

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2024年6月30日止六個月中期業績公告

摘要

- 取得收入約人民幣695.62億元，較去年同期增長22.1%；
- 股東應佔利潤約人民幣20.45億元；股東應佔核心淨利潤約人民幣49.49億元，較去年同期增長27.5%；
- 於2024年6月30日，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)約為人民幣751.33億元(於2023年12月31日：約人民幣734.45億元)，為一年內到期借款餘額的2.1倍；
- 總借貸加權平均利息成本為4.0%，較2023年同期的4.4%下降40個基點；
- 取得總合同銷售約人民幣1,265億元；其中，自投項目銷售約人民幣854億元，權益銷售約人民幣608億元；
- 新增15個項目，總建築面積約131萬平方米，預計可售貨值達約人民幣333億元，核心二線佔比達94%，權益比提升至84%。

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2024年6月30日止六個月(「本報告期」、「本期」或「2024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2023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2024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2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	69,562,037	56,976,464
銷售成本		<u>(60,458,404)</u>	<u>(47,056,021)</u>
毛利		9,103,633	9,920,443
其他收入	5	1,721,346	1,634,872
其他虧損	6	(88,365)	(728,752)
銷售開支		(1,126,068)	(844,006)
行政開支		(1,690,308)	(1,823,718)
財務費用	7	(1,295,004)	(1,483,222)
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值		(324,249)	(37,294)
非金融資產減值虧損淨值		(1,422,350)	(414,634)
投資物業公平值變動(虧損)/收益		(3,772)	26,867
出售附屬公司收益淨值		3,652	32,986
收購附屬公司收益淨值		-	382,720
分佔合營企業業績		(658,704)	319,698
分佔聯營公司業績		<u>448,948</u>	<u>165,716</u>
除稅前利潤		4,668,759	7,151,676
稅項	8	<u>(1,348,888)</u>	<u>(2,510,546)</u>
期內利潤		<u>3,319,871</u>	<u>4,641,130</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		2,044,902	2,545,111
非控股股東權益		<u>1,274,969</u>	<u>2,096,019</u>
		<u>3,319,871</u>	<u>4,641,130</u>

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		<u>3,319,871</u>	<u>4,641,130</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 權益投資的公平值收益/(虧損)，除稅後		<u>67,108</u>	<u>(167,413)</u>
期內其他全面收益		<u>67,108</u>	<u>(167,413)</u>
期內全面收益總額		<u>3,386,979</u>	<u>4,473,717</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		<u>2,110,233</u>	2,379,114
非控股股東權益		<u>1,276,746</u>	<u>2,094,603</u>
		<u>3,386,979</u>	<u>4,473,717</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 0.81元</u>	<u>人民幣 0.99元</u>
攤薄	10	<u>人民幣 0.81元</u>	<u>人民幣 0.99元</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
	附註 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	10,660,887	10,823,203
投資物業	11,227,141	10,462,662
使用權資產	1,027,091	1,083,143
商譽	981,761	981,761
無形資產	530,837	571,207
於聯營公司權益	27,547,386	28,210,949
於合營企業權益	11,944,884	12,113,523
按公平值計入指定的其他全面收益的 權益投資	1,125,429	1,093,062
遞延稅項資產	6,716,605	6,120,332
收購物業訂金	217,192	222,266
應收關聯人士款項	98,922	129,394
	<u>72,078,135</u>	<u>71,811,502</u>
非流動資產總額		
流動資產		
可供發展物業	8,282,704	10,883,425
發展中物業	226,616,951	235,911,626
已竣工待售物業	41,792,638	38,438,742
存貨	1,298,810	1,279,303
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	11 10,755,691	10,273,655
合同資產	4,312,463	3,838,856
合同成本	816,282	773,104
應收關聯人士款項	75,636,846	69,619,604
預付所得稅	10,613,032	9,394,274
其他預付稅項	8,912,125	8,656,514
按公平值計入損益的金融資產	19,145	42,324
抵押銀行存款	3,981,068	3,686,193
銀行結餘及現金	71,152,369	69,758,363
	<u>464,190,124</u>	<u>462,555,983</u>
分類為持有待售的資產	-	1,169,489
	<u>464,190,124</u>	<u>463,725,472</u>
流動資產總額		

