

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)

二零二六年中期業績公告

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」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「二零二六年上半年」)的未經審核中期業績，連同截至二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年上半年」)的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面利潤表 截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3A	2,337,967	6,935,579
銷售成本		(2,889,523)	(6,224,495)
毛(損)利		(551,556)	711,084
其他收入		123,913	5,165
其他收益及虧損		(20,083)	16,553
銷售及市場推廣費用		(96,229)	(160,459)
行政費用		(133,215)	(132,603)
其他經營開支		(180,920)	(140,831)
預期信貸虧損模式的撥回(減值虧損)，扣 除撥回		26,938	(106,033)
投資物業公允價值變動虧損		(310,394)	(301,511)
終止綜合入賬子公司的虧損		(119,286)	-
融資收入		4,632	4,458
融資成本	4	(266,510)	(155,274)
應佔聯營公司業績		(7,327)	(10,947)
應佔合營企業業績		(29,414)	37,839
除稅前虧損		(1,559,451)	(232,559)
所得稅抵免(開支)	5	24,332	(260,350)
期內虧損		(1,535,119)	(492,909)

簡明綜合損益及其他全面利潤表
截至二零二六年六月三十日止六個月(續)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
其他全面收入(開支)			
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>(14,700)</u>	<u>1,649</u>
期內其他全面(開支)收入，扣除所得稅		<u>(11,025)</u>	<u>1,237</u>
期內全面開支總額		<u>(1,546,144)</u>	<u>(491,672)</u>
以下人士應佔期內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(1,407,371)	(538,228)
非控股權益		(178,666)	1,310
永久證券擁有人		<u>50,918</u>	<u>44,009</u>
		<u>(1,535,119)</u>	<u>(492,909)</u>
以下人士應佔全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(1,418,396)	(536,991)
非控股權益		(178,666)	1,310
永久證券擁有人		<u>50,918</u>	<u>44,009</u>
		<u>(1,546,144)</u>	<u>(491,672)</u>
每股虧損：			
		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		人民幣元	人民幣元
基本	7	<u>(0.51)</u>	<u>(0.19)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	6,556,770	6,975,780
物業、廠房及設備		2,636,217	2,647,734
無形資產		914	936
使用權資產		288,224	316,065
按公允價值列賬於其他全面收入的 股權工具		452,282	466,982
聯營公司權益		1,652,387	1,645,061
合營企業權益		3,661,008	3,534,201
遞延稅項資產		1,465,488	1,483,725
非流動資產總額		16,713,290	17,070,484
流動資產			
發展中物業		25,804,874	27,557,008
已建成待售物業		34,157,129	35,627,529
應收賬款及其他應收款項、按金及 預付款項	9	24,983,490	24,953,526
預付稅項		1,287,880	1,870,759
合約資產		210,937	210,937
合約成本		169,416	186,918
受限制銀行存款		274,752	434,949
銀行結餘及現金		487,313	505,216
流動資產總額		87,375,791	91,346,842
資產總額		104,089,081	108,417,326
權益			
股本		1,132,097	1,132,097
儲備		5,538,366	6,956,762
本公司擁有人應佔權益		6,670,463	8,088,859
永久證券	11	1,002,225	951,307
非控股權益		5,428,237	5,606,903
權益總額		13,100,925	14,647,069

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日(續)

	附註	二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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		901,706	1,015,902
計息貸款		2,806,703	3,194,453
租賃負債		216,357	272,337
非流動負債總額		3,924,766	4,482,692
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	50,619,898	52,799,924
應付稅項		8,586,245	9,000,329
計息貸款		10,324,322	10,463,026
租賃負債		112,248	99,911
合約負債		17,420,677	16,924,375
流動負債總額		87,063,390	89,287,565
負債總額		90,988,156	93,770,257
權益及負債總額		104,089,081	108,417,326
流動資產淨額		312,401	2,059,277
總資產減流動負債		17,025,691	19,129,761

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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。

於二零二六年六月三十日，本集團產生計息貸款總額人民幣13,131,000,000元，其中人民幣10,324,000,000元須自報告期結束後一年內償還。該等借貸以本公司若干子公司的股本權益以及於二零二六年六月三十日賬面總值約人民幣23,562,000,000元的本集團的資產作抵押。截至同日，本集團的現金及現金等價物為人民幣487,000,000元。

