

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)

(股份代碼：3900)

## 截至2026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394.81億元，本公司擁有人應佔利潤約人民幣0.82億元；
- 於2026年6月30日，銀行存款及現金(包括受限制銀行存款)總額約為人民幣618.65億元，為一年內到期借款餘額的2.0倍，維持高位；
- 有息負債持續壓降，短債佔比為23.2%，維持低位；
- 總借貸加權平均利息成本為3.2%，較2025年同期的3.6%下降40個基點，再創新低；
- 取得總合同銷售約人民幣947億元，位列行業第四；其中，自投項目銷售約人民幣602億元，權益銷售額約人民幣407億元，均位列行業第六；
- 新增22宗地，總可售面積約115萬平方米，預計可售貨值達約人民幣459億元，位列行業第四，其中一二線城市貨值佔比達94%，北上杭貨值佔比達71%。

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2026年6月30日止六個月(「**本報告期**」、「**本期**」或「**2026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2025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2026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2026年6月30日止六個月－未經審核

|                  |    | 截至6月30日止六個月         |                     |
|------------------|----|---------------------|---------------------|
|                  | 附註 | 2026年<br>人民幣千元      | 2025年<br>人民幣千元      |
| 收入               | 3  | 39,481,421          | 53,368,264          |
| 銷售成本             |    | <u>(35,093,827)</u> | <u>(46,209,369)</u> |
| 毛利               |    | 4,387,594           | 7,158,895           |
| 其他收入             | 4  | 804,576             | 930,255             |
| 其他收益             | 5  | 300,385             | 75,518              |
| 營銷開支             |    | (1,050,735)         | (1,057,187)         |
| 行政開支             |    | (1,215,264)         | (1,522,822)         |
| 財務費用             | 6  | (1,137,860)         | (1,140,689)         |
| 預期信用虧損模式下的減值虧損淨值 |    | (542,928)           | (216,248)           |
| 非金融資產減值虧損淨值      |    | (1,187,022)         | (1,717,178)         |
| 投資物業公平值變動虧損      |    | (177,816)           | (3,339)             |
| 出售附屬公司(虧損)/收益淨值  |    | (46,332)            | 678                 |
| 分佔合營企業業績         |    | (161,709)           | (419,352)           |
| 分佔聯營公司業績         |    | <u>312,944</u>      | <u>148,521</u>      |
| 除稅前利潤            |    | 285,833             | 2,237,052           |
| 稅項               | 7  | <u>(197,079)</u>    | <u>(1,025,577)</u>  |
| 期內利潤             |    | <u>88,754</u>       | <u>1,211,475</u>    |
| 以下人士應佔：          |    |                     |                     |
| 本公司擁有人           |    | 81,715              | 209,907             |
| 非控股股東權益          |    | <u>7,039</u>        | <u>1,001,568</u>    |
|                  |    | <u>88,754</u>       | <u>1,211,475</u>    |

## 中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2026年6月30日止六個月－未經審核

|                                          |    | 截至6月30日止六個月      |                  |
|------------------------------------------|----|------------------|------------------|
|                                          | 附註 | 2026年<br>人民幣千元   | 2025年<br>人民幣千元   |
| 期內利潤                                     |    | <u>88,754</u>    | <u>1,211,475</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>(49,919)</u>  | <u>(13,304)</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<br>的公平值(虧損)／收益，除稅後 |    | <u>(111,906)</u> | <u>69,154</u>    |
| 期內其他全面收益                                 |    | <u>(161,825)</u> | <u>55,850</u>    |
| 全面收益總額                                   |    | <u>(73,071)</u>  | <u>1,267,325</u> |
| 以下人士應佔：                                  |    |                  |                  |
| 本公司擁有人                                   |    | (81,121)         | 263,382          |
| 非控股股東權益                                  |    | <u>8,050</u>     | <u>1,003,943</u> |
|                                          |    | <u>(73,071)</u>  | <u>1,267,325</u> |
| 每股盈利                                     |    |                  |                  |
| 基本                                       | 9  | <u>人民幣0.03元</u>  | <u>人民幣0.08元</u>  |
| 攤薄                                       | 9  | <u>人民幣0.03元</u>  | <u>人民幣0.08元</u>  |

# 中期簡明綜合財務狀況表

2026年6月30日－未經審核

|                     | 附註 | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------------|----|--------------------------|---------------------------|
| <b>非流動資產</b>        |    |                          |                           |
| 物業、廠房及設備            |    | <b>11,622,138</b>        | 11,655,838                |
| 投資物業                |    | <b>11,514,844</b>        | 11,728,473                |
| 使用權資產               |    | <b>863,161</b>           | 1,021,107                 |
| 無形資產                |    | <b>271,216</b>           | 270,220                   |
| 商譽                  |    | <b>981,761</b>           | 981,761                   |
| 於聯營公司權益             |    | <b>27,409,243</b>        | 27,439,481                |
| 於合營企業權益             |    | <b>8,482,452</b>         | 9,431,372                 |
| 指定按公平值計入其他全面收益的權益投資 |    | <b>933,699</b>           | 1,068,990                 |
| 遞延稅項資產              |    | <b>11,832,615</b>        | 11,242,754                |
| 其他非流動資產             |    | <b>543,342</b>           | 583,751                   |
| 非流動資產總額             |    | <b>74,454,471</b>        | 75,423,747                |
| <b>流動資產</b>         |    |                          |                           |
| 可供發展物業              |    | <b>10,890,977</b>        | 7,091,496                 |
| 發展中物業               |    | <b>161,449,682</b>       | 168,765,397               |
| 已竣工待售物業             |    | <b>33,892,059</b>        | 37,710,923                |
| 其他存貨                |    | <b>1,300,435</b>         | 1,254,888                 |
| 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項   | 10 | <b>7,739,484</b>         | 8,187,568                 |
| 合同資產                |    | <b>3,518,837</b>         | 3,590,230                 |
| 合同成本                |    | <b>756,796</b>           | 588,913                   |
| 應收關聯人士款項            | 12 | <b>71,756,832</b>        | 67,714,028                |
| 預付所得稅               |    | <b>9,206,244</b>         | 8,957,724                 |
| 其他預付稅項              |    | <b>8,033,200</b>         | 7,338,748                 |
| 受限制銀行存款             |    | <b>3,414,146</b>         | 4,077,160                 |
| 現金及現金等價物            |    | <b>58,450,723</b>        | 59,160,399                |
| 流動資產總額              |    | <b>370,409,415</b>       | 374,437,474               |

