

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 CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

**截至2024年12月31日止年度
全年業績公佈
及
委任授權代表**

摘要

- 取得收入約人民幣1,585.46億元，較去年增長20.7%；
- 股東應佔利潤約人民幣15.96億元；
- 於2024年12月31日，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)總額約為人民幣730億元；現金短債比為2.3倍，維持高位；
- 總借貸加權平均利息成本為3.9%，較2023年的4.3%下降40個基點；
- 於2024年12月31日，淨資產負債率為56.6%，較2023年末的63.8%下降7.2個百分點；
- 取得總合同銷售額約人民幣2,768億元，位列行業第三；自投項目銷售額約人民幣1,718億元，位列行業第六；回款率達104%，維持高位；
- 新增42個項目，總建築面積約418萬平方米，預計可售貨值約人民幣1,088億元，一二線貨值佔比達92%，權益比提升至79%。

綠城中國控股有限公司(「綠城」、「綠城中國」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2024年12月31日止年度(「本年度」)按照國際財務報告準則編製的經審核綜合年度業績，連同截至2023年12月31日止年度的經審核比較數字。以下財務資料是節錄自本集團將刊發的2024年年度報告所載列的本集團經審核綜合財務報表。

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表
截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	158,546,170	131,383,150
銷售成本		<u>(138,320,873)</u>	<u>(114,310,289)</u>
毛利		20,225,297	17,072,861
其他收入	5	2,932,608	2,857,022
其他收益	6	118,005	758
銷售開支		(3,323,035)	(2,727,785)
行政開支		(4,441,331)	(5,139,440)
財務費用	7	(2,578,615)	(2,916,047)
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值		(1,025,173)	(230,054)
非金融資產減值虧損淨值		(4,038,810)	(1,390,501)
投資物業公平值變動虧損淨值		(185,600)	(352,008)
收購附屬公司收益淨值		-	385,531
出售附屬公司收益/(虧損)淨值		23,493	(389)
分佔聯營公司業績		208,163	1,773,000
分佔合營企業業績		<u>(841,150)</u>	<u>391,698</u>
除稅前利潤		7,073,852	9,724,646
稅項	8	<u>(2,927,724)</u>	<u>(3,046,507)</u>
年內利潤		<u>4,146,128</u>	<u>6,678,139</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		1,596,426	3,117,684
非控股股東權益		<u>2,549,702</u>	<u>3,560,455</u>
		<u>4,146,128</u>	<u>6,678,139</u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他全面收益			
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面收益：			
年內指定按公平值計入其他全面收益的 權益投資的公平值收益／(虧損)，除稅後		<u>2,660</u>	<u>(328,285)</u>
年內其他全面收益／(虧損)		<u>2,660</u>	<u>(328,285)</u>
年內全面收益總額		<u>4,148,788</u>	<u>6,349,854</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		<u>1,600,961</u>	2,791,727
非控股股東權益		<u>2,547,827</u>	<u>3,558,127</u>
		<u>4,148,788</u>	<u>6,349,854</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本	10	<u>人民幣0.63元</u>	<u>人民幣1.22元</u>
攤薄	10	<u>人民幣0.63元</u>	<u>人民幣1.22元</u>

綜合財務狀況表
2024年12月31日

		2024年 12月31日 附註 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,932,956	10,823,203
投資物業		10,284,934	10,462,662
使用權資產		1,108,124	1,083,143
商譽		981,761	981,761
無形資產		456,541	571,207
於聯營公司的權益		25,920,427	28,210,949
於合營企業的權益		10,507,081	12,113,523
指定按公平值計入其他全面收益的 權益投資		1,011,753	1,093,062
遞延稅項資產		8,447,925	6,120,332
應收關聯人士款項	12	-	129,394
其他非流動資產		442,741	222,266
		<u>70,094,243</u>	<u>71,811,502</u>
非流動資產總額			
流動資產			
可供發展物業		12,318,837	10,883,425
發展中物業		193,478,320	235,911,626
已竣工待售物業		44,968,668	38,438,742
存貨		1,249,938	1,279,303
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	11	11,500,867	10,273,655
合同資產		4,311,747	3,838,856
合同成本		837,190	773,104
應收關聯人士款項	12	78,119,637	69,619,604
預付所得稅		9,521,539	9,394,274
其他預付稅項		8,341,216	8,656,514
按公平值計入損益的金融資產		-	42,324
抵押銀行存款		4,125,993	3,686,193
銀行結餘及現金		68,861,730	69,758,363
		<u>437,635,682</u>	<u>462,555,983</u>
持有待售的資產		55,046	1,169,489
		<u>437,690,728</u>	<u>463,725,472</u>
流動資產總額			

		2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	56,354,178	57,449,257
合同負債		146,958,603	159,812,710
應付關聯人士款項	12	27,260,572	28,236,762
應付所得稅		8,061,494	8,036,928
其他應付稅項		15,002,173	16,793,405
租賃負債		53,816	94,833
銀行及其他借款		13,623,383	19,201,042
優先票據		5,598,267	1,170,550
公司債務工具		12,441,508	12,175,191
按公平值計入損益的金融負債		151,034	-
		<u>285,505,028</u>	<u>302,970,678</u>
持有待售的負債		-	277,401
		<u>285,505,028</u>	<u>303,248,079</u>
淨流動資產		<u>152,185,700</u>	<u>160,477,393</u>
資產總額減流動負債		<u>222,279,943</u>	<u>232,288,895</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		91,142,176	88,013,173
優先票據		-	8,035,244
公司債務工具		14,381,462	17,546,593
租賃負債		454,998	487,828
遞延稅項負債		2,817,124	4,148,741
按公平值計入損益的金融負債		-	122,208
		<u>108,795,760</u>	<u>118,353,787</u>
非流動負債總額		<u>108,795,760</u>	<u>118,353,787</u>
資產淨值		<u>113,484,183</u>	<u>113,935,108</u>
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
股本		242,684	242,475
儲備		36,084,921	35,887,908
		<u>36,327,605</u>	<u>36,130,383</u>
非控股股東權益		<u>77,156,578</u>	<u>77,804,725</u>
權益總額		<u>113,484,183</u>	<u>113,935,108</u>

財務報表附註

2024年12月31日

1. 公司及集團資料

綠城中國控股有限公司(「本公司」)於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂本)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份於2006年7月13日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處位於Maples Corporate Services Limited，地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司乃投資控股公司。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」)發展供銷售住宅物業。

2.1 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下經修訂的國際財務報告準則會計準則。

國際財務報告準則第16號的修訂	售後租回中之租賃負債
國際會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」)
國際會計準則第1號的修訂	附有契約條件的非流動負債(「2022年修訂」)
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

採納以上經修訂的國際財務報告準則會計準則對本集團的財務狀況或表現並無重大影響。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。本集團擬於該等經修訂國際財務報告準則會計準則生效時應用(如適用)。

國際財務報告準則第18號	財務報表之呈列與披露 ³
國際財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司的披露 ³
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之修訂本 ²
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	涉及依賴自然電力的合同 ²
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公司之間之資產出售或注資 ⁴
國際會計準則第21號的修訂	缺乏可交換性 ¹
國際財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊	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 ²

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度/報告期間生效

⁴ 尚未確定強制生效日期但可供採納

以上新的和經修訂的國際財務報告準則會計準則在2025年1月1日開始的當年或以後年度生效，未有在準備財務報表時提前採納。預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

3. 經營分部資料

本集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員(合稱為「主要經營決策者」)。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來釐定。此亦為本集團組織及管理的基準。

就管理目的而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單元，並設有下列五個報告經營分部：

- (a) 物業發展
- (b) 酒店業務
- (c) 物業投資
- (d) 項目管理，及
- (e) 其他

就物業發展報告分部而言，主要經營決策者審閱每項物業發展項目的財務資料，故每項物業發展項目構成獨立經營分部。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有物業發展項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就酒店業務報告分部而言，主要經營決策者審閱每家酒店的財務資料，故每家酒店構成獨立經營分部。然而，酒店具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有酒店均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就物業投資報告分部而言，主要經營決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就項目管理報告分部而言，主要經營決策者審閱每項項目管理項目的財務資料，故每項項目管理項目構成獨立經營分部。然而，項目管理項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有項目管理項目歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

3. 經營分部資料(續)

其他經營分部包括銷售建築材料、設計及裝修以及其他業務。於本年度及過往年度，該等分部概不符合報告分部的定量門檻。因此，該等分部歸類為「其他」。

管理層單獨監察本集團各經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。分部表現根據報告分部的利潤／(虧損)(即計量持續經營業務的經調整除稅後利潤／(虧損))予以評估。持續經營業務的經調整除稅後利潤／(虧損)按與本集團持續經營業務的除稅後利潤／(虧損)一致的方式計量，惟有關計量不包括若干行政開支、其他收入、財務費用和稅項。

