

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)

二零二五中期業績公告

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」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年上半年」)的未經審核中期業績，連同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 截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3A	6,935,579	6,330,593
銷售成本		(6,224,495)	(5,472,821)
毛利		711,084	857,772
其他收入		5,165	35,090
其他收益及虧損		16,553	(12,765)
銷售及市場推廣費用		(160,459)	(184,362)
行政費用		(132,603)	(173,088)
其他經營開支		(140,831)	(37,411)
預期信貸虧損模式項下所得的減值虧損， 扣除撥回		(106,033)	20,164
投資物業公允價值變動虧損		(301,511)	(591,750)
出售聯營公司權益的虧損		-	(195)
融資收入		4,458	7,391
融資成本	4	(155,274)	(123,655)
應佔聯營公司業績		(10,947)	(2,991)
應佔合營企業業績		37,839	5,953
除稅前虧損		(232,559)	(199,847)
所得稅開支	5	(260,350)	(300,519)
期內虧損		(492,909)	(500,366)

簡明綜合損益及其他全面利潤表
截至二零二五年六月三十日止六個月(續)

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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收益(虧損)	1,649	(2,518)
期內其他全面收入(開支)，扣除所得稅	1,237	(1,888)
期內全面開支總額	(491,672)	(502,254)
以下人士應佔期內(虧損)溢利：		
本公司擁有人	(538,228)	(482,803)
非控股權益	1,310	(61,094)
永久證券擁有人	44,009	43,531
	(492,909)	(500,366)
以下人士應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(536,991)	(484,691)
非控股權益	1,310	(61,094)
永久證券擁有人	44,009	43,531
	(491,672)	(502,254)
每股虧損：		
基本	7	(0.17)

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	7,952,780	7,896,000
物業、廠房及設備		1,997,413	2,433,140
無形資產		958	981
使用權資產		196,034	208,477
按公允價值列賬於其他全面收入的 股權工具		464,150	462,501
聯營公司權益		1,659,360	1,670,307
合營企業權益		3,496,383	3,458,544
遞延稅項資產		1,947,442	1,995,395
非流動資產總額		17,714,520	18,125,345
流動資產			
發展中物業		43,927,106	50,582,706
已建成待售物業		24,083,069	21,550,570
應收賬款及其他應收款項、按金及 預付款項	9	20,548,982	20,617,923
預付稅項		1,710,897	1,778,999
合約資產		204,164	213,592
合約成本		183,240	228,128
受限制銀行存款		524,539	677,663
銀行結餘及現金		463,553	695,112
流動資產總額		91,645,550	96,344,693
資產總額		109,360,070	114,470,038
權益			
股本		1,132,097	1,132,097
儲備		8,709,241	9,209,928
本公司擁有人應佔權益		9,841,338	10,342,025
永久證券	11	896,776	852,767
非控股權益		5,919,603	5,956,713
權益總額		16,657,717	17,151,505

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日(續)

	附註	二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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		1,007,895	1,086,172
計息貸款		2,727,840	5,843,446
租賃負債		265,559	310,948
非流動負債總額		4,001,294	7,240,566
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	49,648,364	50,844,451
應付稅項		9,103,748	8,889,855
計息貸款		11,758,905	8,477,272
租賃負債		50,541	52,122
合約負債		18,139,501	21,814,267
流動負債總額		88,701,059	90,077,967
負債總額		92,702,353	97,318,533
權益及負債總額		109,360,070	114,470,038
流動資產淨額		2,944,491	6,266,726
總資產減流動負債		20,659,011	24,392,071

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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。

於二零二五年六月三十日，本集團產生計息貸款總額人民幣14,487,000,000元，其中人民幣11,759,000,000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464,000,000元。

於二零二五年六月三十日，本集團尚未按原定還款期限償還若干計息貸款人民幣4,549,000,000元，而該等逾期貸款由賬面總值人民幣13,983,000,000元的庫存物業作抵押。該金額包括一筆由80,000,000美元及415,000,000港元(相當於人民幣950,000,000元)組成的銀團離岸貸款，其於二零二五年一月到期。報告期末後直至本報告日期，額外人民幣264,000,000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4,746,000,000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) 於二零二五年六月三十日，本集團於指定銀行帳戶持有受限制預售所得款項人民幣37,000,000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) 於二零二五年六月三十日，本集團於指定銀行帳戶亦持有受限制銀行存款人民幣474,000,000元，與索賠額人民幣578,000,000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。

