

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2025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**」)根據國際財務報告準則編製的截至2025年6月30日止六個月(「**本報告期**」或「**本期**」)未經審核簡明綜合中期業績連同2024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。

摘要

- 實現收入約人民幣13.74億元，毛利率約40%。
- 本公司擁有人應佔淨利潤約人民幣2.56億元，本公司擁有人應佔淨利率為19%。
- 經營活動現金淨流入達人民幣1.12億元，較去年同期增長45%。
- 銀行結餘及現金(不包括已抵押銀行存款)達人民幣16.44億元，較2024年末上升8%，保持健康充裕。
- 新拓代建項目的總建築面積為1,989萬平方米，較去年同期增長約13.9%；新拓代建項目代建費為人民幣50億元，較去年同期增長約19.1%，穩居行業第一。
- 取得代建項目總銷售額約人民幣419億元，較去年同期增長約2%。
- 董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.076元(折合0.083308港元)。

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2025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2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,374,262	1,669,632
銷售成本		<u>(823,949)</u>	<u>(809,489)</u>
毛利		550,313	860,143
其他收入	6	46,403	65,525
其他收益及虧損	7	(1,695)	11,673
銷售及營銷開支		(49,815)	(54,105)
行政開支		(218,228)	(211,691)
融資成本	8	(1,474)	(1,716)
預期信貸虧損模式下的減值虧損撥回／ (減值虧損)淨額		25,225	(40,534)
投資物業公平值變動的虧損		—	(3,371)
出售合營公司之收益淨額		—	2,599
分佔聯營公司業績		(239)	18,970
分佔合營公司業績		<u>1,489</u>	<u>4,814</u>
除稅前利潤		351,979	652,307
所得稅開支	9	<u>(79,033)</u>	<u>(161,081)</u>
期內利潤		<u>272,946</u>	<u>491,226</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		256,117	501,179
非控股權益		<u>16,829</u>	<u>(9,953)</u>
		<u>272,946</u>	<u>491,226</u>

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		<u>272,946</u>	<u>491,226</u>
其他全面收益			
於其後期間不會重新分類至損益之其他全面收益： 按公平值計入其他全面收益的股本投資 的公平值收益(扣除稅項)		<u>8,267</u>	<u>6,188</u>
期內其他全面收益		<u>8,267</u>	<u>6,188</u>
期內全面收益總額		<u>281,213</u>	<u>497,414</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		264,384	507,367
非控股權益		<u>16,829</u>	<u>(9,953)</u>
		<u>281,213</u>	<u>497,414</u>
本公司普通股權益擁有人應佔每股盈利			
基本	11	<u>人民幣0.13元</u>	<u>人民幣0.26元</u>
攤薄	11	<u>人民幣0.13元</u>	<u>人民幣0.25元</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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		78,148	80,639
使用權資產		9,527	12,446
商譽		981,761	981,761
無形資產	12	248,262	275,392
於聯營公司的權益		93,166	93,405
於合營公司的權益		306,327	297,190
按公平值計入其他全面收益的股本工具		60,432	49,409
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產		5,000	5,000
遞延稅項資產		67,708	69,669
其他非流動資產		255,435	206,790
總非流動資產		2,105,766	2,071,701
流動資產			
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	999,780	1,119,432
合約資產	14	1,436,881	1,344,663
應收關聯方欠款		507,909	493,757
已抵押銀行存款		162,069	228,928
銀行結餘及現金		1,643,758	1,518,287
總流動資產		4,750,397	4,705,067
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,184,295	1,286,085
合約負債		588,871	545,752
應付關聯方欠款		522,718	420,702
應付所得稅項		255,813	325,024
其他應付稅項		36,664	59,382
租賃負債		5,649	5,720
按公平值計入損益的金融負債		—	151,034
應付股息		481,047	—
總流動負債		3,075,057	2,793,699

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2025年6月30日

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨額	<u>1,675,340</u>	<u>1,911,368</u>
總資產減流動負債	<u>3,781,106</u>	<u>3,983,069</u>
非流動負債		
租賃負債	2,637	4,725
遞延稅項負債	<u>35,881</u>	<u>36,763</u>
總非流動負債	<u>38,518</u>	<u>41,488</u>
資產淨值	<u>3,742,588</u>	<u>3,941,581</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	16,769	16,769
儲備	<u>3,577,579</u>	<u>3,793,401</u>
	3,594,348	3,810,170
非控股權益	<u>148,240</u>	<u>131,411</u>
總權益	<u>3,742,588</u>	<u>3,941,581</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1. 公司資料

