

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之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會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。

## GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

### 綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

### 二零二五年年度業績公告

綠地香港控股有限公司(「本公司」或「綠地香港」)董事會欣然宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五年財政年度」)的經審核綜合業績及財務狀況，連同二零二四年同期的比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面利潤表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	5	12,322,076	15,275,935
銷售成本		<u>(12,120,902)</u>	<u>(14,479,636)</u>
毛利		201,174	796,299
其他收入	6	26,925	50,130
其他收益及虧損	7	33,833	(16,636)
銷售及市場推廣成本		(323,091)	(435,894)
行政費用		(321,106)	(434,232)
其他經營開支		(376,112)	(207,858)
預期信貸虧損模式項下減值(虧損)收益， 扣除撥回		(168,953)	10,467
投資物業公允價值變動虧損		(231,731)	(841,237)
出售聯營公司權益的虧損		-	(195)
出售合營企業權益的虧損		-	(1,844)
終止綜合入賬子公司的虧損	17	(11,573)	-
融資收入	8	12,172	19,810
融資成本	9	(405,330)	(358,677)
應佔聯營公司業績		(25,884)	(81,898)
應佔合營企業業績		<u>73,657</u>	<u>(97,239)</u>
除稅前虧損		(1,516,019)	(1,599,004)
所得稅開支	10	<u>(990,114)</u>	<u>(686,615)</u>
年內虧損	11	<u>(2,506,133)</u>	<u>(2,285,619)</u>

**綜合損益及其他全面利潤表**  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>其他全面開支</b>		
將不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值列賬於其他全面開支的 股權工具投資的公允價值收益／(虧損)	<u>4,481</u>	<u>(2,942)</u>
年內其他全面收入／(開支)，扣除所得稅	<u>3,360</u>	<u>(2,207)</u>
年內全面開支總額	<u><b>(2,502,773)</b></u>	<u><b>(2,287,826)</b></u>
以下人士應佔年內虧損：		
本公司擁有人	(2,292,830)	(2,093,503)
非控股權益	(311,843)	(282,165)
永久證券擁有人	<u>98,540</u>	<u>90,049</u>
	<u><b>(2,506,133)</b></u>	<u><b>(2,285,619)</b></u>
以下人士應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(2,289,470)	(2,095,710)
非控股權益	(311,843)	(282,165)
永久證券擁有人	<u>98,540</u>	<u>90,049</u>
	<u><b>(2,502,773)</b></u>	<u><b>(2,287,826)</b></u>
	二零二五年 人民幣元	二零二四年 人民幣元
<b>每股股份虧損</b>		
基本	13 <u><b>(0.83)</b></u>	<u><b>(0.76)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 附註 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	6,975,780	7,896,000
物業、廠房及設備	2,647,734	2,433,140
無形資產	936	981
使用權資產	316,065	208,477
按公允價值列賬於其他全面收入 （「按公允價值列賬於其他全面收入」）的 股權工具	466,981	462,501
聯營公司權益	1,645,061	1,670,307
合營企業權益	3,534,201	3,458,544
遞延稅項資產	1,483,725	1,995,395
<b>非流動資產總額</b>	<b>17,070,483</b>	<b>18,125,345</b>
<b>流動資產</b>		
在建物業	27,557,008	50,582,706
已完工待售物業	35,627,529	21,550,570
應收賬款及其他應收款項以及按金及 預付賬款	14 24,953,526	20,617,923
預付稅項	1,870,759	1,778,999
合約資產	210,937	213,592
合約成本	186,918	228,128
受限制銀行存款	434,949	677,663
銀行結餘及現金	505,216	695,112
<b>流動資產總額</b>	<b>91,346,842</b>	<b>96,344,693</b>
<b>資產總額</b>	<b>108,417,325</b>	<b>114,470,038</b>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>1,132,097</b>	1,132,097
儲備		<b>6,956,762</b>	9,209,928
本公司擁有人應佔權益		<b>8,088,859</b>	10,342,025
永久證券	16	<b>951,306</b>	852,767
非控股權益		<b>5,606,903</b>	5,956,713
<b>權益總額</b>		<b>14,647,068</b>	17,151,505
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>1,015,902</b>	1,086,172
計息貸款		<b>3,194,453</b>	5,843,446
租賃負債		<b>272,337</b>	310,948
<b>非流動負債總額</b>		<b>4,482,692</b>	7,240,566
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	15	<b>52,799,924</b>	50,844,451
應付稅項		<b>9,000,329</b>	8,889,855
計息貸款		<b>10,463,026</b>	8,477,272
租賃負債		<b>99,911</b>	52,122
合約負債		<b>16,924,375</b>	21,814,267
<b>流動負債總額</b>		<b>89,287,565</b>	90,077,967
<b>負債總額</b>		<b>93,770,257</b>	97,318,533
<b>權益及負債總額</b>		<b>108,417,325</b>	114,470,038
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,059,277</b>	6,266,726
<b>總資產減流動負債</b>		<b>19,129,760</b>	24,392,071

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

綠地香港控股有限公司(「本公司」)於二零零六年四月十三日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零七年經合併及修訂的第3條法例)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

本公司的最終控股股東為綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)，而母公司為格隆希瑪國際有限公司。本公司註冊辦事處的地址為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands，而主要營業地點的地址為中國上海協和路193號。

本公司為投資控股公司，其子公司(連同本公司統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)開發物業以供銷售及出租及配套服務以及經營酒店。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

### 2. 應用新訂及經修訂的國際財務報告準則會計準則

#### 本年度強制生效的經修訂的國際財務報告準則會計準則

本集團於本會計年度的綜合財務報表首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的下列經修訂的國際財務報告準則會計準則，其於二零二五年一月一日或之後開始的本集團財務年度期間強制生效：

香港會計準則第21號的修訂 缺乏可交換性

本集團並無應用於本會計期間尚未強制生效之任何新訂及經修訂的國際財務報告準則會計準則。除以下所述，於本年度應用香港會計準則第21號的修訂並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及於該等綜合財務報表所載列之披露造成重大影響。

#### 香港會計準則第21號的修訂缺乏可交換性

該等修訂本規定，當實體能夠通過市場或兌換機制為特定目的於計量日期無不當延遲地將一種貨幣兌換為另一種貨幣，並創造可執行的權利及義務時，該貨幣即具可兌換性。當一種貨幣於計量日期不可兌換時，實體將即期匯率估算為於計量日期適用於市場參與者之間有序交易的匯率，其能真實反映當時的經濟狀況。

當一種貨幣不可兌換時，實體披露的資料應能使其財務報表的使用者評估貨幣的不可兌換性如何影響或預計會如何影響其財務業績、財務狀況及現金流。

應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無產生重大影響。

## 截至二零二五年十二月三十一日止年度已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂的國際財務報告準則會計準則

直至綜合財務報表批准發佈日期，國際會計準則委員會已頒佈若干新訂及經修訂的國際財務報告準則會計準則，惟此等準則於截至二零二五年十二月三十一日止年度尚未生效，亦未於該等綜合財務報表中採用，具體如下：

