



GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 09979)



2024
中期報告

目錄

公司簡介	2
公司資料	4
管理層討論與分析	6
企業管治	18
其他事項	21
獨立審閱報告	27
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	28
中期簡明綜合財務狀況表	30
中期簡明綜合權益變動表	32
中期簡明綜合現金流量表	33
中期簡明綜合財務資料附註	35
釋義	71



公司簡介

本集團是中國房地產輕資產開發模式的先行者、引領者。綠城管理成立於2010年，是綠城中國的附屬公司，也是「綠城」品牌和代建管理模式輸出的主體。2020年7月，綠城管理在香港聯交所主板上市，成為中國代建第一股。我們於2017年至2023年連續榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發《中國房地產代建運營引領企業》的殊榮。

綠城管理秉持「品質、信任、效益、分享」的核心價值觀，通過項目管理整合資源、輸出品牌及標準，以定制化的解決方案和高品質的服務，為客戶創造價值。核心業務包括商業代建、政府代建和其他服務等。作為代建4.0體系開創者及「綠星」標準制定者，綠城管理致力於為委託方、業主、供應商、員工、投資方打造「共創價值、共享利益」的生態平台，共建激動人心的品質生活。

截至2024年6月30日，本集團代建項目已佈局中國30個省、直轄市及自治區的128座主要城市。



綠城·濰坊江南賦

公司資料

董事會

執行董事

王俊峰先生(行政總裁)
 聶煥新女士(於2024年7月18日委任)
 李軍先生(於2024年8月23日辭任)
 林三九先生(於2024年7月18日辭任)

非執行董事

郭佳峰先生(聯席主席)
 張亞東先生(聯席主席)

獨立非執行董事

林治洪先生
 丁祖昱博士
 陳仁君先生

審核委員會

陳仁君先生(主席)
 林治洪先生
 丁祖昱博士

薪酬委員會

丁祖昱博士(主席)
 陳仁君先生
 林治洪先生

提名委員會

林治洪先生(主席)
 陳仁君先生
 丁祖昱博士

授權代表

王俊峰先生(於2024年8月23日委任)
 谷冀湘女士(於2024年8月23日委任)
 李軍先生(於2024年8月23日辭任)
 張盼盼女士(於2024年8月23日辭任)

聯席公司秘書

張盼盼女士(於2024年8月23日辭任)
 谷冀湘女士(於2024年8月23日委任)
 伍秀薇女士(於2024年8月23日委任)

法律顧問

香港法律方面：

瑞生國際律師事務所有限法律責任合夥
 香港
 中環康樂廣場8號
 交易廣場一期18樓

開曼群島法律方面：

邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥
 香港
 灣仔
 港灣道18號
 中環廣場
 26樓

中國法律方面：

浙江天冊律師事務所
 中國
 浙江省
 杭州市
 杭大路1號
 黃龍世紀廣場A座11樓
 310007

核數師

安永會計師事務所
 執業會計師
 註冊公眾利益實體核數師
 香港鰂魚涌
 英皇道979號
 太古坊一座27樓

公司資料

註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

總部

中國
浙江省杭州市
西湖區
文一西路767號
西溪國際
C座9樓

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期10樓
1004室

主要股份過戶登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093
Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman
KY1-1102
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

主要往來銀行

華夏銀行股份有限公司
杭州銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

公司網址

www.lcgljt.com

股份代號

香港聯交所：09979

上市日期

2020年7月10日

管理層討論 與分析



管理層討論與分析

一 經營概覽

2024年上半年度，中國房地產行業依然處於下行週期，房地產投資、銷售及開工率均同比下行；為維持經濟活躍度，保護產業鏈上下游就業，各級政府出台樓市組合拳政策，推進保障性住房建設、樓市去庫存以及紓困保交樓。代建模式作為輕資產開發服務，充分適配當前需求，但受整體經濟形勢影響增速放緩，並呈現頭部集中、內部分化的趨勢。

本公司作為行業領軍企業，憑借良好的綠城品牌及央企信用，結合多元化的客戶結構與全國化的業務佈局，持續提升核心能力，擴展代建業務內容，以「M登山模型」為B端客戶兌現經營承諾，以「M確幸社區」為C端客戶創造美好生活，並通過中國代建行業協會等頂層設計，鞏固第一身位、第一品牌、第一市值的市場地位。

本報告期內本公司收入達到人民幣1,669.6百萬元，較上年同期人民幣1,549.0百萬元增長7.8%；毛利達人民幣860.1百萬元，較上年同期人民幣806.2百萬元增長6.7%；期內綜合毛利率達到51.5%，較



上饒帶湖陽光城（政府代建）

上年同期52.0%下降0.5%；歸屬於本公司股東的淨利潤達到人民幣501.2百萬元，較上年同期人民幣473.6百萬元增長5.8%；本報告期內本公司經營活動現金淨流量達人民幣77.5百萬元，本公司無銀行負債。

二 宏觀市場

2024年，代建行業整體新拓建築面積較去年同期緩慢增長。主要機會點來自政府、國企、城投公司及金融機構等委託方，三大工程建設、保交樓等結構性機遇凸顯，投資與開發相分離的趨勢更加明顯。

政府服務：各地積極推進「三大工程」建設，加快建設各類型保障性住房及城中村改造，推動產城融合、完善市政配套設施；主要省市政府性代建規範性文件趨於完善，市場化的開發代建服務已成為政府採購的成熟模式。

國企服務：近兩年，央國企和城投成為土地市場中堅力量，城投公司具有較大規模土地儲備及較低的開工率，專業代建服務商成為鏈接上述土地主體及購房群體間的重要開發服務平台。代建模式亦成為助力土地資產變現、實現國有資產保值增值的重要途徑。

資方服務：全國範圍內已基本構建起「城市房地產融資協調機制」並定期發佈「白名單」，遇困涉房涉地項目融資渠道日趨通暢。代建模式通過信用賦能、品牌煥新、產業鏈重整等多種方式，助力遇困項目激活銷售，幫助投資人修復資產負債表，實現保資產價格、保竣工交付、保開發團隊的目標。

三 管理舉措

結合上述宏觀市場分析及公司核心優勢，我們於2024年上半年度採取了如下管理舉措：

1 佈局全國業務，聚焦發達地區

2024年上半年，本公司繼續保持房地產開發服務領域第一身位，連續八年保持20%以上的代建行業市佔率。榮獲「2024中國房地產代建運營引領企業TOP 1」、「代建綜合能力」榜單TOP 1、「2024中國代建企業綜合實力TOP 1」和「2024中國房地產代建企業品牌十強NO.1」等多項殊榮。

截至2024年6月30日，本公司代建項目已佈局中國30個省、直轄市及自治區的128座主要城市，合約項目總建築面積122.8百萬平方米，較去年同期增長8.1%。

在全國化的佈局下，主要經濟區域（含：環渤海經濟圈、京津冀城市群、長三角經濟圈、珠三角經濟圈、成渝城市群）持續保持較大比重：合約項目預估總可售貨值達人民幣6,747億元，規模佔整體可售貨值的75.6%；其中長三角經濟圈項目人民幣2,936億元佔32.9%，環渤海經濟圈、京津冀城市群項目人民幣2,220億元佔24.9%，珠三角經濟圈項目人民幣1,159億元佔13.0%，成渝城市群項目人民幣431億元佔4.8%。

2 優化客戶結構，多元業態發展

本公司順應行業形勢變化，及時調整客戶結構和業務範圍，不斷深化政府、國有企業、金融機構的代建合作，持續鞏固自身實力及行業影響力。

2024年上半年，本公司新拓業務保持行業第一身位，新拓代建項目的合約總建築面積達17.4百萬平方米，較去年同期增長約1.1%，其中政府、國有企業委託方及金融機構佔比達70.5%；新拓代建項目代建費預估人民幣41.9億元，較去年同期下降約18.1%，其中政府、國有企業委託方及金融機構佔比達72.6%。

新拓業務除銷售類住宅外，亦包括產業園區、公租房、人才公寓、共有產權房、未來社區、市政配套、商業、酒店、辦公室等。

3 聚焦經營兌現，實現多方共贏

在行業下行期，公司致力於以自身發展帶動多方主體穿越週期、實現共贏。

公司通過凝結十二年代建服務經驗的「M登山模型」和「[綠城M]APP」，規範化、體系化、標準化執行代建服務內容及流程，提升公司運營效率和人均效能，確保項目經營過程受控和經營結果兌現，有效提升了委託方的滿意度。

