

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 MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：09979)

截至2024年6月30日止六個月

中期業績公告

綠城管理控股有限公司(「綠城管理」或「本公司」或「我們」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2024年6月30日止六個月(「本報告期」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2023年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並獲董事會批准。

業務摘要

	截至6月30日止六個月		變動率 增長／(減少) %
	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元	
收入	1,669,632	1,549,009	7.8%
毛利	860,143	806,157	6.7%
淨利潤	491,226	462,148	6.3%
歸屬於本公司股東的淨利潤	501,179	473,615	5.8%
每股收益(母公司普通股股東)			
— 基本(人民幣元)	0.26	0.24	8.3%
— 攤薄(人民幣元)	0.25	0.24	4.2%
	2024年 6月30日 百萬平方米	2023年 6月30日 百萬平方米	變動率 %
合約項目總建築面積	122.8	113.6	8.1%
新拓代建項目合約總建築面積	17.4	17.3	1.1%
	2024半年度 人民幣億元	2023半年度 人民幣億元	變動率 %
新拓代建項目代建費	41.9	51.2	(18.1)%

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2024年中期報告所載的未經審核簡明綜合財務資料：

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,669,632	1,549,009
銷售成本		<u>(809,489)</u>	<u>(742,852)</u>
毛利		860,143	806,157
其他收入	6	65,525	96,939
其他收益及虧損	7	11,673	(52,438)
銷售及營銷開支		(54,105)	(44,559)
行政開支		(211,691)	(229,277)
融資成本	8	(1,716)	(2,722)
預期信貸虧損模式下的減值虧損淨額		(40,534)	(1,323)
投資物業公平值變動的虧損		(3,371)	(708)
出售合營公司之收益淨額		2,599	—
分佔聯營公司業績		18,970	(975)
分佔合營公司業績		<u>4,814</u>	<u>22,726</u>
除稅前利潤		652,307	593,820
所得稅開支	9	<u>(161,081)</u>	<u>(131,672)</u>
期內利潤		<u><u>491,226</u></u>	<u><u>462,148</u></u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		501,179	473,615
非控股權益		<u>(9,953)</u>	<u>(11,467)</u>
		<u><u>491,226</u></u>	<u><u>462,148</u></u>

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		<u>491,226</u>	<u>462,148</u>
其他全面收益／(虧損)			
於其後期間不會重新分類至損益之其他全面 收益／(虧損)：			
按公平值計入其他全面收益的股本投資 (扣除稅項)的公平值收益／(虧損)		<u>6,188</u>	<u>(4,930)</u>
期內其他全面收益／(虧損)		<u>6,188</u>	<u>(4,930)</u>
期內全面收益總額		<u>497,414</u>	<u>457,218</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		507,367	468,685
非控股權益		<u>(9,953)</u>	<u>(11,467)</u>
		<u>497,414</u>	<u>457,218</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本	11	<u>人民幣0.26元</u>	<u>人民幣0.24元</u>
攤薄	11	<u>人民幣0.25元</u>	<u>人民幣0.24元</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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		86,314	111,087
投資物業		90,456	44,308
使用權資產		12,740	10,643
商譽		981,761	981,761
無形資產	12	349,752	354,139
於合營公司的權益		268,723	263,733
於聯營公司的權益		119,562	100,264
指定按公平值計入其他全面收入的股本投資		66,555	56,625
其他長期應收款項		98,923	129,394
遞延稅項資產		49,988	45,603
收購物業的按金		132,300	195,025
		<u>2,257,074</u>	<u>2,292,582</u>
非流動資產總值			
		<u>2,257,074</u>	<u>2,292,582</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	908,416	823,908
合約資產	14	1,231,943	890,602
應收關聯方欠款		554,077	474,422
按公平值計入損益的金融資產		—	41,324
已抵押銀行存款		228,951	165,436
銀行結餘及現金		2,152,065	2,044,377
		<u>5,075,452</u>	<u>4,440,069</u>
總流動資產			
		<u>5,075,452</u>	<u>4,440,069</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,063,140	1,257,219
合約負債		483,557	507,614
應付關聯方欠款		684,018	395,246
應付所得稅項		238,890	229,835
其他應付稅項		41,320	26,140
租賃負債		4,464	4,233
按公平值計入損益的金融負債		109,037	—
應付股息		1,007,402	—
		<u>3,631,828</u>	<u>2,420,287</u>
總流動負債			
		<u>3,631,828</u>	<u>2,420,287</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2024年6月30日

