

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2024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」)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2024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。

董事會建議派付截至2024年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.24元，合計為人民幣482.4百萬元，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			
	2024年 (經審核) 人民幣千元	2023年 (經審核) 人民幣千元	變動率 增長／(減少) %
收入	3,441,234	3,302,422	4.2%
毛利	1,705,564	1,722,302	(1.0)%
行政開支	481,081	514,505	(6.5)%
歸屬於本公司擁有人的淨利潤	801,134	973,607	(17.7)%
每股基本收益(本公司普通股股東)	人民幣0.41元	人民幣0.50元	(18.0)%
	2024年 百萬平方米	2023年 百萬平方米	變動率 %
合約項目總建築面積	125.6	119.6	5.0%
在建面積	54.0	52.5	2.9%
新拓代建項目合約總建築面積	36.5	35.3	3.4%
	2024年 人民幣億元	2023年 人民幣億元	變動率 %
新拓代建項目代建費	93.2	103.7	(10.1)%

以下財務資料乃摘錄自本集團將刊發的2024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	3	3,441,234	3,302,422
服務成本		<u>(1,735,670)</u>	<u>(1,580,120)</u>
毛利		1,705,564	1,722,302
其他收入	4	111,646	155,846
其他收益及虧損	5	(130,701)	(75,878)
銷售及營銷開支		(91,377)	(104,520)
行政開支		(481,081)	(514,505)
融資成本	6	(5,222)	(5,493)
預期信貸虧損模式項下的減值虧損，扣除撥回		(98,328)	(42,092)
投資物業公平值變動的虧損		—	(1,333)
出售合營公司之收益		2,781	—
出售一間聯營公司的收益		694	—
分佔聯營公司業績		12,548	360
分佔合營公司業績		<u>10,525</u>	<u>42,721</u>
除稅前利潤	7	1,037,049	1,177,408
所得稅開支	8	<u>(246,520)</u>	<u>(196,711)</u>
年內利潤		<u><u>790,529</u></u>	<u><u>980,697</u></u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		801,134	973,607
非控股權益		<u>(10,605)</u>	<u>7,090</u>
		<u><u>790,529</u></u>	<u><u>980,697</u></u>

	附註	2024 年 人民幣千元	2023 年 人民幣千元
其他全面虧損			
於其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損：			
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虧損 （扣除稅項）		<u>(6,529)</u>	<u>(8,104)</u>
年內其他全面虧損		<u>(6,529)</u>	<u>(8,104)</u>
年內全面收入總額		<u>784,000</u>	<u>972,593</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		794,605	965,503
非控股權益		<u>(10,605)</u>	<u>7,090</u>
		<u>784,000</u>	<u>972,593</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 0.41 元</u>	<u>人民幣 0.50 元</u>
攤薄	10	<u>人民幣 0.40 元</u>	<u>人民幣 0.49 元</u>

綜合財務狀況表

2024年12月31日

	附註	2024年 12月31日 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		80,639	111,087
無形資產	11	275,392	354,139
使用權資產		12,446	10,643
投資物業		—	44,308
商譽		981,761	981,761
於聯營公司的權益		93,405	100,264
於合營公司的權益		297,190	263,733
按公平值計入其他全面收入的股本工具		49,409	56,625
按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的 金融資產		5,000	—
其他長期應收款		—	129,394
遞延稅項資產		69,669	45,603
其他非流動資產		206,790	195,025
總非流動資產		2,071,701	2,292,582
流動資產			
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	12	1,119,432	823,908
合同資產	13	1,344,663	890,602
應收關聯方欠款		493,757	474,422
按公平值計入損益的金融資產		—	41,324
已抵押銀行存款		228,928	165,436
銀行結餘及現金		1,518,287	2,044,377
總流動資產		4,705,067	4,440,069
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,286,085	1,257,219
合約負債		545,752	507,614
應付關聯方欠款		420,702	395,246
應付所得稅項		325,024	229,835
其他應付稅項		59,382	26,140
租賃負債		5,720	4,233
按公平值計入損益的金融負債		151,034	—
總流動負債		2,793,699	2,420,287
流動資產淨值		1,911,368	2,019,782
總資產減流動負債		3,983,069	4,312,364