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2024年6月30日

		於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	53,330,604	57,449,257
合同負債		166,659,832	159,812,710
應付關聯人士款項		30,240,702	28,236,762
應付所得稅		6,631,772	8,036,928
其他應付稅項		17,109,505	16,793,405
租賃負債		63,623	94,833
銀行及其他借款		15,559,280	19,201,042
優先票據		3,972,263	1,170,550
公司債務工具		15,781,923	12,175,191
應付股息		1,088,759	–
按公平值計入損益的金融負債		122,208	–
		<u>310,560,471</u>	<u>302,970,678</u>
分類為持有待售的負債		–	277,401
		<u>310,560,471</u>	<u>303,248,079</u>
淨流動資產		<u>153,629,653</u>	<u>160,477,393</u>
資產總額減流動負債		<u>225,707,788</u>	<u>232,288,895</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2024年6月30日

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
銀行及其他借款	100,056,586	88,013,173
優先票據	2,096,786	8,035,244
公司債務工具	10,846,837	17,546,593
租賃負債	409,738	487,828
遞延稅項負債	3,435,934	4,148,741
按公平值計入損益的金融負債	—	122,208
非流動負債總額	116,845,881	118,353,787
資產淨值	108,861,907	113,935,108
權益		
本公司普通股股東應佔權益		
股本	242,475	242,475
儲備	36,549,705	35,887,908
	36,792,180	36,130,383
非控股股東權益	72,069,727	77,804,725
權益總額	108,861,907	113,935,108

中期簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料根據國際會計準則(「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2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表一並閱讀。

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2023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經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)除外。

國際財務報告準則第16號的修訂	售後租回中之租賃負債
國際會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」)
國際會計準則第1號的修訂	附有契約條件的非流動負債(「2022年修訂」)
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

於本期間應用上述經修訂國際財務報告準則對中期簡明綜合財務資料所呈報的金額及／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2024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	63,757,038	486,897	-	1,640,031	3,539,235	69,423,201	-	69,423,201
租金收入	-	-	138,836	-	-	138,836	-	138,836
對外分部收入總計	63,757,038	486,897	138,836	1,640,031	3,539,235	69,562,037	-	69,562,037
分部間收入	-	3,203	22,630	-	2,518,454	2,544,287	(2,544,287)	-
分部收入總計	<u>63,757,038</u>	<u>490,100</u>	<u>161,466</u>	<u>1,640,031</u>	<u>6,057,689</u>	<u>72,106,324</u>	<u>(2,544,287)</u>	<u>69,562,037</u>
分部業績	<u>2,082,625</u>	<u>31,687</u>	<u>60,812</u>	<u>546,749</u>	<u>182,664</u>	<u>2,904,537</u>	<u>-</u>	<u>2,904,537</u>
未分配行政開支								(50,867)
未分配其他收入								53,233
未分配財務費用								(3,884)
未分配稅項								<u>416,852</u>
期內利潤								<u>3,319,871</u>

3. 經營分部資料(續)

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)	-
分部收入總計	<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>

下表分別呈列本集團經營分部於2024年6月30日及2023年12月31日的資產及負債資料：

分部資產

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	484,127,665	482,501,389
酒店業務	10,038,448	10,620,113
物業投資	11,515,501	11,566,891
項目管理	6,951,546	6,137,119
其他	18,842,917	19,335,602
分部資產總額	531,476,077	530,161,114
未分配	4,792,182	5,375,860
綜合資產	536,268,259	535,536,974

3. 經營分部資料(續)

分部負債

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	408,807,631	401,748,563
酒店業務	1,123,684	1,340,844
物業投資	1,635,851	1,268,249
項目管理	2,487,369	1,846,961
其他	11,583,775	13,225,909
分部負債總額	425,638,310	419,430,526
未分配	1,768,042	2,171,340
綜合負債	427,406,352	421,601,866

4. 收入

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入	69,423,201	56,866,293
其他來源的收入：		
租金收入	138,836	110,171
總計	69,562,037	56,976,464

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)

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2024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	63,757,038	486,897	138,836	1,640,031	3,539,235	69,562,037
分部間	<u>-</u>	<u>3,203</u>	<u>22,630</u>	<u>-</u>	<u>2,518,454</u>	<u>2,544,287</u>
小計	<u>63,757,038</u>	<u>490,100</u>	<u>161,466</u>	<u>1,640,031</u>	<u>6,057,689</u>	<u>72,106,324</u>
物業租金收入調整	-	-	(138,836)	-	-	(138,836)
抵銷	<u>-</u>	<u>(3,203)</u>	<u>(22,630)</u>	<u>-</u>	<u>(2,518,454)</u>	<u>(2,544,287)</u>
總計	<u>63,757,038</u>	<u>486,897</u>	<u>-</u>	<u>1,640,031</u>	<u>3,539,235</u>	<u>69,423,201</u>