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨額	<u>1,443,624</u>	<u>2,019,782</u>
總資產減流動負債	<u><u>3,700,698</u></u>	<u><u>4,312,364</u></u>
非流動負債		
按公平值計入損益的金融負債	—	122,208
租賃負債	4,423	3,344
遞延稅項負債	<u>49,079</u>	<u>53,206</u>
非流動負債總額	<u>53,502</u>	<u>178,758</u>
資產淨值	<u><u>3,647,196</u></u>	<u><u>4,133,606</u></u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	16,769	16,769
儲備	<u>3,498,364</u>	<u>3,978,978</u>
	3,515,133	3,995,747
非控股權益	<u>132,063</u>	<u>137,859</u>
總權益	<u><u>3,647,196</u></u>	<u><u>4,133,606</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

1. 一般資料

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。其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)提供代建服務。

2. 編製基準

截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，且應與截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 會計政策及披露變動

於編製中期簡明綜合財務資料時採納之會計政策與於編製本集團截至2023年12月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，惟就本期間之財務資料首次採納以下經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)除外。

國際財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)
國際會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)
國際會計準則第1號及國際財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號修訂本訂明賣方承租人在計量售後租回交易中產生的租賃負債時使用的要求，以確保賣方承租人不確認與其保留的使用權相關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用國際財務報告準則第16號當日起並無基於指數或利率的可變租賃付款的售後租回交易，因此該修訂本對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

3. 會計政策及披露變動(續)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：(續)

- (b) 2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債分類不受實體將行使其延遲清償權的可能性影響。該等修訂本亦澄清負債可以其自身權益工具結付，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款將不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，只有實體必須在報告日期或之前遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的情況下就非流動負債作出額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並認為在首次應用該等修訂本後，其負債分類為流動或非流動維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

- (c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本澄清供應商融資安排的特徵，並要求對該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。在實體應用該等修訂本的首個年度報告期間的任何中期報告期間，毋需披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

4. 經營分部資料

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2024年6月30日止六個月

	商業代建 人民幣千元 (未經審核)	政府代建 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)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入						
外部收入	1,308,343	331,689	29,600	1,669,632	-	1,669,632
分部間收入	85,262	205,599	853	291,714	(291,714)	-
總計	<u>1,393,605</u>	<u>537,288</u>	<u>30,453</u>	<u>1,961,346</u>	<u>(291,714)</u>	<u>1,669,632</u>
分部業績	<u>483,725</u>	<u>63,024</u>	<u>2,731</u>	<u>549,480</u>	<u>8,058</u>	<u>557,538</u>
未分配其他收入						70
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產的公 平值變動的未分配虧損						519
未分配行政開支						(11,929)
未分配融資成本						(13)
未分配匯兌虧損						(1,735)
未分配預扣所得稅						(25,000)
未分配牌照費用						<u>(28,224)</u>
期內利潤						<u>491,226</u>

4. 經營分部資料(續)

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：(續)

截至2023年6月30日止六個月

	商業代建 人民幣千元 (未經審核)	政府代建 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)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入						
外部收入	1,064,837	395,187	88,985	1,549,009	-	1,549,009
分部間收入	<u>88,643</u>	<u>317,897</u>	<u>1,585</u>	<u>408,125</u>	<u>(408,125)</u>	<u>-</u>
總計	<u>1,153,480</u>	<u>713,084</u>	<u>90,570</u>	<u>1,957,134</u>	<u>(408,125)</u>	<u>1,549,009</u>
分部業績	<u>393,538</u>	<u>71,399</u>	<u>57,006</u>	<u>521,943</u>	<u>219</u>	<u>522,162</u>
未分配其他收入						7
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動的未分配虧損						(9,616)
未分配行政開支						(10,123)
未分配融資成本						(19)
未分配匯兌虧損						(16,872)
未分配牌照費用						<u>(23,391)</u>
期內利潤						<u><u>462,148</u></u>