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2025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2024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2024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會計準則除外。

國際會計準則第21號修訂本 *缺乏兌換性*

經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響如下：

國際會計準則第21號修訂本訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂本要求披露能夠讓財務報表使用者了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團交易的貨幣與集團實體換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可互換，故該等修訂本不會對中期簡明綜合財務資料產生任何影響。

4. 經營分部資料

截至2025年6月30日止六個月，本集團對內部報告結構進行了重組，導致其可呈報分部的構成發生變化。本集團將商業代建分部與政府代建分部合併。主要經營決策者開始就所有代建業務整體作出戰略決策。過往期間的分部披露已重列，以與本期呈列方式一致。

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2025年6月30日止六個月

	代建業務 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	1,361,194	13,068	1,374,262	–	1,374,262
分部間收入	661	686	1,347	(1,347)	–
總計	<u>1,361,855</u>	<u>13,754</u>	<u>1,375,609</u>	<u>(1,347)</u>	<u>1,374,262</u>
分部業績	<u>315,015</u>	<u>(1,695)</u>	<u>313,320</u>	<u>219</u>	<u>313,539</u>
未分配其他收入					662
未分配行政開支					(4,190)
未分配融資成本					(29)
未分配匯兌收益					467
未分配牌照費用					<u>(37,503)</u>
期內利潤					<u><u>272,946</u></u>

4. 經營分部資料(續)

截至2024年6月30日止六個月

	代建業務 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	1,640,032	29,600	1,669,632	–	1,669,632
分部間收入	<u>711</u>	<u>853</u>	<u>1,564</u>	<u>(1,564)</u>	<u>–</u>
總計	<u><u>1,640,743</u></u>	<u><u>30,453</u></u>	<u><u>1,671,196</u></u>	<u><u>(1,564)</u></u>	<u><u>1,669,632</u></u>
分部業績	<u><u>546,749</u></u>	<u><u>2,731</u></u>	<u><u>549,480</u></u>	<u><u>8,058</u></u>	<u><u>557,538</u></u>
未分配其他收入					70
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動的未分配收益					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)
未分配預扣稅					(25,000)
未分配牌照費用					<u>(28,224)</u>
期內利潤					<u><u>491,226</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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收入	<u>1,374,262</u>	<u>1,669,632</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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
隨時間確認收入：		
代建業務	1,361,194	1,640,032
其他	<u>13,068</u>	<u>29,600</u>
總計	<u>1,374,262</u>	<u>1,669,632</u>

6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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	5,722	29,074
— 向關聯方提供貸款	6,619	22,341
— 向第三方提供貸款	27,034	12,067
	<u>39,375</u>	<u>63,482</u>
政府補助	6,414	1,756
投資物業總租金收入	—	61
其他	614	226
	<u>614</u>	<u>226</u>
總計	<u><u>46,403</u></u>	<u><u>65,525</u></u>

7. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌收益／(虧損)淨額	485	(1,735)
出售其他非流動資產之虧損	(3,878)	(1,383)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產之收益淨額	1,856	1,271
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動收益	—	519
按公平值計入損益計量的金融負債的公平值變動收益	—	13,171
提前終止租賃的虧損	(14)	—
其他	(144)	(170)
	<u>(144)</u>	<u>(170)</u>
總計	<u><u>(1,695)</u></u>	<u><u>11,673</u></u>

8. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
第三方貸款的利息開支	(1,209)	(1,050)
關聯方貸款的利息開支	—	(375)
租賃利息	(265)	(291)
總計	<u>(1,474)</u>	<u>(1,716)</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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	83,495	170,632
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	1,421	1,023
遞延稅項：	<u>(5,883)</u>	<u>(10,574)</u>
總計	<u>79,033</u>	<u>161,081</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。

本公司於香港註冊成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於彼等本期內於香港並無獲得任何應課稅利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%，但部分中國附屬公司享有15%優惠稅率。

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2025年6月18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0.24元。股息總額為527,460,000港元(相等於人民幣482,400,000元)，其中10,117,000港元(相等於人民幣9,253,000元)乃向由本集團或代表本集團就股份獎勵計劃保留之股份分派的股息。股息隨後已於2025年7月18日派付。

