

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之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會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。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

二零二四年中期業績公告

綠地香港控股有限公司(「本公司」或「綠地香港」)董事會欣然宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)的未經審核中期業績，連同截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面利潤表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3A	6,330,593	8,232,782
銷售成本		(5,472,821)	(6,649,180)
毛利		857,772	1,583,602
其他收入		35,090	11,059
其他收益及虧損		(12,765)	(80,383)
銷售及市場推廣費用		(184,362)	(296,105)
行政費用		(173,088)	(206,763)
其他經營開支		(37,411)	(112,690)
預期信貸虧損模式項下所得的減值虧損， 扣除撥回		20,164	6,981
投資物業公允價值變動虧損		(591,750)	(389,148)
出售子公司權益的收益		-	4,180
出售聯營公司權益的虧損		(195)	-
融資收入		7,391	13,997
融資成本	4	(123,655)	(71,321)
應佔聯營公司業績		(2,991)	(5,219)
應佔合營企業業績		5,953	(3,457)
除稅前(虧損)溢利		(199,847)	454,733
所得稅開支	5	(300,519)	(421,235)
期內(虧損)溢利		(500,366)	33,498

簡明綜合損益及其他全面利潤表
截至二零二四年六月三十日止六個月(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
其他全面收入			
將不會重新分類至損益的項目：			
按公允價值列賬於其他全面收入			
(「按公允價值列賬於其他全面收入」)的			
股權工具投資的公允價值(虧損)收益			
		<u>(2,518)</u>	<u>1,270</u>
期內其他全面(開支)收入，扣除所得稅		<u>(1,888)</u>	<u>953</u>
期內全面(開支)收入總額		<u>(502,254)</u>	<u>34,451</u>
以下人士應佔期內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(482,803)	81,910
非控股權益		(61,094)	(90,860)
永久證券擁有人		<u>43,531</u>	<u>42,448</u>
		<u>(500,366)</u>	<u>33,498</u>
以下人士應佔全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(484,691)	82,863
非控股權益		(61,094)	(90,860)
永久證券擁有人		<u>43,531</u>	<u>42,448</u>
		<u>(502,254)</u>	<u>34,451</u>
每股(虧損)盈利：			
		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
		人民幣元	人民幣元
基本	7	<u>(0.17)</u>	<u>0.03</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	8,962,250	9,554,000
物業、廠房及設備		2,441,497	2,170,283
無形資產		1,003	1,026
使用權資產		218,525	226,673
按公允價值列賬於其他全面收入的 股權工具		462,925	465,443
聯營公司權益		1,749,214	1,753,932
合營企業權益		3,563,580	3,557,627
遞延稅項資產		1,870,313	1,886,578
非流動資產總額		19,269,307	19,615,562
流動資產			
發展中物業		60,179,274	63,188,264
已建成待售物業		20,175,825	17,788,248
應收賬款及其他應收款項、按金及 預付款項	9	20,212,862	22,400,328
預付稅項		1,783,275	1,881,451
合約資產		276,083	276,083
合約成本		250,719	246,983
受限制銀行存款		905,461	1,121,610
銀行結餘及現金		977,233	1,717,941
流動資產總額		104,760,732	108,620,908
資產總額		124,030,039	128,236,470
權益			
股本		1,132,097	1,132,097
儲備		10,694,948	11,164,811
本公司擁有人應佔權益		11,827,045	12,296,908
永久證券	11	806,249	806,239
非控股權益		6,238,017	6,955,226
權益總額		18,871,311	20,058,373

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日(續)

	附註	二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		1,168,070	1,359,740
計息貸款		3,693,395	6,900,840
租賃負債		351,990	370,826
		<u>5,213,455</u>	<u>8,631,406</u>
非流動負債總額			
		<u>5,213,455</u>	<u>8,631,406</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	54,133,817	54,402,412
應付稅項		8,425,268	8,067,277
計息貸款		10,661,153	7,500,466
租賃負債		51,309	52,849
合約負債		26,673,726	29,523,687
		<u>99,945,273</u>	<u>99,546,691</u>
流動負債總額			
		<u>99,945,273</u>	<u>99,546,691</u>
負債總額			
		<u>105,158,728</u>	<u>108,178,097</u>
權益及負債總額			
		<u>124,030,039</u>	<u>128,236,470</u>
流動資產淨額			
		<u>4,815,459</u>	<u>9,074,217</u>
總資產減流動負債			
		<u>24,084,766</u>	<u>28,689,779</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

