

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2025年12月31日止年度全年業績公佈

摘要

- 取得收入約人民幣1,549.66億元；
- 於2025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632億元，為一年內到期借款餘額的2.6倍，創歷年新高；
- 債務結構持續優化，短債佔比為18.6%，為歷年新低；
- 總借貸加權平均利息成本為3.3%，較2024年的3.9%下降60個基點；
- 取得總合同銷售額約人民幣2,519億元，位列行業第二；自投項目銷售額約人民幣1,534億元，權益銷售額約人民幣1,043億元，均位列行業第五；
- 新增50個項目，可售面積約318萬平方米，預計可售貨值約人民幣1,355億元，其中一二線貨值佔比達86%，結構穩健。

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2025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2024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2025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2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	154,966,177	158,546,170
銷售成本		(136,494,953)	(138,320,873)
毛利		18,471,224	20,225,297
其他收入	5	1,476,444	2,932,608
其他收益	6	153,128	118,005
銷售開支		(3,100,514)	(3,323,035)
行政開支		(3,963,628)	(4,441,331)
財務費用	7	(2,225,815)	(2,578,615)
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值		(2,034,641)	(1,025,173)
非金融資產減值虧損淨值		(2,901,114)	(4,038,810)
投資物業公平值變動收益／(虧損)淨值		60,769	(185,600)
收購附屬公司收益淨值		75,897	–
出售附屬公司收益淨值		11,826	23,493
分佔聯營公司業績		(536,473)	208,163
分佔合營企業業績		(597,748)	(841,150)
除稅前利潤		4,889,355	7,073,852
稅項	8	(2,603,023)	(2,927,724)
年內利潤		2,286,332	4,146,128
以下人士應佔：			
本公司股東		70,989	1,596,426
非控股股東權益		2,215,343	2,549,702
		2,286,332	4,146,128

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內利潤		<u>2,286,332</u>	<u>4,146,128</u>
其他全面收益			
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收益：			
用於現金流對沖的對沖工具的公平值虧損		<u>(15,009)</u>	<u>—</u>
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，除稅後		<u>82,311</u>	<u>2,660</u>
年內其他全面收益		<u>67,302</u>	<u>2,660</u>
年內全面收益總額		<u>2,353,634</u>	<u>4,148,788</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		<u>133,205</u>	<u>1,600,961</u>
非控股股東權益		<u>2,220,429</u>	<u>2,547,827</u>
		<u>2,353,634</u>	<u>4,148,788</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0.03元</u>	<u>人民幣0.63元</u>
攤薄	10	<u>人民幣0.03元</u>	<u>人民幣0.63元</u>

綜合財務狀況表

2025年12月31日

	2025年 12月31日 附註 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	11,655,838	10,932,956
投資物業	11,728,473	10,284,934
使用權資產	1,021,107	1,108,124
商譽	981,761	981,761
無形資產	270,220	456,541
於聯營公司權益	27,439,481	25,920,427
於合營企業權益	9,431,372	10,507,081
指定按公平值計入其他全面收益的權益投資	1,068,990	1,011,753
遞延稅項資產	11,242,754	8,447,925
其他非流動資產	583,751	442,741
	<u>75,423,747</u>	<u>70,094,243</u>
流動資產		
可供發展物業	7,091,496	12,318,837
發展中物業	168,765,397	193,478,320
已竣工待售物業	37,710,923	44,968,668
存貨	1,254,888	1,249,938
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	11 8,187,568	11,500,867
合同資產	3,590,230	4,311,747
合同成本	588,913	837,190
應收關聯人士款項	12 67,714,028	78,119,637
預付所得稅	8,957,724	9,521,539
其他預付稅項	7,338,748	8,341,216
抵押銀行存款	4,077,160	4,125,993
銀行結餘及現金	59,160,399	68,861,730
	<u>374,437,474</u>	<u>437,635,682</u>
持有待售的資產	-	55,046
	<u>374,437,474</u>	<u>437,690,728</u>

		2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	50,103,638	56,354,178
合同負債		109,017,690	146,958,603
應付關聯人士款項	12	30,135,854	27,260,572
應付所得稅		8,274,671	8,061,494
其他應付稅項		11,123,924	15,002,173
租賃負債		38,112	53,816
銀行及其他借款		14,967,811	13,623,383
優先票據		103,113	5,598,267
公司債務工具		9,673,392	12,441,508
按公平值計入損益的金融負債		64,900	151,034
		<u>233,503,105</u>	<u>285,505,028</u>
淨流動資產		<u>140,934,369</u>	<u>152,185,700</u>
資產總額減流動負債		<u>216,358,116</u>	<u>222,279,943</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		90,733,890	91,142,176
優先票據		3,506,369	-
公司債務工具		14,401,228	14,381,462
租賃負債		424,916	454,998
遞延稅項負債		1,497,090	2,817,124
按公平值計入損益的金融負債		80,376	-
		<u>110,643,869</u>	<u>108,795,760</u>
資產淨值		<u>105,714,247</u>	<u>113,484,183</u>
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
股本		243,176	242,684
儲備		34,940,957	36,084,921
		<u>35,184,133</u>	<u>36,327,605</u>
非控股股東權益		<u>70,530,114</u>	<u>77,156,578</u>
權益總額		<u>105,714,247</u>	<u>113,484,183</u>

財務報表附註

2025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國際會計準則第21號的修訂缺乏可交換性。本集團概無提前採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則或修訂。

國際會計準則第21號的修訂訂明實體應如何評估某一貨幣可否兌換為另一種貨幣及於缺乏可兌換性時應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂規定披露有助財務報表使用者了解不可兌換貨幣的影響的資料。由於本集團進行交易的貨幣與海外附屬公司、合營企業及聯營公司用於轉換為本集團呈報貨幣的功能貨幣屬可兌換，因此該等修訂並無對本集團財務報表產生任何影響。

此外，國際會計準則理事會已頒佈對國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第18號、國際會計準則第1號、國際會計準則第8號、國際會計準則第36號及國際會計準則第37號的《示例—財務報表中的不確定性披露》的修訂，該等修訂增加相應國際財務報告準則會計準則中的說明性示例。該等示例反映相應國際財務報告準則會計準則中報告應用氣候相關示例對財務報表不確定性的影響之現行規定。因此，該等修訂並無生效日期或過渡性規定。本集團已考慮該等說明性示例的指引，對本集團的財務報表概無任何重大影響。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則會計準則

