

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2025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533.68億元，股東應佔利潤約人民幣2.1億元；
- 於2025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667.95億元，為一年內到期借款餘額的2.9倍，創歷史新高；
- 債務結構持續優化，短債佔比為16.3%，創歷史新低；
- 總借貸加權平均利息成本為3.6%，較2024年同期的4.0%下降40個基點；
- 取得總合同銷售約人民幣1,222億元，位列行業第二；其中，自投項目銷售約人民幣803億元，權益銷售額約人民幣539億元，均位列行業第五；
- 新增35個項目，總建築面積約355萬平方米，預計可售貨值達約人民幣907億元，位列行業第三，其中一二線貨值佔比達88%，結構安全。

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2025年6月30日止六個月(「本報告期」、「本期」或「2025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2024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2025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2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	53,368,264	69,562,037
銷售成本		<u>(46,209,369)</u>	<u>(60,458,404)</u>
毛利		7,158,895	9,103,633
其他收入	5	930,255	1,721,346
其他收益／(虧損)	6	75,518	(88,365)
銷售開支		(1,057,187)	(1,126,068)
行政開支		(1,522,822)	(1,690,308)
財務費用	7	(1,140,689)	(1,295,004)
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值		(216,248)	(324,249)
非金融資產減值虧損淨值		(1,717,178)	(1,422,350)
投資物業公平值變動虧損		(3,339)	(3,772)
出售附屬公司收益淨值		678	3,652
分佔合營企業業績		(419,352)	(658,704)
分佔聯營公司業績		<u>148,521</u>	<u>448,948</u>
除稅前利潤		2,237,052	4,668,759
稅項	8	<u>(1,025,577)</u>	<u>(1,348,888)</u>
期內利潤		<u>1,211,475</u>	<u>3,319,871</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		209,907	2,044,902
非控股股東權益		<u>1,001,568</u>	<u>1,274,969</u>
		<u>1,211,475</u>	<u>3,319,871</u>

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)
截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		<u>1,211,475</u>	<u>3,319,871</u>
其他全面收益			
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面收益：			
用於現金流對沖的對沖工具的 公平值虧損		<u>(13,304)</u>	<u>—</u>
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面收益：			
期內指定按公平值計入其他全面收益的 權益投資的公平值收益，除稅後		<u>69,154</u>	<u>67,108</u>
期內其他全面收益		<u>55,850</u>	<u>67,108</u>
期內全面收益總額		<u>1,267,325</u>	<u>3,386,979</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		263,382	2,110,233
非控股股東權益		<u>1,003,943</u>	<u>1,276,746</u>
		<u>1,267,325</u>	<u>3,386,979</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 0.08元</u>	<u>人民幣 0.81元</u>
攤薄	10	<u>人民幣 0.08元</u>	<u>人民幣 0.81元</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2025年6月30日

		於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024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		10,599,849	10,932,956
投資物業		10,492,698	10,284,934
使用權資產		1,078,915	1,108,124
商譽		981,761	981,761
無形資產		413,596	456,541
於聯營企業權益		27,387,265	25,920,427
於合營公司權益		10,316,969	10,507,081
指定按公平值計入其他全面收益的 權益投資		1,087,021	1,011,753
遞延稅項資產		9,728,555	8,447,925
其他非流動資產		515,687	442,741
非流動資產總額		72,602,316	70,094,243
流動資產			
可供發展物業		8,994,319	12,318,837
發展中物業		210,863,031	193,478,320
已竣工待售物業		38,631,236	44,968,668
存貨		1,342,504	1,249,938
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	11	9,991,338	11,500,867
合同資產		4,159,394	4,311,747
合同成本		871,490	837,190
應收關聯人士款項	12	85,338,579	78,119,637
預付所得稅		9,780,979	9,521,539
其他預付稅項		8,744,005	8,341,216
抵押銀行存款		4,334,601	4,125,993
銀行結餘及現金		62,460,357	68,861,730
持有待售的資產		445,511,833	437,635,682
		—	55,046
流動資產總額		445,511,833	437,690,728

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2025年6月30日

		於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	47,802,384	56,354,178
合同負債		155,083,838	146,958,603
應付關聯人士款項	12	27,053,382	27,260,572
應付所得稅		7,649,626	8,061,494
其他應付稅項		15,088,855	15,002,173
租賃負債		53,861	53,816
銀行及其他借款		18,915,236	13,623,383
優先票據		1,228,176	5,598,267
公司債務工具		3,099,529	12,441,508
應付股息		761,880	—
按公平值計入損益的金融負債		—	151,034
流動負債總額		276,736,767	285,505,028
淨流動資產		168,775,066	152,185,700
資產總額減流動負債		241,377,382	222,279,943