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

2026年6月30日－未經審核

|                  | 附註 | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------|----|--------------------------|---------------------------|
| <b>流動負債</b>      |    |                          |                           |
| 貿易及其他應付款項        | 11 | 39,012,839               | 50,103,638                |
| 合同負債             |    | 119,655,571              | 109,017,690               |
| 應付關聯人士款項         | 12 | 28,269,948               | 30,135,854                |
| 應付所得稅            |    | 5,232,562                | 8,274,671                 |
| 其他應付稅項           |    | 11,704,608               | 11,123,924                |
| 租賃負債             |    | 42,658                   | 38,112                    |
| 銀行及其他借款          |    | 16,553,015               | 14,967,811                |
| 優先票據             |    | 118,343                  | 103,113                   |
| 公司債務工具           |    | 13,627,507               | 9,673,392                 |
| 按公平值計入損益的金融負債    |    | 65,118                   | 64,900                    |
| 流動負債總額           |    | 234,282,169              | 233,503,105               |
| <b>淨流動資產</b>     |    | 136,127,246              | 140,934,369               |
| <b>資產總額減流動負債</b> |    | 210,581,717              | 216,358,116               |
| <b>非流動負債</b>     |    |                          |                           |
| 銀行及其他借款          |    | 82,178,624               | 90,733,890                |
| 優先票據             |    | 5,406,278                | 3,506,369                 |
| 公司債務工具           |    | 12,948,769               | 14,401,228                |
| 租賃負債             |    | 308,828                  | 424,916                   |
| 遞延稅項負債           |    | 1,494,554                | 1,497,090                 |
| 按公平值計入損益的金融負債    |    | 247,991                  | 80,376                    |
| 非流動負債總額          |    | 102,585,044              | 110,643,869               |
| <b>資產淨值</b>      |    | 107,996,673              | 105,714,247               |

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

2026年6月30日－未經審核

|             | 附註 | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------|----|--------------------------|---------------------------|
| 權益          |    |                          |                           |
| 股本          |    | 243,176                  | 243,176                   |
| 儲備          |    | <u>34,843,233</u>        | <u>34,940,957</u>         |
| 本公司擁有人應佔總權益 |    | <u>35,086,409</u>        | <u>35,184,133</u>         |
| 非控股股東權益     |    | <u>72,910,264</u>        | <u>70,530,114</u>         |
| 權益總額        |    | <u>107,996,673</u>       | <u>105,714,247</u>        |

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 1 編製基準

本中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則（「國際會計準則」）第34號：中期財務報告。其於2026年8月25日獲授權刊發。

除預計將於2026年年度財務報表中反映的會計政策變動外，中期簡明綜合財務資料已根據與2025年年度財務報表所採納的相同會計政策編製。任何會計政策變動詳情載於附註2。

中期簡明綜合財務資料已符合香港會計準則第34號編製，要求管理層作出影響政策應用及所呈報截至結算日之資產與負債、收入與開支金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

### 2 會計政策變動

國際會計準則理事會已就本會計期間首次生效的國際財務報告準則會計準則頒佈多項修訂本。其中僅國際財務報告準則第9號修訂本「金融工具」及國際財務報告準則第7號修訂本「金融工具：披露－金融工具分類及計量修訂本」與本集團的財務報表相關。採納該等修訂本的影響將於下文討論。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則或闡釋。

國際財務報告準則第9號修訂本「金融工具」及國際財務報告準則第7號修訂本「金融工具：披露－金融工具分類及計量修訂本」

該等修訂本主要涵蓋三個方面：

- 該等修訂本澄清金融資產或金融負債何時確認及終止確認。其亦引入一項選擇性例外情況，允許實體在金融負債使用電子支付系統以現金結算的情況下，於結算日期之前終止確認金融負債，惟須符合特定條件。
- 就評估金融資產是否有合約現金流量（僅為支付本金及未償還本金利息）而言，該等修訂本澄清利息評估，並為具有或有特徵（例如環境、社會及管治（「ESG」）相關特徵）的金融資產引入額外測試。該等修訂本亦澄清具有無追索權特徵的金融資產與可能會更改適用評估的合約關連工具之間的區別。



## 2 會計政策變動(續)

- 該等修訂本就出售指定於按公平值計入其他全面收益之權益工具之投資，以及就非按公平值計入損益之金融工具(其包含可能根據與基本借貸風險及成本變動並無直接關係之或有事件之發生或不發生而改變合約現金流量金額之合約條款)引入新披露。

於採納該等修訂本後，本集團已選擇應用豁免終止確認使用合資格電子支付系統以現金結算的若干貿易應付款項。在例外情況下，當本集團通過合資格電子支付系統啟動支付指示時，該等貿易應付款項將終止確認，因此，不再具有提取、停止或取消支付指示及獲取用於結算的現金的實際能力，且與支付系統相關的結算風險並不重大。本集團已一致將此選擇應用於通過相同合資格電子支付系統作出的所有結算。

本集團已追溯應用該等修訂本。在過渡規定許可下，本集團並無重列過往期間。應用例外情況對本集團呈列期間之綜合財務報表並無重大影響。

## 3 收入及分部匯報

### (a) 分部匯報

本集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員(合稱為「**主要經營決策者**」)。經營分部乃根據本集團交予主要經營決策者評核業績並分配資源的內部報告釐定。此亦為本集團組織及管理的基準。

就管理目的而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單元，並設有下列五個報告經營分部：

- 物業發展
- 酒店業務
- 物業投資
- 項目管理
- 其他(包括銷售建築材料、設計及裝修以及其他業務)

### (i) 分部業績

分部業績指各分部除稅後所賺取收益或產生之虧損，惟並無分配本質上屬非經常性或與主要經營決策者對本集團經營業績之評估(例如其他收入及收益、應佔聯營公司及合營企業業績、未分配財務費用、未分配開支及未分配稅項)無關之收入或開支。分部收益及業績乃向主要經營決策者匯報以作資源分配及表現評估之計量單位。