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	<u>-</u>	<u>3,604</u>	<u>28,718</u>	<u>74,605</u>	<u>1,538,627</u>	<u>1,645,554</u>
小計	<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>
物業租金收入調整	-	-	(110,171)	-	-	(110,171)
抵銷	<u>-</u>	<u>(3,604)</u>	<u>(28,718)</u>	<u>(74,605)</u>	<u>(1,538,627)</u>	<u>(1,645,554)</u>
總計	<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>

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	1,480,321	1,210,965
綜合服務收入	110,066	250,896
政府補助	15,942	40,808
指定按公平值計入其他全面收益的權益投資股息收入	30,021	39,315
其他	84,996	92,888
總計	<u>1,721,346</u>	<u>1,634,872</u>

6. 其他虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌虧損淨額	(74,064)	(693,455)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產(虧損)/收益	(14,609)	1,319
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動收益/(虧損)	519	(9,616)
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)
出售一家聯營公司及一家合營企業收益	2,696	-
終止確認按攤銷成本計量的金融負債虧損	(2,907)	-
總計	<u>(88,365)</u>	<u>(728,752)</u>

7. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	2,910,475	3,135,990
證券化安排的收款利息	-	37,739
優先票據利息	230,928	218,011
公司債務工具利息	543,607	534,942
租賃利息	13,138	13,079
借款成本總額	3,698,148	3,939,761
減：資本化於發展中物業與在建工程的利息	(2,403,144)	(2,456,539)
總計	<u>1,295,004</u>	<u>1,483,222</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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	2,206,008	1,963,165
中國土地增值稅	424,753	674,496
小計	2,630,761	2,637,661
遞延稅項：		
中國企業所得稅	(1,281,873)	(104,675)
中國土地增值稅	—	(22,440)
小計	(1,281,873)	(127,115)
期內稅項支出總額	1,348,888	2,510,546

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、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、浙江綠城匠心建築設計有限公司、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、綠城建設管理集團有限公司、綠城熻裡建設管理有限公司為高新技術企業，該等實體於本期間的適用所得稅稅率為15%。此外，由於北海雷英投資有限公司以及西安復裕房地產開發有限公司從事西部地區鼓勵類產業，於本期間的適用企業所得稅稅率亦為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，該等股息須按企業所得稅法繳付10%或5%預扣稅。10%或5%的預扣稅率適用於本集團。期內，概無就本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利產生的應付預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，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2024年6月30日止六個月，本集團已估計並作出人民幣424,753,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣652,056,000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)

每股攤薄盈利基於截至2024年6月30日止六個月的本公司普通權益持有人應佔利潤計算得出。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2024年6月30日止六個月的每股攤薄盈利並無考慮所有購股權獲行使的情況，因為該等購股權的行使價高於該期間股份的平均市價。

計算截至2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	2,577,176	2,160,467
減：信貸虧損撥備	(185,837)	(148,585)
貿易應收款項的賬面淨值	<u>2,391,339</u>	<u>2,011,882</u>
其他應收款項	8,187,867	8,363,686
減：信貸虧損撥備	(637,466)	(812,455)
其他應收款項的賬面淨值	<u>7,550,401</u>	<u>7,551,231</u>
預付款項及訂金	<u>813,951</u>	<u>710,542</u>
總計	<u>10,755,691</u>	<u>10,273,655</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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	1,472,494	1,594,402
91至180日	424,285	62,382
181至365日	323,737	62,683
超過365日	<u>356,660</u>	<u>441,000</u>
總計	<u>2,577,176</u>	<u>2,160,467</u>

12. 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	46,068,205	48,614,483
其他應付款項及預提費用	7,262,399	8,815,874
收購一家附屬公司應付代價	-	18,900
總計	<u>53,330,604</u>	<u>57,449,257</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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180日內	35,026,931	36,450,931
181至365日	7,600,262	7,973,190
超過365日	<u>3,441,012</u>	<u>4,190,362</u>
總計	<u>46,068,205</u>	<u>48,614,483</u>

在計入貿易應付款項的應付保修金中，人民幣943,194,000元自報告期結束起計十二個月後到期。

管理層討論與分析

經營回顧

2024年上半年，我國經濟平穩運行，實現5.0%的GDP增長。但房地產行業延續調整態勢，新房市場仍處於築底階段。政策方面，延續寬鬆主基調，聚焦穩市場、去庫存，見效仍需時間；市場方面，居民收入預期未明顯改善，新建商品房銷售額同比下降25.0%，成交規模處近年來同期低位；土地方面，保持低溫態勢，優質地塊縮量，成交規模持續收縮，房地產開發投資額同比下降10.1%；企業方面，行業競爭激烈，房企繼續分化，利潤逐年走低，企業綜合能力持續面臨考驗。