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 <sup>1</sup>
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	依賴自然能源生產電力的合同 <sup>1</sup>
國際財務報告準則會計準則 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號的修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第18號及其他國際 財務報告準則會計準則後續修訂	財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第19號及後續修訂 國際會計準則第21號的修訂	非公共受託責任子公司：披露 <sup>2</sup> 換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 <sup>2</sup>
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出售或 注入資產 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

除以下所提及的新訂及經修訂的國際財務報告準則會計準則，董事預計，應用其他新訂及經修訂的國際財務報告準則會計準則將不會對可預見將來的綜合財務報表造成任何重大影響。

### 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

修訂包括：

- (a) 關於評估金融資產的合約現金流量是否符合僅為本金及利息支付標準的澄清及進一步指導；
- (b) 澄清若干金融資產及負債的確認及終止確認日期，並提供會計政策選擇，允許實體在滿足特定標準的情況下(若該負債以電子支付系統以現金結算)於結算日前終止確認金融負債；
- (c) 按公允價值列賬於其他全面收入的股權工具投資的新披露要求；及
- (d) 對於合約條款可能因或有事項發生(或不發生)而改變合約現金流量金額的金融工具的新披露要求。

該修訂本於二零二六年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許連同具體披露提前應用。應用預期該修訂本不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

## 國際財務報告準則第18號及其他國際財務報告準則會計準則後續修訂財務報表的呈列及披露

國際財務報告準則第18號取代國際會計準則第1號*財務報表的呈列*(「國際會計準則第1號」)。其保留國際會計準則第1號的多項規定，並無變動。國際財務報告準則第18號對損益表及財務報表附註產生的重大變動如下：

- (a) 國際財務報告準則第18號規定實體：
  - (i) 於損益表中將收入及支出分類為經營、投資及融資類別，另加所得稅及已終止經營業務；
  - (ii) 呈列兩個新界定的小計，即經營損益及融資及所得稅前損益。
- (b) 其規定實體披露管理界定的績效(「管理界定的績效」)及管理界定的績效與於國際財務報告準則第18號列明的小計或國際財務報告準則會計準則規定的合計或小計之間的對賬。
- (c) 其載列協助實體釐定有關項目的資料是否應於主要財務報表或附註中列示的規定，並提供釐定有關資料所需詳情水平的原則。

國際財務報告準則第18號亦載列外匯差額、貨幣性淨額狀況的收益或虧損以及衍生工具及指定對沖工具的收益及虧損的分類規定。

此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號*編製財務報表的基準*及國際財務報告準則第7號。亦對香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*作出細微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他國際財務報告準則會計準則後續修訂本於二零二七年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用。新準則的應用預計將影響未來綜合財務報表中損益表的呈報和披露。本集團目前正在評估對本集團綜合財務報表的具體影響。

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料

#### 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料會影響主要用戶作出的決定，則視有關資料為重大。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露。

#### 持續經營評估

於二零二五年十二月三十一日，本集團產生計息借貸總額約人民幣13,657,000,000元，其中約人民幣10,463,000,000元須自報告期結束後一年內償還。於年結日後直至本報告日期，本集團就該等借貸的約人民幣1,163,000,000元與貸款人訂立延期協議，將到期日延期至二零二七年。該等借貸以本公司若干子公司的股本權益以及本集團截至二零二五年十二月三十一日總賬面值為人民幣26,291,000,000元的資產作抵押。截至同日，本集團的現金及現金等價物為人民幣505,000,000元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團尚未按原定還款期限償還若干計息貸款約人民幣4,832,000,000元，而該等逾期貸款由賬面總值約人民幣7,223,000,000元的庫存物業作抵押。報告期末後直至本報告日期，額外人民幣1,289,000,000元的計息貸款已逾期。截至本報告日期，逾期貸款總額（「逾期貸款」）約為人民幣6,121,000,000元。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。若不採取措施改善本集團的現金狀況，本集團或並無充足營運資金以進行營運。鑑於該等情況，管理層已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及其可用的資金來源，以評估本集團是否有足夠的財務資源繼續持續經營。管理層已採取或將採取某些若干計劃及行動，以減輕本集團的流動資金壓力及改善其現金流量，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團正積極與多個現有貸款人協商延長計息貸款的還款期限，並已與多家銀行協商以獲得新資金來源；
- (ii) 本集團正積極與逾期貸款的貸款人磋商重組逾期貸款，並說服彼等不對本集團採取任何行動要求即時償還該等借貸的本金及利息。作為貸款重組的條件，本集團可能需要提供額外資產作為抵押品；
- (iii) 倘本集團無法說服逾期貸款的貸款人延長還款期或重組還款，本集團將尋求替代計劃以清償貸款。該等計劃包括可能被貸款人沒收抵押庫存物業及商業物業及出售本集團部分商業物業以產生流動資金償還貸款；
- (iv) 本集團將繼續積極調整其銷售及預售策略，以更緊密配合市場需求，努力實現最新的預算銷售及預售目標。本集團將與主要承包商及供應商就付款安排保持持續溝通，並符合所有必要條件以啟動預售；
- (v) 於二零二五年十二月三十一日，本集團於指定銀行帳戶持有受限制預售所得款項人民幣128,000,000元。經中國國土資源部批准後，該等資金可用於償還特定建設負債或項目貸款。本集團將密切監控其房地產開發項目的進度，確保預售協議項下銷售的物業及時竣工並交付，因而使受限制現金得以釋放以履行其他財務義務；及
- (vi) 於二零二五年十二月三十一日，本集團於指定銀行帳戶亦持有受限制銀行存款人民幣330,000,000元，與索賠額人民幣642,000,000元的建築負債有關。與承包商及供應商的持續磋商正在進行中，以解決該等負債及釋放受限制資金。

本公司董事已考慮本公司管理層編製的涵蓋自報告期末起不少於十二個月期間之本集團現金流量預測。彼等相信，經考慮上述計劃及措施，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金，並履行自報告期末起十二個月內到期的財務義務。因此，董事信納，按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，考慮到中國房地產行業的波動性，本集團管理層能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定性。本集團能否持續經營將取決於：

- (a) 成功延長現有計息借貸的還款期限及自金融機構獲得新融資，以及與逾期貸款的貸款人磋商達成協議以重組該等借貸，及本集團繼續遵守重組條款及條件的能力；及
- (b) 成功並及時實施調整其銷售及預售活動之計劃並符合所有必要條件以啟動預售，以及與主要承包商及供應商商定付款安排。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法繼續持續經營，並可能需要進行調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於該等綜合財務報表內反映。

#### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用本集團的會計政策時，要求本公司的董事對於無法從其他來源清楚得知的資產和負債的賬面值作出判斷、估計和假設。估計和相關假設以歷史經驗和其他被視為相關的因素為基礎。實際結果可能與該等估計不同。