2024上半年度，公司實現總銷售金額人民幣411.0億元，同比逆勢增長14%，為B端委託方兌現經營價值；完成交付2.99萬戶、654.5萬平方米，其中順利交付兩個紓困項目，為C端業主交付美好家園。

4 優化組織架構，提升屬地競爭力

面對多元化業務模式及管控半徑日益擴大，公司通過優化組織架構提升屬地化競爭力。

2024年上半年度，本公司實時受託管理項目超過500個。為此，公司進一步推動組織架構變革，通過細分原有區域市場、增設城市公司、推行政府代建的屬地化管理等方式，縮小管理半徑、加快服務響應，提高面向委託方的定制化服務能力。對外，公司繼續推行「百川計劃」，在房地產行業減員背景下，以多元合作模式引進城市合夥人，吸引優秀團隊及優質代建項目。

本公司以打造平台型組織為發展導向，持續進行組織變革、整合資源融合發展、打造建設活力生態平台、建設服務導向型組織，以期在激烈的市場競爭環境中立於不敗。

5 助推行業共榮，引領行業發展

作為行業領軍企業，本公司致力於推動代建行業共同發展和房地產業整體轉型。

在主導成立中國代建協會基礎上，本公司立足協會，積極推動行業標準制定，目前已牽頭出台「行業公約」、「合同示範文本」，「代建企業能力評價標準」已獲正式立項。同時，本公司已組織開展多次協會成員會議及互訪交流，助力業內團結、推廣行業價值。

未來，本公司將繼續依託行業協會，積極溝通各級政府及房地產主管部門，推介代建商業模式，並通過開源知識體系、搭建生態平台等方式，鏈接更多代建同行及產業鏈上下游企業，推動代建行業的健康高質量發展。

四 前景展望

本公司認為，結合歐美房地產發展模式和中國房地產現行規律，未來，中國房地產市場中期開發規模將維持在每年10億平方米左右，並呈現保障房和商品房雙軌制發展，以及投資與開發相分離的兩大趨勢。

隨著政策環境持續優化、市場需求日趨穩定，代建行業在經過短時期調整後，將實現從規模擴張到高質量發展的轉型，行業滲透率將維持在30%左右。

本公司的代建商業模式非常契合房地產發展規律和當前市場需求，未來將在繼續保持行業領軍地位的基礎上，發揮央企背書及上市公司主體信用，緊抓政策趨勢風口，發揮商業模式優勢，實現戰略創新發展，以卓越業績回饋各利益相關方。

本公司致力於成為中國最大的房地產開發服務商。

財務分析

截至2024年6月30日止六個月，本集團實現：

收入

收入人民幣1,669.6百萬元，與2023年1月-6月的人民幣1,549.0百萬元相比，同比增長7.8%。收入來自三類業務：(i)商業代建；(ii)政府代建；及(iii)其他服務，按業務分部的收入列示如下：

收入	2024年		截至6月30日止六個月		2023年	變動率(%) 增加/(減少)
	人民幣千元 (未經審計)	佔總收入(%)	人民幣千元 (未經審計)	佔總收入(%)		
來自商業代建	1,308,343	78.3	1,064,837	68.8		22.9
(1)自營	982,654	58.8	670,951	43.3		46.5
(2)與業務夥伴合作	325,689	19.5	393,886	25.5		(17.3)
來自政府代建	331,689	19.9	395,187	25.5		(16.1)
(1)自營	328,733	19.7	381,161	24.6		(13.8)
(2)與業務夥伴合作	2,956	0.2	14,026	0.9		(78.9)
其他服務	29,600	1.8	88,985	5.7		(66.7)
合計	1,669,632	100.0	1,549,009	100.0		7.8

本期內：

- (i) 商業代建依然是本集團最大的收入和利潤來源，2024年1月-6月收入人民幣1,308.3百萬元，佔整體收入的78.3%，與2023年同期的人民幣1,064.8百萬元相比增長了人民幣243.5百萬元，增長率22.9%；增長的主要原因是本公司利用自身的品牌、管理及資源整合優勢，深度助力庫存消化、保交樓等房地產領域重點工作，積極參與紓困類、城投託底類項目的代建服務，從而促進收入增長。

- (ii) 政府代建收入達人民幣331.7百萬元，佔整體收入的19.9%，與2023年同期的人民幣395.2百萬元相比下降16.1%，下降的主要原因是政府新拓代建項目代建費下降，同時本公司在眾多保障房項目建設中挑選較為優質的地區及項目進行深耕。
- (iii) 其他服務收入為人民幣29.6百萬元，佔整體收入的1.8%，主要是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，本期實現收入人民幣12.1百萬元以及打造產業鏈服務收入人民幣14.9百萬元。

服務成本

本期內，服務成本為人民幣809.5百萬元，較2023年同期的人民幣742.9百萬元增加9.0%。上升的主要原因是商業代建業務增長，項目服務成本增加。

毛利

毛利達到人民幣860.1百萬元，較2023年同期的人民幣806.2百萬元上升6.7%。毛利率為51.5%，與2023年同期的52.0%相比下降0.5個百分點。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建54.2%、政府代建40.4%及其他服務59.3%。對比2023年同期為51.5%、44.8%和90.7%。
- 商業代建毛利率54.2%，比2023年同期的51.5%提升2.7個百分點。主要是因為本公司憑借品牌優勢，進行差異化全國業務布局，聚焦發達地區業務拓展，優選項目質地較好的項目，加強項目經營兌現。
- 政府代建的毛利率40.4%，比2023年同期的44.8%下降4.4個百分點。主要是新政府代建項目代建費下降。
- 其他服務業務毛利率59.3%，毛利率較高主要是因為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本期實現收入人民幣12.1百萬元，此類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，同時產業鏈服務項目收入主要為諮詢項目。

管理層討論與分析

其他收入

本期內，本集團其他收入為人民幣65.5百萬元，較2023年同期的人民幣96.9百萬元下降了32.4%。其他收入下降主要由於本期政府補助取得收入較上年同期減少人民幣10.8百萬元以及本期按公平值計入其他全面收益的金融資產分配股利較上年同期減少人民幣22.0百萬元。

其他收益／損失

本期內，本集團其他收益為人民幣11.7百萬元，收益的主要原因為嫡裡股權收購應付或有代價公平值減少人民幣13.2百萬元。

行政開支

行政開支為人民幣211.7百萬元，較2023年同期的人民幣229.3百萬元下降了7.7%，下降的主要原因是本公司通過精簡管理層級、合併部門或崗位，提高了管理效率，從而降低了人工成本和相關費用。

期內利潤

期內淨利潤為人民幣491.2百萬元，較2023年同期的人民幣462.1百萬元增加6.3%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣501.2百萬元，較2023年同期歸屬於本公司股東的淨利潤473.6百萬元增長5.8%。

貿易及其他應收款項、按金及預付款項

於2024年6月30日，貿易及其他應收款項達到人民幣908.4百萬元，較2023年末的人民幣823.9百萬元增加10.3%，增加的主要原因是受房地產行業整體市場趨勢影響，部分地區銷售去化出現滯後，進而影響到代建費收款，周轉天數由2023年度的24天上升至本期的28天，主要受市場影響，代建費收款滯後。

合約資產

於2024年6月30日，本集團合約資產為人民幣1,231.9百萬元，較2023年末的人民幣890.6百萬元增加38.3%，合約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約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2024年6月30日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣1,063.1百萬元，較2023年末的人民幣1,257.2百萬元減少15.4%，減少的主要原因是應付職工薪酬餘額減少人民幣153.9百萬元。

資本結構

截至2024年6月30日，本集團權益總額約達人民幣3,647.2百萬元，較2023年末的人民幣4,133.6百萬元減少約人民幣486.4百萬元。其中本公司股東應佔權益約人民幣3,515.1百萬元，較2024年初的人民幣3,995.7百萬元減少人民幣480.6百萬元，主要由於(1)本公司在2024年1月-6月實現淨利潤約人民幣491.2百萬元；(2)授出獎勵股份的費用分攤人民幣17.0百萬元導致的本公司股東應佔權益增加；及(3)本期對本公司股東分配現金股利導致本公司股東應佔權益減少人民幣1,005.0百萬元。