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2025年6月30日

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024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	98,008,088	91,142,176
優先票據	3,569,221	–
公司債務工具	18,206,305	14,381,462
租賃負債	447,511	454,998
遞延稅項負債	1,785,662	2,817,124
按公平值計入損益的金融負債	37,428	–
	<u>122,054,215</u>	<u>108,795,760</u>
非流動負債總額	122,054,215	108,795,760
資產淨值	119,323,167	113,484,183
權益		
本公司普通股股東應佔權益		
股本	243,176	242,684
儲備	35,327,582	36,084,921
	<u>35,570,758</u>	<u>36,327,605</u>
非控股股東權益	83,752,409	77,156,578
權益總額	119,323,167	113,484,183

中期簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

截至2025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2024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2024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的國際財務報告準則會計準則除外。

國際會計準則第21號的修訂

缺乏可交換性

於本期間應用上述經修訂國際財務報告準則會計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2025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	49,651,391	452,864	-	1,361,194	1,771,988	53,237,437	-	53,237,437
租金收入	-	-	130,827	-	-	130,827	-	130,827
對外分部收入總計	49,651,391	452,864	130,827	1,361,194	1,771,988	53,368,264	-	53,368,264
分部間收入	-	1,250	7,960	-	2,993,454	3,002,664	(3,002,664)	-
分部收入總計	49,651,391	454,114	138,787	1,361,194	4,765,442	56,370,928	(3,002,664)	53,368,264
分部業績	818,602	7,759	50,967	315,015	7,094	1,199,437	-	1,199,437
未分配行政開支								(57,585)
未分配其他收入								63,493
未分配財務收入								(275)
未分配稅項								6,405
期內利潤								1,211,475

3. 經營分部資料(續)

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>

下表分別呈列本集團經營分部於2025年6月30日及2024年12月31日的資產及負債資料：

分部資產

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	469,007,381	458,561,216
酒店業務	9,958,944	10,204,302
物業投資	10,884,326	10,779,092
項目管理	6,593,473	6,151,467
其他	18,227,739	18,839,969
分部資產總額	514,671,863	504,536,046
未分配	3,442,286	3,248,925
綜合資產	518,114,149	507,784,971

3. 經營分部資料(續)

分部負債

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	375,997,616	372,811,010
酒店業務	889,378	966,578
物業投資	2,223,499	1,698,751
項目管理	2,624,175	2,354,250
其他	14,616,950	14,341,998
分部負債總額	396,351,618	392,172,587
未分配	2,439,364	2,128,201
綜合負債	398,790,982	394,300,788

4. 收入

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入	53,237,437	69,423,201
其他來源的收入：		
租金收入	130,827	138,836
總計	53,368,264	69,562,037

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2025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	49,651,391	452,864	130,827	1,361,194	1,771,988	53,368,264
分部間	—	1,250	7,960	—	2,993,454	3,002,664
小計	49,651,391	454,114	138,787	1,361,194	4,765,442	56,370,928
物業租金收入調整	—	—	(130,827)	—	—	(130,827)
抵銷	—	(1,250)	(7,960)	—	(2,993,454)	(3,002,664)
總計	49,651,391	452,864	—	1,361,194	1,771,988	53,237,437

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

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	706,686	1,480,321
綜合服務收入	55,480	110,066
政府補助	30,569	15,942
指定按公平值計入其他全面收益的權益投資股息收入	26,370	30,021
其他	111,150	84,996
總計	930,255	1,721,346

6. 其他收益／(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌收益／(虧損)淨值	36,025	(74,064)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產收益／(虧損)淨值	1,162	(14,609)
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	(1,131)	519
出售一家合營企業(虧損)／收益	(15,458)	2,696
終止確認按攤銷成本計量的金融負債虧損	(257)	(2,907)
其他	55,177	—
總計	75,518	(88,365)

7. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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	2,269,997	2,910,475
優先票據利息	180,645	230,928
公司債務工具利息	491,886	543,607
租賃利息	10,705	13,138
借款成本總額	2,953,233	3,698,148
減：資本化於發展中物業與在建工程的利息	(1,812,544)	(2,403,144)
總計	1,140,689	1,295,004

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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,864,013	2,206,008
中國土地增值稅	1,501,647	424,753
小計	3,365,660	2,630,761
遞延稅項：		
中國企業所得稅	(1,513,233)	(1,281,873)
中國土地增值稅	(826,850)	—
小計	(2,340,083)	(1,281,873)
期內稅項支出總額	1,025,577	1,348,888

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%，但部分中國附屬公司享有15%優惠稅率。

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5%或10%預扣稅。5%或10%的預扣稅率適用於本集團。期內，根據本集團的營運及發展計劃，本公司董事估計中國附屬公司保留盈利的部分將留存在中國內地，以作日後營運及投資之用。董事認為，該等附屬公司於可見將來分派的盈利，將少於報告期末已確認的預扣稅負債金額對應的分配金額。

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2025年6月30日止六個月，本集團已估計並作出人民幣674,797,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣424,753,000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。