於二零二六年六月三十日，本集團尚未按原定還款期限償還若干計息貸款約人民幣6,641,000,000元，而該等逾期貸款由賬面總值人民幣13,800,000,000元的庫存物業作抵押。報告期末後直至本報告日期，額外人民幣1,253,000,000元的計息貸款已逾期。截至本報告日期，逾期貸款總額(「逾期貸款」)為人民幣7,894,000,000元。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。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。鑒於該等情況，管理層已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及其可用的資金來源，以評估本集團是否有足夠的財務資源繼續持續經營。管理層已採取或將採取某些若干計劃及行動，以減輕本集團的流動資金壓力及改善其現金流量，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團正積極與多個現有貸款人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) 本集團正積極與逾期貸款的貸款人磋商重組逾期貸款，並說服彼等不對本集團採取任何行動要求即時償還該等借貸的本金及利息。作為貸款重組的條件，本集團可能需要提供額外資產作為抵押品；
- (iii) 倘本集團無法說服逾期貸款的貸款人延長還款期或重組還款，本集團將尋求替代計劃以清償貸款。該等計劃包括可能被貸款人沒收抵押庫存物業及商業物業及出售本集團部分商業物業以產生流動資金償還貸款；
- (iv) 本集團將繼續積極調整其銷售及預售策略，以更緊密配合市場需求，努力實現最新的預算銷售及預售目標。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；
- (v) 於二零二六年六月三十日，本集團於指定銀行帳戶持有受限制預售所得款項人民幣47,000,000元。經中國國土資源部批准後，該等資金可用於償還特定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進度，確保預售協議項下銷售的物業及時竣工並交付，因而使受限制現金得以釋放以履行其他財務義務；及

- (vi) 於二零二六年六月三十日，本集團於指定銀行帳戶亦持有受限制銀行存款人民幣204,000,000元，與索賠額人民幣634,000,000元的建築負債有關。與承包商及供應商的持續磋商正在進行中，以解決該等負債及釋放受限制資金。

本公司董事已考慮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。彼等相信，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。

儘管如此，考慮到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：

- (a) 成功延長現有計息借貸的還款期限及自金融機構獲得新融資，以及與逾期貸款的貸款人磋商達成協議以重組該等借貸，及本集團繼續遵守重組條款及條件的能力；及
- (b) 成功並及時實施調整其銷售及預售活動之計劃並符合所有必要條件以啟動預售，以及與主要承包商及供應商商定付款安排。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法繼續持續經營，並可能需要進行調整以將本集團資產的賬面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. 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。

截至二零二六年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所呈列者相同。

應用經修訂國際財務報告準則會計準則

(a) 應用經修訂國際財務報告準則會計準則

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，並需於本集團於二零二六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會計準則，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9號及
國際財務報告準則第7號的修訂
國際財務報告準則會計準則
年度改進—第11卷

國際財務報告準則第9號及
國際財務報告準則第7號的修訂

金融工具的分類與計量的修訂

國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則
第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務
報告準則第10號及國際會計準則第7號的修
訂

依賴自然能源生產電力的合同

於本中期期間應用經修訂的國際財務報告準則會計準則，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。

(b) 本集團並無提前採用於期內已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則：

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
國際財務報告準則 第18號	財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
國際財務報告準則 第19號	非公共受託責任子公司：披露	二零二七年一月一日
國際會計準則 第21號的修訂	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣	二零二七年一月一日
國際會計準則 第28號的修訂	對投資聯營公司及合營企業的 公允價值選項的修訂	二零二七年一月一日
國際財務報告準則第20號	管制資產和管制負債	二零二九年一月一日
國際財務報告準則 第10號及國際會計 準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或 合營企業之間出售或注入資產	待定

本集團將於該等新訂及經修訂準則生效時予以採納。管理層現正評估採納該等準則的影響。除本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表附註所披露的國際財務報告準則第18號及其他國際財務報告準則會計準則後續修訂的影響外，管理層預期不會對本集團的營運業績及財務狀況造成任何影響。

3A. 來自客戶合約的收益

來自客戶合約的收益分類

	截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)		
貨品或服務類型	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	1,947,218	—	1,947,218
酒店及配套服務	—	29,070	29,070
物業管理及其他服務	—	221,594	221,594
來自客戶合約的收益	<u>1,947,218</u>	<u>250,664</u>	<u>2,197,882</u>
租賃—租金收入			<u>140,085</u>
總收益			<u>2,337,967</u>