由於無須定期向本集團主要經營決策者就資源分配及表現評估提供分部資產及負債的資料，故並無呈列分部資產及負債。

5. 收入

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收入	<u>1,669,632</u>	<u>1,549,009</u>

客戶合約收入的收入資料分析

地區市場

本集團的綜合收入主要來自中國(註冊地國家)市場。

收入確認的時間

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
隨時間確認收入：		
商業代建	1,308,343	1,064,837
政府代建	331,689	395,187
其他	<u>29,600</u>	<u>88,985</u>
總計	<u>1,669,632</u>	<u>1,549,009</u>

6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
來自以下各項的利息收入：		
– 銀行結餘	29,074	19,757
– 向關聯方提供貸款	22,341	21,095
– 向第三方提供貸款	12,067	21,115
	<u>63,482</u>	<u>61,967</u>
政府補助	1,756	12,507
投資物業總租金收入	61	465
來自指定按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」) 的股本投資的股息	–	22,000
其他	226	–
	<u>226</u>	<u>–</u>
總計	<u><u>65,525</u></u>	<u><u>96,939</u></u>

7. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌虧損淨額	(1,735)	(16,872)
出售投資物業之虧損	(1,383)	–
出售物業、廠房及設備以及使用權資產之收益淨額	1,271	105
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動收益／(虧損)	519	(8,901)
按公平值計入損益計量的金融負債的公平值變動收益／(虧損)	13,171	(27,000)
提前終止租賃的收益	–	215
其他	(170)	15
	<u>(170)</u>	<u>15</u>
總計	<u><u>11,673</u></u>	<u><u>(52,438)</u></u>

8. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
第三方貸款的利息開支	(1,050)	(1,501)
關聯方貸款的利息開支	(375)	(750)
租賃利息	(291)	(426)
其他	—	(45)
總計	<u>(1,716)</u>	<u>(2,722)</u>

9. 所得稅開支

本集團所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
– 中國企業所得稅	170,632	153,852
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
– 中國企業所得稅	1,023	(3,172)
遞延稅項：	<u>(10,574)</u>	<u>(19,008)</u>
總計	<u>161,081</u>	<u>131,672</u>

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。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%或15%。綠城建設管理集團有限公司及綠城臚裡建設管理有限公司為高新技術企業，適用的企業所得稅稅率於本期間均為15%。

本集團於中國營運的若干附屬公司於本年度符合小型及微利企業的資格，可享優惠企業所得稅政策。該等合資格中國附屬公司的企業所得稅按應課稅溢利的25%計算，並已應用優惠利率20%，故該等中國附屬公司於本期間的實際有效企業所得稅率為5%。小型及微利企業的資格於每年透過年度企業所得稅申報過程重新評估。

10. 股息

於2024年6月13日，本公司股東於股東週年大會已批准末期股息每股人民幣0.40元及特別股息每股人民幣0.10元。股息總額為1,103,760,000港元(相等於人民幣1,005,000,000元)，其中23,669,000港元(相等於人民幣21,551,000元)乃本集團就股份獎勵計劃所持庫存股份分派的股息。股息隨後已於2024年7月15日派付。

於2023年5月25日，本公司股東於股東週年大會已批准末期股息每股人民幣0.30元及特別股息每股人民幣0.08元。股息總額為850,661,000港元(相等於人民幣766,361,000元)，其中20,351,000港元(相等於人民幣18,334,000元)乃本集團就股份獎勵計劃所持庫存股份分派的股息。股息隨後已於2023年7月26日派付。