面對行業的持續挑戰，綠城中國秉承「共克時艱，穩中精進，提質增效，全質發展」的理念，做精存量、做優增量、做強變量，堅定走「全品質、高質量、可持續」發展道路，準確研判，奮力拼搏，積極應對行業挑戰。上半年，公司多元發力，經營品質穩健，行業地位穩進。

期內，綠城中國連續20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」，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」、「中國房地產品質品牌標桿企業」、「ESG治理卓越表現」等榮譽。各個經營維度均呈現穩健的發展態勢：投資高度謹慎，高標兌現，新增投資升至全國第四；營銷策略創新，加力去化，權益銷售升至全國第六；產品優勢突出，品質交付，產品力和服務力持續引領行業；盈利能力穩定，財務穩健，資金安全，貨幣資金人民幣751.33億元，創歷史新高。

業績端：收入再創新高，盈利相對穩定

本期本集團取得收入人民幣695.62億元，較2023年同期的人民幣569.76億元增加人民幣125.86億元，上升22.1%。本公司股東應佔利潤人民幣20.45億元，較2023年同期的人民幣25.45億元，下降19.6%，一方面是受整體市場下行及限價影響毛利率有所下滑，另一方面是根據市場環境變化，計提若干資產的減值及公允價值變動損失淨額人民幣17.50億元(2023年同期：人民幣4.62億元)。

若扣除匯兌損益、收購收益、若干資產的減值虧損計提與轉回的稅後淨影響、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49.49億元，較2023年同期的人民幣38.81億元增加人民幣10.68億元，上升27.5%。

營銷端：加力去化，極致挖潛

2024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，位列全國第三，自投銷售排名第六，權益銷售排名第六。綠城集團累計取得總合同銷售面積約591萬平方米，總合同銷售金額約人民幣1,265億元。其中，綠城集團自投項目累計取得合同銷售面積約280萬平方米，合同銷售金額約人民幣854億元；其中歸屬於綠城集團的權益金額約人民幣608億元，權益比較2023年同期提升7個百分點至71%，再創新高。自投項目銷售均價約每平方米人民幣30,559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311萬平方米，合同銷售金額約人民幣411億元。

策略精準，緊抓回款。上半年銷售回款率103%，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78%。高能級核心城市的市場地位持續鞏固，一二線城市銷售額佔比80%，其中，在杭州、上海、西安、北京等13個核心城市銷售排名當地前十。

高質高效，重點突破。依託於優秀的開發運營能力和靈活有效的營銷策略，綠城中國上半年實現銷售破局。首開前置，前置供貨6個項目，超額實現銷售額約人民幣57億元，杭州宸岸印月里3次開盤21天清盤，前置供貨，超額實現銷售額約人民幣17億元；義烏鳳起潮鳴首開熱銷約人民幣35億元，溢價12%，88套千萬級合院首開售罄。續銷提速，緊抓政策窗口期，加推適銷房源，二季度日均續銷約人民幣3.9億元。重點突破，加大重難點房源的考核與去化，本期去化住宅長庫存、商辦、車位約人民幣215億元。

投資端：高度謹慎，高標兌現

2024年上半年，本集團投資工作嚴格根據現金流排佈，堅持差異化投資，以更細的標準、更精的能力、更深的策劃開展投資工作，突出流動性、關注性價比、強調結構性機會，高度謹慎，確保投一成一。上半年新增項目15個，總建築面積約131萬平方米，本集團承擔成本約人民幣154億元，平均樓面價約每平方米人民幣14,408元，預計新增貨值達人民幣333億元。

嚴格篩選，結構安全。上半年新拓項目中核心二線城市新增貨值佔比94%，項目分佈在杭州、西安、蘇州、寧波、合肥、天津、福州、嘉興等8座城市。除繼續聚焦核心城市外，更加注重研判項目自身質地，關注優質結構性投資機會，確保投資結構安全。

提升權益，鞏固利潤。上半年新增項目平均淨利潤率持續保持較好水平，平均權益比進一步提升至約84%，確保項目開發效能，強化長期歸母利潤兌現。

轉化高效，確保流速。上半年新拓項目預計全部在當年實現首開，積極踐行「一年兩熟」的理念，上半年新增貨值預計當年銷售轉化率63%，有力保障公司流動性安全。

2024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	杭州宸岸印月里	93.2%	1,504	106,319
2	杭州月咏和風	55.4%	669	85,642
3	杭州熙海棠	100.0%	828	104,191
4	杭州沁百合	51.4%	992	80,225
5	杭州曉風明月	100.0%	867	42,324
6	杭州曉風朗月	100.0%	1,581	54,478
7	寧波馥香園	100.0%	1,735	121,821
8	嘉興湖境雲廬	100.0%	729	115,477
9	蘇州逸廬	100.0%	828	37,953
10	蘇州玫瑰園	50.7%	1,561	89,775
11	合肥咏溪雲廬	100.0%	418	41,196
12	天津桂月雲翠	100.0%	692	98,603
13	西安紫棠苑	77.1%	383	80,258
14	西安桂月雲翠	77.1%	591	149,422
15	福州芝蘭月華	100.0%	2,031	97,471
合計			<u>15,409</u>	<u>1,305,155</u>

