

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：09979)

**截至2025年12月31日止年度
的全年業績公告**

綠城管理控股有限公司(「綠城管理」或「本公司」或「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)根據國際財務報告準則編製的截至2025年12月31日止年度(「本報告期」或「本期」)的經審核綜合全年業績連同上個財政年度比較數字。該等經審核綜合全年業績經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並獲董事會批准。

董事會建議宣派截至2025年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.0916元及特別股息每股人民幣0.0419元，合計為人民幣267百萬元，惟須待本公司股東(「股東」)於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。

業務摘要

- 實現收入約人民幣31.2億元，毛利率約40%。
- 本公司擁有人應佔淨利潤約人民幣4.19億元。
- 經營活動現金淨流入達人民幣4.152億元，較截至2024年12月31日止年度增長42%。
- 銀行結餘及現金(不包括已抵押銀行存款)達人民幣14.0億元，保持健康充裕。
- 新拓代建項目的總建築面積為3,535萬平方米，較截至2024年12月31日止年度下降約3.1%；新拓代建項目代建費為人民幣93.5億元，較截至2024年12月31日止年度增長約0.4%，穩居行業第一。
- 董事會建議宣派末期股息每股人民幣0.0916元及特別股息每股人民幣0.0419元。

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2025年年報所載的經審核年度綜合財務報表：

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	3	3,120,143	3,441,234
服務成本		<u>(1,881,480)</u>	<u>(1,735,670)</u>
毛利		1,238,663	1,705,564
其他收入	4	60,707	111,646
其他收益及虧損	5	(140,921)	(130,701)
銷售及營銷開支		(102,040)	(91,377)
行政開支		(477,867)	(481,081)
融資成本	6	(2,985)	(5,222)
預期信貸虧損模式項下的減值虧損，扣除撥回		(920)	(98,328)
出售合營公司之(虧損)/收益		(4)	2,781
出售一間聯營公司的收益		1,014	694
分佔聯營公司業績		1,330	12,548
分佔合營公司業績		<u>8,934</u>	<u>10,525</u>
除稅前利潤	7	585,911	1,037,049
所得稅開支	8	<u>(199,935)</u>	<u>(246,520)</u>
年內利潤		<u><u>385,976</u></u>	<u><u>790,529</u></u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		419,036	801,134
非控股權益		<u>(33,060)</u>	<u>(10,605)</u>
		<u><u>385,976</u></u>	<u><u>790,529</u></u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他全面收入／(虧損) 於其後期間不會重新分類至損益之其他全面 收入／(虧損)：			
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入 其他全面收入」)的股本投資的公平值收益／(虧損) (扣除稅項)		<u>17,928</u>	<u>(6,529)</u>
年內其他全面收入／(虧損)		<u>17,928</u>	<u>(6,529)</u>
年內全面收入總額		<u><u>403,904</u></u>	<u><u>784,000</u></u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		436,964	794,605
非控股權益		<u>(33,060)</u>	<u>(10,605)</u>
		<u><u>403,904</u></u>	<u><u>784,000</u></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 0.21 元</u>	<u>人民幣 0.41 元</u>
攤薄	10	<u>人民幣 0.21 元</u>	<u>人民幣 0.40 元</u>

綜合財務狀況表

2025年12月31日

	附註	2025年 12月31日 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		78,077	80,639
無形資產	11	152,613	275,392
使用權資產		7,131	12,446
商譽		981,761	981,761
於聯營公司的權益		91,154	93,405
於合營公司的權益		318,372	297,190
按公平值計入其他全面收入的股本工具		73,522	49,409
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產		5,345	5,000
遞延稅項資產		71,985	69,669
其他非流動資產		212,095	206,790
總非流動資產		<u>1,992,055</u>	<u>2,071,701</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	12	1,044,577	1,119,432
合同資產	13	1,541,847	1,344,663
應收關聯方欠款		447,338	493,757
已抵押銀行存款		95,410	228,928
銀行結餘及現金		1,399,917	1,518,287
總流動資產		<u>4,529,089</u>	<u>4,705,067</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,475,024	1,286,085
合約負債		497,833	545,752
應付關聯方欠款		402,201	420,702
應付所得稅項		346,844	325,024
其他應付稅項		53,485	59,382
租賃負債		4,344	5,720
按公平值計入損益的金融負債		—	151,034
總流動負債		<u>2,779,731</u>	<u>2,793,699</u>
流動資產淨值		<u>1,749,358</u>	<u>1,911,368</u>
總資產減流動負債		<u>3,741,413</u>	<u>3,983,069</u>

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	2,151	4,725
遞延稅項負債	24,763	36,763
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	26,914	41,488
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	3,714,499	3,941,581
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	16,679	16,769
儲備	3,600,888	3,793,401
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	3,617,567	3,810,170
非控股權益	96,932	131,411
	<hr/>	<hr/>
總權益	3,714,499	3,941,581
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務報表附註

