



GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 09979)

2022

中期報告



目錄

公司簡介	2
公司資料	4
管理層討論與分析	6
企業管治	19
其他事項	21
簡明綜合財務報表審閱報告	27
簡明綜合損益及其他全面收益表	28
簡明綜合財務狀況表	29
簡明綜合權益變動表	31
簡明綜合現金流量表	32
簡明綜合財務報表附註	34
釋義	73

公司簡介

本集團是中國房地產輕資產開發模式的先行者、引領者。綠城管理成立於2010年，是綠城中國的附屬公司，也是綠城品牌和代建管理模式輸出的主體。2020年7月，綠城管理在香港聯交所主板上市，成為中國代建第一股。我們於2017年至2022年連續榮獲中國房地產TOP10研究組頒發《中國房地產代建運營引領企業》的殊榮。

綠城管理秉持「品質、信任、效益、分享」的核心價值觀，通過項目管理整合資源、輸出品牌及標準，以定制化的解決方案和高品質的服務，為客戶創造價值。核心業務包括商業代建、政府代建和其他服務等。作為代建4.0體系開創者及綠星標準制定者，綠城管理致力於為委託方、業主、供應商、員工、投資方打造「共創價值、共享利益」的生態平臺，共建激動人心的品質生活。

截至2022年6月30日，本集團(自行及透過與業務夥伴合作)於中國28個省、直轄市及自治區的107座城市擁有390個代建項目。



綠城 • 常州江南里



公司資料

董事會

執行董事

李軍先生(首席執行官)
林三九先生

非執行董事

郭佳峰先生(董事長)
張亞東先生

獨立非執行董事

林治洪先生
丁祖昱博士
陳仁君先生

審核委員會

陳仁君先生(主席)
林治洪先生
丁祖昱博士

薪酬委員會

丁祖昱博士(主席)
陳仁君先生
林治洪先生

提名委員會

林治洪先生(主席)
陳仁君先生
丁祖昱博士

授權代表

李軍先生
張盼盼女士

聯席公司秘書

張盼盼女士
蘇淑儀女士

法律顧問

香港法律方面：

瑞生國際律師事務所
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一期18樓

開曼群島法律方面：

邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
26樓

中國法律方面：

浙江天冊律師事務所
中國
浙江省
杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座11樓
310007

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

公司資料

註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

總部

中國
浙江省杭州市
西湖區
文一西路767號
西溪國際
C座9樓

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

主要股份過戶登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093
Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman
KY1-1102
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

主要往來銀行

華夏銀行股份有限公司
杭州銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

公司網址

www.lcgljt.com

股份代號

香港聯交所：09979

上市日期

2020年7月10日



管理層討論 與分析

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。



高速綠城 • 東營理想之城

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。



保障房嘉興文昌花苑

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，連續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：**本公司已服務超過1,000組多元化業務背景的優秀B端委托方，加之依托綠城品牌過往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，主管職級或以上人員超過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：**本公司憑藉多年行業積累，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，目前共有超過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4,400億元，規模佔整體可售貨值的75.1%；其中長三角經濟圈項目人民幣1,865億元佔31.9%，環渤海經濟圈、京津冀城市群項目人民幣1,430億元佔24.4%，珠三角經濟圈項目人民幣981億元佔16.7%，成渝城市群人民幣124億元佔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人民幣40.6億元，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，政府委托項目面績為13.5百萬平方米，佔比30.2%；國有企業委托項目面績為19.5百萬平方米，佔比43.6%；私營企業委托項目面績為10.8百萬平方米，佔比24.1%；金融機構委托項目面績為1.0百萬平方米，佔比2.1%。

3. 強化TO B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楠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，本公司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、服務與分享獲得讚賞。

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				
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	佔總收入(%)	2021年 人民幣千元 (未經審計)	佔總收入(%)	變動率(%) 增加/(減少)
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	1,258,509	100.0	1,080,769	100.0	16.4

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。

管理層討論與分析

- 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地產集團列支，公司按項目淨收益與綠城房地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人民幣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人民幣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%，增加的主要原因是內到期的長期應收款改列本科目人民幣40.0百萬所致。

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日收購了浙江熇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。



綠城 • 石家庄御河上院



企業管治

企業管治

企業管治常規

本公司致力於維持及推行嚴格的企業管治。本公司的企業管治原則為推進有效的內部管理措施，在所有業務範疇維持高水平的道德標準、透明度、責任心及誠信，確保業務及營運進行時均遵守適用的法律法規，以此加強董事會對所有股東的透明度與問責性。本公司的企業管治常規乃基於企業管治守則所載之原則及守則條文。除本報告所披露外，本公司於報告期間已遵守企業管治守則所載守則條文。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為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，各董事均已確認，彼等於報告期間，一直遵守標準守則所載的規定標準。

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及中期報告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。本公司之核數師德勤•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。



保障房溫州甌海鳳池佳苑



其他事項

其他事項

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2022年6月30日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）所持之本公司之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的好倉

董事或最高行政人員姓名	權益性質	普通股份數目	衍生股份數目 ⁽¹⁾	總數	於本公司權益的概約百分比
郭佳峰先生	實益擁有人	1,000,000	1,000,000	2,000,000	0.10%
張亞東先生	實益擁有人	1,000,000	1,000,000	2,000,000	0.10%
李軍先生	實益擁有人	15,738,000	5,450,000	21,188,000	1.05%
林三九先生	實益擁有人	1,440,000	3,440,000	4,880,000	0.24%

附註：

- (1) 該等權益是股份獎勵計劃項下授出的獎勵股份單位中擁有權益。

(ii) 本公司的相聯法團

董事名稱	本公司相聯法團名稱	股份數目（含授予董事之購股權或激勵股份）	佔相聯法團已發行股本百分比 ⁽³⁾
郭佳峰先生	綠城中國	4,153,140 ⁽¹⁾	0.17%
張亞東先生	綠城中國	13,502,387 ⁽²⁾	0.54%

附註：

- (1) 指(i)於綠城中國2016年購股權計劃項下的4,000,000份購股權；及(ii)153,140股綠城中國股份（作為實益擁有人）。
- (2) 指(i)於綠城中國2016年購股權計劃項下的12,600,000份購股權；及(ii)902,387股綠城中國股份（作為實益擁有人）。
- (3) 按於2022年6月30日相關個人於相關股份中的權益及綠城中國的已發行股份總數計算得出。

其他事項

除上文所披露者外，於2022年6月30日，本公司董事及最高行政人員（包括其配偶及未滿18歲子女）均無（亦不曾獲授）任何可認購本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例所界定者）的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2022年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

主要股東名稱	權益性質	普通股份數目	於本公司權益的概約百分比
綠城中國	實益擁有人	1,432,660,000	71.28%

除上文所披露者外，於2022年6月30日，就董事所知，概無任何其他人士（並非董事及本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露，或須登記於《證券及期貨條例》第336條所述的登記冊內之任何權益及／或淡倉。