本集團並未於本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。本集團擬於該等新訂及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 ²
國際財務報告準則第19號及其修訂	非公共受託責任附屬公司的披露 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	金融工具的分類與計量的修訂 ¹
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 ¹
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企業之間之資產出售 或注資 ³
國際會計準則第21號的修訂	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
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 ¹

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的年度/報告期間生效

³ 尚未確定強制生效日期但可供採納

以上新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則於自2026年1月1日或之後開始的年度期間生效，於編製本綜合財務報表時並無提前採納。預期該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則均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若干銀行結餘及現金、抵押銀行存款、物業、廠房及設備、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若干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2025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	147,189,626	992,728	-	3,065,780	3,419,739	154,667,873	-	154,667,873
租金收入	-	-	298,304	-	-	298,304	-	298,304
對外分部收入總計	147,189,626	992,728	298,304	3,065,780	3,419,739	154,966,177	-	154,966,177
分部間收入	-	2,547	33,248	-	4,840,468	4,876,263	(4,876,263)	-
分部收入總計	<u>147,189,626</u>	<u>995,275</u>	<u>331,552</u>	<u>3,065,780</u>	<u>8,260,207</u>	<u>159,842,440</u>	<u>(4,876,263)</u>	<u>154,966,177</u>
分部業績	<u>1,833,642</u>	<u>(12,318)</u>	<u>166,177</u>	<u>531,244</u>	<u>(117,897)</u>	<u>2,400,848</u>	<u>-</u>	<u>2,400,848</u>
未分配行政開支								(136,579)
未分配其他收入								57,783
未分配財務費用								(20,100)
未分配稅項								(15,620)
年內利潤								<u>2,286,332</u>

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>-</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								382,481
年內利潤								<u>4,146,128</u>

3. 經營分部資料(續)

分部資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業發展	407,517,790	458,561,216
酒店業務	10,348,398	10,204,302
物業投資	12,048,257	10,779,092
項目管理	6,530,519	6,151,467
其他	10,880,028	18,839,969
分部資產總額	447,324,992	504,536,046
未分配	2,536,229	3,248,925
綜合資產	449,861,221	507,784,971

分部負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業發展	320,788,512	372,811,010
酒店業務	827,690	966,578
物業投資	2,243,187	1,698,751
項目管理	2,571,056	2,354,250
其他	15,807,115	14,341,998
分部負債總額	342,237,560	392,172,587
未分配	1,909,414	2,128,201
綜合負債	344,146,974	394,300,788

3. 經營分部資料(續)

其他分部資料

截至2025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*	3,267,881	203,146	1,388,244	55,086	26,811	4,941,168	-	4,941,168
於聯營公司的權益	26,769,322	-	-	75,978	594,181	27,439,481	-	27,439,481
於合營企業的權益	9,113,000	-	-	72,363	246,009	9,431,372	-	9,431,372
預期信用虧損模式下的 減值虧損淨值	1,998,638	289	-	627	35,087	2,034,641	-	2,034,641
非金融資產減值虧損 淨值	2,811,758	16,875	-	72,481	-	2,901,114	-	2,901,114
投資物業公平值變動 收益	-	-	(60,769)	-	-	(60,769)	-	(60,769)
收購附屬公司收益淨值	(75,897)	-	-	-	-	(75,897)	-	(75,897)
出售附屬公司收益淨值	(11,826)	-	-	-	-	(11,826)	-	(11,826)
物業、廠房及設備折舊	181,457	266,983	519	7,890	5,499	462,348	703	463,051
使用權資產攤銷	64,736	25,563	6,988	7,081	18,468	122,836	-	122,836
無形資產攤銷	21,595	27,026	630	57,678	8,200	115,129	57	115,186
出售物業、廠房及設備 以及使用權資產虧損	(2,403)	(4)	(97)	(457)	8,844	5,883	(1,122)	4,761
利息收入	(789,557)	(17,488)	(5,059)	(46,540)	(59,433)	(918,077)	(55,236)	(973,313)
財務費用	2,054,691	71,635	49,342	1,159	28,888	2,205,715	20,100	2,225,815
分佔聯營公司業績	537,803	-	-	(2,481)	1,151	536,473	-	536,473
分佔合營企業業績	606,682	-	-	(71)	(8,863)	597,748	-	597,748
稅項	2,393,352	(10,179)	(6,501)	192,453	18,278	2,587,403	15,620	2,603,023

3. 經營分部資料(續)

其他分部資料(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	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
無形資產攤銷	16,051	26,082	302	65,258	8,736	116,429	58	116,487
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

* 非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、使用權資產、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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
客戶合同收入	154,667,873	158,261,615
其他來源的收入：		
租金收入	298,304	284,555
總計	<u>154,966,177</u>	<u>158,546,170</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2025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	147,189,626	992,728	298,304	3,065,780	3,419,739	154,966,177
分部間	-	2,547	33,248	-	4,840,468	4,876,263
	<u>147,189,626</u>	<u>995,275</u>	<u>331,552</u>	<u>3,065,780</u>	<u>8,260,207</u>	<u>159,842,440</u>
物業租金收入調整	-	-	(298,304)	-	-	(298,304)
抵銷	-	(2,547)	(33,248)	-	(4,840,468)	(4,876,263)
客戶合同收入	<u>147,189,626</u>	<u>992,728</u>	<u>-</u>	<u>3,065,780</u>	<u>3,419,739</u>	<u>154,667,873</u>

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>

5. 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入	973,313	2,283,653
綜合服務收入	168,745	354,690
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具股息	39,383	31,256
政府補助	52,428	28,497
其他	242,575	234,512
其他收入總計	<u>1,476,444</u>	<u>2,932,608</u>

