

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2021年6月30日止六個月  
中期業績公告**

#### 摘要

- 取得總合同銷售人民幣1,717億元，較去年同期的人民幣912億元增長88%；
- 新增67個項目，總建築面積約1,186萬平方米，預計可售貨值達人民幣2,140億元，較去年同期增長22%；
- 取得收入人民幣361.35億元，較去年同期增長51.2%；本公司股東應佔利潤人民幣24.18億元，較去年同期增長15.4%；
- 於2021年6月30日，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣605.60億元，為一年內到期借款餘額的2倍；
- 總借貸加權平均利息成本為4.6%，較去年同期下降60個基點。

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2021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2020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2021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2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	<b>36,134,812</b>	23,896,208
銷售成本		<b>(28,199,645)</b>	(17,712,331)
毛利		<b>7,935,167</b>	6,183,877
其他收入	4	<b>1,436,306</b>	1,557,250
其他收益及虧損	5	<b>172,008</b>	58,724
銷售開支		<b>(920,281)</b>	(623,642)
行政開支		<b>(1,643,159)</b>	(1,446,688)
財務費用	6	<b>(1,327,250)</b>	(1,252,360)
預期信用虧損模式下的減值撥回/ (虧損)淨值		<b>7,676</b>	(314,509)
非金融資產(減值虧損)/撥回淨值		<b>(155,859)</b>	93,690
投資物業公平值變動虧損		<b>(408)</b>	(108,114)
出售附屬公司收益淨值		<b>1,692</b>	27,957
分佔合營企業業績		<b>25,261</b>	69,951
分佔聯營公司業績		<b>391,280</b>	402,226
除稅前利潤		<b>5,922,433</b>	4,648,362
稅項	7	<b>(2,011,938)</b>	(1,517,992)
期內利潤		<b>3,910,495</b>	3,130,370
以下人士應佔：			
本公司股東		<b>2,418,363</b>	2,095,812
非控股股東權益		<b>1,492,132</b>	1,034,558
		<b>3,910,495</b>	3,130,370

## 中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		<u>3,910,495</u>	<u>3,130,370</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>279,517</u>	<u>84,916</u>
期內其他全面收益		<u>279,517</u>	<u>84,916</u>
期內全面收益總額		<u>4,190,012</u>	<u>3,215,286</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		<u>2,696,682</u>	2,180,728
非控股股東權益		<u>1,493,330</u>	<u>1,034,558</u>
		<u>4,190,012</u>	<u>3,215,286</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0.71元</u>	<u>人民幣0.65元</u>
攤薄	9	<u>人民幣0.71元</u>	<u>人民幣0.65元</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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		9,966,254	9,076,714
投資物業		4,535,944	4,364,620
使用權資產		1,086,768	827,067
商譽		769,241	769,241
無形資產		118,453	-
於合營企業權益		9,393,673	5,740,108
於聯營公司權益		19,450,967	18,629,388
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的權益工具		2,357,319	2,037,318
遞延稅項資產		4,248,075	3,764,898
<b>非流動資產總額</b>		<b>51,926,694</b>	<b>45,209,354</b>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業		37,387,601	20,257,965
發展中物業		215,748,793	194,209,030
已竣工待售物業		15,703,823	18,341,794
存貨		1,202,311	326,614
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	10	11,853,557	11,203,290
合同資產		2,566,456	3,124,518
合同成本		697,435	532,155
應收關聯人士款項		68,233,566	45,450,618
預付所得稅項		6,474,926	4,454,437
其他預付稅項		7,615,081	5,968,882
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產		109,328	-
抵押銀行存款		4,104,515	5,655,839
銀行結餘及現金		56,455,102	59,547,352
<b>流動資產總額</b>		<b>428,152,494</b>	<b>369,072,494</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	44,687,398	46,610,097
合同負債		141,942,189	112,798,675
應付關聯人士款項		45,856,456	23,432,261
應付股息		873,011	-
應付所得稅項		9,204,989	10,463,643
其他應付稅項		14,489,925	12,360,269
租賃負債		54,319	33,741
銀行及其他借款		20,901,497	23,628,164
優先票據		62,030	62,653
公司債務工具		9,143,070	8,819,580
證券化安排的收款		3,672	4,819
<b>流動負債總額</b>		<b>287,218,556</b>	<b>238,213,902</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>140,933,938</b>	<b>130,858,592</b>

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產總額減流動負債	<u>192,860,632</u>	<u>176,067,946</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	75,259,851	63,796,233
優先票據	3,860,407	3,897,129
公司債務工具	16,793,391	17,100,739
證券化安排的收款	1,894,247	1,892,822
租賃負債	324,282	103,889
遞延稅項負債	<u>5,110,624</u>	<u>4,687,061</u>
非流動負債總額	<u>103,242,802</u>	<u>91,477,873</u>
資產淨值	<u>89,617,830</u>	<u>84,590,073</u>
權益		
本公司股東應佔權益		
股本	239,276	239,264
儲備	<u>33,204,835</u>	<u>31,983,885</u>
	<u>33,444,111</u>	<u>32,223,149</u>
永久證券	18,537,190	20,618,316
非控股股東權益	<u>37,636,529</u>	<u>31,748,608</u>
權益總額	<u>89,617,830</u>	<u>84,590,073</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 截至2021年6月30日止六個月