股份獎勵計劃

本公司已採納兩項股份獎勵計劃，即2020年股份獎勵計劃及2022年股份獎勵計劃，本集團合資格參與者（包括任何董事）將有權參與。

2020年股份獎勵計劃

於2020年10月28日，本公司採納股份獎勵計劃（「**2020年股份獎勵計劃**」），據此，受託人將從公開市場上以本集團出資的現金購買本公司將授出的普通股（「**股份**」），並以信託形式為經選定僱員持有，直至該等股份根據2020年股份獎勵計劃的條文歸屬於相關經選定僱員。該計劃自採納日期起計十（10）年期間有效及生效。截至2022年6月30日六個月內，本公司沒有根據2020年股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。

2022年股份獎勵計劃

於2022年4月24日，本公司採納2022年股份獎勵計劃（「**2022年股份獎勵計劃**」），根據特別授權及按照計劃規則的條款向受託人發行及配發新股份。將予發行的新股份將以信託方式為承授人持有直至各歸屬期末，承授人之間的歸屬條件可能各有不同，並可於已符合董事會於授受信函中可能指定的有關歸屬條件後轉讓予承授人。

於2022年4月24日，董事會已批准建議向承授人授出合共52,024,000股獎勵股份，惟須(i)待特別授權及向關連承授人授出獎勵股份於股東特別大會(「股東特別大會」)上獲批准，及(ii)待承授人接納及其他條件獲達成後方可作實，其中(i)建議42,524,000股獎勵股份授予69名僱員承授人(並非本公司關連人士)；及(ii)9,500,000股獎勵股份建議授予4名關連承授人(為本公司關連人士)。上述事項已經過本公司於2022年6月8日召開的股東特別大會審議通過。

於2022年6月30日，本公司仍有尚未歸屬的獎勵股份共67,375,000股，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	獎勵股份數目				於2022年 6月30日
		於2022年 1月1日	期內 已授出	期內 已歸屬	期內 已失效	
關連承授人^(註1)						
郭佳峰先生	2020年12月24日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
張亞東先生	2020年12月24日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
李軍先生	2020年12月24日	1,950,000	-	-	-	1,950,000
	2022年4月24日	-	3,500,000	-	-	3,500,000
林三九先生	2020年12月24日	1,440,000	-	-	-	1,440,000
	2022年4月24日	-	2,000,000	-	-	2,000,000
其他	2020年12月24日	5,380,000	-	-	360,000	5,020,000
附屬公司董事						
詹麗英女士	2022年4月24日	-	2,000,000	-	-	2,000,000
駱禕先生	2022年4月24日	-	2,000,000	-	-	2,000,000
非關連承授人						
32名授予人士 ^(註2)	2020年12月24日	6,165,000	-	-	-	6,165,000
69名僱員	2022年4月24日	-	42,524,000	-	1,224,000	41,300,000
合計		16,935,000	52,024,000	-	1,584,000	67,375,000

註1: 於關連承授人當中，郭佳峰先生、張亞東先生、李軍先生及林三九先生為本公司執行董事／非執行董事。其他承授人包括七名本公司若干附屬公司的董事。

註2: 與本公司或本公司關連人士並無關連的選定參與者。

其他事項

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
一般營運資金	114.5	10%	114.5	—
合計	1,145.1	100%	1,138.8	6.3

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。

購股權計劃

於本報告期末，本公司並無任何購股權計劃。

股票掛鈎協議

於本報告期內，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議，或規定本公司訂立任何協議，將導致或可能導致本公司發行股份。

董事資料之變動

截至2022年6月30日，根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段，須予披露有關任何董事之資料並無變動。

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。

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。

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
首席執行官及執行董事
李軍

中國·杭州
2022年7月27日



綠城·銀川桃李春風

簡明綜合財務報表審閱報告

致綠城管理控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱第28至72頁所載綠城管理控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，當中包括截至2022年6月30日之簡明綜合財務狀況表，及截至該日止六個月之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則要求遵照其有關條文及國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等雙方協議之委聘條款，僅向全體董事會報告。除此之外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」(「香港審閱委聘準則第2410號」)進行審閱工作。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未根據國際會計準則第34號進行編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2022年7月27日

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)	16	(7,386)	(6,586)
投資物業公平值變動的虧損	11	(61)	(1,807)
收購子公司收益	21	–	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	7	466,831	345,081
所得稅開支	8	(101,132)	(69,116)
期內利潤		365,699	275,965
其他全面(開支)收益			
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		(58)	4,464
期內全面收益總額		365,641	280,429
以下人士應佔期內利潤：			
本公司擁有人		360,825	270,432
非控股權益		4,874	5,533
		365,699	275,965
下列人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		360,767	274,896
非控股權益		4,874	5,533
		365,641	280,429
每股盈利			
– 基本(人民幣元)	10	0.19	0.14
– 攤薄(人民幣元)	10	0.18	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	102,724	102,082
無形資產	12	441,461	—
使用權資產	11	18,414	16,516
投資物業	11	46,896	46,956
商譽	21	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	20	100,665	100,742
其他長期應收款項	13	190,000	238,000
遞延稅項資產		25,929	18,431
收購物業的按金	23	62,351	7,080
		2,275,997	1,543,074
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	814,223	748,847
合約資產	15	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	20	71,103	75,031
應收關聯方欠款	22(ii)	227,098	240,049
分類為持作出售的物業	11	—	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
		3,427,055	3,701,089
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	1,132,297	943,066
應付關聯方欠款	22(ii)	290,097	245,962
應付股息	9	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
		2,041,966	1,843,887
流動資產淨額		1,385,089	1,857,202
總資產減流動負債		3,661,086	3,400,276

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)
股本及儲備			
股本	18	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
總權益		3,493,303	3,371,711
非流動負債			
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	20	29,551	–
		167,783	28,565
		3,661,086	3,400,276

第28至72頁的簡明綜合財務報表已於2022年7月27日經董事會批准並授權刊發，並由以下董事代表簽署：

李軍
董事

林三九
董事

簡明綜合權益變動表

(截至 2022 年 6 月 30 日止六個月)