6. 其他收益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
匯兌收益／(虧損)淨值	160,357	(117,371)
出售合營企業及聯營公司虧損	(13,964)	(38,609)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產虧損	(4,761)	(55,057)
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動收益	3,233	360,563
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)
收購附屬公司應付對價產生的變動	(48,966)	–
其他	57,229	(3,214)
其他收益總計	<u>153,128</u>	<u>118,005</u>

7. 財務費用

持續經營業務所產生的財務費用分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024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	4,320,242	5,863,959
公司債務工具利息	968,214	1,042,580
優先票據利息	334,058	376,822
租賃利息	29,327	23,109
借款成本總額	<u>5,651,841</u>	<u>7,306,470</u>
減：資本化於發展中物業與在建工程的利息	<u>(3,426,026)</u>	<u>(4,727,855)</u>
總計	<u>2,225,815</u>	<u>2,578,615</u>

8. 稅項

本集團所得稅開支的主要組成部分載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	4,512,219	5,018,395
中國土地增值稅	<u>2,252,007</u>	<u>1,504,596</u>
小計	<u>6,764,226</u>	<u>6,522,991</u>
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅	<u>(53,952)</u>	<u>(3,080)</u>
遞延稅項：		
中國企業所得稅	(3,265,464)	(3,578,578)
中國土地增值稅	<u>(841,787)</u>	<u>(13,609)</u>
小計	<u>(4,107,251)</u>	<u>(3,592,187)</u>
年內稅項支出總額	<u>2,603,023</u>	<u>2,927,724</u>

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%，但若干中國附屬公司享有15%優惠稅率。

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，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擴展計劃，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預扣稅負債對應的分派金額。

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2025年12月31日止年度，本集團已估計並作出人民幣1,410,220,000元（2024年：人民幣1,490,987,000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。

8. 稅項(續)

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前利潤	4,889,355	7,073,852
按中國企業所得稅率25%計算的稅項	1,222,339	1,768,463
不同稅率的影響	(53,948)	(159,605)
分佔聯營公司業績的稅項影響	134,310	(91,821)
分佔合營企業業績的稅項影響	148,874	210,725
就稅務目的而言毋須課稅收入的稅項影響	(27,488)	(73,393)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	437,132	467,746
過往年度超額撥備	(53,952)	(3,080)
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	569,943	796,368
未確認稅項虧損的稅項影響	590,845	694,997
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	(1,495,539)	(1,328,512)
動用先前未確認稅項虧損	(32,964)	(58,668)
年內中國土地增值稅撥備	1,410,220	1,490,987
中國土地增值稅的稅項影響	(352,555)	(374,139)
稅率變動對預扣稅的影響	-	(437,344)
未分配利潤的稅項影響	105,806	25,000
	<u>2,603,023</u>	<u>2,927,724</u>
年內稅務開支	<u>2,603,023</u>	<u>2,927,724</u>

9. 股息

年內，其後已向本公司股東派付截至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，或總計人民幣761,880,000元。

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付任何末期股息(2024年：每股人民幣0.30元)。

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據計算：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
盈利：		
本公司股東應佔年內利潤	<u>70,989</u>	<u>1,596,426</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>70,989</u>	<u>1,596,426</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>70,989</u>	<u>1,596,426</u>
股份數目	2025年	2024年
股份：		
就計算每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,538,288,280	2,532,339,955
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權及股份獎勵	<u>1,320,585</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,539,608,865</u>	<u>2,532,339,955</u>

每股攤薄盈利基於截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的母公司普通權益持有人應佔利潤計算得出。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。

計算截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的每股攤薄盈利並無假設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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	2,489,089	2,909,537
減：信貸虧損撥備	<u>(316,574)</u>	<u>(271,965)</u>
貿易應收款項的賬面淨值	<u>2,172,515</u>	<u>2,637,572</u>
其他應收款項	5,564,988	8,538,431
減：信貸虧損撥備	<u>(629,486)</u>	<u>(720,762)</u>
其他應收款項的賬面淨值	<u>4,935,502</u>	<u>7,817,669</u>
預付款項及訂金	<u>1,079,551</u>	<u>1,045,626</u>
總計	<u>8,187,568</u>	<u>11,500,867</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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
90日內	1,156,804	1,515,029
91至180日	317,605	373,615
181至365日	353,632	500,272
超過365日	<u>661,048</u>	<u>520,621</u>
總計	<u>2,489,089</u>	<u>2,909,537</u>

12. 應收關聯人士款項／應付關聯人士款項

於報告期末，本集團與其關聯人士的未償還結餘(均為無抵押)如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收關聯人士款項：		
－聯營公司	6,658,384	9,248,716
－合營企業	13,557,967	13,299,540
－非控股股東	49,954,640	57,423,771
－股東公司	27,938	4,625
－董事	18,615	143,434
總計	<u>70,217,544</u>	<u>80,120,086</u>
應付關聯人士款項：		
－聯營公司	17,799,623	13,481,844
－合營企業	4,389,533	5,616,200
－非控股股東	7,366,278	7,390,508
－股東公司	349,208	473,829
－董事	231,212	298,191
總計	<u>30,135,854</u>	<u>27,260,572</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2025年12月31日，已評估及確認虧損撥備金額人民幣2,503,516,000元(2024年：人民幣2,000,449,000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週期內向此等合營企業／聯營公司作出的項目墊款。董事認為，此等結餘須於要求時償還。

(d) 應付股東公司款項主要來自應付中交集團附屬公司的工程款項。

12. 應收關聯人士款項／應付關聯人士款項(續)

- (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，此等結餘須於要求時償還。
- (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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項	42,103,690	47,149,096
其他應付款項及預提費用	<u>7,999,948</u>	<u>9,205,082</u>
總計	<u>50,103,638</u>	<u>56,354,178</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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
180日內	26,177,097	35,779,218
181至365日	10,369,153	7,587,442
超過365日	<u>5,557,440</u>	<u>3,782,436</u>
總計	<u>42,103,690</u>	<u>47,149,096</u>

管理層討論與分析

經營回顧

2025年，房地產市場仍處於深度調整期，供需兩端分化加劇，政策持續優化著力托底，推動行業向新發展模式平穩過渡。但市場整體復蘇動能仍偏弱，新房規模持續縮量，年內各季度累計銷售降幅逐步擴大；房地產開發投資連續四年下降，2025年降幅進一步擴大，住宅新開工面積延續下滑；新房和二手房價格持續走低，下半年走弱趨勢加劇；融資持續承壓，房企開發到位資金繼續縮量，企業持續降槓桿。整體而言，市場信心的全面恢復仍需時間。