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)乃向由本集團或代表本集團就股份獎勵計劃保留之股份分派的股息。股息隨後已於2024年7月15日派付。

於2025年8月22日，董事會議決宣派截至2025年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣0.076元(截至2024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本公司普通權益擁有人的本期利潤以及本期發行在外普通股加權平均數1,975,217,000股(2024年：1,963,776,000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2025年6月30日止六個月歸屬於本公司普通權益擁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發行在外普通股數目，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)

本公司普通權益擁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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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>256,117</u>	<u>501,179</u>
	截至6月30日止六個月	
	2025年 千股 (未經審核)	2024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	1,975,217	1,963,776
潛在攤薄普通股之影響：		
股份獎勵	<u>13,846</u>	<u>32,681</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,989,063</u>	<u>1,996,457</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代建合約項下的合約權利。在2022年，通過從第三方手中收購浙江綠城嶠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。與項目擁有人訂立的代建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，為收購的代建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29,124,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣32,284,000元)。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	386,049	488,233
減：信貸虧損撥備	(46,594)	(50,793)
	<u>339,455</u>	<u>437,440</u>
其他應收款項	665,686	693,165
減：信貸虧損撥備	(41,431)	(37,875)
	<u>624,255</u>	<u>655,290</u>
預付款項及按金	<u>36,070</u>	<u>26,702</u>
總計	<u><u>999,780</u></u>	<u><u>1,119,432</u></u>

於2025年6月30日，貿易應收款項包括應收票據人民幣10,169,000元(2024年12月31日：人民幣42,040,000元)。所有本集團已收票據的到期日均少於一年。

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，本公司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：

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	161,840	335,628
180天至365天	101,279	31,079
365天以上	<u>76,336</u>	<u>70,733</u>
總計	<u><u>339,455</u></u>	<u><u>437,440</u></u>

14. 合約資產

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
代建服務		
合約資產	1,526,320	1,461,817
減：信貸虧損撥備	(89,439)	(117,154)
總計	<u>1,436,881</u>	<u>1,344,663</u>

15. 貿易及其他應付款項

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	60,304	97,605
其他應付款項	1,021,758	969,314
應付工資	87,995	204,928
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備	14,238	14,238
總計	<u>1,184,295</u>	<u>1,286,085</u>

下表為按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	59,332	95,221
1至2年	541	1,125
2至3年	249	635
3年以上	182	624
總計	<u>60,304</u>	<u>97,605</u>

管理層討論與分析

一、中期業績概覽

2025年上半年，房地產行業整體延續築底調整態勢，政策推動市場出現結構性止跌回穩。代建作為其重要細分賽道，一方面面臨規模增長放緩、競爭加劇、商務要求提高等短期挑戰，另一方面呈現行業結構重塑，「頭部集中、尾部出清、競爭趨於理性」等新特徵。伴隨一系列房地產扶持政策落地，代建業務仍孕育新的增量機會與轉型空間。

作為深耕代建領域二十年的行業領軍者，綠城管理依託強大的央企信用支撐、綠城品牌背書，以及自身卓越的訂單獲取、資源整合、經營兌現能力，市場佔有率連續9年超20%，始終保持行業第一身位。2025年上半年，本公司實現新拓代建項目建築面積1,989萬平方米，新拓代建項目代建費約人民幣50億元，代建銷售額人民幣419億元，交付建築面積465萬平方米，持續為委託方、業主及多方合作夥伴創造價值。

本報告期內，本公司經營活動現金淨流入人民幣1.12億元，較上年同期上升45%；銀行結餘及現金達人民幣16.4億元，較2024年末上升8%；毛利達人民幣5.5億元，毛利率約為40%，整體維持健康水平；而歸屬於本公司擁有人的淨利潤達人民幣2.56億元，本公司擁有人應佔淨利率約為19%，主要是受代建市場競爭加劇以及房地產行業整體下行的滯後效應影響。長期看，隨著新拓代建業務規模的逆勢增長、重複委託率的穩步攀升以及收入結構的持續優化，為本公司長期穩健、高質量發展夯實基礎。

二、行業回顧

房地產持續築底，代建規模承壓

房地產市場下行壓力持續向代建行業傳導。代建行業總體規模下降、商務條件趨於嚴苛、委託方要求不斷增加趨勢明顯。此外，政府回購存量房作為保障房等政策影響下，傳統以保障房為主的政府代建業務減量；佔行業規模近半數的城投平台拿地規模持續縮減，城投紅利邊際減弱，成為代建行業業務拓展面臨的主要挑戰。