#### 1. 編製基準

截至2021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號中期財務報告而編製。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2020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)
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								(97,597)
期內利潤								<u>3,910,495</u>

## 2. 經營分部資料(續)

截至2020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)
客戶合同收入	20,713,551	213,086	-	797,007	2,106,046	23,829,690	-	23,829,690
租金收入	-	-	66,518	-	-	66,518	-	66,518
對外分部收入總計	<u>20,713,551</u>	<u>213,086</u>	<u>66,518</u>	<u>797,007</u>	<u>2,106,046</u>	<u>23,896,208</u>	<u>-</u>	<u>23,896,208</u>
分部間收入	<u>-</u>	<u>176</u>	<u>7,645</u>	<u>151,317</u>	<u>758,726</u>	<u>917,864</u>	<u>(917,864)</u>	<u>-</u>
總計	<u>20,713,551</u>	<u>213,262</u>	<u>74,163</u>	<u>948,324</u>	<u>2,864,772</u>	<u>24,814,072</u>	<u>(917,864)</u>	<u>23,896,208</u>
分部業績	<u>3,007,377</u>	<u>(26,572)</u>	<u>(40,309)</u>	<u>183,126</u>	<u>97,117</u>	<u>3,220,739</u>	<u>(176)</u>	<u>3,220,563</u>
未分配行政開支								(22,448)
未分配其他收入								9,818
未分配財務費用								(9,799)
未分配稅項								<u>(67,764)</u>
期內利潤								<u>3,130,370</u>

## 2. 經營分部資料(續)

下表呈列本集團經營分部於2021年6月30日及2020年12月31日的資產及負債資料：

### 分部資產

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	448,620,568	385,459,880
酒店業務	9,483,312	8,446,500
物業投資	4,730,816	4,569,662
項目管理	5,010,203	4,035,788
其他	9,669,386	9,455,708
分部資產總額	477,514,285	411,967,538
未分配	2,564,903	2,314,310
綜合資產	<u>480,079,188</u>	<u>414,281,848</u>

### 分部負債

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	377,283,856	317,806,924
酒店業務	313,952	303,749
物業投資	1,119,505	1,218,853
項目管理	1,680,532	1,409,596
其他	8,154,246	7,801,977
分部負債總額	388,552,091	328,541,099
未分配	1,909,267	1,150,676
綜合負債	<u>390,461,358</u>	<u>329,691,775</u>



### 3. 收入

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合同收入	36,043,430	23,829,690
其他來源的收入		
租金收入	91,382	66,518
	<u>36,134,812</u>	<u>23,896,208</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2021年6月30日止六個月

	物業銷售	酒店業務	項目管理	設計 及裝修	銷售 建築材料	其他業務	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	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>

##### 截至2020年6月30日止六個月

	物業銷售	酒店業務	項目管理	設計 及裝修	銷售 建築材料	其他業務	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
在某一時點確認	15,230,233	-	-	-	42,928	-	15,273,161
在一段時間內確認	5,483,318	213,086	797,007	1,072,659	-	990,459	8,556,529
客戶合同收入	<u>20,713,551</u>	<u>213,086</u>	<u>797,007</u>	<u>1,072,659</u>	<u>42,928</u>	<u>990,459</u>	<u>23,829,690</u>

### 3. 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>

#### 截至2020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	20,713,551	213,086	66,518	797,007	2,106,046	23,896,208
分部間	-	176	7,645	151,317	758,726	917,864
	<u>20,713,551</u>	<u>213,262</u>	<u>74,163</u>	<u>948,324</u>	<u>2,864,772</u>	<u>24,814,072</u>
物業租金收入調整	-	-	(66,518)	-	-	(66,518)
抵銷	-	(176)	(7,645)	(151,317)	(758,726)	(917,864)
客戶合同收入	<u>20,713,551</u>	<u>213,086</u>	<u>-</u>	<u>797,007</u>	<u>2,106,046</u>	<u>23,829,690</u>

#### 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	1,073,184	1,299,892
綜合服務收入	215,248	86,185
按公平值計入指定的其他全面收益的權益工具股息	7,992	56,000
其他	139,882	115,173
	<u>1,436,306</u>	<u>1,557,250</u>

#### 5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	161,362	(265,899)
折價收購一家聯營公司及合營企業收益	-	324,414
出售物業、廠房及設備收益	4,135	209
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動收益	6,511	-
	<u>172,008</u>	<u>58,724</u>

#### 6. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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、優先票據、公司債務工具 以及證券化安排的收款的利息	3,969,133	3,826,222
租賃利息	8,531	2,728
	<u>3,977,664</u>	<u>3,828,950</u>
減：資本化於發展中物業與在建工程的利息	(2,650,414)	(2,576,590)
	<u>1,327,250</u>	<u>1,252,360</u>

## 7. 稅項

本公司及其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%(截至2020年6月30日止六個月：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、浙江綠城建築工程管理有限公司及浙江綠創新拓建築規劃設計有限公司為高新技術企業，適用的企業所得稅稅率在2018年至2020年、2019年至2021年、2020年至2022年、2020年至2022年以及2020年至2022年均為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(「土地增值稅」)。截至2021年6月30日止六個月，本集團已估計並作出人民幣765,124,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣588,961,000元)的土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須在物業發展項目竣工後由稅務機關決定，而稅務機關可能不會同意土地增值稅撥備的計算基準。