2025年12月31日

1. 一般資料

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。本公司的註冊辦事處及主要營業地點地址載於年報「公司資料」一節。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。本集團的主要業務為提供代建服務。

本公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」），與綜合財務報表的呈列貨幣相同。

2. 國際財務報告準則會計準則修訂本的應用

本年度強制生效的國際財務報告準則會計準則修訂本

本集團已就編製於本年度的財務報表首次應用國際會計準則第21號修訂本缺乏兌換性。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂。

國際會計準則第21號修訂本訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂本要求披露能夠讓財務報表使用者了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團交易的貨幣以及海外附屬公司、分支機構、合營企業及聯營公司換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可互換，故該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

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。

已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則會計準則及其修訂本

本集團尚未於該等財務報表提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則會計準則及其修訂本。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(如適用)生效時應用該等準則。

國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
國際財務報告準則第19號及其修訂本	不具公共問責性之附屬公司披露 ²
國際財務報告準則第9號和國際財務報告準則第7號修訂本	對金融工具的分類及計量的修訂 ¹
國際財務報告準則第9號和國際財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
國際財務報告準則第10號和國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資 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卷	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號修訂本 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 尚未釐定強制生效日期但可供採用

3. 收入及分部資料

截至2025年12月31日止年度，本集團對內部報告結構進行了重組，導致其可呈報分部的構成發生變化。本集團將商業代建分部與政府代建分部合併。主要經營決策者開始就所有代建業務整體作出戰略決策。過往年度的分部披露已重列，以與本年度呈列方式一致。

(a) 客戶合約收入分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
隨時間確認收入：		
代建業務	3,065,780	3,378,336
其他	54,363	62,898
總計	<u>3,120,143</u>	<u>3,441,234</u>

(b) 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(統稱為「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。

本集團的綜合收入及業績均源自中華人民共和國(「中國」)(居住國)市場，且本集團的所有非流動資產均位於中國。

由於無須定期向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。

本集團根據國際財務報告準則第8號經營分部的報告分部如下：

- (1) 代建 – 向項目擁有人及政府提供物業開發管理服務
- (2) 其他(包括(i)為於2020年8月本集團取得一級資質前由本集團投得的若干政府項目提供的代建服務；及(ii)建築設計及其他諮詢服務等)

就代建服務而言，主要經營決策者審閱各項代建服務項目的財務資料，故各項代建服務項目構成獨立經營分部。然而，代建服務項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似。因此，所有代建服務項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

主要經營決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤(包括分佔聯營公司及合營公司業績，但不包括若干其他收入、強制按公平值計入損益計量的金融資產公平值變動、行政開支、融資成本、匯兌損益、預扣所得稅及品牌使用費)評估經營分部的表現。向主要經營決策者提供的財務資訊的計量方式與編製綜合財務報表時所採用的會計政策一致。

本集團按報告分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2025年12月31日止年度

	代建業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
外部收入	3,065,780	54,363	3,120,143	-	3,120,143
分部間收入	916	1,248	2,164	(2,164)	-
總計	3,066,696	55,611	3,122,307	(2,164)	3,120,143
分部業績	531,244	59	531,303	437	531,740
未分配其他收入					1,037
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動的未分配收益					345
未分配行政開支					(25,628)
未分配融資成本					(55)
未分配匯兌虧損					(2,425)
未分配預扣所得稅					(53,000)
未分配品牌使用費					(66,038)
年內利潤					385,976

截至2024年12月31日止年度

	代建業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
外部收入	3,378,336	62,898	3,441,234	–	3,441,234
分部間收入	<u>507,815</u>	<u>1,909</u>	<u>509,724</u>	<u>(509,724)</u>	<u>–</u>
總計	<u><u>3,886,151</u></u>	<u><u>64,807</u></u>	<u><u>3,950,958</u></u>	<u><u>(509,724)</u></u>	<u><u>3,441,234</u></u>
分部業績	<u><u>894,778</u></u>	<u><u>5,792</u></u>	<u><u>900,570</u></u>	<u><u>438</u></u>	<u><u>901,008</u></u>
未分配其他收入					431
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動的未分配收益					519
未分配行政開支					(14,668)
未分配融資成本					(30)
未分配匯兌虧損					(24,406)
未分配預扣所得稅					(25,000)
未分配品牌使用費					<u>(47,325)</u>
年內利潤					<u><u>790,529</u></u>

其他分部資料

截至2025年12月31日止年度

	代建業務 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
計量分部損益包括的金額：					
預期信貸虧損模式下的減值虧損 (扣除撥回)	(627)	(293)	(920)	—	(920)
其他非流動資產的減值虧損	—	(2,999)	(2,999)	—	(2,999)
無形資產的減值虧損	(72,481)	—	(72,481)	—	(72,481)
分佔聯營公司業績	2,481	(1,151)	1,330	—	1,330
分佔合營公司業績	71	8,863	8,934	—	8,934
物業、廠房及設備折舊	(7,890)	(58)	(7,948)	(45)	(7,993)
無形資產攤銷	(57,678)	—	(57,678)	—	(57,678)
使用權資產折舊	(7,081)	—	(7,081)	(407)	(7,488)