全部資產均分配至經營分部，惟與非經營集團實體有關的銀行結餘及現金、抵押銀行存款、物業、廠房及設備、指定按公平值計入其他全面收益的權益投資、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項、預付所得稅、無形資產、遞延稅項資產、其他預付稅項以及應收關聯人士款項則除外。

全部負債均分配至經營分部，惟與非經營集團實體有關的貿易及其他應付款項、應付關聯人士款項、應付所得稅、其他應付稅項以及遞延稅項負債則除外。

分部間銷售及轉讓參考以當時市價向第三方銷售的售價而進行。

3. 經營分部資料(續)

截至2024年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入								
客戶合同收入	147,016,638	1,029,959	-	3,378,336	6,836,682	158,261,615	-	158,261,615
租金收入	-	-	284,555	-	-	284,555	-	284,555
對外分部收入總計	147,016,638	1,029,959	284,555	3,378,336	6,836,682	158,546,170	-	158,546,170
分部間收入	6,435	11,006	59,328	-	6,012,982	6,089,751	(6,089,751)	-
分部收入總計	<u>147,023,073</u>	<u>1,040,965</u>	<u>343,883</u>	<u>3,378,336</u>	<u>12,849,664</u>	<u>164,635,921</u>	<u>(6,089,751)</u>	<u>158,546,170</u>
分部業績	<u>2,680,594</u>	<u>42,274</u>	<u>(94,342)</u>	<u>894,778</u>	<u>298,452</u>	<u>3,821,756</u>	-	<u>3,821,756</u>
未分配行政開支								(99,326)
未分配其他收入								52,583
未分配財務費用								(11,366)
未分配稅項								<u>382,481</u>
年內利潤								<u>4,146,128</u>

截至2023年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入								
客戶合同收入	120,580,281	1,046,025	-	3,134,806	6,395,869	131,156,981	-	131,156,981
租金收入	-	-	226,169	-	-	226,169	-	226,169
對外分部收入總計	120,580,281	1,046,025	226,169	3,134,806	6,395,869	131,383,150	-	131,383,150
分部間收入	99,757	7,734	32,980	126,328	4,090,076	4,356,875	(4,356,875)	-
分部收入總計	<u>120,680,038</u>	<u>1,053,759</u>	<u>259,149</u>	<u>3,261,134</u>	<u>10,485,945</u>	<u>135,740,025</u>	<u>(4,356,875)</u>	<u>131,383,150</u>
分部業績	<u>5,592,257</u>	<u>76,613</u>	<u>(110,551)</u>	<u>1,029,713</u>	<u>332,358</u>	<u>6,920,390</u>	-	<u>6,920,390</u>
未分配行政開支								(240,346)
未分配其他收入								48,966
未分配財務費用								(14,387)
未分配稅項								<u>(36,484)</u>
年內利潤								<u>6,678,139</u>

3. 經營分部資料(續)

分部資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業發展	458,561,216	482,501,389
酒店業務	10,204,302	10,620,113
物業投資	10,779,092	11,566,891
項目管理	6,151,467	6,137,119
其他	18,839,969	19,335,602
分部資產總額	504,536,046	530,161,114
未分配	3,248,925	5,375,860
綜合資產	507,784,971	535,536,974

分部負債

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業發展	372,811,010	401,748,563
酒店業務	966,578	1,340,844
物業投資	1,698,751	1,268,249
項目管理	2,354,250	1,846,961
其他	14,341,998	13,225,909
分部負債總額	392,172,587	419,430,526
未分配	2,128,201	2,171,340
綜合負債	394,300,788	421,601,866

3. 經營分部資料(續)

其他分部資料

截至2024年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入分部損益或分部資產計量的 金額：								
非流動資產增加*	1,829,570	84,559	517,056	27,416	234,350	2,692,951	16,010	2,708,961
於聯營公司的權益	25,234,957	-	-	76,312	609,158	25,920,427	-	25,920,427
於合營企業的權益	10,209,890	-	-	21,536	275,655	10,507,081	-	10,507,081
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值	818,982	20,460	32,898	98,363	54,256	1,024,959	214	1,025,173
非金融資產減值虧損淨值	3,925,256	43,769	-	51,149	18,636	4,038,810	-	4,038,810
投資物業公平值變動虧損	-	-	185,600	-	-	185,600	-	185,600
出售附屬公司收益淨值	(23,493)	-	-	-	-	(23,493)	-	(23,493)
物業、廠房及設備折舊	155,430	290,469	1,328	9,155	46,561	502,943	7,273	510,216
使用權資產攤銷	74,903	14,061	3,623	7,867	27,492	127,946	11,060	139,006
出售物業、廠房及設備以及 使用權資產虧損	37,301	(473)	(13,213)	-	32,269	55,884	(827)	55,057
利息收入	(2,051,155)	(18,303)	(7,151)	(110,180)	(51,293)	(2,238,082)	(45,571)	(2,283,653)
財務費用	2,276,037	43,628	96,091	(24,822)	176,315	2,567,249	11,366	2,578,615
分佔聯營公司業績	(205,352)	-	-	(3,554)	743	(208,163)	-	(208,163)
分佔合營企業業績	851,675	-	-	(660)	(9,865)	841,150	-	841,150
稅項	3,177,047	(9,756)	(65,196)	246,520	(38,410)	3,310,205	(382,481)	2,927,724

3. 經營分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至2023年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於分部損益或分部資產計量的金額：								
非流動資產增加*	7,283,162	226,776	1,984,441	47,471	199,704	9,741,554	6,069	9,747,623
於聯營公司的權益	27,518,557	-	-	99,014	593,378	28,210,949	-	28,210,949
於合營企業的權益	11,849,790	-	-	16,296	247,437	12,113,523	-	12,113,523
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值	188,884	(8)	-	41,185	(7)	230,054	-	230,054
非金融資產減值虧損淨值	1,365,199	25,302	-	-	-	1,390,501	-	1,390,501
投資物業公平值變動虧損	-	-	350,675	-	1,333	352,008	-	352,008
出售附屬公司虧損淨值	389	-	-	-	-	389	-	389
收購附屬公司收益淨值	(385,531)	-	-	-	-	(385,531)	-	(385,531)
物業、廠房及設備折舊	143,392	303,568	50,977	15,716	60,746	574,399	10,640	585,039
使用權資產攤銷	85,016	26,575	3,920	7,391	25,232	148,134	21,778	169,912
出售物業、廠房及設備以及 使用權資產虧損	(2,480)	(9)	-	(1,944)	(1,006)	(5,439)	(2,302)	(7,741)
利息收入	(1,981,361)	(13,160)	(5,558)	(113,386)	(54,767)	(2,168,232)	(20,790)	(2,189,022)
財務費用	2,762,983	41,975	52,543	5,493	38,666	2,901,660	14,387	2,916,047
分佔聯營公司業績	(1,772,641)	-	-	(3,154)	2,795	(1,773,000)	-	(1,773,000)
分佔合營企業業績	(348,976)	-	-	(11,740)	(30,982)	(391,698)	-	(391,698)
稅項	2,837,707	2,568	(69,725)	196,711	42,762	3,010,023	36,484	3,046,507

* 非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、無形資產、於合營企業的權益及於聯營公司的權益，而不包含金融工具、商譽及遞延稅項資產。

地區市場

本集團的綜合收入及業績主要源自中國(居住國)市場，且本集團幾乎全部綜合非流動資產均位於中國。

有關主要客戶的資料

年內概無向單一客戶的銷售佔本集團收入的10%或以上。

4. 收入

收入分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶合同收入	158,261,615	131,156,981
其他來源的收入：		
租金收入	284,555	226,169
總計	<u>158,546,170</u>	<u>131,383,150</u>

客戶合同收入

收入資料明細

地區市場

本集團的綜合收入主要源自中國(居住國)市場。

下文所載為客戶合同收入與分部資料中所披露金額的對賬：

截至2024年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於分部資料披露的收入						
對外客戶	147,016,638	1,029,959	284,555	3,378,336	6,836,682	158,546,170
分部間	6,435	11,006	59,328	-	6,012,982	6,089,751
	<u>147,023,073</u>	<u>1,040,965</u>	<u>343,883</u>	<u>3,378,336</u>	<u>12,849,664</u>	<u>164,635,921</u>
物業租金收入調整	-	-	(284,555)	-	-	(284,555)
抵銷	(6,435)	(11,006)	(59,328)	-	(6,012,982)	(6,089,751)
客戶合同收入	<u>147,016,638</u>	<u>1,029,959</u>	<u>-</u>	<u>3,378,336</u>	<u>6,836,682</u>	<u>158,261,615</u>