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2024年6月30日，本集團共有土地儲備項目151個(包括在建及待建)，總建築面積約3,193萬平方米，其中權益總建築面積約為2,064萬平方米；地上總可售面積約為2,143萬平方米，地上權益可售面積約為1,372萬平方米；平均樓面地價每平方米約人民幣7,999元。一二線城市貨值佔比79%，長三角區域佔比57%，北京、上海、杭州、西安等十大戰略核心城市佔比55%。

產品端：好房匠造，品質引領

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」，綠城中國以「高顏值、極賢惠、最聰明，房低碳、全周期、人健康」為目標，以「讓更多人住上好房子」為基點，持續升級產品力，營造讓客戶滿意的綠城「好房子」。綠城中國連續十餘年在「中國城市居民居住滿意度」調查中榮獲佳績，連續12次榮膺「顧客滿意度領先品牌」，2024年在所進駐的16座城市總體滿意度第一，在所進駐的12座城市總體忠誠度第一。

產品精進，研發創新。在國家「好房子」建設思想引領下，綠城以標準牽引、技術驅動，圍繞1個標準、6宅產品力提升專項、N項技術系統，構建綠城好房子「1+6+N」體系。上半年，綠城中國發佈行業首個「好房子」標準，聚焦「智慧宅」、「健康宅」、「生命宅」，實現產品力提升，著力打造優園體系、適恒系統、智慧系統、產業內裝四項重點技術系統，「綠城好房子」體系初具雛形。持續實踐、煥新引領型產品系，跨越時代的經典「玫瑰園系」在蘇州迭新法式美學，高端豪宅品牌「鳳起系」在義烏、台州煥發新活力，2023年面世的「月華系」在南京、福州續寫新篇章。期內，綠城中國共獲39項國內外設計大獎。

品質交付，全維實景。綠城中國踐行企業責任，堅守品質交付底線，期內交付約6.5萬戶，位列全國第五。其中自投板塊交付面積約677萬平方米，交付約3.54萬戶。持續打造高品質「全維實景示範區」，所見即所得，引領行業產品吸引力。

成本優化，降本增效。以經營為導向優化成本管控機制，完善出台示範區成本管控，優化供方履約評估體系，建立集採價格動態回顧機制，凸顯集採優勢，關鍵品類集採價格下降超6%，階段性實現單方成本降低人民幣100元，建造成本節餘率4.3%。

運營端：管理精進，效率提升

2024年上半年，綠城中國持續精進管理體系，提升管理效能，實現高效運營，增強競爭優勢。

2024年上半年新項目從拿地到開工、經營性回正周期平均分別提速0.4、2.1個月至1.7、9.5個月，運營效率總體提速14%。重點城市提速顯著，杭州拿地至經營性回正周期由8.8個月提速至7.1個月，西安拿地至首開周期由6.7個月提速至3.5個月。上半年在杭州創造了18次開盤售罄記錄，位居杭州銷售流量榜和權益榜榜首；西安「桂冠雙子」(紫棠苑&桂月雲翠)方案批覆20天，施工許可取證53天，刷新綠城在西安的記錄。

組織端：強優團隊，持續變革

2024年上半年，綠城中國持續推動組織扁平、職能融合、管控優化。「集團—城市」兩級管控進一步落地，兩級管控單元佔比80%。「提質增效」成效顯著，人均效能超12,500平方米／人，同比提升5.5%。積極外引內培，持續提升人才質量，外部引入100餘名優秀管理者，內部實現人才活水流動。

融資端：財務穩健，結構安全

2024年上半年，房企融資支持政策進一步出台，但整個行業仍處築底階段。在此環境下，本集團憑藉優質的信用背景、穩健的業務發展以及精準的現金流管控，獲得了金融機構的持續支持，資本市場融資依然暢通。公司財務穩健，債務安全，這為本集團可持續發展提供了堅實保障。2024年6月底，總借貸加權平均利息成本降至4.0%，在境內債券及境外貸款價格保持高位的基礎上，較去年同期的4.4%仍進一步下降。於2024年6月底一年內到期債務佔本集團總債務的比例為23.8%，維持低位。