面對市場的重重考驗，綠城中國堅決落實「精耕致存、拼搏致勝」的年度經營策略，緊扣「穩經營、強能力、防風險」主綫，在核心業務中突破瓶頸、在關鍵環節上鍛造優勢。營銷去化佔位穩進，新增投資質優量足，產品服務迭代升級、財務底盤安全穩健，整體實現「穩中有進，進中提質」，為高質量發展奠定了堅實基礎。同時，綠城中國連續榮膺「中國房地產百強企業綜合實力Top10」「中國房地產高質量發展優秀企業」等榮譽，並以人民幣1,176億元的品牌價值位列行業Top3。

業績概覽

本年度本集團取得收入人民幣1,549.66億元，較2024年的人民幣1,585.46億元下降2.3%。本年度本公司股東應佔利潤人民幣0.71億元，較2024年的人民幣15.96億元下降95.6%，主要是由於房地產市場仍處於調整期，且公司為促進長遠發展，繼續積極推動長庫存去化，導致2025年度收入結轉的毛利率以及分佔合營企業及聯營公司業績下降。此外，本公司在2025年度計提相關資產減值及公平值變動損失淨額人民幣49.21億元(2024年：人民幣49.17億元)，進而影響了股東應佔利潤。

營銷端：精準施策，佔位穩進

2025年，房地產市場分化明顯，本公司精準施策，整體銷售表現穩中有進。綠城集團累計取得總合同銷售面積約1,208萬平方米，總合同銷售金額約人民幣2,519億元，較2024年進一步躍升至全國第二。自投項目累計取得合同銷售面積約466萬平方米，合同銷售金額約人民幣1,534億元；其中歸屬於綠城集團的權益金額約人民幣1,043億元。自投銷售及權益銷售排名亦提升至全國第五位。自投項目銷售均價保持行業較高水平，約每平方米人民幣32,924元。代建管理項目累計取得銷售面積約742萬平方米，銷售金額約人民幣985億元。

結構優化，優勢鞏固。結構布局更加聚焦，一二綫等高能級銷售額佔比達84%，同比提升5個百分點，長三角區域佔比達71%，為快速實現銷售回款提供有力支撐，全年回款率達101%，維持行業標杆水平。同時持續強化市佔優勢，在杭州、蘇州、西安、長沙等14個城市位列當地前五，進入前十的城市數量增加至21城。

審時度勢，動態校準。年內高效首開54個項目，平均首開去化率保持69%的較高水平。在市場窗口期，公司全力保障爭創溢價，25個首開項目實現溢價，其中上海潮鳴東方等項目充分發揮溢價能力，動態貨值提升顯著。面對市場下行，圍繞「產品、展示、蓄客、推售、定價」5個維度，動態校準營銷策略，堅持「一盤一策」，精準把控，量價平衡。

精進能力，助力去化。核心能力持續精進，一方面通過老盤新作打法升級，存量去化有力有效，21年及以前的庫存去化約人民幣328億元；另一方面升級車位全周期管控，車宅去化比進一步提升至1.51倍。數字營銷持續強化，降本增效顯著，年內成交佔比達21.5%，同比提升9.4個百分點，成交費率僅0.52%，折合節約中介費約人民幣2.7億元。

投資端：守牢底線，質優量足

2025年，本公司在守牢安全底線的前提下，積極搶開局，充分踐行「一年兩熟」，有效保證當年轉化。同時強化投資研判，優化迭代投研工具，持續夯實精確度，投後兌現度維持高位。年內，本公司新增項目50個，可售面積約318萬平方米，本集團承擔成本約人民幣511億元，預計新增貨值達人民幣1,355億元，位列行業第四。新拓項目平均權益比約69%，持續保持較高水平。

搶抓開局，確保轉化。年內，整體投資憑藉「早」和「快」充分實現量上的「多」。新拓轉化率達33%，同比提升3個百分點，實現當年銷售額人民幣453億元，其中杭州悅海棠、西安綠汀芳菲等4個項目已清盤，有力保障公司流動性安全。

持續聚焦，適度擴面。結合市場形勢變化，著重強調精確投資、嚴控風險，在聚焦核心城市外，加強項目研判，積極抓取優質結構性機會。年內新拓項目中，一二綫城市新增貨值達人民幣1,168億元，佔比達86%。長三角貨值佔81%，其中杭州貨值佔38%，同時也在持續深耕的三四綫城市獲取11宗項目，有力積蓄發展動能。

2025年新增土地儲備表

序號	地塊／項目名稱	權益	綠城方 承擔金額 (人民幣 百萬元)	可售面積 (平方米)
1	杭州奧映鳴翠	20.5%	809	79,920
2	杭州溪徑恒廬	36%	583	96,021
3	杭州湖映金沙	47.5%	957	85,203
4	杭州春來晴翠	68%	1,562	155,519
5	杭州悅海棠	96.2%	1,303	71,311
6	杭州麗香庭	37.4%	868	61,707
7	杭州知海棠	97.6%	1,991	100,258
8	杭州翠隱江鄰	41.7%	894	52,363
9	杭州蕙瀾月華	42.5%	652	31,692
10	杭州宸風逸廬	85%	727	33,259
11	杭州曉瀾玉華	59.5%	1,853	87,965

