

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)

二零二三年中期業績公告

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」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)的未經審核中期業績，連同截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面利潤表 截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益		8,232,782	5,023,101
銷售成本	3A	(6,649,180)	(4,093,515)
毛利		1,583,602	929,586
其他收入		11,059	17,785
其他收益及虧損		(80,383)	87,348
銷售及市場推廣費用		(296,105)	(320,543)
行政費用		(206,763)	(268,602)
其他經營開支		(112,690)	(55,561)
預期信貸虧損模式項下所得的減值虧損， 扣除撥回		6,981	41,384
投資物業公允價值變動虧損	8	(389,148)	(14,281)
出售子公司權益的收益		4,180	-
融資收入		13,997	30,730
融資成本	4	(71,321)	(98,573)
應佔聯營公司業績		(5,219)	(2,011)
應佔合營企業業績		(3,457)	37,358
除稅前溢利		454,733	384,620
所得稅開支	5	(421,235)	(373,088)
期內溢利		33,498	11,532

簡明綜合損益及其他全面利潤表
截至二零二三年六月三十日止六個月(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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的 股權工具投資的公允價值收益		<u>1,270</u>	<u>116,388</u>
期內其他全面收入，扣除所得稅		<u>953</u>	<u>87,291</u>
期內全面收入總額		<u>34,451</u>	<u>98,823</u>
以下人士應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		81,910	105,864
非控股權益		(90,860)	(134,050)
永久證券擁有人		<u>42,448</u>	<u>39,718</u>
		<u>33,498</u>	<u>11,532</u>
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		82,863	193,155
非控股權益		(90,860)	(134,050)
永久證券擁有人		<u>42,448</u>	<u>39,718</u>
		<u>34,451</u>	<u>98,823</u>
每股盈利：			
		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
		人民幣元	人民幣元
基本	7	<u>0.03</u>	<u>0.04</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	10,387,000	11,181,000
物業、廠房及設備		2,528,718	1,923,482
無形資產		1,049	1,071
使用權資產		45,381	252,503
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		472,995	471,725
聯營公司權益		1,739,457	1,742,927
合營企業權益		4,093,413	4,096,869
遞延稅項資產		1,781,067	1,797,955
非流動資產總額		21,049,080	21,467,532
流動資產			
發展中物業		74,422,837	76,575,661
已建成待售物業		18,243,722	18,634,696
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	9	24,153,763	24,885,472
預付稅項		2,118,403	2,356,468
合約資產		313,894	335,496
合約成本		346,132	351,653
受限制銀行存款		1,879,369	1,540,461
銀行結餘及現金		1,739,814	3,011,771
		123,217,934	127,691,678
歸類為持作待售的資產		–	491,307
流動資產總額		123,217,934	128,182,985
資產總額		144,267,014	149,650,517
權益			
股本		1,132,097	1,132,097
儲備		12,952,810	12,869,947
本公司擁有人應佔權益		14,084,907	14,002,044
永久證券	11	806,125	805,090
非控股權益		7,586,612	8,405,253
權益總額		22,477,644	23,212,387

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日(續)

	附註	二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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		1,388,359	1,519,546
計息貸款		4,354,224	5,406,771
租賃負債		208,113	423,675
非流動負債總額		5,950,696	7,349,992
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	55,650,446	56,103,729
應付稅項		7,808,952	7,336,480
計息貸款		10,677,372	10,315,099
租賃負債		69,473	119,951
合約負債		41,632,431	44,798,581
		115,838,674	118,673,840
分類為持作待售資產相關的負債		–	414,298
流動負債總額		115,838,674	119,088,138
負債總額		121,789,370	126,438,130
權益及負債總額		144,267,014	149,650,517
流動資產淨額		7,379,260	9,094,847
總資產減流動負債		28,428,340	30,562,379

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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。

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，並需於二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效之新訂及經修訂的國際財務報告準則，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17號 (包括二零二零年六月及 二零二一年十二月的 國際財務報告準則第17號的修訂)	保險合同
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項
國際會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—支柱二規則範本