截至2024年12月31日止年度

	代建業務 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
計量分部損益包括的金額：					
預期信貸虧損模式下的減值虧損 (扣除撥回)	(98,363)	35	(98,328)	—	(98,328)
其他非流動資產的減值虧損	—	(18,636)	(18,636)	—	(18,636)
無形資產的減值虧損	(51,149)	—	(51,149)	—	(51,149)
分佔聯營公司業績	3,554	8,994	12,548	—	12,548
分佔合營公司業績	660	9,865	10,525	—	10,525
物業、廠房及設備折舊	(9,155)	(75)	(9,230)	(268)	(9,498)
無形資產攤銷	(65,258)	—	(65,258)	—	(65,258)
使用權資產折舊	(7,867)	—	(7,867)	(936)	(8,803)

4. 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
— 銀行結餘	9,425	43,836
— 向關聯方提供貸款	6,815	41,076
— 向第三方提供貸款	30,301	24,369
	<u>46,541</u>	<u>109,281</u>
政府補助(附註(i))	13,762	1,861
其他非流動資產總租金收入	—	89
其他	404	415
	<u>14,166</u>	<u>2,365</u>
總計	<u><u>60,707</u></u>	<u><u>111,646</u></u>

附註：

- (i) 該等款項主要入賬為(a)退稅及福利；及(b)從中國政府部門獲得的企業發展支援，其並無施加任何條件。

5. 其他收益及虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
無形資產減值	(72,481)	(51,149)
按公平值計入損益的金融負債的公平值變動的虧損	—	(28,826)
匯兌虧損	(2,425)	(24,406)
出售其他非流動資產的虧損	(16,577)	(12,300)
其他非流動資產的減值	(2,999)	(18,636)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	614	2,333
按公平值計入損益的金融資產產生的收益	345	519
提前終止租賃的收益	—	53
收購附屬公司應付對價產生的變動	(48,966)	—
其他	1,568	1,711
	<u>1,568</u>	<u>1,711</u>
總計	<u><u>(140,921)</u></u>	<u><u>(130,701)</u></u>

6. 融資成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
第三方貸款的利息開支	(2,525)	(2,422)
租賃負債的利息	(460)	(573)
關聯方貸款的利息開支	—	(391)
應收票據的利息	—	(1,836)
總計	(2,985)	(5,222)

7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤經扣除：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
董事薪酬	11,645	11,671
薪酬及其他福利	1,041,572	1,095,194
退休福利計劃供款	29,684	49,203
員工成本(包括董事薪酬)	1,082,901	1,156,068
確認為費用的研究開發成本(包含在行政開支中)	19,898	23,591
物業、廠房及設備折舊	7,993	9,498
無形資產攤銷	57,678	65,258
使用權資產折舊	7,488	8,803
無形資產減值	72,481	51,149
預期信貸虧損模式項下之減值虧損淨額，扣除撥備	920	98,328
核數師薪酬	3,729	3,396

8. 所得稅開支

本集團所得稅開支的主要構成如下：

	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	217,955	279,498
過往年度撥備不足：		
— 企業所得稅	2,272	5,354
遞延所得稅	(20,292)	(38,332)
總計	<u>199,935</u>	<u>246,520</u>

本公司乃註冊為一間獲豁免公司，因此無須繳納開曼群島稅項。

本公司於香港註冊成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於彼等本年度於香港並無獲得任何應課稅利潤。

根據中國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%，但部分中國附屬公司享有15%優惠利率。

本集團若干於中國營運的附屬公司符合本年度小型微利企業標準，可享有企業所得稅優惠政策。該等合資格中國附屬公司的企業所得稅按照應課稅溢利的25%計算，並應用20%的優惠稅率，因此該等中國附屬公司於本年度的實際企業所得稅稅率為5%。小型微利企業的資格乃每年透過年內企業所得稅申報程序進行重新評估。

適用於以中國法定稅率計算的除稅前溢利的稅務開支與按實際稅率計算的稅務費用的對賬，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	585,911	1,037,049
按25% (2024年：25%) 稅率計算的所得稅開支	146,478	259,262
分佔聯營公司業績的稅務影響	(333)	(3,137)
分佔合營公司業績的稅務影響	(2,796)	(2,193)
不可抵扣開支的影響	4,845	20,726
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損的影響	408	4,795
未確認為遞延稅項資產的可扣稅暫時性差異的影響	416	325
動用先前未確認的未動用稅項虧損	(2,633)	(219)
動用先前未確認的可扣稅暫時性差異	(79)	(614)
應用於遞延稅項及即期稅項的優惠企業所得稅率的影響	(1,643)	(62,779)
5% 預扣稅對本集團中國附屬公司的可分配溢利的影響	53,000	25,000
過往年度撥備不足	2,272	5,354
	<u>199,935</u>	<u>246,520</u>
年內的稅務開支	<u>199,935</u>	<u>246,520</u>