9. 股息

於期內，本公司董事會(「董事會」)已建議宣派並於2025年6月20日由股東於股東週年大會批准截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.3元，總計人民幣761,880,000元(截至2024年6月30日止六個月：宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.43元，總計人民幣1,088,759,000元)。末期股息其後於2025年7月31日派付。

董事會已決議不就截至2025年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

10. 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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利：		
本公司股東應佔期內利潤	<u>209,907</u>	<u>2,044,902</u>
就每股基本和攤薄盈利而言的盈利	<u>209,907</u>	<u>2,044,902</u>
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(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	2,536,948,750	2,531,998,690
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權及股份獎勵	<u>2,300,518</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,539,249,268</u>	<u>2,531,998,690</u>

計算截至2025年6月30日止六個月的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期內發行在外普通股數目，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2025年6月30日六個月的每股攤薄盈利並無考慮若干購股權獲行使的情況，原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2025年6月30日及2024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 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	2,658,680	2,909,537
減：信貸虧損撥備	(305,336)	(271,965)
貿易應收款項的賬面淨值	<u>2,353,344</u>	<u>2,637,572</u>
其他應收款項	7,165,210	8,538,431
減：信貸虧損撥備	(717,810)	(720,762)
其他應收款項的賬面淨值	<u>6,447,400</u>	<u>7,817,669</u>
預付款項及訂金	<u>1,190,594</u>	<u>1,045,626</u>
總計	<u>9,991,338</u>	<u>11,500,867</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 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
90 日內	1,262,467	1,515,029
91 至 180 日	242,931	373,615
181 至 365 日	484,807	500,272
超過 365 日	<u>668,475</u>	<u>520,621</u>
總計	<u>2,658,680</u>	<u>2,909,537</u>

12. 應收關聯人士款項／應付關聯人士款項

於報告期末，本集團與其關聯人士的未償還結餘(均為無抵押)如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯人士款項：		
— 聯營公司	11,214,288	9,248,716
— 合營企業	13,064,775	13,299,540
— 非控股股東	63,074,103	57,423,771
— 股東公司	43,507	4,625
— 董事	143,434	143,434
總計	87,540,107	80,120,086

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付關聯人士款項：		
— 聯營公司	14,194,142	13,481,844
— 合營企業	5,937,450	5,616,200
— 非控股股東	6,247,296	7,390,508
— 股東公司	398,617	473,829
— 董事	275,877	298,191
總計	27,053,382	27,260,572

於各報告日期使用一般方法進行減值分析，以確認應收關聯人士款項的預期信貸虧損。就進行物業開發項目的聯營公司及合營企業而言，(倘適用)虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量，有關金額經計及聯營公司及合營企業的發展中物業及已竣工待售物業的減值虧損計算。預期信貸虧損反映當期狀況及對未來經濟狀況的預測(倘適用)。於2025年6月30日，已評估及確認虧損撥備金額人民幣2,201,528,000元(2024年12月31日：人民幣2,000,449,000元)。

12. 應收關聯人士款項／應付關聯人士款項(續)

就與關聯人士的結餘而言：

- (a) 應收股東公司的貿易結餘主要來自施工應收款項及貿易應收款項。

施工應收款項按施工合同開發票及在已產生的建築成本經核證及同意後一至兩個月內付清。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

- (b) 應收非控股股東及董事結餘主要為預付分派。

- (c) 應收合營企業／聯營公司結餘主要是於項目發展週期內向此等合營企業／聯營公司作出的項目墊款。董事認為，此等結餘須於要求時償還。

- (d) 應付股東公司款項主要來自應付中交集團附屬公司的工程款項。

- (e) 應付非控股股東及董事的結餘主要是於項目發展週期內來自此等非控股股東及董事的項目墊款。董事認為，此等結餘須於要求時償還。

- (f) 應付合營企業／聯營公司結餘主要是合營企業／聯營公司的預付分派。

13. 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	42,369,941	47,149,096
其他應付款項及預提費用	5,432,443	9,205,082
總計	<u>47,802,384</u>	<u>56,354,178</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2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180日內	28,300,061	35,779,218
181至365日	9,862,986	7,587,442
超過365日	4,206,894	3,782,436
總計	<u>42,369,941</u>	<u>47,149,096</u>

管理層討論與分析

經營回顧

2025年上半年，全球經濟形勢複雜多變，國內經濟在挑戰中承壓前行，房地產市場延續低位盤整。中央和地方穩市場政策持續發力，地產行業朝著止跌回穩的方向邁進，重點城市的新房市場出現企穩蹟象，部分城市在政策刺激下成交量有所回升，但整體仍處於「弱復蘇、強分化」的築底階段。行業規模持續收縮，新建商品房銷售面積及銷售額仍同比下降；市場持續下行，房企開發投資額降幅較去年末進一步擴大，房企到位資金增速延續下跌，房地產開發景氣指數呈現回落趨勢；新房及二手房價格持續下跌，同時庫存攀升，壓力持續。整體而言，行業復蘇的力度和持續性仍面臨諸多不確定性。