截至二零二五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二零二四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

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，並需於本集團於二零二五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：

國際會計準則第21號

缺乏可交換性

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。

3A. 來自客戶合約的收益

來自客戶合約的收益分類

截至二零二五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	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
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>

截至二零二四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	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>

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>

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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>333,645</u>	<u>333,645</u>
	<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虧損					(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>

以下為本集團按可申報分部劃分的資產及負債分析：

	二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部資產		
物業銷售	122,768,016	127,575,314
物業租賃	7,952,780	7,896,000
酒店及配套服務	2,041,426	2,828,838
物業管理及其他服務	10,259,959	10,313,360
	143,022,181	148,613,512
分部間應收款項對銷	(38,817,854)	(39,272,325)
聯營公司權益	1,659,360	1,670,307
合營企業權益	3,496,383	3,458,544
可申報分部資產總額	109,360,070	114,470,038
	二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部負債		
物業銷售	120,164,489	124,690,336
物業租賃	4,215,177	4,185,082
酒店及配套服務	1,676,234	2,164,743
物業管理及其他服務	5,464,307	5,550,697
	131,520,207	136,590,858
分部間應付款項對銷	(38,817,854)	(39,272,325)
可申報分部負債總額	92,702,353	97,318,533

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	393,950	465,058
租賃負債利息費用	8,764	11,105
合約負債利息費用	95,628	182,488
減：資本化的合約負債利息	(95,628)	(182,488)
資本化的計息貸款利息	(247,440)	(352,508)
	<u>155,274</u>	<u>123,655</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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」)	145,347	305,225
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	145,739	170,069
	<u>291,086</u>	<u>475,294</u>
遞延稅項	(30,736)	(174,775)
	<u>260,350</u>	<u>300,519</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

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	
	二零二五年	二零二四年
	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)	(538,228)	(482,803)
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	2,769,188	2,769,188

8. 投資物業

	投資物業 人民幣千元
於二零二五年一月一日(經審核)	7,896,000
出售	(59,426)
轉撥自物業、廠房及設備	417,717
在損益確認的公允價值減少淨額	(301,511)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	7,952,780

本集團投資物業於二零二五年六月三十日及二零二四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。

截至二零二五年六月三十日止期間，若干賬面值為人民幣417,717,000元(二零二四年：零)的物業、廠房及設備，因物業用途變更(以物業租賃協議的簽訂為證據)轉作投資物業，以產生租金收入。於轉撥日，該物業由戴德梁行參考收入資本化法進行公平估值，自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的物業重估虧損人民幣169,717,000元(二零二四年：零)已於損益表確認。

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。

已建成投資物業的估值人民幣7,519,880,000元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。

已建成投資物業的估值人民幣432,900,000元已採用直接比較法進行，乃經參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據後得出物業的公允價值。

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。

於二零二五年六月三十日，金額為人民幣3,519,000,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,554,000,000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

	二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	178,083	205,627
減：信貸虧損撥備	(30,448)	(37,784)
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	147,635	167,843
其他應收款項	18,280,147	17,997,670
減：信貸虧損撥備	(1,048,127)	(934,268)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	17,232,020	17,063,402
預付款項	1,212,870	1,351,098
收購作發展地塊的預付保證金	465,120	465,120
其他預繳稅項	1,491,337	1,570,460
總計	20,548,982	20,617,923

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。

	二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-90日	43,160	65,851
91-180日	14,695	3,117
181-365日	20,983	12,190
超過365日	68,797	86,685
	147,635	167,843

10. 應付賬款及其他應付款項

	二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	22,749,416	24,090,536
應付關聯方非貿易賬款	7,379,112	7,320,514
其他應付稅項	2,287,875	2,066,138
應付利息	895,460	750,237
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	4,275,721	4,293,344
應付員工薪金及福利	114,874	155,713
其他應付款項和預提費用	10,992,147	11,214,210
	49,648,364	50,844,451

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：

	二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-90日	9,871,484	11,016,069
91-180日	193,367	3,119,131
181-365日	2,951,579	2,514,468
超過365日	9,732,986	7,440,868
	22,749,416	24,090,536