	本公司擁有人應佔權益											總計
	股本	股份溢價	法定儲備	為股份 獎勵計劃而 持有的股份	合併儲備	特別儲備	按公平值 計入其他 全面收益		保留盈利	本公司 擁有人應佔	非控股權益	
							的儲備	以股份為基礎 的付款儲備				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於 2022 年 1 月 1 日 (經審核)	16,324	2,933,656	198,751	(58,266)	(1,470,994)	79,384	56,394	9,542	1,576,469	3,341,260	30,451	3,371,711
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	360,825	360,825	4,874	365,699
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(58)	-	-	(58)	-	(58)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(58)	-	360,825	360,767	4,874	365,641
轉撥至法定儲備	-	-	445	-	-	-	-	-	(445)	-	-	-
發行普通股	445	-	-	(445)	-	-	-	-	-	-	-	-
確認以股權結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	-	22,765	-	22,765	-	22,765
確認作為分派的股息 (附註 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	(387,422)	(387,422)	-	(387,422)
收購一間附屬公司 (附註 21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143,048	143,048
清算一間附屬公司	-	-	(3)	-	-	-	-	-	3	-	(22,440)	(22,440)
於 2022 年 6 月 30 日 (未經審核)	16,769	2,933,656	199,193	(58,711)	(1,470,994)	79,384	56,336	32,307	1,549,430	3,337,370	155,933	3,493,303

	本公司擁有人應佔權益											總計
	股本	股份溢價	法定儲備	為股份 獎勵計劃而 持有的股份	合併儲備	特別儲備	按公平值 計入其他 全面收益		保留盈利	本公司 擁有人應佔	非控股權益	
							的儲備	以股份為基礎 的付款儲備				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於 2021 年 1 月 1 日 (經審核)	16,324	2,961,194	125,997	(99,910)	(1,470,994)	79,384	50,882	1,520	1,410,802	3,075,199	27,010	3,102,209
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	270,432	270,432	5,533	275,965
期內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	4,464	-	-	4,464	-	4,464
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	4,464	-	270,432	274,896	5,533	280,429
確認以股權結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	-	10,848	-	10,848	-	10,848
確認作為分派的股息 (附註 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	(332,855)	(332,855)	-	(332,855)
清算一間附屬公司	-	-	(2,500)	-	-	-	-	-	2,500	-	-	-
於 2021 年 6 月 30 日 (未經審核)	16,324	2,961,194	123,497	(99,910)	(1,470,994)	79,384	55,346	12,368	1,350,879	3,028,088	32,543	3,060,631

簡明綜合現金流量表

(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)
經營活動			
營運資金變動前的經營現金流量		435,563	305,766
貿易及其他應收款項(增加)減少		(4,475)	60,346
合約資產增加		(78,382)	(89,595)
應收關聯方欠款減少(增加)		4,045	(25,559)
貿易及其他應付款項增加		72,236	6,950
應付關聯方欠款增加		43,562	72,146
合約負債增加		11,243	20,807
經營所得現金		483,792	350,861
已繳所得稅		(120,537)	(92,294)
經營活動所得現金淨額		363,255	258,567
投資活動			
已收利息		44,008	37,439
已收合營公司股息		8,781	7,975
已收按公平值計入其他全面收益的股本工具投資的股息		–	5,000
出售於一間聯營公司權益的所得款項		1,000	–
出售物業、廠房及設備所得款項		328	2,054
出售投資物業所得款項		4,600	1,576
於聯營公司的投資		(2,000)	(1,450)
於合營公司的投資		(30,000)	(12,240)
購買物業、廠房及設備		(7,775)	(8,479)
支付使用權資產		(802)	–
支付租金保證金		–	(365)
提取租金保證金		73	–
其他長期應收款項的墊款		–	(280,000)
支付其他長期應收款項的安排費用		–	(240)
其他長期應收款項的還款		8,000	–
向關聯方貸款的墊款		(4,000)	(2,000)
向關聯方貸款的還款		6,300	3,000
向第三方貸款的墊款		–	(157,000)
向第三方貸款的還款		–	16,000
收購附屬公司的現金(流出)流入淨額	21	(400,000)	8,235
提取已抵押銀行存款		2,467	1,638
存放已抵押銀行存款		(8,995)	–
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		320,524	1,481,338
購買按公平值計入損益的金融資產		(310,000)	(1,584,155)
投資活動所用現金淨額		(367,491)	(481,674)

簡明綜合現金流量表
(截至2022年6月30日止六個月)

	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)
融資活動		
已付利息	(3,110)	(1,606)
已付股息	(387,391)	(3,811)
第三方墊款	–	25,000
償還租賃負債	(3,809)	(5,550)
融資活動(所用)所得現金淨額	(394,310)	14,033
匯率變動的影響	273	(3,970)
現金及現金等價物減少淨額	(398,273)	(213,044)
期初現金及現金等價物	2,137,648	2,397,335
期末現金及現金等價物	1,739,375	2,184,291

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「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。

2. 主要會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

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。

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號業務合併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。

2. 主要會計政策(續)

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	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
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	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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(附註)	112,490	88,751
	1,258,509	1,080,769

附註：於本中期期間，其他服務收入包括：i) 為若干政府項目提供的項目管理服務，金額為人民幣95,680,000元(截至2021年6月30日止6個月：人民幣73,260,000元)，由綠城中國的附屬公司投標並由本集團管理，因為本集團在2020年8月前未獲得房地產開發一級資質。自本集團於2020年8月獲得一級資質以來，本集團不再訂立該類安排。因此，本集團在收入分類中將若干項目的收入呈列為「其他」；ii) 建築設計及其他諮詢服務人民幣16,810,000元(截至2021年6月30日止6個月：人民幣15,491,000元)。來自其他服務的收入均少於本集團總收入的10%。因此，所有其他服務均歸類為如下一個報告分部。

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

3. 收入及分部資料(續)

(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	30,284	254,497	921	285,702	(285,702)	-
總計	795,016	635,784	113,411	1,544,211	(285,702)	1,258,509
分部業績	284,397	46,029	57,906	388,332	219	388,551
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(附註22(i)(f))						(19,836)
期內利潤						365,699

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

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	797,952	333,023	93,094	1,224,069	(143,300)	1,080,769
分部業績	231,888	29,833	41,331	303,052	219	303,271
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(附註22(i)(f))						(15,000)
期內利潤						275,965

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

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(附註22(i)(d))	480	501
	51,366	38,906
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
	81,207	44,330

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
	3,978	12,451

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

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(附註22(i)(g))	(1,025)	(1,497)
租賃負債的利息	(454)	(541)
其他	(265)	(31)
	(3,610)	(2,528)

7. 除稅前利潤

期內除稅前利潤經扣除：

	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)
董事薪酬	7,795	8,669
薪酬及其他福利	423,268	375,669
退休福利計劃供款	18,513	9,542
員工成本(包括董事薪酬)	449,576	393,880
物業、廠房及設備折舊	6,756	7,397
攤銷無形資產	24,256	—
使用權資產折舊	4,041	5,248

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

8. 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(「企業所得稅」)	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)
	101,132	69,116

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%)。

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

9. 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：人民幣零元)。

10. 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)
盈利		
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	360,825	270,432
	千股	千股
股份數目		
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	23,751	28,450
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,960,831	1,950,595

所用分母與上文每股基本及攤薄盈利詳述者相同。

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

11. 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

於本中期期間，本集團就物業、廠房及設備產生額外開支人民幣7,775,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣8,479,000元)。