於二零二四年六月三十日，本集團有計息貸款人民幣10,661,000,000元，須自報告期結束後一年內償還，而其銀行結餘及現金則為人民幣977,000,000元。此外，於二零二四年六月三十日，本集團尚未按還款期限償還若干計息貸款人民幣2,329,000,000元。本集團一直與相關銀行協商延長該等貸款的還款日期。報告期末後，本集團已訂立協議以延長償還截至報告日期到期之貸款，且本公司董事預計其他幾項類似貸款的再融資將於短期內完成。

上述情況顯示本集團的經營及流動資金均面臨壓力。若不採取措施改善本集團的現金狀況，本集團或並無充足營運資金以進行營運。

鑑於以上所述，本公司董事已採納多項計劃及措施以緩解流動資金壓力：

- (i) 本集團正積極與多家現有銀行協商延長計息貸款的還款期限，並已與多家銀行協商以獲得新資金來源；
- (ii) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對市場需求，並努力實現最新的預算銷售及預售數量及金額。本集團將與主要承包商及供應商就付款安排保持持續溝通，並符合所有必要條件以啟動預售；
- (iii) 於二零二四年六月三十日，本集團的受限制預售所得款項人民幣206,000,000元已存於指定銀行帳戶，經中國國土資源部批准後，可用於償還若干建設負債或項目貸款。本集團將密切監控其房地產開發項目的建設進度，確保建設工程及相關款項已落實，預售協議項下銷售的相關物業如期竣工並交付予客戶，確保本集團能夠釋放受限制現金以履行其他財務義務；及
- (iv) 於二零二四年六月三十日，本集團指定銀行帳戶內受限制銀行存款為人民幣699,000,000元，與索賠額人民幣618,000,000元的建築負債有關。本集團將持續與相關承包商及供應商協商以解決負債及索賠，以便本集團能夠解除受限制銀行存款。

本公司董事已審閱本公司管理層編製的涵蓋自報告期末起不少於十二個月期間之本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金，並履行自報告期末起十二個月內到期的財務義務。因此，董事信納，按持續經營基準編製該等簡明綜合財務報表乃屬恰當。

然而，鑑於中國房地產行業的波動性，本集團管理層能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定性。本集團能否持續經營將取決於(i)成功並及時實施調整銷售及預售活動之計劃並符合所有必要條件以啟動預售；(ii)與主要承包商及供應商商定付款安排；及(iii)於貸款延期及獲得新資金來源方面得到銀行的持續支持。

倘持續經營的假設並不合適，則可能需要進行調整以將資產價值撇減至其可收回金額，以就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於該等簡明綜合財務報表內反映。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公允價值(視情況而定)計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

應用經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

在本中期期間，本集團已首次應用下列由國際會計準則理事會所頒佈，並需於本集團於二零二四年一月一日開始的年度期間強制生效之經修訂國際財務報告準則，以供編製本集團之簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號的修訂	具契諾的非流動負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

於本中期期間應用經修訂的國際財務報告準則，對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於簡明綜合財務報表所載列之披露概無造成重大影響。

3A. 來自客戶合約的收益

來自客戶合約的收益分類

貨品或服務類型	截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)		
	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業銷售	5,805,610	-	5,805,610
酒店及配套服務	-	38,454	38,454
物業管理及其他服務	-	358,577	358,577
來自客戶合約的收益	<u>5,805,610</u>	<u>397,031</u>	<u>6,202,641</u>
租賃—租金收入			<u>127,952</u>
總收益			<u>6,330,593</u>