有關估計及相關假設將持續審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，修訂將僅於該期間確認，倘修訂同時影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

##### 應用會計政策的重大判斷

以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出對於綜合財務報表內確認的金額造成最重大影響的重大判斷(下文所載該等相關估計除外)。

##### 投資物業的遞延稅項

假設未來稅務結果乃由於將投資物業作租賃用途而非出售而引致，本集團按董事的最佳估計確認該等投資物業公允價值變動的遞延稅項。倘投資物業隨後由本集團出售而並非以租賃方式隨時間消耗投資物業的絕大部分經濟利益，則最終稅務結果將有別於綜合財務報表所確認的遞延稅項負債。倘投資物業被出售，鑑於土地增值稅的影響，本集團於出售時可能須繳納較高稅項。

## 估計不確定因素的主要來源

下文為於報告期末有關未來的主要假設及其他估計不確定因素的主要來源，涉及可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

### 投資物業估值

二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表內的投資物業按其公允價值約人民幣6,975,780,000元(二零二四年：人民幣7,896,000,000元)列賬。估值取決於若干須進行重大管理估算的關鍵輸入，包括資本化率、平均單位市場租金及平均單位市場價格。投資物業的公允價值乃經參照獨立物業估值師行採用物業估值技術對該等物業進行的估值(當中涉及若干現行市況的假設)釐定。該等假設的有利或不利變動可能會導致本集團投資物業的公允價值變動，並對綜合損益及其他全面利潤表內所呈報公允價值變動及計入綜合財務狀況表內的該等物業賬面值作出相應調整。

### 中國土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。有關稅項的執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國大部分地方稅務機關落實中國土地增值稅的計算及付款方法。中國土地增值稅的計算與所使用根據土地價值增幅釐定的比率的適當性高度相關。土地價值增幅乃經參考物業所得款項減去估計可扣稅開支(包括土地使用權成本及所有物業發展開支)而釐定。本集團按其對相關中國稅務法律及規例的理解估計可扣稅開支。最終稅務結果可能與初步記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

於二零二五年十二月三十一日，截至該日期止年度在應付稅項確認的應付土地增值稅約為人民幣6,097,575,000元(二零二四年：人民幣5,258,866,000元)，而於綜合損益及其他全面利潤表確認的土地增值稅約為人民幣751,597,000元(二零二四年：人民幣492,798,000元)。

### 在建物業及已完工待售物業的撇減

管理層對在建物業及已完工待售物業的賬面值進行定期審閱。根據管理層的審閱，當估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將會對在建物業及已完工待售物業作出撇減。

於釐定已完工待售物業的可變現淨值時，管理層會以最近銷售交易以及把握當前市況的售價等當時市場數據作為評估基準。

就在建物業而言，可變現淨值為已建成單位的估計售價(根據當前適用市況計算)減估計銷售費用及估計建成所需成本(如有)。此等估計需要透過參考最近銷售交易以及把握當前市況的售價、市場推廣成本(包括促銷所需價格折讓)及建成物業的估計成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期銷售價格作出判斷。

於二零二五年十二月三十一日，已完工待售物業及在建物業的撇減金額為人民幣2,670,713,000元(二零二四年：人民幣2,732,807,000元)。

### 預期信貸虧損撥備

本集團就受限於國際財務報告準則第9號項下減值的金融資產(包括應收賬款、其他應收款項以及其他項目(例如合約資產及財務擔保))的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期予以更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。於釐定減值評估時須作出重大判斷及估計，包括對撥備矩陣及個別評估按集體基準作出判斷及對計算預期信貸虧損撥備使用的預期虧損率作出估計。於各報告日期，過往觀察違約率會予以重估，而前瞻資料的變動會加以考慮。預期信貸虧損撥備容易受估計變動影響。

## 5. 收益

### (i) 來自客戶合約的收益分類

	截至二零二五年十二月三十一日 止年度		
	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
貨品或服務類型			
物業銷售	11,234,318	–	11,234,318
酒店及配套服務	–	68,417	68,417
物業管理及其他服務	–	730,318	730,318
來自客戶合約的收益	<u>11,234,318</u>	<u>798,735</u>	12,033,053
租賃—租金收入			<u>289,023</u>
總收益			<u>12,322,076</u>

截至二零二四年十二月三十一日  
止年度

	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>貨品或服務類型</b>			
物業銷售	14,104,591	–	14,104,591
酒店及配套服務	–	76,459	76,459
物業管理及其他服務	–	826,965	826,965
<b>來自客戶合約的收益</b>	<b>14,104,591</b>	<b>903,424</b>	<b>15,008,015</b>
租賃—租金收入			267,920
<b>總收益</b>			<b>15,275,935</b>

(ii) 客戶合約的履約責任及收益確認政策

**物業銷售**

就物業銷售與客戶訂立的合約而言，該等合約所指明的相關物業乃基於客戶的規定而並無作其他用途。經計及相關合約條款、法律環境及相關判例後，本集團得出結論為本集團於向客戶轉讓相關物業前並無擁有可強制執行權利收取款項。因此，銷售住宅物業的收益於向客戶轉讓已建成物業的時間點確認，即於客戶取得該已建成物業的控制權，且本集團擁有即時權利收取付款及可能收取代價時確認。

本集團於簽訂買賣協議時向客戶收取合約價值15%至70%作為預付款項，合約價值的餘下部分預計將於協議簽訂日期起一至三個月內收取。有關預付款項計劃導致合約負債於整個物業興建期間確認。

本集團認為預付款項計劃包括重大融資成分，因此在考慮本集團的信貸特徵後，就貨幣的時間價值影響對代價的金額進行調整。由於該應計費用將增加興建期間的合約負債金額，其導致已建成物業的控制權轉讓予客戶時確認的收益金額有所增加。

**酒店及配套服務**

本集團的酒店及配套服務的履約責任主要為向住客提供住宿服務。來自住宿服務的收益隨時間確認，且進度乃按輸出法於入住住宿房間的期間內確認。於提供服務後，我們將就酒店及配套服務費向客戶出具發票。

### 物業管理及其他服務

來自物業管理及其他服務的收益隨時間確認。本公司定期(每月或季度計算期)向客戶出具物業管理服務費發票。

#### (iii) 分配至客戶合約剩餘履約責任的交易價格

於報告期間末，分配至剩餘履約責任(尚未履行或部分未履行)的交易價格及預計確認收益的期限如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業銷售		
一年內	13,555,528	17,111,145
超過一年但兩年內	9,195,279	14,708,206
超過兩年	2,462,820	3,256,435
	<u>25,213,627</u>	<u>35,075,786</u>

酒店及其他配套服務以及物業管理及其他服務的年期全部為一年或以下。按國際財務報告準則第15號所允許，並無披露獲分配至該等未履行合同的交易價格。

#### (iv) 租賃

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
就經營租賃：		
固定租賃付款	<u>289,023</u>	<u>267,920</u>