行業集中度提升，競爭趨於理性

隨著規模房企佈局代建賽道基本完成，2025年上半年，未有新的規模房企進入代建賽道。行業集中度進一步提升，馬太效應凸顯。頭部企業更加注重風險管控，對高風險、低收益項目承接趨於謹慎，市場非理性競爭態勢有所緩和，行業正逐步回歸理性發展。

政策釋放紅利，增量機會逐顯

存量收儲政策加速落地，推動改善銷售端供求結構、修復市場信心，利好代建需求釋放。地方化債力度加大，助力優化政府委託方支付能力，提升代建項目回款效率。

此外，前期地方平台公司持有大量待開發存量土地，城中村改造規模持續放量，微更新、微改造、好房子等政策性多元業務機會有望持續釋放，行業長期發展前景依然可期。

總體來看，房地產市場壓力在短期內仍在影響代建行業。但行業格局正在加速調整，頭部企業集中度提升、競爭態勢逐步理性。伴隨存量回收、政府化債以及結構性城建政策落地，代建行業仍具備新的增量空間和轉型發展的長期機遇。

三、經營概況

新拓逆市上漲，龍頭優勢擴大

2025年上半年，本公司繼續鞏固行業第一身位。新拓代建項目總建築面積約1,989萬平方米，同比增長13.9%。新拓代建項目代建費約人民幣50億元，同比增長19.1%。

新拓業務結構持續優化。商業代建新拓總建築面積1,616萬平方米，同比上漲約12個百分點至約81%。其中，民企委託方活躍度顯著提升，同比上漲8個百分點至37%。城市能級方面，一二線城市佔比維持58%高位，其中，杭州、南京、石家莊等主要城市佔比較高。

期內，依託卓越的投研能力、強勁的市場拓展能力及穩固的客戶基礎，本公司投標中標率和客戶重複委託率連續三年穩步攀升。同時，我們持續深化資源整合與戰略協同。一方面，深耕戰略客戶、整合產業鏈資源，強化協同效應。另一方面，主動連接資本方與土地資源，升級「資方代建」業務模式，持續拓寬業務發展邊界。

交付規模領先，兌現經營承諾

2025年上半年，本公司高品質交付45個項目，為約2.56萬戶業主創造美好家園，交付總建築面積達465萬平方米，榮膺中指研究院「2025上半年中國房地產代建企業交付規模排行榜」第一名，且交付面積佔比達榜單前十強總和的60%。預計下半年仍有近1,000萬平方米交付建築面積。交付項目類型涵蓋商業代建、政府代建、紓困項目及產業園區等多重業態。本公司交付滿意度保持92%的行業領先比率，真正實現「為委託方創造價值」的目標，兌現「讓更多人住上好房子」的承諾。

產品創新迭代，能力穩中有進

2025年上半年，綠城管理傳承綠城美學基因，深度融合面向B、C端的代建業務特性，持續提升產品力。產品品質方面，通過推進高層建築立面「屬地化創新」、低密產品立面風格迭代升級、室內精裝深化場景營造、景觀IP煥新等多維舉措，實現產品全面升級。開發能力方面，關鍵里程碑節點按時達成率達92%，較去年同期提升5個百分點，目標成本達成率持續保持100%的優異水平。

營銷逆勢增長，指標穩步提升

2025年上半年，在新房銷售整體承壓的背景下，綠城管理逆市增長，實現代建銷售額人民幣419億元，繼續領跑代建行業銷售榜單。營銷關鍵指標穩步提升，營銷能力持續精進。首開項目兌現率、案場轉化率、客戶轉化率、數字營銷成交佔比等指標均同比增長，新媒體拓客能力增強，成本管控能力凸顯，整體呈現效率提升、費用優化、能力穩健增長的發展態勢。

管理優化改進，助力經營提效

為應對行業變革、推動本公司長期高質量發展，綠城管理在管理層面多措並舉，持續推進優化管理機制、煥新組織人才、提升經營決策效能、完善風控體系。具體而言，通過包干經營全面落地與考核機制強化，驅動管理機制迭代更新；通過外部戰略人才引進與關鍵崗位內部流動，激活組織人才活力；依託決策線上高效完成及全流程數據化管理，大幅提升經營決策效率；結合鞏固區域風控屏障與總部風控前瞻研判等舉措，系統性築牢公司治理根基。