於本中期期間應用新訂及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>

貨品或服務類型	截至二零二二年六月三十日		
	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	4,650,178	-	4,650,178
酒店及配套服務	-	31,310	31,310
物業管理及其他服務	-	243,682	243,682
來自客戶合約的收益	<u>4,650,178</u>	<u>274,992</u>	<u>4,925,170</u>
租賃—租金收入			<u>97,931</u>
總收益			<u>5,023,101</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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>567,916</u>	<u>567,916</u>
	<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>	<u>42,174</u>
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>

截至二零二二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	4,650,178	97,931	31,310	243,682	5,023,101
分部間銷售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,124,768</u>	<u>1,124,768</u>
	<u>4,650,178</u>	<u>97,931</u>	<u>31,310</u>	<u>1,368,450</u>	<u>6,147,869</u>
分部(虧損)溢利	<u>(215,332)</u>	<u>50,822</u>	<u>169,077</u>	<u>(28,382)</u>	<u>(23,815)</u>
應佔聯營公司業績					(2,011)
應佔合營企業業績					<u>37,358</u>
期內溢利					<u>11,532</u>

以下為本集團按可申報分部劃分的資產及負債分析：

	二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部資產		
物業銷售	155,624,911	160,263,346
物業租賃	10,387,000	11,181,000
酒店及配套服務	2,076,253	1,691,317
物業管理及其他服務	9,606,970	9,190,012
	177,695,134	182,325,675
分部間應收款項對銷	(39,260,991)	(38,514,954)
聯營公司權益	1,739,458	1,742,927
合營企業權益	4,093,413	4,096,869
可申報分部資產總額	144,267,014	149,650,517
	二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部負債		
物業銷售	148,489,340	152,820,217
物業租賃	5,505,376	5,926,216
酒店及配套服務	1,649,407	1,254,187
物業管理及其他服務	5,406,238	4,952,464
	161,050,361	164,953,084
分部間應付款項對銷	(39,260,991)	(38,514,954)
可申報分部負債總額	121,789,370	126,438,130

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
債券利息費用	-	42,940
計息貸款利息費用	406,843	519,986
租賃負債利息費用	8,416	18,164
合約負債利息費用	250,399	383,392
減：資本化的債券利息	-	(30,144)
資本化的計息貸款利息	(343,938)	(452,373)
資本化的合約負債利息	(250,399)	(383,392)
	71,321	98,573

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)	327,852	229,142
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	208,016	91,525
	535,868	320,667
遞延稅項	(114,633)	52,421
	421,235	373,088

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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
就每股基本盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	81,910	105,864
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

	發展中 投資物業 人民幣千元	已建成 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日(經審核)	3,150,000	8,031,000	11,181,000
添置	300,205	-	300,205
轉撥	(3,450,205)	3,450,205	-
出售	-	(705,057)	(705,057)
在損益確認的公允價值減少淨額	-	(389,148)	(389,148)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	-	10,387,000	10,387,000

本集團投資物業於二零二三年六月三十日及二零二二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。

於二零二三年六月三十日，概無（二零二二年十二月三十一日：無）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

	二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	389,798	420,275
減：信貸虧損撥備	(18,689)	(18,490)
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	371,109	401,785
其他應收款項	19,952,960	20,781,013
減：信貸虧損撥備	(765,410)	(771,126)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	19,187,550	20,009,887
預付款項	1,567,754	1,516,637
收購作發展地塊的預付保證金	465,120	465,120
其他預繳稅項	2,562,230	2,492,043
總計	24,153,763	24,885,472

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。

	二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-90日	120,964	141,556
91-180日	8,744	5,084
181-365日	17,412	25,415
超過365日	223,989	229,730
	371,109	401,785

10. 應付賬款及其他應付款項

	二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	26,662,493	27,332,409
應付關聯方非貿易賬款	7,482,386	7,250,866
其他應付稅項	1,693,768	1,787,413
應付利息	145,204	198,776
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	5,442,438	5,264,529
其他應付款項和預提費用	13,270,398	13,315,977
	55,650,446	56,103,729

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：

	二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-90日	17,425,156	18,826,085
91-180日	343,681	578,035
181-365日	3,626,600	2,290,710
超過365日	5,267,056	5,637,579
	26,662,493	27,332,409

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41,413,000元)(二零二二年：6,126,000美元(相當於人民幣38,846,000元))。