貨品或服務類型	截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核)		
	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業銷售	7,790,022	-	7,790,022
酒店及配套服務	-	20,631	20,631
物業管理及其他服務	-	323,935	323,935
來自客戶合約的收益	<u>7,790,022</u>	<u>344,566</u>	<u>8,134,588</u>
租賃—租金收入			<u>98,194</u>
總收益			<u>8,232,782</u>

3B. 營運分部

以下為本集團按可申報分部劃分的收益及業績分析：

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業銷售 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及 配套服務 人民幣千元	物業管理 及其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益					
外部銷售	5,805,610	127,952	38,454	358,577	6,330,593
分部間銷售	-	-	-	333,645	333,645
	<u>5,805,610</u>	<u>127,952</u>	<u>38,454</u>	<u>692,222</u>	<u>6,664,238</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,105</u>	<u>(492,331)</u>	<u>(3,643)</u>	<u>(8,264)</u>	<u>(503,133)</u>
出售聯營公司權益的收益					(195)
應佔聯營公司業績					(2,991)
應佔合營企業業績					<u>5,953</u>
期內虧損					<u>(500,366)</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業銷售 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及 配套服務 人民幣千元	物業管理 及其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益					
外部銷售	7,790,022	98,194	20,631	323,935	8,232,782
分部間銷售	-	-	-	567,916	567,916
	<u>7,790,022</u>	<u>98,194</u>	<u>20,631</u>	<u>891,851</u>	<u>8,800,698</u>
分部溢利(虧損)	<u>300,260</u>	<u>(262,214)</u>	<u>(10,283)</u>	<u>14,411</u>	42,174
應佔聯營公司業績					(5,219)
應佔合營企業業績					<u>(3,457)</u>
期內溢利					<u>33,498</u>

以下為本集團按可申報分部劃分的資產及負債分析：

	二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部資產		
物業銷售	136,124,330	140,278,632
物業租賃	8,962,250	9,554,000
酒店及配套服務	2,810,440	2,531,749
物業管理及其他服務	10,660,439	10,080,079
	158,557,459	162,444,460
分部間應收款項對銷	(39,840,214)	(39,519,549)
聯營公司權益	1,749,214	1,753,932
合營企業權益	3,563,580	3,557,627
可申報分部資產總額	124,030,039	128,236,470
	二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部負債		
物業銷售	132,359,215	135,306,926
物業租賃	4,750,221	5,063,864
酒店及配套服務	2,149,944	1,878,546
物業管理及其他服務	5,739,562	5,448,310
	144,998,942	147,697,646
分部間應付款項對銷	(39,840,214)	(39,519,549)
可申報分部負債總額	105,158,728	108,178,097

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
計息貸款利息費用	465,058	406,843
租賃負債利息費用	11,105	8,416
合約負債利息費用	182,488	250,399
減：資本化的合約負債利息	(182,488)	(250,399)
資本化的計息貸款利息	(352,508)	(343,938)
	<u>123,655</u>	<u>71,321</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	305,225	327,852
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	170,069	208,016
	<u>475,294</u>	<u>535,868</u>
遞延稅項	(174,775)	(114,633)
	<u>300,519</u>	<u>421,235</u>

由於本集團於兩個期間之收入並非產生或來自香港，故並無作出香港利得稅撥備。

企業所得稅

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，本集團的中國主要營運公司於兩個期間均須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

此外，企業所得稅法規定兩間具有直接投資關係的「居民企業」獲豁免就合資格股息收入繳納所得稅。否則，有關股息須根據企業所得稅法繳納5%或10%預扣稅。本集團適用10%預扣稅。

土地增值稅

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅房之物業出售之增值額不超過可扣稅項目總額之總和20%，則可獲豁免。

6. 股息

本中期期間概無派付、宣派或建議任何股息。本公司董事已確定不會就中期期間派付股息。

7. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)盈利		
就每股基本盈利而言的(虧損)盈利		
(本公司擁有人應佔期內(虧損)溢利)	<u>(482,803)</u>	<u>81,910</u>
股份數目	千股	千股
就每股基本盈利而言普通股的加權平均數	<u>2,769,188</u>	<u>2,769,188</u>