## 6. 其他收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
沒收違約金	18,958	44,235
政府補助(附註)	1,331	2,615
其他	6,636	3,280
	<u>26,925</u>	<u>50,130</u>

附註：政府補助金額指因本集團於區內進行業務活動而自中國當地地區機關收到的優惠補貼。

## 7. 其他收益及虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
匯兌收益(虧損)淨額	33,908	(16,635)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(75)	(1)
	<u>33,833</u>	<u>(16,636)</u>

## 8. 融資收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行存款利息收入	<u>12,172</u>	<u>19,810</u>

## 9. 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
計息貸款利息費用	1,022,402	1,002,603
租賃負債利息費用	16,698	21,020
減：資本化的計息貸款利息	<u>(633,770)</u>	<u>(664,946)</u>
	<u>405,330</u>	<u>358,677</u>

於本年度內，資本化的利息費用產生自一般借款池及透過對符合條件的資產支出應用資本化率每年5.39%(二零二四年：4.66%)計算得出。

## 10. 所得稅開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項		
－中國企業所得稅(「企業所得稅」)	124,131	582,263
－中國土地增值稅	<u>751,597</u>	<u>492,798</u>
	<u>875,728</u>	<u>1,075,061</u>
過往年度超額撥備		
－中國企業所得稅	<u>(325,893)</u>	<u>(6,796)</u>
遞延稅項	<u>440,279</u>	<u>(381,650)</u>
	<u>990,114</u>	<u>686,615</u>

## 香港利得稅

由於本集團收入既不產自亦非來自香港，故並無作出香港利得稅撥備。

## 企業所得稅

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，於兩個年度本集團的中國子公司的稅率均為25%。

此外，企業所得稅法規定兩家具有直接投資關係的「居民企業」獲豁免就合資格股息收入繳納所得稅。否則，有關股息須根據企業所得稅法繳納5%或10%預扣稅。本集團適用10%預扣稅率。

## 土地增值稅

根據於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，出售或轉讓於中國的國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的所有收入須就增值額按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅房的物業出售的增值額不超過可扣稅項目總額的總和20%，則可獲豁免。

## 11. 年內虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內虧損乃經扣除(計入)以下各項後達致：		
已出售物業成本	<u>11,568,138</u>	<u>13,531,146</u>
員工成本(包括董事酬金)	353,192	445,383
減：在建物業的資本化	<u>(133,250)</u>	<u>(135,491)</u>
	<u>219,942</u>	<u>309,892</u>
審計師酬金		
－審計服務	3,200	4,000
－非審計服務	<u>－</u>	<u>1,120</u>
	<u>3,200</u>	<u>5,120</u>
物業、廠房及設備折舊	17,512	35,876
無形資產攤銷	45	45
使用權資產折舊	64,029	26,050
合約成本攤銷	<u>71,150</u>	<u>96,301</u>
	<u>152,736</u>	<u>158,272</u>
在建物業及已完工待售物業的撇減	422,999	760,066
來自投資物業的租金總收入	289,023	267,920
減：因年內產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	(85,823)	(53,265)
因年內並無產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	<u>(15,100)</u>	<u>(7,263)</u>
	<u>188,100</u>	<u>207,392</u>

## 12. 股息

二零二五年內概無建議向本公司普通股股東派付股息，自報告期末以來亦無建議派付股息(二零二四年：無)。

## 13. 每股股份虧損

本公司擁有人應佔每股股份基本盈利按下列數據計算：

### 虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
就每股股份基本盈利而言的虧損 (本公司擁有人應佔年內虧損)	<u>(2,292,830)</u>	<u>(2,093,503)</u>
股份數目	二零二五年 千股	二零二四年 千股
就每股股份基本盈利而言普通股的加權平均數	<u>2,769,188</u>	<u>2,769,188</u>

由於兩個年度均未發行潛在的普通股，故未呈列兩個年度的每股股份攤薄盈利。

#### 14. 應收賬款及其他應收款項、按金以及預付賬款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
與客戶合約有關的應收賬款		
– 應收關聯方	90,163	47,582
– 應收獨立第三方	70,764	158,045
	<u>160,927</u>	<u>205,627</u>
減：信貸虧損撥備	(14,519)	(37,784)
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	<u>146,408</u>	<u>167,843</u>
其他應收款項		
– 應收關聯方(附註i)	8,161,367	7,281,829
– 應收非控股股東	5,260,307	4,859,284
– 應收獨立第三方	7,134,967	5,526,972
– 應收一名關聯方的代價	44,536	44,536
– 應收一名獨立第三方的代價	285,049	285,049
	<u>20,886,226</u>	<u>17,997,670</u>
減：信貸虧損撥備	(1,124,290)	(934,268)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>19,761,936</u>	<u>17,063,402</u>
向下列各項作出的預付款項		
– 獨立第三方承包商	3,125,015	1,200,576
– 關聯方	475,301	150,522
	<u>3,600,316</u>	<u>1,351,098</u>
就收購作開發用途的地塊所支付的按金	–	465,120
其他預繳稅款(附註ii)	1,444,866	1,570,460
總計	<u>24,953,526</u>	<u>20,617,923</u>

於二零二四年一月一日，與客戶合約有關的應收賬款的金額為人民幣226,474,000元。

附註：

- (i) 應收關聯方的其他應收款項為無抵押並須按要求償還。
- (ii) 其他預繳稅款主要指因預售若干物業而預繳的增值稅及附加稅。

本集團一般不會向客戶提供物業銷售信貸期，惟本集團在特定批准的情況下向主要客戶提供信貸期。於二零二五年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘包括賬面總值為人民幣14,292,000元(二零二四年：人民幣63,740,000元)於報告日期已逾期的應收賬款。於該等逾期結餘中，人民幣14,292,000元(二零二四年：人民幣53,573,000元)已逾期90日或以上且並無被視為違約，原因是本集團董事認為有關結餘按各客戶的還款紀錄、財務狀況及當前信譽可以收回。

以下為根據發票日期呈列的應收賬款(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0-90日	99,866	65,851
91-180日	4,925	3,117
181-365日	2,190	12,190
超過365日	39,427	86,685
	<u>146,408</u>	<u>167,843</u>

#### 15. 應付賬款及其他應付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付賬款		
– 應付關聯方	1,752,747	1,153,384
– 應付非控股股東	–	161
– 應付獨立第三方	22,367,812	22,936,991
	<u>24,120,559</u>	<u>24,090,536</u>
應付關聯方非貿易賬款	5,440,190	7,320,514
其他應付稅項	3,781,694	2,066,138
應付利息	1,412,203	750,237
應付綠地控股代價	953,760	953,759
應付非控股股東款項	3,012,473	4,293,344
應付員工薪金及福利	152,838	155,713
其他應付款項及預提費用	13,926,207	11,214,210
	<u>28,679,365</u>	<u>26,753,915</u>
	<u>52,799,924</u>	<u>50,844,451</u>