截至2023年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於分部資料披露的收入						
對外客戶	120,580,281	1,046,025	226,169	3,134,806	6,395,869	131,383,150
分部間	99,757	7,734	32,980	126,328	4,090,076	4,356,875
	<u>120,680,038</u>	<u>1,053,759</u>	<u>259,149</u>	<u>3,261,134</u>	<u>10,485,945</u>	<u>135,740,025</u>
物業租金收入調整	-	-	(226,169)	-	-	(226,169)
抵銷	(99,757)	(7,734)	(32,980)	(126,328)	(4,090,076)	(4,356,875)
客戶合同收入	<u>120,580,281</u>	<u>1,046,025</u>	<u>-</u>	<u>3,134,806</u>	<u>6,395,869</u>	<u>131,156,981</u>

5. 其他收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息收入	2,283,653	2,189,022
綜合服務收入	354,690	366,969
指定按公平值計入其他全面收益的權益投資股息	31,256	42,057
政府補助	28,497	61,973
其他	234,512	197,001
其他收入總計	<u>2,932,608</u>	<u>2,857,022</u>

6. 其他收益

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
匯兌虧損淨額	(117,371)	(38,833)
出售合營企業和聯營公司的(虧損)/收益	(38,609)	89,640
出售物業、廠房及設備以及使用權資產(虧損)/收益	(55,057)	7,741
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動收益/ (虧損)	360,563	(29,252)
按公平值計入損益計量的金融負債的公平值變動虧損	(28,307)	(33,341)
其他	(3,214)	4,803
其他收益總計	<u>118,005</u>	<u>758</u>

7. 財務費用

持續經營所產生的財務費用分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行及其他借款利息以及應付關聯人士款項的利息	5,863,959	6,764,010
公司債務工具利息	1,042,580	1,108,016
優先票據利息	376,822	437,164
租賃利息	23,109	26,526
證券化安排的收款利息	—	50,270
借款成本總額	<u>7,306,470</u>	<u>8,385,986</u>
減：資本化於發展中物業與在建工程的利息	<u>(4,727,855)</u>	<u>(5,469,939)</u>
總計	<u>2,578,615</u>	<u>2,916,047</u>

8. 稅項

本集團所得稅開支的主要組成部分載列如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	5,018,395	2,914,402
中國土地增值稅	1,504,596	1,366,115
小計	6,522,991	4,280,517
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅	(3,080)	(12,986)
遞延稅項：		
中國企業所得稅	(3,578,578)	(1,186,231)
中國土地增值稅	(13,609)	(34,793)
小計	(3,592,187)	(1,221,024)
年內稅項支出總額	2,927,724	3,046,507

本公司於香港註冊成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於其本年度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%。

綠城建築科技集團有限公司、綠城建設管理集團有限公司、浙江綠城科技家居有限公司、浙江綠城建築幕牆工程有限公司、綠城房屋科技有限公司、浙江綠城未來數智科技有限公司、浙江綠城楠里建設管理有限公司為高科技企業，於截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度的適用企業所得稅稅率均為15%。浙江綠城理想家房屋科技服務有限公司為高科技企業，由於由聯營公司轉制為附屬公司，因此於截至2024年12月31日止年度的適用所得稅為15%。此外，由於北海雷英投資有限公司以及西安復裕房地產開發有限公司從事西部地區鼓勵類產業，於截至2024年12月31日止年度的適用企業所得稅稅率亦為15%。

企業所得稅法豁免兩家有直接投資關係的居民企業的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外，所有該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。5%或10%的預扣稅率適用於本集團。於報告期末，根據本集團的營運及發展計劃，本公司董事估計中國附屬公司保留盈利的部分將留存在中國內地，以作日後營運及投資之用。董事認為，該等附屬公司於可見將來分派的盈利，將少於報告期末已確認的預扣稅負債金額對應的分配金額。

8. 稅項(續)

本集團根據管理層的最佳估計及按照中國有關稅務法律及法規所載規定確認中國土地增值稅。截至2024年12月31日止年度，本集團已估計並作出人民幣1,490,987,000元(2023年：人民幣1,331,322,000元)的中國土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債將於物業開發項目完成後由稅務機關釐定，而稅務機關未必同意計算中國土地增值稅撥備的基準。

按中國法定稅率計算的除稅前利潤適用稅項支出，與按實際稅率計算的稅項支出的對賬，以及中國法定稅率與實際稅率的對賬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前利潤	7,073,852	9,724,646
按中國企業所得稅率25%計算的稅項	1,768,463	2,431,162
不同稅率的影響	(159,605)	(149,900)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(91,821)	(509,966)
分佔合營企業業績的稅項影響	210,725	(110,346)
就稅務目的而言毋須課稅收入的稅項影響	(73,393)	(16,260)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	467,746	467,542
過往年度超額撥備	(3,080)	(12,986)
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	796,368	228,111
未確認稅務虧損的稅項影響	694,997	264,270
就先前未確認的稅項虧損及可扣減暫時性差異 確認遞延稅項資產	(1,328,512)	(365,490)
動用先前未確認稅項虧損	(58,668)	(164,903)
年內中國土地增值稅撥備	1,490,987	1,331,322
中國土地增值稅的稅項影響	(374,139)	(330,361)
稅率變動對遞延所得稅的影響	(437,344)	–
未分配利潤的稅項影響	25,000	–
就稅務目的而言可扣減永久證券分派的稅項影響	–	(15,688)
	<u>2,927,724</u>	<u>3,046,507</u>
年內稅務開支	<u>2,927,724</u>	<u>3,046,507</u>

9. 股息

於2024年7月31日，已向本公司股東派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.43元，或總計人民幣1,088,759,000元。

董事建議擬派付截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.30元(2023年：每股普通股人民幣0.43元)，惟須待本公司股東於應屆股東周年大會批准。

10. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
盈利：		
本公司股東應佔年內利潤	1,596,426	3,117,684
歸屬於永久證券	—	(25,954)
就每股基本盈利而言的盈利	<u>1,596,426</u>	<u>3,091,730</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>1,596,426</u>	<u>3,091,730</u>
股份數目	2024年	2023年
股份：		
就計算每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,532,339,955	2,531,998,690
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權及激勵股份	—	714,829
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,532,339,955</u>	<u>2,532,713,519</u>

計算截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度每股攤薄盈利乃基於母公司普通權益持有人應佔利潤。用於計算的加權平均普通股數目為計算每股基本盈利時所使用的年內發行在外普通股數目，及假設因本公司授出的購股權產生的所有攤薄潛在普通股視同獲行使後已發行的普通股加權平均數計算。計算截至2024年12月31日止年度的每股攤薄盈利並無考慮所有購股權獲行使的情況，原因為該等購股權的行使價高於該年度股份的平均市價。

計算截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度的每股攤薄盈利並無假設對綠城管理控股有限公司有攤薄潛力普通股的細微影響。

11. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	2,909,537	2,160,467
減：信貸虧損撥備	<u>(271,965)</u>	<u>(148,585)</u>
貿易應收款項的賬面淨值	<u>2,637,572</u>	<u>2,011,882</u>
其他應收款項	8,538,431	8,363,686
減：信貸虧損撥備	<u>(720,762)</u>	<u>(812,455)</u>
其他應收款項的賬面淨值	<u>7,817,669</u>	<u>7,551,231</u>
預付款項及訂金	<u>1,045,626</u>	<u>710,542</u>
總計	<u>11,500,867</u>	<u>10,273,655</u>

本集團給予其貿易客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備前)基於開票日的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
90日內	1,515,029	1,594,402
91至180日	373,615	62,382
181至365日	500,272	62,683
超過365日	<u>520,621</u>	<u>441,000</u>
總計	<u>2,909,537</u>	<u>2,160,467</u>

12. 應收關聯人士款項／應付關聯人士款項

截至報告期末，本集團與關聯人士存在尚未結清的餘額，且均為無擔保款項，具體如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收關聯人士款項：		
－聯營公司	9,248,716	7,616,688
－合營企業	13,299,540	12,394,070
－非控股股東	57,423,771	50,737,364
－股東公司	4,625	3,575
－董事	143,434	143,434
總計	<u>80,120,086</u>	<u>70,895,131</u>
應付關聯人士款項：		
－聯營公司	13,481,844	15,824,053
－合營企業	5,616,200	4,614,929
－非控股股東	7,390,508	7,088,806
－股東公司	473,829	359,595
－董事	298,191	349,379
總計	<u>27,260,572</u>	<u>28,236,762</u>