8. 投資物業

	投資物業
	人民幣千元
於二零二四年一月一日(經審核)	9,554,000
在損益確認的公允價值減少淨額	<u>(591,750)</u>
於二零二四年六月三十日(未經審核)	<u>8,962,250</u>

本集團投資物業於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的公允價值乃根據獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)(其與本集團並無關連)於相關日期進行的估值而達致。

本公司管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，以就公允價值計量設定合適估值技術及輸入數據。

就已建成投資物業而言，已在適當情況下採用收入資本化法進行估值，方法為將從現有租戶收取的租金收入淨額撥充資本連同就各物業任何潛在復歸收入作出適當扣減計算。

就在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃完工及已取得相關規劃的批覆。估值的主要輸入數據包括已建成投資物業的市值(乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建築成本、融資成本和專業費用，以及開發商的利潤率(反映於估值日物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同地段類似已建成物業市場價值的分析。本中期期間，估值技術概無變更。

就評估投資物業公允價值而言，投資物業現有用途即其最大及最佳用途。

於二零二四年六月三十日，金額為人民幣560,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣622,454,000元)的投資物業已質押作本集團借貸的抵押品。

9. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
與客戶合約有關的應收賬款	184,758	243,070
減：信貸虧損撥備	(16,709)	(16,596)
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	168,049	226,474
其他應收款項	17,739,999	19,319,040
減：信貸虧損撥備	(943,217)	(963,494)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	16,796,782	18,355,546
預付款項	1,199,660	1,808,823
收購作發展地塊的預付保證金	465,120	465,120
其他預繳稅項	1,583,251	1,544,365
總計	20,212,862	22,400,328

本集團一般不會向其貿易客戶提供信貸期，惟本集團在獲特定批准的情況下向主要客戶提供信貸期。以下為根據發票日期(與收益確認日期相若)呈列的應收賬款賬齡分析。

	二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-90日	47,106	25,401
91-180日	12,238	6,391
181-365日	15,087	6,830
超過365日	93,618	187,852
	168,049	226,474

10. 應付賬款及其他應付款項

	二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	27,125,518	27,252,588
應付關聯方非貿易賬款	7,546,964	7,527,942
其他應付稅項	1,532,309	1,565,673
應付利息	393,767	316,198
應付綠地控股集團股份有限公司代價	953,759	953,759
應付非控股股東款項	5,059,462	5,055,767
其他應付款項和預提費用	11,522,038	11,730,485
	54,133,817	54,402,412

以下為根據發票日期呈列應付關聯方及第三方的應付賬款賬齡分析：

	二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-90日	17,971,627	19,424,554
91-180日	1,247,634	346,095
181-365日	3,733,512	1,636,312
超過365日	4,172,745	5,845,627
	27,125,518	27,252,588

應付賬款及其他應付款項主要為無抵押、免息並須按要求償還。

11. 永久證券

於二零一六年七月二十七日(「發行日期」)，本集團發行本金總額為120,000,000美元的以美元計值的高級永久資本證券(「永久證券」)。永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用的分派率每半年期末收取以美元支付的分派。

永久證券僅對本集團施加在本集團酌情下償付本金或在若干情況下支付任何分派的合約責任，其實際上賦予本集團避免分發現金或其他金融資產以履行合約責任的無條件權利。因此，整項工具分類作權益，或倘有宣派則在宣派時當作權益股息。

誠如截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所披露，適用於永久證券的分派比率為：

- 就發行日期(包括該日)起至發行日期第五個週年日(「首個贖回日期」)(惟不包括該日)期間，為每年5.625%；及
- 就(a)首個贖回日期(包括該日)起至緊隨其後的重設日期(惟不包括該日)期間及(b)首個贖回日期後各重設日期(包括該日)起至緊隨其後的重設日期(惟不包括該日)期間而言，為相等於(1) 4.50%、(2)國庫債券利率；及(3) 5.00%之總和的年利率。重設日期定義為首個贖回日期及首個贖回日期後每五個公曆年屆滿當日各日。國庫債券利率指美國聯邦儲備局理事會所公佈之緊接計算重訂日期前一星期之現行利率平均數。