以下為根據發票日期呈列的應付賬款賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0-90日	7,996,133	11,016,069
91-180日	34,883	3,119,131
181-365日	3,324,498	2,514,468
超過365日	12,765,045	7,440,868
	<u>24,120,559</u>	<u>24,090,536</u>

應付賬款及其他應付款項主要為無抵押並須按要求償還。

## 16. 永久證券

於二零一六年七月二十七日(「發行日期」)，本集團發行本金總額為120,000,000美元的以美元計值的高級永久資本證券(「永久證券」)。永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用的分派率每半年期末收取以美元支付的分派。

永久證券僅對本集團施加在本集團酌情下償付本金或在若干情況下支付任何分派的合約責任，其實際上賦予本集團避免分發現金或其他金融資產以履行合約責任的無條件權利。因此，整項工具分類作權益，或倘有宣派則在宣派時當作權益股息。

誠如截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所披露，適用於永久證券的分派比率為：

- 就發行日期(包括該日)起至發行日期第五個週年日(「首個贖回日期」)(惟不包括該日)期間，為每年5.625%；及
- 就(a)首個贖回日期(包括該日)起至緊隨重設日期後(惟不包括該日)期間及(b)首個贖回日期後各重設日期(包括該日)至緊隨重設日期後(惟不包括該日)期間而言，為相等於(1) 4.50%、(2)國庫債券利率；及(3) 5.00%之總和的年利率。重設日期定義為首個贖回日期及首個贖回日期後每五個公曆年屆滿當日各日。國庫債券利率指美國聯邦儲備局理事會所公佈之緊接計算重訂日期前一星期之現行利率平均數。

由首個贖回日期至二零二四年十二月三十一日，本集團應用適用於永久證券的分派比率10.21%。

本公司概無於本年度支付分派(二零二四年：6,126,000美元(相當於人民幣43,521,000元))。

## 17. 終止綜合入賬子公司的虧損

上海博置實業有限公司(「博置」)的一名債權人向上海市第三中級人民法院(上海法院)申請對博置進行破產清算，理由為博置無力償付其未償還債務。

根據二零二五年十一月六日的判決，上海法院受理債權人對博置提出的破產清算申請。

因此，本集團已終止綜合入賬博置，原因是董事認為本集團已於二零二五年十一月六日失去對博置的控制權。

對失去控制權的資產及負債的分析：

	人民幣千元
銀行結餘及現金	519
應收賬款及其他應收款項以及預付賬款	12,798,592
庫存	599,874
預付稅項	4,206
應付集團公司款項	1,037,674
物業、廠房及設備	<u>6,937</u>
資產總額	<u>14,447,802</u>
計息貸款	(475,936)
應付賬款及其他應付款項	(13,406,694)
合約負債	<u>(553,599)</u>
負債總額	<u>(14,436,229)</u>
淨資產	<u>11,573</u>

終止綜合入賬子公司的虧損

	人民幣千元
終止綜合入賬的淨資產	<u>11,573</u>
終止綜合入賬的虧損	<u>11,573</u>

終止綜合入賬子公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
博置的銀行結餘及現金	<u>519</u>
終止綜合入賬的現金流出	<u>519</u>

## 18. 報告期後之事件

除本公告其他地方所披露者外，本集團於報告期後發生以下重大事件：

於二零二五年十二月三十一日，本集團子公司蘇州綠瀚置業有限公司（「該子公司」）錄得資產總額約人民幣1,905,000,000元及負債總額約人民幣1,860,000,000元。截至同日，該子公司有未償還計息貸款人民幣1,253,000,000元仍未支付。

報告期後，於二零二六年一月十五日，江蘇省蘇州市吳江區人民法院（「法院」）發出書面命令（(2026)蘇0509破申25號），啟動該子公司正式重整。就重整事宜，法院指定上海市錦天城（蘇州）律師事務所及江蘇新天倫律師事務所為臨時管理人。彼等的主要職責包括對該子公司的資產及負債進行全面調查、監督其業務營運，以及協助推動在諮詢債權人及潛在投資者情況下制定重整計劃。

截至該等綜合財務報表批准發佈之日，重整程序仍在進行中。對本集團綜合財務報表的潛在財務影響將取決於正式重整計劃的落實及實施。因此，此後續事件並未導致對截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表中該子公司資產及負債的賬面值作出任何調整。

## 一、行業回顧

二零二五年全年，全球經濟在技術革新加速與綠色轉型深化中呈現分化態勢，雖仍受部分地區地緣衝突的影響，但新興產業動能逐步增強，全球經濟在波動中展現韌性。中國在「十四五」規劃收官之年，經濟持續恢復向好，高質量發展扎實推進，內生動能穩步提升。

中國房地產市場在二零二五年進入築底企穩階段，市場銷售與投資同比降幅進一步收窄。政策層面延續並強化了二零二四年以來的支持基調，中央多次強調「加快構建房地產發展新模式」，並通過優化土地、金融、稅收等長效機制，著力穩定市場預期、防範化解風險。各地因城施策力度加大，重點聚焦支持剛性和改善性住房需求，並在保障性住房建設、城市更新等領域加大投入。

面對複雜多變的市場環境，綠地香港在黨和國家方針政策的指引及集團戰略的領導下，堅持以「穩經營、防風險、促轉型」為工作主綫，圍繞公司「1+2+3+X」發展戰略，深化業務變革，優化資產結構，公司在新發展階段實現了穩健經營與效益改善，轉型發展邁出了堅實的步伐。

銷售市場呈現結構性回暖，高能級城市及核心區域成交量溫和回升，二手房市場活躍度提升帶動整體交易循環改善。投資方面，房地產投資增速雖仍為負增長，但跌幅逐步收斂，部分優質房企在政策支持下融資環境有所改善，推動竣工端持續發力。土地市場整體仍較平淡，但熱點城市優質地塊競爭有所升溫，國有房企及部分穩健民企參與度提高。

展望未來，房地產行業正從規模擴張向質量提升過渡，與宏觀經濟的關聯方式逐步重構。貨幣環境保持穩健偏鬆，財政政策精準支持，加之消費復蘇與資本市場穩定舉措等多重因素協同，將為房地產行業平穩過渡提供緩衝。行業中長期發展將更依賴於新模式構建，包括租賃住房體系完善、數字化與綠色建築推廣以及城市服務升級等新動能的培育。

## 二、業務回顧

### 業績

二零二五年，面對房地產行業調整與市場格局重塑的複雜環境，集團持續深化戰略方針，通過創新機制與靈活決策體系，擁抱市場變化，積極應對挑戰，穩步推進業務發展，實現動態調整。公司在鞏固核心開發業務基本盤的同時，持續深化多元化戰略佈局，強化運營管理與產品力建設，並在輕資產服務新賽道取得了實質性突破，展現了良好的發展韌性與應變能力。同時，公司進一步強化了以客戶為中心的產品力打造與服務體系建設，多個重點項目憑藉卓越品質獲得了市場認可。