序號	地塊／項目名稱	權益	綠城方 承擔金額 (人民幣 百萬元)	可售面積 (平方米)
12	杭州熙岸曉月	85.1%	1,169	57,401
13	杭州月映金沙	34%	391	65,057
14	杭州潮越萬象	15%	258	64,829
15	杭州未科低密項目	100%	1,798	50,934
16	寧波鳳栖雲廬	87.1%	1,010	41,078
17	余姚沁香園	85%	216	41,146
18	嘉興曉風明月	85%	556	71,734
19	嘉興雲栖玫瑰園	85%	709	58,747
20	舟山桂香園	85%	294	56,834
21	海寧馥香園	85%	271	31,031
22	慈溪鳳起潮鳴	57.8%	1,054	150,691
23	金華鳳鳴汀瀾	85%	489	42,177
24	義烏芝瀾月華	68.2%	399	35,942
25	義烏潮鳴海上	70%	601	41,751
26	台州臻園	63.8%	344	29,815
27	溫嶺湖畔恒廬	85%	690	56,688
28	上海逸廬	100%	2,916	38,975
29	上海潮鳴外灘	100%	6,472	48,886
30	蘇州沁百合	85%	1,215	53,542
31	蘇州鳳起潮鳴	55.3%	2,947	142,405
32	蘇州玫瑰園二期	100%	4,667	92,649
33	南京雲廬	85.2%	871	56,806
34	南京鳳起潮鳴	60%	1,072	39,646
35	合肥燕語春風	85%	240	47,235
36	濟南潤百合	42.5%	102	26,379
37	大連燕語春風	85%	215	46,915
38	大連玉海棠	85%	134	17,646
39	武漢外灘玫瑰園	85.2%	566	24,411
40	武漢沁百合	100%	392	29,158
41	長沙悅海棠	91.9%	918	113,622
42	廣州雲樾和鳴	49%	653	40,308
43	廣州臻園	60%	298	17,195
44	深圳錦和玉鳴	42.5%	516	55,022
45	佛山錦海棠	63.8%	498	65,834
46	成都潤百合	86.3%	622	34,913
47	西安潤百合	61.6%	859	132,822
48	西安桂冠東方	49.1%	443	74,318
49	西安綠汀芳菲	85.1%	448	74,763
50	西安長安玉華	92.6%	1,637	152,026
合計			51,149	3,176,549

截至2025年12月31日止，本集團總土地儲備結構安全，有力支撐公司可持續的穩健發展。土地儲備項目共146個(包括在建及待建)，總建築面積約2,371萬平方米，其中權益總建築面積約為1,506萬平方米；總可售面積約為1,567萬平方米，權益可售面積約為972萬平方米。高能級城市佔比較2024年末進一步提升，一二線城市貨值佔比約80%，長三角區域佔比約64%。

產品端：迭代創新，再攀新高

年內，本公司以品質為底綫，「好房子」技術體系為核心，通過持續的創新研發、精細的品質管控及精益的成本挖潛，進一步彰顯行業標杆實力，連續四年榮膺三大權威榜單產品力TOP1，並斬獲122項國內外設計大獎。

好房迭代，聚力創新。在原有四大核心技術體系基礎上，進一步整合客戶需求和落地應用反饋，升級並聚焦應用十大技術系統，新拓項目整體應用率達91%。同時持續研發與創新實踐，成立產品創新研究院，啟用AI圖雲平台實現圖紙全自動整理，顯著提效，並落地「玉鳴實驗室」、「桂遇好房」、「感官檔案館」三類好房子實驗室，持續推動產品力升級。

精進品控，築牢底綫。聚焦客戶敏感點，強化工藝技術要求，完善第三方品質評估體系，加強品質風險預控。同時全面開展施工安全專項治理行動，精進工程管理，築牢品質與安全雙底綫，夯實公司高質量發展的根基。

精益降本，提升優勢。強化投前精研，更新31城「一城多值」數據庫，持續助力提升公司投資競爭力；動態落實精細化管控，實現全過程多維度降本，平均單方建造成本較2024年進一步降低約人民幣115元。

運營端：精益管控，保持優勢

近年來，本公司以「大運營」體系為抓手，打通投資、設計、工程、營銷等環節，大幅提升管控精度，經營調度有序高效，運營效率穩居行業第一梯隊。

效率領先，優勢鞏固。年內，在行業管控從嚴、方案報批普遍延長的背景下，本公司整體開發效率仍保持顯著領先優勢。整體項目從拿地到實景示範區開放平均5.4個月，到首開平均6.1個月，至交付平均26.2個月。其中，多地項目實現突破，大連項目從拿地至首開平均4.5個月，廣州項目從拿地至首開平均4.6個月，蘇州項目從拿地至交付平均24.5個月。

品質交付，增值品牌。年內所有項目如期高質量交付，自投及代建板塊合計交付項目210個，交付面積約2,269萬平方米，交付戶數約11.9萬戶。整體交付滿意度達94分，較2024年進一步提升。

組織端：精簡優化，增效競先

年內，為進一步提升管控效率，支撐戰略達成，本公司對機構設置局部優化，責權體系全面拉通，著重增強總部管控與城市深耕能力，增強組織韌性，使得組織保障更高效、更高質、更靈活。同時，公司持續升級隊伍人才結構，對外精準引進202名核心人才，補強關鍵戰力，對內深化內部聯動，推動705人次內部人才流動，激活內生動力，顯著提升人才儲備並實現人才分布的合理化。2025年，本公司人均效能保持行業領先水平，非營銷人員人均在建面積超12,400平方米；員工高度認同公司願景，組織敬業度總分較2024年進一步提升至93%，持續位於行業80分位以上。

融資端：成本壓降，結構改善

2025年，儘管行業整體仍處於深度調整階段，但本集團依托強大的股東背景、穩健的經營態勢和扎實的財務根基，持續獲得金融機構的大力支持，資本市場融資渠道亦保持通暢。截至2025年末，總借貸加權平均融資成本降至3.3%，較2024年末的3.7%下降40個基點。

境內融資方面，一級市場累計發行17期債券，總額達人民幣148.91億元，其中包括2-3年期信用債人民幣100億元和1年期供應鏈ABN人民幣48.91億元。中長期限信用債融資成本顯著壓降，創三年期中票發行利率新低，3月發行利率曾達4.37%的高位，9月則降至3.18%。二級市場債券表現強勁，自3月以來估值收益率大幅下行，債券價格上漲，持續提振投資者信心。

境外融資方面，全年完成境外債務置換約10.06億美元，並成功發行三年期5億美元優先票據，對近年來中資地產板塊美元債發行具有里程碑意義，充分彰顯公司信用實力。截至2025年末，境外債比重約14.7%，較2024年末進一步降低1.7個百分點，債務結構進一步改善。