截至2024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9,791百萬港元(基於截至2024年6月30日的收盤價計算)。

流動資金及資金資源

於2024年6月30日，本集團有銀行存款及現金(不包括已抵押銀行存款)人民幣2,152.1百萬元(2023年12月31日：人民幣2,044.4百萬元)，流動比率為1.40倍(2023年12月31日：1.83倍)。槓桿比率(計息債務除以同期末權益總額)為0.8%(2023年12月31日：0.9%)。現金流充裕，為本公司後續發展提供強有力的支撐。

本報告期內，我們的流動資金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內地經營業務，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。然而，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。

或然負債

於2024年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

管理層討論與分析

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

我們的司庫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。我們司庫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2024年6月30日，本集團有2,382名員工，較截至2023年12月31日的員工總數2,056人上升15.9%；主要是新拓項目增加的项目服務人員及公司為人才升級儲備的百川幹部。





企業管治

企業管治

企業管治常規

董事會相信，高水準的企業管治對於為本集團提供框架以保障其股東權益及提高其企業價值及問責性而言至關重要。董事會及本公司管理層承諾維持良好企業管治常規及程序。

本公司已採納上市規則附錄C1第二部分所載的企業管治守則條文作為其自身企業管治守則。就董事所知，本公司於截至2024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。

董事將盡竭力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則，作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於本期內一直嚴格遵守標準守則所載的標準規定。

董事會亦已採納標準守則以規管可能會管有本公司有關本公司證券的未公開內幕消息的相關僱員進行的所有交易（參見上市規則附錄C3）。經作出合理查詢後，於本期內，並無本公司相關僱員違反標準守則的情況。



中期業績及中期報告審閱

截至2024年6月30日止六個月的中期業績公告及中期報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2024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2024年8月23日的審閱報告。

其他事項



其他事項

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2024年6月30日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）所持之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的好倉

董事或 最高行政人員姓名	權益性質	普通股份數目	衍生股份 數目 ⁽¹⁾	總數	於本公司 權益的概約 百分比
郭佳峰先生	實益擁有人	2,000,000	0	2,000,000	0.10%
張亞東先生	實益擁有人	2,000,000	0	2,000,000	0.10%
李軍先生	實益擁有人	0	2,450,000	2,450,000	0.12%
(於2024年 8月23日辭任)					
王俊峰先生	實益擁有人	0	3,500,000	3,500,000	0.17%
林三九先生	實益擁有人	3,570,000	1,400,000	4,970,000	0.25%
(於2024年 7月18日辭任)					

附註：

(1) 該等權益是2022年股份獎勵計劃項下授出的獎勵股份單位中擁有權益。

(ii) 本公司的相聯法團

董事名稱	本公司相聯 法團名稱	股份數目（含授予董事之 購股權或激勵股份）	佔相聯法團已發行 股本百分比 ⁽³⁾
郭佳峰先生	綠城中國	8,371,363 ⁽¹⁾	0.33%
張亞東先生	綠城中國	18,191,927 ⁽²⁾	0.72%

附註：

(1) 指(i)於綠城中國2016年購股權計劃項下的6,280,000份購股權；及(ii)2,091,363股綠城中國股份（作為實益擁有人）。

其他事項

- (2) 指(i)於綠城中國2016年購股權計劃項下的14,880,000份購股權；及(ii)3,311,927股綠城中國股份(作為實益擁有人)。
- (3) 按於2024年6月30日相關個人於相關股份中的權益及綠城中國的已發行股份總數計算得出。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司董事及最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)均無(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例所界定者)的股份、相關股份及債權證的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2024年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

主要股東名稱	權益性質	普通股份數目	於本公司權益的概約百分比
綠城中國	實益擁有人	1,432,660,000	71.28%

除上文所披露者外，於2024年6月30日，就董事所知，概無任何其他人士(並非董事及本公司最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露，或須登記於《證券及期貨條例》第336條所述的登記冊內之任何權益及/或淡倉。董事並不知悉控股股東於2024年6月30日質押任何股份。

股份獎勵計劃

本公司已採納兩項股份獎勵計劃，即2020年股份獎勵計劃及2022年股份獎勵計劃，本集團合資格參與者(包括任何董事)將有權參與。

2020年股份獎勵計劃

本公司於報告期間並無根據2020年股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。於2024年6月30日，合共28,710,000股股份獎勵已歸屬，7,030,000股股份獎勵已失效，且概無註銷股份獎勵。

於2024年6月30日，根據2020年股份獎勵計劃可供授出的股份獎勵數目為7,120,961股，而相關股份數目為7,120,961股，佔本公司已發行股份總數約0.354%。

2022年股份獎勵計劃

於2022年4月24日，本公司採納2022年股份獎勵計劃，根據特別授權及按照計劃規則的條款向受託人發行及配發新股份。將予發行的新股份將以信託方式為承授人持有直至各歸屬期末，承授人之間的歸屬條件可能各有不同，並可於已符合董事會於授予信函中可能指定的有關歸屬條件後轉讓予承授人。

於2024年6月30日，根據2022年股份獎勵計劃已授出的股份獎勵數目為8,470,000股，全部股份為本公司現有股份，並於2024年3月22日全部授出。

於2024年3月22日，向本公司執行董事及行政總裁王俊峰先生，授出共3,500,000股獎勵股份。

於2024年6月30日，合共4,984,000股授出股份已歸屬及概無註銷獎勵股份。



其他事項

於2024年6月30日，本公司仍有尚未歸屬的獎勵股份共35,981,000股，有關詳情如下：

承授人姓名	授出日期	獎勵股份數目				於2024年 6月30日	附註
		於2024年 1月1日	期內 已授出	期內 已歸屬	期內 已失效		
關連承授人^(註1)							
董事							
李軍先生	2022年4月24日 ^(註2)	2,450,000	-	-	-	2,450,000	註5
王俊峰先生	2024年3月22日 ^(註4)	-	3,500,000	-	-	3,500,000	註7
林三九先生	2022年4月24日 ^(註2)	1,400,000	-	-	-	1,400,000	註5
附屬公司董事^(註11)							
駱禕先生	2022年4月24日 ^(註2)	1,400,000	-	-	-	1,400,000	註5
非關連承授人							
69名僱員	2022年4月24日 ^(註2)	30,879,000	-	4,429,000	5,755,000	20,695,000	註5
6名僱員	2022年10月28日 ^(註3)	2,121,000	-	555,000	-	1,566,000	註6
4名僱員	2024年3月22日 ^(註4)	-	4,970,000	-	-	4,970,000	註7
合計		38,250,000	8,470,000	4,984,000	5,755,000	35,981,000	

註：

1. 王俊峰先生為本公司執行董事。本公司於2024年3月22日向王俊峰先生授出3,500,000股獎勵股份。所授予之獎勵股份將於授出日期起分三批歸屬。林三九先生及李軍先生分別於2024年7月18日及2024年8月23日辭任本公司執行董事。
2. 2022年4月24日每股已授出股份的公平值：4.71港元（第一批）、4.39港元（第二批）及4.14港元（第三批）。
3. 2022年10月28日每股已授出股份的公平值：3.26港元（第一批）、3.13港元（第二批）及2.97港元（第三批）。
4. 2024年3月22日每股已授出股份的公平值：4.74港元（第一批）、4.23港元（第二批）及3.80港元（第三批）。
5. 歸屬期是由2022年4月24日至2025年4月24日。
6. 歸屬期是由2022年10月28日至2025年10月28日。
7. 歸屬期是由2024年3月22日至2027年3月22日。
8. 2024年6月30日前歸屬共4,984,000股，有關股份在歸屬日期之前的加權平均收市價為6.33港元。
9. 於2024年6月30日，根據2020年股份獎勵計劃可供授出的股份獎勵數目為7,120,961股，而相關股份數目為7,120,961股，佔本公司已發行股份總數約0.354%。
10. 於2024年6月30日，根據2022年股份獎勵計劃概無可供授出的股份獎勵。
11. 詹麗英女士自2023年8月17日起已經不再擔任附屬公司董事。她仍作為本公司員工持有未歸屬獎勵股份。

購股權計劃

於本期末，本公司並無任何購股權計劃。

股票掛鈎協議

於本期內，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議，或規定本公司訂立任何協議，將導致或可能導致本公司發行股份。