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2023年6月30日止六個月：零)。

11. 每股盈利

每股基本盈利金額乃基於歸屬於母公司普通權益持有人的本期利潤以及本期已發行普通股加權平均數1,963,776,000股(2023年：1,954,670,000股)計算得出。本期股份數目乃經抵銷根據股份獎勵計劃持有的本公司股份後計算得出。

每股攤薄盈利金額乃基於截至2024年6月30日止六個月歸屬於母公司普通權益持有人的利潤計算得出。用於計算的普通股加權平均數乃本期已發行普通股數目，與計算每股基本盈利所用者相同，以及假設本公司授予的所有攤薄潛在普通股被視為已行使而發行的普通股加權平均數。

11. 每股盈利(續)

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利	<u>501,179</u>	<u>473,615</u>
	截至6月30日止六個月	
	2024年 千股 (未經審核)	2023年 千股 (未經審核)
股份		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,963,776	1,954,670
潛在攤薄普通股之影響：		
股份獎勵	<u>32,681</u>	<u>39,226</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,996,457</u>	<u>1,993,896</u>

12. 無形資產

本集團持有的無形資產主要是來自與項目擁有人訂立的項目管理合約項下的合約權利。在2022年，通過從第三方手中收購綠城臈裡建設管理有限公司(「綠城臈裡」)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。與項目擁有人訂立的管理合約中的合約權利具有有限可使用年期並按直線法約八年攤銷，為收購的項目管理合約的估計加權平均剩餘合約期限。

本中期期間扣除的無形資產攤銷為人民幣32,284,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣29,108,000元)。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	294,718	221,623
減：信貸虧損撥備	(31,716)	(23,840)
	<u>263,002</u>	<u>197,783</u>
其他應收款項	631,318	642,589
減：信貸虧損撥備	(32,231)	(24,664)
	<u>599,087</u>	<u>617,925</u>
預付款項及按金	<u>46,327</u>	<u>8,200</u>
總計	<u><u>908,416</u></u>	<u><u>823,908</u></u>

於2024年6月30日，貿易應收款項包括應收票據人民幣7,777,000元(2023年12月31日：人民幣28,664,000元)。所有本集團已收票據的到期日均少於一年。

於2024年6月30日，其他應收款項包括第三方貸款人民幣385,000,000元(2023年12月31日：人民幣405,700,000元)(連同應收利息人民幣45,848,000元(2023年12月31日：人民幣38,750,000元))。該等貸款預期將於一年內收回，固定年利率介乎6%至15%(2023年12月31日：6%至15%)。該等貸款以由土地使用權、股東權益、在建工程及借款人的貿易應收款項等抵押品作為抵押。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。在若干提供予第三方之已抵押貸款中，餘額人民幣185,000,000元(2023年：人民幣205,700,000元)於報告日期並未逾期，而債務人的信貸質量以及就該等墊款抵押的相關抵押品並無發生任何重大變動。因此，本公司董事認為，上述應收款項的信貸風險及違約率於截至報告日期均並無顯著增加。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

本集團通常不允許向客戶授出信貸期。就逾期超過90天的應收款項結餘而言，本集團董事認為若干逾期結餘並無違約，因若干結餘可根據逾期應收款項之歷史還款模式以及相應客戶之財務狀況而收回。

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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	160,028	163,934
180天至365天	72,042	13,725
365天以上	30,932	20,124
總計	<u>263,002</u>	<u>197,783</u>

14. 合約資產

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代建服務 合約資產	1,320,733	954,749
減：信貸虧損撥備	<u>(88,790)</u>	<u>(64,147)</u>
總計	<u>1,231,943</u>	<u>890,602</u>

15. 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	20,571	34,073
其他應付款項	911,072	937,211
應付工資	116,551	270,435
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備	14,946	15,500
總計	<u>1,063,140</u>	<u>1,257,219</u>

下表為按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	17,133	32,431
1至2年	2,754	870
2至3年	588	676
3年以上	96	96
總計	<u>20,571</u>	<u>34,073</u>