代建：高質發展，引領行業

本公司附屬公司綠城管理控股有限公司(「綠城管理」)堅守輕資產戰略定力，持續深化組織改革，全面夯實核心能力，以穩固的基本盤和穩健的經營業績，行業影響力持續提升，連續十年榮獲「中國房地產代建運營引領企業」Top1，並獲30餘項行業Top1榮譽及117項產品榮譽。

2025年，綠城管理展現出強勁的發展韌性與領跑姿態。一方面，經營更加穩健優質。新拓代建面積約3,535萬平方米，新拓代建費約人民幣93.5億元，市佔率連續十年位列第一；財務狀況健康向好，綠城管理實現經營性現金流同比大幅增長42.3%至人民幣4.15億元，為高質穩健發展築牢安全墊。另一方面，服務能力持續提升。年內高質量交付1,451萬平方米，為超8萬戶業主匠築美好新居，實現交付面積連續5年超千萬方；委托方滿意度和業主滿意度分別在98分和92分高位，持續為B端客戶和C端業主兌現經營承諾。全國多地標杆項目快速落地、多點開花，產品展示效果大幅提升，強效助力項目拓展和銷售兌現。

綠城+：賦能主業，創造價值

綠城+板塊持續發力，積極賦能主業，生態協同效應凸顯。生活科技業務方面，聚焦裝飾、建築兩大核心業務，全年完成260餘個項目的品質交付。EPC業務全周期管控持續強化，家裝定制業務規模首次突破人民幣10億元。商用運營方面，布局多元業態，持續深化綜合業態協同管理能力，重磅推出「桂玥會」會員平台，首年上綫會員數突破117萬，提升流量全域轉化。康養業務堅持輕資產模式，運營能力、品牌影響力持續提升。小鎮運營方面，年內成功簽約3個產業服務項目，小鎮IP進一步強化，全年IP活動超400餘場，蟬聯「2025中國特色小鎮運營領先品牌」等多項榮譽。

ESG：深耕綠建，彰顯擔當

本公司深耕綠色建造領域，切實履行社會責任，全面提升治理效能。截至2025年12月31日累計建設綠色建築項目364個，本年新增綠色建築認證面積約246萬平方米，在建項目中應用裝配式建築技術的項目個數佔比達85%，同比提升5個百分點，助力行業綠色低碳轉型。2025年為「踢球去」「種春風」兩大公益品牌落地十一周年，其中，「踢球去」累計吸引1,200支球隊、18,000名球員參與；「種春風」累計栽種梭梭樹超16萬棵、綠化民勤沙漠2,400餘畝，兩大品牌深度融合併延伸至助學公益，構建「治沙+富民+育人」多元公益生態。管治方面持續完善制度體系建設，年內新增並優化三項ESG政策，累計發布管理制度381項；同時升級風控管理機制，年內開展風控合規培訓逾百場、反貪污培訓75次，築牢風險防控防綫。公司ESG管治成效顯著，截至本公告日期，獲MSCI AA級、Wind AA級評級，彰顯ESG管理核心競爭力與行業標杆地位。

前景展望

展望2026年，房地產市場仍將處於「築底中轉型」的關鍵階段，預期市場將緩慢築底，供需關係再平衡，結構更趨分化；政策方面，從「應急需求刺激」轉向「系統性制度重構」，構建房地產發展新模式；競爭方面，市場份額和優質資源加速向頭部企業集中，行業競爭從「資源驅動」轉向「能力驅動」。同時，房地產作為國民經濟支柱行業的定位不變，制度重構也將為綠城這樣的品質房企帶來更多的發展機會。

為了應對行業深度調整與系統性轉型帶來的挑戰與機遇，綠城堅持戰略引領，編製戰略2030規劃，明確以「TOP10中的全品質標杆」為核心目標，以「房產開發、房產代建」為兩大重點業務，以「最懂客戶、最懂產品」為兩大戰略支點，著力提升六大關鍵能力，引領公司穩健可持續發展。

在具體經營上，本公司將以「現金流安全」為核心，持續固本強基，提質增效，著重夯實如下經營舉措。

一是做優存量，優做增量。

加快庫存去化。以市場為導向，靈活調整營銷策略，一盤多策，一時一策；持續強化數字營銷和全渠道管理，加快費效提升，提升營銷競爭力。

精細考量投資。保持投資理性，提升投研深度和細緻度，項目要投好投足，努力做到投一成一；量價要極精極細，堅守經營底綫、品質底綫。

二是風控護航，細化管控。

強化風險管控。著力現金流管理、優化資產負債結構，確保流動性穩健；加強風控合規體系建設，提升全周期抗風險能力。

提升管理精度。精益運營調度，前置經營策劃，詳細鋪排，靈活應對，提升管理效能；精細成本適配，圍繞客戶敏感點，聚焦性價比提升，有效落實全價值鏈成本管控。

三是推進創新，塑造優勢。

落地產品創新。加強研發設計能力，加快創新模塊研究，持續升級綠城好房子體系；強化投前、落地及呈現全流程產品管控，打磨每一個細節，保持產品力持續引領。

強化數智應用。持續探索數智化與業務的融合場景，加快開發全流程的數智化應用突破，助力管理提效，支撐經營決策。

四是能力升維，強化賦能。

拓寬代建空間。持續進階代建全方位能力，鞏固市佔領先優勢；依託股東資源，積極探索代建出海機遇，拓寬發展空間。

聚焦業務賦能。落實戰略要求，集中優勢資源，加強主業賦能，持續提升綠城+板塊業務的核心能力，創造經營價值。

2026年，綠城中國自投項目可售貨值約人民幣1,631億元(不含2026年新獲取項目當年可推盤貨值)，可售面積約523萬平方米。整體結構安全穩健，一二綫城市貨值佔比達85%，較去年進一步提升。本集團預計2026年全年竣工項目／分期總建面約546萬平方米。截至2025年12月31日，本集團累計已售未結轉的金額約為人民幣1,610億元(權益：約人民幣1,071億元)，權益比約67%，保持較高水平。

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1,549.66億元，其中物業銷售收入佔比95.0%，項目管理收入佔比2.0%，設計及裝修收入佔比1.5%，持有物業運營收入等佔比1.5%，較2024年的人民幣1,585.46億元下降2.3%。