### 3 收入及分部匯報(續)

#### (a) 分部匯報(續)

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2026年6月30日止六個月

|          | 物業發展<br>人民幣千元     | 酒店業務<br>人民幣千元  | 物業投資<br>人民幣千元    | 項目管理<br>人民幣千元    | 其他<br>人民幣千元      | 分部總計<br>人民幣千元     | 抵銷<br>人民幣千元        | 總計<br>人民幣千元       |
|----------|-------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 分部收入     |                   |                |                  |                  |                  |                   |                    |                   |
| 客戶合同收入   | 36,165,095        | 462,205        | -                | 1,424,013        | 1,290,333        | 39,341,646        | -                  | 39,341,646        |
| 租金收入     | -                 | -              | 139,775          | -                | -                | 139,775           | -                  | 139,775           |
| 對外分部收入總計 | 36,165,095        | 462,205        | 139,775          | 1,424,013        | 1,290,333        | 39,481,421        | -                  | 39,481,421        |
| 分部間收入    | -                 | 1,234          | 21,827           | -                | 2,240,709        | 2,263,770         | (2,263,770)        | -                 |
| 分部收入總計   | <u>36,165,095</u> | <u>463,439</u> | <u>161,602</u>   | <u>1,424,013</u> | <u>3,531,042</u> | <u>41,745,191</u> | <u>(2,263,770)</u> | <u>39,481,421</u> |
| 分部業績     | <u>(33,307)</u>   | <u>2,258</u>   | <u>(117,606)</u> | <u>298,627</u>   | <u>(55,342)</u>  | <u>94,630</u>     | <u>-</u>           | <u>94,630</u>     |
| 未分配行政開支  |                   |                |                  |                  |                  |                   |                    | (22,285)          |
| 未分配其他收入  |                   |                |                  |                  |                  |                   |                    | 21,126            |
| 未分配財務收入  |                   |                |                  |                  |                  |                   |                    | (115)             |
| 未分配稅項    |                   |                |                  |                  |                  |                   |                    | <u>(4,602)</u>    |
| 期內利潤     |                   |                |                  |                  |                  |                   |                    | <u>88,754</u>     |

### 3 收入及分部匯報 (續)

#### (a) 分部匯報 (續)

截至2025年6月30日止六個月

|             | 物業發展<br>人民幣千元     | 酒店業務<br>人民幣千元  | 物業投資<br>人民幣千元  | 項目管理<br>人民幣千元    | 其他<br>人民幣千元      | 分部總計<br>人民幣千元     | 抵銷<br>人民幣千元        | 總計<br>人民幣千元       |
|-------------|-------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>分部收入</b> |                   |                |                |                  |                  |                   |                    |                   |
| 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      | <u>49,651,391</u> | <u>454,114</u> | <u>138,787</u> | <u>1,361,194</u> | <u>4,765,442</u> | <u>56,370,928</u> | <u>(3,002,664)</u> | <u>53,368,264</u> |
| <b>分部業績</b> | <u>818,602</u>    | <u>7,759</u>   | <u>50,967</u>  | <u>315,015</u>   | <u>7,094</u>     | <u>1,199,437</u>  | <u>–</u>           | <u>1,199,437</u>  |
| 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       |                   |                |                |                  |                  |                   |                    | <u>6,405</u>      |
| 期內利潤        |                   |                |                |                  |                  |                   |                    | <u>1,211,475</u>  |

### 3 收入及分部匯報(續)

#### (a) 分部匯報(續)

##### (ii) 分部資產

全部資產均分配至經營分部，惟若干現金及現金等價物、受限制銀行存款、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、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項、預付所得稅、無形資產、遞延稅項資產、其他預付稅項以及應收關聯人士款項則除外。

下表分別呈列本集團經營分部於2026年6月30日及2025年12月31日的資產資料：

|        | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------|--------------------------|---------------------------|
| 物業發展   | 403,505,880              | 407,517,790               |
| 酒店業務   | 9,859,137                | 10,348,398                |
| 物業投資   | 11,877,807               | 12,048,257                |
| 項目管理   | 6,436,471                | 6,530,519                 |
| 其他     | 10,909,362               | 10,880,028                |
|        | <hr/>                    | <hr/>                     |
| 分部資產總額 | 442,588,657              | 447,324,992               |
| 未分配    | 2,275,229                | 2,536,229                 |
|        | <hr/>                    | <hr/>                     |
| 綜合資產   | <u>444,863,886</u>       | <u>449,861,221</u>        |

### 3 收入及分部匯報(續)

#### (a) 分部匯報(續)

##### (iii) 分部負債

全部負債均分配至經營分部，惟若干貿易及其他應付款項、應付關聯人士款項、應付所得稅、其他應付稅項以及遞延稅項負債則除外。

下表分別呈列本集團經營分部於2026年6月30日及2025年12月31日的負債資料：

|        | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------|--------------------------|---------------------------|
| 物業發展   | 313,406,072              | 320,788,512               |
| 酒店業務   | 785,492                  | 827,690                   |
| 物業投資   | 1,685,605                | 2,243,187                 |
| 項目管理   | 2,373,804                | 2,571,056                 |
| 其他     | 16,561,131               | 15,807,115                |
| 分部負債總額 | 334,812,104              | 342,237,560               |
| 未分配    | 2,055,109                | 1,909,414                 |
| 綜合負債   | <u>336,867,213</u>       | <u>344,146,974</u>        |

##### (iv) 地區資料

本集團的綜合收入及業績主要源自中國(居住國)市場，且本集團幾乎全部綜合非流動資產均位於中國。

### 3 收入及分部匯報(續)

#### (b) 收入

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2026年6月30日止六個月

|            | 物業發展<br>人民幣千元     | 酒店業務<br>人民幣千元  | 物業投資<br>人民幣千元 | 項目管理<br>人民幣千元    | 其他<br>人民幣千元      | 總計<br>人民幣千元       |
|------------|-------------------|----------------|---------------|------------------|------------------|-------------------|
| 對外客戶       | 36,165,095        | 462,205        | 139,775       | 1,424,013        | 1,290,333        | 39,481,421        |
| 分部間        | —                 | 1,234          | 21,827        | —                | 2,240,709        | 2,263,770         |
| 小計         | 36,165,095        | 463,439        | 161,602       | 1,424,013        | 3,531,042        | 41,745,191        |
| 非客戶合同的收入調整 | —                 | —              | (139,775)     | —                | —                | (139,775)         |
| 抵銷         | —                 | (1,234)        | (21,827)      | —                | (2,240,709)      | (2,263,770)       |
| 總計         | <u>36,165,095</u> | <u>462,205</u> | <u>—</u>      | <u>1,424,013</u> | <u>1,290,333</u> | <u>39,341,646</u> |