年內，集團繼續深化與各地城投、國資平台的合作，旗下「綠地智造」輕資產代建平台影響力持續擴大。2025年9月，綠地智造憑藉不斷攀升的品牌價值及優秀的產品口碑榮膺「2025中國房地產代建領先品牌」，同時由綠地智造代建的無錫·劉潭BC項目榮獲「2025中國房地產代建項目領先品牌」，充分體現了綠地智造在代建領域的專業實力和品牌影響力。此外，2025年11月，綠地智造首個海外項目—芭提雅未來海岸項目，是綠地智造在泰國參與設計並打造的首個濱海公寓項目，受到當地主流媒體及合作單位的高度關注。平台憑藉全產業鏈整合能力與全生命周期管理服務優勢，成功打造多個標杆項目，榮獲業界權威認可，開闢了穩健的價值增長新路徑。

截至二零二五年十二月三十一日止十二個月（「回顧年度」），本集團的合約銷售約為人民幣7,214,000,000元，已售合約總建築面積則約為862,102平方米。總收益約人民幣12,322,000,000元，較去年同期減少約19.3%。現金及現金等價物餘額（包括受限制現金）穩定維持於約人民幣940,000,000元。本集團擁有人應佔淨虧損約為人民幣2,293,000,000元，同比增加約10%。本集團擁有人應佔每股基本虧損為人民幣0.83元。董事會建議不派發截至二零二五年十二月三十一日止十二個月之末期股息。

在回顧年度，已售出及交付項目的總建築面積為926,922平方米，較去年同期減少約20%。平均售價約為每平方米人民幣11,508元。物業銷售收益約為人民幣11,234,000,000元，較去年同期減少約20%。於二零二五年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零二五年 售出及交付 概約建築面積	二零二五年 確認的概約 銷售額	平均售價
		平方米	人民幣千元	人民幣元/ 平方米
物業	無錫	142,233	2,799,468	19,682
	溫州	118,069	1,697,076	14,374
	昆明	111,151	1,609,242	14,478
	南寧	183,207	1,187,820	6,483
	蘇州	49,135	716,210	14,576
	佛山	39,900	412,687	10,343
	徐州	50,487	365,268	7,235
	桐鄉	21,459	295,157	13,755
	杭州	16,211	291,524	17,983
	廣州	35,647	238,285	6,685
	海口	33,612	233,388	6,944
	廣德	28,814	204,132	7,084
	陽江	31,328	175,159	5,591
	湛江	12,333	100,208	8,125
	江門	12,735	77,786	6,108
	清遠	8,658	55,260	6,383
	其他	31,943	208,039	6,513
		<b>小計</b>	<b>926,922</b>	<b>10,666,709</b>

項目	城市	二零二五年
		確認的概約 銷售額 人民幣千元
車位	蘇州	101,715
	無錫	86,937
	杭州	81,044
	江門	57,921
	桐鄉	45,303
	廣州	44,642
	義烏	42,394
	溫州	32,912
	紹興	20,743
	昆明	19,948
	海口	17,406
	佛山	9,427
	南寧	4,242
	其他	2,975
	<b>小計</b>	<b>567,609</b>
	<b>總計</b>	<b>11,234,718</b>

### 多元化綜合推進，穩步提升可持續性

二零二五年，集團不忘初心，持續堅守「創造美好生活方式」的使命，以領先的經營模式，不斷成長壯大，在各方向創新突破，打造了一系列高質量的產品和服務。回顧年內，集團持續深化「1+2+3+X」的核心戰略，不僅在傳統房地產業務上優質發展，還在商業運營、物業服務、長租公寓、代建管理等多個領域拓展業務，致力於構建一個多元化的綜合產業集團。

本集團本年的合約銷售金額約人民幣7,214,000,000元，對應合約銷售面積為862,102平方米，整體銷售表現符合預期。本集團合約銷售額的主要來源分佈於江蘇、廣東、浙江及廣西等重點區域的項目。本期間合約平均售價約為人民幣8,368元／平方米。

## 順利完成保交付重任

二零二五年全年，集團始終將「保交付、保穩定大局」作為核心任務與責任擔當。面對行業深度調整期持續存在的市場壓力與複雜環境，公司上下堅定信心，聚焦專項攻堅，通過優化資金調度、強化供應鏈協同、落實重點項目一線督導機制等一系列扎實舉措，全力保障工程進度與品質。年內，成功實現了全國多個重點項目的批次高品質交付，這不僅按期兌現了對業主的承諾，更有力提振了市場信心，彰顯了企業的運營實力與契約精神。

隨著房地產行業回歸居住本質，交付力已成為企業踐行長期主義、展現產品力的關鍵維度。二零二五年，綠地香港以出色的資源組織與過程管控能力，在多地圓滿完成了合約交付任務，為眾多家庭奠定了美好生活的基礎，也為公司品牌美譽度的提升與可持續發展奠定了堅實基礎。

## 長租業務

綠地香港積極順應時代趨勢，深度融入國家發展大局，致力於助力城市升級與民生改善。通過實施「長租+短租」複合運營模式，有效提升了資產運營效能與盈利水平。同時，綠地香港積極推進體系內資產優化與變現，加快資金周轉效率，不斷拓展長租業務的創新邊界和發展空間。

二零二五年，長租業務小菁科技在激烈的市場競爭中，每個項目都保持盈利，營收和利潤同比環比都是正增長，為資產交易夯實底氣。同時，康養業務積極推進，重塑產品定位，不斷尋找資源和契機。年底前，總部新增設立創新業務發展部，將長租公寓作為戰略轉型的核心佈局方向之一，通過二級管控模式提升決策與運營效率，為長租業務的規模化發展提供了制度保障。此外，綠地香港商業運營項目綜合出租率保持滿意水平，通過質量持續優化，為期內資產價值提升奠定了堅實基礎。

## 商業運營

二零二五年全年，集團一直堅持並深化「房地產+商業」雙引擎戰略，不斷深耕品牌提升，深挖商業價值。業績期內進一步優化了義烏綠地朝陽門、南寧289•上海天地、廣州綠地繽紛城等一系列標誌性項目，使其成為所在區域的消費新地標與活力中心。

綠地香港通過一系列圍繞業態結構、空間效率與內容運營的系統性調整，獲得了業績層面的正反饋，探索出具備複製價值的商業增長模型。產品綫思維做到了規範化、標準化和專業化，始終以消費者為導向，秉持「產品+服務+運營」的理念深耕全國各地。