除計入損益的金額外，以下與稅項相關的金額已確認為其他全面收益／(虧損)：

	截至以下日期止年度					
	2025年12月31日			2024年12月31日		
	除稅前款項 人民幣千元	稅務利益 人民幣千元	扣除 所得稅後 款項 人民幣千元	除稅前款項 人民幣千元	稅務利益 人民幣千元	扣除 所得稅後 款項 人民幣千元
不會重新分類至損益之項目： 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／(虧損)	<u>23,904</u>	<u>(5,976)</u>	<u>17,928</u>	<u>(8,706)</u>	<u>2,177</u>	<u>(6,529)</u>

9. 股息

年內，已向本公司股東宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.076元(2024年：每股人民幣零元)，中期股息合計金額為人民幣152,000,000元(2024年：人民幣零元)，其中包含由本集團就股份獎勵計劃保留之股份分派的股息人民幣2,528,000元(2024年：人民幣零元)。2025年中期股息已於2025年12月15日全數派付。

年內，已向本公司股東宣派截至2024年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.24元(2024年：每股人民幣0.40元)及特別股息每股人民幣零元(2024年：每股人民幣0.10元)，末期股息合計金額為人民幣482,400,000元(2024年：人民幣1,005,000,000元)，其中包含由本集團就股份獎勵計劃保留之股份分派的股息人民幣9,253,000元(2024年：人民幣21,551,000元)。2024年末期股息已於2025年7月18日全數派付。

董事會已建議就截至2025年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.0916元及特別股息每股人民幣0.0419元，總金額為人民幣267,000,000元，並須待本公司股東於本公司即將舉行的股東週年大會上批准後方可作實。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利及年內發行在外普通股加權平均數1,972,622,000股(2024年：1,967,440,000)計算。本年度股份數目乃經扣除根據股份獎勵計劃持有之本公司股份後而得出。

每股攤薄盈利金額乃根據截至2025年12月31日止年度母公司普通股權益持有人應佔溢利計算。計算中所使用之普通股加權平均數為年內發行在外普通股數目(用於計算每股基本盈利)，以及假設因本公司授出購股權而產生之所有潛在攤薄普通股視作已行使而發行之普通股加權平均數。

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利	<u>419,036</u>	<u>801,134</u>
	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	千股	千股
股份：		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,972,622	1,967,440
潛在攤薄普通股之影響：		
股份獎勵	<u>7,488</u>	<u>31,123</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,980,110</u>	<u>1,998,563</u>

11. 無形資產

	軟件 人民幣千元	項目項下的 合約權利 人民幣千元	總計 人民幣千元
2025年12月31日			
2025年1月1日的成本，扣除累計攤銷	30,617	244,775	275,392
添置	2,964	–	2,964
轉移	4,416	–	4,416
年內攤銷	(9,526)	(48,152)	(57,678)
年內減值	–	(72,481)	(72,481)
於2025年12月31日	<u>28,471</u>	<u>124,142</u>	<u>152,613</u>
於2025年12月31日：			
成本	51,276	465,717	516,993
累計攤銷及減值	<u>(22,805)</u>	<u>(341,575)</u>	<u>(364,380)</u>
賬面淨值	<u>28,471</u>	<u>124,142</u>	<u>152,613</u>
2024年12月31日			
2024年1月1日的成本，扣除累計攤銷	–	354,139	354,139
添置	14,690	–	14,690
轉移	22,970	–	22,970
年內攤銷	(7,043)	(58,215)	(65,258)
年內減值	–	(51,149)	(51,149)
於2024年12月31日	<u>30,617</u>	<u>244,775</u>	<u>275,392</u>
於2024年12月31日：			
成本	43,896	465,717	509,613
累計攤銷	<u>(13,279)</u>	<u>(220,942)</u>	<u>(234,221)</u>
賬面淨值	<u>30,617</u>	<u>244,775</u>	<u>275,392</u>

本集團持有的無形資產主要是來自與項目所有者簽署的項目管理合約項下的合約權利。截至2022年12月31日止年度，通過從第三方手中收購浙江綠城嶺里建設管理有限公司從而獲得該無形資產。代建合同之合同權利具有有限可使用年期並按直線法約八年攤銷，為所收購代建合同可獲得未來經濟利益的估計期間。

根據於報告期末進行之減值測試，項目合同權利之賬面值減值人民幣72,481,000元(2024年：人民幣51,149,000元)。

12. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	393,660	488,233
減：信貸虧損撥備	<u>(52,236)</u>	<u>(50,793)</u>
	<u>341,424</u>	<u>437,440</u>
其他應收款項	718,047	693,165
減：信貸虧損撥備	<u>(47,757)</u>	<u>(37,875)</u>
	<u>670,290</u>	<u>655,290</u>
預付款項及按金	<u>32,863</u>	<u>26,702</u>
總計	<u>1,044,577</u>	<u>1,119,432</u>