管理層討論與分析

一 經營概覽

2024年上半年度，中國房地產行業依然處於下行週期，房地產投資、銷售及開工率均同比下行；為維持經濟活躍度，保護產業鏈上下游就業，各級政府出台樓市組合拳政策，推進保障性住房建設、樓市去庫存以及紓困保交樓。代建模式作為輕資產開發服務，充分適配當前需求，但受整體經濟形勢影響增速放緩，並呈現頭部集中、內部分化的趨勢。

本公司作為行業領軍企業，憑借良好的綠城品牌及央企信用，結合多元化的客戶結構與全國化的業務佈局，持續提升核心能力，擴展代建業務內容，以「M登山模型」為B端客戶兌現經營承諾，以「M確幸社區」為C端客戶創造美好生活，並通過中國代建行業協會等頂層設計，鞏固第一身位、第一品牌、第一市值的市場地位。

本報告期內本公司收入達到人民幣1,669.6百萬元，較上年同期人民幣1,549.0百萬元增長7.8%；毛利達人民幣860.1百萬元，較上年同期人民幣806.2百萬元增長6.7%；期內綜合毛利率達到51.5%，較上年同期52.0%下降0.5%；歸屬於本公司股東的淨利潤達到人民幣501.2百萬元，較上年同期人民幣473.6百萬元增長5.8%；本報告期內本公司經營活動現金淨流量達人民幣77.5百萬元，本公司無銀行負債。

二 宏觀市場

2024年，代建行業整體新拓建築面積較去年同期緩慢增長。主要機會點來自政府、國企、城投公司及金融機構等委託方，三大工程建設、保交樓等結構性機遇凸顯，投資與開發相分離的趨勢更加明顯。

政府服務：各地積極推進「三大工程」建設，加快建設各類型保障性住房及城中村改造，推動產城融合、完善市政配套設施；主要省市府性代建規範性文件趨於完善，市場化的開發代建服務已成為政府採購的成熟模式。

國企服務：近兩年，央國企和城投成為土地市場中堅力量，城投公司具有較大規模土地儲備及較低的開工率，專業代建服務商成為鏈接上述土地主體及購房群體間的重要開發服務平台。代建模式亦成為助力土地資產變現、實現國有資產保值增值的重要途徑。

資方服務：全國範圍內已基本構建起「城市房地產融資協調機制」並定期發佈「白名單」，遇困涉房涉地項目融資渠道日趨通暢。代建模式通過信用賦能、品牌煥新、產業鏈重整等多種方式，助力遇困項目激活銷售，幫助投資人修復資產負債表，實現保資產價格、保竣工交付、保開發團隊的目標。

三 管理舉措

結合上述宏觀市場分析及公司核心優勢，我們於2024年上半年度採取了如下管理舉措：

1 佈局全國業務，聚焦發達地區

2024年上半年，本公司繼續保持房地產開發服務領域第一身位，連續八年保持20%以上的代建行業市佔率。榮獲「2024中國房地產代建運營引領企業TOP 1」、「代建綜合能力」榜單TOP 1、「2024中國代建企業綜合實力TOP 1」和「2024中國房地產代建企業品牌十強NO.1」等多項殊榮。

截至2024年6月30日，本公司代建項目已佈局中國30個省、直轄市及自治區的128座主要城市，合約項目總建築面積122.8百萬平方米，較去年同期增長8.1%。

在全國化的佈局下，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6,747億元，規模佔整體可售貨值的75.6%；其中長三角經濟圈項目人民幣2,936億元佔32.9%，環渤海經濟圈、京津冀城市群項目人民幣2,220億元佔24.9%，珠三角經濟圈項目人民幣1,159億元佔13.0%，成渝城市群項目人民幣431億元佔4.8%。

2 優化客戶結構，多元業態發展

本公司順應行業形勢變化，及時調整客戶結構和業務範圍，不斷深化政府、國有企業、金融機構的代建合作，持續鞏固自身實力及行業影響力。

2024年上半年，本公司新拓業務保持行業第一身位，新拓代建項目的合約總建築面積達17.4百萬平方米，較去年同期增長約1.1%，其中政府、國有企業委託方及金融機構佔比達70.5%；新拓代建項目代建費預估人民幣41.9億元，較去年同期下降約18.1%，其中政府、國有企業委託方及金融機構佔比達72.6%。