攜手行業共進，鑄就標桿力量

作為中國代建行業的先行者、引領者，綠城管理始終以推動行業生態升級為己任，積極構建行業協同發展新格局。本公司秉持「共建、共享、共榮」理念，立足中國房地產業協會代建分會平台，主導推進行業標準化建設，主編的行業標準已進入試評價階段，填補了代建評價體系的空白，推動行業健康有序發展，彰顯新時代領軍企業的责任擔當。

憑藉卓越表現，本公司榮獲「2025年中國代建企業綜合實力TOP1」、「2025年1-6月中國房地產代建企業新簽規模TOP1」、「2025年1-6月中國房地產代建企業代建銷售規模排行榜TOP1」等30餘項行業榮譽，覆蓋綜合實力、新簽規模、交付規模、品牌價值等多個核心維度，以實力奠定行業標桿地位。

四、前景展望

我們認為，房地產行業未來將呈現高質量發展、協調發展、安全可持續發展的三大特徵。在此背景下，代建企業的專業能力和資源整合能力能否給委託方客戶帶來價值，是代建業務能否長遠發展的關鍵因素。

綠城管理將堅持輕資產戰略定力，鞏固與提升代建主業，探索創新業務與主業相互賦能。代建業務層面，本公司底倉訂單依然充實，分佈良好。於2025年上半年末，綠城管理在手訂單總建築面積1.265億平方米，四大城市群佔比77%，其中待開發面積佔比38.4%，可保障本公司有質量發展。本公司將持續加快存量項目轉化，提升經營兌現度。培育新興業務層面，本公司將依託中交集團及綠城中國資源優勢，穩步探索「代建出海」，做大業務增量。能力提升層面，本公司將聚焦新拓、銷售、收款、交付四大核心指標，全面提升拓展力、服務力、組織力、經營力等核心能力。

未來，綠城管理將繼續以保持代建行業第一身位、第一品牌、第一市值為目標，穩步成為中國房地產全週期綜合服務引領者。

財務分析

截至2025年6月30日止六個月，本集團實現：

收入

收入人民幣1,374.3百萬元，與2024年同期的人民幣1,669.6百萬元相比，同比下降17.7%。收入來自兩類業務：(i)代建服務；及(ii)其他服務。

本期內：

- (i) 代建服務收入是本集團最大的收入和利潤來源，本期實現收入人民幣1,361.2百萬元，佔整體收入的99.0%，與2024年同期的人民幣1,640.0百萬元相比下降17.0%；下降的主要原因是近年代建行業競爭加劇，房地產市場整體下行影響存在滯後效應，項目整體收入下降。
- (ii) 其他服務收入為人民幣13.1百萬元，佔整體收入的1.0%，主要是本集團基於代建業務積累的專業經驗，向客戶提供的配套諮詢服務收入，包括項目前期策劃、技術諮詢、管理顧問等，是本集團核心代建能力的有益延伸。

服務成本

本期內，服務成本為人民幣823.9百萬元，較2024年同期的人民幣809.5百萬元上升了1.8%。上升的主要原因是：新拓代建項目總建築面積同比增加13.9%，本公司新拓代建項目增多帶來的成本增加。

毛利

毛利為人民幣550.3百萬元，較2024年同期的人民幣860.1百萬元下降36.0%。毛利率為40.0%，與2024年同期的51.5%相比下降11.5個百分點。

- 兩個業務板塊的毛利率為：代建服務40.0%及其他服務49.3%，而2024年同期分別為51.4%和59.3%。
- 代建服務毛利率40.0%，較2024年同期的51.4%下降11.4個百分點。下降主要是因為代建行業競爭加劇，行業費率下行，人力成本較為剛性，毛利水平階段性回落。
- 其他服務毛利率49.3%，較2024年同期的59.3%下降10.0個百分點，主要是因為去年同期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實現收入人民幣12.1百萬元，該等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，本期無此類收入。