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支付分派(截至二零二四年六月三十日止期間：6,126,000美元(相當於人民幣43,521,000元))。

行業回顧

二零二五年，全球經濟增長態勢緩慢，中國經濟開局穩健，在波動中保持增長韌性。房地產行業持續處於深度調整與轉型的關鍵階段，儘管面臨諸多挑戰，但也在政策持續發力與市場自我調節中，逐步探索新的發展路徑。2025年第一季度中國GDP同比增長5.1%，經濟的穩定增長為房地產市場注入了信心。隨著中央及地方各項房地產政策的深度落地，調控寬鬆力度持續加碼，需求端刺激政策精準發力，疊加住房交易稅費優化等舉措，行業呈現出更多企穩信號。

據國家統計局公佈的二零二五年相關數據，房地產行業在經濟核算中的絕對額雖仍有下降，但降幅較二零二四年有所收窄。一季度市場延續了二零二四年末的調整態勢，企業銷售壓力猶存，但下行幅度明顯放緩。春節後，在降息降準及「以舊換新」等政策的帶動下，重點城市新房到訪量、二手房帶看量及成交量環比顯著提升，北京、上海等一線城市核心區域出現「小陽春」行情，購房信心逐步修復。二季度政策寬鬆空間進一步釋放，一線及熱點二線城市全面取消限制性政策，部分城市推出購房補貼、利率優惠等組合拳，推動市場回升態勢更加明顯。

在房地產政策方面，持續寬鬆主基調不變，政策支持加碼。中央層面上，上半年中央持續積極表態推進市場止跌回穩，但政策多在供給端，需求端支持較為保守、均在預期內。政治局會議定調「穩市場新階段」，部署城市更新、高品質轉型和庫存優化三大任務。國常會強調「好房子」建設，推動綠色低碳住宅標準落地。地方層面，專項債回購土地、公積金優化、購房補貼等政策頻出，如杭州、長沙等地放寬公積金貸款，土地收儲加速，多地折價收購存量土地，推動行業去庫存化。

高品質轉型加速是重要課題，《住宅專案規範》首次提出「好房子」建設標準，實施推動「好房子」建設，高贈送率產品引發安全監管，廣州、成都等地加強管控；低碳化路徑明確，綠色建築成房企標配。隨著各項利好政策的持續顯效，未來銷售市場有望實現實質性回暖，為行業轉型奠定堅實基礎。

二零二五年上半年，房地產行業在深度調整中孕育新機遇。企業在應對短期挑戰的同時，正積極探索高質量發展路徑，過去「高槓桿、高周轉」的模式加速退場，圍繞產品品質、運營效率、精細化管理的新競爭格局逐步形成。這種轉型不僅推動行業回歸居住本質，更讓可持續發展的新增長邏輯愈發清晰，為後續穩健復蘇奠定堅實基礎。

業務回顧

業績

二零二五年上半年，公司依託集團戰略指引，構建創新機制與靈活決策體系，有效應對行業挑戰。在核心業務板塊實現結構性升級，重點區域專案開發效率有所提升，產品線反覆運算周期縮短。通過多元化戰略矩陣，管理效能提升帶動成本優化率，資產周轉效率進一步優化。面對市場波動，公司快速回應機制實現動態調整，擁抱市場變化。

截至二零二五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6,935,579,000元，較去年同期增加約10%。現金及現金等價物餘額（包括受限制現金）約為人民幣988,092,000元。本集團擁有人應佔淨虧損約為人民幣538,228,000元，同比上升約11%。本集團擁有人應佔每股基本虧損為人民幣0.19元。董事會已決議不會就截至二零二五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520,991平方米，較去年同期增加約27%。平均售價約為每平方米人民幣12,340元。物業銷售收益約為人民幣6,429,216,000元，較去年同期增加約11%。於二零二五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 五 年 上 半 年 售 出 及 交 付 概 約 建 築 面 積	二 零 二 五 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	120,135	2,190,970	18,238
浙 江	135,745	1,859,045	13,695
雲 南	88,764	1,449,991	16,335
廣 西	92,063	439,010	4,769
廣 東	46,749	282,870	6,051
安 徽	31,031	169,995	5,478
其 他	6,504	37,335	5,740
合 計	520,991	6,429,216	12,340