面對充滿挑戰的市場環境，綠城中國秉承「精耕致存、變革致進、創新致遠、拼搏致勝」的理念，年初以來始終保持戰時狀態、底線思維和變革意識，將攻堅去化、增收節支、降本增效和品質交付視為底線任務，持續推動營銷創新、產品進階、運營迭代及組織變革，通過投資引領、代建升維、業務突破和戰略升級謀求「全品質、高質量、可持續」的發展。期內，綠城中國持續發力，發展動能更強，銷售排名穩中有進，新增投資量足質精；經營質量更優，財務扎實穩健，產品及服務優勢持續凸顯。同時，綠城中國連續21年榮膺「中國房地產百強企業綜合實力Top10」，並獲「2025中國房地產百強企業穩健性Top10」、「2025中國房企品牌價值Top4」等榮譽，客戶滿意度較2024年再度提升，位列16城第一，持續領跑行業。

業績端：結轉不均，收入下降

本期本集團取得收入人民幣533.68億元，較2024年同期的人民幣695.62億元減少人民幣161.94億元，下降23.3%。本公司股東應佔利潤人民幣2.10億元，較2024年同期的人民幣20.45億元，下降89.7%，主要是受2025年上半年交付節奏分佈不均影響，上半年結轉面積同比下降22.7%，導致收入同比下降。此外，公司今年繼續積極推動長庫存去化，2025年中期計提相關資產減值損失人民幣19.33億元，進而影響了股東應佔利潤。

營銷端：全力去化，佔位穩進

2025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)的銷售排名進一步提升，全口徑銷售躍升至全國第二，自投及權益銷售均提升至第五位。綠城集團累計取得總合同銷售面積約535萬平方米，總合同銷售金額約人民幣1,222億元。自投項目累計取得合同銷售面積約229萬平方米，合同銷售金額約人民幣803億元；其中歸屬於綠城集團的權益金額約人民幣539億元。自投項目銷售均價約每平方米人民幣34,984元，維持行業較高水平。回款率達96%，維持高位，有力支撐再投資。代建管理項目累計取得銷售面積約306萬平方米，銷售金額約人民幣419億元。

首開高效，溢價凸顯。通過精準定位與精細操盤，上半年首開項目平均去化率達80%，較去年同期提升2個百分點。同時，從項目獲取至推盤的全過程中圍繞溢價目標，充分發揮自身優勢，溢價能力持續凸顯。首開項目普遍溢價，較交底會整體溢價約人民幣15億元，溢價率達104%，強化經營兌現。

存量攻堅，不斷破局。堅定執行老盤新做，針對存量項目制定更加靈活的營銷策略，上半年實現2021年及以前的庫存去化約人民幣190億元，加速現金回流。

精進能力，助力去化。全渠道模式穩步落地，數字營銷等專項能力持續提升，成效顯著，上半年數字營銷佔比較去年提升10.5個百分點至22.6%，創歷史新高。數字營銷費率低至0.7%，有效節約營銷費用。

分佈聚焦，市佔領先。銷售結構更加聚焦，持續鞏固在核心城市的優勢，一二線佔比較去年同期提升6個百分點至約86%，長三角佔比約69%。同時市佔持續領先，上半年在杭州、北京、上海、廣州、西安等18個城市位列當地前十。

投資端：搶抓開局，高效轉化

上半年，本公司在保證安全底線的前提下，積極搶開局，進行差異化投資，豐富城市梯隊，擴大項目來源。上半年新增項目35個，總建築面積約355萬平方米，本集團承擔成本約人民幣362億元，平均樓面價約每平方米人民幣13,591元，預計新增貨值達人民幣907億元，位列行業第三。新拓項目平均權益比約77%，保持較高水平。

深耕核心，適度擴面。在聚焦核心城市外，更加注重研判項目自身質地，關注優質結構性投資機會。上半年新拓項目中，一二線城市新增貨值約人民幣801億元，佔比達88%，其中杭州貨值佔47%，同時也在綠城品牌影響力較強的浙江三四線城市，如台州、嘉興等，積極獲取7宗項目，貨值達人民幣106億元。

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，預計當年銷售轉化率約55%，積極踐行「一年兩熟」，有力保障公司流動性安全。