董事資料之變動

截至2024年6月30日，根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段，須予披露有關任何董事之資料並無變動。

董事資料自2024年6月30日後之變動如下：

- (1) 林三九先生於2024年7月18日辭任執行董事；
- (2) 聶煥新女士於2024年7月18日獲委任為執行董事；
- (3) 李軍先生於2024年8月23日辭任本公司副主席、執行董事、授權代表及法律程序文件代理人。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本報告期內，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。

中期股息

截至2024年6月30日止六個月，董事會一致決議不宣派任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、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
聯席主席及非執行董事
郭佳峰

中國，香港
2024年8月23日

獨立審閱報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致綠城管理控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱第28至70頁所載之中期財務資料，其中包括綠城管理控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)截至2024年6月30日之簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則要求遵照其有關條文及國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。吾等之責任是根據吾等的審閱對本中期財務資料作出結論。吾等之報告乃按照吾等雙方協議之委聘條款，僅向全體董事會報告。除此之外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期財務資料在各重大方面未根據國際會計準則第34號進行編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
2024年8月23日

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

(截至2024年6月30日止六個月)

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,669,632	1,549,009
銷售成本		(809,489)	(742,852)
毛利		860,143	806,157
其他收入	6	65,525	96,939
其他收益及虧損	7	11,673	(52,438)
銷售及營銷開支		(54,105)	(44,559)
行政開支		(211,691)	(229,277)
融資成本	8	(1,716)	(2,722)
預期信貸虧損模式項下的減值虧損淨額	9	(40,534)	(1,323)
投資物業公平值變動的虧損		(3,371)	(708)
出售合營公司之淨收益		2,599	—
分佔聯營公司業績		18,970	(975)
分佔合營公司業績		4,814	22,726
除稅前利潤	10	652,307	593,820
所得稅開支	11	(161,081)	(131,672)
期內利潤		491,226	462,148
以下人士應佔：			
本公司擁有人		501,179	473,615
非控股權益		(9,953)	(11,467)
		491,226	462,148

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

(截至2024年6月30日止六個月)

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		491,226	462,148
其他全面收益／(虧損)			
於其後期間不會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)： 按公平值計入其他全面收益的股本工具投資(扣除稅項)的公 平值收益／(虧損)		6,188	(4,930)
期內其他全面收益／(虧損)		6,188	(4,930)
期內全面收益總額		497,414	457,218
以下人士應佔：			
本公司擁有人		507,367	468,685
非控股權益		(9,953)	(11,467)
		497,414	457,218
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本	13	人民幣0.26元	人民幣0.24元
攤薄	13	人民幣0.25元	人民幣0.24元

中期簡明綜合財務狀況表

(於2024年6月30日)

	附註	於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2023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	14	86,314	111,087
投資物業	14	90,456	44,308
使用權資產	14	12,740	10,643
商譽		981,761	981,761
無形資產	15	349,752	354,139
於合營公司的權益		268,723	263,733
於聯營公司的權益		119,562	100,264
按公平值計入其他全面收益的股本工具		66,555	56,625
其他長期應收款項	16	98,923	129,394
遞延稅項資產		49,988	45,603
收購物業的按金	24	132,300	195,025
非流動資產總值		2,257,074	2,292,582
流動資產			
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	17	908,416	823,908
合約資產	18	1,231,943	890,602
應收關聯方欠款	22	554,077	474,422
按公平值計入損益的金融資產		—	41,324
已抵押銀行存款		228,951	165,436
銀行結餘及現金		2,152,065	2,044,377
流動資產總值		5,075,452	4,440,069
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	1,063,140	1,257,219
合約負債		483,557	507,614
應付關聯方欠款	22	684,018	395,246
應付所得稅項		238,890	229,835
其他應付稅項		41,320	26,140
租賃負債		4,464	4,233
按公平值計入損益的金融負債		109,037	—
應付股息		1,007,402	—
流動負債總值		3,631,828	2,420,287
流動資產淨額		1,443,624	2,019,782
總資產減流動負債		3,700,698	4,312,364

中期簡明綜合財務狀況表

(於2024年6月30日)

	附註	於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
按公平值計入損益的金融負債		—	122,208
租賃負債		4,423	3,344
遞延稅項負債		49,079	53,206
非流動負債總額		53,502	178,758
資產淨值		3,647,196	4,133,606
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	16,769	16,769
儲備		3,498,364	3,978,978
非控股權益		3,515,133	3,995,747
		132,063	137,859
總權益		3,647,196	4,133,606

王俊峰
董事

聶煥新
董事

中期簡明綜合權益變動表

(截至2024年6月30日止六個月)

	本公司擁有人應佔權益											
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	為股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收益的 金融資產的 公平值儲備 人民幣千元	以股份為基礎 的付款儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2023年12月31日(經審核)	16,769	2,952,924	338,270	(20,206)	(1,470,994)	79,384	23,306	56,642	2,019,652	3,995,747	137,859	4,133,606
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	501,179	501,179	(9,953)	491,226
期內其他全面收益：												
期內指定按公平值計入其他全面收益的股 本工具投資的公平值收益(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	6,188	-	-	6,188	-	6,188
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	6,188	-	501,179	507,367	(9,953)	497,414
確認作為分派的股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,005,000)	(1,005,000)	-	(1,005,000)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(583)	(583)
確認股份獎勵開支	-	-	-	-	-	-	-	17,019	-	17,019	-	17,019
歸屬股份獎勵	-	34,155	-	43	-	-	-	(34,198)	-	-	-	-
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,740	4,740
於2024年6月30日(未經審核)	16,769	2,987,079	338,270	(20,163)	(1,470,994)	79,384	29,494	39,463	1,515,831	3,515,133	132,063	3,647,196
於2022年12月31日(經審核)	16,769	2,912,556	292,921	(23,842)	(1,470,994)	79,384	31,410	61,578	1,839,421	3,739,203	133,825	3,873,028
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	473,615	473,615	(11,467)	462,148
期內其他全面虧損：												
期內指定按公平值計入其他全面收益的股 本工具投資的公平值虧損(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	(4,930)	-	-	(4,930)	-	(4,930)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(4,930)	-	473,615	468,685	(11,467)	457,218
確認作為分派的股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	(748,027)	(748,027)	-	(748,027)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73)	(73)
確認股份獎勵開支	-	-	-	-	-	-	-	34,318	-	34,318	-	34,318
歸屬股份獎勵	-	40,368	-	3,636	-	-	-	(44,004)	-	-	-	-
一間附屬公司清盤	-	-	(323)	-	-	-	-	-	323	-	-	-
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	760	760
於2023年6月30日(未經審核)	16,769	2,952,924	292,598	(20,206)	(1,470,994)	79,384	26,480	51,892	1,565,332	3,494,179	123,045	3,617,224

中期簡明綜合現金流量表

(截至2024年6月30日止六個月)

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量		
營運資金變動前的經營現金流量	684,235	641,390
貿易及其他應收款項增加	(116,058)	(59,089)
合約資產增加	(365,984)	(23,510)
應收關聯方欠款(增加)/減少	(61,215)	21,289
貿易及其他應付款項減少	(174,503)	(62,633)
應付關聯方欠款增加	288,772	90,983
合約負債(減少)/增加	(24,057)	160,565
出售投資物業之所得款項	8,896	-
經營所得現金	240,086	768,995
已繳所得稅	(162,600)	(175,950)
經營活動所得現金流量淨額	77,486	593,045
投資活動所得現金流量		
已收利息	12,628	23,830
購買物業、廠房及設備	(6,816)	(8,079)
出售物業、廠房及設備的所得款項	1,753	472
添置其他無形資產	(1,843)	-
出售合營公司之所得款項	2,040	-
支付投資物業	-	(33)
支付使用權資產	-	(142)
支付租金保證金	-	(339)
支付其他長期應收款項的安排費用	-	(45)
於合營公司的投資	(500)	(2,550)
收取聯營公司及合營公司的股息	-	7,441
購買按公平值計入損益的金融資產	-	(70,000)
出售按公平值計入損益的金融資產的所得款項	42,242	74,317
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	(1,680)	-
其他長期應收款項還款	30,560	-
向第三方貸款的墊款	(180,000)	(65,000)
向第三方貸款的還款	200,700	16,000
向關聯方貸款的墊款	-	(6,800)
向關聯方貸款的還款	2,000	55,984
提取已抵押銀行存款	17,789	55,551
存放已抵押銀行存款	(81,304)	(67,454)
投資活動所得現金流量淨額	37,569	13,153