## 戰略合作

回顧期內，綠地香港發力打造城市建設運營集成服務平台、全面賦能代建業務升級的最新成果，主動應對市場變化，深化業務轉型、強化業務生態體系。集團建設「韶綠智算中心項目」積極響應國家戰略需求，推動「東數西算」戰略部署，攜手韶關市共建粵港澳大灣區數字經濟創新高地。8月，集團與華駿基金、麟星智算科技有限公司舉行「韶綠智算中心」合作簽約儀式，雙方將構建全方位、深層次的合作，共同携手智算發展新模式，增強數字經濟競爭力。綠地香港將以「一年打基礎、三年見成效、五年成標杆」為目標，將「韶綠智算中心」打造為國家級綠色算力樞紐，為韶關「雙碳」戰略實施和大灣區數字經濟發展貢獻力量。12月，綠地香港與白雲電器達成戰略合作，共同探索建築與電力協同發展新路徑，並推動雙方旗下算力板塊。

## 物業服務

二零二五年，集團物業業務緊扣高質量發展主線，在規模拓展與服務深耕兩端協同發力，整體經營呈現穩中有進、質效齊升的良好態勢。全年核心業務營業收入實現穩健增長，在管項目版圖加速擴容，服務觸點數持續攀升，保障各項目高品質交付。新增簽約及外拓項目數量顯著提升，服務邊界進一步延伸至城市公共服務、產業園區、高端商寫等多個領域，特別是在政府公建、醫療康養及教育配套等多元業態實現突破性進展，業務結構持續優化，行業標桿地位得到進一步鞏固。集團始終將服務品質視為生命線，全面升級客戶服務標準體系。通過深化客戶服務體系建設，創新打造自有數字化平台，私域流量矩陣效能全面激活，為實現精準服務與高效管理提供了有力支撐。疊加以客戶需求為導向的多業態經營模式創新，企業經營效益顯著釋放，綜合服務能力躍升至新能級。

## 代建業務

二零二五年，綠地香港堅持將品牌品質作為生命線、規模增速視為生命力的發展理念，全年提質提效亮點頻現。在代建業務新拓項目方面，通過積極推進項目拓展，全年成功落地10個項目，新拓業務廣泛覆蓋住宅、商辦、超高層及不良資產盤活等多個領域，展現出良好的盈利能力和增長質量。憑藉卓越的項目品質管理，代建業務綜合排名躋身全國TOP12，首個代建項目星瀾雲邸實現圓滿交付，年度委託方滿意度喜人。

面向2026年，代建業務錨定「業績倍增」目標，將通過三大區域協同開拓、集團事業部合作優選、大力推進合夥人機制及圈層合作等方式。同時，持續強化品牌影響力，確保行業排名進一步提升，為綠地香港的整體生產建設注入強勁動能。

## 土地儲備

二零二五年，綠地香港保持深耕長三角與大灣區，重點佈局一線城市，提升區域的運作能力，並採取審慎投資策略。截至二零二五年十二月三十一日止，本集團擁有充沛優質的土地儲備，約達16,600,000平方米，主要集中在核心城市，足夠支持未來幾年的發展需求。

## 展望

展望二零二六年，房地產行業預計將在持續的政策支持與新發展模式的探索中步入深度重構期。中央經濟工作會議明確提出「持續用力推動房地產市場止跌回穩、構建發展新模式」，政策方向將更加聚焦於釋放有效需求、優化供給結構及化解存量風險。隨著「三大工程」特別是城中村改造的實質性推進，以及合理寬鬆的貨幣金融環境的延續，行業有望在調整中逐步形成新的平衡。市場結構將進一步分化，具備優質資產運營能力、輕資產服務輸出實力及穩健財務根基的企業將獲得更廣闊的發展空間。

在此背景下，綠地香港將在集團的戰略引領下，堅定執行「1+2+3+X」的中長期發展藍圖，緊緊圍繞「穩經營、促轉型、防風險、提質量」的核心主線，推動業務實現質的有效提升與量的合理增長。公司將堅持「優化結構、做優主業、強化協同、多元發展」的策略方針，持續優化業務佈局。公司將進一步把握粵港澳大灣區、長三角一體化等國家戰略機遇，深化核心區域市場。依託「韶關智算中心」等標杆項目，積極拓展智慧地產、數字建造等創新領域，加強與產業鏈企業協同，構建健康發展生態。同時，持續探索健康養老、對外貿易等新業務領域，不斷豐富產品與服務供給，提升產品品質與管理效能，加強人才團隊建設，鞏固企業核心競爭力。

財務管理將繼續作為公司穩健經營的壓艙石。集團將恪守審慎的財務紀律，持續強化現金流管理與動態監控，優化債務期限結構，牢牢守住安全底線。同時，通過全面提升精益化管理水平和數字化運營能力，不斷降本增效，為各項業務的健康發展與戰略轉型築牢根基。

未來，集團將聚焦經營目標全面達成，深化「代建+」生態協同，在城市更新、不良資產盤活等新賽道奪取更大突破；全力鍛造可複製、可迭代的標準化產品體系。同時持續深化品牌專業形象，優化激勵與人才機制，激發組織無限潛能。

綠地香港將緊緊圍繞集團「創新突圍，實幹爭先」工作主線，積極順應行業趨勢，主動擁抱變化。公司不僅致力於成為城市更新與宜居環境建設的重要參與者，更將通過與各類合作夥伴深化協同，整合資源，不斷拓寬服務邊界與價值創造場景。我們堅信，通過持續的戰略聚焦、業務創新與管理提升，綠地香港能夠有效應對周期挑戰，把握結構機遇，最終實現可持續的高質量發展，為股東、客戶、員工及社會創造長遠而堅實的回報。

## 財務表現

### 收益

本集團於二零二五年的總收益約為人民幣12,322,000,000元，較二零二四年的約人民幣15,276,000,000元減少約19.3%，主要由於本集團交付物業的確認面積減少。

作為本集團核心經營業務，二零二五年的物業銷售產生收益約人民幣11,234,000,000元(二零二四年：約人民幣14,105,000,000元)，佔總收益約91%，較去年減少約20%。本集團來自其他分部的收益包括酒店運營收入、物業管理及其他相關服務以及租賃物業的租金收入。

	二零二五年	二零二四年	變動
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業銷售	11,234	14,105	(2,871)
物業管理及其他服務	730	827	(97)
租金收入	289	268	21
酒店及相關服務	69	76	(7)
	<u>12,322</u>	<u>15,276</u>	<u>(2,954)</u>
總計			

### 銷售成本

銷售成本約人民幣12,121,000,000元，二零二四年則為約人民幣14,480,000,000元，減少約16.3%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

### 毛利及毛利率

毛利由二零二四年約人民幣796,000,000元，減少至約人民幣201,000,000元，主要由於房地產市場持續低迷。而毛利率則由5%下降至2%。

## 其他收入、收益及虧損以及其他經營開支

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支由二零二四年約人民幣174,000,000元虧損增加至二零二五年約人民幣315,000,000元虧損。