於各報告日期使用一般方法進行減值分析，以確認應收關聯人士款項的預期信貸虧損。就進行物業開發項目的聯營公司及合營企業而言，(倘適用)虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量，有關金額經計及聯營公司及合營企業的發展中物業及已竣工待售物業的減值虧損計算。預期信貸虧損反映當期狀況及對未來經濟狀況的預測(倘適用)。於2024年12月31日，已評估及確認虧損撥備金額人民幣2,000,449,000元(2023年：人民幣1,146,133,000元)。

就與關聯人士的結餘而言：

- (a) 應收股東公司的貿易結餘主要來自施工應收款項及貿易應收款項。

施工應收款項按施工合同開發票及在已產生的建築成本經核證及同意後一至兩個月內付清。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

- (b) 應收非控股股東及董事結餘主要為預付分派。

- (c) 應收合營企業／聯營公司結餘主要是於項目發展周期內向此等合營企業／聯營公司作出的項目墊款。董事認為，此等結餘於要求時償還。

- (d) 應付股東公司款項主要來自中交集團附屬公司的應付工程款項。

- (e) 應付非控股股東及董事的結餘主要是於項目發展週期內來自此等非控股股東及董事的項目墊款。董事認為，此等結餘於要求時償還。
- (f) 應付合營企業／聯營公司結餘主要是合營企業／聯營公司的預付分派。

13. 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項	47,149,096	48,614,483
其他應付款項及預提費用	9,205,082	8,815,874
收購一家附屬公司應付代價	—	18,900
總計	<u>56,354,178</u>	<u>57,449,257</u>

貿易應付款項主要包括尚未支付的貿易採購金額及承包商款項。於報告期末貿易應付款項基於開票日的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
180日內	35,779,218	36,450,931
181至365日	7,587,442	7,973,190
超過365日	3,782,436	4,190,362
總計	<u>47,149,096</u>	<u>48,614,483</u>

貿易及其他應付款項不計息及通常於60日期限內結算。

管理層討論與分析

經營回顧

2024年，中國房地產市場在政策驅動下呈現深度調整態勢，中央穩地產政策從鬆綁限制性到出台刺激性政策不斷升級，市場呈現「政策驅動型」脈衝行情，四季度重點城市新房銷售有所回暖，但區域分化加劇，三四線城市持續承壓，整體市場延續築底行情。行業規模繼續收縮，全年新建商品房銷售額跌破人民幣10萬億；開發投資持續放緩，房屋新開工及竣工面積同比降幅均超兩成；商品房庫存量達到歷史新高，土地成交規模延續下滑，行業融資規模持續收縮，全面止跌回穩仍面臨較大壓力。

面對行業的深度調整，綠城中國秉承「聚力深耕、合力協同、強力三改、著力發展」的理念，堅定落實「做精存量、做優增量、做強變量」的經營策略，以經營安全為底線、以經營結果最優為原則、以現金流為根本，積極應對行業挑戰。

2024年，綠城中國著重提升管理精細度、工作顆粒度。發展動能持續增進，總合同銷售保持行業第三，自投及權益銷售均提升至行業第六，新增投資量足質優，權益拿地金額、新增貨值均排名行業第四，兌現可期；發展優勢持續凸顯，產品不斷精進，連續三年榮獲三大機構產品力測評第一名的大滿貫，進駐的16個城市榮獲客戶滿意度第一，交付滿意度達到行業領先水平；發展底盤持續夯實，貨幣資金維持高位，經營性現金流創新高，淨資產負債率同比下降7.2個百分點。年內，綠城中國連續21年榮膺「中國房地產百強企業綜合實力Top10」，連續15年上榜《財富》中國500強，位列177位，並榮獲「2024房地產上市公司綜合實力榜」第七位、「2024年中國房地產企業品牌價值十強」等榮譽，品牌價值持續提升至人民幣1,188億元，位列行業第三。

業績端：利潤承壓，內驅增效

本年度本集團取得收入人民幣1,585.46億元，較2023年的人民幣1,313.83億元增加人民幣271.63億元，上升20.7%。本年度本公司股東應佔利潤人民幣15.96億元，較2023年的人民幣31.18億元下降48.8%，主要是根據市場環境變化，計提若干資產的減值及公平值變動損失淨額合計人民幣49.17億元(2023年：人民幣20.35億元)。若扣除該影響，本年度本公司股東應佔利潤同比有所增加。

董事會建議宣派截至2024年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.30元(2023年：每股人民幣0.43元)。

營銷端：堅定去化，穩中有進

2024年，綠城集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司連同其合營企業及聯營公司)累計取得總合同銷售面積約1,409萬平方米，總合同銷售金額約人民幣2,768億元。自投項目累計取得合同銷售面積約591萬平方米，合同銷售金額約人民幣1,718億元；其中歸屬於綠城集團的權益金額約人民幣1,206億元，權益比提升至70%，保持較高水平。代建項目累計取得銷售面積約818萬平方米，銷售金額約人民幣1,050億元。得益於精準的營銷定位與策劃，全年自投版塊首開項目去化率達82%，維持高位，其中64%項目實現首開溢價。同時單盤銷售多點開花，9個項目單盤銷售額超人民幣40億元，其中義烏鳳起潮鳴項目八開八捷，單盤去化近人民幣56億元，南京金陵月華項目單盤銷售額達人民幣61億元，位列江蘇第一。

能力精進，助力去化。持續強化營銷團隊的能力建設，精進數字營銷、價值營銷等專項能力，成效顯著。數字營銷方面，落地城市數渠模式，新媒體成交佔比同比提升5.4個百分點至12.1%，平均費率行業領先。價值營銷深化落實，100%覆蓋新項目，通過構建核心競爭力，推動項目快速去化，助力經營提升。

精準調度，攻堅去化。及時組織銷售策略專題會，精研量價，一盤一策，積極開展老盤新做提升價值，新做項目平均流速提升106%。車位去化實現重點突破，車宅去化比同比提升7%至1.39倍，年內26個項目實現整盤車宅同罄。

鞏固優勢，回款高位。公司持續鞏固在核心城市的優勢地位，銷售結構進一步優化，一二線城市銷售額佔比達79%，在北京、上海、杭州、南京等18個核心城市銷售排名當地前五，其中在寧波連續5年保持Top1，在西安連續3年保持Top1。高能級城市的集中佈局為快速回款提供了有力保障，銷售回款率達104%，為公司積蓄良好的發展動能。

投資端：精準落子，做一成一

2024年，公司嚴守投資紀律，堅持「做一成一」的投資要求和差異化的投資策略，深耕核心城市，並狙擊投資機會型城市，確保安全性，突出流動性，均衡盈利性。全年新增項目42個，總建築面積約418萬平方米，本集團承擔成本約人民幣484億元，平均樓面價約每平方米人民幣14,383元，預計新增貨值達人民幣1,088億元，位列行業第四。

強化投研，提供支撐。在「一城一策」研究基礎上，重點推進分城市專題專項研究，並持續優化迭代投資組合模型、城市橫評模型等投研工具及項目研判方式，使得投研更加體系化、實戰化。

聚焦核心，確保安全。在穩固浙江大本營外，公司在北京、上海、廣州等一線城市均有所斬獲，並佈局蘇州、西安、南京、合肥等優質二線城市，進一步向市場安全區域集中，一二線城市貨值佔比達92%，其中北上杭貨值佔比達51%，有效保證公司未來抗風險能力。

提升權益，強化兌現。新拓項目平均權益提升至79%，有效提升開發效能。年內已首開27個項目，佔新增土儲數量的64%，年內實現銷售轉化約人民幣325億元，其中杭州沁百合、蘇州逸廬及西安紫棠苑等8個項目已清盤。整體投資兌現度超120分，有力保障公司未來利潤的實現。