新拓業務除銷售類住宅外，亦包括產業園區、公租房、人才公寓、共有產權房、未來社區、市政配套、商業、酒店、辦公室等。

3 聚焦經營兌現，實現多方共贏

在行業下行期，公司致力於以自身發展帶動多方主體穿越週期、實現共贏。

公司通過凝結十二年代建服務經驗的「M登山模型」和「[綠城M]APP」，規範化、體系化、標準化執行代建服務內容及流程，提升公司運營效率和人均效能，確保項目經營過程受控和經營結果兌現，有效提升了委託方的滿意度。

2024上半年度，公司實現總銷售金額人民幣411.0億元，同比逆勢增長14%，為B端委託方兌現經營價值；完成交付2.99萬戶、654.5萬平方米，其中順利交付兩個紓困項目，為C端業主交付美好家園。

4 優化組織架構，提升屬地競爭力

面對多元化業務模式及管控半徑日益擴大，公司通過優化組織架構提升屬地化競爭力。

2024上半年度，本公司實時受託管理項目超過500個。為此，公司進一步推動組織架構變革，通過細分原有區域市場、增設城市公司、推行政府代建的屬地化管理等方式，縮小管理半徑、加快服務響應，提高面向委託方的定制化服務能力。對外，公司繼續推行「百川計劃」，在房地產行業減員背景下，以多元合作模式引進城市合夥人，吸引優秀團隊及優質代建項目。

本公司以打造平台型組織為發展導向，持續進行組織變革、整合資源融合發展、打造建設活力生態平台、建設服務導向型組織，以期在激烈的市場競爭環境中立於不敗。

5 助推行業共榮，引領行業發展

作為行業領軍企業，本公司致力於推動代建行業共同發展和房地產業整體轉型。

在主導成立中國代建協會基礎上，本公司立足協會，積極推動行業標準制定，目前已牽頭出台「行業公約」、「合同示範文本」，「代建企業能力評價標準」已獲正式立項。同時，本公司已組織開展多次協會成員會議及互訪交流，助力業內團結、推廣行業價值。

未來，本公司將繼續依託行業協會，積極溝通各級政府及房地產主管部門，推介代建商業模式，並通過開源知識體系、搭建生態平台等方式，鏈接更多代建同行及產業鏈上下游企業，推動代建行業的健康高質量發展。

四 前景展望

本公司認為，結合歐美房地產發展模式和中國房地產現行規律，未來，中國房地產市場中期開發規模將維持在每年10億平方米左右，並呈現保障房和商品房雙軌制發展，以及投資與開發相分離的兩大趨勢。

隨著政策環境持續優化、市場需求日趨穩定，代建行業在經過短時期調整後，將實現從規模擴張到高質量發展的轉型，行業滲透率將維持在30%左右。

本公司的代建商業模式非常契合房地產發展規律和當前市場需求，未來將在繼續保持行業領軍地位的基礎上，發揮央企背書及上市公司主體信用，緊抓政策趨勢風口，發揮商業模式優勢，實現戰略創新發展，以卓越業績回饋各利益相關方。