合 約 銷 售

二零二五年上半年，本集團始終堅守著「創造美好生活方式」的初心與使命，以領先的經營模式，不斷成長壯大，持續創新突破，打造了一系列高品質的產品和服務。

回顧期內，公司合約銷售額約為人民幣2,972,000,000元，已售合約總建築面積約為364,398平方米。合約銷售額的主要來源分佈於廣東、江蘇、浙江、雲南、廣西等重點區域項目。

全 力 以 赴 完 成 保 交 付 任 務

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，重點專案一線駐守，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，二零二五年精準施策，交付攻堅成效顯著。

隨著地產行業回歸居住本質，房企的交付力不僅是其踐行長期主義的關鍵，亦是產品力的集中體現，二零二五年，綠地香港實現了全國多地多個專案的盛大交付。

長租業務

綠地香港積極順應時代趨勢，深度融入國家發展大局，致力於助力城市升級與民生改善。通過實施「長租+短租」複合運營模式，有效提升了資產運營效能與盈利水準。同時，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。

二零二五年上半年，長租業務小菁科技在激烈的市場競爭中，每個項目都保持盈利，營收和利潤同比環比都是正增長，為資產交易夯實底氣。同時，康養業務積極推進，重塑產品定位，不斷尋找資源和契機。

商業運營

綠地香港一直堅持著「房地產+商業」的雙引擎戰略，不斷進行品牌升級，深挖商業價值，打造出了義務綠地朝陽門、南寧289上海天地、廣州綠地繽紛城等當地的標桿性項目，綜合出租率令人滿意。產品線思維做到了規範化、標準化和專業化，始終以消費者為導向，秉持「產品+服務+運營」的理念深耕全國各地。

物業服務

物業方面，集團二零二五年核心業務呈現高質量發展態勢，營業收入實現穩健增長，在管項目版圖加速擴容，服務觸點數量持續攀升，保障各個項目高品質交付。集團物業堅定信心、乘勢而上，持續優化服務品質，強化團隊建設，提升管理效能，積極拓展業務領域，深入挖掘潛在市場，不斷探索創新服務模式，在推動企業高品質發展的征程中再創佳績。通過深化客戶服務體系建設，創新打造自有數字化平台，私域流量矩陣效能全面啟動，疊加多業態經營模式創新，實現經營效益顯著釋放，企業綜合服務能力躍升新能級，行業標杆地位持續鞏固。新增多個外拓項目，政府公建、醫療、教育業等業態實現突破。

戰略合作

回顧期內，綠地香港發力打造城市建設運營集成服務平台、全面賦能代建業務升級的最新成果，主動應對市場變化，深化業務轉型、強化業務生態體系。

集團建設「韶綠智算中心專案」積極回應國家戰略需求，推動「東數西算」戰略部署，攜手韶關市共建粵港澳大灣區數字經濟創新高地。綠地香港將以「一年打基礎、三年見成效、五年成標杆」為目標，將「韶綠智算中心」打造為國家級綠色算力樞紐，為韶關「雙碳」戰略實施和大灣區數字經濟發展貢獻力量。

綠地智造始終專注於房地產綜合代建領域賽道，致力於成為「中國領先的綜合不動產開發運營服務商」，2025年綠地智造更是全新升級「3+3專屬服務體系」。未來，綠地智造將不斷提升專業能力和運營服務水準，秉持「品質服務共贏堅持」的企業價值觀，為委託方實現效益最大化。同時，綠地智造也將積極履行社會責任，勇擔國企使命，通過高品質住宅的打造，提升居民的生活品質，推動區域經濟蓬勃發展，為城市高品質發展貢獻自己的力量。

土地儲備

二零二五年，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。截至二零二五年六月三十日止，本集團擁有充沛優質的土地儲備，約達17,000,000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

二零二五年，國內經濟和房地產行業向好的趨勢明確而堅定，房地產市場平穩健康是經濟發展不可撼動的基石。

在中國房地產進入高品質發展的新階段，好房子不再只是建築面積的比拼，更是居住品質、空間設計、生活服務等多維度的全面躍升。綠地集團正式發佈「好房子產品標準」，構建「4維12化78點」體系，打造新一代好房子，滿足人民群眾美好生活需求。集團深耕城市更新與美好人居，堅持匠心營造與生活引領，圍繞「綠色環保、健康頤養、建造持久、科技智慧」4大維度，在全國打造出一系列具有引領性的城市作品。