於本中期期間，本集團訂立若干新租賃協議用作辦公場所，租賃期介乎兩至三年。本集團須每月作出定額付款。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣5,939,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣6,385,000元)及租賃負債人民幣5,137,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣6,385,000元)。

於本中期期末，本集團的投資物業由本公司董事進行估值。本公司董事採用市場法根據類似物業的市場可觀察交易釐定本集團持有的所有投資物業公平值，並作出調整以反映相關物業的位置及狀況。投資物業的公平值由此減少人民幣61,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,807,000元)已直接於截至2022年6月30日止六個月的損益中確認。

此外，於本中期期間，本集團完成出售賬面值為人民幣4,600,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,228,000元)的分類為持作出售的投資物業，以獲取現金所得款項人民幣4,600,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,576,000元)，概無確認有關出售的收益或虧損(截至2021年6月30日止六個月：收益人民幣348,000元)。

12. 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楠里建設管理有限公司(「綠城楠里」，前稱浙江楠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。收購詳情載於附註21。

無形資產具有有限可使用年期並按直線法八年攤銷，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。

13. 其他長期應收款項

	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)
固定利率其他長期應收款項：		
– 第三方有抵押及有擔保貸款(附註)	230,000	238,000
分析為		
流動	40,000	–
非流動	190,000	238,000
	230,000	238,000

附註：於2022年6月30日，第三方貸款的賬面值為人民幣230,000,000元(2021年12月31日：人民幣238,000,000元)，期限為兩年至兩年半(2021年12月31日：兩年至兩年半)，須於各自的到期日悉數償還。貸款的固定利率為每年6%(2021年12月31日：6%)。貸款以抵押品作為抵押，例如土地使用權、股東權益、及借款人的貿易應收款項等。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再抵押有關抵押品。債務人的信用質量以及就其他長期應收款項抵押的相關抵押品並無發生重大變動。由於有該等抵押品，本集團並無確認其他長期應收款項的虧損撥備。

本公司董事認為，由於截至報告日期本集團並無逾期其他長期應收款項結餘，故信貸風險及違約率均並無顯著增加。

其他長期應收款項減值評估的詳情載於附註16。

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

14. 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	130,304	125,536
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	656,426	602,291
應收股息	15,000	–
預付款項	10,959	21,020
進項增值稅	1,534	–
	814,223	748,847

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。

於2022年6月30日，其他應收款項包括第三方有抵押及有擔保貸款為人民幣495,000,000元(2021年12月31日：人民幣455,000,000元)。該等墊款預期將於一年內收回，其年利率介乎6%至15%(2021年12月31日：6%至15%)。該等墊款以由土地使用權、股東權益、在建工程及借款人的貿易應收款項組成的抵押品作為抵押。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再抵押有關抵押品。債務人的信用質量以及就該等墊款抵押的相關抵押品並無發生重大變動。因此，本公司董事認為，由於截至報告日期並無逾期該等墊款結餘，故信貸風險及違約率均並無顯著增加。

除上述墊款外，於2022年6月30日，其他應收款項包括第三方無抵押及無擔保墊款人民幣272,000元(2021年12月31日：人民幣零元)。該等墊款的年利益為10%(2021年12月31日：無)，預期將於一年內收回。

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

14. 貿易及其他應收款項(續)

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	130,304	125,536

減值評估的詳情載於附註16。

15. 合約資產

	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)
代建服務 合約資產	592,698	514,316
減：信貸虧損撥備	(36,472)	(31,904)
	556,226	482,412

減值評估的詳情載於附註16。

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

16. 預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)

	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)
(已確認)已撥回減值虧損：		
– 合約資產	(4,568)	(4,688)
– 貿易應收款項	(3,133)	(2,450)
– 其他應收款項	204	(1,137)
– 應收關聯方欠款	111	1,689
	(7,386)	(6,586)

於本中期期間，本集團並無撤銷任何應收貿易應收款項及其他應收款項(截至2021年6月30日止六個月：本集團已撤銷若干應收貿易應收款項及其他應收款項分別為人民幣10,000元及人民幣360,000元)。

截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採納的輸入數據以及假設及估計方法的釐定基準與編製本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表所依從者一致。

17. 貿易及其他應付款項

	於2022年	於2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	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
	1,132,297	943,066

於2022年6月30日，其他應付款項包括第三方無抵押及無擔保墊款人民幣25,000,000元(2021年12月31日：人民幣25,000,000元)。該等墊款預期將於一年內償還，年利率為介乎12%至15%(2021年12月31日：12%至15%)。

17. 貿易及其他應付款項(續)

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
	18,817	7,767

18. 股本

	股份數目	金額 港元 (「港元」)
法定		
每股面值0.01港元的普通股		
於2021年1月1日、2021年6月30日、2022年1月1日 及2022年6月30日	100,000,000,000	1,000,000,000
	股份數目	金額 港元
		於簡明綜合財務 狀況表呈列為 人民幣千元
已發行及繳足		
於2021年1月1日及 2021年6月30日(附註(i))	1,957,976,000	19,579,760
於2022年1月1日(附註(ii))	1,957,976,000	19,579,760
透過配售而發行的新股份(附註(iii))	52,024,000	520,240
於2022年6月30日	2,010,000,000	20,100,000

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

18. 股本(續)

附註：

- (i) 於2021年1月1日及2021年6月30日的股份數目包含就2020年股份獎勵計劃在市場購回金額達118,363,000港元(相等於約人民幣99,910,000元)的35,830,961股股份，其已在簡明綜合權益變動表中呈列為「為股份獎勵計劃而持有的股份」。
- (ii) 包含截至2022年1月1日，從市場回購用于股份獎勵計劃的20,895,961股股份，共計69,027,000港元(折合人民幣約58,266,000元)，作為「用於股份獎勵計劃所持股份」計入合並股東權益變動表。
- (iii) 2022年6月20日，本公司向2022股份獎勵計劃的受托人和管理者發行並已分配52,024,000股普通股(每股0.01港元)用於2022股份獎勵計劃。該新發行並分配的股份金額折合人民幣約445,000元，作為「用於股份獎勵計劃所持股份」計入簡明合並股東權益變動表。

19. 以股份為基礎的付款交易

股份獎勵計劃

2020年股份獎勵計劃

本公司的股份獎勵計劃(「2020年股份獎勵計劃」)乃根據一項於2020年10月28日通過的董事會決議案獲採納，主要旨在向本公司董事及合資格僱員提供激勵，以留住彼等繼續為本集團的持續經營及發展效力，將於2030年10月27日到期。

下表披露2020年股份獎勵計劃的變動：

	獎勵股份數目
於2022年1月1日尚未歸屬	16,935,000
於期內沒收	(360,000)
於2022年6月30日尚未歸屬	16,575,000

於本中期期間，概無根據2020年股份獎勵計劃授出或行使獎勵股份。

19. 以股份為基礎的付款交易(續)