本年度本集團實現物業銷售收入人民幣1,471.90億元，與2024年的人民幣1,470.17億元基本持平。本年度物業收入結轉面積為5,738,870平方米，較2024年6,352,079平方米減少9.7%。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣25,648元，較2024年的每平方米人民幣23,145元上升10.8%，主要是因為本年度結轉收入的項目中銷售佔比較高的上海外灘蘭庭、上海沁蘭園、上海留香園、杭州芝瀾月華等銷售均價較高。

本年度浙江地區項目實現物業銷售收入人民幣722.90億元，佔比49.1%，位居首位。上海地區項目實現物業銷售收入人民幣263.33億元，佔比17.9%，位居第二。江蘇地區項目實現物業銷售收入人民幣100.67億元，佔比6.8%，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1,293.54億元，佔比87.9%，別墅銷售收入人民幣159.10億元，佔比10.8%，寫字樓及其他銷售收入人民幣19.26億元，佔比1.3%。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣30.66億元，較2024年的人民幣33.78億元下降9.2%，主要是房地產市場整體下行影響帶來代建收入下降所致。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣23.38億元，較2024年的人民幣31.13億元下降24.9%，主要是在房地產市場整體下行背景下，為控制項目風險，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9.93億元，較2024年的人民幣10.30億元略有下降。本年度實現投資性物業租金收入人民幣2.98億元，較2024年的人民幣2.85億元上升4.6%，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184.71億元，較2024年的毛利人民幣202.25億元下降8.7%，主要是房地產市場整體下行導致物業銷售及代建板塊毛利下降。

本年度本集團實現毛利率為11.9%，較2024年的12.8%下降0.9個百分點。其中物業銷售毛利率11.2%，較2024年的11.7%下降0.5個百分點，主要是本集團為促進長遠發展，積極推動長庫存去化，導致部分貨值折損所致。

其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣14.76億元，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2024年人民幣29.33億元減少49.7%，主要是銀行存款利率下降以及應收關聯方利息收入減少導致利息收入下降人民幣13.10億元，同時受合營企業及聯營公司項目個數減少影響，綜合服務收入下降人民幣1.86億元。

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39.64億元，相比於2024年人民幣44.41億元減少人民幣4.77億元，同比下降10.7%，主要是本集團組織效率提升，同時進一步精益管理各項費用。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22.34億元(2024年：人民幣23.74億元)，較上年減少人民幣1.40億元，同比下降5.9%。本年度本集團發生的日常運營費用為人民幣12.48億元(2024年：人民幣16.05億元)，較上年減少人民幣3.57億元，同比下降22.2%。

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31.01億元，相比於2024年的人民幣33.23億元減少人民幣2.22億元，同比降低6.7%。本年度本集團發生人力資源成本人民幣10.15億元(2024年：人民幣10.59億元)，較上年減少人民幣0.44億元，同比降低4.2%。本年度本集團發生營銷活動費用人民幣16.72億元(2024年：人民幣17.76億元)，減少人民幣1.04億元，同比降低5.9%。人力資源成本和營銷活動費用小幅下降，主要是依據國際財務報告準則第15號—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，本年度結轉收入略有下降，相應分攤的銷售佣金及銷售代理費降低2.3%。本年度本集團發生日常運營費用人民幣2.06億元(2024年：人民幣2.25億元)，較上年減少人民幣0.19億元，同比降低8.4%。

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22.26億元，相比於2024年的人民幣25.79億元減少人民幣3.53億元。本年度本集團總利息開支為人民幣56.52億元，較2024年的人民幣73.06億元減少人民幣16.54億元，主要是平均佔用資金下降及利息成本下降。本年度加權平均利息成本為3.3%，較2024年的3.9%下降60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5.98億元，分佔聯營公司業績為虧損人民幣5.36億元，合共為虧損人民幣11.34億元，較2024年的虧損人民幣6.33億元，增加虧損人民幣5.01億元，主要是近幾年新拓項目權益比例上升，新增合營企業及聯營公司項目減少，導致銷售收入下降以及受房地產行業下行影響毛利率下降所致。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣14.10億元的土地增值稅(2024年：人民幣14.91億元)和人民幣11.93億元的企業所得稅(2024年：人民幣14.37億元)。本年度土增稅佔收入比例為0.9%，與2024年的0.9%持平。本年度企業所得稅同比減少主要是除稅前利潤下降。

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29.01億元(2024年：人民幣40.39億元)，主要是本集團積極推動長庫存去化，部分業態可變現淨值低於賬面價值；以及本年度本集團應用國際財務報告準則第9號，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20.35億元(2024年：人民幣10.25億元)。

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2025年12月31日，本集團有合同負債餘額人民幣1,090.18億元，較2024年12月31日的人民幣1,469.59億元減少人民幣379.41億元，下降25.8%，主要是本年度物業預售收入減少。於2025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96.25億元，較2024年12月31日的人民幣133.89億元減少人民幣37.64億元。

於2025年12月31日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣328.36億元，較2024年12月31日的人民幣262.92億元，增加人民幣65.44億元，增長24.9%，主要是本年度新增合聯營公司銷售情況良好。

融資來源及流動性

於2025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632.38億元(2024年12月31日：人民幣729.88億元)，其中銷售監管資金人民幣224.03億元(2024年12月31日：人民幣240.31億元)，總借貸人民幣1,333.86億元(2024年12月31日：人民幣1,371.87億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣701.48億元(2024年12月31日：人民幣641.99億元)。淨資產負債率(淨負債／權益總額)為66.4%，與2024年12月31日的56.6%相比增長9.8個百分點，主要是銀行存款及現金減少人民幣97.50億元，但仍保持在合理水平，另一年內到期借貸餘額為人民幣247.44億元，較2024年12月31日的人民幣316.63億元減少人民幣69.19億元，佔總借貸的佔比為18.6%，較2024年12月31日的23.1%下降4.5個百分點，創歷年新低。銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.6倍，較2024年12月31日的2.3倍增加0.3倍，創歷年新高，現金流較為充足，債務結構也十分合理，為本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。本年度本公司購買交叉貨幣利率掉期及外匯遠期合約共計8.9億美元以減少外幣債務的匯率風險，平均降低融資成本2.3個百分點。本年度產生匯兌淨收益人民幣1.60億元(2024年：虧損人民幣1.17億元)。

