

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2026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2026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2025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14.66億元，較去年同期增長7%，毛利率約41%。
- 本公司擁有人應佔淨利潤約人民幣2.71億元，較去年同期增長6%，本公司擁有人應佔淨利率為19%。
- 銷售、營銷及行政開支為人民幣2.50億元，較去年同期下降約7%，費用管控持續提升。
- 經營活動現金淨流入達人民幣1.34億元，較去年同期增長20%。
- 新拓代建項目的總建築面積為1,352萬平方米，新拓代建項目代建費為人民幣34.1億元，穩居行業第一。
- 董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.076元(折合0.087852港元)。

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2026年中期報告所載的未經審核簡明綜合財務資料：

截至2026年6月30日止六個月之綜合損益及其他全面收益表 – 未經審核

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	5	1,465,723	1,374,262
服務成本		<u>(862,859)</u>	<u>(823,949)</u>
毛利		602,864	550,313
其他收入	6	33,868	46,403
其他收益及虧損	7	(37,106)	(1,695)
銷售及營銷開支		(38,355)	(49,815)
行政開支		(211,176)	(218,228)
融資成本	8	(1,335)	(1,474)
預期信貸虧損模式下的減值虧損撥回淨額		3,482	25,225
分佔聯營公司業績		92	(239)
分佔合營公司業績		<u>(3,528)</u>	<u>1,489</u>
除稅前利潤		348,806	351,979
所得稅開支	9	<u>(89,761)</u>	<u>(79,033)</u>
期內利潤		<u>259,045</u>	<u>272,946</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		271,321	256,117
非控股權益		<u>(12,276)</u>	<u>16,829</u>
期內利潤		<u>259,045</u>	<u>272,946</u>

截至2026年6月30日止六個月之綜合損益及其他全面收益表 – 未經審核(續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
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>3,563</u>	<u>8,267</u>
期內其他全面收益		<u>3,563</u>	<u>8,267</u>
期內全面收益總額		<u>262,608</u>	<u>281,213</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		274,884	264,384
非控股權益		<u>(12,276)</u>	<u>16,829</u>
		<u>262,608</u>	<u>281,213</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0.14元</u>	<u>人民幣0.13元</u>
攤薄	11	<u>人民幣0.14元</u>	<u>人民幣0.13元</u>

於2026年6月30日之綜合財務狀況表 – 未經審核

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		61,417	78,077
使用權資產		7,111	7,131
商譽		981,761	981,761
無形資產	12	131,778	152,613
於聯營公司的權益		91,246	91,154
於合營公司的權益		312,859	318,372
按公平值計入其他全面收益的股本工具		78,823	73,522
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產		5,438	5,345
遞延稅項資產		96,597	71,985
其他非流動資產		135,572	212,095
總非流動資產		1,902,602	1,992,055
流動資產			
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	1,065,627	1,044,577
合約資產	14	1,753,819	1,541,847
應收關聯方欠款		436,207	447,338
已抵押銀行存款		117,512	95,410
銀行結餘及現金		1,402,175	1,399,917
總流動資產		4,775,340	4,529,089
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,192,793	1,475,024
合約負債		510,988	497,833
應付關聯方欠款		540,887	402,201
應付所得稅項		399,479	346,844
其他應付稅項		34,619	53,485
租賃負債		3,082	4,344
應付股息		267,000	—
總流動負債		2,948,848	2,779,731

於2026年6月30日之綜合財務狀況表 – 未經審核(續)

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
流動資產淨額	<u>1,826,492</u>	<u>1,749,358</u>
總資產減流動負債	<u><u>3,729,094</u></u>	<u><u>3,741,413</u></u>
非流動負債		
租賃負債	3,422	2,151
遞延稅項負債	<u>20,355</u>	<u>24,763</u>
總非流動負債	<u>23,777</u>	<u>26,914</u>
資產淨值	<u><u>3,705,317</u></u>	<u><u>3,714,499</u></u>
權益		
股本	16,679	16,679
儲備	<u>3,603,315</u>	<u>3,600,888</u>
本公司擁有人應佔總權益	3,619,994	3,617,567
非控股權益	<u>85,323</u>	<u>96,932</u>
總權益	<u><u>3,705,317</u></u>	<u><u>3,714,499</u></u>