股份獎勵計劃(續)

2022年股份獎勵計劃

本公司2022年股份獎勵計劃(「2022年股份獎勵計劃」)以2022年4月24日通過的董事會決議為依據，主要目的是通過獎勵留住董事和合格員工，確保本集團持續經營和發展。該計劃將於2032年4月23日到期。根據2022年股份獎勵計劃，本公司董事會或者授權人可以將股份獎勵給予合資格員工，包括本公司的董事。根據2022年股份獎勵計劃，獎勵股份需向服務2022年股份獎勵計劃的信託契約的信託公司(「信託公司」)發行並分配新股份，並且本公司需委託一位獨立受託人，即香港中央證券信託有限公司(「受託人」)，擔任本公司2022年股份獎勵計劃的管理者。

2022年股份獎勵計劃項下的獎勵股份總數不應超過於2022年4月24日已發行股份總數的2.657%。

於2022年6月30日，本公司已向受託人發行並分配了52,024,000股獎勵股份。2022年4月24日，本集團根據2022年股份獎勵計劃已將所有上述獎勵股份授予73名董事和合格員工(「受讓人」)。根據授予書中規定的授予標準和條件，應分三批授予獎勵股份：(i) 30%的獎勵股份將在授予日一週年時授予，(ii) 30%的獎勵股份將在授予日兩週年時授予，(iii) 40%的獎勵股份將在授予日三週年時授予。黨相關受讓人滿足所有授予條件，有權獲得相應獎勵股份時，受託人應按照股份獎勵計劃規則向受讓人轉讓相關經授予的股份。另外，每位受讓人向本公司承諾，獎勵股份授予後，只有黨證交所每日報價單上的每股最新收盤價不低於每股6.5港元時才能售出經授予的獎勵股份。

19. 以股份為基礎的付款交易(續)

股份獎勵計劃(續)

2022年股份獎勵計劃(續)

本公司有權指導信托公司的相關活動，並且能利用其對信托公司的權利影響回報風險敞口。因此，信托公司的資產負債計入本集團簡明合並財務狀況表，用於股份獎勵計劃所持的普通股份視為庫存股份，作為權益扣除項計為「用於股份獎勵計劃所持股份」。

流通在外獎勵股份的變動如下：

	獎勵股份數目
截至2022年1月1日	—
已授予	52,024,000
於本期間沒收	(1,224,000)
截至2022年6月30日	50,800,000

2022年4月24日授予的獎勵股份的估計公平值為228,000,000港元(相等於人民幣約187,735,000元)。該獎勵股份公平值是基於二項式模型計算。

該獎勵股份公平值的計算依據還包括如下假設：

主要參數	2022年4月24日
股份價格	5.75港元
銷售條件	6.50港元
預計年期	10年
預期波動	38.330%
預期股息收益率	4.217%
無風險利率	2.784%

預期波動基於本公司和相同行業中可比公司的歷史平均年化日波動。該模型中的預期年限基於上述授予條件條款。

利用二項式模型估算獎勵股份的公平值。用於計算獎勵股份公平值的變量和假設以董事和評估師的最佳估計為依據。變量和假設發生改變可能導致獎勵股份公平值變化。

19. 以股份為基礎的付款交易(續)

股份獎勵計劃(續)

2022年股份獎勵計劃(續)

於各中期期末，本集團修訂對最終預期歸屬的2020年股份獎勵計劃及2022年股份獎勵計劃股份獎勵數目的估計。修訂原估計的影響(如有)於損益確認，而以股份為基礎的付款儲備亦會作出相應調整。

20. 金融工具的公平值計量

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值

本集團部份金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供該等金融資產及金融負債公平值的釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)以及公平值計量按照公平值計量的輸入數據的可觀察程度進行分類的公平值等級(1至3級)的資料。

- 第1級公平值計量乃基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)進行的計量；
- 第2級公平值計量乃基於資產或負債的可直接(即價格)或間接(即按價格推算)觀察的輸入數據進行的計量，惟第1級所包括的報價除外；及
- 第3級公平值計量乃基於並非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值方法進行的計量。

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

20. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值(續)

金融工具	公平值	公平值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據
無報價權益投資	按公平值計入其他全面收益的股本工具：人民幣22,790,000元(2021年12月31日：人民幣21,989,000元)	第3級	收入法－於此法中，貼現現金流量法用於計算預期股息收入及最終出售所得款項的現值。	貼現率為6.0%(2021年12月31日：5.6%)。(附註(i))
	按公平值計入其他全面收益的股本工具：人民幣49,860,000元(2021年12月31日：人民幣50,708,000元)	第3級	市場法－於此法中，一項資產或證券的價值乃基於市價比率發展(市場上之投資者就類似資產或證券支付之價格)釐定。	經調整價格盈利率率(「市盈率」)為6.7(2021年12月31日：6.4)，經參考類似行業中上市實體之市盈率釐定。(附註(ii))
				缺乏市場流通性貼現31.1%(2021年12月31日：30.2%)，經參考類似行業上市實體之股份價格釐定。(附註(iii))

20. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值(續)

金融工具	公平值	公平值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	按公平值計入其他全面收益的股本工具：人民幣28,015,000元(2021年12月31日：人民幣28,045,000元)	第3級	相關淨資產價值乃基於開發中物業的預期可變現淨值而得出；其透過由該開發中物業之未來銷售產生的貼現未來收入減達成銷售條件將產生之成本，加上相關淨資產的其他可識別資產及負債之調整價值而計算。	用於釐定開發中物業價值的貼現率為10.1%(2021年12月31日：10.1%)，計入使用資本資產定價模式釐定的加權平均資本成本。(附註(i)) 用於釐定開發中物業價值的每平方米預期價格範圍為人民幣6,800元至人民幣33,000元(2021年12月31日：人民幣7,900元至人民幣33,500元)(附註(iv))
結構性存款	按公平值計入損益的金融資產：人民幣71,103,000元(2021年12月31日：人民幣75,031,000元)	第3級	收入法－於此法中，貼現現金流量法用於計算預期利息收入及最終出售所得款項的現值。	貼現率為2.0%(2021年12月31日：2.2%)。(附註(i))
業務合併的或有代價	按公平值計入損益的金融負債：人民幣29,551,000元	第3級	貼現現金流量法根據適當貼現率用於計算來自或有代價流出本集團的預期未來經濟利益現值。	貼現率為4.6%(附註(i))

20. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值(續)