截至二零二五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
貨品或服務類型			
物業銷售	6,429,216	—	6,429,216
酒店及配套服務	—	30,114	30,114
物業管理及其他服務	—	363,298	363,298
	<u>6,429,216</u>	<u>393,412</u>	<u>6,822,628</u>
來自客戶合約的收益			
	<u>6,429,216</u>	<u>393,412</u>	<u>6,822,628</u>
租賃—租金收入			<u>112,951</u>
總收益			<u>6,935,579</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：

截至二零二六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	1,947,218	140,085	29,070	221,594	2,337,967
分部間銷售	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>49,327</u>	<u>49,327</u>
	<u>1,947,218</u>	<u>140,085</u>	<u>29,070</u>	<u>270,921</u>	<u>2,387,294</u>
分部虧損	<u>(1,424,905)</u>	<u>2,570</u>	<u>(703)</u>	<u>(75,340)</u>	<u>(1,498,378)</u>
應佔聯營公司業績					(7,327)
應佔合營企業業績					<u>(29,414)</u>
期內虧損					<u>(1,535,119)</u>

截至二零二五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	6,429,216	112,951	30,114	363,298	6,935,579
分部間銷售	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>299,058</u>	<u>299,058</u>
	<u>6,429,216</u>	<u>112,951</u>	<u>30,114</u>	<u>662,356</u>	<u>7,234,637</u>
分部虧損	<u>(297,632)</u>	<u>(205,470)</u>	<u>(2,215)</u>	<u>(14,484)</u>	<u>(519,801)</u>
應佔聯營公司業績					(10,947)
應佔合營企業業績					<u>37,839</u>
期內虧損					<u>(492,909)</u>

以下為本集團按可申報分部劃分的資產及負債分析：

	二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部資產		
物業銷售	148,894,230	146,204,875
物業租賃	225,361	7,527,096
酒店及配套服務	673,625	686,654
物業管理及其他服務	<u>29,005,856</u>	<u>65,380,559</u>
	<u>178,799,072</u>	<u>219,799,184</u>
分部間應收款項對銷	(80,023,386)	(116,561,120)
聯營公司權益	1,652,387	1,645,061
合營企業權益	<u>3,661,008</u>	<u>3,534,201</u>
可申報分部資產總額	<u>104,089,081</u>	<u>108,417,326</u>

	二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部負債		
物業銷售	106,899,283	139,485,600
物業租賃	253,084	674,153
酒店及配套服務	418,592	434,702
物業管理及其他服務	63,440,583	69,736,922
	171,011,542	210,331,377
分部間應付款項對銷	(80,023,386)	(116,561,120)
可申報分部負債總額	90,988,156	93,770,257

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
計息貸款利息費用	489,702	393,950
租賃負債利息費用	12,154	8,764
資本化的計息貸款利息	(235,346)	(247,440)
	266,510	155,274

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	20,054	145,347
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	51,574	145,739
	71,628	291,086
遞延稅項	(95,960)	(30,736)
	(24,332)	260,350

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

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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
就每股基本盈利而言的虧損(本公司擁有人應佔期內虧損)	<u>(1,407,371)</u>	<u>(538,228)</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

於二零二六年一月一日(經審核)	6,975,780
出售	(108,616)
在損益確認的公允價值減少淨額	(310,394)

於二零二六年六月三十日(未經審核) **6,556,770**

本集團投資物業於二零二六年六月三十日及二零二五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。

估值已在適當情況下採用收入資本化法進行，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。

於二零二六年六月三十日，金額為人民幣3,374,000,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣3,503,000,000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

	二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	103,140	163,470
減：信貸虧損撥備	(17,219)	(17,062)
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	85,921	146,408
其他應收款項	20,141,095	20,886,226
減：信貸虧損撥備	(1,097,195)	(1,124,290)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	19,043,900	19,761,936
預付款項	3,744,790	3,600,316
其他預繳稅項	2,108,879	1,444,866
總計	24,983,490	24,953,526

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。

	二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-90日	10,562	99,866
91-180日	13,543	4,925
181-365日	8,076	2,190
超過365日	53,740	39,427
	85,921	146,408

10. 應付賬款及其他應付款項

	二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	21,903,827	24,120,559
應付關聯方非貿易賬款	11,159,579	5,440,190
其他應付稅項	3,054,844	3,781,694
應付利息	1,768,238	1,412,203
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	2,093,189	3,012,473
應付員工薪金及福利	133,953	152,838
其他應付款項和預提費用	9,552,509	13,926,208
	50,619,898	52,799,924

