持續鞏固自身實力及行業影響力。

2022年上半年，本公司新拓業務保持逆勢增長，新拓代建項目的合約總建築面積達13.2百萬平方米，較去年同期增長約9.9%，其中政府、國有企業委托方及金融機構佔比約70%；新拓代建項目代建費預估40.6億人民幣，較去年同期增長約26.1%，其中政府、國有企業委托方及金融機構佔比約60%。

截至2022年6月30日，按當期在建面積測算，政府委托項目為13.5百萬平方米，佔比30.2%；國有企業委托項目為19.5百萬平方米，佔比43.6%；私營企業委托項目為10.8百萬平方米，佔比24.1%；金融機構委托項目為1.0百萬平方米，佔比2.1%。

### **3. 強化TOB服務能力，提升經營兌現**

代建作為服務行業，不斷提升委托方滿意度是代建商業模式持續開展的前提。

本公司將B端客戶重複委托率、滿意度等作為組織各層級的核心考核指標，以此強化B端服務意識，堅持「本部做精、區域做強、一線做贏」，全面提升對B端客戶的支持力度；並設定浮動績效獎罰措施，將團隊獎勵與代建項目的經營結果掛鉤。

本公司還進一步完善了代建全周期委托方溝通機制、項目全周期標準化客戶服務體系等制度標準，以此強化與委托方的信任體系建設。繼續加大「數字蜂巢」信息化平臺建設，通過數據驅動持續為各專業提供決策依據，提升運營效率與效益。

### **4. 整合代建資源，增強核心能力**

本公司於年初完成了對浙江熵里建設管理有限公司的股權收購，收購核心標的為管理團隊及其代建業務，並通過「保底利潤」的形式約定經營目標。目前其經營情況良好，已達成階段性收購目標。

2022年上半年，本公司與廣州資產、中控集團、浙建工、中基城投、北谷金融、喜神資產等公司簽訂了戰略合作協議，未來將持續推進粵港澳大灣區城市更新業務、政府城投項目、產業園區代建業務、不良資產及紓困項目等，積極創新業務模式和服務內容。同時，我們還將進一步擴大輕資產聯盟的會員規模，持續推動行業交流，打造「共建、共享、共榮」的行業環境。

本公司後續將繼續整合產業鏈上下游輕資產類企業、代建核心團隊及創新業務，旨在推動代建生態系統構建，強化核心能力建設，釋放輕資產模式價值。

## 5. 優化激勵政策，聚焦業務發展

本公司上半年完成了新一輪股份獎勵計劃，通過「計提獎金用作獎勵股份+三年分期兌現」的方式，將管理層未來三年獎金調整為發放股票的形式，以實現核心團隊的長效穩定。該計劃通過嚴格的歸屬條件及行權價格安排，激勵管理層充分發揮積極性、競爭性和創造性，將有效提高公司運營質量與經營業績。

同時，本公司聚焦一線業務發展、提倡以價值創造者為本，將本級經營班子考核與分管區域的業務發展強關聯；並通過拉開項目經營分紅的兌現比例，鼓勵向優秀管理者傾斜，向經營兌現度高的團隊傾斜。

本公司將進一步加強核心價值觀的宣貫，通過「蜜蜂精神」引導員工行為，做一家簡單、利他的企業，以匠心、服務與分享獲得贊賞。

## 前景展望

展望未來，中國房地產行業將迎來更大的變革，投資和開發進一步相分離。綠城管理作為代建龍頭企業，擁有強勁的先發優勢，將分享更多的政策紅利和發展機遇。

## 財務分析

### 收入

截至2022年6月30日止六個月，本集團實現：

收入人民幣1,258.5百萬元，與2021年同期的人民幣1,080.8百萬元相比，同比增長16.4%。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				變動率(%) 增加/ (減少)
	2022年		2021年		
	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(%)	
來自商業代建	764,732	60.8	772,273	71.4	-1.0
(1)自營	461,102	36.7	375,500	34.7	22.8
(2)與業務夥伴合作	303,630	24.1	396,773	36.7	-23.5
來自政府代建	381,287	30.3	219,745	20.4	73.5
(1)自營	354,632	28.2	219,745	20.4	61.4
(2)與業務夥伴合作	26,655	2.1	—	0.0	不適用
其他服務	112,490	8.9	88,751	8.2	26.7
合計	<b>1,258,509</b>	<b>100.0</b>	<b>1,080,769</b>	<b>100.0</b>	<b>16.4</b>