2024年新增土地儲備表

序號	地塊／項目名稱	權益比例	綠城方 承擔金額 (人民幣 百萬元)	總建築面積 (平方米)
1	杭州宸岸印月	93.2%	1,504	106,319
2	杭州月詠和風	90.5%	1,093	85,642
3	杭州熙海棠	97.7%	809	104,191
4	杭州沁百合	49.2%	948	80,225
5	杭州曉風明月	85%	737	42,324
6	杭州曉風朗月	97.6%	1,544	56,117
7	杭州湖栖雲廬	95.7%	579	50,881
8	杭州詠湖雲廬	43.5%	1,182	141,076
9	杭州潤百合	67.1%	1,266	75,030
10	杭州晴瀾軒	51%	717	71,764
11	杭州汀岸印月	95.7%	1,440	125,077
12	杭州溪聽曉月	67.5%	486	54,431
13	杭州玉瀾月華	88.8%	3,039	94,395
14	杭州和萃攬悅	25%	416	209,173
15	杭州岸芷丁香	100%	1,716	67,558
16	寧波馥香園	51.4%	892	121,821
17	嘉興湖境雲廬	96.3%	702	115,477
18	嘉興馥香園	93.9%	168	39,995
19	余姚臻園	95.4%	348	38,854
20	慈溪沁百合	56.6%	327	128,008
21	義烏鳳栖逸廬	100%	1,784	145,608
22	台州溫嶺項目	100%	477	63,224
23	上海沁香園	100%	1,200	42,925
24	上海潮鳴東方	100%	4,805	57,092
25	蘇州逸廬	63.1%	522	38,495
26	蘇州玫瑰園	49%	1,509	89,775
27	南京沁百合	65%	514	61,044
28	無錫逸廬	75%	211	26,927
29	合肥詠溪雲廬	85%	355	42,355
30	合肥錦海棠	85.1%	851	111,523
31	北京和樾玉鳴	100%	5,175	111,156
32	天津桂月雲翠	85.1%	588	138,771

序號	地塊／項目名稱	權益比例	綠城方 承擔金額 (人民幣 百萬元)	總建築面積 (平方米)
33	濟南鳳栖和鳴	32.2%	606	393,213
34	長沙玉海棠	100%	890	154,248
35	長沙錦海棠	100%	902	114,539
36	廣州馥香園	100%	2,416	115,589
37	廣州玉海棠	100%	508	43,283
38	福州芝蘭月華	100%	2,031	99,285
39	西安紫棠苑	77.1%	384	80,258
40	西安桂月雲翠	77.1%	591	149,422
41	西安熙海棠	100%	738	93,615
42	西安錦海棠	86%	1,462	199,372
合計			48,432	4,180,077

得益於投資策略的堅定及有效落實，本集團總土儲儲量適宜，可充分支撐公司未來的穩健發展。於2024年12月31日，本集團共有土地儲備項目146個(包括在建及待建)，總建築面積約為2,747萬平方米，其中權益總建築面積約為1,785萬平方米；地上總可售面積約為1,843萬平方米，地上權益可售面積約為1,180萬平方米；平均樓面地價每平方米約人民幣7,901元。一二線城市貨值佔比76%，長三角區域貨值佔比60%，北京、上海、杭州、西安等十大戰略核心城市貨值佔比53%。

產品端：迭代升級，持續領先

創立三十年以來，公司始終將做好產品作為立身之本。2024年，堅持以「最懂產品、最懂客戶」為戰略支點，以產品品質為「一號工程」，以客戶滿意為「一號標準」，在原本領先的產品力上，不斷迭代升級。

投前管控，提質增效。通過聯動產品、投資及客研職能條線建立常態化的客戶產品專項聯席工作機制，強化投前方案品質管控，對項目進行設計全專業前置研究，拿地前後建造成本基本一致，偏差率同比減少0.2個百分點，同時設計效率高位穩固，過程管控時間持續壓縮。

輸出標準，技術升維。參編行業標準《高品質住宅測評規程》，賦能行業發展，並發佈行業首個「好房子」企業標準，與標準院合編並發佈3本高品質住宅技術圖集，推動綠城好產品制度性輸出，引領行業規範。同時持續升級工藝，實踐優圍體系、適恒系統、智慧系統、產業內裝四大核心技術體系，多項技術和「好房子」樣板落地。

研發創新，產品引領。持續提升研發能力，客戶導向的產品思維逐漸形成，全年完成精裝專項、會所專題等58項創新課題，並快速落地研發成果，例如核心景觀IP「心林物語」及「立體景觀」相繼面世，整體新項目應用率高達92.7%。產品系迭代實踐，形成鳳起系、玫瑰園系、月華系等7大產品系及浙江馥香園等14條屬地產品系，其中月華系獲評「2024年度全國十大頂級豪宅產品系」，海棠系獲評「2024年度全國十大品質美宅產品系」，全年共獲100餘項國內外重要設計大獎。

運營端：精進管理，效能提升

2024年，公司持續完善大運營體系，線下持續迭代策劃體系及風控體系等，線上通過經營指揮平台等工具深度賦能，同時調度更加精準，策略前置形成先發優勢，精細把控，高效高質決策。

運營效率，穩居前列。精進策劃，提升開發效率，年內新獲取項目開發周期進一步提速，從拿地至開工、首開及經營性回正分別縮短至1.7、4.7及12.3個月，持續保持行業第一梯隊水平。其中，多個項目再次刷新記錄，杭州湖栖雲廬項目從拿地至開工僅24天，天津桂月雲翠項目從拿地至首開僅63天，西安紫棠苑項目拿地後145天實現經營性現金流回正。

交付兌現，又好又快。公司堅守品質交付底線，全年自投及代建板塊如期完成241個項目的品質交付，交付戶數約15.36萬戶，面積約3,060萬平方米，其中約1,315萬平方米實現提前交付，較合同平均提前96天。交付滿意度91分，同比提升2分，持續保持高位，並位居「2024年中國房地產企業交付力Top30」第一名。

降本增效，成效顯著。精進成本管控，夯實動態成本，平均建造成本單方降低約人民幣114元；集採擴容降本，優化供方履約評估體系，實現集採關鍵品類價格下降超14%；貫徹成本前策、強化成本適配，提升「一城一值」精準度，增強成本競爭力。

體系端：機制牽引，經營提質

得益於穩定的治理結構，本公司近年來不斷優化體制機制，有效支撐高質量發展。首先，治理機制更加市場化，以混合所有制為基礎，不斷完善有序高效的市場化管控模式；第二，管理機制精細化，年內優化92項管理制度，標準體系更加科學合理、貼合實際，權責管理有序、匹配、高效、高質，為業務的高效運轉提供了堅實保障；第三，決策機制科學化，深化落實業務委員會制，打破專業壁壘，有效提升決策效率；第四，考核激勵精準化，通過剛性考核機制激發動能，強化員工與公司利益綁定，實現共贏共擔。

組織端：深化三改，精簡高效

2024年，綠城中國持續推動簡政放權，「集團—城市」兩級管控得到進一步落實，兩級管控單元佔比81%。同時，公司積極推動核心崗位的外引內培，升級隊伍人才結構，成功外部引入120餘名核心人才，內部人才活水650餘人，人才量級進一步提升，分佈更加合理。雙減提效顯著，人均效能持續提升，非營銷人員

人均在建面積超12,800平方米，同比提升6.7%，處於行業領先水平。2024年度本公司組織敬業度總分為92%，連續多年處於行業80分位以上。

融資端：財務穩健，融資暢通

2024年，本集團憑藉優質的信用背景、穩健的業務發展以及精準的現金流管控，獲得了金融機構的持續支持。公司財務穩健，結構安全，這為本集團可持續發展提供了堅實保障。截至2024年末，總借貸加權平均融資成本降至3.7%，較2023年末的4.1%下降40個基點；一年內到期債務佔本集團總債務的比例為23.1%，維持低位。

資本市場融資暢通，2024年本集團在境內一級市場發行共人民幣125.31億元(含公司債轉售人民幣10億元)，包括中長期無抵押信用債人民幣90億元和一年期供應鏈ABN人民幣35.31億元，獲市場充分認可；二級市場方面，強化估值管理，二級債券收益率自年初穩中有降，10-11月受市場影響出現一定波動，迅速回購後回歸正常水平。境外方面，全年完成境外債務置換約8.2億美元，積極回購美元債約5.2億美元，持續優化債務結構，境外債比重保持平穩，位於合理水平。

代建：能力提升，持續引領

本公司附屬公司綠城管理控股有限公司(「綠城管理」)持續鞏固行業龍頭地位，連續九年市佔率超過20%，並連續九年榮獲中指院「中國房地產代建運營引領企業Top1」，全年榮獲30餘項行業Top1榮譽。2024年，綠城管理積極參與行業協會建設，引領地產發展新模式；同時與知名資產管理公司聯手，積極入局不良紓困項目，首批紓困項目於年內圓滿交付，打造紓困項目樣板。綠城管理持續加強代建能力建設，夯實能力、產品和服務，購房者滿意率高達91%，委託方滿意率達96%。