##### 截至2025年6月30日止六個月

|            | 物業發展<br>人民幣千元     | 酒店業務<br>人民幣千元  | 物業投資<br>人民幣千元 | 項目管理<br>人民幣千元    | 其他<br>人民幣千元      | 總計<br>人民幣千元       |
|------------|-------------------|----------------|---------------|------------------|------------------|-------------------|
| 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        |
| 非客戶合同的收入調整 | —                 | —              | (130,827)     | —                | —                | (130,827)         |
| 抵銷         | —                 | (1,250)        | (7,960)       | —                | (2,993,454)      | (3,002,664)       |
| 總計         | <u>49,651,391</u> | <u>452,864</u> | <u>—</u>      | <u>1,361,194</u> | <u>1,771,988</u> | <u>53,237,437</u> |

#### 4 其他收入

|                         | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | 2026年          | 2025年          |
|                         | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 利息收入                    | 534,980        | 706,686        |
| 綜合服務收入                  | 81,970         | 55,480         |
| 政府補助                    | 36,235         | 30,569         |
| 指定按公平值計入其他全面收益的權益投資股息收入 | 19,537         | 26,370         |
| 其他                      | 131,854        | 111,150        |
|                         | <u>804,576</u> | <u>930,255</u> |
| 總計                      | <u>804,576</u> | <u>930,255</u> |

#### 5 其他收益

|                                  | 截至6月30日止六個月    |               |
|----------------------------------|----------------|---------------|
|                                  | 2026年          | 2025年         |
|                                  | 人民幣千元          | 人民幣千元         |
| 匯兌收益淨值                           | 190,095        | 36,025        |
| 重新計量合營企業產生的收益                    | 95,509         | —             |
| 出售物業、廠房及設備以及使用權資產項目收益淨值          | 5,640          | 1,162         |
| 按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動收益／<br>(虧損) | 93             | (1,131)       |
| 出售一家合營企業虧損                       | —              | (15,458)      |
| 回購公司債務工具虧損                       | (1,326)        | (257)         |
| 其他                               | 10,374         | 55,177        |
|                                  | <u>300,385</u> | <u>75,518</u> |
| 總計                               | <u>300,385</u> | <u>75,518</u> |

## 6 財務費用

|                        | 截至6月30日止六個月        |                |
|------------------------|--------------------|----------------|
|                        | 2026年<br>人民幣千元     | 2025年<br>人民幣千元 |
| 銀行貸款及其他借款以及應付關聯人士款項的利息 | <b>1,913,601</b>   | 2,269,997      |
| 優先票據利息                 | <b>167,724</b>     | 180,645        |
| 公司債務工具利息               | <b>508,329</b>     | 491,886        |
| 租賃利息                   | <b>7,714</b>       | 10,705         |
|                        | <hr/>              | <hr/>          |
| 借款成本總額                 | <b>2,597,368</b>   | 2,953,233      |
| 減：資本化於發展中物業與在建工程的利息開支  | <b>(1,459,508)</b> | (1,812,544)    |
|                        | <hr/>              | <hr/>          |
| 總計                     | <b>1,137,860</b>   | 1,140,689      |
|                        | <hr/>              | <hr/>          |

## 7 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      |                |
|----------|------------------|----------------|
|          | 2026年<br>人民幣千元   | 2025年<br>人民幣千元 |
| 即期稅項：    |                  |                |
| 中國企業所得稅  | <b>662,602</b>   | 1,864,013      |
| 中國土地增值稅  | <b>140,262</b>   | 1,501,647      |
|          | <hr/>            | <hr/>          |
| 小計       | <b>802,864</b>   | 3,365,660      |
|          | <hr/>            | <hr/>          |
| 遞延稅項：    |                  |                |
| 中國企業所得稅  | <b>(602,230)</b> | (1,513,233)    |
| 中國土地增值稅  | <b>(3,555)</b>   | (826,850)      |
|          | <hr/>            | <hr/>          |
| 小計       | <b>(605,785)</b> | (2,340,083)    |
|          | <hr/>            | <hr/>          |
| 期內稅項支出總額 | <b>197,079</b>   | 1,025,577      |
|          | <hr/>            | <hr/>          |

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。



## 7 稅項(續)

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，本集團的大部分中國內地附屬公司的稅率為25%，但部分附屬公司享有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。

中國土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定估計。中國土地增值稅已按增值額適用多級超額累進稅率計提，並附有若干允許扣減項目。

## 8 股息

於中期期間，董事會已決議不宣派截至2025年12月31日止年度的末期股息(截至2025年6月30日止六個月：宣派截至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)。

董事會已決議不就截至2026年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

## 9 每股盈利

本公司普通股擁有人應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

|                       | 截至6月30日止六個月                 |                             |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                       | 2026年                       | 2025年                       |
|                       | 人民幣千元                       | 人民幣千元                       |
| 盈利：                   |                             |                             |
| 本公司擁有人應佔期內利潤          | <u>81,715</u>               | <u>209,907</u>              |
| 就每股基本和攤薄盈利而言的盈利       | <u><u>81,715</u></u>        | <u><u>209,907</u></u>       |
|                       | 截至6月30日止六個月                 |                             |
|                       | 2026年                       | 2025年                       |
| 股份：                   |                             |                             |
| 就計算每股基本盈利而言的加權平均普通股股數 | <b>2,539,598,690</b>        | 2,536,948,750               |
| 有攤薄潛力普通股的影響：          |                             |                             |
| 購股權及股份獎勵              | <u>549,581</u>              | <u>2,300,518</u>            |
| 就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數   | <u><u>2,540,148,271</u></u> | <u><u>2,539,249,268</u></u> |

計算每股攤薄盈利乃基於本公司普通權益擁有人應佔利潤人民幣81,715,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣209,907,000元)。用於計算的加權平均普通股股數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加權平均普通股股數計算。

綠城管理控股有限公司的潛在攤薄普通股股數並不重大，因此並無納入計算截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月期間的每股攤薄盈利。