就本中期期間，本集團應用適用於永久證券的10.21%分派比率。

本公司已就本中期期間計提及支付分派6,126,000美元(相當於人民幣43,521,000元)(截至二零二三年六月三十日止期間：6,126,000美元(相當於人民幣41,413,000元))。

一、行業回顧

二零二四年，全球經濟緩慢增長，市場需求回暖，中國經濟開局穩定。房地產行業仍處於調整轉型的築底階段，房地產開發投資在前兩個月出現積極變化，雖然銷售額仍持減少態勢，但降幅略有收窄，市場情緒也有了一定程度的穩定和改善。二零二四年第一季度中國GDP同比增長5.3%，結果超出預期，國民經濟回升向好。隨著中央層面積極推動各項房地產政策的落地，調控政策延續寬鬆態勢且寬鬆力度不斷加大，配合需求端政策持續發力，未來有望調整各類住房交易稅費促進購房消費，市場將逐步穩定並形成新的均衡局面。

據國家統計局公佈二零二四年第一季度GDP核算數據，房地產行業絕對額較去年同期減少5.4%。一季度行情低開低走，企業銷售承壓，下行壓力甚大。但春節後在以價換量的帶動下，部分城市新房來訪量和二手房帶看、成交等快速回升，購房情緒已在好轉，部分城市迎來「小陽春」行情。二季度政策仍有寬鬆的空間，尤其是一線城市核心區域限購以及部分二線城市限制性政策的全面解綁預期，或將加劇市場的企穩回升。

在房地產政策方面，持續寬鬆主基調不變，「三大工程」加速推進，資金端支持持續加碼。地方房地產調控政策繼續優化，北上廣深杭等核心城市先後放寬限購，預示地方因城施策空間進一步打開。轉型方面，政府工作報告提出「加快構建房地產發展新模式」，同時加大保障性住房建設和供給，完善商品房相關基礎性制度。雖然短期內房地產市場復蘇有一些不確定因素，但隨著各項利好政策的推出，對未來房地產銷售市場會產生積極影響。

二、業務回顧

業績

二零二四上半年，在集團戰略方針的引領下，通過靈活應用創新機制有效應對了行業挑戰，不僅在核心業務領域實現了全方位佈局的深化，還在多個重點項目上展現了卓越的執行力與攻堅克難破局精神。公司在多元化突破與創新求變的導向下，不斷拓寬業務邊界，挖掘新的價值源泉，在深化內部改革、強化運營管理以及積極擁抱變化方面取得了顯著的成效。

截至二零二四年六月三十日止六個月（「回顧期內」），本集團的合約銷售總額約為人民幣4,193,000,000元，已售合約總建築面積則約為418,979平方米。總收益約人民幣6,331,000,000元，較去年同期減少約23%。期內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣483,000,000元，按年減少約689%。現金及現金等價物餘額（包括受限制現金）約為人民幣1,883,000,000元。董事會已決議不會就截至二零二四年六月三十日止六個月宣派任何股息。

於回顧期內，已售出及交付項目的總建築面積約為411,570平方米，較去年同期減少約18%。平均售價約為每平方米人民幣14,106元。物業銷售收益約為人民幣5,806,000,000元，較去年同期約人民幣7,790,000,000元減少約25%。於二零二四上半年按面積劃分的竣工及交付的主要項目如下：

	二零二四年 上半年 售出及交付 概約建築面積	二零二四年 上半年 確認的概約 銷售額	平均售價 人民幣元/ 平方米
	平方米	人民幣千元	
江蘇	216,098	3,082,582	14,265
浙江	102,800	2,177,031	21,177
廣東	61,801	326,528	5,284
安徽	25,872	186,447	7,207
其他	4,999	33,022	6,606
合計	<u>411,570</u>	<u>5,805,610</u>	14,106