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：

	二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-90日	3,767,190	7,996,133
91-180日	56,622	34,883
181-365日	956,109	3,324,498
超過365日	17,123,906	12,765,045
	21,903,827	24,120,559

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。

本公司概無就本中期期間及過往中期期間支付分派。

行業回顧

二零二六年上半年，全球經濟在分化中延續復蘇態勢，地緣政治波動與結構性調整交織，但科技與綠色轉型持續注入新動能，主要經濟體通脹壓力逐步回落，貨幣政策路徑漸趨明朗。中國經濟在「十五五」規劃開局之年保持回升向好態勢，高質量發展扎實推進，內生動力穩步提升。宏觀政策持續發力，財政與貨幣政策協同配合，為經濟平穩運行提供有力支撐。

房地產行業在二零二五年築底企穩的基礎上，二零二六年上半年延續緩步修復態勢。政策面堅持長短結合，短期穩市場與中長期建模式並重。中央持續強調優化土地供應、金融信貸和財稅支持等長效機制，各地因城施策更加靈活，核心聚焦剛需與改善性需求釋放，保障性住房和城市更新成為重要發力點。

市場層面，高能級城市新房成交溫和回暖，二手房交易保持活躍，帶動整體交易鏈條逐步疏通；開發投資同比降幅繼續收窄，竣工端保持較強表現，交付兌現能力持續改善。土地市場分化明顯，核心城市優質地塊競拍熱度回升，國央企及優質民企投資意願增強。行業風險處置有序推進，融資協調機制落地見效，企業流動性壓力有所緩解。

展望未來，房地產行業正加快從增量擴張向存量優化與品質提升轉型，與宏觀經濟的關聯方式也在深刻重構。穩健偏鬆的貨幣環境、財政精準發力、消費復蘇與保交房攻堅等多重積極因素協同，為行業平穩過渡提供支撐。面向中長期，行業增長將更多依賴租賃住房體系完善、綠色建築與數字化升級、城市運營服務拓展等新動能，房地產發展新模式的制度框架有望加速成型。

業務回顧

業績

二零二六年上半年，面對房地產行業持續調整與市場格局重塑，集團深化戰略引領，依託創新機制與靈活決策體系，主動適應市場變化，穩步推進業務發展。集團在鞏固核心開發業務基本盤的同時，緊扣「創新突圍，實幹爭先」工作主線，加速「1+2+3+X」戰略落地，持續深化多元化戰略佈局，強化運營管理與產品力建設，並在輕資產服務新賽道取得了實質性突破，持續強化以客戶為中心的產品力打造和服務體系優化，展現了良好的發展韌性與應變能力。同時，公司進一步強化了以客戶為中心的產品力打造與服務體系建設。

期內，集團持續深化與各地城投公司及國資平台的全方位合作，旗下「綠地智造」輕資產代建平台的行業影響力與品牌輻射力穩步提升。2026年3月，綠地智造憑藉不斷攀升的品牌價值及優秀的產品口碑榮膺「2026中國房地產代建運營優秀企業」及「2026中國房地產政府代建運營優秀企業」兩項大獎。綠地智造通過方案與產品優勢、聯合拓展、資源整合等方式加快全國化佈局，成功簽約廣西玉林聚福園項目開發建設管理服務，中標鄭州航空港錦綉綠苑改造提升現場管理服務項目，並聯合集團山東事業部中標濟南曆下城發商辦項目，首次進入濟南市場。平台憑藉全產業鏈整合能力與全生命周期管理服務優勢，持續發力項目拓展，並斬獲中指研究院、億翰智庫、中房協等多方權威獎項。產品創新與品質堅守方面，公司多個重點項目獲得業界認可。

截至二零二六年六月三十日止六個月（「回顧期內」），本集團的合約銷售約為人民幣2,972,000,000元，已售合約總建築面積則約為364,398平方米。總收益約人民幣2,338,000,000元，較去年同期減少約66%。現金及現金等價物餘額（包括受限制現金）穩定維持於約人民幣762,000,000元。本集團擁有人應佔淨虧損約為人民幣1,407,000,000元，同比增加約161%。本集團擁有人應佔每股基本虧損約為人民幣0.51元。董事會已決議不會就截至二零二六年六月三十日止六個月宣派任何股息。