2025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	杭州奧映鳴翠	20.5%	810	120,796
2	杭州溪徑恒廬	51%	826	191,622
3	杭州湖映金沙	61.5%	1,239	132,675
4	杭州春來晴翠	80%	1,838	232,501
5	杭州悅海棠	98%	1,327	106,965
6	杭州麗香庭	52.4%	1,216	94,435
7	杭州知海棠	100%	2,040	148,929
8	杭州翠隱江鄰	49%	1,052	73,524
9	杭州蕙瀾月華	50%	766	48,845
10	杭州宸風逸廬	100%	855	68,304
11	杭州曉瀾玉華	70%	2,179	129,892
12	杭州熙岸曉月	100%	1,374	85,070
13	寧波鳳栖雲廬	87.1%	1,010	75,662
14	嘉興曉風明月	100%	655	109,886
15	嘉興雲栖玫瑰園	100%	834	111,768
16	舟山桂香園	100%	346	102,254
17	海寧馥香園	100%	319	47,783
18	金華鳳鳴汀瀾	49.9%	287	64,232
19	台州臻園	100%	539	55,521
20	溫嶺湖畔恒廬	100%	812	97,884
21	上海逸廬	100%	2,916	70,686
22	蘇州沁百合	50%	715	86,481
23	蘇州鳳起潮鳴	70%	3,727	220,392
24	南京雲廬	100%	1,022	91,273
25	合肥燕語春風	100%	282	70,225
26	濟南潤百合	50%	120	42,907
27	大連燕語春風	85%	215	60,299
28	大連玉海棠	100%	157	27,008
29	武漢玫瑰園	100%	665	44,844
30	佛山錦海棠	100%	781	91,821
31	成都潤百合	100%	720	49,728
32	西安潤百合	100%	1,393	181,170
33	西安桂冠東方	100%	903	102,918
34	西安綠汀芳菲	100%	526	101,568
35	西安長安玉華	100%	1,768	209,566
合計			36,234	3,549,434

得益於近兩年精準的投資策略和嚴格的投資紀律，本集團總土地儲備更加聚焦，結構安全，有利支撐公司可持續的穩健發展。於2025年6月30日，本集團共有土地儲備項目158個(包括在建及待建)，總建築面積約2,724萬平方米，其中權益總建築面積約為1,795萬平方米；總可售面積約為1,817萬平方米，權益可售面積約為1,181萬平方米；平均樓面地價每平方米約人民幣8,280元。高能級城市佔比較2024年末進一步提升，一二線城市貨值佔比約80%，長三角區域佔比約64%。

產品端：持續迭代，優勢領跑

產品品質是綠城中國的「一號工程」，上半年持續迭代綠城好房子，以產品力帶動經營效益的提升，有力支撐經營。

好房子實踐，引領行業。一方面加強「好房子」前瞻技術引領，更新綠城「好房子」產品標準，並以經營價值為導向，以「好房子」實踐為基礎，向各項目直接提供可實踐的「好房子」實操IP技術手冊；另一方面，大力推進「好房子」核心技術系統的落地應用，同步開展隔聲降噪、同層排水、三聯供空調系統等「好房子」技術深化工作，積極引領行業實踐。

精益工程，工期提效。持續升維「綠式」工程管理體系，強化工程策劃管理，完善精工標準，並大力推行穿插施工、產業內裝等產業化技術，以體系化能力保障產品品質，助力項目經營效率持續提升。

品質交付，踐行責任。一直以來堅守品質交付底線，上半年自投及代建板塊合計交付84個項目，面積約780萬平方米，交付戶數約3.9萬戶，並榮獲「2025年中國房地產交付力優秀企業」等榮譽。

運營端：管理升維，效能提升

綠城中國持續升維管理體系，精益管理能力，上半年開發提效及成本管控成效顯著。

精細把控，效率領先。持續迭代大運營機制及工具，深化數字化賦能，調度更加精準，決策更加高效。標準工期再精進，整體開發效率穩居行業前列，平均拿地至經營性回正周期較去年進一步提速7%至11.5個月，拿地至交付提速4%至25.3個月，杭州芝蘭月華再創標桿，拿地至交付僅24個月，高效打造高品質住宅。

精益成本，降本增效。以全周期成本管控為核心，持續優化管理體系與流程，平均單方建造成本較2024年末進一步降低約人民幣150元；加強供應鏈創新協同，聚焦性價比提升，整合拓展供應鏈資源，關鍵品類集採價格下浮超10%；迭代「一城一值」成本數據庫，對標調研優化數據，為投資決策提供精準數據支撐。

組織端：精簡提效，強能促聯

上半年，綠城中國持續提升組織效率，加強團隊質量，促進能力聯動。組織方面，持續落實「集團—城市」兩級管控，兩級管控單元佔比達82%，架構精簡、流程高效，非營銷人員人均在建面積維持12,000平方米以上高位，處於行業領先水平；人才方面，積極推動核心崗位的外引內培，外部引入核心人才超160人，內部選拔並培養關鍵崗位特戰隊68人，同時加強能力有效聯動，各單位橫縱結對，取長補短、互助幫扶；總部核心人才下沉一線70人，有效支持基層能力提升。