合約銷售

二零二四上半年，房地產市場迎來政策微調與需求釋放的雙重影響，促使房企優化產品與服務，以創新和品質贏得市場。本集團以創新營銷策略為核心，融合政策與節日經濟，提升轉化率；商辦招商激活市場；大單銷售亮眼，欽州項目銷量、均價提升；引入ESG理念，打造智慧宅，檀宮首秀成功；義烏、周浦項目運營效率優化，實現銷售業績穩步增長。

回顧期內，公司合約銷售金額約為人民幣4,193,000,000元，同比減少53%，對應合約銷售面積約為418,979平方米，同比減少45%。本集團合約銷售額的主要來源分佈於江蘇、廣東、浙江及廣西等重點區域之項目。

全力以赴保交付

回顧期內，房地產市場仍處於調整過程當中，在市場與政策雙重壓力下，交付挑戰加劇，綠地香港積極應對，全力爭取財務紓困，優化供應鏈協作，重點項目一線駐守，增強市場信心。通過一系列扎實有效的舉措，確保施工進度，兌現高品質交付承諾。集團聚焦專項重點攻堅，二零二四年上半年精準施策，交付攻堅成效顯著。綠地香港專班專項推進，展現交付保障與市場應變的專業能力。

長租業務

作為綠地集團境外唯一上市公司—綠地香港把握時代發展機遇，聚焦國家發展戰略，服務城市發展、服務民生需求，圍繞「創造美好生活方式」的願景，深化「1+2+3+X」發展戰略。集團聚焦長三角區域深耕細作，創新推出「長租+短租」混合運營模式，顯著提升資產運營效率與盈利能力。同時積極體系內資產盤活，加速資金回籠，不斷突破長租業務的發展邊界。

「菁舍」作為綠地香港開展租賃住房業務的租賃住房品牌，致力於為都市菁英提供品質、舒適、時尚的居住空間，是國內領航創新的租賃住房資管平台。秉承國家「住有所居」政策號召，綠地菁舍緊緊圍繞「深耕北上廣深一線城市，聚焦區域核心城市」的發展戰略，在上海、南京、杭州等城市管理規模已近萬間，出租率長年保持93%以上。依託「國有體制+市場機制」的獨特優勢以及「重+輕」的發展模式，不斷探索租賃住房產業發展新生態。

商業運營

綠地香港始終堅持著「房地產+商業」雙引擎戰略，著力於年輕、時尚、潮趣、人文的商業價值深挖，傾力打造義烏綠地朝陽門、南寧289·上海天地、廣州綠地繽紛城等多個地區標杆商業項目。綠地香港夯實商業的規畫定位、招商運營、市場推廣及物業管理等細化管理。以產品線思維作為規範化、標準化和專業化的起始點，以消費者為導向創立創新型產品線，秉持「產品+服務+運營」的理念深耕發展。

物業服務

集團上半年收入穩步，合同管理面積迅速擴展，服務項目累積上升，助力10+批次高效交付，積極深化服務內涵。創新私域平台運營，營收效果凸顯，多元化經營策略顯著提升，推動物業服務邁向更高水平。

營銷創新

綠地香港積極響應房產新政策，緊抓市場機遇，實施戰略優化，鎖定核心區域與重點項目，全鏈條強化佈局，銷售去化。面對上半年依舊複雜多變的市場局勢，公司靈活應變，雙管齊下，一方面深耕線下服務，鞏固老業主關係網，同時開闢新客源；另一方面，巧用線上直播平台，吸引新流量，提升品牌熱度，持續探索創新營銷路徑，拓寬市場領域，矢志攀登新的業績高峰。

土地儲備

二零二四年，綠地香港保持深耕長三角與大灣區，重點佈局一線城市，提升區域的運作能力，亦採取謹慎投資的策略。截至二零二四年六月三十日止，本集團擁有充沛優質的土地儲備，約達18,600,000平方米，主要集中在核心城市，足夠支持未來幾年的發展需求。