在回顧期內，已售出及交付項目的總建築面積為223,686平方米，較去年同期減少約57%。平均售價約為每平方米人民幣8,705元。物業銷售收益約為人民幣1,947,000,000元，較去年同期減少約70%。於二零二六年上半年按省份劃分的竣工及交付的主要項目如下：

省 份	二 零 二 六 年 上 半 年 售 出 及 交 付 概 約 建 築 面 積 (平方米)	二 零 二 六 年 上 半 年 確 認 的 概 約 銷 售 額 (人民幣千元)	平 均 售 價 (人民幣元／ 平方米)
江 蘇	42,531	552,818	12,998
雲 南	44,427	530,188	11,934
浙 江	57,505	389,986	6,782
廣 東	57,759	313,557	5,429
廣 西	16,211	132,957	8,202
安 徽	5,253	27,712	5,275
合 計	223,686	1,947,218	8,705

創新營銷佈局 促進提速提效

二零二六年上半年，集團堅守「創造美好生活方式」的初心使命，以領先的經營模式為支撐，在多個業務方向取得創新突破，匠心打造了一系列高品質的產品與服務。期內，集團持續深化「1+2+3+X」核心戰略，在夯實傳統房地產業務基本盤的同時，積極拓展商業運營、物業服務、長租公寓、代建管理及大宗貿易等多元領域，加速構建綜合性產業集團。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，廣西南寧289上海天地、義烏朝陽門等商業項目因地制宜、精準引入各類主題IP活動，持續提振消費熱情；大單銷售亮眼，江蘇常熟、杭州富陽等主力散售項目營銷多維度發力，散售去化取得較好業績；積極引入ESG理念，打造智慧宅；義烏、周浦項目運營效率優化，實現銷售業績穩步增長；加快金融、能源、酒旅、汽車流通大宗貿易等新賽道業務拓增量、補短板、提效益。

本集團二零二六年上半年的合約銷售金額約人民幣2,972,000,000元，對應合約銷售面積為364,398平方米，整體銷售表現符合預期。本集團合約銷售額的主要來源分佈於江蘇、廣東、雲南、廣西、浙江等重點區域的項目。本期間合約平均售價約為人民幣8,156元／平方米。

錨定目標兌現高品質交付

二零二六年上半年，集團始終以「保交付、穩民生」為使命擔當，在行業持續調整中保持戰略定力。公司上下聚焦專項攻堅，統籌調度資金資源，強化供應鏈協同保障，推行重點項目一線督導機制，以系統化舉措確保工程進度與品質雙達標。期內，全國多個重點項目實現高品質集中交付，以如期履約回應業主信賴，以實景呈現提振市場信心，充分檢驗了企業的運營體系與契約精神。

伴隨房地產行業向居住本質回歸，交付力已成為衡量企業綜合實力與長期發展能力的核心標尺。二零二六年上半年，綠地香港憑藉精細化的資源組織與全周期過程管控，在多地順利實現合約交付，為萬戶家庭開啟美好生活新篇，也為公司品牌價值與可持續發展構建了堅實基礎。

長租業務

綠地香港積極順應時代發展，積極響應國家決策部署，致力於助力城市升級與民生改善。綠地香港積極推進體系內資產優化與變現，加快資金周轉效率，不斷拓展長租業務的創新邊界和發展空間。

期內，項目公司探索出「政府引導+國企主導+金融賦能」的高效合作機制，以市場化方式盤活存量資產，為構建房地產發展新模式、完善住房保障體系注入動能。

商業運營

二零二六年上半年，集團持續以提升品牌為目標，聚焦精耕細作、場景升級，實現資產增值、運營提效。深化精準招商，持續做好品牌招調汰新，確保重點核心品牌招商落位，保持煥新與活力維持。其中，南寧289上海天地、義烏朝陽門等商業，因地制宜，精準引入各類主題IP活動，持續提振消費熱情。

戰略合作

回顧期內，綠地香港聚焦城市建設運營集成服務平台的搭建，全面賦能代建業務升級，以主動姿態應對市場變化，持續深化業務轉型，強化生態體系建設。「韶綠智算中心項目」緊扣國家戰略導向，合資公司已完成組建。5月，白雲湖數字科技城管理服務中心、石門街與綠地香港旗下綠地雲算科技(深圳)有限公司正式簽署戰略合作協議。各方圍繞總部入駐、產業導入、平台共建、園區賦能四大方向，構建「四位一體」合作格局，開啟政企協同新篇章。綠地香港正以實際行動助力打造國家數字經濟核心增長極，為粵港澳大灣區構建現代數字產業集群、推動數字經濟高質量發展貢獻力量。