	2024 年 12月31日 人民幣千元	2023 年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
按公平值計入損益的金融負債	—	122,208
租賃負債	4,725	3,344
遞延稅項負債	36,763	53,206
總非流動負債	41,488	178,758
資產淨值	3,941,581	4,133,606
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	16,769	16,769
儲備	3,793,401	3,978,978
本公司擁有人應佔權益	3,810,170	3,995,747
非控股權益	131,411	137,859
總權益	3,941,581	4,133,606

財務報表附註

2024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

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用以下由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈且自2024年1月1日開始的本集團年度期間強制生效的國際財務報告準則會計準則修訂本：

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

本年度應用國際財務報告準則會計準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

應用國際財務報告準則第16號修訂本售後租回的租賃負債的影響

國際財務報告準則第16號修訂本訂明賣方承租人在計量售後租回交易中產生的租賃負債時使用的要求，以確保賣方承租人不確認與其保留的使用權相關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用國際財務報告準則第16號當日起並無基於指數或利率的可變租賃付款的售後租回交易，因此該修訂本對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

應用國際會計準則第1號修訂本的影響

2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債分類不受實體將行使其延遲清償權的可能性影響。該等修訂本亦澄清負債可以其自身權益工具結付，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款將不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，只有實體必須在報告日期或之前遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的情況下就非流動負債作出額外披露。

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

應用國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本供應商融資安排的影響

國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本澄清供應商融資安排的特徵，並要求對該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對本集團財務報表並無任何影響。

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 ³
國際財務報告準則第19號	不具公共問責性之附屬公司披露 ³
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 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	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
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 ⁴
國際會計準則第21號修訂本	缺乏互換性 ¹
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 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 尚未釐定強制生效日期但可供採用

3. 收入及分部資料

(a) 客戶合約收入分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
隨時間確認收入：		
商業代建	2,752,490	2,346,326
政府代建	625,846	788,480
其他	62,898	167,616
總計	3,441,234	3,302,422

(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) 商業代建 — 向項目擁有人提供物業開發管理服務
- (2) 政府代建 — 向政府提供有關徙置住房物業開發項目及公共基礎設施的物業開發管理服務
- (3) 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）

就商業代建服務而言，主要經營決策者審閱各項商業代建服務項目的財務資料，故各項商業代建服務項目構成獨立經營分部。然而，商業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，客戶基礎亦相若。因此，所有商業代建服務項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就政府代建服務而言，主要經營決策者審閱各項政府代建服務項目的財務資料，故各項政府代建服務項目構成獨立經營分部。然而，政府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，客戶基礎亦相若。因此，所有政府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2024年12月31日止年度

	商業代建 人民幣千元	政府代建 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	2,752,490	625,846	62,898	3,441,234	—	3,441,234
分部間收入	142,539	365,276	1,909	509,724	(509,724)	—
總計	<u>2,895,029</u>	<u>991,122</u>	<u>64,807</u>	<u>3,950,958</u>	<u>(509,724)</u>	<u>3,441,234</u>
分部業績	<u>813,644</u>	<u>81,134</u>	<u>5,792</u>	<u>900,570</u>	<u>438</u>	<u>901,008</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>790,529</u>

截至2023年12月31日止年度

	商業代建 人民幣千元	政府代建 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	2,346,326	788,480	167,616	3,302,422	–	3,302,422
分部間收入	183,938	618,232	7,099	809,269	(809,269)	–
總計	2,530,264	1,406,712	174,715	4,111,691	(809,269)	3,302,422
分部業績	873,664	156,049	75,872	1,105,585	438	1,106,023
未分配其他收入						59
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動的未分配虧損						(30,505)
未分配行政開支						(26,779)
未分配融資成本						(51)
未分配匯兌虧損						(16,383)
未分配品牌使用費						(51,667)
年內利潤						980,697