2024年上半年，本集團在境內債券方面，一級市場發行共人民幣51.34億元，包括三年期中期票據人民幣40億元和一年期供應鏈ABN人民幣11.34億元；二級市場方面，債券估值收益率波動下降，市場信心增強。此外，完成境外融資置換8.17億美元，已基本完成2024年到期境外債務置換，並提前完成2025年到期的3億美元境外債務的置換。

代建：全國佈局，持續領先

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，市佔率連續8年20%以上，榮獲中指院「中國房地產代建運營引領企業TOP1」、億翰智庫「中國代建服務商綜合實力TOP1」、克而瑞「代建綜合能力TOP1」等多項殊榮，龍頭地位和品牌價值受多方認可。在牽頭成立中房協代建分會（「協會」）後，2024年上半年，綠城管理在協會中積極作為，引領行業標準、搭建生態平台、助力發展房地產新模式。

截至2024年6月30日，綠城管理合約總建築面積約1.23億平方米；上半年新拓總建築面積1,746萬平方米；盈利能力穩定，歸母淨利潤達人民幣5.01億元，同比增長5.8%。

綠城+：集約發展，協同並進

2024年上半年，綠城+業務集約發展，持續創造價值、賦能主業。生活科技業務順利融合重組：科技板塊家居智能、5恒空調系統等研發創新成果落地；裝飾板塊連續9年獲「中國建築裝飾行業百強企業」，推進家裝業務市場化拓展，外部新簽合同額超人民幣5,000萬元；建築板塊整合綠城優質資源，交付施工類項目98個，無一延期。商管業務規模進一步擴大，酒店板塊實現收入人民幣4.87億元，同比增長2.5%，客戶滿意度創歷史新高；商業板塊穩步增收，實現收入人民幣1.39億元，同比增長26.4%，出租率、客流同比均實現提升。小鎮業務產業經營利潤超人民幣3,000萬元，同比增長72%，新拓杭州良渚勸學薈等商業街區項目，新拓面積2.8萬平方米，實現產業品牌管理輸出；海南藍灣小鎮春節期間客流約2萬人，創歷史新高；杭州桃源小鎮繽紛里商業街獲「2024年社區商業金坐標獎」。產融業務投融並舉，優化業務系統，賦能主業及綜合產業。

前景展望

放眼2024年下半年，行業挑戰仍在持續，但危中有機。2024年以來，中央多次強調房地產的重要性，穩定房地產對於穩定宏觀經濟大盤至關重要，未來隨著房地產行業新模式加速構建，供需兩側政策持續優化，行業調整風險逐步出清，市場將逐步穩定並形成新的均衡局面，行業細分賽道下，優質房企將迎來更多機遇和挑戰。

2024年下半年，綠城中國將持續推進「改革、改變、改進」，主動應對挑戰，積極抓住機遇，以安全為底線，以經營結果最優為原則，以現金流為根本，以「加力去化、奮力攻堅、強力三改、蓄力發展」為目標，重點圍繞「精細+精進」開展工作：

一是精耕細作抓去化。以「經營思維」不斷自我加壓，全力去化，以靈活有效的營銷策略推動銷售管理提質提效，增量項目精細操盤、續銷項目精準施策、滯重庫存全力破局，全力達成銷售目標。

二是精打細算抓資金。以「開源節流」確保現金流安全，早收晚支，抓好銷售回款及各類應收款，加強預算管理，持續節支降費，同時合理佈局融資結構，持續提升資金管理能力。

三是精挑細選抓投資。以「多元能力」實現精準落子，優化投資策略，強化投研能力，在關注核心城市核心板塊的同時，捕捉非熱點城市的優質結構性投資機會，高質量開展投資工作。

四是精雕細琢抓產品。以「好房子」打造護城河，推動「綠城好房子」體系落地實踐，持續加強產品創新研發，完善供方系統建設與管理，保持綠城中國產品力和服務力的持續領先。

五是管理要持續精進。以「改革、改變、改進」釋放發展動能，完善管理機制，推進組織優化，推動減事提效，走向精益化管理。

2024年下半年，綠城中國可售貨源充足，項目優勢顯著。截至2024年7月31日，自投項目可售貨值約人民幣1,690億元(不含2024年8月及以後新獲取項目當年可推盤貨值)，可售面積約688萬平方米，一二線城市佔比達79%。本集團預計2024年全年竣工項目／分期總建面約1,202萬平方米。截至2024年6月30日，本集團累計已售未結轉的金額約為人民幣2,302億元(權益：約人民幣1,695億元)。

綠城中國將應勢而變，順勢而為，不斷刷新符合行業發展規律和綠城自身實際的發展戰略，持續謀求更高質量的發展，更好地實現公司「全品質、高質量、可持續」發展，規模動態守住行業Top10，打造品質標杆及行業特而美。