2024年，綠城管理展現強勁業務拓展能力，全年新簽建築面積約3,649萬平方米，同比增長3.4%。截至2024年12月31日，綠城管理合約總建築面積約1.256億平方米，同比增長5.0%；交付面積約1,656萬平方米，佔Top10交付面積的52%。

綠城+：集約發展，多項突破

2024年，綠城+板塊持續發展，建立產業生態圈，協同賦能主業。生活科技業務方面，在融合重組後，確定發展戰略，以C端中高端家裝為戰略重心業務，年內後加裝業務合同額達人民幣9.7億元，規模實現大幅突破；以批量精裝修、EPC大總包等傳統施工業務為基礎壓艙業務，全年按時完成271個施工項目的品質交付。商用運營方面，推進可經營資產集約化管理，降本增效；發佈全新品牌「綠城商用」，提升品牌影響力；緊抓開業節點，實現杭州中心四季酒店、青島綠城集地廣場等多個項目完美開業兌現。康養服務方面，「大愛天下」和「綠城雙慈」榮獲「2024中國康養品牌十強」。小鎮運營業務持續輸出品牌管理，年內新拓杭州富陽富春里商業街區等項目，實現品牌管理輸出累計約6.6萬平方米，並蟬聯「2024中國小鎮運營商綜合實力Top1」。未來數智業務方面，截至2024年末，累計申請知識產權150餘項，服務未來社區超500個，市場佔有率超40%。

ESG：綠色發展，品質踐行

綠城中國在業務穩健發展的同時，持續踐行環境、社會和企業管治責任，錨定「營造綠色品質生活」的可持續發展戰略目標，以可持續理念引領公司業務發展，同時倡導回歸「好企業」初心，積極共建行業可持續發展之路。

環境責任，積極踐行。秉持「綠色」與「健康」的綠色建築長期發展理念，不斷提升綠建品質，於2024年12月31日，累計建設綠色建築項目327個。年內新增綠色建築認證面積約228萬平方米，在建項目應用裝配式技術比例近80%。本公司致力於打造低能耗建築，在建築使用環節實現節能減排與低碳轉型；同時連續10年開展「種春風」沙漠綠洲共建行動，超15萬棵梭梭樹連綴成綠洲，扎根甘肅民勤抗擊風沙。

社會責任，主動承擔。依託綠城愛心基金會，持續推廣「綠城公益」品牌，在扶貧、助學、養老、運動賽事等方面聚小愛、成大愛，通過「無鬱中國行」療愈約6.5萬人次。積極參與安置房、共有產權房、公租房等保障房建設，提升城市居住品質，截至2024年末，政府代建業務累計交付量已達到約6,390萬平方米，為約42.8萬戶原住民改善居住生活環境，落地紓困項目累計超1,000萬平方米。

企業管治，行業認可。持續優化公司管治結構，增強治理韌性，2024年新增制定4項ESG政策，進一步完善制度建設；持續完善內部控制和風險管理體系，2024年開展審計項目116項，組織反貪腐培訓88次，100%覆蓋全體員工。ESG管治工作獲行業認可，國際評級機構MSCI給予ESG評級BBB級，穩定在行業內領先梯隊，國內權威機構Wind(萬得)給予ESG評級A級，處於行業前5%，同時獲得「財聯社ESG先鋒獎」、「2024ESG治理卓越表現」、「2024中國房企ESG先鋒企業」、「2024中國綠色低碳地產指數第一名」等多項榮譽。

前景展望

2025年是綠城而立之年，也是轉型發展的關鍵之年。預期中央調控政策將持續發力，推動房地產市場止跌回穩。隨著政府因城施策調減限制性措施，一二線城市有望觸底反彈，市場結構性復甦可期。同時，市場對高品質住宅的需求顯著提升，為本公司提供了充分發揮產品優勢的機遇。但從影響行業發展的關鍵要素來看，房地產前置指標持續低靡，行業縮量下行走勢在短期內不會有本質轉變。

面對挑戰與機遇並存的複雜市場環境，綠城中國將保持戰略定力、底線思維和變革意識，秉承「精耕致存，變革致進，創新致遠，拼搏致勝」的理念，進一步夯實發展基礎，著力九大方面，推動高質量發展再上台階。

一是著力存量去化，積蓄發展動能。多點發力，多元嘗試，以優化貨值結構；推進能力迭代，實現新老項目價值營銷分類施策，加強數字營銷、車商專項等能力建設。

二是著力現金安全，穩定發展基礎。提升資金管理能力，加強內源性現金流管控；優化債務結構，合理規劃，適時調整；維持融資成本低位，節約財務費用；加強費用管控，助力效益提升。

三是著力投資精準，穩固發展底盤。延續高標準、高要求，精準選地，把握節奏，確保安全性，突出流動性，均衡盈利性；持續投資覆盤，加強研判能力，進而提升出價能力和投資兌現度。

四是著力產品進階，鞏固發展優勢。圍繞「好房子」六大要素，持續完善標準工藝構造做法圖集，強化技術保障，促進「好房子」實踐成果的推廣及應用。構建新質產品力體系，強化前置研發，煥新產品系。

五是著力降本挖潛，提升發展效能。以經營視角，完善全價值鏈成本管控體系；提升全局思維，推動精益化成本管理，集採擴容，資源建庫，升級供應鏈，助力好房子建設。

六是著力創新驅動，激發發展活力。加速營銷模式轉型，加強價值營銷能力封裝，強化數渠建設，形成適合公司的數字營銷創新模式；加深數字化賦能，深度融入業務場景，提升管理效率，支撐經營決策。

七是著力代建升維，拓寬發展空間。強化變革意識，增強業務寬度，鞏固先發優勢；加速對齊房產開發板塊的能力建設，提速運營、產品、營銷等能力互通，加強經營兌現。

八是著力業務聚焦，謀求發展突破。強化戰略思維，系統性思考業務板塊佈局；強化協同意識，綠城+板塊集中優勢資源，聚焦現金流、利潤的持續增長，同時基於業務場景，鍛造核心能力。

九是著力戰略升級，實現發展跨越。全面謀劃戰略2030，明確公司未來五年的區域佈局、業務佈局和能力佈局，聚焦關鍵問題、關鍵環節，發揮戰略引領價值。

2025年，綠城中國自投項目可售貨值約人民幣2,002億元(不含2025年1月後新獲取項目當年可推盤貨值)，可售面積約628萬平方米。並且聚焦高能級核心城市，一二線城市佔比達83%，結構安全。本公司將充分發揮自身優勢，緊抓溢價能力，通過把握結構性機會，精細操盤，提升存量溢價，同時前置溢價目標，貫穿投拓、產品等全過程，提升增量溢價，從而整體強化經營兌現。本集團預計2025年全年竣工項目/分期總建面約750萬平方米。截至2024年12月31日，本集團累計已售未結轉的金額約為人民幣1,905億元(權益：約人民幣1,421億元)，權益比為75%，逐年提升。

進入存量時代，綠城中國將保持定力，迎接挑戰，持續三改，在由「量」到「質」轉型發展過程中，實現從「好」向「優」的能力提升，不斷推動「全品質、高質量、可持續」發展。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括項目管理收入、設計及裝修收入、持有物業運營收入等。本年度本集團的收入為人民幣1,585.46億元，其中物業銷售收入佔比92.7%，設計及裝修收入佔比2.0%，項目管理收入佔比2.1%，持有物業運營收入等佔比3.2%，較2023年的人民幣1,313.83億元增長20.7%，主要是物業銷售收入增加。

本年度本集團實現物業銷售收入人民幣1,470.17億元，較2023年的人民幣1,205.80億元增加21.9%。本年度物業收入結轉面積為6,352,079平方米，較2023年6,197,536平方米增長2.5%。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣23,145元，較2023年的每平方米人民幣19,456元上升19.0%，主要是因為本年度結轉收入的項目中銷售佔比較高的杭州桂冠東方、北京沁園和上海前灘百合園等銷售均價較高。

2024年附屬公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣億元)	銷售比重	銷售均價 (每平方米 人民幣元)
杭州桂冠東方	高層住宅	294,788	133.78	9.1%	45,382
北京沁園	高層住宅、商業	226,092	87.48	6.0%	38,692
西安全運村	高層住宅、多層住宅、商業	547,357	86.59	5.9%	15,820
杭州馥香園	高層住宅	195,318	74.59	5.1%	38,189
上海前灘百合園	多層住宅、別墅	40,517	53.89	3.7%	133,006
杭州曉月映翠	高層住宅	96,739	42.73	2.9%	44,170
杭州月映星語	高層住宅	208,028	42.54	2.9%	20,449
杭州月映海棠	高層住宅	155,159	41.14	2.8%	26,515
北京西山雲廬	別墅	85,184	41.04	2.8%	48,178
杭州燕語海棠	高層住宅	150,326	41.03	2.8%	27,294
其他		4,352,571	825.36	56.0%	18,963
合計		6,352,079	1,470.17	100.0%	23,145