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，2022年上半年收入人民幣764.7百萬元，佔整體收入的60.8%，與2021年同期的人民幣772.3百萬元相比略微減少了人民幣7.5百萬元，下降率1.0%；下降的主要原因是2022年上半年受疫情影響，與業務夥伴合作項目收入較上年同期減少了人民幣93.1百萬元；
- (ii) 政府代建收入達人民幣381.3百萬元，佔整體收入的30.3%，與2021年同期的人民幣219.7百萬元相比增長73.5%，主要是：(1) 在黨中央共同富裕政策的推動下，政府代建業務需求快速釋放，公司加速業務拓展並進一步向全國化擴張。拓展項目增加並陸續開工使公司本年度管控面積增加，收入相應增長；(2) 公司順應市場需求，創新業務模式，擴展業務範圍，多元化業務經營推動收入增長。
- (iii) 其他服務收入為人民幣112.5百萬元，佔整體收入的8.9%，主要系公司上市前因未取得房地產開發一級資質而由綠城房地產集團有限公司投標且由綠城管理集團管理的項目本期實現收入人民幣95.7百萬元。

### **服務成本**

本報告期內，服務成本為人民幣623.8百萬元，較2021年同期的人民幣567.7百萬元增加9.9%。上升的主要原因是：(1) 自營商業代建收入規模增長，項目服務成本增加；(2) 政府代建管控面積增長及全國化經營佈局導致管理成本增加。

### **毛利**

本報告期內，毛利達到人民幣634.7百萬元，較2021年同期的人民幣513.1百萬元上升23.7%。毛利率為50.4%，與2021年同期的47.5%相比上升2.9個百分點。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建49.7%、政府代建42.2%及其他服務83.6%。對比2021年同期為45.1%、44.7%和75.0%。
- 商業代建毛利率49.7%，比2021年同期的45.1%提升4.6個百分點。主要是因為公司加強成本管控，優化管理模式，從而商業代建整體毛利率得以提升。
- 政府代建的毛利率42.2%，比2021年同期的44.7%下降2.5個百分點。主要是本期政府代建全國化經營佈局導致單位面積管理成本增加，毛利率有所下降。
- 其他服務業務毛利率83.6%，毛利率較高主要是因為公司於聯交所上市前因未取得房地產開發一級資質而由綠城房地產集團有限公司投標且由綠城管理集團管理的項目本期實現收入人民幣95.7百萬元，此類項目的服務成本在綠城房產集團列支，公司按項目淨收益與綠城房產集團結算確認收入。

### **其他收入**

本期內，本集團其他收入為人民幣81.2百萬元，較2021年同期的人民幣44.3百萬元增長了83.2%。其他收入增長主要由於本期為代建項目提供金融服務取得收入較上年同期增加16.1百萬元以及本期以公平值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產分配股利較上年同期增加人民幣10.0百萬元。

### **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支為人民幣46.6百萬元，較2021年同期的人民幣45.0百萬元增長了3.6%，增長的主要原因是本期公司擴充了區域公司業務拓展團隊導致職工薪酬增加。

### **行政開支**

行政開支為人民幣224.6百萬元，較2021年同期的人民幣194.3百萬元增長了15.6%，增長的主要因為公司為做強區域增加了管理人員儲備；以及2022年4月公司實施了新一輪的股權激勵計劃，股權激勵計劃費用分攤導致本期行政開支有所增加。

## **期內利潤**

期內淨利潤為人民幣365.7百萬元，較2021年同期的人民幣276.0百萬元增長32.5%。期內歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣360.8百萬元，較2021年同期歸屬於本公司股東的淨利潤270.4百萬元增長33.4%。