一、行業回顧

二零二二年，在多重外部不利因素衝擊下，行業銷售規模顯著收縮，整個中國房地產行業經歷前所未有的困境。然而，在二零二三年隨著中國政府全面解封防控措施，全國走出持續數年的新冠疫情(「COVID-19」)陰霾，疊加多重房地產政策支持下，市場信心漸見復蘇。二零二三年第一季度中國GDP同比增長4.5%，同比顯著改善，反映中國經濟在疫情過後顯著回暖。加上房地產放鬆政策進一步落實，購房者信心有所恢復、疫情期間積壓的需求得以釋放，令樓市在今年首季迎來局部小陽春。

國家統計局公佈數據，今年一至四月全國商品房住宅銷售額增長達11.8%，銷售面積同比增長2.7%，增速連續兩個月為正。然而，隨著經濟運行恢復常態化運行，前期受到壓抑的住房需求較快釋放，房地產市場在一季出現反彈後便開始放緩。從五月份情況看，房地產市場總體平穩，但受到多重因素影響，房地產開發建設仍比較低迷，上半年房地產市場還在緩慢恢復。

七月十日晚，中國人民銀行、國家金融監督管理總局發佈《關於延長金融支持房地產市場平穩健康發展有關政策期限的通知》，將去年十一月出台的「金融十六條」相關政策有效期延長至二零二四年十二月三十日。在因城施策原則下，各地在適度放鬆限購限貸、加大公積金購房支持力度、減免房地產交易環節稅費等，都對推動房地產行業實現軟著陸有積極的作用。二零二三年，政府強調「房住不炒」的原則仍然不變，推進穩地價、穩房價、穩預期，因城施策促進房地產市場健康發展。

二、業務回顧

業績

在回顧期內，集團抓緊市場復蘇回暖機遇，抓好地產主業開局。在房地產行業深度調整的形勢下，以聚焦存量資產去化，創新營銷工作思路為重點方向，務實推進項目減虧增效，提高精細化管理水平，通過審慎的財務管理強化風險管控，推進公司高質量發展。

截至二零二三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8,970,000,000元，已售合約總建築面積則約為760,473平方米。總收益約人民幣8,233,000,000元，較去年同期增加約64%。期內本公司擁有人應佔溢利約為人民幣82,000,000元，按年減少約23%。現金及現金等價物餘額（包括受限制現金）約為人民幣3,619,000,000元。董事會已決議不會就截至二零二三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503,838平方米，較去年同期增加約24%。平均售價約為每平方米人民幣15,408元。物業銷售收益約為人民幣7,790,000,000元，較去年同期約人民幣4,650,000,000元增加約68%。於二零二三年上半年竣工及交付的主要項目如下：

	二零二三年 上半年 售出及交付 概約建築面積 平方米	二零二三年 上半年的概約 銷售額 人民幣千元	平均售價 人民幣元/ 平方米
江蘇	295,107	5,150,567	17,453
廣東	60,286	1,363,476	22,617
雲南	67,447	728,181	10,796
廣西	52,474	281,445	5,364
浙江	21,650	143,213	6,615
海南	6,874	96,306	14,010
小計	<u>503,838</u>	<u>7,763,188</u>	15,408
停車位		<u>26,834</u>	
合計		<u>7,790,022</u>	

合約銷售

受益於強大的品牌優勢、豐富的資源、完善的體系及領先的管理，本集團積極發展高質量項目，聚焦資源整合，實現精準的定價策略及項目定位。二零二三年首六個月，本集團的合約銷售約為人民幣8,970,000,000元，同比增加9.62%，已售合約總建築面積則約為760,473平方米，同比減少7.43%。

回顧期內，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的項目，分別佔合約銷售額的約35%、34%、17%及10%。本期間合約平均售價約為人民幣11,795元/平方米。

持續提升交付及營運能力

上半年，本集團繼續聚焦提升交付及營運能力，堅持貫徹落實中央「保交樓、保民生、保穩定」相關要求，全力統籌資源，加快項目收尾及交付。二零二三年上半年，綠地香港交付的項目，品質等得到了社會業主的積極評價，充份彰顯國企擔當。