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695.62億元，其中物業銷售收入佔比91.7%，設計及裝修收入佔比2.2%，項目管理收入佔比2.4%，持有物業運營收入等佔比3.7%，較2023年同期的人民幣569.76億元增加22.1%，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637.57億元，較2023年同期的人民幣522.78億元增加22.0%。本期物業收入結轉面積為2,645,512平方米，較2023年同期2,267,037平方米增加16.7%。物業銷售均價為每平方米人民幣24,100元，較2023年同期的每平方米人民幣23,060元上升4.5%，主要是因為本期結轉收入的項目中銷售佔比較高的杭州桂冠東方、北京沁園和杭州曉月映翠等銷售均價較高。

2024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)
杭州桂冠東方	高層住宅	291,398	133.55	20.9%	45,831
北京沁園	高層住宅	140,813	74.28	11.7%	52,751
杭州曉風映翠	高層住宅	96,739	42.73	6.7%	44,170
杭州月映星語園	高層住宅	204,079	41.79	6.6%	20,477
杭州月映海棠園	高層住宅	153,777	41.07	6.4%	26,708
杭州曉月和風	高層住宅	128,205	39.83	6.2%	31,067
台州曉風印月	高層住宅	111,859	26.52	4.2%	23,708
杭州汀岸芷蘭	高層住宅、多層住宅	64,830	23.35	3.7%	36,017
杭州沁桂軒	高層住宅、商業	71,380	23.17	3.6%	32,460
青島理想之城	高層住宅	91,549	20.50	3.2%	22,392
其他		1,290,883	170.78	26.8%	13,230
合計		2,645,512	637.57	100.0%	24,100

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本期杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣369.27億元，佔比57.9%，位居首位。北京地區項目實現物業銷售收入人民幣75.68億元，佔比11.9%，位居第二。浙江（不含杭州地區）地區項目實現物業銷售收入人民幣72.85億元，佔比11.4%，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619.83億元，佔比97.2%，別墅銷售收入人民幣14.74億元，佔比2.3%，寫字樓及其他銷售收入人民幣3.00億元，佔比0.5%。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣16.40億元，較2023年同期的人民幣14.60億元上升12.3%，主要是本集團持續保持代建行業龍頭地位。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣4.87億元，略高於2023年同期的人民幣4.75億元。本期本集團實現設計及裝修收入人民幣15.25億元，與2023年同期的人民幣14.98億元基本持平。本期實現投資性物業租金收入人民幣1.39億元，較2023年同期的人民幣1.10億元上升26.4%，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91.04億元，較2023年同期的人民幣99.20億元減少8.2%。本期本集團實現毛利率為13.1%，較2023年同期的17.4%下降4.3個百分點，但與2023年全年毛利率13.0%基本持平。本期本集團實現物業銷售毛利率11.7%，較2023年同期的16.0%下降4.3個百分點，一方面是整體市場下行及限價影響，導致售價不及預期，另一方面本集團在拿地策略上，聚焦一二線城市，對項目的安全性及抗風險能力要求較高，毛利率相對偏低，但在行業下行背景下保障了公司生存與發展。

其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣17.21億元，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2023年同期的人民幣16.35億元增加5.3%，主要是利息收入增加。

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16.90億元，相比於2023年同期人民幣18.24億元減少人民幣1.34億元，下降7.3%，主要系本集團組織效率提升，同時進一步精益管理各項費用。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8.09億元(2023年同期：人民幣8.75億元)，減少人民幣0.66億元，同比下降7.5%。本期本集團發生的日常運營費用為人民幣6.61億元(2023年同期：人民幣6.88億元)，同比減少人民幣0.27億元，下降3.9%。

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11.26億元，相比於2023年同期人民幣8.44億元增加人民幣2.82億元，增長33.4%。本期本集團發生人力資源成本人民幣4.78億元，相較2023年同期的人民幣3.56億元增加人民幣1.22億元，增長34.3%，本期本集團發生營銷活動費用人民幣4.70億元，相較2023年同期人民幣3.40億元增加人民幣1.30億元，增長38.2%。人力資源成本和營銷活動費用增加一方面是依據IFRS15—客戶合同收入準則，需對計入合同取得成本的內外部銷售佣金進行分攤，本期結轉收入增加，相應分攤的銷售佣金及銷售代理費增加人民幣2.17億元，另一方面是由於上半年外部行情變化，公司主動適度加大營銷活動投放力度。本期本集團產生日常運營費人民幣1.78億元(2023年同期：人民幣1.48億元)，同比增長20.3%，主要系合作項目商標使用費增加。