其他分部資料

截至2024年12月31日止年度

	商業代建 人民幣千元	政府代建 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)	(98,482)	119	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	2,245	1,309	8,994	12,548	–	12,548
分佔合營公司業績	427	233	9,865	10,525	–	10,525
物業、廠房及設備折舊	(5,177)	(3,978)	(75)	(9,230)	(268)	(9,498)
無形資產攤銷	(65,166)	(92)	–	(65,258)	–	(65,258)
使用權資產折舊	(6,721)	(1,146)	–	(7,867)	(936)	(8,803)

截至2023年12月31日止年度

	商業代建 人民幣千元	政府代建 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）	(41,916)	731	(907)	(42,092)	—	(42,092)
投資物業公平值變動的虧損	—	—	(1,333)	(1,333)	—	(1,333)
分佔聯營公司業績	2,729	425	(2,794)	360	—	360
分佔合營公司業績	11,423	317	30,981	42,721	—	42,721
物業、廠房及設備折舊	(9,255)	(6,461)	(1,033)	(16,749)	(170)	(16,919)
無形資產攤銷	(58,215)	—	—	(58,215)	—	(58,215)
使用權資產折舊	(5,875)	(1,516)	(1,030)	(8,421)	(687)	(9,108)

4. 其他收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
— 銀行結餘	43,836	30,438
— 向關聯方提供貸款	41,076	42,211
— 向第三方提供貸款	24,369	40,737
	109,281	113,386
政府補助(附註(i))	1,861	19,565
其他非流動資產總租金收入	89	503
來自按公平值計入其他全面收益的權益投資的股息	—	22,000
其他	415	392
總計	111,646	155,846

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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
無形資產減值	(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)	(33,341)
匯兌虧損	(24,406)	(16,383)
出售其他非流動資產的虧損	(12,300)	—
其他非流動資產的減值	(18,636)	—
出售物業、廠房及設備的收益淨額	2,333	1,392
按公平值計入損益的金融資產產生的收益／(虧損)	519	(27,620)
提前終止租賃的收益	53	424
其他	1,711	(350)
總計	<u>(130,701)</u>	<u>(75,878)</u>

6. 融資成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
第三方貸款的利息開支	(2,422)	(3,150)
租賃負債的利息	(573)	(754)
關聯方貸款的利息開支	(391)	(1,505)
應收票據的利息	(1,836)	—
託管貸款的安排費用	—	(84)
總計	<u>(5,222)</u>	<u>(5,493)</u>

7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤經扣除：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
董事薪酬	11,671	25,922
薪酬及其他福利	1,095,194	970,616
退休福利計劃供款	49,203	51,456
員工成本(包括董事薪酬)	<u>1,156,068</u>	<u>1,047,994</u>
確認為費用的研究開發成本(包含在行政開支中)	23,591	31,785
物業、廠房及設備折舊	9,498	16,919
無形資產攤銷	65,258	58,215
使用權資產折舊	8,803	9,108
無形資產減值	51,149	—
預期信貸虧損模式項下之減值虧損淨額，扣除撥備	98,328	42,092
核數師薪酬	3,396	4,663

8. 所得稅開支

本集團所得稅開支的主要構成如下：

	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	279,498	265,139
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
— 企業所得稅	5,354	(3,173)
遞延所得稅	(38,332)	(65,255)
總計	<u>246,520</u>	<u>196,711</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%或15%。綠城建設管理集團有限公司及浙江綠城臍里建設管理有限公司(「**綠城臍里**」)為高新技術企業，適用的企業所得稅稅率本年度均為15%。