未經審核中期財務報告附註

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

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)所頒佈之國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號「**中期財務報告**」之適用的規定所編製而成。

編製本中期財務報告所採用之會計政策，與編製2025年度財務報表所採用者一致，惟採納必需於2026年年度財務報表內反映之會計政策變動則除外。會計政策變動詳情載於附註3。

按國際會計準則第34號編製的中期報告，管理層須於應用政策的過程及報告年初至今的資產及負債、收入及支出之金額時作出判斷、估計及假設，因此實際數字或有不同於有關估計。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表，並以附註就重要的事件及交易作出解釋，以闡明2025年年度財務報表以來財務狀況之變動和表現。本簡明綜合中期未經審核財務報表及有關附註並不包括所有須於一份按國際會計準則編製的財務報表所須披露的資料。

本中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈的香港審閱工作準則第2410號「**由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱**」進行審閱。

3. 會計政策及披露變動

國際會計準則理事會已就本會計期間首次生效的國際財務報告準則會計準則頒佈多項修訂本。其中僅國際財務報告準則第9號修訂本*金融工具*及國際財務報告準則第7號修訂本*金融工具：披露－對金融工具的分類及計量的修訂*與本集團財務報表相關。採納該等修訂本的影響將於下文討論。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

國際財務報告準則第9號修訂本*金融工具*及國際財務報告準則第7號*金融工具：披露－對金融工具的分類及計量的修訂*

採納該等修訂本對中期財務報告並無影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

4. 經營分部資料

經營分部乃根據本集團交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告釐定。此亦為本集團組織及管理的基準。

就管理而言，本集團按其產品及服務劃分為業務單位，並設有以下兩個可報告經營分部：

- 代建
- 其他(建築設計及其他諮詢服務等)

4. 經營分部資料(續)

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2026年6月30日止六個月

	代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
外部收入	1,424,013	41,710	1,465,723	-	1,465,723
分部間收入	<u>835</u>	<u>926</u>	<u>1,761</u>	<u>(1,761)</u>	<u>-</u>
總計	<u>1,424,848</u>	<u>42,636</u>	<u>1,467,484</u>	<u>(1,761)</u>	<u>1,465,723</u>
分部業績	<u>298,627</u>	<u>(2,399)</u>	<u>296,228</u>	<u>219</u>	<u>296,447</u>
未分配其他收入					47
未分配行政開支					(5,732)
未分配融資成本					(43)
未分配匯兌虧損					(3,372)
未分配牌照費用					<u>(28,302)</u>
期內利潤					<u>259,045</u>

4. 經營分部資料(續)

截至2025年6月30日止六個月

	代建 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
外部收入	1,361,194	13,068	1,374,262	–	1,374,262
分部間收入	<u>661</u>	<u>686</u>	<u>1,347</u>	<u>(1,347)</u>	<u>–</u>
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>272,946</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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收入	<u>1,465,723</u>	<u>1,374,262</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市場。

收入確認的時間

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
隨時間確認收入：		
代建業務	1,424,013	1,361,194
其他	<u>41,710</u>	<u>13,068</u>
總計	<u>1,465,723</u>	<u>1,374,262</u>

6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
— 銀行結餘	11,008	5,722
— 向關聯方提供貸款	5,602	6,619
— 向第三方提供貸款	4,606	27,034
	<u>21,216</u>	<u>39,375</u>
政府補助	10,605	6,414
其他	2,047	614
	<u>12,652</u>	<u>7,028</u>
總計	<u><u>33,868</u></u>	<u><u>46,403</u></u>

7. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
無形資產減值	(16,843)	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(3,372)	485
出售其他非流動資產之虧損	(16,489)	(3,878)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產之收益淨額	53	1,856
其他	(455)	(158)
	<u>(37,106)</u>	<u>(1,695)</u>
總計	<u><u>(37,106)</u></u>	<u><u>(1,695)</u></u>

8. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
第三方貸款的利息開支	(1,190)	(1,209)
租賃利息	(145)	(265)
總計	<u>(1,335)</u>	<u>(1,474)</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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	120,037	83,495
過往年度(超額撥備)/撥備不足：		
中國企業所得稅	(68)	1,421
遞延稅項：	<u>(30,208)</u>	<u>(5,883)</u>
總計	<u>89,761</u>	<u>79,033</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(「**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

(i) 中期期間應付普通股權益擁有人應佔股息

	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
中期期間後宣派及派付的中期股息每股人民幣0.076元 (2025年：每股人民幣0.076元)	<u>152,000</u>	<u>152,000</u>

中期股息於報告期末尚未確認為負債。

(ii) 於中期期間批准應付上一財政年度應佔普通股權益擁有人之股息

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
就上一財政年度之末期股息(於中期期間批准)而言，每股 人民幣0.0916元(截至2025年6月30日止六個月：每股人民 幣0.24元)及特別股息每股人民幣0.0419元(截至2025年6月 30日止六個月：無)	<u>267,000</u>	<u>482,400</u>

11. 每股盈利

每股基本盈利乃按截至2026年6月30日止六個月本公司普通股權益擁有人應佔溢利人民幣271,321,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣256,117,000元)及截至2026年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數1,969,369,000股(截至2025年6月30日止六個月：1,975,217,000股)計算。

經調整股份獎勵的攤薄影響後，每股攤薄盈利乃按截至2026年6月30日止六個月本公司普通股權益擁有人應佔溢利人民幣271,321,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣256,117,000元)及普通股加權平均數1,969,369,000股(截至2025年6月30日止六個月：1,989,063,000股)計算。

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約八年，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20,269,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣29,124,000元)。

12. 無形資產(續)

根據於2026年6月30日進行之減值測試，項目合約權利之賬面值減值人民幣16,843,000元。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2026年6月30日 人民幣千元	2025年12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	349,338	393,660
減：信貸虧損撥備	(40,063)	(52,236)
	<u>309,275</u>	<u>341,424</u>
其他應收款項	732,858	718,047
減：信貸虧損撥備	(52,544)	(47,757)
	<u>680,314</u>	<u>670,290</u>
預付款項及按金	<u>76,038</u>	<u>32,863</u>
總計	<u><u>1,065,627</u></u>	<u><u>1,044,577</u></u>

於2026年6月30日，貿易應收款項包括應收票據人民幣3,850,000元(2025年12月31日：人民幣5,173,000元)。所有本集團已收票據的到期日均少於一年。

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：

	2026年6月30日 人民幣千元	2025年12月31日 人民幣千元
180天內	146,868	237,485
180天至365天	97,683	12,402
365天以上	<u>64,724</u>	<u>91,537</u>
總計	<u><u>309,275</u></u>	<u><u>341,424</u></u>

14. 合約資產

	2026年6月30日 人民幣千元	2025年12月31日 人民幣千元
代建服務		
合約資產	1,860,667	1,643,799
減：信貸虧損撥備	(106,848)	(101,952)
總計	<u>1,753,819</u>	<u>1,541,847</u>

15. 貿易及其他應付款項

	2026年6月30日 人民幣千元	2025年12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	59,215	61,004
其他應付款項	1,065,605	1,199,133
應付工資	53,735	200,649
其他	14,238	14,238
總計	<u>1,192,793</u>	<u>1,475,024</u>