物業服務

二零二六年上半年，集團物業業務聚焦服務外拓，在市場拓展與服務深耕兩端協同發力，持續圍繞公建醫療、學校、商業、酒店及優質住宅等業態的深耕開

拓，延續高質量發展態勢，整體經營呈現穩健向上的良好局面。在管規模持續有序擴張，新增簽約及外拓項目數量顯著提升，服務邊界進一步延伸至城市公共服務、產業園區、高端商寫等多個領域，特別是在政府公建、醫療康養及教育配套等多元業態實現突破性進展，業務結構持續優化。

集團始終將服務品質視為生命線，通過全面升級客戶服務標準體系與深化數字化轉型，驅動運營效率與客戶滿意度雙提升。自有數字化平台功能迭代升級，私域流量運營矩陣效能進一步釋放，為實現精準服務與高效管理提供了有力支撐。同時，團隊專業化建設與管理效能優化工作扎實推進，通過創新多元經營與增值服務模式，有效促進了經營效益的釋放與利潤結構的改善。

展望未來，物業板塊將繼續堅定執行集團戰略，秉持「內提品質、外拓規模」的發展思路，不斷強化多業態服務集成能力與市場化競爭能力，鞏固並提升行業標桿地位，為集團整體發展貢獻穩定而持續的現金流與價值增長動力。

土地儲備

二零二六年上半年，綠地香港聚焦長三角與大灣區，強化一線城市戰略佈局，持續提升區域運作效能。截至二零二六年六月三十日止，本集團擁有充沛優質的土地儲備，約達16,400,000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

二零二六年下半年，房地產行業預計在持續的政策支持與新發展模式探索中延續築底修復態勢。中央政治局會議明確提出「穩定房地產市場」，將房地產表

述從以往「有效防範化解重點領域風險」段落移入「切實築牢安全屏障」的整體框架，行業穩定被提升至國家安全層面。政策方向持續聚焦「因城施策控增量、去庫存、優供給」，鼓勵收購存量商品房重點用於保障性住房，深化住房公積金制度改革，有序推動「好房子」建設，加快構建房地產發展新模式。隨著城市更新、城中村改造的實質性推進，以及「更加積極的財政政策」和「適度寬鬆的貨幣政策」雙寬鬆宏觀環境的延續，行業有望在調整中逐步形成新的平衡。

在此背景下，綠地香港堅定執行「1+2+3+X」的中長期發展藍圖，緊緊圍繞「經營提質、攻堅提效、轉型提速、團隊提勁」工作主線，推動業務實現質的有效提升與量的合理增長。本集團將堅持「謀劃長遠、鞏固發展、創新佈局」的策略方針：一方面，聚焦營銷去化、存量盤活兩大核心，加快存量資產價值釋放，全力保障現金流穩定。強化銷售攻堅，專班梳理角落活碼資產及適配去化方案；另一方面，全力推動智造(代建)協同業務規模躍升，加速商業運營、物業服務、長租公寓三大板塊的市場化拓展與品牌價值釋放，並積極培育文旅等其他業務增長點，構建更加均衡、韌性的業務生態系統。

財務管理將繼續擔當公司穩健經營的壓艙石。集團恪守審慎的財務紀律，持續強化現金流管理與動態監控，合理優化債務期限配置，牢牢守住風險底線。同時，通過精益化管理與數字化運營雙輪驅動，不斷挖掘降本增效空間，為各項業務健康發展與戰略轉型提供堅實財務支撐。

綠地香港將進一步貫徹落實綠地集團各項工作部署，積極順應時代發展趨勢，抓住新的市場機遇。公司不僅致力於成為城市更新與宜居環境建設的重要參與者，更將通過與各類合作夥伴深化協同，整合資源，不斷拓寬服務邊界與價值創造場景。通過持續戰略聚焦、業務拓展與管理優化，綠地香港能夠有效應