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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,326,798	890,143
土地增值稅	854,511	575,387
	<u>2,181,309</u>	<u>1,465,530</u>
遞延稅項：		
企業所得稅	(79,984)	38,888
土地增值稅	(89,387)	13,574
	<u>(169,371)</u>	<u>52,462</u>
期內稅項支出總額	<u>2,011,938</u>	<u>1,517,992</u>

## 8. 股息

於中期期間，董事會已建議宣派並由股東於股東週年大會批准截至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(截至2020年6月30日止六個月：宣派截至2019年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.30元，總計人民幣748,176,000元)。末期股息其後於2021年7月30日派付。

董事會已決議不就截至2021年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

## 9. 每股盈利

本公司普通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	
	2021年	2020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	2,418,363	2,095,812
有關永久證券的分派	(649,570)	(646,240)
	<u>1,768,793</u>	<u>1,449,572</u>
就每股基本盈利而言的盈利	<u>1,768,793</u>	<u>1,449,572</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>1,768,793</u>	<u>1,449,572</u>
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
股份：		
就計算每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,490,968,657	2,230,435,196
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權及股權激勵	<u>8,286,915</u>	<u>960,438</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,499,255,572</u>	<u>2,231,395,634</u>

計算截至2021年6月30日及2020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使價高於該等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

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	1,412,299	1,305,104
減：信貸虧損撥備	(77,515)	(94,460)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	1,334,784	1,210,644
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	6,595,395	6,268,542
預付款項及訂金	3,910,798	3,711,524
出售附屬公司的應收代價	12,580	12,580
	<b>11,853,557</b>	<b>11,203,290</b>

本集團給予其貿易客戶90日的平均信貸期。減值前貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	710,966	692,161
91至180日	195,190	213,688
181至365日	243,725	128,712
超過365日	262,418	270,543
	<b>1,412,299</b>	<b>1,305,104</b>

## 11. 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<b>36,506,933</b>	35,709,311
其他應付款項及預提費用	<b>7,982,665</b>	10,038,914
收購附屬公司及一家合營企業應付代價	<b>197,800</b>	861,872
	<b><u>44,687,398</u></b>	<b><u>46,610,097</u></b>

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。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180日內	<b>27,658,758</b>	29,889,284
181至365日	<b>6,374,218</b>	3,703,166
超過365日	<b>2,473,957</b>	2,116,861
	<b><u>36,506,933</u></b>	<b><u>35,709,311</u></b>

## 管理層討論與分析

### 經營回顧

2021年上半年，中國國內持續鞏固疫情防控和經濟社會發展成果，經濟發展呈現穩中加固、穩中向好態勢。從房地產層面看，行業正面臨冷熱不均、分化加劇的局面，調控政策從供需兩端持續發力，銀行房地產貸款集中度管理疊加「三道紅綫、兩道紅綫」，行業流動性趨緊。熱點城市土地市場實施「一拍三、兩集中」，房地產行業的規則已經發生深刻轉變。

面對行業發展迎來拐點和變局，綠城中國以「戰略2025」為指引，以「最懂客戶、最懂產品」為戰略支點，堅持品質優勢、強化精益經營、不斷改革創新，公司發展持續向好，各項經營指標超目標完成，為實現「戰略2025」目標迎來開門紅。總結2021年上半年，公司在銷售規模、土地投資和運營提效等方面表現亮眼。首先、銷售規模再創新高，回款管控強化落實；第二、土地投資精準發力，把控拿地節奏，補充多幅優質土儲；第三、運營效率穩步提升，人均效能持續優化。

### 經營業績穩步提升

本期本集團取得收入人民幣361.35億元，較2020年同期的人民幣238.96億元增加人民幣122.39億元，大幅提升51.2%。實現淨利潤人民幣39.10億元，較2020年同期的人民幣31.30億元上升24.9%，本公司股東應佔利潤人民幣24.18億元，較2020年同期的人民幣20.96億元上升15.4%。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、若干資產的公平值變動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27.25億元，較2020年同期的人民幣24.35億元增加人民幣2.90億元，上升11.9%。



## 銷售規模再創新高

2021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)累計取得總合同銷售面積約724萬平方米，總合同銷售金額人民幣1,717億元，全國排名第七<sup>1</sup>，同比增長88%，全年目標完成率55%，銷售均好性增強。其中，綠城集團自投項目累計取得合同銷售面積485萬平方米，合同銷售金額約人民幣1,369億元，同比增長107%；其中歸屬於綠城集團的權益金額約人民幣713億元，同比增長87%；自投項目銷售均價約每平方米人民幣28,226元，保持行業領先水平。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」)，於2021年上半年累計取得合同銷售面積約239萬平方米，合同銷售金額約人民幣348億元，同比增長39%。

本集團貫徹「全員、全民、全面」的營銷方針，整合城市群營銷隊伍，提高重點城市營銷人員效率，合同銷售額超過人民幣30億元的單個城市達11個，其中，杭州、寧波、北京的合同銷售額均超過人民幣100億元。同時，本集團落實回款精益管理，強化回款管理機制，期內回款率達95%。