下表為按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2026年6月30日 人民幣千元	2025年12月31日 人民幣千元
1年內	55,766	59,255
1至2年	2,957	1,245
2至3年	390	402
3年以上	102	102
總計	<u>59,215</u>	<u>61,004</u>

管理層討論與分析

一、中期業績概覽

2026年上半年，國內房地產行業持續築底，全國房地產開發投資、新建商品房銷售額同比下降，行業調整壓力持續傳導至代建賽道。代建行業整體新簽規模同比回落，市場競爭由規模擴張轉向專業價值比拚，行業呈現「頭部集中、尾部出清、競爭提質」的發展格局。

作為深耕代建賽道二十餘年的行業龍頭，綠城管理堅守輕資產戰略與長期主義發展理念，依託中交集團央企信用、綠城品牌雙重背書，疊加全週期綜合服務與資源整合能力，行業第一身位穩固。2026年上半年，本公司經營基本面穩健，盈利質量向好，財務韌性同步改善。

經營層面，期內實現營業收入人民幣14.66億元，同比提升7%；歸屬於本公司擁有人淨利潤人民幣2.71億元，同比增長6%；毛利率41%、歸屬於本公司擁有人淨利率19%，盈利結構持續向好。經營性現金流淨額人民幣1.34億元，同比大幅提升20%，連續兩年實現同期現金流穩步改善。通過精細化組織管控，銷售、營銷及行政開支為人民幣2.50億元，較去年同期下降約7%，銷售及管理費用費額費率雙降，降本增效成果凸顯。

業務層面，2026年上半年新拓代建合約總建築面積1,352萬平方米，新拓代建費人民幣34.1億元，核心拓展指標穩居行業第一；交付能力持續領跑，高質量交付56個項目，545.6萬平方米，為超2.7萬戶業主兌現新家的承諾。銷售端逆勢表現亮眼，銷售額達人民幣345億元，營銷轉化、首開去化等關鍵指標全面提升。

短期來看，房地產行業調整週期尚未結束；中長期維度，城投存量土地盤活、城市更新、存量改造等結構性機遇持續釋放，疊加行業門檻持續抬高、馬太效應加劇，具備全週期服務能力、優質品牌與穩健財務底盤的頭部企業份額將持續擴容，本公司長期高質量發展基礎堅實。

二、行業回顧

房地產持續承壓，代建規模階段性收縮

房地產下行壓力傳導至代建行業，2026年上半年行業新簽規模同比下滑8.2%。城投拿地規模大幅縮減，政府代建隨保障房回購政策減量，紓困保交樓業務接近尾聲，資方代建模式仍處探索期；行業普遍出現商務條件收緊、代建費率下行，業務拓展短期承壓。

行業格局趨穩，競爭邏輯轉向價值深耕

多輪市場洗牌後行業格局趨穩，具備完整拓客與運營能力的活躍企業僅30家左右，中小尾部企業持續出清。賽道不再單純比拚規模，核心轉向全週期服務價值兌現；代建滲透率逐年提升，三四線增長最突出，業務從長三角向全國全域滲透。頭部企業審慎篩選低收益項目，無序低價競爭緩和，行業回歸專業服務本源。

結構性機會廣闊，存量賽道前景可期

短期規模收縮不改長期增長潛力。機構測算全國城投未開發存量土地約4億平方米，城投開工率偏低，存量盤活、化解地方債務帶來穩定代建需求；此外市場交易結構迎來歷史性拐點，2026年上半年二手房成交規模首超新房，行業正式進入存量

主導週期。未來五年城市更新市場規模約人民幣20萬億元，涵蓋城中村、舊改、保障房、歷史街區活化等多元業態，開闢全新增長曲線。

整體來看，地產調整週期延續，代建短期承壓、競爭加劇的現狀難以快速扭轉。但行業規範化、頭部集中化趨勢確立，城投存量盤活、城市更新持續釋放結構性機遇，手握品牌、成熟體系與全週期運營能力的龍頭將持續擴容份額，行業長期發展前景穩定。