## 10 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

|             | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 貿易應收款項      | 2,094,551                | 2,489,089                 |
| 減：虧損撥備      | (368,938)                | (316,574)                 |
| 貿易應收款項的賬面淨值 | <u>1,725,613</u>         | <u>2,172,515</u>          |
| 其他應收款項      | 5,547,313                | 5,564,988                 |
| 減：虧損撥備      | (761,618)                | (629,486)                 |
| 其他應收款項的賬面淨值 | <u>4,785,695</u>         | <u>4,935,502</u>          |
| 預付款項及訂金     | <u>1,228,176</u>         | <u>1,079,551</u>          |
| 總計          | <u><u>7,739,484</u></u>  | <u><u>8,187,568</u></u>   |

本集團主要給予裝修服務及建築服務客戶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2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 90日內     | 715,890                  | 1,156,804                 |
| 91至180日  | 162,017                  | 317,605                   |
| 181至365日 | 528,820                  | 353,632                   |
| 超過365日   | <u>687,824</u>           | <u>661,048</u>            |
| 總計       | <u><u>2,094,551</u></u>  | <u><u>2,489,089</u></u>   |

## 11 貿易及其他應付款項

|             | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 貿易應付款項      | 34,285,398               | 42,103,690                |
| 其他應付款項及應計費用 | 4,727,441                | 7,999,948                 |
| 總計          | <u>39,012,839</u>        | <u>50,103,638</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2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 180日內    | 25,000,366               | 26,177,097                |
| 181至365日 | 3,632,621                | 10,369,153                |
| 超過365日   | 5,652,411                | 5,557,440                 |
| 總計       | <u>34,285,398</u>        | <u>42,103,690</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：

|           | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------|--------------------------|---------------------------|
| 應收關聯人士款項： |                          |                           |
| – 聯營公司    | 6,799,478                | 6,658,384                 |
| – 合營企業    | 11,928,215               | 13,557,967                |
| – 非控股股東   | 55,414,010               | 49,954,640                |
| – 股東公司    | 39,070                   | 27,938                    |
| – 董事      | –                        | 18,615                    |
| 總計        | <u>74,180,773</u>        | <u>70,217,544</u>         |
| 應付關聯人士款項： |                          |                           |
| – 聯營公司    | 17,753,200               | 17,799,623                |
| – 合營企業    | 3,235,881                | 4,389,533                 |
| – 非控股股東   | 6,960,558                | 7,366,278                 |
| – 股東公司    | 320,309                  | 349,208                   |
| – 董事      | –                        | 231,212                   |
| 總計        | <u>28,269,948</u>        | <u>30,135,854</u>         |

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2026年6月30日，已評估及確認虧損撥備金額人民幣2,423,941,000元(2025年12月31日：人民幣2,503,516,000元)。

## 管理層討論與分析

### 經營回顧

2026年上半年，房地產市場延續調整態勢。中央和地方圍繞「努力穩定房地產市場」的明確導向精準施策，同時需求端持續釋放，市場呈現結構性修復的特徵，部分核心城市新房及二手房的成交量價均有所回升，但分化格局進一步加深，市場整體仍處於低位盤整。從統計數據來看，行業規模仍在收縮，全國新建商品房銷售金額和銷售面積同比降幅進一步擴大；投資仍不樂觀，開發投資降幅繼續下探，房企開發到位資金明顯下滑；土地供應縮量分化，核心區位土拍競爭加劇。因此，整體且可持續的市場回穩仍面臨較大的壓力。

面對持續深度調整的行業環境，綠城中國堅持戰略引領，錨定戰略2030規劃目標，堅定以現金流安全為核心，持續固本強基，提質增效。上半年，公司各項經營舉措平穩、有序、高效的落實，銷售排名穩居前列，新增投資守住質量，經營發展以穩促進；同時，財務狀況安全穩健，品質優勢持續穩固，公司發展底盤進一步夯實。綠城中國連續22年榮膺「中國房地產百強企業綜合實力Top10」，並憑借穩健經營、產品力及交付力等優勢榮獲多項榮譽。

### 業績概覽

本期本集團取得收入人民幣394.81億元，較2025年同期的人民幣533.68億元減少人民幣138.87億元，下降26.0%。本公司擁有人應佔利潤人民幣0.82億元，較2025年同期的人民幣2.10億元減少人民幣1.28億元，下降61.0%，主要是受本集團上半年結轉面積及均價同比下降影響，導致收入減少；同時，由於房地產市場仍處於調整期，且公司為促進長遠發展，繼續積極推動長庫存去化，導致本期收入結轉的毛利率有所下降。此外，2026年中期計提相關資產減值及公平值變動損失淨額人民幣19.08億元（2025年中期：人民幣19.38億元），進而影響了本公司擁有人應佔利潤。

## 營銷端：應對挑戰，去化有力

2026年上半年，綠城集團累計取得總合同銷售面積約422萬平方米，總合同銷售金額約人民幣947億元，位列行業第四位。自投項目累計取得合同銷售面積約182萬平方米，合同銷售金額約人民幣602億元；其中歸屬於綠城集團的權益金額約人民幣407億元，自投銷售及權益銷售排名均為全國第六位。自投項目回款率達101%，銷售均價約每平方米人民幣33,125元，均保持行業較高水平。代建管理項目累計取得銷售面積約240萬平方米，銷售金額約人民幣345億元。

**市佔領先，結構聚焦。**持續鞏固市佔領先優勢，在蘇州、西安、長沙、寧波等9個城市位列當地第一，較2025年新增4城，另在上海、杭州、南京等9城位列前十。銷售結構保持聚焦，一二城市銷售額佔比達83%，長三角區域佔比達69%。

**夯實能力，實現突破。**不斷強化營銷核心能力，做准項目前策，動態校準及調整首開及續銷策略，上半年多個項目實現點狀突破。武漢外灘玫瑰園首開打贏，量價兌現均超交底目標；廣州馥香園續銷強勁，二季度流速明顯提升，為廣州市海珠區銷售額Top3。同時，堅定攻堅存量，通過精準調度，一盤一策，完成2021年及以前庫存去化約人民幣97.7億元，超額達成半年度存量去化目標。