綠地香港將品質作為專屬IP，打造「透明HOUSE」，將施工工藝、成品保護、所用材料、檢測標準等平時看不到的隱蔽工程以最真實的一面呈現在客戶眼前，真正詮釋何為「所見即所得」。從交付前延伸至交付後，形成「1+2+4」交付管控體系，展示工藝技法，樹立交付標準，增強客戶的信心。

同時，本集團著力加強新媒體平台整合和推廣，提升綫上導流，重構創新商業模式，為用戶創造價值。通過在綫上以各種互動和功能增加客戶粘性，再將客戶引導到綫下，以帶動買房之銷售。

本集團也集中精力於存量資產綜合分析，推進一批項目適銷化調整，這包括以特價房優惠包裝推上市場，落地一批老項目產品定位。此外，本集團注重升級項目品質，進一步優化及提升展示區，向客戶提前展示交付品質，提升客戶購買信心。

在降本增效方面，本集團著力拉通各在建項目之工程、技術開發及成本多方面因素，全面梳理建築做法以及節點構造，結合各區域驗收要求，通過圖紙優化、材料優化、工藝優化等路徑，對各項目成本進一步優化適配，有效實現降本增效。

長租業務

作為綠地集團境外唯一上市公司—綠地香港開展租賃住房業務的經營主體，菁舍著力打造國內領航創新的租房生活服務平台。憑藉著「互聯網+x」的創新商業模式，以客戶粘性為抓手，以特色增值服務為工具，已形成「在線團購、線下新零售、共享健身、菁舍家服」四大業務版圖，形成了支撐業務穩健發展的大數據賦能、強運營驅動等核心競爭力，並迅速在長三角和珠三角核心城市佈局。

集團精心打造的長租公寓品牌菁舍，致力於為城市青年提供品質、舒適、時尚的居住空間與社交氛圍。回顧期內，本集團成功簽約南京項目，讓菁舍在長三角地區的戰略佈局進一步夯實。南京項目位於高科園區，地理位置優越，總體量超400套，週邊覆蓋眾多商業配套，可滿足各類人才的居住需求。

未來菁舍品牌將主攻一綫及新一綫城市，佈局集中於上海、北京、廣州、深圳等地，致力於打造國內領航創新的租房生活服務平台，其打造更多的租賃社區標桿產品，助力青年人才實現「住有宜居」。

商業項目

四月二十九日，義烏綠地朝陽門正式啟業，義烏綠地朝陽門為長三角的大型商業綜合體，建築面積約23萬平方米，為MALL+街區商業空間，項目已引進260+品牌，推進了綠地香港商業高質量發展。

土地儲備

集團在審慎增強土地儲備，夯實自身的可持續發展根基。在行業全面去槓桿的大環境下，本集團觀察市場窗口，深耕長三角及大灣區的核心城市區域，「兩翼一體」戰略佈局邁向縱深發展。截至二零二三年六月三十日止，本集團擁有充沛優質的土地儲備，約達20,400,000平方米。

展望

二零二三年是綠地香港成立十週年，也是搶抓機遇、銳意進取的關鍵一年。當前國際經濟環境仍然複雜嚴峻，國內經濟逐步恢復但仍面臨不少挑戰，房地產行業開始迎來政策強心劑。面對外部環境的機遇與挑戰，集團將繼續完善優化公司治理體系，提升項目統籌運作，緊抓窗口期，助力綠地香港實現高質量發展。

展望二零二三年全年，綠地香港明確了工作目標，並針對工作方向和路徑進行了全面的部署，包括聚焦多渠道降本、聚焦多維度增效、聚焦高品質交付、聚焦高質量經營，以及聚焦高能級組織。同時，也明確了未來三年的發展方向，將進一步深化轉型升級，持續提升「老賽道」，積極開闢「新賽道」。輕資產化是綠地在新形勢下進一步深化轉型升級全面推進高質量發展的核心戰略之一。同時，高質量發展與穩健經營仍將會是本集團未來戰略發展的重心。

未來，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。在項目開發的全週期融入可持續發展理念，以及推動智能化與信息化管理，用科技戰略賦能企業可持續發展，並從生活方式、生態、綠色、藝術等多維度打造高質量智能化小區，為人們提供健康、適用、高效的高質量建築。同時，集團將以人為本，推進人文文化內涵；不斷創新企業治理體系，推進企業合規管理，強化企業核心價值；承擔企業社會責任，積極回饋社會、回饋行業，致力於成為對行業、對城市、對社會具有可持續發展推動作用的優質資產運營商和城市服務提供商，以實際行動，踐行國企的責任與擔當。