中期簡明綜合現金流量表

(截至2024年6月30日止六個月)

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動所得現金流量		
償還租賃負債	(5,664)	(4,442)
向第三方貸款的還款	(5,000)	-
已付利息	(1,127)	(1,830)
來自附屬公司非控股股東的注資	4,740	760
已付非控股股東的股息	(583)	(691)
融資活動所用現金淨額	(7,634)	(6,203)
現金及現金等價物增加淨額	107,688	600,643
期初現金及現金等價物	2,044,377	1,933,099
匯率變動淨影響	267	648
期末現金及現金等價物	2,152,065	2,533,742
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	2,381,016	2,698,568
減：已抵押銀行存款	228,951	164,826
中期簡明綜合財務狀況表所述的現金及現金等價物	2,152,065	2,533,742
中期簡明綜合現金流量表所述的現金及現金等價物	2,152,065	2,533,742

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

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2024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第34號編製。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2023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2023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(「國際財務報告準則」)除外。

國際財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)
國際會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)
國際會計準則第1號及國際財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

3. 會計政策及披露變動(續)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號修訂本訂明賣方承租人在計量售後租回交易中產生的租賃負債時使用的要求，以確保賣方承租人不確認與其保留的使用權相關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用國際財務報告準則第16號當日起並無基於指數或利率的可變租賃付款的售後租回交易，因此該修訂本對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債分類不受實體將行使其延遲清償權的可能性影響。該等修訂本亦澄清負債可以其自身權益工具結付，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款將不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，只有實體必須在報告日期或之前遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的情況下就非流動負債作出額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並認為在首次應用該等修訂本後，其負債分類為流動或非流動維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

- (c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本澄清供應商融資安排的特徵，並要求對該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。在實體應用該等修訂本的首個年度報告期間的任何中期報告期間，毋需披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

4. 經營分部資料

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2024年6月30日止六個月

	商業代建 人民幣千元 (未經審核)	政府代建 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	1,308,343	331,689	29,600	1,669,632	-	1,669,632
分部間收入	85,262	205,599	853	291,714	(291,714)	-
總計	1,393,605	537,288	30,453	1,961,346	(291,714)	1,669,632
分部業績	483,725	63,024	2,731	549,480	8,058	557,538
未分配其他收入						70
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產 的公平值變動的未分配虧損						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)
未分配預扣所得稅						(25,000)
未分配牌照費用(附註22(i)(e))						(28,224)
期內利潤						491,226

4. 經營分部資料(續)

截至2023年6月30日止六個月

	商業代建 人民幣千元 (未經審核)	政府代建 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	1,064,837	395,187	88,985	1,549,009	-	1,549,009
分部間收入	88,643	317,897	1,585	408,125	(408,125)	-
總計	1,153,480	713,084	90,570	1,957,134	(408,125)	1,549,009
分部業績	393,538	71,399	57,006	521,943	219	522,162
未分配其他收入						7
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動						(9,616)
的未分配收益						(10,123)
未分配行政開支						(19)
未分配匯兌收益						(16,872)
未分配牌照費用(附註22(i)(e))						(23,391)
期內利潤						462,148

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。

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

5. 收入

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收入	1,669,632	1,549,009

客戶合約收入的收入資料分析

地區市場

本集團的綜合收入主要來自中國(註冊地國家)市場。

收入確認的時間

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
隨時間確認收入：		
商業代建	1,308,343	1,064,837
政府代建	331,689	395,187
其他(附註)	29,600	88,985
總計	1,669,632	1,549,009

附註：於本中期期間，其他服務收入包括：(i) 為若干政府項目提供的代建服務，金額為人民幣12,116,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣66,739,000元)，由綠城中國的附屬公司投標並由本集團管理，因為本集團在2020年8月前未獲得房地產開發一級資質。自本集團於2020年8月獲得一級資質以來，本集團不再訂立該類安排。因此，本集團在收入分類中將若干項目的收入呈列為「其他」；及(ii) 建築設計及其他諮詢服務金額為人民幣17,484,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣22,246,000元)。來自其他服務的收入均少於本集團總收入的10%。因此，所有其他服務均歸類為如附註4所載的一個報告分部。

6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	29,074	19,757
- 向關聯方提供貸款(附註22(i)(c))	22,341	21,095
- 向第三方提供貸款	12,067	21,115
	63,482	61,967
政府補助	1,756	12,507
投資物業總租金收入	61	465
來自指定按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收 益」)的股本投資的股息	-	22,000
其他	226	-
總計	65,525	96,939

7. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌虧損淨額	(1,735)	(16,872)
出售投資物業的虧損	(1,383)	-
出售物業、廠房及設備以及使用權資產的收益淨額	1,271	105
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動的收益/(虧損)	519	(8,901)
按公平值計入損益計量的金融負債的公平值變動的收益/(虧損)	13,171	(27,000)
提前終止租賃的收益	-	215
其他	(170)	15
總計	11,673	(52,438)

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

8. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
第三方貸款的利息開支	(1,050)	(1,501)
關聯方貸款的利息開支(附註22(i)(f))	(375)	(750)
租賃利息	(291)	(426)
其他	-	(45)
總計	(1,716)	(2,722)

9. 預期信貸虧損模式項下的減值虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
撥回減值虧損/(減值虧損)：		
- 合約資產	(24,643)	(4,200)
- 貿易應收款項	(8,385)	1,010
- 其他關聯方欠款	9	947
- 其他應收款項	(7,604)	741
- 其他長期應收款項	89	179
總計	(40,534)	(1,323)

於本中期期間，本集團撇銷若干貿易應收款項人民幣510,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣1,948,000元)。

截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料所採納的輸入數據以及假設及估計方法的釐定基準與編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表所依從者一致。

10. 除稅前利潤

期內除稅前利潤經扣除／(計入)：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬	11,328	10,123
薪酬及其他福利	515,915	453,346
退休福利計劃供款	31,532	24,169
員工成本(包括董事薪酬)	558,775	487,638
物業、廠房及設備折舊	5,051	8,158
使用權資產折舊	4,501	4,478
攤銷無形資產	32,284	29,108

11. 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	170,632	153,852
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
中國企業所得稅	1,023	(3,172)
遞延稅項：	(10,574)	(19,008)
總額	161,081	131,672

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

11. 所得稅開支(續)

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%或15%。綠城建設管理集團有限公司及綠城瀚裡建設管理有限公司為高新技術企業，適用的企業所得稅稅率本期間均為15%。

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。

12. 股息

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)乃本集團就股份獎勵計劃所持庫存股份分派的股息。股息隨後已於2024年7月15日派付。

於2023年5月25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0.30元及特別股息每股人民幣0.08元。股息總額為850,661,000港元(相等於人民幣766,361,000元)，其中20,351,000港元(相等於人民幣18,334,000元)乃本集團就股份獎勵計劃所持庫存股份分派的股息。股息隨後已於2023年7月26日派付。

本公司董事已釐定將不會就本中期期間宣派任何股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

13. 每股盈利

每股基本盈利金額乃基於歸屬於母公司普通權益持有人的本期利潤以及本期已發行普通股加權平均數1,963,776,000股(2023年：1,954,670,000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2024年6月30日止六個月歸屬於母公司普通權益持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已發行普通股數目，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。

本公司普通權益持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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	501,179	473,615
	截至6月30日止六個月	
	2024年 千股 (未經審核)	2023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	1,963,776	1,954,670
潛在攤薄普通股之影響：		
股份獎勵	32,681	39,226
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,996,457	1,993,896

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

14. 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

截至2024年6月30日止六個月，本集團已購買成本為人民幣6,816,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣8,079,000元)物業、廠房及設備。

截至2024年6月30日止六個月，本集團就辦公室樓宇訂立額外新租賃協議。本集團須每月支付固定款項或一次過付款。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣6,683,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣2,643,000元)及租賃負債人民幣6,185,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣2,501,000元)。

於本中期期末，本集團的投資物業由本公司董事進行估值。本公司董事採用市場法根據類似物業的市場可觀察交易釐定本集團持有的所有投資物業公平值，並作出調整以反映相關物業的位置及狀況。投資物業的公平值由此減少人民幣3,371,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣708,000元)已直接於截至2024年6月30日止六個月的損益中確認。