於2025年12月31日，貿易應收款項包括應收票據人民幣5,173,000元(2024年12月31日：人民幣42,040,000元)。所有本集團已收票據的到期日均少於一年。

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，本集團高級管理層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。

下表為各報告期末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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
180天內	237,485	335,628
180天至365天	12,402	31,079
365天以上	<u>91,537</u>	<u>70,733</u>
總計	<u>341,424</u>	<u>437,440</u>

13. 合同資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
代建服務 合同資產	1,643,799	1,461,817
減：信貸虧損撥備	(101,952)	(117,154)
總計	<u>1,541,847</u>	<u>1,344,663</u>

14. 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	61,004	97,605
其他應付款項	1,199,133	969,314
應付工資	200,649	204,928
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備	14,238	14,238
總計	<u>1,475,024</u>	<u>1,286,085</u>

下表為按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	59,255	95,221
1至2年	1,245	1,125
2至3年	402	635
3年以上	102	624
總計	<u>61,004</u>	<u>97,605</u>

管理層討論與分析

董事會欣然公佈本集團2025年之經審核年度業績連同比較數字。本年度業績已由審核委員會審閱。

末期股息及特別股息

董事會建議向股東派付2025年之末期股息每股人民幣0.0916元及特別股息每股人民幣0.0419元，須待股東於即將於2026年6月26日(星期五)召開的股東週年大會上批准。應向股東派付的股息將以人民幣宣派並以港元支付，匯率將按股東週年大會前5個營業日中國人民銀行公佈之平均匯率計算。

建議末期股息及特別股息預期將於2026年7月17日(星期五)或之前派付予股東。

業務回顧

經營概覽

2025年，全球經濟格局持續演變，中國經濟在結構性調整中穩健前行。房地產行業在「著力穩定房地產市場」的中央定調下，步入築底企穩與向發展新模式過渡的關鍵階段。在此背景下，代建領域呈現出「增速放緩、競爭加劇、要求提升」的鮮明特徵。市場對代建企業的經營能力、專業能力和服務價值提出了前所未有的高標準，行業由「規模擴張」向「高質量發展」轉型。

面對複雜的宏觀環境與波動的行業週期，綠城管理作為代建行業龍頭，始終秉持長期主義，在保持輕資產戰略定力的同時，順應市場變化、夯實核心能力、深化組織改革、創新商業模式、確保財務安全，以更加穩固的基本盤和紮實的經營業績，連續十年蟬聯「中國房地產代建運營引領企業」第一名，實現市場佔有率連續十年超20%，持續為委託方、業主、合作夥伴及投資者等利益相關群體創造長期價值。

本報告期內，本集團收入達到人民幣3,120.1百萬元，較上年同期人民幣3,441.2百萬元下降9.3%；毛利達人民幣1,238.7百萬元，較上年同期人民幣1,705.6百萬元下降27.4%；行政開支達到人民幣477.9百萬元，較上年同期人民幣481.1百萬元下降0.7%；本期內綜合毛利率達到39.7%，較上年同期49.6%下降9.9個百分點；歸屬於本公司擁有人的淨利潤達到人民幣419.0百萬元，較上年同期人民幣801.1百萬元下降47.7%；本報告期內本集團經營活動現金淨流量達到人民幣415.2百萬元，本集團無銀行負債。

宏觀市場

2025年，中國代建行業受宏觀形勢影響，發展邏輯持續深刻演變。傳統代建市場容量連續兩年收縮，行業整體面臨「增速放緩、競爭加劇、利潤下滑」的三重壓力。行業進入「買方市場」，委託方訴求提升、代建費率壓降，代建業務的盈利難度與複雜性顯著增加。但與此同時，行業長期空間和發展前景依然清晰，好房子建設、城投存量土地開發、城市更新與資方代建需求等蘊含結構性增量機遇。具體來看：

城投存量土地開發空間廣闊。第三方專業機構測算，全國城投企業持有約3.4億平方米未開發土地存量，其中具備開發意願的部分將逐步釋放。以專業的代建服務盤活城投優質土儲，幫助委託方實現資產價值，將作為一段時間內具備確定性的優質業務來源，亦將成為代建企業競爭的核心戰場。

資方代建需求日漸活躍。伴隨樓市止跌回穩，資方將與仍有投資能力的民企、地方國企綁定，從源頭鎖定優質項目，帶來代建前瞻性合作機遇；同時房地產專業化趨勢將利好有專業能力的代建企業，以「資方代建」模式破解存量盤活難題，實現價值修復。

城市更新蘊含巨大潛力。「城市更新」已上升為國家中長期發展的戰略重點，潛在規模巨大，是探索房地產長期增量機遇的重要方向。儘管其商業模式尚在摸索中，但作為「十五五」期間的政策發力重點，將為代建行業打開面向存量運營和城市綜合服務的全新長遠空間。

經營回顧

面對市場變動與機遇，2025年，綠城管理迎戰市場考驗，保持穩健經營，夯實核心能力，重塑競爭優勢，以一系列精準的戰略舉措與高效執行，充分鞏固行業龍頭地位，交出了一份「業績穩、質量優、韌性足」的答卷。