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12.95億元(2023年同期：人民幣14.83億元)。本期本集團總利息開支為人民幣36.98億元，較2023年同期的人民幣39.40億元減少人民幣2.42億元。本期加權平均利息成本為4.0%，較2023年同期的4.4%下降40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6.59億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣4.49億元，合共為虧損人民幣2.10億元，較2023年同期的盈利人民幣4.86億元，減少人民幣6.96億元，主要是受房地產行業下行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4.25億元的土地增值稅(2023年同期：人民幣6.52億元)和人民幣9.24億元的企業所得稅(2023年同期：人民幣18.58億元)。本期土地增值稅佔收入比例為0.6%，較2023年同期的1.1%有所下降，主要是受毛利率下降影響。本期企業所得稅同比減少主要是除稅前利潤下降以及本集團附屬子公司因取得香港居民身份企業預扣稅率下降。

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14.22億元(2023年同期：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，如武漢桂語朝陽、泰州桂語聽瀾軒、奉化鳳悅印湖等；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3.24億元(2023年同期：人民幣0.37億元)，主要為房地產市場下行，對應收合聯營公司款項計提減值所致。

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2024年6月30日，本集團有合同負債餘額人民幣1,666.60億元，較2023年12月31日的人民幣1,598.13億元增加人民幣68.47億元，上升4.3%。於2024年6月30日，本集團有合同負債對應的待轉銷項稅人民幣155.91億元，較2023年12月31日的人民幣153.06億元增加人民幣2.85億元。

於2024年6月30日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣460.13億元，較2023年12月31日的人民幣592.48億元，減少人民幣132.35億元，下降22.3%，因新拓項目權益比例提升，新增合營企業及聯營公司減少。

融資來源及流動性

於2024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751.33億元(2023年12月31日：人民幣734.45億元)，其中銷售監管資金人民幣274.27億元，較2023年12月31日的人民幣238.79億元增加人民幣35.48億元，主要是2024年上半年杭州、西安、台州、義烏等城市新推多個優質項目，整體去化情況較好，按照政府監管政策納入重點監管的金額有所增加。總借貸人民幣1,483.14億元(2023年12月31日：人民幣1,461.42億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣731.81億元(2023年12月31日：人民幣726.97億元)。淨資產負債率(淨負債／權益總額)為67.2%，與2023年12月31日的63.8%相比有所上升。一年內到期借貸餘額為人民幣353.13億元，佔總借貸的23.8%(2023年12月31日：22.3%)，銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.1倍(2023年12月31日：2.3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，故本集團面對外匯風險。其中本期已通過提取境外人民幣貸款等值5.6億美元來提前置換境外美元貸款，扣除該部分後本公司外幣借款佔總借貸佔比不高且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，本公司將繼續關注外匯市場的變化，並積極與各大銀行探討外匯對沖方案。本期產生匯兌淨損失人民幣0.74億元(2023年同期：人民幣6.93億元)。

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2024年6月30日，抵押貸款保證為人民幣286.43億元(2023年12月31日：人民幣324.52億元)。

資產抵押

於2024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1,337.05億元(2023年12月31日：人民幣1,308.08億元)的使用權資產、投資物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工待售物業、物業、廠房及設備、抵押銀行存款等。

資本承擔

於2024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7.39億元(2023年12月31日：人民幣7.32億元)。

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

購回及註銷優先票據

於2021年12月22日，本公司發行於2024年到期本金總額為150,000,000美元的5.95%優先票據(ISIN代碼：XS2390472202)（「票據」）。截至2024年7月5日，本公司已悉數購回所有未償還票據。所購回的票據已按照其條款予以註銷。

有關購回票據的詳情，請參閱本公司日期為2024年7月5日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

部分贖回及註銷債券

於2022年1月27日，本公司發行於2025年到期本金總額為400,000,000美元的2.30%增信債券(ISIN代碼：XS2434935875)（「**2.30% 債券**」），其在聯交所上市(證券代碼：04463)。

於本報告期內，本公司已從公開市場購回本金總額為300,000,000美元的2.30%債券。所購回的2.30%債券已於報告期內按照其有關條款相應註銷。有關贖回及註銷所購回的2.30%債券的詳情，請參閱本公司日期為2024年6月5日及2024年6月21日的公告。

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2024年6月30日，本集團總共僱用9,158名僱員(2023年12月31日：9,403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C1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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的守則。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，亦須遵守不比標準守則寬鬆之書面指引。

中期業績審閱

截至2024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2024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2024年8月23日的審閱報告。

中期股息

董事會已決議不就截至2024年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

發表中期報告

本公司2024年中期報告全文將於適當時候寄發予本公司股東，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
2024年8月23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、周長江先生、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。