融資端：成本探低，融資通暢

上半年，本集團憑藉強大的股東支持、穩健的業務發展以及扎實的財務基本功，在行業仍處於築底調整階段的背景下，金融機構的支持力度不斷增強，資本市場融資渠道愈發暢通。2025年6月底，總借貸加權平均利息成本降至3.4%，較去年同期末的3.9%仍進一步下降。

境內融資方面，一級市場發行9期共人民幣77.11億元，其中包括2-3年期信用債人民幣55億元和1年期供應鏈ABN人民幣22.11億元，中長期限信用債融資成本由3月的高位4.37%下降到6月的3.94%，到8月發行利率下降到3.27%，為本公司歷史上3年期中期票據發行最低利率。二級市場方面，債券估值收益率自3月以來持續下降，價格穩定，市場信心不斷增強。

境外融資方面，上半年完成境外債務置換約8.02億美元，並成功發行三年期5億美元優先票據，是2023年2月以來首筆中資地產板塊美元債，重啟了中資地產美元債融資渠道。本公司持續優化債務結構，境外債比重約15.3%，較2024年末進一步降低1.1個百分點。

代建：高質發展，持續引領

本公司附屬公司綠城管理控股有限公司(「**綠城管理**」)秉承長期主義戰略，持續改革改進，從開發環節向房地產全生命周期、全方位綜合服務延伸，不斷強化自身在代建領域的優勢地位，成功蟬聯中指院「中國房地產代建運營引領企業Top1」、億翰智庫「中國代建企業綜合實力Top1」、克而瑞「代建綜合能力Top1」等多項殊榮，品牌影響力與美譽度持續提升。

上半年，綠城管理進一步鞏固行業領先地位，優勢繼續擴大。新拓代建面積約1,989萬平方米，同比增長13.9%；新拓代建費約人民幣50億元，同比增長19.1%。高品質交付約465萬平方米、2.56萬套，位列行業第一。此外，截至2025年6月30日，銀行結餘及現金達人民幣16.4億元，較2024年末進一步提升8%。

綠城+：聚焦發力，賦能主業

上半年，綠城+板塊集中優勢資源，聚焦產業生態圈的協同發展，持續賦能主業並輸出價值。生活科技業務方面，其中C端中高端家裝業務上半年合同額突破人民幣6.4億元，同比漲幅超100%；裝飾業務連續十年獲得行業信用AAA評級；EPC業務全周期管控能力持續提升，助力與浙江省安吉縣政府合作的首個保障房「好房子」順利交付。商用運營業務方面，持續深耕酒店、商業及長租公寓三大核心業務，並成功獲取位於杭州市濱江區核心區域的公寓商業綜合體項目全流程委管運營服務，輕資產賽道實現從零到一的重大突破。小鎮運營業務全面發力，存量項目平穩運營，賦能房產營銷，同步強化小鎮IP品牌標籤，成功簽約2個產業服務項目。綠城康養品牌影響力持續提升，業務拓展創新高，成功獲取3個輕資產項目。

前景展望

經歷本輪房地產行業的深度調整，政策導向已從「去損桿」轉向「防風險」，市場需求從「普漲」轉向「分化」，行業競爭從「規模的擴張」轉向「質量的較量」，但不變的是城鎮化進程的長期趨勢、人民對美好生活的嚮往以及中央「房住不炒」的總基調。展望2025年下半年，行業預期仍處於盤整期，市場全面回暖仍需時間。核心城市憑藉改善需求和政策支持韌性較強，而三四線城市面臨長期去庫存壓力。

面對嚴峻的市場環境以及激烈的行業競爭，綠城中國將堅持「三個堅定不動搖」。一、堅定戰略定力不動搖，深耕「優質土地、優質產品、優質服務」三角模型，加強戰略謀劃，確保執行到位；二、堅定品質信仰不動搖，將產品力作為核心競爭力，堅守「以客戶為中心的產品主義」；三、堅定穩健經營不動搖，保持適度規模，加強風險防範，以有利潤的現金流維持公司良好運轉。