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前利潤	1,037,049	1,177,408
按25% (2023年：25%) 稅率計算的所得稅開支	259,262	294,352
分佔聯營公司業績的稅務影響	(3,137)	(90)
分佔合營公司業績的稅務影響	(2,193)	(10,680)
毋須課稅收入的影響	—	(5,500)
不可抵扣開支的影響	20,726	31,338
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損的影響	4,795	823
未確認為遞延稅項資產的可扣稅暫時性差異的影響	325	1,541
動用先前未確認的未動用稅項虧損	(219)	(997)
動用先前未確認的可扣稅暫時性差異	(614)	(1,757)
應用於遞延稅項及即期稅項的優惠企業所得稅率的影響	(62,779)	(109,146)
5% 預扣稅對本集團中國附屬公司的可分配溢利的影響	25,000	—
過往年度撥備不足／(超額撥備)	5,354	(3,173)
年內的稅務開支	<u>246,520</u>	<u>196,711</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：

截至以下日期止年度					
2024年12月31日			2023年12月31日		
除稅前款項	稅務利益	扣除 所得稅後 款項	除稅前款項	稅務利益	扣除 所得稅後 款項
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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					
資的公平值虧損	(8,706)	2,177	(6,529)	(10,805)	2,701
	<u>(8,706)</u>	<u>2,177</u>	<u>(6,529)</u>	<u>(10,805)</u>	<u>2,701</u>

9. 股息

年內，已向本公司擁有人宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.40元(2023年：每股人民幣0.30元)及特別股息每股人民幣0.10元(2023年：每股人民幣0.08元)，合計為人民幣1,005,000,000元(2023年：人民幣766,361,000元)，包括向由本集團或代表本集團就股份獎勵計劃保留之股份分派的股息人民幣21,551,000元(2023年：人民幣18,334,000元)。末期股息及特別股息已於2024年7月15日全數派付。

本公司董事會已建議就截至2024年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.24元，總金額為人民幣482,400,000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. 本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本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1,967,440,000股(2023年：1,958,322,000股)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2024年12月31日止年度本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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利	801,134	973,607
	截至12月31日止年度	
	2024年	2023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	1,967,440	1,958,322
潛在攤薄普通股之影響：		
股份獎勵	31,123	40,644
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,998,563	1,998,966

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
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)
	<u>30,617</u>	<u>244,775</u>	<u>275,392</u>
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
累計攤銷及減值	<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>
2023年12月31日			
2023年1月1日的成本，扣除累計攤銷	—	412,354	412,354
年內攤銷	—	(58,215)	(58,215)
	<u>—</u>	<u>354,139</u>	<u>354,139</u>
於2023年12月31日	<u>—</u>	<u>354,139</u>	<u>354,139</u>
於2023年12月31日：			
成本	—	465,717	465,717
累計攤銷	<u>—</u>	<u>(111,578)</u>	<u>(111,578)</u>
賬面淨值	<u>—</u>	<u>354,139</u>	<u>354,139</u>

本集團持有的無形資產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綠城楠裡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51,149,000元（2023年：無）。

12. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	488,233	221,623
減：信貸虧損撥備	(50,793)	(23,840)
	<u>437,440</u>	<u>197,783</u>
其他應收款項	693,165	642,589
減：信貸虧損撥備	(37,875)	(24,664)
	<u>655,290</u>	<u>617,925</u>
預付款項及按金	<u>26,702</u>	<u>8,200</u>
總計	<u>1,119,432</u>	<u>823,908</u>

於2024年12月31日，貿易應收款項包括應收票據人民幣42,040,000元(2023年12月31日：人民幣28,664,000元)。所有本集團已收票據的到期日均少於一年。

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
180天內	335,628	163,934
180天至365天	31,079	13,725
365天以上	<u>70,733</u>	<u>20,124</u>
總計	<u>437,440</u>	<u>197,783</u>

13. 合同資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
代建服務		
合同資產	1,461,817	954,749
減：信貸虧損撥備	(117,154)	(64,147)
總計	<u>1,344,663</u>	<u>890,602</u>

14. 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	97,605	34,073
其他應付款項	969,314	937,211
應付工資	204,928	270,435
就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備	14,238	15,500
總計	<u>1,286,085</u>	<u>1,257,219</u>

下表為按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	95,221	32,431
1至2年	1,125	870
2至3年	635	676
3年以上	624	96
總計	<u>97,605</u>	<u>34,073</u>