## 投資質量精準高效

2021年上半年，土地集中供應政策出台，熱點城市競爭激烈，土地溢價明顯，行業平均利潤率受壓。本集團快速應對土地新政策，精準把握拿地節奏，堅守價值投資理念。今年1月積極開局，在杭州等重點城市獲取多宗優質地塊，重點補倉當年可轉化項目；2月至4月，在首批集中供地推出時，更多地通過非公開市場補充貨值；5月至6月，在把控風險前提下，聚焦優勢城市與搖號城市的集中供地，獲取了一批優質項目，包括憑藉高品質方案成功競得北京朝陽區豆各莊項目。

備註1：克而瑞2021年上半年房企操盤榜排名

**投資土儲持續夯實。**在充沛的資金流支持下，本集團期內於31個城市新增項目67個，總建築面積約1,186萬平方米；預計新增貨值人民幣2,140億元，其中歸屬於本集團權益約人民幣1,450億元。由綠城承擔的成本約人民幣740億元；新增土地平均樓面價約每平方米人民幣9,126元。預計新增貨值中的37%可於當年實現銷售轉化，同比提升12個百分點，供貨效率提高。

**區域佈局完善優化。**本集團堅持「區域聚焦、城市深耕」策略，堅守浙江大本營，聚焦五大城市群(分別為長三角、環渤海、大灣區、長江中游和成渝)與其他核心城市。2021年上半年，本集團新獲取項目均位處安全性高、風險可控、利潤兌現度高的重點佈局城市。期內，一二綫城市的新增貨值佔比達78%，主要集中在杭州、寧波、西安、北京、天津等城市。從區域分布看，長三角作為戰略深耕地，新增貨值佔比50%，有助於鞏固綠城中國在長三角區域的市場份額與行業地位。

### 2021年上半年新增土地儲備表

序號	地塊/項目名稱	獲得方式	權益	綠城方 承擔金額 (人民幣百萬元)	總建築面積 (平方米)
1	杭州潮聽明月	招拍掛	70%	2,111	149,510
2	杭州沐春明月	招拍掛	70%	745	68,612
3	杭州江上臻園	招拍掛	100%	1,193	105,783
4	杭州江畔錦園	招拍掛	50%	780	159,904
5	杭州雲栖燕廬	招拍掛	55.6%	478	115,223
6	杭州湖上春風	招拍掛	100%	2,018	114,939
7	杭州山瀾桂語	招拍掛	55%	1,172	146,834
8	杭州江上桂語新月	招拍掛	51%	893	210,007
9	杭州咏荷郡	收併購	100%	2,271	298,466
10	千島湖湖畔澄廬	招拍掛	100%	253	70,280
11	德清城南科技城鳳栖春瀾南 地塊	招拍掛	100%	1,091	129,687
12	安吉天使小鎮2020-18地塊	招拍掛	40%	120	79,143
13	安吉桃花源西北2020-56-1 地塊	招拍掛	85%	160	78,244
14	寧波江北區姚江新城8號地塊	招拍掛	65.7%	1,681	158,327
15	寧波北侖區通山未來社區 項目	招拍掛	100%	2,992	508,801

序號	地塊／項目名稱	獲得方式	權益	綠城方 承擔金額 (人民幣百萬元)	總建築面積 (平方米)
16	寧波奉化區江口葭浦路南 地塊	招拍掛	100%	646	111,784
17	寧波奉化區方橋第一醫院北 地塊	招拍掛	100%	2,079	175,398
18	寧波鎮海區駱駝街道老街E1 地塊	招拍掛	70.6%	762	107,885
19	寧波鎮海區蛟川開發區主 入口西側地塊	招拍掛	51%	213	58,828
20	寧波濱河鳴翠	招拍掛	100%	4,291	216,880
21	寧波春熙雲境	招拍掛	51%	1,066	110,656
22	慈溪新城河4#地塊	收併購	50%	235	41,232
23	舟山新城鼓吹山LC-10-01-09 地塊	招拍掛	100%	702	103,828
24	衢州蘭園	招拍掛	57.34%	971	144,938
25	衢州鹿鳴未來社區項目	招拍掛	65.83%	1,508	418,729
26	嘉興桐鄉鳳栖春瀾	招拍掛	60%	525	121,002
27	金華望山小鎮	招拍掛	70%	40	63,716
28	永康溪心片區中心05地塊	招拍掛	65.7%	1,288	167,294
29	嵊州越劇小鎮三期西地塊	招拍掛	32.5%	31	87,602
30	蘇州高新區太湖科學城 2021-WG-18號地塊	招拍掛	25%	500	226,406
31	太倉科教新城2021-WG-16-1號 地塊	收併購	13.04%	184	153,253
32	南京南部新城七橋G30地塊	收併購	12.25%	254	77,553
33	宜興梅林A03地塊	收併購	40%	717	135,440
34	揚州廣陵區GZ276地塊	招拍掛	33%	318	128,181
35	揚州廣陵區GZ280地塊	收併購	51%	177	39,439
36	揚州邗江區GZ272地塊	收併購	30%	323	156,972
37	徐州2021-13號翠屏山I地塊	收併購	70%	397	67,763
38	徐州2021-11號翠屏山A地塊	收併購	33%	256	95,560
39	徐州2021-14號昆侖大道南A-2 地塊	收併購	33%	502	178,623
40	徐州2021-15號韓山B地塊	收併購	33%	673	189,063
41	鹽城曉風印月	招拍掛	100%	2,177	186,394
42	北京朝陽區豆各莊地塊	招拍掛	100%	6,820	352,194