在具體經營上，我們將苦練內功，全方位提升各項能力，持續夯實八項關鍵舉措，為綠城持續良性健康的發展打好基礎。

一是加快存量去化。通過一盤一策，加速庫存破局；強化費效管控，實現量價平衡；精細價格管控，博取溢價。

二是保持投資精準。嚴守投資紀律，做一成一，在確保安全性、流動性及營利性的前提下，精準把握核心城市核心地塊以及三四線城市的結構性機會。

三是強化風險管控。加強現金流及負債率管理，穩定發展基礎；前置研判、控制並化解各類風險，做足應對準備；強化合規管理，提升抗風險能力。

四是著力運營升維。對重難點任務進行清單式管理，逐條出清；及時調度，精準決策；強化創新驅動，深化數字化賦能。

五是實現產品進階。強化前置研發，精進預見能力；加速構建新質產品力體系，進階產品系；加速將「好房子」標準轉化為實際生產力，兌現經營價值。

六是聚焦降本挖潛。以客戶視角，精準匹配成本敏感點；強化體系化的成本適配，持續降費提效；深化成本前策，提升成本競爭力。

七是深化代建發展。強化業務拓展，深化屬地合作；升級管控，深化代建能力建設，打造標桿產品。

八是推動業務聚焦。強化協同，集中資源鍛造核心能力，商用運營著力存量突破，生活科技聚焦C端家裝，康養業務強化提質增效，小鎮運營深化IP打造。

下半年，綠城中國自投項目可售貨值約人民幣1,763億元(不含2025年7月後新獲取項目當年可推盤貨值)，可售面積約576萬平方米。得益於持續深耕高能級核心城市，可售貨源結構安全穩健，一二線城市貨值佔比達83%，較去年同期增加4個百分點。本集團預計2025年全年竣工項目／分期總建面約789萬平方米。截至2025年6月30日，本集團累計已售未結轉的金額約為人民幣1,987億元(權益：約人民幣1,435億元)，權益比約72%，保持較高水平。

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533.68億元，其中物業銷售收入佔比93.0%，設計及裝修收入佔比1.8%，項目管理收入佔比2.6%，持有物業運營收入等佔比2.6%，較2024年同期的人民幣695.62億元減少23.3%，主要是物業銷售結轉規模下降，物業銷售收入同比減少。

本期本集團實現物業銷售收入人民幣496.51億元，較2024年同期的人民幣637.57億元減少22.1%。本期物業收入結轉面積為2,046,289平方米，較2024年同期2,645,512平方米減少22.7%，主要是因上下半年交付節奏分佈不均影響。本期物業銷售均價為每平方米人民幣24,264元，較2024年同期的每平方米人民幣24,100元略有上升。

本期杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣223.92億元，佔比45.1%，位居首位。浙江(不含杭州地區)地區項目實現物業銷售收入人民幣78.44億元，佔比15.8%，位居第二。上海地區項目實現物業銷售收入人民幣50.98億元，佔比10.3%，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471.25億元，佔比94.9%，別墅銷售收入人民幣18.44億元，佔比3.7%，寫字樓及其他銷售收入人民幣6.82億元，佔比1.4%。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣13.61億元，較2024年同期的人民幣16.40億元減少17.0%，主要是近年代建行業競爭加劇，房地產市場整體下行影響存在滯後效應，代建收入整體下降。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣9.60億元，較2024年同期的人民幣15.25億元減少37.0%，主要是在房地產市場整體下行背景下，為控制整體項目風險，進一步遴選優質客戶開展業務合作。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣4.53億元，較2024年同期的人民幣4.87億元減少7.0%。本期實現投資性物業租金收入人民幣1.31億元，與2024年同期的人民幣1.39億元基本持平。

毛利與毛利率

本期本集團實現毛利人民幣71.59億元，較2024年同期的毛利人民幣91.04億元減少21.4%，主要是因為結轉面積減少，毛利下降。本期本集團實現毛利率為13.4%，較2024年同期的13.1%有所上升。本期本集團實現物業銷售毛利率12.7%，較2024年同期的11.7%上升1.0個百分點，主要是因為本期結轉收入的項目中銷售佔比較高的上海外灘蘭庭等毛利率較高。

其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣9.30億元，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2024年同期的人民幣17.21億元減少46.0%，主要是銀行利息收入及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15.23億元，相比於2024年同期人民幣16.90億元減少人民幣1.67億元，下降9.9%，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8.04億元(2024年同期：人民幣8.09億元)，減少人民幣0.05億元，同比下降0.6%。本期本集團發生的日常運營費用為人民幣4.87億元(2024年同期：人民幣6.61億元)，減少人民幣1.74億元，同比下降26.3%。

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10.57億元，相比於2024年同期人民幣11.26億元減少人民幣0.69億元，降低6.1%。本期本集團發生人力資源成本人民幣4.12億元，相較2024年同期的人民幣4.78億元減少人民幣0.66億元，同比降低13.8%，人力資源成本減少主要是依據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，本期結轉收入降低，相應分攤的銷售佣金及勞務費用減少。本期本集團發生營銷活動費用人民幣4.71億元，與2024年同期人民幣4.70億元持平。本期本集團產生日常運營費人民幣1.74億元(2024年同期：人民幣1.78億元)，降低人民幣0.04億元。

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11.41億元(2024年同期：人民幣12.95億元)。本期本集團總利息開支為人民幣29.53億元，較2024年同期的人民幣36.98億元減少人民幣7.45億元，主要系平均佔用資金下降及利息成本下降。本期加權平均利息成本為3.6%，較2024年同期的4.0%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4.19億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣1.49億元，合共為虧損人民幣2.70億元，較2024年同期的虧損人民幣2.10億元，增加虧損人民幣0.60億元，主要是近年來權益佔比提升導致合營企業及聯營公司項目減少以及受房地產市場下行影響毛利率下降。