1、規模持續引領，新拓結構優化

報告期內，公司新拓合約總建築面積約3,535萬平方米，連續十年市佔率超20%，預估代建費約人民幣93.5億元，在持續築底的行業形勢下同比增長0.4%。在追求穩健規模的同時，我們更加注重發展質量：新拓項目質量顯著提升，一二線城市佔比達55%；在前十大省級市場中，於八個省份市佔率排名第一；天津、蘇州、武漢等多個重點城市業務量大幅增長，頭部優勢顯著。此外，委託方重複委託率達26%，實現連續三年躍升；新拓項目啟動率、合同轉化率均明顯提質，以能力與業績收穫高質量委託方信任。

2、堅守產品主義，提升服務品質

綠城管理堅信，利他精神是一切商業活動的根基。公司致力於多方面綜合能力的提升，持續為委託方和業主創造卓越價值。

產品方面，公司傳承綠城品質基因，積極踐行「好房子」標準。在2025年推進「一區一標桿」策略，標桿項目全面鋪開，產品品質聚力突破。全年共計榮獲產品類獎項117項，蟬聯「中國代建企業產品力TOP 1」，切實滿足人民對美好居住生活的嚮往。

服務方面，2025年公司如期交付129個項目，覆蓋住宅、產業園區、學校、人才公寓等多業態；交付總面積1,451萬平方米，連續五年交付面積超千萬平方米；業主滿意度92分，持續為C端業主匠造品質新居。公司實現年度銷售額人民幣985億元，營銷人均效能、首開指標達成率、案場轉化率、數字營銷佔比穩步提升，營銷費率下降，為B端委託方兌現經營承諾，委託方滿意度達98分，實現了規模、速度與品質的平衡與均好。

3、效能顯著提升，激活組織活力

公司致力於項目運營的提質增效。2025年，項目新開工週期、項目首開週期均實現連續三年縮短，項目啟動周轉顯著提速。代建項目里程碑節點達成率94.6%，示範區按時開放率85%，同比均提升10個百分點以上，考核成本達成率保持高位。公司深入推進組織與機制改革。通過優化區域佈局、強化區域公司經營授權、實施更具激勵性的薪酬績效體系和幹部考核機制，充分激發組織活力。年內，公司人均效能持續提升，管理及營銷費用得到有效管控，實現了在複雜環境下的提質增效。

4、引領行業發展，共建行業生態

作為代建行業先行者、引領者，本公司始終致力於引領行業共同發展，並採取多項舉措，推動共建共享行業新生態。

2025年，通過承辦行業高端會議，主編《代建企業綜合能力評價標準》及《典型代建項目案例集》，公司積極向社會各界推廣代建行業價值，並推動行業有序競爭秩序構建。通過承接住建部部級課題，成立綠城管理研究院，建立行業數據庫等舉措，公司不僅服務自身發展，更有力推動行業知識體系開源與共同進步，踐行行業領導者的責任與擔當。

未來，本公司將持續依託行業協會，積極溝通各級政府及房地產主管部門，嫁接更多資源、建設更好生態，普惠更多同行企業及產業鏈夥伴，讓代建真正成為高質量成長型賽道。

前景展望

中國房地產行業正經歷向高質量發展新模式過渡的關鍵階段，投資與開發分離、保障與市場雙軌並行的趨勢將愈發清晰，為專業代建服務創造了廣闊而持久的市場空間。儘管行業競爭加劇、短期承壓，但真正具備品牌、信用、體系與創新能力的頭部企業，將贏得更大的市場份額和溢價能力。

面對全新的政策與市場環境，綠城管理已做好充分準備。公司將堅持能力驅動，持續聚焦「品質築基、效率為本」，將市場拓展、精益管理、產品創新和營銷賦能作為重點工作，鞏固行業第一身位的專業護城河。公司將全面推進數字化轉型，積極探索AI新技術在項目設計、成本管控、客戶服務等場景的應用，以科技賦能管理決策與運營效率，培育新質生產力。同時，公司將深化模式創新，在鞏固政府、商業、資方三大代建主航道的同時，審慎、穩健探索城市更新、全產業鏈服務以及海外代建等新賽道，以多元化的服務模式匹配多元化的市場需求，探尋代建的星辰大海。

大浪淘沙，沉者為金；風雨兼程，穩者致遠。綠城管理深信，中國代建業的未來正在以一種更理性、更專業、更可持續的方式展開。公司將憑藉綠城代建二十年積澱的品牌信譽、歷經週期檢驗的商業模式、持續迭代的核心能力以及輕資產下的穩健財務基本盤，牢牢把握時代賦予專業服務者的機遇，不僅為股東創造持續穩定的回報，為社會、為客戶、為合作夥伴創造更大的長期價值，更致力於推動中國房地產業邁向高質量發展的新階段。