15. 無形資產

本集團持有的無形資產主要是來自與項目所有者簽署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綠城熵裡建設管理有限公司(「綠城熵裡」)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，為收購的項目管理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32,284,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣29,108,000元)。

16. 其他長期應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
固定利率其他長期應收款項：		
- 關聯方無抵押及無擔保貸款(附註22(ii))	387,073	405,836
- 第三方有抵押貸款(附註)	185,000	205,700
	572,073	611,536
減：信貸虧損撥備	(1,804)	(23,994)
	570,269	587,542
分析為：		
流動	471,346	458,148
非流動	98,923	129,394
總計	570,269	587,542

附註：於2024年6月30日，第三方有抵押貸款的賬面值為人民幣185,000,000元(2023年12月31日：人民幣205,700,000元)，期限為42個月(2023年12月31日：35個月至42個月)，貸款須於各自的到期日悉數償還。貸款的固定利率為每年6%(2023年12月31日：6%)。貸款以抵押品作為抵押，例如土地使用權、在建工程及股東權益。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再抵押有關抵押品。

於2024年6月30日，本公司董事認為債務人的信用質量以及就其他長期應收款項抵押的相關抵押品並無發生重大變動，因此，由於有該等抵押品，本集團並無確認其他長期應收款項的虧損撥備。

有關其他長期應收款項的減值評估載於附註9。

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

17. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	294,718	221,623
減：信貸虧損撥備	(31,716)	(23,840)
	263,002	197,783
其他應收款項	631,318	642,589
減：信貸虧損撥備	(32,231)	(24,664)
	599,087	617,925
預付款項及按金	46,327	8,200
總計	908,416	823,908

於2024年6月30日，貿易應收款項包括應收票據人民幣7,777,000元(2023年12月31日：人民幣28,664,000元)。所有本集團已收票據的到期日均少於一年。

於2024年6月30日，其他應收款項包括第三方貸款人民幣385,000,000元(2023年12月31日：人民幣405,700,000元)(連同應收利息人民幣45,848,000元(2023年12月31日：人民幣38,750,000元))。該等貸款預期將於一年內收回，固定年利率介乎6%至15%(2023年12月31日：6%至15%)。該等貸款以由土地使用權、股東權益、在建工程及借款人的貿易應收款項等抵押品作為抵押。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再抵押有關抵押品。在若干提供予第三方之已抵押貸款中，餘額人民幣185,000,000元(2023年12月31日：人民幣205,700,000元)於報告日期並未逾期，而債務人的信用質量以及就該等墊款抵押的相關抵押品並無發生任何重大變動。因此，本公司董事認為，上述應收款項的信貸風險及違約率於報告日期均無顯著增加。

17. 貿易及其他應收款項 (續)

於2024年6月30日，上述本集團予第三方的貸款餘額包括賬面值人民幣200,000,000元(2023年12月31日：人民幣200,000,000元)且於報告日期逾期還款的一名債務人，本公司董事單獨評估該項予第三方貸款的信貸風險，並認為信貸風險自初步確認以來已大幅增加，因債務人所持項目已中止，代表該債務人的營運業績明顯惡化。於2024年6月30日，該等尚未償還重大餘額的預期信貸虧損模型項下之累計減值虧損為人民幣29,797,000元(2023年12月31日：人民幣22,101,000元)。

本集團通常不向客戶授出信貸期。就逾期超過90天的應收款項結餘而言，本集團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：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	160,028	163,934
180天至365天	72,042	13,725
365天以上	30,932	20,124
總計	263,002	197,783

有關減值評估的詳情載於附註9。

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

18. 合約資產

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代建服務 合約資產	1,320,733	954,749
減：信貸虧損撥備	(88,790)	(64,147)
總計	1,231,943	890,602

有關減值評估的詳情載於附註9。

19. 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	20,571	34,073
其他應付款項	911,072	937,211
應付工資	116,551	270,435
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備	14,946	15,500
總計	1,063,140	1,257,219

於2024年6月30日，其他應付款項包括第三方無抵押及無擔保墊款人民幣20,000,000元(2023年12月31日：人民幣25,000,000元)。該等墊款預期將於一年內償還，年利率為12%(2023年12月31日：12%至15%)。

19. 貿易及其他應付款項 (續)

按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	17,133	32,431
1至2年	2,754	870
2至3年	588	676
3年以上	96	96
總計	20,571	34,073

20. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定：		
於2023年1月1日、2023年12月31日及2024年6月30日每股 面值0.01港元的普通股	100,000,000,000	1,000,000
已發行及已全面繳足：		
於2023年1月1日、2023年12月31日及2024年6月30日每股 面值0.01港元的普通股(附註)	2,010,000,000	20,100

於2024年6月30日，本公司股本為20,100,000港元(相等於人民幣16,769,000元)。

附註：於2024年6月30日的股份數目包含由本公司就股份獎勵計劃設立的信託持有的43,101,961股股份(2023年12月31日：48,085,961股)，為數23,883,000港元(2023年12月31日：24,043,000港元)(相當於約人民幣20,163,000元(2023年12月31日：人民幣20,206,000元))。有關股份獎勵計劃的詳情載於附註21。

本公司有權指導若干信託公司的相關活動，並且能利用其對信託公司的權利影響回報風險敞口。因此，信託公司的資產負債計入本集團中期簡明綜合財務狀況表，用於股份獎勵計劃所持的普通股份視為庫存股份，作為於權益中扣除的「用於股份獎勵計劃所持股份」於本集團中期簡明綜合權益變動表中呈列。

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

21. 以股份為基礎的付款交易

股份獎勵計劃

2022年股份獎勵計劃

本公司2022年股份獎勵計劃(「2022年股份獎勵計劃」)以2022年4月24日通過的董事會決議為依據，主要目的是通過獎勵留住董事和合格員工，確保本集團持續經營和發展。該計劃將於2032年4月23日到期。於2022年4月24日、2022年10月28日及2024年3月22日，本集團根據2022年股份獎勵計劃已分別向73名董事和合資格員工、6名合資格員工以及5名董事及合資格員工分別授出52,024,000份、2,580,000份以及8,470,000份獎勵股份。

下表披露2022年股份獎勵計劃變動情況：

獎勵股份數目	2022年 4月24日	2022年 10月28日	2024年 3月22日
於2024年1月1日尚未歸屬	36,129,000	2,121,000	-
已授出	-	-	8,470,000
已歸屬	(4,429,000)	(555,000)	-
已沒收	(5,755,000)	-	-
於2024年6月30日尚未歸屬	25,945,000	1,566,000	8,470,000

22. 關聯方披露

(i) 於本中期期間，除於中期簡明綜合財務資料其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：

(a) 向關聯方提供代建服務

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
浙江綠城時代建設管理有限公司(「浙江時代」)	(3)	113,894	10,055
杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司	(1)	9,270	31,768
綠城景豐房地產建設管理有限公司(「綠城景豐」)	(3)	8,053	1,690
山東綠新萬合房產管理有限公司(「綠新萬合」)	(3)	6,531	6,628
杭州綠城鼎力建設管理有限公司(「綠城鼎力」)	(3)	5,692	11,052
杭州綠興工程項目管理有限公司(「杭州綠興工程項目管理」)	(1)	5,278	12,502
浙江拓峰科技股份有限公司	(1)	3,939	2,476
綠城北方建設管理有限公司(「綠城北方」)	(3)	987	1,992
無錫綠居城建有限公司	(3)	944	97
杭州未來產業建設管理有限公司(「杭州未來」)	(3)	627	-

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

22. 關聯方披露 (續)

(i) 於本中期期間，除於中期簡明綜合財務資料其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：
(續)

(a) 向關聯方提供代建服務 (續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
海南綠城綠明建設管理有限公司(「海南綠明」)	(3)	556	182
綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產集團」)	(1)	-	6,708
麗水綠星樂居建設管理有限公司(「麗水綠星樂居」)	(1)	-	25,153
杭州綠城東部置業有限公司	(1)	-	4,176
寧波杭州灣新區綠開建設管理有限公司 (「杭州灣」)	(3)	-	1,889
首創青旅置業(昆山)有限公司(「青旅」)	(2)	-	1,802
其他		624	630
總計		156,395	118,810

22. 關聯方披露 (續)

(i) 於本中期期間，除於中期簡明綜合財務資料其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：
(續)