## 投資端：安全為基，穩中求進

上半年，在供地同比大幅減少、核心地塊土拍競爭趨於白熱化的背景下，本公司嚴守投資安全底線，堅持「做一成一」，穩中求進，審慎拓展項目。上半年新增22宗地，可售面積約115萬平方米，本集團承擔成本約人民幣186億元，預計新增貨值達人民幣459億元，位列行業第四。新拓項目平均權益顯著提升，較2025年末提升12個百分點至81%。

**深耕核心，精準擴面。**公司持續聚焦核心城市核心板塊，強化項目自身質地研判，同時全力把握城市分化下的結構性投資機會。上半年新拓項目中，一二線城市的貨值佔比達94%，同比提升6個百分點。其中北京、上海及杭州新增貨值約人民幣324億元，佔比達71%。同時也在成都、濟南、福州、西安等優質二線城市以及持續深耕的浙江省內寧波、嘉興、東陽等精準補倉，優化自身土儲結構，為後續發展儲備了充足動能。

## 2026年上半年新增土地儲備表

| 序號 | 地塊／項目名稱     | 權益    | 綠城方<br>承擔金額<br>(人民幣<br>百萬元) | 可售面積<br>(平方米) |
|----|-------------|-------|-----------------------------|---------------|
| 1  | 杭州和萱庭       | 60%   | 317                         | 40,433        |
| 2  | 杭州星映金沙      | 32%   | 154                         | 28,924        |
| 3  | 杭州錦瀾玉華      | 38%   | 991                         | 70,583        |
| 4  | 杭州未來科技城01地塊 | 50%   | 1,063                       | 79,144        |
| 5  | 杭州未來科技城03地塊 | 50%   | 880                         | 41,224        |
| 6  | 杭州沁芳庭       | 70%   | 1,452                       | 90,178        |
| 7  | 杭州月印玉璟      | 100%  | 1,530                       | 95,576        |
| 8  | 寧波菁園        | 85.3% | 572                         | 60,301        |
| 9  | 寧波沁瀾園       | 100%  | 467                         | 37,895        |
| 10 | 寧波蘅園        | 100%  | 493                         | 57,796        |
| 11 | 寧波芝瀾月華      | 100%  | 458                         | 26,865        |
| 12 | 東陽鳳栖逸廬      | 100%  | 385                         | 33,138        |
| 13 | 嘉興曉瀾玉華      | 100%  | 561                         | 63,543        |
| 14 | 上海悅海棠       | 100%  | 2,675                       | 84,596        |
| 15 | 上海嘉定新城地塊    | 100%  | 2,066                       | 66,909        |
| 16 | 上海浦東周浦地塊    | 100%  | 922                         | 26,327        |
| 17 | 北京朗月和風      | 100%  | 887                         | 39,376        |
| 18 | 濟南芝瀾月華      | 100%  | 386                         | 24,951        |
| 19 | 大連沁香園       | 100%  | 237                         | 31,590        |
| 20 | 福州沁百合       | 100%  | 837                         | 55,716        |
| 21 | 成都悅海棠       | 100%  | 737                         | 43,882        |
| 22 | 西安沁香園       | 100%  | 495                         | 54,220        |
| 合計 |             |       | 18,565                      | 1,153,167     |



得益於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2026年6月30日，本集團共有土地儲備項目149個(包括在建及待建)，總建築面積約2,289萬平方米，其中權益總建築面積約為1,434萬平方米；總可售面積約為1,517萬平方米，權益可售面積約為927萬平方米；平均樓面地價每平方米約人民幣8,438元。高能級城市佔比較2025年末進一步提升，一二線城市(含海外)貨值佔比約82%，長三角區域佔比約67%。

### **產品端：品控升級，質效雙優**

綠城中國持續以品質交付為底線，「好房子」建設為牽引，通過品效雙優的營造策略，不斷夯實行業標桿實力。

**好房落地，產品升級。**以「綠式工地觀摩」活動為載體，通過全維實景示範區及精工樣板，加強「好房子」技術在全集團範圍的應用，實現上半年新獲項目「好房子」技術的全面應用。同時，深化隔聲降噪、智能化、裝配式內裝等關鍵技術，以技術迭代驅動產品力不斷升級。研發創新方面，啟動模塊化研發體系，並完成景觀塑造、百味廚房等多個IP模板建設，實現產品模塊復用，提質提效。

**成本精控，集採增效。**投前夯實成本基礎，快速迭代一城多值數據庫，助力投資競爭力；投後精控建造成本，項目分類管理、嚴控動態精度。集採品類進一步擴容，應用率達95%，實現全鏈路規模化降本。

**品質交付，責任兌現。**上半年自投及代建板塊合計交付81個項目，面積約760萬平方米，交付戶數超3.7萬戶，有效履行企業責任與客戶承諾，持續強化市場交付信心與品牌形象，並榮獲「中國房地產企業交付力十強(第二位)」等榮譽。

## 運營端：組織優化，管控精細

上半年，本公司錨定「保持發展縱深，提升管控效率，支撐戰略達成」的目標，優化組織架構，夯實管控精度。

**彈性適配，人效領先。**本公司於年初完成組織架構調整，並持續完善各項實施細則，通過對區域及城市公司、集團直管項目的適配授權，進一步增強組織彈性。同時持續推動隊伍結構升級，通過內部活水和外部精準引進雙向發力，人才佈局也實現了更科學的合理化配置，公司人均效能持續領跑行業。

**精益管控，保持優勢。**上半年持續升級大運營管理體系與協同工具，深化全週期管控，調度更趨精準高效。標準工期持續打磨，關鍵開發節點細化至一城一標準，整體開發效率保持行業領先優勢。上半年獲取的北京朗月和風、寧波蘅園項目拿地當天方案公示。杭州曉風朗月、長沙玉海棠等項目再創標桿，拿地至交付僅24個月，經營效率保持領先。

## 融資端：成本新低，渠道暢通

上半年，本集團憑借強大的股東背景及資源協同優勢、穩健的財務根基，持續獲得金融機構的大力支持，資本市場融資渠道保持暢通，融資成本再創新低。2026年6月底，總借貸加權平均利息成本繼續下探至3.2%，較去年同期期末的3.4%進一步下降20個基點。