序號	地塊／項目名稱	獲得方式	權益	綠城方	總建築面積
				承擔金額 (人民幣百萬元)	
43	北京海淀區樹村南地塊	收併購	15.6%	894	158,997
44	天津桂語朝陽	招拍掛	100%	940	166,473
45	天津鳳起悅鳴	招拍掛	100%	1,800	74,619
46	天津柳岸曉風	招拍掛	100%	1,520	156,149
47	天津西青區水西ABL地塊	收併購	50%	2,480	442,401
48	大連甘井子區泉水A2、A3、 A4地塊	招拍掛	100%	2,070	249,586
49	瀋陽大東區望花板塊10號 地塊	收併購	30%	337	200,836
50	青島北區開平路項目	招拍掛	100%	642	61,178
51	武漢武昌區紡器村項目	招拍掛	50%	675	124,580
52	武漢江岸區星海躍進家園 項目	收併購	70%	770	142,436
53	武漢湖畔雲廬	收併購	100%	3,066	233,179
54	長沙43號梅溪湖中軸地塊	招拍掛	100%	2,990	474,294
55	長沙48號南湖地塊	招拍掛	100%	2,896	258,136
56	鷹潭龍虎山小鎮	招拍掛	51%	35	54,067
57	成都武侯區武青路地塊	招拍掛	95.074%	1,068	106,765
58	重慶中央公園S分區S24地塊	收併購	50%	498	98,267
59	西安和廬	招拍掛	98.45%	2,047	211,639
60	西安高鐵北站項目	收併購	49%	92	103,090
61	西安南山雲廬	收併購	42.532%	363	92,757
62	西安西咸新區空港新城地塊	招拍掛	40%	227	154,743
63	西安航天HT01-5-47-1項目	招拍掛	40%	960	276,000
64	西安常寧新區項目	收併購	34%	106	137,571
65	西安柳岸曉風	收併購	51%	515	233,260
66	哈爾濱楊柳郡	招拍掛	46%	1,014	699,412
67	新疆理想之城	招拍掛	60%	429	642,364
合計				<b>74,047</b>	<b>11,863,172</b>

於2021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6,034萬平方米，其中按照權益計算約3,495萬平方米；總可售面積約為4,048萬平方米，權益可售面積約為2,336萬平方米；平均樓面地價每平方米人民幣7,177元。一二綫城市的土地儲備總可售貨值佔比達74%。公司土地儲備充足，為未來的增長與發展提供良好動能。

### 運營管理提質增效

通過優化組織管控，強化一綫賦能，落實標準工期，加強現場管控等舉措，整體運營效率穩步提高。期內，從拿地到開工、開盤、股東投入回正及交付時間分別為4.0個月、6.8個月、12.3個月及30.6個月，分別同比提速10%、8%、14%及6%。人均銷售額同比增長51%至人民幣5,321萬元。

**精益管控數字治理。**編製北京、寧波、西安等30餘個重點城市的「一城一策」規劃報告及精益運營指導手冊，明確各個城市的目標策略，細分項目業態、關鍵節點標準，夯實運營效率提升路徑，切實指導城市深耕。建設營銷戰略地圖、成本數據庫、貨值管理等業務系統，實現數據實時洞察及經營管理場景可視化，實時掌握集團、區域及各項目經營情況。

### 產品品質持續領先

綠城中國堅守「品質為先、產品主義」的理念，秉持工匠精神，持續鍛造核心競爭力。不斷加強產品創新，持續優化人居品質。3月，本集團連續第17年榮獲中國房地產「百強企業綜合實力TOP 10」，並在2021中國房地產「產品力優秀企業」榜單位列第一。7月，再次入圍「2021中國房地產品牌價值榜」TOP 10。

**產品創新引領行業。**穩步推進研發創新工作，重點開展標杆引領類產品研發工作，實現12個創新標杆項目落地。3月，以「理想的未來」為主題的綠城中國生活開發者大會於杭州舉行，發佈了城市院子、社區中央車站、無界空間及可變「如意宅」等創新產品，把握未來產品發展趨勢，保持綠城產品力領先地位。

**品質管控持續深化。**本集團嚴守產品紅綫，嚴格把控交付品質，上半年開展了春季聯合巡查，對32個供貨保障項目和35個重點交付項目進行多輪巡查，範圍覆蓋營造品質、物業和客服。同時，不斷完善產品標準，與中國建築標準院聯合出版《綠城中國裝配式內裝修技術指導手冊》，將綠城企業標準上升至行業標準。

**成本管控成效顯現。**在工業品價格上漲背景下，本集團通過多項產品成本優化措施、戰略合作及供應鏈集採等方式，成本管控卓有成效。期內，集採成果應用率達97%；與目標成本相比，動態建造成本下降1.5%。

### 客戶滿意度居第一

本集團以客戶需求為出發點，持續打造精細化服務，深受業主認可。在「2021年中國城市居民居住滿意度」調查中，綠城中國以88.7分領跑行業，並在14座城市拿下總體滿意度第一。綠城中國已連續11年在「中國城市居民居住滿意度」調查中行業領先，並連續9次獲得「顧客滿意度領先品牌」榮譽稱號。