對周期挑戰，努力取得更多突破性成果，最終實現可持續的高質量發展，為股東、客戶、員工及社會創造可持續回報。

未來，集團將聚焦經營目標全面達成，深化「代建+」生態協同，在城市更新、不良資產盤活等新賽道奪取更大突破；全力鍛造可複製、可迭代的標準化產品體系。同時持續深化品牌專業形象，優化激勵與人才機制，激發組織無限潛能。

財務表現

收益

本集團於二零二六年上半年的總收益約為人民幣2,338,000,000元，較二零二五年同期的約人民幣6,936,000,000元減少約66%，主要由於本集團交付物業的確認面積減少。

作為本集團核心經營業務，二零二六年上半年的物業銷售產生收益約人民幣1,947,000,000元(二零二五年上半年：約人民幣6,429,000,000元)，佔總收益約83%，較去年減少約10%。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。

	二零二六年 上半年 人民幣千元	二零二五年 上半年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	1,947,218	6,429,216	(4,481,998)
物業管理及其他服務	221,594	363,298	(141,704)
租金收入	140,085	112,951	27,134
酒店及相關服務	29,070	30,114	(1,044)
總計	2,337,967	6,935,579	(4,597,612)

銷售成本

銷售成本約人民幣2,890,000,000元，二零二五年上半年則為約人民幣6,224,000,000元，減少約54%。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

毛利由二零二五年上半年約人民幣711,000,000元，減少至毛損約人民幣552,000,000元，主要由於房地產市場持續低迷；而毛利率則由10%下降至-24%。

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二零二五年上半年約人民幣119,000,000元虧損減少至二零二六年上半年約人民幣77,000,000元虧損，其主要由於貸款重組收益所致。該影響部分被匯兌虧損所抵銷。

經營開支

行政費用維持為約人民幣133,000,000元。銷售及市場推廣費用減少至約人民幣96,000,000元，減少約22%。二零二五年上半年分別為約人民幣133,000,000元及約人民幣160,000,000元。

融資成本

融資成本由二零二五年上半年的人民幣155,000,000元增加至二零二六年上半年的人民幣267,000,000元。

投資物業公允價值變動

於二零二六年六月三十日，本集團錄得投資物業公允價值虧損約人民幣310,000,000元，而二零二五年同期則為虧損約人民幣302,000,000元，公允價值虧損主要由於義烏、昆明、廣州、蘇州及南寧項目價值下跌所致。

所得稅開支

期內錄得所得稅抵免約人民幣24,000,000元。二零二五年上半年為所得稅開支約人民幣260,000,000元。

期內及本公司擁有人應佔虧損

期內及本公司擁有人應佔虧損分別為約人民幣1,535,000,000元及人民幣1,407,000,000元，較二零二五年上半年約人民幣493,000,000元及約人民幣538,000,000元分別增加約211%及162%。

財務狀況

於二零二六年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣13,101,000,000元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣14,647,000,000元)。總資產約為人民幣104,089,000,000元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣108,417,000,000元)，而總負債約為人民幣90,988,000,000元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣93,770,000,000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。

於二零二六年六月三十日，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94%(二零二五年十二月三十一日：87%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣762,000,000元，借款總額約為人民幣13,131,000,000元，權益基礎約為人民幣13,101,000,000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

於二零二六年六月三十日，本集團抵押賬面值約為人民幣23,562,000,000元的物業、土地使用權及定期存款，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13,131,000,000元。

財務擔保

於二零二六年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>17,464,124</u>	<u>1,321,177</u>

資本承擔

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 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>13,840,516</u>	<u>11,512,048</u>

人力資源

於二零二六年六月三十日，本集團總共僱用2,027名僱員，其中474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。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」）已決議不就截至二零二六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，自刊發本公司二零二五年年報以來，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

截至二零二六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B.3.5、C.2.1及F.2.2條除外。守則條文第B.3.5條規定本公司提名委員會須委任至少一名不同性別的董事。自二零二六年一月一日起至二零二六年六月三十日，本公司並無委任該等不同性別董事，原因為董事會需要額外時間物色合適人選擔任該委任。王煦菱女士已獲委任為上述提名委員會的不同性別董事，自二零二六年八月二十八日起生效。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。自二零二六年一月一日起至二零二六年六月三十日，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二零二六年六月二十六日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二六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，截至二零二六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

本公司截至二零二六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。

刊登二零二六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)。二零二六年中期報告將於二零二六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，二零二六年八月二十八日

於本公告日期，本公司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；及本公司獨立非執行董事為關啟昌先生、方和先生太平紳士及郭淳浩先生。