## 經營開支

由於本集團費用支出控制的有效管理，行政費用和銷售及市場推廣成本減少至人民幣321,000,000元及人民幣323,000,000元，分別按年減少約26.1%及25.9%。二零二四年分別為人民幣434,000,000元及人民幣436,000,000元。

## 融資成本

融資成本由二零二四年的人民幣359,000,000元增加至二零二五年的人民幣405,000,000元。

## 投資物業公允價值變動

本集團錄得投資物業公允價值虧損約人民幣232,000,000元，而二零二四年同期則為虧損約人民幣841,000,000元，公允價值虧損主要由於義烏、南寧、蘇州及海口項目價值下跌所致。

## 所得稅開支

所得稅由二零二四年的人民幣687,000,000元上升約44.2%至二零二五年的人民幣990,000,000元，主要由於土地增值稅增加所致。

## 期內及本公司擁有人應佔溢利

年內及本公司擁有人應佔虧損分別增加至約人民幣2,506,000,000元及人民幣2,293,000,000元，較二零二四年約人民幣2,286,000,000元及約人民幣2,094,000,000元分別增加約9.6%及9.2%，主要由於交付物業減少及房地產業務結轉毛利率下降。

## 財務狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣14,647,000,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣17,152,000,000元)。總資產約為人民幣108,417,000,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣114,470,000,000元)，而總負債約為人民幣93,770,000,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣97,318,000,000元)。

## 流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零二五年，負債比率淨額(借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)除以權益總額)約為87%(二零二四年十二月三十一日：75%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣940,000,000元，借款總額為人民幣13,657,000,000元，權益基礎為人民幣14,647,000,000元。

## 庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團有以美元及港元計值的借款，但經營收益則主要以人民幣計值。本集團將會持續監察人民幣兌美元的匯率走勢，並會在適當的情況下採取合適的對沖外匯風險的措施。

本集團已制定庫務政策，目標為加強控制庫務職能及減低資金成本。在為業務提供資金時，資金的條款乃受到集團層面的中央審查及監督。

為盡量減低利率風險，本集團通過現有隨市場利率和銀行利率波動的協議利率，繼續緊密監督及管理貸款組合。

## 信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，按照相關買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

## 資產抵押

於二零二五年，本集團抵押賬面值約為人民幣26,291,000,000元的物業、土地使用權及定期存款，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押的貸款結餘總額約為人民幣13,056,000,000元。

## 財務擔保

於二零二五年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>1,321,177</u>	<u>17,864,327</u>

## 資本承擔

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
物業發展業務： — 已訂約但未撥備	<u>11,512,048</u>	<u>12,444,597</u>

## 人力資源

於二零二五年，本集團總共僱用2,172名僱員(二零二四年：2,364名僱員)，其中587名僱員為物業開發業務工作。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅。本集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

## 末期股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)已決議不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付任何股息。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二六年六月二十六日(星期五)舉行。召開股東週年大會的通告將按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時候刊登及寄發予股東。本公司將於二零二六年六月二十三日(星期二)至二零二六年二十六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為確定合資格可出席於股東週年大會並於會上投票的人士，所有過戶文件連同相關股票，必須於二零二六年六月二十二日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 企業管治

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)的適用守則條文，惟下文所述的守則條文第C.2.1條及第F.2.2條除外。守則條文第C.2.1條規定主席與行政總裁的角色應予區分，且不應由一人同時兼任。截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會主席及本公司行政總裁均由駱蔚峰先生擔任。董事會認為結合兩個角色有助有效率地制定及實施本集團的策略及政策，而有關結合並無損害本集團的企業管治常規。由董事會管理本公司事務可確保權力與權限之間的平衡，而董事會定期舉行會議，以討論及釐定有關本集團營運的事宜。守則條文第F.2.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於需要處理其他業務，故未有出席本公司於二零二五年六月二十七日舉行的股東週年大會。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 報告期後重要事項

除本初步公告所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止財政年度結束後，概無發生影響本集團的重要事項。

## 審閱經審核年度業績

本公司審核委員會已審閱本公司採納之會計原則及慣例並與外部審計師及本公司管理層討論審計、內部控制及風險管理系統及財務報告事宜的相關事宜，包括審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績。

## 大信國際的工作範圍

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的業績初步公告的財務數字已獲本集團核數師大信國際(香港)會計師事務所有限公司(「**大信國際**」)同意為本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載的數額。大信國際就此執行的工作並不構成核證工作，因此，大信國際並無就本初步公告發表任何核證。

## 審計意見

綜合財務報表已由本集團獨立核數師大信國際審核。獨立核數師已就本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表於獨立核數師報告內的與持續經營相關的重大不確定性一節發表無保留意見。獨立核數師報告摘要載於下文「核數師報告摘要」一節。

## 核數師報告摘要

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

### 與持續經營相關的重大不確定性

敬請垂注綜合財務報表附註3，其顯示於二零二五年十二月三十一日，貴集團有計息借款總額達約人民幣13,657,000,000元，其中約人民幣10,463,000,000元須自報告期結束後一年內償還。該等借貸以貴公司若干子公司的股本權益以及貴集團截至二零二五年十二月三十一日總賬面值約人民幣26,291,000,000元的資產作抵押。截至同日，貴集團的現金及現金等價物為人民幣505,000,000元。於二零二五年十二月三十一日，貴集團尚未按原定還款期限償還部分計息貸款約人民幣4,832,000,000元，而該等逾期貸款由賬面總值約人民幣7,223,000,000元的庫存物業作抵押。報告期末後直至本報告日期，額外人民幣1,289,000,000元的計息貸款已逾期。截至本報告日期，逾期貸款總額（「逾期貸款」）約人民幣6,121,000,000元。貴集團目前正與其貸款人磋商，以重組逾期貸款的還款期限。於報告期末後及直至財務報表批准日期，貴集團已成功與若干貸款人訂立協議，就約人民幣1,163,000,000元的借款將其到期日延長至二零二七年。貴公司董事已考慮由貴公司管理層所編製，涵蓋報告期末起計不少於十二個月期間的貴集團現金流量預測。彼等認為，經計及綜合財務報表附註3進一步所述之計劃及措施，貴集團將擁有足夠營運資金為其營運提供資金，並能於報告期末起計十二個月內如期履行其財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。該等情況（連同附註3所載的其他事宜）顯示存在重大不確定性，可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。我們就此事宜的意見並無作出修訂。

上述獨立核數師報告摘要中「綜合財務報表附註3」於本公告附註3披露。

## 刊發年度業績及年報

本初步公告已刊發於港交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.greenlandhk.com](http://www.greenlandhk.com))。二零二五年年報將刊發於上述網站，並於二零二六年四月寄發予股東。

承董事會命  
綠地香港控股有限公司  
主席兼行政總裁  
駱蔚峰

香港，二零二六年三月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為駱蔚峰先生、王偉賢先生、吳正奎先生、王煦菱女士、李偉博士及李永強先生；及本公司獨立非執行董事為關啟昌先生、方和先生太平紳士及郭淳浩先生。