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2025年12月31日，抵押貸款保證為人民幣160.47億元(2024年12月31日：人民幣242.95億元)。

資產抵押

於2025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1,034.47億元(2024年12月31日：人民幣1,355.07億元)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2025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8.79億元(2024年12月31日：人民幣9.14億元)。

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

為中交集團提供裝飾與安裝服務

詳情請參閱本公司於2026年2月3日發佈的公告。於2026年2月3日，本公司與中國交通建設集團有限公司(「中交集團」)訂立裝飾及安裝框架協議(「2026年裝飾及安裝框架協議」)，以規管本集團向中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人提供裝飾及安裝服務。在簽署2026年裝飾及安裝框架協議前，本集團已多次受中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人委托，為其建築項目提供裝飾及安裝服務。本公司與中交集團簽署2026年裝飾及安裝框架協議旨在精簡單一框架項下的有關交易。

於2026年裝飾及安裝框架協議期限內，中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人可根據2026年裝飾及安裝框架協議的條款及條件委聘本集團提供裝飾及安裝服務，當中可能包括建築施工、安裝工程、園林景觀、精裝修工程、幕牆、外牆裝飾、智能化設計施工、弱電工程以及其他相關配套服務。

為確保本集團向中交集團、其附屬公司和／或聯繫人提供的裝飾及安裝服務項目的條款不優於本集團向獨立第三方提供的同類服務，本公司管理層將遵循以下定價程序：

- (a) 若涉及招投標程序，應依據中標條款，按照相關適用規則和法規(如有)釐定代價。
- (b) 若無招投標程序，個別協議的代價則應綜合考量市場環境、項目特殊要求、工期要求及同類服務現行市場價格(包括本集團向獨立客戶提供的同類服務價格)等多重因素，經公平協商後釐定。在本公司與中交集團簽訂個別協議之前，由相應業務單位市場拓展部或營銷部協同成本條綫及項目團隊根據客戶需求、公司價格體系測算成本，並對比常規業務中向至少三家獨立客戶提供同類服務報價後擬定價格，最終由業務單位工程分管領導及業務單位負責人共同商討決策定價。

董事會認為，上述方法和程序能夠確保交易在正常商業條款下進行，且不會損害本公司及其少數股東的利益。

根據2026年裝飾及安裝框架協議約定，預計2026年2月3日至12月31日期間的最高年度交易金額不超過人民幣1.95億元，截至2027年12月31日止年度不超過人民幣2.70億元，截至2028年12月31日止年度不超過人民幣2.91億元(「交易上限」)。

在確定交易上限時，本公司已綜合考量以下因素：

- (a) 本公司根據既往交易產生的歷史金額。2025年，中交集團、其附屬公司和／或聯繫人委託的裝飾安裝工程交易金額較2024年顯著增長約9.1倍。預計在2026年裝飾及安裝框架協議期限內與中交集團的進一步深化合作將持續。

- (b) 根據本公司評估，預計2026年與中交集團發生的擬招標或預期籌備中的分包項目的合同金額將增長約2.9倍，預計為人民幣3億元(2025年：人民幣7,646.5萬元)，評估依據包括：(i)管理層對中交集團擬招標或預期籌備中的預計於期限內開展或進行的項目數目及類型的初步計劃；(ii)現有項目的推進階段；(iii)基於歷史可比中標率對已識別招標情況進行轉化率評估。董事會基於最新可得資訊作進一步假設，截至2026年、2027年和2028年12月31日的三年期間，預計年度合同金額將保持穩定。
- (c) 董事會還假設了每筆交易的收入確認模式。根據歷史項目產出確認經驗，每個項目周期的年度交易金額將在三年期間內分階段確認，其中大部分在第一年確認，第二年和第三年各確認較小部分，另保留少量款項作為品質保證金。因此，2026年裝飾及安裝框架協議條款所規定的年度交易上限差異，反映的是這些預設的付款時間差異，而非支付期間合同金額的波動。這些交易上限代表了預計每年確認的實際交易金額。
- (d) 本公司經考慮與中交集團的深化合作後注意到，將經常性交易整合至單一框架下，有望簡化執行流程並促進多個並行工作流程的處理。儘管該框架協議概無強制任何一方進行交易，亦不賦予任何一方排他性權力，惟預期於2026年裝飾及安裝框架協議期限內，規範化的審批及定價流程將支持更多單個交易項目。因此，交易上限反映了由於該標準化框架，本公司與中交集團之間預期交易量的增長；
- (e) 假設在截至2028年12月31日的三年期間內，市場環境、運營狀況、商業環境及政府政策均不會發生任何可能對本集團業務產生重大影響的不利變化或干擾；及
- (f) 合理緩衝空間，以應對服務交付與項目計費節點之間的時間差異、項目時間表的可能加速，以及對費用水準的適度通脹效應。

董事會經審議上述理由後認為，2026年裝飾及安裝框架協議中的交易上限合理可行，符合本公司及股東的整體利益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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日宣布接受及回購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。本公司於2025年4月29日及2025年7月14日分別償還了2025年4月票據及2025年7月票據到期未償還金額。

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、2025年2月18日及2025年2月24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2025年12月31日，本集團總共僱用8,734名僱員(2024年12月31日：8,765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。

企業管治守則的修訂於2025年7月1日起生效，且新的企業管治守則的要求將適用於本公司自2025年7月1日或之後開始的財政年度的企業管治報告和年度報告。本公司將繼續檢討並提升企業管治措施，以確保符合新的《企業管治守則》並符合最新發展。

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布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2025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2026年6月29日(星期一)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

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付任何末期股息(2024年：每股人民幣0.30元)。

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：由2026年6月24日(星期三)至2026年6月29日(星期一)(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2026年6月23日(星期二)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2025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。

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
劉成雲

中國，杭州
2026年3月30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陳國邦先生；以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、秦悅民先生及熊良俊先生。