未來，綠地香港要緊緊圍繞集團「創新突圍，實幹爭先」工作主線，聚焦存量盤活去化，扭轉局面。綜合業務創新轉型，提質增效。新賽道業務開拓進取，穩步發展。綠地香港將在集團的統一部署下，不斷深化改革，全面推動業務轉型升級，管理水平和能效進一步提高，不斷凝聚力量，做綠地高質量發展的排頭兵和創新轉型的先行者。

以更大力度落實「提振信心、凝心聚力、以重大攻堅專項為牛鼻子全力實現破局向好、狠抓大單工抵去化，實現有品質銷售回款、狠抓專案生產產品提升、穩步新賽道探索、持續資金統籌、業務轉型、強化資金統籌、加強系統性風險防範」的基本要求，狠抓重點工作攻堅持續提升老賽道，開闢新賽道，為高質量發展提供多元而強勁的動力支撐。

財務表現

收益

本集團於二零二五年上半年的總收益約為人民幣6,936,000,000元，較二零二四年同期的約人民幣6,331,000,000元增加約10%，主要由於本集團交付物業的確認面積增加。

作為本集團核心經營業務，二零二五年上半年的物業銷售產生收益約人民幣6,429,000,000元(二零二四年上半年：約人民幣5,806,000,000元)，佔總收益約93%，較去年增加約11%。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。

	二零二五年 上半年 人民幣千元	二零二四年 上半年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	6,429,216	5,805,610	623,606
物業管理及其他相關服務	363,298	358,577	4,721
酒店及相關服務	30,114	38,454	(8,340)
租金收入	112,951	127,952	(15,001)
總計	6,935,579	6,330,593	604,986

銷售成本

銷售成本約人民幣6,224,000,000元，二零二四年上半年則為約人民幣5,473,000,000元，增加約14%。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

毛利由二零二四年上半年約人民幣858,000,000元，減少至約人民幣711,000,000元，主要由於房地產市場持續低迷；而毛利率則由14%下降至10%。

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二零二四年上半年約人民幣15,000,000元虧損增加至二零二五年上半年約人民幣119,000,000元，主要由於期內稅項罰款增加所致。

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減少至約人民幣133,000,000元及約人民幣160,000,000元，分別按年減少約23%及13%。二零二四年上半年分別為約人民幣173,000,000元及約人民幣184,000,000元。

融資成本

融資成本由二零二四年上半年的人民幣124,000,000元增加至二零二五年上半年的人民幣155,000,000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302,000,000元，而二零二四年同期則為虧損約人民幣592,000,000元，公允價值虧損主要由於義烏、嘉興、廣州、蘇州及南寧項目價值下跌所致。

所得稅開支

所得稅由二零二四年上半年的約人民幣301,000,000元下降約14%至二零二五年上半年的約人民幣260,000,000元，主要由於利潤率下降所致。

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約人民幣493,000,000元及人民幣538,000,000元，較二零二四年同期約人民幣500,000,000元及約人民幣483,000,000元分別減少約1%及增加約11%。

財務狀況

於二零二五年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣16,658,000,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣17,152,000,000元)。總資產約為人民幣109,360,000,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣114,470,000,000元)，而總負債約為人民幣92,702,000,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣97,318,000,000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。

於二零二五年六月三十日，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81%(二零二四年十二月三十一日：75%)，而現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣988,000,000元，借款總額約為人民幣14,487,000,000元，權益基礎約為人民幣16,658,000,000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，按照相關買賣協定及租賃協定制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團抵押帳面值約為人民幣28,745,000,000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14,452,000,000元。

財務擔保

於二零二五年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元
按揭	<u>17,745,161</u>	<u>17,864,327</u>

資本承擔

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 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>14,409,813</u>	<u>12,444,597</u>

人力資源

於二零二五年六月三十日，本集團總共僱用2,236名僱員，其中667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」）已決議不就截至二零二五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，自刊發本公司二零二四年年報以來，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

截至二零二五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。自二零二五年一月一日起至二零二五年六月三十日，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二零二五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

於截至二零二五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，截至二零二五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

本公司截至二零二五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。

刊登二零二五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)。二零二五年中期報告將於二零二五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，二零二五年八月二十九日

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。