展望

作為美好生活的堅定實踐者，綠地香港將圍繞「1+2+3+X」發展戰略，在下半年開局之際，綠地香港堅定踐行「做政府所想、為市場所需、盡綠地所能」的企業宗旨，雙軌並進：一方面，在傳統業務領域持續深耕，精益求精，鞏固既有優勢；另一方面，積極探索「新賽道」，通過深度整合內外部資源，加速推動「綠地智造」專業化代建平台的全面發展。借助「2+2」創新服務模式，精準對接客戶需求，強化品牌影響力與市場競爭力，深化了業務佈局，以穩健的步伐引領行業發展，樹立起行業內的新標杆。

同時，以創新驅動轉型升級，優化結構、做優主業、強化協同、多元發展，構建生態化的產業鏈體系，不斷提升核心競爭力，矢志不渝地走在創造美好生活的道路上，傳播美好生活理念。本集團將以「尊重和關愛每一寸土地」與「堅持做美好生活的創造者」為發展方針，踐行長期主義，行穩致遠，實現可持續發展。集團在抓緊市場復蘇回暖機遇的同時，也著力推動綠色建築高質量發展，促進節能減排，實現低碳發展。

此外，綠地香港一直以來都致力於穩健的財務管理。集團將持續加強現金流管理，緊密監控物業項目的財務回報和現金回款，以確保有足夠的現金儲備。同時，也會優化債務結構，以保持良好的財務狀況。綠地香港將持續提升精益管理水平，提高整個集團的競爭力和市場影響力，為業務的長期發展奠定堅實的基礎。

隨著下半年的到來，綠地香港將進一步加速轉型升級的步伐，深化「二次創業」的指導理念，積極擁抱行業變革，探索多元化發展的新機遇。通過深化內外部合作，拓寬資源網絡，構建更加穩固的生態系統，致力於為股東、客戶和社會創造更大價值，推動城市更新與區域發展的深度融合，為城市化進程貢獻力量。

三、財務表現

收益

本集團於二零二四年上半年的總收益約為人民幣6,331,000,000元，較二零二三年同期的約人民幣8,233,000,000元減少約23%，主要由於銷售和交付較少物業。

作為本集團核心經營業務，二零二四年上半年的物業銷售產生收益約人民幣5,806,000,000元(二零二三年上半年：約人民幣7,790,000,000元)，佔總收益約92%，較去年減少約25%。本集團來自其他分部的收益包括酒店運營收入、物業管理及其他相關服務以及租賃物業的租金收入。

	二零二四年 上半年 人民幣千元	二零二三年 上半年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	5,805,610	7,790,022	(1,984,412)
物業管理及其他相關服務	358,577	323,935	34,642
酒店及相關服務	38,454	20,631	17,823
租金收入	127,952	98,194	29,758
總計	6,330,593	8,232,782	(1,902,189)

銷售成本

銷售成本約人民幣5,473,000,000元，二零二三年上半年為約人民幣6,649,000,000元，減少約18%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

毛利及毛利率

毛利由二零二三年上半年約人民幣1,584,000,000元，減少至約人民幣858,000,000元，主要由於銷售和交付較少物業；而毛利率則由19%下降至14%。

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支由二零二三年上半年約人民幣182,000,000元虧損減少至二零二四年上半年約人民幣15,000,000元虧損。

經營開支

由於本集團費用支出控制的有效管理，行政費用和銷售及市場推廣成本分別減少至人民幣173,000,000元及人民幣184,000,000元，分別按年減少約16%及38%。二零二三年同期分別約為人民幣207,000,000元及人民幣296,000,000元。

融資成本

融資成本由二零二三年上半年的人民幣71,000,000元增加至二零二四年上半年的人民幣124,000,000元。

投資物業公允價值變動

本集團錄得投資物業公允價值虧損約人民幣592,000,000元，而二零二三年同期則為虧損約人民幣389,000,000元，公允價值虧損主要由於義烏、上海、蘇州及海口項目價值下跌所致。