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本年度浙江地區項目實現物業銷售收入人民幣758.66億元，佔比51.6%，位居首位。北京地區項目實現物業銷售收入人民幣173.22億元，佔比11.8%，位居第二。陝西地區項目實現物業銷售收入人民幣142.96億元，佔比9.7%，位居第三。

本年度本集團高層住宅、多層住宅、酒店式公寓等銷售收入人民幣1,327.47億元，佔比90.3%，別墅銷售收入人民幣118.13億元，佔比8.0%，寫字樓及其他銷售收入人民幣24.57億元，佔比1.7%。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣33.78億元，較2023年的人民幣31.35億元上升7.8%，主要是本集團持續保持代建行業龍頭地位。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣31.13億元，較2023年的人民幣33.76億元下降7.8%，主要是在房地產市場整體下行背景下，為控制整體項目風險，主動遴選優質客戶開展業務合作。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣10.30億元，與2023年的人民幣10.46億元基本持平。本年度實現投資性物業租金收入人民幣2.85億元，較2023年的人民幣2.26億元上升26.1%，主要是因為新增投資物業逐步投入運營。

毛利與毛利率

本年度本集團實現毛利人民幣202.25億元，較2023年的毛利人民幣170.73億元增加18.5%，主要是本年度物業銷售毛利增加。

本年度本集團實現毛利率為12.8%，較2023年的13.0%下降0.2個百分點。其中物業銷售毛利率11.7%，較2023年的11.3%提升0.4個百分點，主要系本年度結轉收入佔比較高的上海前灘百合園、西安全運村毛利率較高。

其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣29.33億元，主要包括利息收入、綜合服務收入、指定按公平值計入其他全面收益的權益工具股息、政府補助等，較2023年的人民幣28.57億元增加人民幣0.76億元，增幅2.7%，主要是銀行存款利息收入增加。

行政開支

行政開支中包括人力資源成本、日常運營費用及產品研發費等其他費用。本年度本集團發生行政開支人民幣44.41億元，相比於2023年人民幣51.39億元減少人民幣6.98億元，同比下降13.6%。人力資源成本為行政開支中最大單一支出，本年度本集團發生的人力資源成本為人民幣23.74億元(2023年：人民幣26.47億元)，較上年減少人民幣2.73億元，同比下降10.3%。近幾年本集團積極應對行業變化，不斷優化組織架構，不斷加強精細化管理，人員效能進一步提升。本年度本集團發生的日常運營費用為人民幣16.05億元(2023年：人民幣17.95億元)，較上年減少人民幣1.90億元，同比下降10.6%，主要係本集團進一步精益管理各項費用。

銷售費用

銷售費用主要包括人力資源成本、營銷活動費用及日常運營費用。本年度本集團發生銷售開支人民幣33.23億元，相比於2023年的人民幣27.28億元增加人民幣5.95億元，同比增長21.8%。本年度本集團發生人力資源成本人民幣10.59億元(2023年：人民幣9.37億元)，較上年增加人民幣1.22億元，同比增長13.0%。本年度本集團發生營銷活動費用人民幣17.76億元(2023年：人民幣14.17億元)，較上年增加人民幣3.59億元，同比增長25.3%。人力資源成本和營銷活動費用增加一方面是依據IFRS 15—客戶合同收入準則，需對計入合同成本的內外部銷售佣金進行分攤，本年度結轉收入增加，相應分攤的銷售佣金及銷售代理費增加人民幣3.27億元，另一方面是外部行情變化公司主動適度增加營銷活動投放力度所致。

財務費用

本年度本集團計入綜合損益及其他全面收益表的利息支出為人民幣25.79億元，相比於2023年的人民幣29.16億元減少人民幣3.37億元。本年度本集團總利息開支為人民幣73.06億元，較2023年的人民幣83.86億元減少人民幣10.80億元。本年度加權平均利息成本為3.9%，較2023年的4.3%下降40個基點。本年度本集團持續進行債務結構優化，得益於金融機構的大力支持和資本市場的認可，融資渠道暢通，實現融資成本持續下降。

分佔合營企業及聯營公司業績

本年度本集團分佔合營企業業績為虧損人民幣8.41億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣2.08億元，合共為虧損人民幣6.33億元，較2023年的盈利人民幣21.65億元，減少人民幣27.98億元，主要是受房地產行業下行影響毛利率下降以及計提減值虧損所致。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣14.91億元的土地增值稅(2023年：人民幣13.31億元)和人民幣14.37億元的企業所得稅(2023年：人民幣17.15億元)。本年度土地增值稅佔收入比例為0.9%，較2023年的1.0%基本持平。本年度企業所得稅同比減少主要是由於除稅前利潤下降以及本集團下屬子公司因取得香港居民身份企業預扣稅率下降。

投資物業公平值變動收益

投資物業是以賺取租金為目的而持有的物業，應按照公允價值計量。本集團委聘評估機構對位於杭州、大連、諸暨等地的若干投資物業予以評估。根據評估結果，2024年投資物業的公平值變動虧損為人民幣1.86億元(2023年：虧損人民幣3.52億元)，主要是寫字樓及自持住宅因租賃市場低迷公允價值下降所致。

若干資產的減值虧損計提與撥回

鑒於市場環境的瞬息變化，本集團委聘評估機構對部分物業進行評估。根據評估及減值測試結果，本年度計提非金融資產減值虧損人民幣40.39億元(2023年：人民幣13.91億元)，主要是房地產市場整體下行，部分業態銷售價格不及預期，如武漢桂語朝陽、鹽城曉風印月、泰州桂語聽瀾軒、福州文瀾明月等；以及本年度本集團應用國際財務報告第9號準則，根據預期信用損失減值模型結合應收款對象、賬齡等因素綜合考慮其信用風險後，計提減值虧損人民幣10.25億元(2023年：人民幣2.30億元)，主要為房地產市場下行，對應收合營企業及聯營公司款項計提減值所致。

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2024年12月31日，本集團有合同負債餘額人民幣1,469.59億元，較2023年12月31日的人民幣1,598.13億元減少人民幣128.54億元，下降8.0%，主要是本年度結轉收入大幅增加。於2024年12月31日，本集團有合同負債對應的待轉銷項稅額人民幣133.89億元，較2023年12月31日的人民幣153.06億元減少人民幣19.17億元。

於2024年12月31日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣262.92億元，較2023年12月31日的人民幣592.48億元，減少人民幣329.56億元，下降55.6%，因新拓項目權益比例提升，新增合營企業及聯營公司減少。

重要處置

於2024年12月3日，綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」)與寧波環球置業有限公司(「寧波環球」)簽訂協議，向其出售杭州誠瓴綠隆企業管理有限公司(「誠瓴綠隆」)100%股權，代價為人民幣4.823億元，與經營性物業貸款人民幣7.85億元有關的所有債務將由誠瓴綠隆及寧波環球承擔，綠城房產將不再承擔經營性物業貸款的任何義務，該交易已於2024年12月完成。代價通過以下方式結算：(a)協議生效7個工作日內，寧波環球向綠城房產支付代價的20%(約人民幣9,646萬元)；及(b)寧波環球須於收到由誠瓴綠隆與運營公司訂立的有關目標物業未來租賃安排的經簽署補充租賃協議後7個工作日內，向綠城房產支付初步代價的79%(約人民幣3.81億元)；及(c)寧波環球須於(i)完成目標權益轉讓登記；(ii)根據協議條款，對代價調整的金額達成一致並確認；及(iii)運營公司根據協議條款將其與誠瓴綠隆的承租人訂立租賃協議所產生的所有權利及責任轉讓於誠瓴綠隆後7個工作日內，向綠城房產支付代價的1%(約人民幣482萬元)。該處置為本公司貢獻淨收益約人民幣0.08億元。有關該等出售協議之詳情請參閱本公司日期為2024年12月3日的公告。