境內融資方面，通過境內附屬公司於一級市場累計發行四期債券，總額達人民幣40億元，包括中期票據人民幣20億元和公司債人民幣20億元，3年期債券發行利率處於歷史低位水平。二級市場方面，債券估值管理成效顯著，截至2026年6月末，境內債券累計回購規模達人民幣37.6億元，其中上半年回購人民幣2.6億元。近一年來，公司三年期債券估值收益率大幅下降。即使在行業債券估值普遍波動的時期，公司債券估值也整體保持穩定，有效維護了公司資本市場形象。

境外融資方面，成功發行三年期3億美元優先票據，場內最高訂單規模超18億美元，最終定價收窄50個基點，同時也是2025年9月以來亞洲高收益債券交易首次實現新發成本低於發行時二級市場收益率。此外，本公司持續推進債務結構優化，境外債比重約13.5%，較2025年末進一步降低1.2個百分點。

### **代建：穩健發展，領跑行業**

本公司附屬公司綠城管理控股有限公司（「**綠城管理**」）深耕代建輕資產賽道，持續深化經營改革與能力建設，鞏固行業龍頭地位。2026年上半年度榮獲中國房協「代建企業綜合能力評價三星級企業」，中指院「中國房地產代建運營引領企業Top1」等多項榮譽，行業影響力、品牌美譽度與綜合實力持續領跑。

上半年，綠城管理經營業績穩健向好，期內實現收入達人民幣14.66億元，同比增長7%；歸母淨利潤達人民幣2.71億元，同比增長6%。新拓代建面積約1,352萬平方米，高質量交付約545.6萬平方米、超2.7萬套，核心經營指標持續穩居行業首位，頭部領先優勢進一步拉大。

### **綠城+：支撐主業，點狀破局**

生活科技業務方面，裝飾、建築等核心業務穩健開展，上半年交付61個項目，品質和效率持續提升，同時全面提升施工大總包業務能力，在浙江首個施工大總包項目杭州曉風朗月品質兌現；商用運營方面，依託多元業態的生態協同，上半年獲取兩個長租公寓輕資產運營項目，成功實現從「首單落地」向「規模化拓展」的戰略跨越，並在服務品質方面屢創佳績，連續18個月蟬聯地產背景酒管集團客戶滿意度第一。康養業務方面，在衢州、台州、佛山新拓5個諮詢及委託運營項目，規模創新高，運營能力進一步增強；小鎮運營方面，成功簽約1個產業服務項目，IP活動超200餘場，獲得「2026產業綜合運營優秀企業」等多項榮譽。

## 前景展望

展望2026年下半年，房地產行業預期仍將延續築底修復，對房企而言，機遇與挑戰並存。政策端將圍繞「穩定房地產市場」持續發力，市場端行業整體規模體量依然龐大，供求關係將進一步改善。同時，不同區域及城市、產品需求以及市場結構的分化預計將進一步加劇。核心城市憑借優質供給、政策支持以及較強的產業發展動能等因素，企穩基礎或將進一步增強，但市場全面回暖仍面臨壓力。

面對行業的持續調整以及競爭的不斷加壓，綠城中國將進一步放大自身的比較優勢，依托央企背書和市場化機制，憑借清晰的發展戰略與強勁落地執行能力，持續保持領先的產品力與客戶滿意度，把握行業修復階段的發展契機。一方面聚焦經營提質，投資、營銷、產品等按既定節奏和策略，有序推進；另一方面，深化管理補強，守節點、降成本、保效益等，持續不斷地打磨內功，主要著力落實如下經營舉措。

一是精進投資。堅持投一成一為底線，投前精準研判，投中擇優篩選，投後閉環復盤，加強全過程提質提效。

二是細化投研。強化前置洞察，保障項目定位精準；推進共創決策，多條線協同統一產品策略；落實封裝迭代，沉澱可復用能力，構建投研指導業務、業務反哺投研的正向循環。

三是攻堅轉化。以確保轉化為重點，落實投前定准，持續精進細化標準工期；投後錨定核心節點，前置責任落地。

四是提升費效。夯實營銷能力，深化渠道管理，加大數字營銷、自拓自銷的能力建設，實現營銷投入精準高效，改善成交結構。

五是嚴控成本。貫徹投前投後的一致性，投前快速迭代成本數據庫，橫向拉通，投後精細管控，配置動態糾偏，強化投入產出復盤。

六是守牢底線。以現金流安全為底線，提升經營效益為核心，銷售端細化投入產出管控，成本端嚴防各類超支，資金端多措並舉拓寬路徑，保障經營穩健。

七是戰術創新。結合項目自身情況，在滿足合規要求的前提下，加強策略創新，對於長庫存去化及重難點事項，分類推進，協同破局。

八是數智提效。強化數智工具在開發全流程的深度應用，同時通過知識沉澱，創造可復用能力，助力管理提效。

下半年，綠城中國自投項目可售貨值約人民幣1,256億元(不含2026年8月後新獲取項目當年可推盤貨值)，可售面積約439萬平方米。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85%，較去年同期進一步提升2個百分點。本集團預計2026年全年竣工項目／分期總建面約580萬平方米。截至2026年6月30日，本集團累計已售未結轉的金額約為人民幣1,669億元(權益：約人民幣1,051億元)。

## 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394.81億元，其中物業銷售收入佔比91.6%，設計及裝修收入佔比1.9%，項目管理收入佔比3.6%，持有物業運營及其他收入佔比2.9%，較2025年同期的人民幣533.68億元減少26.0%，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361.65億元，較2025年同期的人民幣496.51億元減少27.2%。本期物業收入結轉面積為1,792,884平方米，較2025年同期的2,046,289平方米減少12.4%。本期物業銷售均價為每平方米人民幣20,171元，較2025年同期的每平方米人民幣24,264元下降16.9%，主要是因為上年同期銷售佔比較高的杭州芝蘭月華和上海外灘蘭庭項目均價較高。



本期杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣118.89億元，佔比32.9%，位居首位。陝西地區項目實現物業銷售收入人民幣57.17億元，佔比15.8%，位居第二。浙江(不含杭州地區)項目實現物業銷售收入人民幣53.96億元，佔比14.9%，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316.79億元，佔比87.6%，別墅銷售收入人民幣43.65億元，佔比12.1%，寫字樓及其他銷售收入人民幣1.21億元，佔比0.3%。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣14.24億元，較2025年同期的人民幣13.61億元增加4.6%，主要得益於新拓項目轉化率及開工率提升，以及存量在管項目銷售去化提速，帶動相關管理服務收入增加。