三、經營概況

龍頭地位穩固，新拓提質優化

2026年上半年，本公司新拓合約總建築面積1,352萬平方米，新拓代建費人民幣34.1億元，行業第一龍頭地位持續鞏固，新拓項目質量與啟動性同步優化。

委託方結構多元均衡：私營企業開發意願增加，拿地積極性及活躍度持續提升；國有企業受拿地影響，業務有所縮量，但整體客戶結構抗週期能力依然突出。

城市能級持續向高能級集中：新拓代建費一二線城市佔比提升至64.3%，優質高能級項目佔比持續走高，項目盈利安全墊進一步夯實。

項目質量領跑行業，轉化效率穩步提升：本公司新拓項目費率顯著優於行業，60%項目代建費率超3%，單方代建費連續三年穩步上行至人民幣252元／平方米；客戶重複委託率同比提升3個百分點至25%，客戶黏性持續增強；新拓項目12個月開工率達73%，同比提升3個百分點，項目簽約轉化、落地啟動確定性持續改善。

堅守產品主義，交付領跑行業

本公司始終堅持產品主義，以「好房子」建設為核心，持續迭代產品體系、兌現交付承諾。2026年上半年如期交付56個項目，545.6萬平方米，服務超2.7萬戶業主，交付面積同比增長17.3%，規模持續位列行業第一；C端業主滿意度維持92.5分高位，持續引領行業。預計2026年下半年還將交付950萬平方米、約4.7萬套房源，全年交付規模保持千萬方以上水平，持續兌現對委託方、業主的經營承諾。

產品創新層面，期內斬獲50項設計、工程類產品大獎，蟬聯代建行業產品力TOP 1；系統化落地「生息社區」IP體系，搭建建築、景觀、精裝修的完整產品IP集群，完成多個區域標桿示範區打造，市場溢價能力持續凸顯，產品綜合競爭力持續拉開與同行差距。

營銷逆勢突圍，管理提質增效

2026年上半年首開項目31個，同比增加26%；單盤平均首開銷售額人民幣2.23億元，同比提升20%；首開指標達成率129%，同比大幅提升36個百分點；超80%首開項目售價高於區域競品，多地項目實現板塊價格標桿。

本公司持續深化組織機制改革，落地包干經營，優化區域授權，通過外部高端人才引進、內部活水計劃等措施激活組織活力；繼續搭建數字化管控體系，持續推進精細化費用管控，管理費用同比降低3%，銷售及管理費用同比降低7%，費率同比下降2.5個百分點，在業務規模保持高位的同時實現費效持續優化。

引領行業發展，樹立龍頭標桿

作為代建行業先行者與領軍企業，本公司持續承擔行業共建、標準搭建核心責任，引領行業規範健康發展。本報告期內，依託中國房地產業協會代建分會平台，持續推廣《代建企業綜合能力評價標準》落地應用，承辦中國房地產高質量發展大會、協辦城市更新工作推進會議等高規格行業會議，輸出完整代建項目案例庫與行業研究數據庫，填補行業評價體系空白。

期內累計斬獲三十餘項覆蓋綜合實力、新簽規模、交付能力、產品價值、社會責任的行業TOP 1榮譽，同步取得國內首批代建企業三星級最高評級；秉持「共建、共融、共生長」發展理念，持續向全行業輸出成熟的全週期代建服務體系，推動行業繼續向高質量賽道發展，彰顯頭部企業的行業責任與社會擔當。

四、前景展望

當前房地產行業正邁向高質量發展全新週期，投資開發分離、存量盤活提速、城市綜合服務擴容成為長期明確趨勢，專業輕資產代建賽道潛力充足。本公司將持續依託代建5.0全場景價值服務體系，從前、中、後三大週期以及資產、經營、空間三大維度，鞏固核心競爭壁壘，穩步推進長期發展。