## **貿易及其他應收款項**

於2022年6月30日，貿易及其他應收款項達到人民幣814.2百萬元，較2021年末的人民幣748.8百萬元增加8.7%，增加的主要原因是一年內到期的長期應收款改列本科目人民幣40.0百萬元所致。

## **合同資產**

於2022年6月30日，本集團合同資產為人民幣556.2百萬元，較2021年末的人民幣482.4百萬元增加15.3%，合同資產體現的是公司部分項目已履約義務但是相應還沒有達到合同約定的收款節點的款項。本年增加主要是疫情導致商業代建項目合同資產增加，此項目在將來轉化為本公司的經營活動現金流入。

## **貿易及其他應付款項**

於2022年6月30日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣1,132.3百萬元，較2021年末的人民幣943.1百萬元增加20.1%，增加的主要原因系亞運會媒體村項目應付未付工程款增加以及代建項目定金增加。

## **資本結構**

截至2022年6月30日，本集團權益總額約達人民幣3,493.3百萬元，較2022年初的人民幣3,371.7百萬元增長約人民幣121.6百萬元。其中股東應佔權益約人民幣3,337.4百萬元，較2022年初的人民幣3,341.3百萬元減少人民幣3.9百萬元，主要由於截至2022年6月30日止六個月實現淨利潤約人民幣365.7百萬元及本公司本期對股東分配現金股利而減少人民幣387.4百萬元。

截至2022年6月30日，本公司已發行合共20.1億股股份。本公司總市值約為12,181百萬港元（基於截至2022年6月30日股份收盤價計算）。

## **流動資金及資金資源**

於2022年6月30日，本集團有銀行存款及現金(不包括質押銀行存款)人民幣1,739.4百萬元(2021年12月31日：人民幣2,137.6百萬元)，流動比率為1.68倍(2021年12月31日：2.01倍)。杠杆比率(計息債務除以同期末權益總額)為1.17%(2021年12月31日：1.22%)。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。

## **債務**

本報告期內，本集團並無重大借款。

## **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，本集團承受較低外匯風險。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2022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。

本集團於2022年1月27日收購了浙江嫡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厘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。



## **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。

## **司庫管理**

我們的財資管理職能負責現金管理、流動性規劃和控制、為本集團提供具成本效益的資金、與銀行和其他相關機構聯絡、投資金融產品以及降低如利息和外匯等金融風險。我們財資管理職能的設計旨在配合本集團的長期和短期需求，並符合良好的管治標準。

## **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畫。向員工發放之酬金待遇包括基本薪金、津貼、花紅、股份獎勵計劃及其他員工福利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2022年6月30日，集團有1,468名員工，與截至2021年12月31日的員工總數基本相同，公司總體人數保持穩定。

## **中期股息**

截至2022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。

## **首次公開發售的所得款項用途**

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，所得款項淨額為港幣1,145.1百萬元。

下表載列於2022年6月30日的所得款項淨額的擬定用途及實際用途：

所得款項用途	所得款項 淨額用途 經修訂分配 (百萬港元)	佔總計所得 款項淨額 經修訂百分比	截至 2022年 6月30日的 實際用途 (百萬港元)	於2022年 6月30日 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)
戰略收購拓展	229.0	20%	229.0	—
發展商業資本代建	166.0	14.5%	166.0	—
向綠城中國償還債務	590.2	51.5%	590.2	—
開發生態圈	45.4	4%	39.1	6.3
營運資金	114.5	10%	114.5	—
<b>合計</b>	<b>1,145.1</b>	<b>100%</b>	<b>1,138.8</b>	<b>6.3</b>

本公司預期於2022年12月31日前悉數使用剩餘所得款項淨額。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期期間，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

董事會相信，高水準的企業管治對於為本集團提供框架以保障其股東權益及提高其企業價值及問責性而言至關重要。本公司董事會及管理層承諾維持良好企業管治常規及程序。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身企業管治守則。就董事所知，本公司於截至2022年6月30日止六個月已遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

董事將盡竭力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

## 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，彼等於本期期間，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2022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2022年7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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lcgljt.com](http://www.lcgljt.com))。截至2022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  
首席執行官及執行董事  
李軍

中國，杭州，2022年7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及張亞東先生；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。