財務分析

截至2025年12月31日止年度，本集團實現：

收入

收入人民幣3,120.1百萬元，與2024年的人民幣3,441.2百萬元相比，同比下降9.3%。收入來自兩類業務：(i)代建服務；及(ii)其他服務，按業務分部的收入列示如下：

	截至12月31日止年度				變動率 增加／ (減少) (%)
	2025年		2024年		
	人民幣千元 (經審計)	佔總收入 (%)	人民幣千元 (經審計)	佔總收入 (%)	
代建服務	3,065,780	98.3	3,378,336	98.2	(9.3)
其他服務	54,363	1.7	62,898	1.8	(13.6)
合計	<u>3,120,143</u>	<u>100.0</u>	<u>3,441,234</u>	<u>100.0</u>	(9.3)

本報告期內：

- (i) 代建服務收入是本集團最大的收入和利潤來源，於年內實現收入為人民幣3,065.8百萬元，佔整體收入的98.3%，與2024年的人民幣3,378.3百萬元相比下降了9.3%。下降的主要原因是近年代建行業競爭加劇，項目整體收入下降。
- (ii) 其他服務收入為人民幣54.4百萬元，佔整體收入的1.7%，主要由於本集團基於代建業務積累的專業經驗，向客戶提供的配套諮詢服務收入，包括項目前期策劃、技術諮詢、管理顧問等，是本集團核心代建能力的有益延伸。

服務成本

本報告期內，服務成本為人民幣1,881.5百萬元，較2024年的人民幣1,735.7百萬元增長8.4%。上升的主要原因是管代建項目數量增長導致項目管理成本增加。

毛利

本報告期內，毛利達到人民幣1,238.7百萬元，較2024年的人民幣1,705.6百萬元下降27.4%。毛利率為39.7%，較2024年的49.6%下降9.9個百分點。

- 兩個業務板塊的毛利率分別為：代建服務為39.3%及其他服務為63.8%，而2024年分別為49.1%和72.9%。
- 代建服務的毛利率為39.3%，較2024年的49.1%下降9.8個百分點，下降主要由於代建行業競爭加劇、行業費率下行及人力成本剛性，導致毛利水平下降。
- 其他服務業務的毛利率63.8%，毛利率維持較高水平，主要是由於產業鏈服務中諮詢項目佔比較高。

其他收入

本報告期內，本集團其他收入為人民幣60.7百萬元，較2024年的人民幣111.6百萬元下降了45.6%。其他收入下降主要是由於銀行結餘及對關聯方貸款之利息收入顯著減少所致。

其他收益／虧損

本期內，本集團其他虧損為人民幣140.9百萬元，虧損的主要原因是：(1)無形資產減值虧損人民幣72.5百萬元；(2)非流動資產處置虧損人民幣16.6百萬元；及(3)浙江綠城爛里建設管理有限公司股權收購應付對價的變動增加人民幣49.0百萬元。

行政開支

行政開支為人民幣477.9百萬元，較2024年的人民幣481.1百萬元下降了0.7%，本公司在行業波動期積極推進精細化管理，整體運營效率持續提升。

本年利潤

本報告期內，本集團淨利潤為人民幣386.0百萬元，較2024年的人民幣790.5百萬元下降51.2%。本期歸屬於本公司擁有人的淨利潤為人民幣419.0百萬元，較2024年的人民幣801.1百萬元下降47.7%。

貿易及其他應收款項

於2025年12月31日，貿易及其他應收款項達到人民幣1,044.6百萬元，較2024年末的人民幣1,119.4百萬元下降6.7%。下降的主要原因是公司加強應收款管理，回款速度加快。貿易應收款較2024年末減少人民幣96.0百萬元。

合同資產

於2025年12月31日，本集團合同資產為人民幣1,541.8百萬元，較2024年末的人民幣1,344.7百萬元增加14.7%，合同資產體現的是本公司部分項目已履約義務但是相應還沒有達到合同約定的管理費收款節點的款項。該等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2025年12月31日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣1,475.0百萬元，較2024年末的人民幣1,286.1百萬元增加14.7%，增加的主要原因是收購一間附屬公司的對價達到結算條件，將原先確認為以公允價值計入損益之金融負債的人民幣151.0百萬元重新分類至貿易及其他應付款項，並於本期新增確認人民幣49.0百萬元應付收購對價，合共增加人民幣200.0百萬元。

資本結構

於2025年12月31日，本集團權益總額約達人民幣3,714.5百萬元，較2025年初的人民幣3,941.6百萬元下降約人民幣227.1百萬元。其中，股東應佔權益約人民幣3,617.6百萬元，較2025年初的人民幣3,810.2百萬元下降約人民幣192.6百萬元，主要由於：(1)本公司2025年度實現歸屬於股東的淨利潤人民幣419.0百萬元，導致股東應佔權益增加；(2)本期對股東分配現金股利導致股東應佔權益減少人民幣622.9百萬元；及(3)本期回購並註銷股票導致股東應佔權益減少人民幣27.8百萬元。