本期本集團實現設計及裝修收入人民幣7.58億元，較2025年同期的人民幣9.60億元減少21.0%，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4.62億元，與2025年同期的人民幣4.53億元基本持平。本期實現投資性物業租金收入人民幣1.40億元，較2025年同期的人民幣1.31億元增加6.9%。

### 毛利與毛利率

本期本集團實現毛利人民幣43.88億元，較2025年同期的毛利人民幣71.59億元減少38.7%，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11.1%，較2025年同期的13.4%下降2.3個百分點。本期本集團實現物業銷售毛利率9.7%，較2025年同期的12.7%下降3.0個百分點，主要是房地產市場仍處於調整期，且公司為促進長遠發展，繼續積極推動長庫存去化，導致本期收入結轉的毛利率有所下降。

## 其他收入

本期本集團取得其他收入人民幣8.05億元，主要包括利息收入、綜合服務收入、指定按公平值計入其他全面收益的權益投資股息收入、政府補助等，較2025年同期的人民幣9.30億元減少13.4%，主要是受合營企業及聯營公司項目個數減少影響，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12.15億元，相比於2025年同期人民幣15.23億元減少人民幣3.08億元，下降20.2%，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7.10億元(2025年同期：人民幣8.04億元)，減少人民幣0.94億元，同比下降11.7%。本期本集團發生的日常運營費用為人民幣3.88億元(2025年同期：人民幣4.87億元)，減少人民幣0.99億元，同比下降20.3%。

## 營銷開支

營銷開支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10.51億元，相比於2025年同期人民幣10.57億元減少人民幣0.06億元，降低0.6%。本期本集團發生人力資源成本人民幣3.92億元，相較2025年同期的人民幣4.12億元減少人民幣0.20億元，同比降低4.9%，本期本集團發生營銷活動費用人民幣4.33億元，相較2025年同期人民幣4.71億元減少人民幣0.38億元，同比減少8.1%。人力資源成本和營銷活動費用下降主要是依據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。本期本集團產生日常運營費人民幣2.26億元(2025年同期：人民幣1.74億元)，增加人民幣0.52億元，同比增長29.9%，主要是相關品牌費用增加。

## 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11.38億元(2025年同期：人民幣11.41億元)。本期本集團總利息開支為人民幣25.97億元，較2025年同期的人民幣29.53億元減少人民幣3.56億元，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3.2%，較2025年同期的3.6%下降40個基點。本集團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，實現融資成本持續下降。

## 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1.62億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣3.13億元，合共為盈利人民幣1.51億元，較2025年同期的虧損人民幣2.70億元，增加盈利人民幣4.21億元，主要是本期合營企業及聯營公司減值金額較去年同期下降。

## 稅項費用

本期稅項包括人民幣1.37億元的土地增值稅(2025年同期：人民幣6.75億元)和人民幣0.60億元的企業所得稅(2025年同期：人民幣3.51億元)。本期土增稅佔收入比例為0.3%，較2025年同期的1.3%有所減少，主要是上年同期部分高毛利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，本期本集團委聘評估機構對部分物業進行評估。根據評估及減值測試結果，本期計提非金融資產減值虧損人民幣11.87億元(2025年同期：人民幣17.17億元)，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5.43億元(2025年同期：人民幣2.16億元)，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2026年6月30日，本集團有合同負債餘額人民幣1,196.56億元，較2025年12月31日的人民幣1,090.18億元增加人民幣106.38億元，上升9.8%。於2026年6月30日，本集團有合同負債對應的待轉銷項稅人民幣110.08億元，較2025年12月31日的人民幣96.25億元增加人民幣13.83億元。

於2026年6月30日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣338.51億元，較2025年12月31日的人民幣328.36億元，增加人民幣10.15億元，上升3.1%。

## 融資來源及流動性

於2026年6月30日，本集團有銀行存款及現金(包括受限制銀行存款)人民幣618.65億元(2025年12月31日：人民幣632.38億元)，其中銷售監管資金人民幣236.13億元(2025年12月31日：人民幣224.03億元)，總借貸人民幣1,308.33億元(2025年12月31日：人民幣1,333.86億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣689.68億元(2025年12月31日：人民幣701.48億元)。淨資產負債率(淨負債／權益總額)為63.9%，與2025年12月31日的66.4%相比下降2.5個百分點。一年內到期借貸餘額為人民幣302.99億元，佔總借貸的23.2%，較2025年12月31日的18.6%增加4.6個百分點。銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.0倍，較2025年12月31日的2.6倍小幅下降，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。於2026年6月30日，本公司持有的交叉貨幣利率掉期及外匯遠期合約餘額為7.40億美元，以降低外幣債務的匯率風險，其餘外幣債務本公司未訂立任何對沖安排。本期產生匯兌淨收益人民幣1.90億元(2025年同期：淨收益人民幣0.36億元)。

## 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2026年6月30日，抵押貸款保證為人民幣84.56億元(2025年12月31日：人民幣160.47億元)。

## 資產抵押

於2026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939.88億元(2025年12月31日：人民幣1,034.47億元)的使用權資產、投資物業、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、受限制銀行存款。

## 資本承擔

於2026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8.88億元(2025年12月31日：人民幣8.79億元)。

## 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，2026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

### 發行2029年到期之3億美元7.00%優先票據

2026年5月19日，本公司發行2029年到期之7.00%優先票據(ISIN: XS3374333329)（「**2029年票據**」），本金總額為3億美元。有關發行2029年票據的詳情，請參閱本公司日期為2026年5月13日、2026年5月19日及2026年5月20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2026年6月30日，本集團總共僱用8,682名僱員(2025年12月31日：8,734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消息的有關僱員，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2026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。本公司核數師畢馬威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資料審閱」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2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料進行審閱，並發出日期為2026年8月25日的審閱報告。

## 中期股息

董事會已決議不就截至2026年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

## 發表中期報告

本公司2026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](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  
趙暉

中國，杭州  
2026年8月25日

於本公告日期，董事會包括主席及執行董事趙暉先生；執行董事耿忠強先生、江峰先生、李駿先生及洪蕾女士；非執行董事吳天海先生及陳國邦先生；以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、秦悅民先生及熊良俊先生。