### 代建業務鞏固優勢

本集團旗下綠城管理持續引領中國代建行業的創新與發展，連續5年蟬聯「中國房地產代建運營引領企業」榮譽。代建業務行業地位不斷鞏固，規模繼續保持行業第一。客戶結構更趨多元化，有效抵禦周期。截至2021年6月30日，綠城管理的代建管理項目達334個，同比增長24.6%；合約項目總建築面積達8,400萬平方米，同比提升14.6%；在建面積4,365萬平方米，同比增長12.6%。當期在建面積結構中，私營企業委託項目佔比26.1%；國有企業委託項目佔比43.9%；政府委託項目佔比30.0%。

## 特色特質多維發展

在傳統房地產投資開發業務外，本集團著力打造新的發力點和未來利潤增長極，積極拓展特色業務，全力推進特色小鎮、TOD(公共交通導向開發)、未來社區、城市更新及產城融合等特色特質業務拓展與落地。

**小鎮產業勢頭良好。**小鎮項目持續擴張發展，小鎮品牌進一步落地，成都川菜小鎮入選四川省首批特色小鎮名單。截至2021年6月30日，小鎮業務已累計進入21座城市，在營在建特色小鎮27個，確權規劃總建築面積1,192萬平方米。同時，小鎮產業持續落地，天台山星野嘉助酒店及雪樂園等項目將有效帶動營收增長。

**特色業務多元佈局。**TOD業務方面，踐行全國化、多類型、多業態的發展策略，與多地軌道交通集團形成戰略合作，已在杭州、寧波等多個城市累計落地近20個TOD項目。未來社區方面，積極響應並參與浙江未來社區建設，充分發揮公司優勢，集設計、開發和運營於一體，營造高品質生活場景，期內落地寧波及衢州2個項目，同時，重點跟進35個未來社區項目。城市更新方面，簽約深圳光明等項目，持續推進新業務。

## 融資暢通財務穩健

央行持續加強房地產金融監管，實施房地產金融審慎管理制度，各項融資渠道受到嚴格監管，房地產市場的流動性趨緊。本集團憑藉經營穩健、財務把控審慎的優勢，與各金融機構加深戰略合作，各融資渠道暢通，融資成本保持在第一梯隊。期內，總借貸加權平均利息成本進一步降至4.6%，較2020年上半年的5.2%下降60個基點。一年內到期債務比重較2020年末下降3.8個百分點，佔總債務23.5%，債務結構進一步優化。

境外融資方面，2021年6月，本公司簽訂了3億美金、3年期的無抵押雙邊貸款協議；同月簽訂了6.4億美金等額、3年期的無抵押銀團貸款協議，兩者利率僅LIBOR/HIBOR+2.51%。境內融資方面，2021年上半年於上海證券交易所、深圳證券交易所及銀行間市場完成境內債券公開發行共人民幣124.62億元，平均利息成本為3.73%，融資成本保持較低水平且渠道暢通。其中，本集團發行公司債人民幣41.5億元，年利率3.92%至4.07%；成功發行首期項目收益票據人民幣5億元，年利率4.30%；發行供應鏈ABS/ABN人民幣78.12億元，年利率3.28%至3.80%。

## 前景展望

展望下半年，預期「房住不炒」的調控基調持續深化，加上「三道紅綫」、集中供地管控政策的效果顯現，行業格局將加速變革。

經營策略方面：

本集團將積極提升產品、運營、投資、營銷等多維能力，通過「多、快、準、省、穩」經營策略，全力實現經營目標。

「多」基於上半年良好的投資基礎，穩步提升銷售規模；

「快」持續優化經營效率，提升運營周期及新增項目轉化；

「準」投資定位精準，把握下半年市場窗口，同時嚴防風險；

「省」在保證品質前提下，進一步優化成本；

「穩」落實長效機制，審慎經營計劃，着眼長遠穩健發展。

經營基礎方面：

2021年下半年，本集團預計整體可售貨源約1,411萬平方米，整體可售金額約為人民幣3,090億元。其中，自投項目可售貨源約904萬平方米，可售金額約人民幣2,312億元。



2021年，本集團預計全年新開工項目／分期總建面約1,671萬平方米，同比提升27%；竣工項目／分期總建面約990萬平方米，同比提升30%。

截至2021年6月30日，本集團累計已售未結轉的金額約為人民幣3,207億元(權益：人民幣1,688億元)，較2020年末增加人民幣675億元。

以上經營成果，已為實現公司年度經營目標打下堅實的基礎。

面對行業新挑戰帶來的新機遇，綠城中國將努力延續上半年的增長勢頭，堅守卓越品質，深化精益運營，提升管理效能，推進組織變革，努力成為「有特長且全面發展的優等生」。

## 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361.35億元，其中物業銷售收入佔比87.9%，設計及裝修收入佔比3.9%，項目管理收入佔比2.7%，持有物業運營收入等佔比5.5%，較2020年同期的人民幣238.96億元增長51.2%，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317.45億元，較2020年同期的人民幣207.14億元增加53.3%。本期物業收入結轉面積為1,514,270平方米，較2020年同期976,036平方米增長55.1%。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣20,964元，與2020年同期的每平方米人民幣21,222元基本持平。