附註：

- (i) 單獨情況所用的貼現率上升將導致按公平值計入損益之金融資產及金融負債的公平值計量減少，反之亦然。
- (ii) 單獨情況所用的經調整市盈率上升將導致無報價權益投資的公平值計量增加，反之亦然。
- (iii) 單獨情況所用的缺乏市場流通性折讓上升將導致無報價權益投資的公平值計量減少，反之亦然。
- (iv) 單獨情況所用的每平方米預期價格上升將導致無報價權益投資的公平值計量增加，反之亦然。

金融資產的第3級公平值計量的對賬：

	按公平值計入 其他全面收益 的金融資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融 資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融 負債 人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)	93,393	–	–
公平值收益：			
– 於損益	–	6,511	–
– 於其他全面收益	5,952	–	–
購買	–	1,584,155	–
出售	–	(1,481,338)	–
於2021年6月30日(未經審核)	99,345	109,328	–
於2022年1月1日(經審核)	100,742	75,031	–
公平值收益(虧損)：			
– 於損益	–	6,596	(2,458)
– 於其他全面開支	(77)	–	–
收購一間附屬公司(附註21)	–	–	(27,093)
購買	–	310,000	–
出售	–	(320,524)	–
於2022年6月30日(未經審核)	100,665	71,103	(29,551)

20. 金融工具的公平值計量(續)

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值(續)

損益賬包括的期內損益總額當中，於本報告期末持有與按公平值計入損益的金融資產有關的未實現收益為人民幣4,407,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣173,000元)。「其他收益及虧損」包括按公平值計入損益的金融資產的公平值收益或虧損。

計入其他全面收益的所有損益均與本報告期末及可比報告期間持有的按公平值計入其他全面收益的無報價股本工具有關，並呈報為按公平值計入其他全面收益儲備的變動。於本中期期間，按公平值計入其他全面收益的股本工具的股息人民幣15,000,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣5,000,000元)已於簡明綜合損益及其他全面收益表的「其他收入」項下確認。

損益賬包括的期內損益總額當中，於本報告期末持有與按公平值計入損益的金融負債有關的未實現虧損為人民幣2,458,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣零元)。「其他收益及虧損」包括按公平值計入損益的金融負債的公平值收益或虧損。

並非根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值(但須披露公平值)

本公司董事認為簡明綜合財務報表內按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

21. 收購附屬公司

截至2022年6月30日止六個月收購附屬公司的詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
綠城楠里 (附註)	代建	2022年1月27日	60%	427,093

附註：本公司全資附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城房地產建設管理集團」)以人民幣400,000,000元的固定人民幣現金代價(帶有或有代價安排)收購了綠城楠里60%的股權。根據相關安排，本集團在完成收購後的三年內必須支付根據綠城楠里新項目管理項目的應收服務費確定的經調整的額外增量代價。經調整的額外代價的最高金額為人民幣200,000,000元。收購日或有代價的公平值為人民幣27,093,000元。截至2022年6月30日，本集團已結算現金代價人民幣400,000,000元，或有代價的條件尚未完全滿足。本集團收購綠城楠里旨在繼續拓展自身商業項目管理運作。

截至2021年6月30日止六個月收購附屬公司的詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
杭州綠城江濱建設管理有限公司 (「綠城江濱」)(附註(a))	代建	2021年1月1日	100%	10,000
杭州綠城江景建設管理有限公司 (「綠城江景」)(附註(a))	代建	2021年1月1日	100%	-
杭州綠城濱峰建設管理有限公司 (「綠城濱峰」)(附註(b))	代建	2021年1月1日	49%	-

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

21. 收購附屬公司(續)

附註：

- (a) 綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城建設管理集團」)以現金對價人民幣10,000,000元收購綠城江濱100%股權。綠城江濱為綠城江濱的全資附屬公司，因此於進行收購後，其作為一間附屬公司併入本集團。本集團收購綠城江濱及綠城江景，以繼續擴大本集團的政府代建業務。
- (b) 綠城濱峰曾為本集團的合營公司(擁有其51%股權)。於綠城建設管理集團收購綠城濱峰的額外49%股權後，綠城濱峰成為本集團全資附屬公司。本集團收購綠城濱峰旨在繼續擴大本集團的政府代建業務。

收購附屬公司的影響概要如下：

	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)
於收購日期確認的資產及負債的公平值		
物業、廠房及設備	—	2,113
無形資產	465,717	—
遞延稅項資產	—	545
貿易及其他應收款項	56,983	23,194
合約資產	—	4,679
應收母公司欠款	—	10,000
銀行結餘及現金	—	8,235
貿易及其他應付款項	(48,650)	(30,323)
應付所得稅項	—	(213)
其他應付稅項	—	(1,472)
合約負債	—	(6,237)
遞延稅項負債	(116,429)	—
	357,621	10,521
非控股權益	(143,048)	—
	214,573	10,521
減：		
收購附屬公司的收益	—	521
	214,573	10,000

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

21. 收購附屬公司(續)

	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)
轉讓的代價按以下方式償付：		
現金	400,000	—
或然代價安排	27,093	—
應付代價	—	10,000
	427,093	10,000
因收購產生的商譽：		
轉讓代價	427,093	10,000
減：所取得淨資產的已確認金額	214,573	10,000
	212,520	—
收購產生的現金(流出)流入淨額：		
已付現金	(400,000)	—
所取得的銀行結餘及現金	—	8,235
	(400,000)	8,235

已收購的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項)於收購日期的公平值為人民幣56,983,000元，總合約金額為人民幣56,983,000元，預期將為綠城熻里全部收回。

收購附屬公司採用收購法入賬。

收購綠城熻里後提升了商譽，因為收購包含綠城熻里的配套員工以及在收購日仍在與潛在新客戶洽談的一些潛在合約。上述益處並非直接根據商譽來確認，因為上述益處不符合可識別無形資產的確認標準。因上述收購產生的商譽均不可減免稅項。

參考附屬公司淨資產的經確認金額的應攤分額，收購日期確認的非控制性權益計算為人民幣143,048,000元。

21. 收購附屬公司(續)

與收購綠城熻里相關的或有代價為人民幣27,093,000元，以公平值計量且其變動計入當期損益。在本中期期間，因或有代價公平值變化而導致的損失為人民幣2,458,000元，計入「其他收益或損失」。

收購相關成本屬不重大且並無計入於收購成本，以及於簡明綜合損益及其他全面收益內確認為「行政開支」項目內期內產生的開支。

於本中期期間包括的利潤當中，人民幣44,140,000元產生自綠城熻里的額外業務。本中期期間的收入包括人民幣108,435,000元產生自綠城熻里。

如果2022年1月1日綠城熻里收購完成，本集團在本中期內的收入將為人民幣108,435,000元，本中期期間的利潤將為人民幣44,140,000元。本估計信息僅供說明之目的，不表示2022年1月1日完成收購後本集團可實際獲得的收入和業績，且不構成未來業績的預測。