(b) 向關聯方提供建築設計及教育諮詢服務

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
浙江綠城利普建築設計有限公司(「浙江綠城利普」)	(3)	639	592
泰州市綠聯建設管理有限公司	(3)	286	-
浙江綠城都會建築規劃設計有限公司(「浙江綠城都會」)	(3)	-	242
西安國際陸港文廣置業有限公司	(1)	-	127
其他		143	26
總計		1,068	987

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

22. 關聯方披露 (續)

(i) 於本中期期間，除於中期簡明綜合財務資料其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：
(續)

(c) 關聯方貸款產生的利息收入

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
杭州蕭山浙企綠城資產管理有限公司(「蕭山浙企」)	(3)	18,600	18,591
浙江綠城時代建設管理有限公司(「浙江時代」)	(3)	2,536	-
綠城正弘(北京)建設管理有限公司(「綠城正弘」)	(3)	-	1,337
浙江綠城坤業房產建設管理有限公司(「浙江坤業」)	(3)	-	258
綠城景豐	(3)	550	234
杭州綠管新原建築設計事務所有限公司(「綠管新原」)	(3)	295	128
綠城創新建設管理有限公司(「綠城創新」)	(3)	-	127
其他		360	420
總計		22,341	21,095

22. 關聯方披露 (續)

(i) 於本中期期間，除於中期簡明綜合財務資料其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：
(續)

(d) 自關聯方收取諮詢及其他服務

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
浙江坤業	(3)	43,911	22,493
海南綠明	(3)	41,334	40,130
綠城北方	(3)	40,002	33,464
浙江時代	(3)	21,253	47,726
浙江綠城匠信建設管理有限公司(「浙江匠信」)	(3)	20,995	23,307
綠城萬家房產建設管理有限公司(「綠城萬家」)	(3)	16,549	401
綠城萬合房地產建設管理有限公司(「綠城萬合」)	(3)	15,763	4,623
上海綠城輔秦建設工程管理有限公司(「上海 輔秦」)	(3)	12,457	13,319
綠城綠明建設管理有限公司(「綠城綠明」)	(3)	11,284	21,542
綠城田園城市建設發展有限公司(「綠城田園」)	(3)	8,903	14,843
杭州綠星原力企業管理諮詢有限公司	(3)	8,109	-
杭州未來產業建設管理有限公司(「杭州未來」)	(3)	7,551	-
綠城創新	(3)	7,122	19,946

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

22. 關聯方披露 (續)

(i) 於本中期期間，除於中期簡明綜合財務資料其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：
(續)

(d) 自關聯方收取諮詢及其他服務 (續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
浙江綠城利普	(3)	6,589	11,306
綠城景豐	(3)	3,870	2,634
綠城長裕建設管理有限公司(「綠城長裕」)	(3)	3,712	6,118
綠城正弘	(3)	3,330	8,041
綠城樂居科技管理(浙江)有限公司	(3)	2,539	1,190
浙江中合泓美裝飾設計有限公司	(3)	1,302	-
浙江綠城都會	(3)	1,261	8,260
浙江綠城商地建設管理有限公司(「浙江綠城商地」)	(3)	524	572
北京雲溪綠城房地產開發有限公司(「北京雲溪綠城」)	(1)	-	2,830
浙江星鏈營銷策劃管理有限公司(「浙江星鏈」)	(3)	-	746
其他		430	12,359
總計		278,790	295,850

22. 關聯方披露 (續)

- (i) 於本中期期間，除於中期簡明綜合財務資料其他附註所披露者外，本集團與關聯方訂立以下交易：
(續)

- (e) 許可費用

於2020年2月24日，本公司與綠城中國就若干「綠城」(「Greentown」)或相關商標訂立許可協議，初始期限自其生效日期(即2020年2月24日)起至上市日期後十年止。根據許可協議，於2020年7月10日(即本公司的上市日期)後由綠城中國向本公司收取許可費用，具體如下：(i)第1年：人民幣30,000,000元；(ii)第2年：人民幣40,000,000元；(iii)第3年：人民幣50,000,000元；(iv)第4至第10年各年：人民幣60,000,000元；及(v)第11年至第20年各年：人民幣60,000,000元(如適用)，以不滿一個完整曆年按比例計算。第1年至第10年的許可費用亦須以綠城中國及本公司可能協定的較低金額為準，且第11年至第20年的許可費用亦可能按綠城中國及本公司的協定進行調整。

截至2024年6月30日止六個月，根據許可協議，本集團已產生人民幣28,224,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣23,391,000元)的許可費，並已於中期簡明綜合損益及其他全面收益表中呈列為「銷售及營銷開支」。

- (f) 關聯方貸款的利息開支

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
浙江綠城佳園建設工程管理有限公司 (「綠城佳園」)	(3)	375	750

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

22. 關聯方披露 (續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下：

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方欠款			
<u>交易相關</u>			
綠城景道園林	(3)	700	700
泰州市綠聯建設管理有限公司(「泰州綠聯」)	(3)	434	-
杭州綠星原力企業管理諮詢有限公司	(3)	326	-
浙江綠城利普	(3)	70	173
其他		21	-
小計		1,551	873
<u>非交易相關</u>			
蕭山浙企	(3)	287,633	275,836
綠城楊柳郡房地產有限公司(「綠城楊柳郡」)	(1)	66,348	10,912
浙江坤業	(3)	35,426	31,459
綠城田園	(3)	27,209	29,532
浙江時代	(3)	20,910	20,949
綠城萬合	(3)	17,461	14,320
綠城北方	(3)	15,718	13,618
綠城創新	(3)	13,623	10,723
山東萬合	(3)	11,657	10,996
新疆創景	(3)	11,459	11,437
上海輔秦	(3)	10,643	9,043
海南綠明	(3)	10,290	576
綠城正弘	(3)	7,636	3,934

22. 關聯方披露 (續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方欠款(續)			
非交易相關(續)			
綠城景豐	(3)	6,448	850
北京雲溪綠城房地產開發有限公司	(1)	3,642	3,642
杭州灣	(3)	2,000	2,000
綠城綠明	(3)	1,994	1,994
綠城房地產集團	(1)	1,954	2,964
杭州綠管	(3)	1,768	3,268
浙江匠信	(3)	843	8,168
綠城景道園林	(3)	365	365
綠城萬家	(3)	263	-
杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司	(3)	190	-
杭州綠城亞運村開發有限公司	(1)	-	9,511
杭州未來	(3)	-	378
其他		33	70
小計		555,513	476,545
總計		557,064	477,418

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

22. 關聯方披露 (續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下：(續)

除非交易相關的應收蕭山浙企欠款人民幣260,000,000元(2023年12月31日：人民幣260,000,000元)(合計應收利息人民幣27,633,000元(2023年12月31日：人民幣15,836,000元))、應收綠城田園欠款人民幣7,615,000元(2023年12月31日：人民幣7,615,000元)(合計應收利息人民幣1,820,000元(2023年12月31日：人民幣1,798,000元))、應收綠管新原欠款人民幣1,500,000元(2023年12月31日：人民幣3,000,000元)(合計應收利息人民幣268,000元(2023年12月31日：人民幣268,000元))、應收綠城景豐欠款人民幣零元(2023年12月31日：人民幣500,000元)(合計應收利息人民幣零元(2023年12月31日：人民幣350,000元))、應收綠城創新欠款人民幣零元(2023年12月31日：人民幣1,000,000元)(合計應收利息人民幣零元(2023年12月31日：人民幣183,000元))以及應收綠城景道園林欠款人民幣零元(2023年12月31日：人民幣零元)(合計應收利息人民幣365,000元(2023年12月31日：人民幣365,000元))為向關聯方提供的無抵押墊款，其按年利率介乎10%至15%(2023年：4%至15%)計息，且預期將於12個月內收回。上述其他非交易相關的應收關聯方欠款乃主要為有關向關聯方支付的履約保證金及向關聯方就代建業務事先支付的基金，有關金額均預期將按要求或按於正常經營週期內收取，全部均為免息。

上述截至2024年6月30日應收關聯方欠款乃以減去累計減值虧損人民幣2,987,000元(2023年12月31日：人民幣2,996,000元)前的金額呈列。

下表為按發票日期呈列的交易相關的應收關聯方欠款總額的賬齡分析。

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	851	173
365天以上	700	700
總計	1,551	873