存量挖潛保障，穩定經營底盤

截至2026年6月30日，本公司在手訂單總建築面積1.20億平方米，四大城市群佔比76.5%，訂單區域分佈均衡安全；待開發面積佔比44.7%，在建面積佔比37.4%，儲備充足，可支撐未來數年穩定經營。後續本公司將重點推進在手訂單「經營聚焦、能力提升、服務延展」，加快項目開工轉化，提升單盤銷售去化效率與代建費回款速度，深挖存量訂單經營價值，夯實中長期收入和利潤基本盤。

新拓提質探索，多元增量突破

新拓端落實質量優先、鞏固底盤、存量盤活、業務拓展多維策略：優選合作資源、優化前置服務、創新合作模式；全域深耕市場、資源協同拓展、深化戰略合作；穩步推進城市綜合服務和非住代建代運營業務；優化專項服務，並依託中交集團海外資源儲備，穩步探索海外代建，打開全新增長曲線。

精益運營持續，提升經營效能

本公司立足「戰略2030」開局，全面進行業務復盤與家底盤點，錨定業績兌現、經營達成，完善能力評價體系，提升核心運營效能。拉升項目經營品質，提高單盤銷售額，提升代建費轉化。加快轉化，提高單盤銷售金額；加速收款，確保代建費顆粒歸倉；做一成一，落地項目全週期盈利舉措；強化團隊，提升二級單位能力。

財務穩健持續，回饋全體股東

本公司將持續提升經營質量，穩固盈利底盤，提供穩定、可持續的股東回報。2026年中期宣派每股人民幣0.076元股息，實現連續兩年派發中期股息。為進一步與股東共享經營紅利，彰顯本公司的長期價值，在符合下述因素及取得相關批准的前提下，2026年年度派息比例預計將不低於歸屬於本公司擁有人應佔淨利潤的80%（含中期派息）。最終派息金額及其支付安排仍須視乎本集團經營業績、營運資金需求、資本開支計劃以及董事會及股東批准等因素而定。

長期來看，綠城管理將始終堅守輕資產發展戰略，鞏固代建行業第一身位、第一品牌、第一市值的龍頭地位，持續完善覆蓋不動產開發、存量更新、城市服務的全生命週期綜合服務能力，致力於成為國內領先的房地產全週期綜合服務商，在行業調整週期中穿越波動、行穩致遠，持續為委託方、業主、股東、行業創造長期穩定價值。

財務分析

截至2026年6月30日止六個月，本集團實現：

收入

收入人民幣1,465.7百萬元，與2025年同期的人民幣1,374.3百萬元相比，同比增長6.7%。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1,424.0百萬元，佔整體收入的97.2%，與2025年同期的人民幣1,361.2百萬元相比增長4.6%；增長的主要原因是近年來新拓項目質量改善及轉化率提升，項目收入較去年同期有所增長。
- (ii) 其他服務收入為人民幣41.7百萬元，佔整體收入的2.8%，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862.9百萬元，較2025年同期的人民幣823.9百萬元上升了4.7%。上升的主要原因是：新拓代建項目開工率提升，對應項目人工成本增加。

毛利

毛利為人民幣602.9百萬元，較2025年同期的人民幣550.3百萬元上升9.5%。毛利率為41.1%，與2025年同期的40.0%相比上升了1.1個百分點。

- 兩個業務板塊的毛利率為：代建服務40.9%及其他服務50.2%，而2025年同期分別為40.0%和49.3%。
- 代建服務的毛利率40.9%，較2025年同期的40.0%上升0.9個百分點。上升主要是因為投拓端新拓項目質量改善，項目代建費率及單方代建費持續優化。
- 其他服務的毛利率50.2%，較2025年同期的49.3%上升0.9個百分點，主要是因為本期配套諮詢及管理顧問等高附加值項目佔比有所提升，優化業務結構，推動板塊毛利率改善。