2021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)
余姚桂語蘭庭	高層住宅、商業	162,329	26.27	8.3%	16,183
台州寧江明月	高層住宅、別墅	172,431	19.91	6.3%	11,547
成都鳳起朝鳴	高層住宅、多層住宅	55,852	17.95	5.7%	32,139
德清觀雲小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅	96,614	16.06	5.1%	16,623
北京壹亮馬	高層住宅	14,456	12.83	4.0%	88,752
南通蘭園	高層住宅、別墅	75,040	11.90	3.7%	15,858
北京頤和金茂府	多層住宅	10,068	10.48	3.3%	104,092
無錫鳳起和鳴	高層住宅、別墅、商業	35,624	9.70	3.1%	27,229
寧波春熙潮鳴	高層住宅	25,235	9.52	3.0%	37,725
北京西山燕廬	高層住宅、多層住宅	20,268	9.45	3.0%	46,625
其他		846,353	173.38	54.5%	20,486
合計		1,514,270	317.45	100.0%	20,964

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180.82億元，佔比57.0%，位居首位。江蘇地區項目實現物業銷售收入人民幣34.49億元，佔比10.9%，位居第二。北京地區項目實現物業銷售收入人民幣33.75億元，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261.58億元，佔比82.4%，別墅銷售收入人民幣53.74億元，佔比16.9%，寫字樓銷售收入人民幣2.13億元，佔比0.7%。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣9.92億元，較2020年同期的人民幣7.97億元上升24.5%，主要是因為去年同期公司部分業務受到疫情影響出現節點推遲的情況影響收入確認，今年疫情影響已基本消除，同時與業務夥伴合作項目增多並陸續開工，收入顯著增長。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣14.21億元，較2020年同期的人民幣10.73億元增加人民幣3.48億元，上升32.4%，主要是本集團設計及裝修業務所提供的高端精裝修產品和服務得到客戶的高度認可，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3.53億元，較2020年同期的人民幣2.13億元上升65.7%。本期實現投資性物業租金收入人民幣0.91億元，較2020年同期的人民幣0.67億元上升35.8%，主要是因為2020年同期受制於COVID-19爆發的影響，酒店、商業運營受到一定程度影響，本期已恢復正常運營。

## 毛利與毛利率

本期本集團實現毛利人民幣79.35億元，較2020年同期的毛利人民幣61.84億元增加28.3%，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22.0%，較2020年同期的25.9%下降3.9個百分點。其中物業銷售毛利率21.5%，較2020年同期的25.6%下降4.1個百分點，主要是因為受限價影響品牌溢價未能充分體現，毛利率出現下滑。

## 其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣14.36億元，主要包括利息收入、綜合服務收入、按公平值指定的計入其他全面收益的權益工具股息等，較2020年同期的人民幣15.57億元減少人民幣1.21億元，下降7.8%，主要是應收關聯方利息收入減少。

## 行政開支

行政開支中包括人力資源成本、日常運營費用及產品研發費等其他費用。本期本集團發生行政開支人民幣16.43億元，相比於2020年同期人民幣14.47億元增加人民幣1.96億元，上升13.5%。行政開支分為房地產開發相關業務支出、非房地產開發相關業務支出及折舊攤銷費。非房地產開發相關業務主要為項目管理、酒店業務、設計及裝修、銷售建築材料等業務。

本期本集團房地產開發相關業務發生的行政開支為人民幣8.95億元，其中人力資源成本為人民幣5.07億元(2020年同期：人民幣3.06億元)，日常運營費用為人民幣1.09億元(2020年同期：人民幣0.86億元)。相比於2020年同期人民幣7.15億元增加人民幣1.80億元，上升25.2%，費用佔銷售額的比重較2020年同期下降22.2%，得益於公司近幾年堅持優化管控模式，不斷提升人均效能。

本期本集團非房地產開發相關業務發生的行政開支人民幣4.73億元，與2020年同期的人民幣4.52億元基本持平。

本期本集團發生折舊攤銷費人民幣2.75億元，與2020年同期的人民幣2.80億元基本持平。

### 銷售開支

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9.20億元，相比於2020年同期的人民幣6.24億元增加人民幣2.96億元，上升47.4%。銷售開支分為房地產開發相關業務支出、非房地產開發相關業務支出。

本期本集團發生房地產開發相關業務的銷售開支人民幣7.53億元，相較於2020年同期的人民幣5.26億元增加人民幣2.27億元，同比上升43.2%，主要是本期推盤量及銷售額較2020年同期大幅增長，費用佔銷售額的比重較2020年同期下降11.1%。人力資源成本為房地產開發相關業務產生的銷售費用中最大單一支出，本期房地產開發相關業務產生的人力資源成本為人民幣3.28億元，相較2020年同期的人民幣2.10億元增加人民幣1.18億元，上升56.2%，主要系依據國際財務報告準則第15號—客戶合同收入準則，需對計入合同取得成本的銷售佣金進行分攤，本期結轉收入大幅增加，相應分攤的銷售佣金增加。本期產生營銷活動費用人民幣3.15億元，相較於2020年同期的人民幣2.26億元增加人民幣0.89億元，同比上升39.4%。本期產生房地產開發相關業務的日常運營費人民幣1.10億元，相較於2020年同期的人民幣0.90億元增加人民幣0.20億元，同比上升22.2%。

本期本集團發生非房地產開發相關業務的銷售開支人民幣1.67億元，相比於2020年同期人民幣0.98億元增加人民幣0.69億元，上升70.4%，主要是酒店業務量增加，相關支出同比增加，以及政府代建業務加速業務拓展開支增加。