22. 關聯方披露 (續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
合約資產			
浙江時代	(3)	113,819	72,728
其他長期應收款項			
蕭山浙企	(3)	287,633	275,836
浙江時代	(3)	99,440	130,000
關聯方貸款			
減：預期12個月內收回之款項		387,073 (287,633)	405,836 (275,836)
總計		99,440	130,000

應收浙江時代的其他長期應收款項為人民幣99,440,000元(2023年12月31日：人民幣130,000,000元)(與應收利息合共為人民幣2,688,000元(2023年12月31日：人民幣零元))，為向關聯方提供的無抵押墊款，按年利率4.75%計息並為期兩年。上述其他長期應收款項乃減去累計減值虧損人民幣517,000元(2023年12月31日：人民幣606,000元)前的金額呈列。

於2024年6月30日，蕭山浙企之墊款被分類為「應收關聯方欠款」，呈列為流動資產，預期於12個月內收回。

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

22. 關聯方披露 (續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付關聯方欠款			
<u>交易相關</u>			
浙江時代	(3)	76,460	50,949
浙江坤業	(3)	75,685	40,287
綠城北方	(3)	50,509	17,980
海南綠明	(3)	42,860	12,496
綠城田園	(3)	36,701	35,437
綠城房地產集團	(1)	28,699	55,242
上海輔秦	(3)	22,619	13,270
綠城萬合	(3)	20,915	7,966
綠城創新	(3)	17,329	12,449
浙江匠信	(3)	17,131	4,528
綠城萬家	(3)	16,856	6,801
綠城正弘	(3)	14,787	14,198
綠城綠明	(3)	11,546	4,225
綠城長裕	(3)	7,612	8,437
杭州未來	(3)	2,605	-
綠城景豐	(3)	2,386	4,344
山東萬合	(3)	-	1,996
其他		2,402	2,638
小計		447,102	293,243

22. 關聯方披露 (續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付關聯方欠款(續)			
非交易相關			
綠城楊柳郡	(1)	76,645	31,344
杭州綠城鼎力建設管理有限公司	(3)	45,000	-
浙江綠城利普	(3)	28,700	13
浙江時代	(3)	24,458	26,558
山東綠新萬合	(3)	23,181	6,182
綠城佳園	(3)	14,946	14,555
杭州綠城都會建築設計有限公司	(3)	4,639	-
山東綠城青和建築設計有限公司	(3)	3,509	-
綠城市政園林	(3)	2,970	2,970
綠城房地產集團	(1)	2,500	5,000
新疆創景	(3)	2,452	2,452
綠城中國	(4)	2,429	2,427
成都綠晟置業有限公司	(1)	2,063	2,063
綠城北方	(3)	1,447	1,447
浙江綠城商地	(3)	373	354
綠城景豐	(3)	-	4,724
其他		1,604	1,914
小計		236,916	102,003
總計		684,018	395,246

除非交易相關的應付綠城佳園欠款人民幣10,000,000元(2023年12月31日:人民幣10,000,000元)(合計應付利息人民幣4,946,000元(2023年12月31日:人民幣4,555,000元))為來自關聯方的墊款,其分別按年利率15%(2023年12月31日:15%)計息,而其他墊款為免息。上述非交易相關的應付關聯方欠款為無抵押及按要求償還。

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

22. 關聯方披露 (續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

下表為根據發票日期呈列的交易相關的應付關聯方欠款的賬齡分析。

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	438,388	278,356
1至2年	8,239	14,412
3年以上	475	475
總計	447,102	293,243

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債			
青旅	(2)	16,404	17,425
南京六合	(1)	7,588	9,857
浙江拓峰	(1)	123	642
總計		24,115	27,924

附註：

- (1) 本集團同系附屬公司
- (2) 本集團控股股東的聯營公司或合營公司
- (3) 本集團聯營公司或合營公司
- (4) 母公司

22. 關聯方披露 (續)

(ii) 本集團與關聯方的結餘(均為無抵押)如下:(續)

截至2024年6月30日止六個月,本公司董事及本集團的其他主要管理層成員薪酬如下:

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
薪資、董事袍金及其他福利	6,612	6,949
績效獎金	4,521	2,773
退休福利計劃供款	167	515
以股份為基礎的付款	9,848	12,643
總計	21,148	22,880

董事及主要行政人員的酬金由薪酬委員會經考慮個人績效及市場趨勢後釐定。

23. 金融工具之公平值及公平值等級

管理層已評估銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項、存款及預付款項、應收/付關聯方欠款、貿易及其他應付款項之公平值與其賬面值相若,主要由於該等工具乃於短期內到期。

管理層負責釐定金融工具之公平值計量政策及程序。於每個報告日期,管理層分析金融工具之價值變動,並釐定估值中所用主要輸入數據。估值過程及結果由董事會每年進行兩次討論,以作中期及年度財務呈報。

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

23. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

金融資產及負債之公平值按該工具於自願雙方當前交易(非被迫或清算出售)中可交換之金額列賬。估計公平值時採用以下方法及假設：

就按公平值計入其他全面收入的非上市股本投資的公平值而言，管理層估計使用合理可能的替代方案作為估值模型輸入數據的潛在影響。

按公平值計入損益的金融負債為收購一間附屬公司應付的或然代價。應付或然代價的公平值使用折現現金流量法釐定。

23. 金融工具之公平值及公平值等級(續)**公平值等級**

下表闡述本集團金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產

2024年6月30日(未經審核)

	使用以下各項作出的公平值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
指定為按公平值計入其他全面收 入的無報價權益投資	-	-	66,555	66,555

2023年12月31日(經審核)

	使用以下各項作出的公平值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
按公平值計入損益的金融資產	-	-	41,324	41,324
指定為按公平值計入其他全面收 入的無報價權益投資	-	-	56,625	56,625
	-	-	97,949	97,949

中期簡明綜合財務資料附註

(於2024年6月30日)

23. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

按公平值計量的負債

2024年6月30日(未經審核)

	使用以下各項作出的公平值計量			總計
	於活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付或然代價	-	-	109,037	109,037

2023年12月31日(經審核)

	使用以下各項作出的公平值計量			總計
	於活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付或然代價	-	-	122,208	122,208

於兩個期間，金融資產及金融負債的第一級與第二級之間概無公平值計量轉移，亦無向第三級或自第三級轉移。

23. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)**公平值等級 (續)**

期內公平值計量於第三級內的變動如下：

	按公平值 計入損益 的金融資產 人民幣千元	按公平值計入 其他全面 收入的股本 投資 - 無報價 人民幣千元	應付或然代價 人民幣千元
於2023年1月1日(經審核)	75,430	67,430	(88,867)
公平值虧損：			
- 於損益	(27,620)	-	(33,341)
- 於其他全面虧損	-	(10,805)	-
購買	320,000	-	-
出售	(326,486)	-	-
於2023年12月31日(經審核)	41,324	56,625	(122,208)
公平值收益：			
- 於損益	519	-	13,171
- 於其他全面虧損	-	8,250	-
購買	-	1,680	-
出售	(41,843)	-	-
於2024年6月30日(未經審核)	-	66,555	(109,037)

24. 主要非現金交易

於本中期期間，本集團與若干項目擁有人訂立協議，以換取項目擁有人擁有的若干物業的方式結清貿易應收款項人民幣6,503,000元。由於該等物業的轉移於報告日期仍未完成，故該金額被分類為「收購物業的按金」並於2024年6月30日中期簡明綜合財務狀況表內單獨呈列為流動資產。

釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「核數師」	指	本公司獨立核數師安永會計師事務所
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1之《企業管治守則》
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「公司」、「綠城管理」或「本公司」	指	綠城管理控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯交所上市(股份代號：09979)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03900)，為我們的控股股東
「集團」、「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「上市日期」	指	2020年7月10日(即本公司股份上市並於聯交所開始買賣的日期)

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	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》
「報告期」或「期內」	指	截至2024年6月30日止六個月
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「2020年股份獎勵計劃」	指	根據本公司於2020年10月28日作出的公告，本公司於2020年10月28日採納的股份獎勵計劃，以向合資格參與者授出股份以作獎勵
「2022年股份獎勵計劃」	指	根據本公司於2022年4月24日作出的公告，本公司於2022年4月24日採納的股份獎勵計劃，以向合資格參與者授出股份以作獎勵
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元