三、財務表現

收益

本集團於二零二三年上半年的總收益約為人民幣8,233,000,000元，較二零二二年同期的約人民幣5,023,000,000元，增加約64%，主要由於銷售和交付較多物業。

作為本集團核心經營業務，二零二三年上半年的物業銷售產生收益約人民幣7,790,000,000元(二零二二年上半年：約人民幣4,650,000,000元)，佔總收益約95%，較去年增加約68%。本集團來自其他分部的收益包括酒店及相關服務收入、物業管理及其他相關服務以及租賃物業的租金收入。

	二零二三年 上半年 人民幣千元	二零二二年 上半年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	7,790,022	4,650,178	3,139,844
物業管理及其他相關服務	323,935	243,682	80,253
酒店及相關服務	20,631	31,310	(10,679)
租金收入	98,194	97,931	263
總計	8,232,782	5,023,101	3,209,681

銷售成本

銷售成本約人民幣6,649,000,000元，二零二二年上半年則為約人民幣4,094,000,000元，增加約62%。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

毛利由二零二二年上半年約人民幣930,000,000元，增加至約人民幣1,584,000,000元，主要由於二零二三年上半年交付較多物業；毛利率為19%，與去年同期持平。

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二零二二年上半年約人民幣50,000,000元盈利減少至二零二三年同期約人民幣182,000,000元虧損，其主要由於回顧期內的匯兌虧損。

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減少至約人民幣207,000,000元及人民幣296,000,000元，分別按年減少約23%及8%。二零二二年同期分別為約人民幣269,000,000元及人民幣321,000,000元。

融資成本

融資成本由二零二二年上半年的約人民幣99,000,000元減少至二零二三年上半年的約人民幣71,000,000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389,000,000元，而二零二二年同期則為虧損約人民幣14,000,000元，公允價值虧損主要由於昆明、嘉興、南寧及佛山的項目價值下跌所致。

所得稅開支

所得稅由二零二二年上半年的約人民幣373,000,000元上升約13%至二零二三年同期的約人民幣421,000,000元，主要由於除稅前溢利上升所致。

期內及本公司擁有人應佔溢利

期內溢利約為人民幣33,000,000元，較二零二二年同期約人民幣12,000,000元增加約175%；本公司擁有人應佔溢利約為人民幣82,000,000元，較二零二二年同期約人民幣106,000,000元減少約23%。

財務狀況

於二零二三年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣22,478,000,000元（二零二二年十二月三十一日：約人民幣23,212,000,000元）。總資產約為人民幣144,267,000,000元（二零二二年十二月三十一日：約人民幣149,651,000,000元），而總負債約為人民幣121,789,000,000元（二零二二年十二月三十一日：約人民幣126,438,000,000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。

於二零二三年六月三十日，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51%(二零二二年十二月三十一日：約48%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣3,619,000,000元，借款總額約為人民幣15,032,000,000元，權益基礎約為人民幣22,478,000,000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

於二零二三年六月三十日，本集團抵押賬面值約為人民幣29,159,000,000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13,640,000,000元。

財務擔保

於二零二三年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元
按揭	<u>21,982,260</u>	<u>25,598,816</u>

資本承擔

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 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>17,934,091</u>	<u>19,278,666</u>

人力資源

於二零二三年六月三十日，本集團總共僱用2,792名僱員(二零二二年六月三十日：3,250名僱員)，其中1,337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」)已決議不就截至二零二三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，自刊發本公司二零二二年年報以來，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

截至二零二三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」)附錄十四所載企業管治守則(「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。自二零二三年一月一日起至二零二三年六月十五日，董事會主席及本公司行政總裁均由陳軍先生擔任。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二零二三年六月三十日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三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，截至二零二三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

本公司截至二零二三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，公允地呈列本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的財務狀況及業績。

刊登二零二三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)。二零二三年中期報告將於二零二三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
陳軍

香港，二零二三年八月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生、王煦菱女士及李偉博士；及獨立非執行董事為方和先生太平紳士、關啟昌先生及林家禮博士太平紳士。