為確定綠城熻里在本中期初完成收購後本集團的「估計」收入和利潤，本公司董事已利用收購日無形資產的確認金額計算無形資產的攤銷。

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：

(a) 向關聯方提供代建服務

	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)
溫州綠城樂居項目管理有限公司 (「溫州樂居項目管理」)	(1)	38,709	22,040
杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司 (「杭州錢江」)	(1)	29,032	17,276
溫州綠城樂居企業管理有限公司 (「溫州樂居企業管理」)	(1)	21,185	23,878
杭州綠城鼎力建設管理有限公司 (「綠城鼎力」)	(3)	15,344	–
浙江綠城時代建設管理有限公司 (「浙江時代」)	(3)	9,495	18,464
山東綠新萬合房產管理有限公司 (「綠新萬合」)	(3)	9,023	4,222
杭州綠興工程項目管理有限公司 (「杭州綠興項目管理」)	(1)	4,265	3,841
麗水綠星樂居建設管理有限公司 (「麗水綠星樂居」)	(1)	2,967	7,032
綠城景豐房地產建設管理有限公司 (「綠城景豐」)	(3)	47	2,171
綠城長裕建設管理有限公司 (「綠城長裕」)	(3)	–	2,785
綠城房地產集團有限公司 (「綠城房地產集團」)	(1)	–	2,682
杭州方氏織造有限公司 (「杭州方氏」)	(1)	–	670
其他		1,107	685
		131,174	105,746

22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

(b) 向關聯方提供建築設計及教育諮詢服務

	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)
浙江綠城都會建築規劃設計有限公司 (「浙江綠城都會」)	(3)	1,161	–
青島綠城華川置業有限公司 (「青島綠城」)	(1)	85	170
浙江綠城利普建築設計有限公司 (「浙江綠城利普」)	(3)	70	392
西南綠城房地產開發有限公司	(3)	–	52
其他		–	50
		1,316	664

(c) 關聯方租金收入

	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)
浙江星鏈營銷策劃有限公司(「浙江星鏈」)	(3)	–	344

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

(d) 關聯方貸款產生的利息收入

	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)
浙江綠城坤業房產建設管理有限公司 (「浙江坤業」)	(3)	377	–
浙江綠城景道園林工程有限公司 (「綠城景道園林」)	(3)	–	120
其他		103	381
		480	501

(e) 自關聯方收取諮詢及其他服務

	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)
浙江時代	(3)	47,869	52,872
綠城北方建設管理有限公司(「綠城北方」)	(3)	33,466	32,368
浙江綠城利普	(3)	27,935	14,128
上海輔秦建設工程管理有限公司(「上海輔秦」)	(3)	23,362	21,702
綠城綠明建設管理有限公司(「綠城綠明」)	(3)	19,928	42,747
綠城田園城市建設發展有限公司(「綠城田園」)	(3)	15,987	16,673

22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

(e) 自關聯方收取諮詢及其他服務(續)

	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)
綠城創新建設管理有限公司(「綠城創新」)	(3)	15,720	19,628
浙江綠城都會	(3)	15,327	–
浙江坤業	(3)	13,282	39,165
綠城正弘(北京)建設管理有限公司(「綠城正弘」)	(3)	12,981	14,267
海南綠城綠明建設管理有限公司(「海南綠明」)	(3)	11,058	575
浙江綠城匠信建設管理有限公司(「浙江匠信」)	(3)	7,072	4,517
綠城長裕	(3)	6,757	14
新疆綠城創景建設管理有限公司(「新疆創景」)	(3)	5,345	8,346
綠新萬合	(3)	792	211
溫州樂居企業管理	(1)	–	5,213
溫州樂居項目管理	(1)	–	4,667
其他		116	6,298
		256,997	283,391

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(i) 於本中期期間，除於簡明綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

(f) 許可費用

於2020年2月24日，本公司與綠城中國就若干「綠城」(「Greentown」)或相關商標訂立許可協議，初始期限自其生效日期(即2020年2月24日)起至上市日期後十年止。根據許可協議，於2020年7月10日(即本公司的上市日期)後由綠城中國向本公司收取許可費用，具體如下：(i)第1年：人民幣30,000,000元；(ii)第2年：人民幣40,000,000元；(iii)第3年：人民幣50,000,000元；(iv)第4至第10年各年：人民幣60,000,000元；及(v)第11年至第20年各年：人民幣60,000,000元(如適用)，以不滿一個完整曆年按比例計算。第1年至第10年的許可費用亦須以綠城中國及本公司可能協定的較低金額為準，且第11年至第20年的許可費用亦可能按綠城中國及本公司的協定進行調整。

截至2022年6月30日止六個月，根據許可協議，本集團已產生人民幣19,836,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣15,000,000元)的許可費，並已於簡明綜合損益及其他全面收益表中呈列為「銷售及營銷開支」。

(g) 關聯方貸款的利息開支

	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)
浙江綠城佳園建設工程管理有限公司 (「綠城佳園」)	(3)	625	999
綠城正弘	(3)	400	498
		1,025	1,497

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下：

	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)
應收關聯方欠款			
交易相關			
綠城房地產集團	(1)	5,234	5,234
綠城景道園林	(3)	700	700
青島綠城	(1)	90	—
浙江綠城利普	(3)	74	377
其他		21	21
		6,119	6,332
非交易相關			
浙江坤業	(3)	41,598	44,827
綠城田園	(3)	32,638	29,610
浙江時代	(3)	30,857	32,857
綠城北方	(3)	16,886	22,181
上海輔秦	(3)	14,256	16,900
新疆創景	(3)	13,897	13,897
山東綠城萬合房地產建設 管理有限公司(「山東萬合」)	(3)	13,745	11,803
綠城正弘	(3)	12,663	12,114
綠城創新	(3)	11,900	7,100
海南綠明	(3)	9,000	8,026
浙江匠信	(3)	8,301	5,299
北京雲溪綠城房地產開發有限公司(「北京雲溪綠城」)	(1)	6,473	7,973
綠城綠明	(3)	6,114	6,114
寧波杭州灣新區綠開建設管理有限公司	(3)	2,000	—
綠城房地產集團	(1)	1,487	1,417
浙江綠城繁星控股集團有限公司(「綠城繁星」)	(3)	656	619
綠成長裕	(3)	408	468
綠城景道園林	(3)	365	5,365

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

	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)
應收關聯方欠款			
非交易相關			
杭州綠城都會建築設計有限公司(「綠城都會」)	(3)	—	7,116
綠城楊柳郡房地產有限公司(「綠城楊柳郡」)	(1)	—	1,477
杭州綠星原力企業管理諮詢有限公司(「綠星原力」)	(2)	—	501
其他		71	500
		223,315	236,164
		229,434	242,496