其他收入

本期內，本集團其他收入為人民幣46.4百萬元，較2024年同期的人民幣65.5百萬元下降29.2%。其他收入下降主要由於本期市場存款利率下行，導致利息收益減少。

其他收益及虧損

本期內，本集團其他虧損為人民幣1.7百萬元，虧損的主要原因是本公司為優化資產結構，加快回款速度，處置部分資產產生虧損人民幣2.0百萬元。

銷售及管理費用

銷售及管理費用為人民幣268.0百萬元，較2024年同期的人民幣265.8百萬元上升0.8%，本集團在建項目面積增加，費用基本保持穩定。

期內利潤

期內淨利潤為人民幣272.9百萬元，較2024年同期的人民幣491.2百萬元下降44.4%。歸屬於本公司擁有人的淨利潤為人民幣256.1百萬元，較2024年同期歸屬於本公司擁有人的淨利潤人民幣501.2百萬元下降48.9%。

貿易及其他應收款項

於2025年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣999.8百萬元，較2024年末的人民幣1,119.4百萬元下降10.7%，下降的主要原因是回款速度加快，導致貿易應收款項下降。貿易應收款項較2024年末減少人民幣98.0百萬元。

合同資產

於2025年6月30日，本集團合同資產為人民幣1,436.9百萬元，較2024年末的人民幣1,344.7百萬元增加6.9%，合同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同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2025年6月30日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣1,184.3百萬元，較2024年末的人民幣1,286.1百萬元減少7.9%，減少的主要原因是應付職工薪酬餘額減少人民幣116.9百萬元。

資本結構

於2025年6月30日，本集團權益總額約為人民幣3,742.6百萬元，較2025年初的人民幣3,941.6百萬元減少約人民幣199.0百萬元。其中本公司擁有人應佔權益約人民幣3,594.3百萬元，較2025年初的人民幣3,810.2百萬元減少人民幣215.9百萬元，主要由於：(1)本期內實現本公司擁有人應佔淨利潤約人民幣256.1百萬元；(2)確認以股權結算以股份為基礎的付款人民幣2.2百萬元導致本公司擁有人應佔權益增加；及(3)本期對本公司擁有人分配現金股利導致本公司擁有人應佔權益減少人民幣482.4百萬元。

於2025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5,950百萬港元(基於2025年6月30日股份收市價計算)。

流動資金及資金資源

於2025年6月30日，本集團有銀行結餘及現金(不包括已抵押銀行存款)人民幣1,643.8百萬元(2024年12月31日：人民幣1,518.3百萬元)，流動比率為1.54倍(2024年12月31日：1.68倍)。槓桿比率(計息債務除以同期末權益總額)為0.9%(2024年12月31日：0.9%)。

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。

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2025年6月30日，本集團有2,543名員工，較於2024年12月31日的2,377名員工上升7%，主要是因為新拓代建項目增加的項目服務人員及本公司為順應業務需求，進行的人才升級儲備。

中期股息

董事會宣派截至2025年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣0.076元(相當於每股0.083308港元，按中國人民銀行緊接2025年8月22日前5個營業日所公佈人民幣兌港元的平均匯率1.00港元兌人民幣0.91228元計算)，合計為人民幣152.76百萬元。有關中期股息預期將於2025年12月15日派付予於2025年12月5日(即釐定符合資格收取中期股息的記錄日期)名列本公司股東名冊的本公司擁有人。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將自2025年12月2日(星期二)至2025年12月5日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。為確定合資格獲派中期股息，未登記股份持有人應確保所有過戶表格連同有關股票須於2025年12月1日(星期一)下午四時三十分前送抵本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

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(包括出售庫存股份(如有))。

於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

企業管治

遵守企業管治守則

本公司致力於維持和推行嚴格的企業管治。本公司的企業管治原則旨在促進有效的內部控制措施，在所有業務範疇維持高水平的道德標準、透明度、責任心和誠信，確保業務及營運進行時均遵守適用的法律法規，以此加強董事會對本公司所有股東的透明度與問責性。於截至2025年6月30日止六個月，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二部份所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文作為其自身的企業管治守則。就董事所知，本公司於截至2025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所載的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本公司證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於本報告期內已嚴格遵守標準守則所載的規定標準。

董事會亦已採納標準守則以規管可能管有本公司未公開內幕消息的相關僱員進行的所有本公司證券交易。經作出合理查詢後，於本報告期內，並無本公司相關僱員違反標準守則的情況。

中期業績審閱

本集團截至2025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2025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2025年8月22日的審閱報告。

報告期後重大事項

除本公告所披露者外，於2025年6月30日後及直至本公告日期概無發生重大事項。

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)。本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告將適時發送予本公司股東，並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、消費者、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，2025年8月22日

於本公告日期，董事會包括非執行董事郭佳峰先生及耿忠強先生；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。