## 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13.27億元(2020年同期：人民幣12.52億元)。本期本集團總利息開支為人民幣39.78億元，較2020年同期的人民幣38.29億元增加人民幣1.49億元，主要是本集團在建項目增多，本期加權平均佔用資金增加所致。本期總借貸加權平均利息成本為4.6%，較2020同期的5.2%下降60個基點。本期本集團持續進行債務結構優化，積極創新融資模式，擴寬融資渠道，實現融資成本持續保持在較低水平。

## 分佔合營企業及聯營公司業績

本期本集團分佔合營企業業績為盈利人民幣0.25億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣3.92億元，合共為盈利人民幣4.17億元，較2020年同期的人民幣4.72億元小幅下降人民幣0.55億元，主要是2020年同期新增投資物業，確認評估增值收益影響分佔聯營公司業績人民幣1.08億元。

## 稅項費用

本期稅項包括人民幣7.65億元的土地增值稅(2020年同期：人民幣5.89億元)和人民幣12.47億元的企業所得稅(2020年同期：人民幣9.29億元)。本期土地增值稅佔毛利比例為9.6%，與2020年同期的9.5%基本持平。本期企業所得稅實際稅負為27.5%(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收益等)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、未確認遞延稅項資產的若干境內附屬公司虧損以及就稅務目的而言不可扣減開支所導致。

## 合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2021年6月30日，本集團有合同負債餘額人民幣1,419.42億元，較2020年12月31日的人民幣1,127.99億元增加人民幣291.43億元，上升25.8%，於2021年6月30日，本集團有待轉銷項稅人民幣136.84億元，較2020年12月31日的人民幣104.91億元增加人民幣31.93億元，主要原因是本期本集團合同銷售額增加所致。

於2021年6月30日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣1,138.78億元，較2020年12月31日的人民幣836.23億元增加人民幣302.55億元，上升36.2%，主要原因是本期本集團合同銷售額增加所致。

## 融資來源及流動性

於2021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605.60億元(2020年12月31日：人民幣652.03億元)，其中銷售監管資金人民幣108.96億元(2020年12月31日：人民幣141.28億元)。總借貸人民幣1,279.18億元(2020年12月31日：人民幣1,192.02億元)，一年內到期借貸餘額為人民幣301.10億元，較2020年12月31日的一年內到期借貸餘額人民幣325.15億元減少人民幣24.05億元，一年內到期借貸佔總借貸的23.5%，較2020年12月31日的27.3%下降3.8個百分點。銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.0倍(2020年12月31日：2.0倍)，現金流較為充裕，債務結構也十分合理。淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣673.58億元(2020年12月31日：人民幣539.99億元)。淨資產負債率(淨負債／權益總額)為75.2%，與2020年12月31日的63.8%相比有所上升，主要是在滿足財務安全及發展所需資金的情況下，進一步提升資金使用效率，但淨資產負債率仍保持在合理水平。

## 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欠款和外幣應收及應付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。本期本公司未訂立任何外匯對沖安排，因人民幣升值計提了匯兌淨收益人民幣1.61億元。

## 財務保證

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2021年6月30日，抵押貸款保證為人民幣441.87億元(2020年12月31日：人民幣370.66億元)。

## 資產抵押

於2021年6月30日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣973.25億元(2020年12月31日：人民幣948.58億元)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、抵押銀行存款及於一家聯營公司權益。

## 資本承擔

於2021年6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣625.46億元(2020年12月31日：人民幣442.14億元)。

## 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，所以本集團目前沒有其他任何重大的資本開支計劃。

## 結算日後事項

於2021年7月2日，本公司的非全資附屬公司天津中交綠城城市建設發展有限公司(「天津中交綠城」)向綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」)(本公司的全資附屬公司)、中交一航局城市投資發展(天津)有限公司(「中交一航局城投」)及中交京津冀投資發展有限公司(「中交京津冀」)(統稱「認購方」)各自發出贖回通知(「贖回」)，以向彼等贖回其發行的全部永續資本證券(「永續資本證券」)。贖回價格：(1)就中交一航局城投而言為人民幣670,486,362.00元；(2)就中交京津冀而言為人民幣343,839,160.00元；(3)就綠城房產而言為人民幣704,870,278.00元。贖回價格相等於永續資本證券的本金總額。永續資本證券的應付分派(「應付分派」)：(1)就中交一航局城投而言為人民幣55,315,124.87元；(2)就中交京津冀而言為人民幣28,366,730.70元；(3)就綠城房產而言為人民幣58,151,797.94元。分派率根據永續資本證券認購協議合同上約定的天津中交綠城淨利潤決定。截至本公告日期，永續資本證券已悉數贖回，且贖回價格已悉數支付。應付分派將於2021年12月31日前支付予認購方。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年7月5日的公告。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

除已披露外，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2021年6月30日，本集團總共僱用8,917名僱員(2020年12月31日：8,081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，除已披露外，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10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資料的有關僱員，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2021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2021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2021年8月24日的審閱報告。

## 中期股息

董事會已決議不就截至2021年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

## 發表中期報告

本公司2021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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網頁([www.chinagreentown.com](http://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  
張亞東

中國，杭州  
2021年8月24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(周安橋先生為其替任董事)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。