除非交易相關的應收綠城田園欠款人民幣8,000,000元(2021年12月31日:人民幣5,000,000元)(合計應收利息人民幣322,000元(2021年12月31日:人民幣151,000元))、應收浙江坤業欠款人民幣8,000,000元(2021年12月31日:人民幣8,000,000元)(合計應收利息人民幣377,000元(2021年12月31日:人民幣149,000元))、應收綠城景道園林欠款人民幣零元(2021年12月31日:人民幣5,000,000元)(合計應收利息人民幣365,000元(2021年12月31日:人民幣365,000元))、應收綠城都會欠款人民幣零元(2021年12月31日:人民幣6,885,000元)(合計應收利息人民幣零元(2021年12月31日:人民幣231,000元))、以及應收綠星原力欠款人民幣零元(2021年12月31日:人民幣300,000元)(合計應收利息人民幣零元(2021年12月31日:人民幣1,000元))為向關聯方提供的無抵押墊款,其按年利率10%(2021年12月31日:10%)計息,且預期將於12個月內收回。上述其他非交易相關的應收關聯方欠款乃主要為有關向關聯方支付的履約保證金及向關聯方就代建業務事先支付的基金,有關金額均預期將按要求或按於正常經營週期內收取,全部均為免息。

上述應收關聯方欠款乃以減去累計減值虧損人民幣2,336,000元(2021年12月31日:人民幣2,447,000元)前的金額呈列。應收關聯方欠款的減值評估詳情載於附註16。

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

下表為按發票日期呈列的交易相關的應收關聯方欠款總額的賬齡分析。

		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		164	931
180天至365天		554	–
365天以上		5,401	5,401
		6,119	6,332

	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)
預付款項(包括貿易及其他應收款項)			
綠城北方	(3)	8,000	17,020
綠城綠明	(3)	508	–
綠城長裕	(3)	–	468
		8,508	17,488

	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)
關聯方合約資產			
溫州樂居項目管理	(1)	3,033	–
綠城房地產集團	(1)	2,601	2,601
海南綠明	(3)	–	298
		5,634	2,899

上述向關聯方的合約資產乃於減去累計減值虧損人民幣628,000元(2021年12月31日:人民幣360,000元)前呈列。

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

	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)
應付關聯方欠款			
<u>交易相關</u>			
浙江坤業	(3)	34,431	33,047
綠城綠明	(3)	28,643	22,337
綠城田園	(3)	25,689	17,102
綠城正弘	(3)	20,434	15,989
綠城房地產集團	(1)	20,420	583
浙江綠城利普	(3)	17,160	–
新疆創景	(3)	11,567	4,454
浙江時代	(3)	9,363	25,321
浙江綠城都會	(3)	6,830	10,000
上海輔秦	(3)	6,715	4,183
浙江匠信	(3)	6,454	1,357
綠城創新	(3)	6,355	3,353
山東萬合	(3)	6,311	14,007
綠城長裕	(3)	4,779	–
海南綠明	(3)	4,605	871
綠新萬合	(3)	3,594	3,594
綠城景豐	(3)	1,847	6,674
綠城都會	(3)	685	–
其他		318	–
		216,200	162,872

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

	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)
應付關聯方欠款			
非交易相關			
浙江時代	(3)	17,760	18,460
綠城楊柳郡	(1)	13,827	487
綠城佳園	(3)	12,175	11,550
綠城正弘	(3)	6,034	6,086
綠新萬合	(3)	4,586	4,586
綠城景豐	(3)	4,353	–
浙江綠城市政基礎設施建設管理有限公司 (「綠城市政」)	(3)	2,970	2,970
綠城鼎力	(3)	2,800	7,800
綠城中國	(4)	2,412	2,400
新疆創景	(3)	2,146	5,821
成都綠晟置業有限公司	(1)	2,063	–
綠城北方	(3)	1,447	1,447
浙江星鏈	(3)	546	798
海南島三亞日出觀光有限公司	(1)	–	20,000
其他		778	685
		73,897	83,090
		290,097	245,962

除非交易相關的應付綠城佳園欠款人民幣10,000,000元(2021年12月31日:人民幣10,000,000元)(合計應付利息人民幣2,175,000元(2021年12月31日:人民幣1,550,000元))及應付綠城正弘欠款人民幣6,000,000元(2021年12月31日:人民幣6,000,000元)(合計應付利息人民幣34,000元(2021年12月31日:人民幣86,000元))為來自關聯方的墊款,其分別按年利率15%及16%(2021年12月31日:15%及16%)計息,而其他墊款為免息。所有上述其他非交易相關的應付關聯方欠款為無抵押及按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

(截至2022年6月30日止六個月)

22. 關聯方披露(續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

下表為根據發票日期呈列的交易相關的應付關聯方欠款的賬齡分析。

	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	215,725	159,469
1至2年	—	2,928
2至3年	—	—
3年以上	475	475
	216,200	162,872

附註：

- (1) 本集團同系附屬公司
- (2) 本集團控股股東的聯營公司或合營公司
- (3) 本集團聯營公司或合營公司
- (4) 母公司

(iii) 主要管理人員薪酬

截至2022年6月30日止六個月，本公司董事及本集團的其他主要管理層成員薪酬如下：

	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)
薪資、董事袍金及其他福利	6,590	6,598
績效獎金	2,550	2,280
退休福利計劃供款	428	368
以股份為基礎的付款	8,349	6,416
辭退福利	—	157
	17,917	15,819

董事及主要行政人員的酬金由薪酬委員會經考慮個人績效及市場趨勢後釐定。

23. 主要非現金交易

於本中期期間，本集團與項目擁有人訂立協議，以部分由若干項目擁有人開發的物業結算來自彼等的貿易應收款項人民幣55,271,000元。由於若干物業的轉移於報告日期仍未完成，該金額被分類為「收購物業的按金」並於2022年6月30日簡明綜合財務狀況表內單獨呈列為流動資產。

在綠城都會(本集團的合營公司)日期為2022年4月29日的股東決議案獲同意後，綠城房地產建設管理集團有限公司(作為綠城都會的其中一名股東)已將來自綠城都會的應收貸款人民幣6,885,000元融資化，以作為該合營公司的額外投資。作出該額外投資後，綠城都會仍為本集團的合營公司。

釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「細則」或「章程細則」	指	本公司於2020年7月10日起生效且經不時修訂或補充的組織章程細則(經修訂及重列)
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「核數師」	指	本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及臺灣
「公司」、「綠城管理」或「本公司」	指	綠城管理控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯交所上市(股份代號：09979)
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03900)，為我們的控股股東

「集團」、「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「上市日期」	指	2020年7月10日(即本公司股份上市並於聯交所開始買賣的日期)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「招股章程」	指	本公司日期為2020年6月29日的招股章程
「報告期」或「期內」	指	截至2022年6月30日止六個月
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份獎勵計劃」	指	根據本公司於2020年10月28日作出的公告，本公司於2020年10月28日採納的股份獎勵計劃，以向合資格參與者授出股份以作獎勵
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元