所得稅開支

所得稅由二零二三年上半年約人民幣421,000,000元下跌約29%至二零二四年同期約人民幣301,000,000元。

期內及本公司擁有人應佔(虧損)溢利

期內及本公司擁有人應佔虧損分別減少至約人民幣500,000,000元及約人民幣483,000,000元，二零二三年同期溢利約人民幣33,000,000元及約人民幣82,000,000元。

財務狀況

於二零二四年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣18,871,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣20,058,000,000元)。總資產為人民幣124,030,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣128,236,000,000元)，而總負債為人民幣105,159,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣108,178,000,000元)。

流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零二四年六月三十日，負債比率淨額(借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)除以權益總額)約為66%(二零二三年十二月三十一日：58%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣1,883,000,000元，借款總額約為人民幣14,355,000,000元，權益基礎約為人民幣18,871,000,000元。

庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團有以美元及港元計值的借款，但經營收益則主要以人民幣計值。本集團將會持續監察人民幣兌美元的匯率走勢，並會在適當的情況下採取合適的對沖外匯風險的措施。

本集團已制定庫務政策，目標為加強控制庫務職能及減低資金成本。在為業務提供資金時，資金的條款乃受到集團層面的中央審查及監督。

為盡量減低利率風險，本集團通過現有隨市場利率和銀行利率波動的協議利率，繼續緊密監督及管理貸款組合。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，按照相關買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團抵押賬面值約為人民幣33,079,000,000元的物業及土地使用權，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押的貸款結餘總額約為人民幣13,106,000,000元。

財務擔保

於二零二四年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元
按揭	<u>15,849,240</u>	<u>18,546,610</u>

資本承擔

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元
物業發展業務： — 已訂約但未撥備	<u>12,225,404</u>	<u>12,888,702</u>

人力資源

於二零二四年六月三十日，本集團總共僱用2,543名僱員，其中1,029名僱員為物業開發業務工作。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅，並採納股份獎勵計劃以吸引及挽留人才。本集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

中期股息

本公司董事會(「董事會」)已決議不就截至二零二四年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。

重大變動

除本公告披露者外，自刊發本公司二零二三年年報以來，本集團的業務發展、財務狀況及未來前景相關事宜及影響本集團的重要事項概無發生重大變動。

企業管治

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司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所載企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分所載的守則條文，惟下文所述的守則條文第C.2.1及F.2.2條除外。

守則條文第C.2.1條規定主席與行政總裁之角色應予區分，且不應由一人同時兼任。自二零二四年五月十七日起至二零二四年六月三十日，董事會主席及本公司行政總裁均由駱蔚峰先生擔任。本公司認為於上述期間內結合兩個角色有助有效率地制定及實施本集團之策略及政策，而有關結合並無損害本集團的企業管治常規。由董事會管理本公司事務可確保權力與權限之間的平衡，而董事會定期舉行會議，以討論及釐定有關本集團營運之事宜。守則條文第F.2.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席因另有公務而並無出席於二零二四年六月二十七日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司及其子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後重要事項

除本公告所披露者外，截至二零二四年六月三十日止六個月期間結束後，概無發生影響本集團的重要事項。

審閱未經審核簡明綜合財務報表

本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表並未經審核，惟已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。就有關審閱而言，審核委員會已與本公司管理層及本公司的外聘核數師就編製上述財務報表所採用的會計原則及政策進行討論。根據有關審閱及討論，審核委員會信納未經審核簡明綜合財務報表乃根據適用會計準則編製。

刊登二零二四年中期業績及中期報告

本公告已刊登於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)。二零二四年中期報告將於二零二四年九月三十日或之前刊登在披露易網站及本公司網站，並寄發予股東。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席兼行政總裁
駱蔚峰

香港，二零二四年八月二十九日

於本公告日期，執行董事為駱蔚峰先生、王偉賢先生、吳正奎先生、王煦菱女士、李偉博士及李永強先生；及獨立非執行董事為方和先生太平紳士及關啟昌先生。