融資來源及流動性

於2024年12月31日，本集團有銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)人民幣729.88億元(2023年12月31日：人民幣734.45億元)，其中銷售監管資金人民幣240.31億元(2023年12月31日：人民幣238.79億元)。總借貸人民幣1,371.87億元，與2023年12月31日的人民幣1,461.42億元相比下降人民幣89.55億元，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣641.99億元，與2023年12月31日的人民幣726.97億元相比下降人民幣84.98億元。淨資產負債率(淨負債／權益總額)為56.6%，與2023年12月31日的63.8%相比下降7.2個百分點，主要係本集團進一步強化內源性現金流，主動壓降有息負債。一年內到期借貸餘額為人民幣316.63億元，佔總借貸的23.1%，與2023年12月31日的22.3%基本持平，銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.3倍，與2023年12月31日持平，現金流較為充裕，債務結構也十分合理，為公司後續發展提供強有力的支撐。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，絕大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣應收及應付關聯人士款項和第三方款項以及尚有外幣銀行借款和境外優先票據，故本集團面對外匯風險。其中本年度已通過提取境外人民幣貸款等值5.6億美元來提前置換境外美元貸款，其餘部分本公司未訂立任何對沖安排，本公司將在2025年持續關注外匯市場的變化，並積極與各大銀行探討外匯對沖方案。本年度產生匯兌淨損失人民幣1.17億元(2023年：人民幣0.39億元)。

或有負債

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2024年12月31日，抵押貸款保證為人民幣242.95億元(2023年12月31日：人民幣324.52億元)。

資產抵押

於2024年12月31日，本集團向銀行及其他方就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣1,355.07億元(2023年12月31日：人民幣1,308.08億元)的使用權資產、投資物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工待售物業、物業、廠房及設備、指定按公平值計入其他全面收益的權益投資、抵押銀行存款等。

資本承擔

於2024年12月31日，本集團就投資物業及在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣9.14億元(2023年12月31日：人民幣7.32億元)。

資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。本集團目前沒有任何重大的資本開支計劃。

結算日後事項

向中交建築東南建設提供裝飾及安裝服務

於2025年1月10日，綠城建築科技集團有限公司(「綠城建築」，本公司全資附屬公司)與中交建築集團東南建設有限公司(「中交建築東南建設」，中國交通建設集團有限公司(「中交集團」)的間接非全資附屬公司)訂立兩項裝飾及安裝協議(分別為「裝飾及安裝協議一」、「裝飾及安裝協議二」，統稱為「裝飾及安裝協議」)。根據裝飾及安裝協議，綠城建築同意向中交建築東南建設提供位於海南省海口市橫溝村的城市更新項目一期(總佔地面積約為108,500平方米，總建築面積約為296,700平方米)若干樓宇的鋁合金門窗及欄杆安裝工程。根據裝飾及安裝協議一及裝飾及安裝協議二的條款，基於本公司公告日期(即2025年1月10日)承包工程的規格，代價分別約為人民幣14,817,131元與人民幣22,137,940元，最終結算金額將根據實際完成的工程量結算。視乎實際工程而定且排除任何不可預見情況，於公告日期，本公司預期「裝飾及安裝協議一」、「裝飾及安裝協議二」項下的最終結算金額分別不會超過人民幣16,000,000元與人民幣24,000,000元。有關裝飾及安裝協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年1月10日的公告。

與中交集團的建造框架協議

於2025年1月22日，本公司與中交集團訂立建造框架協議，內容有關中交集團或其附屬公司向本集團不時提供建造服務，期限為截至2027年12月31日止的三個財政年度(「2025年建造框架協議」)。截至2025年、2026年及2027年12月31日止各年度，2025年建造框架協議項下擬進行交易產生的最高金額均為人民幣1,040百萬元。有關2025年建造框架協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年1月22日的公告。

要約購買先前發行的優先票據

2020年7月13日，本公司發行2025年到期之5.65%優先票據 (ISIN: XS2193529562) (「2025年7月票據」)，本金總額為3億美元。本公司分別於2020年10月29日和2022年2月24日發行2025年到期之4.7%優先票據 (ISIN: XS2247552446) (「2025年4月票據」)，本金總額為4.5億美元。

2025年2月13日，本公司宣佈以現金購買2025年4月票據和2025年7月票據的要約(「要約回購」)，並於2025年2月26日宣佈接受及回購2025年4月票據本金總額312,187,000美元和2025年7月票據本金總額139,676,000美元。回購的2025年4月票據和2025年7月票據已被註銷。在緊鄰要約回購交割之後，2025年4月票據未償還本金金額為134,313,000美元，2025年7月票據未償還本金金額為154,824,000美元。有關要約回購及註銷已回購的2025年4月票據和2025年7月票據的詳情，請參閱本公司日期為2025年2月13日，2025年2月24日和2025年2月26日的公告。

發行2028年到期之5億美元8.45%優先票據

2025年2月24日，本公司發行2028年到期之8.45%優先票據 (ISIN: XS2971601336) (「2028年票據」)，本金總額為5億美元。有關發行2028年票據的詳情，請參閱本公司日期為2025年2月14日及2025年2月18日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

部分贖回及註銷債券

於2022年1月27日，本公司發行於2025年到期本金總額為400,000,000美元的2.30%增信債券 (ISIN代碼: XS2434935875) (「2.30%債券」)，其在聯交所上市(證券代碼: 04463)。

本年度內，本公司已從公開市場購回本金總額為300,000,000美元的2.30%債券 (「回購的2.30%債券」)。回購的2.30%債券已註銷。有關贖回及註銷回購的2.30%債券的詳情，請參閱本公司日期為2024年6月5日及2024年6月21日的公告。本年度內，本公司亦就2.30%債券提出收購要約(「收購要約」)，並已經接納及收購本金總額為73,350,000美元的2.30%債券(「接納的2.30%債券」)。接納的2.30%債券已註銷。在收購要約交割之後，2.30%債券未償還本金金額為26,650,000美元。有關收購要約及註銷接納的2.30%債券的詳情，請參閱本公司日期為2024年8月27日、2024年9月11日及2024年9月13日的公告。

購回及註銷優先票據

於2021年12月22日，本公司發行於2024年到期本金總額為150,000,000美元的5.95%優先票據(ISIN代碼：XS2390472202)（「2024票據」）。截至2024年7月5日，本公司已悉數購回所有未償還的2024票據。所購回的2024票據已按照其條款予以註銷。在註銷所購回2024票據之後，2024票據無未償還金額。

有關購回和註銷2024票據的詳情，請參閱本公司日期為2024年7月5日的公告。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

人力資源

於2024年12月31日，本集團總共僱用8,765名僱員(2023年12月31日：9,403名)。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，亦可按個別僱員的表現評價贈予花紅、現金獎勵及購股權或股份獎勵作為對僱員的激勵。

上市規則的企業管治守則

董事會認為，本公司於本年度內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中企業管治守則所載的所有適用守則條文規定。

上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行本公司證券交易的守則。經向各董事作出具體查詢後，彼等均已確認，於本年度內一直遵守標準守則所規定的準則。可能持有本集團尚未發佈的內幕資料的有關僱員，亦須遵守按標準守則相同條款訂定的書面指引。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，亦討論了本集團內部審計部門的審核目標、範圍及報告。本集團截至2024年12月31日止年度業績由審核委員會審閱。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」(或相關性質)等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司意向、信念或現時對(其中包括)本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以及綠城集團所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而綠城集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使綠城集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

股東周年大會

本公司擬於2025年6月20日(星期五)舉行股東周年大會(「股東周年大會」)，召開股東周年大會的通告將於適當時候於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)刊載，並按上市規則規定及符合本公司電子通訊機制的方式寄發予本公司股東(「股東」)。

股息

董事會建議向於2025年7月2日(星期三)名列本公司股東名冊的本公司普通股股東，派付截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.30元(「2024年末期股息」)(2023年：每股人民幣0.43元)。派息建議尚待股東於股東周年大會批准，2024年末期股息預期將於2025年7月31日或之前派付，且2024年末期股息的支付貨幣和相關匯率將於適當時候公佈。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份登記手續：

- (i) 由2025年6月17日(星期二)至2025年6月20日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票的人士，所有過戶文件連同有關股票必須在2025年6月16日(星期一)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；及

- (ii) 由2025年6月27日(星期五)至2025年7月2日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格獲派2024年末期股息(如股東於股東周年大會上批准)。為符合資格獲派2024年末期股息的人士，所有過戶文件連同有關股票必須在2025年6月26日(星期四)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

發表全年業績報告

載有上市規則要求的所有資料之本集團截至2024年12月31日止年度年報將寄予股東，並於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)刊載。

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。

委任授權代表

董事會謹此宣佈，董事會主席及非執行董事劉成雲先生已根據上市規則第3.05條獲委任為授權代表，自2025年3月28日起生效。

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
劉成雲

中國，杭州
2025年3月28日

於本公告日期，董事會包括主席及非執行董事劉成雲先生；執行董事郭佳峰先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士；非執行董事吳天海先生及周安橋先生；以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生。