其他收入

本期內，本集團其他收入為人民幣33.9百萬元，較2025年同期的人民幣46.4百萬元下降27.0%。其他收入下降主要由於向第三方提供貸款利息收入的減少。

其他收益及虧損

本期內，本集團其他虧損為人民幣37.1百萬元，虧損的主要原因是：(1)無形資產減值虧損人民幣16.8百萬元；及(2)出售其他非流動資產之虧損人民幣16.5百萬元。

銷售、營銷及行政開支

銷售、營銷及行政開支為人民幣249.5百萬元，較2025年同期的人民幣268.0百萬元下降6.9%，下降的主要原因是本公司通過優化管理機制、精細化費用管控，降低了相關費用支出。

期內利潤

期內利潤為人民幣259.0百萬元，較2025年同期的人民幣272.9百萬元下降5.1%。歸屬於本公司擁有人的淨利潤為人民幣271.3百萬元，較2025年同期歸屬於本公司擁有人的淨利潤人民幣256.1百萬元增長5.9%。

貿易及其他應收款項

於2026年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣1,065.6百萬元，較2025年末的人民幣1,044.6百萬元上升2.0%，上升的主要原因是預付款及按金有所增加，本期貿易應收款淨額下降，本集團應收款回款管理持續推進。

合同資產

於2026年6月30日，本集團合同資產為人民幣1,753.8百萬元，較2025年末的人民幣1,541.8百萬元增加13.7%，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。此項目未來將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2026年6月30日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣1,192.8百萬元，較2025年末的人民幣1,475.0百萬元減少19.1%，減少的主要原因是應付職工薪酬餘額減少人民幣146.9百萬元及其他應付款項餘額減少人民幣133.5百萬元。

資本結構

於2026年6月30日，本集團權益總額約為人民幣3,705.3百萬元，較2026年初的人民幣3,714.5百萬元減少約人民幣9.2百萬元。其中本公司擁有人應佔權益約人民幣3,620.0百萬元，較2026年初的人民幣3,617.6百萬元增加人民幣2.4百萬元，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271.3百萬元；(2)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272.5百萬元；及(3)指定按公平值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具產生稅後公平值收益約人民幣3.6百萬元。

於2026年6月30日，本公司已發行合共2,000,000,000股股份，本公司總市值約為3,600百萬港元(基於2026年6月30日股份收市價計算)。

流動資金及資金資源

於2026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1,402.2百萬元(2025年12月31日：人民幣1,399.9百萬元)，流動比率為1.62倍(2025年12月31日：1.63倍)。槓桿比率(計息債務除以同期末權益總額)為1.0%(2025年12月31日：1.0%)。

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2026年6月30日，本集團有2,427名員工，較於2025年12月31日的2,390名員工上升1.6%，主要因為本集團規模總體平穩，順應業務需要配置人才，進行的人才升級儲備。

中期股息

董事會宣派截至2026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0.087852港元，按中國人民銀行緊接2026年8月25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0.86509元計算)，合計為人民幣152百萬元。有關中期股息預期將於2026年12月15日派付予於2026年12月4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2026年12月1日(星期二)至2026年12月4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。釐定有權收取中期股息的股東資格之記錄日期將為2026年12月4日(星期五)。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2026年11月30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2026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2026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2026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

本公司已於報告期內採納上市規則附錄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2026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。本公司核數師畢馬威會計師事務所根據香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」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2026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2026年8月25日的審閱報告。

報告期後重大事項

於2026年7月31日，耿忠強先生辭任非執行董事、董事會主席及本集團之其他職務。趙暉先生已獲委任為非執行董事、董事會主席以及本公司提名委員會及薪酬委員會各自的成員。

除上述所披露者外，於2026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2026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
主席
趙暉

中國杭州，2026年8月25日

於本公告日期，董事會成員包括主席及非執行董事趙暉先生；執行董事王俊峰先生、聶煥新女士及程敏先生；及獨立非執行董事林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。