稅項費用

本期稅項包括人民幣6.75億元的土地增值稅(2024年同期：人民幣4.25億元)和人民幣3.51億元的企業所得稅(2024年同期：人民幣9.24億元)。本期土增稅佔收入比例為1.3%，較2024年同期的0.6%有所增加，主要是部分高毛利率項目計提的土增稅較大。本期企業所得稅同比減少主要是除稅前利潤下降。

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17.17億元(2024年同期：人民幣14.22億元)，主要是本集團積極推動長庫存去化，部分業態可變現淨值低於賬面價值；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2.16億元(2024年同期：人民幣3.24億元)，主要為房地產市場下行，對應收合營企業及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2025年6月30日，本集團有合同負債餘額人民幣1,550.84億元，較2024年12月31日的人民幣1,469.59億元增加人民幣81.25億元，上升5.5%。於2025年6月30日，本集團有合同負債對應的待轉銷項稅人民幣138.76億元，較2024年12月31日的人民幣133.89億元增加人民幣4.87億元。

於2025年6月30日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣221.64億元，較2024年12月31日的人民幣262.92億元，減少人民幣41.28億元，下降15.7%，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2025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667.95億元(2024年12月31日：人民幣729.88億元)，總借貸人民幣1,430.27億元(2024年12月31日：人民幣1,371.87億元)，總借貸與去年年底相比增加主要系上半年新增貨值增加導致的階段性增加，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣762.32億元(2024年12月31日：641.99億元)。淨資產負債率(淨負債／權益總額)為63.9%，與2024年12月31日的56.6%相比增長7.3個百分點。一年內到期借貸餘額為人民幣232.43億元，佔總借貸的16.3%，較2024年12月31日的23.1%下降6.8個百分點，創歷史新低。銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.9倍，較2024年12月31日的2.3倍增加0.6倍，創歷史新高，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。本期本公司購買交叉貨幣利率掉期及外匯遠期合約共計8.4億美元以減少外幣債務的匯率風險，平均降低融資成本2.3個百分點。本期產生匯兌淨收益人民幣0.36億元。(2024年同期：虧損人民幣0.74億元)。

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2025年6月30日，抵押貸款保證為人民幣181.45億元(2024年12月31日：人民幣242.95億元)。

資產抵押

於2025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1,359.51億元(2024年12月31日：人民幣1,355.07億元)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、指定按公平值計入其他全面收益的權益投資、抵押銀行存款等。

資本承擔

於2025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7.55億元(2024年12月31日：人民幣9.14億元)。

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

除本公告所披露者外，2025年6月30日後，概無發生對本集團構成重大影響的事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

要約購買先前發行的優先票據

2020年7月13日，本公司發行2025年到期之5.65%優先票據(ISIN: XS2193529562)(「**2025年7月票據**」)，本金總額為3億美元。本公司分別於2020年10月29日和2022年2月24日發行2025年到期之4.7%優先票據(ISIN: XS2247552446)(「**2025年4月票據**」)，本金總額為4.5億美元。

2025年2月13日，本公司宣佈以現金購買2025年4月票據和2025年7月票據的要約(「**要約回購**」)，並於2025年2月26日宣佈接受及回購2025年4月票據本金總額312,187,000美元和2025年7月票據本金總額139,676,000美元。回購的2025年4月票據和2025年7月票據已被註銷。在緊鄰要約回購交割之後，2025年4月票據未償還本金金額為134,313,000美元，2025年7月票據未償還本金金額為154,824,000美元。有關要約回購及註銷已回購的2025年4月票據和2025年7月票據的詳情，請參閱本公司日期為2025年2月13日，2025年2月24日和2025年2月26日的公告。

發行2028年到期之5億美元8.45%優先票據

2025年2月24日，本公司發行2028年到期之8.45%優先票據(ISIN: XS2971601336)(「**2028年票據**」)，本金總額為5億美元。有關發行2028年票據的詳情，請參閱本公司日期為2025年2月14日、2025年2月18日及2025年2月24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2025年6月30日，本集團總共僱用8,792名僱員(2024年12月31日：8,765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獎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。

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」)作為本公司董事進行本公司證券交易的守則。經向各董事作出具體查詢後，彼等均已確認，於本報告期內一直遵守標準守則所規定的準則。可能持有本集團尚未發佈的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2025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2025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2025年8月22日的審閱報告。

中期股息

董事會已決議不就截至2025年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

發表中期報告

本公司2025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
綠城中國控股有限公司
主席
劉成雲

中國，杭州
2025年8月22日

於本公告日期，董事會包括主席及非執行董事劉成雲先生；執行董事郭佳峰先生、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周安橋先生；以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、朱玉辰先生及秦悅民先生。