本公司致力於成為中國最大的房地產開發服務商。

財務分析

截至2024年6月30日止六個月，本集團實現：

收入

收入人民幣1,669.6百萬元，與2023年1月–6月的人民幣1,549.0百萬元相比，同比增長7.8%。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				
	2024年		2023年		變動率(%)
	人民幣千元 (未經審計)	佔總收入(%)	人民幣千元 (未經審計)	佔總收入(%)	增加/(減少)
來自商業代建	<u>1,308,343</u>	<u>78.3</u>	<u>1,064,837</u>	<u>68.8</u>	<u>22.9</u>
(1) 自營	<u>982,654</u>	<u>58.8</u>	<u>670,951</u>	<u>43.3</u>	<u>46.5</u>
(2) 與業務夥伴合作	<u>325,689</u>	<u>19.5</u>	<u>393,886</u>	<u>25.5</u>	<u>(17.3)</u>
來自政府代建	<u>331,689</u>	<u>19.9</u>	<u>395,187</u>	<u>25.5</u>	<u>(16.1)</u>
(1) 自營	<u>328,733</u>	<u>19.7</u>	<u>381,161</u>	<u>24.6</u>	<u>(13.8)</u>
(2) 與業務夥伴合作	<u>2,956</u>	<u>0.2</u>	<u>14,026</u>	<u>0.9</u>	<u>(78.9)</u>
其他服務	<u>29,600</u>	<u>1.8</u>	<u>88,985</u>	<u>5.7</u>	<u>(66.7)</u>
合計	<u><u>1,669,632</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,549,009</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>7.8</u></u>

本期內：

- (i) 商業代建依然是本集團最大的收入和利潤來源，2024年1月–6月收入人民幣1,308.3百萬元，佔整體收入的78.3%，與2023年同期的人民幣1,064.8百萬元相比增長了人民幣243.5百萬元，增長率22.9%；增長的主要原因是本公司利用自身的品牌、管理及資源整合優勢，深度助力庫存消化、保交樓等房地產領域重點工作，積極參與紓困類、城投託底類項目的代建服務，從而促進收入增長。
- (ii) 政府代建收入達人民幣331.7百萬元，佔整體收入的19.9%，與2023年同期的人民幣395.2百萬元相比下降16.1%，下降的主要原因是政府新拓代建項目代建費下降，同時本公司在眾多保障房項目建設中挑選較為優質的地區及項目進行深耕。
- (iii) 其他服務收入為人民幣29.6百萬元，佔整體收入的1.8%，主要是本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12.1百萬元以及打造產業鏈服務收入人民幣14.9百萬元。

服務成本

本期內，服務成本為人民幣809.5百萬元，較2023年同期的人民幣742.9百萬元增加9.0%。上升的主要原因是商業代建業務增長，項目服務成本增加。

毛利

毛利達到人民幣860.1百萬元，較2023年同期的人民幣806.2百萬元上升6.7%。毛利率為51.5%，與2023年同期的52.0%相比下降0.5個百分點。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建54.2%、政府代建40.4%及其他服務59.3%。對比2023年同期為51.5%、44.8%和90.7%。

- 商業代建毛利率54.2%，比2023年同期的51.5%提升2.7個百分點。主要是因為本公司憑借品牌優勢，進行差異化全國業務布局，聚焦發達地區業務拓展，優選項目質地較好的項目，加強項目經營兌現。
- 政府代建的毛利率40.4%，比2023年同期的44.8%下降4.4個百分點。主要是新政府代建項目代建費下降。
- 其他服務業務毛利率59.3%，毛利率較高主要是因為本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12.1百萬元，此類項目的服務成本在綠城房產集團有限公司列支，本公司按項目淨收益與綠城房產集團有限公司結算確認收入，同時產業鏈服務項目收入主要為諮詢項目。

其他收入

本期內，本集團其他收入為人民幣65.5百萬元，較2023年同期的人民幣96.9百萬元下降了32.4%。其他收入下降主要由於本期政府補助取得收入較上年同期減少人民幣10.8百萬元以及本期按公平值計入其他全面收益的金融資產分配股利較上年同期減少人民幣22.0百萬元。

其他收益／損失

本期內，本集團其他收益為人民幣11.7百萬元，收益的主要原因為熵裡股權收購應付或有代價公平值減少人民幣13.2百萬元。

行政開支

行政開支為人民幣211.7百萬元，較2023年同期的人民幣229.3百萬元下降了7.7%，下降的主要原因是本公司通過精簡管理層級、合併部門或崗位，提高了管理效率，從而降低了人工成本和相關費用。

期內利潤

期內淨利潤為人民幣491.2百萬元，較2023年同期的人民幣462.1百萬元增加6.3%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣501.2百萬元，較2023年同期歸屬於本公司股東的淨利潤473.6百萬元增長5.8%。