於2025年12月31日，本公司已發行合共2,000,000,000股股份。本公司總市值約為港幣5,540.0百萬元(基於2025年12月31日股份收盤價計算)。

流動資金及資金資源

於2025年12月31日，本集團有銀行存款及現金(不包括抵押銀行存款)人民幣1,399.9百萬元(2024年12月31日：人民幣1,518.3百萬元)，流動比率為1.63倍(2024年12月31日：1.68倍)。槓桿比率(計息債務除以同期末權益總額)為1.0%(2024年12月31日：0.9%)。

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，本集團並無任何重大借款。

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財務業績。本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續密切監察外匯風險，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2025年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

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，並符合良好的企業管治標準。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本報告期內，本公司已於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購合共10,000,000股股份，總額為30,671,580港元，所有股份已於2025年10月28日註銷。

於本報告期內回購的股份詳情載列如下：

購回月份	本公司購回 的股份數目	每股價格		合計已付代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2025年8月	552,000	2.90	2.85	1,586,170
2025年9月	3,900,000	3.18	2.87	12,087,830
2025年10月	5,548,000	3.17	2.96	16,997,580

除上文所披露者外，本報告期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券（包括出售庫存股份（如有））。

於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

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包括基本薪金、津貼、花紅、股份獎勵計劃及其他員工福利，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2025年12月31日，本集團有2,390名員工，當中男性及女性僱員分別為1,823名及567名(分別佔76.3%及23.7%)，較於2024年12月31日上升0.5%，總體人數保持穩定。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於截至2025年12月31日止年度，我們概無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

遵守企業管治守則

本公司致力於維持和推行嚴格的企業管治。本公司的企業管治原則旨在促進有效的內部控制措施，在所有業務範疇維持高水平的道德標準、透明度、責任心和誠信，確保業務及營運進行時均遵守適用的法律法規，以此加強董事會對所有股東的透明度與問責性。於截至2025年12月31日止年度，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二部分所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文作為其自身的企業管治守則。就董事所知，本公司於截至2025年12月31日止年度已遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

企業管治守則的修訂於2025年7月1日生效，而新企業管治守則項下的規定將適用於本公司於2025年7月1日或之後開始的財政年度的企業管治報告及年報。本公司將繼續檢討及加強企業管治常規，以確保符合新企業管治守則並與最新發展保持一致。

遵守董事進行證券交易標準守則

本公司已於本報告期內採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其自身有關董事進行本公司證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於本報告期內已嚴格遵守標準守則所載的規定標準。

董事會亦已採納標準守則以規管可能管有本公司未公開內幕消息的相關僱員進行的所有本公司證券交易。經作出合理查詢後，於本報告期內，並無本公司相關僱員違反標準守則的情況。

暫停辦理股份過戶登記手續

(a) 為確定股東合資格出席股東週年大會並於會上投票

本公司將自2026年6月23日（星期二）至2026年6月26日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格之記錄日期將為2026年6月26日（星期五）。為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須於2026年6月22日（星期一）下午四時三十分前送抵本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

(b) 為確定合資格獲派2025年建議末期股息及特別股息

本公司將自2026年7月8日（星期三）至2026年7月13日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。釐定有權收取2025年建議末期股息及特別股息的股東資格之記錄日期將為2026年7月13日（星期一）。為確定合資格獲派2025年建議末期股息及特別股息，未登記股份持有人應確保所有過戶表格連同有關股票須於2026年7月7日（星期二）下午四時三十分前送抵本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

審核委員會及審閱財務報表

我們已設立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.21條以及企業管治守則。審核委員會由3名獨立非執行董事構成，即陳仁君先生、林治洪先生及丁祖昱博士。陳仁君先生是審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的全年業績，並確認已遵守適用的會計原則、準則及規定，並已作出充分披露。審核委員會亦討論了審核、內部控制和財務報告事宜。

安永會計師事務所的工作範圍

本公告所載財務資料並不構成本集團截至2025年12月31日止年度之經審核賬目，而代表截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表摘錄，該綜合財務報表已由本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

報告期後重要事項

於2025年12月17日，董事會決議建議採納一項股份激勵計劃（「**2025年股份激勵計劃**」），以供股東根據上市規則第17章於本公司股東特別大會上批准，旨在激勵合資格參與者，促進本集團的持續及長遠發展。2025年股份激勵計劃已於2026年2月2日舉行的本公司股東特別大會上獲股東批准，而該計劃已於獲股東批准後生效。有關2025年股份激勵計劃的進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年12月17日的公告及本公司日期為2026年1月13日的通函。

除上述事項以外，於2025年12月31日以後及直至本公告日期，並無發生重大事件。

刊發年度業績公告及年度報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lcgljt.com)。本公司截至2025年12月31日止年度的年度報告將適時發送予股東，並於聯交所及本公司網站刊載。

致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行、專業顧問及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的關心和支持。

承董事會命
綠城管理控股有限公司
主席
耿忠強

中國杭州，2026年3月30日

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