貿易及其他應收款項、按金及預付款項

於2024年6月30日，貿易及其他應收款項達到人民幣908.4百萬元，較2023年末的人民幣823.9百萬元增加10.3%，增加的主要原因是受房地產行業整體市場趨勢影響，部分地區銷售去化出現滯後，進而影響到代建費收款，周轉天數由2023年度的24天上升至本期的28天，主要受市場影響，代建費收款滯後。

合約資產

於2024年6月30日，本集團合約資產為人民幣1,231.9百萬元，較2023年末的人民幣890.6百萬元增加38.3%，合約資產體現的是本公司部分項目已履約義務但是相應還沒有達到合約約定的收款節點的款項。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2024年6月30日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣1,063.1百萬元，較2023年末的人民幣1,257.2百萬元減少15.4%，減少的主要原因是應付職工薪酬餘額減少人民幣153.9百萬元。

資本結構

截至2024年6月30日，本集團權益總額約達人民幣3,647.2百萬元，較2023年末的人民幣4,133.6百萬元減少約人民幣486.4百萬元。其中本公司股東應佔權益約人民幣3,515.1百萬元，較2024年初的人民幣3,995.7百萬元減少人民幣480.6百萬元，主要由於(1)本公司在2024年1月-6月實現淨利潤約人民幣491.2百萬元；(2)授出獎勵股份的費用分攤人民幣17.0百萬元導致的本公司股東應佔權益增加；及(3)本期對本公司股東分配現金股利導致本公司股東應佔權益減少人民幣1,005.0百萬元。

截至2024年6月30日，本公司已發行合共2,010,000,000股股份。本公司總市值約為9,791百萬港元(基於截至2024年6月30日的收盤價計算)。

流動資金及資金資源

於2024年6月30日，本集團有銀行存款及現金(不包括已抵押銀行存款)人民幣2,152.1百萬元(2023年12月31日：人民幣2,044.4百萬元)，流動比率為1.40倍(2023年12月31日：1.83倍)。槓桿比率(計息債務除以同期末權益總額)為0.8%(2023年12月31日：0.9%)。現金流充裕，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內地經營業務，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。然而，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2024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。

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

我們的司庫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。我們司庫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劃。向員工發放之酬金待遇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2024年6月30日，本集團有2,382名員工，較截至2023年12月31日的員工總數2,056人上升15.9%；主要是新拓項目增加的項目服務人員及公司為人才升級儲備的百川幹部。

中期股息

截至2024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（截至2023年6月30日止六個月：無）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本報告期內，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。

企業管治

企業管治常規

董事會相信，高水準的企業管治對於為本集團提供框架以保障其股東權益及提高其企業價值及問責性而言至關重要。董事會及本公司管理層承諾維持良好企業管治常規及程序。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1第二部分所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)條文作為其自身企業管治守則。就董事所知，本公司於截至2024年6月30日止六個月已遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

董事將盡竭力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

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**」)，作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於本期內一直嚴格遵守標準守則所載的標準規定。

董事會亦已採納標準守則以規管可能會管有本公司有關本公司證券的未公開內幕消息的相關僱員進行的所有交易(參見上市規則附錄C3)。經作出合理查詢後，於本期內，並無本公司相關僱員違反標準守則的情況。

中期業績審閱

截至2024年6月30日止六個月的中期業績公告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。本公司核數師安永會計師事務所根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」對本集團按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的截至2024年6月30日止六個月的中期財務資料進行審閱，並發出日期為2024年8月23日的審閱報告。

刊發中期業績公告及中期報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lcgljt.com)。截至2024年6月30日止六個月的中期報告將適時於聯交所及本公司網站刊載。

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
綠城管理控股有限公司
聯席主席及非執行董事
郭佳峰

中國，香港，2024年8月23日

於本公告日期，董事會成員包括非執行董事郭佳峰先生及張亞東先生；執行董事王俊峰先生及聶煥新女士；及獨立非執行董事林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。