管理層討論與分析

董事會欣然公佈本集團2024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

董事會建議向股東派付2024年之末期股息每股人民幣0.24元，須待股東於即將於2025年6月18日(星期三)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。

建議末期股息預期將於2025年7月18日或之前派付予股東。

業務回顧

經營概覽

2024年，全球經濟環境承壓前行，呈現複雜分化趨勢。中國房地產市場經歷深度調整，逐步探底企穩，代建行業同樣面對規模增長趨緩、競爭格局演變、商務要求提升等多重挑戰，對行業參與者的經營能力、服務能力和專業能力提出更高要求。

面對週期波動與市場壓力，綠城管理作為代建行業領軍者，始終保持戰略定力，及時調整發展節奏，聚焦提質增效。我們穩固經營基本盤的同時，持續夯實能力建設，確保現金流安全，並主動拓展多元業務賽道，始終保持行業領先身位。2024年，本公司連續第九年蟬聯「中國房地產代建運營引領企業」第一名，全年榮獲30餘項行業TOP 1殊榮，市場佔有率連續九年穩居20%以上，充分彰顯了綠城管理的綜合實力與穩健韌性。

本報告期內，本集團收入達到人民幣3,441.2百萬元，較上年同期人民幣3,302.4百萬元增長4.2%；毛利達人民幣1,705.6百萬元，較上年同期人民幣1,722.3百萬元下降1.0%；行政開支達到人民幣481.1百萬元，較上年同期人民幣514.5百萬元下降6.5%；本期內綜合毛利率達到49.6%，較上年同期52.2%下降2.6個百分點；歸屬於本公司股東的淨利潤達到人民幣801.1百萬元，較上年同期人民幣973.6百萬元下降17.7%；本報告期內本集團司經營活動現金淨流量達人民幣291.7百萬元，本集團無銀行負債。

宏觀市場

2024年，代建行業整體呈現「增速放緩、結構分化」的特徵。根據中國指數研究院數據，行業整體新拓建築面積同比小幅下滑5%，行業新簽門檻提升，競爭進一步加劇。

2024年四季度起，伴隨中央明確提出「促進房地產市場止跌回穩」，各地出台「穩市場、穩交付」組合政策，委託方信心逐步恢復，代建簽約量開始回升。從長期視角看，政府、央國企、城投平台、私企及金融機構仍是代建業務的核心拓展主體，同時，政策驅動、事件驅動與結構性調整為行業發展注入新動力。具體來看：

政府服務方面，各地政府持續推進保障性住房、城中村改造、產城融合、市政配套完善，市場化代建逐步成為政府採購的成熟模式，主要省市規範性文件體系不斷健全，為代建業務打開廣闊空間。

國企與城投服務方面，央國企和城投平台依然主導土地市場，尤其城投公司具備大量土地儲備，但開工率偏低。在「止跌回穩」政策托底和購房信心回升的背景下，引入專業代建企業盤活存量資源，已成為提升資產效率、實現國有資產保值增值的有效途徑。

資方服務方面，全國範圍已建立起「城市房地產融資協調機制」，涉房涉地項目白名單制度逐步完善，融資環境邊際改善。代建模式憑藉信用賦能、品牌煥新、操盤穩健等優勢，成為資方修復資產負債表、盤活遇困項目、保障竣工交付的重要抓手，助力行業重塑良性循環。

總體來看，房地產開發投資與運營環節的分離趨勢日益加快，專業化、品牌化代建服務已成為推動行業轉型、實現各方共贏的關鍵動能。綠城管理也將在這一趨勢中持續發揮引領作用，以更強的能力和更穩的經營，為股東與合作方創造長期價值。

經營回顧

針對2024年上半年代建行業面臨的市場挑戰，本公司短期內迅速採取了強而有力的應對措施，對中長期提出改革措施，包括組織架構優化、薪酬績效優化和考核激勵優化等，實現了較好的經營結果。2024年下半年，新拓代建費和代建費收款季度環比穩步回升，全年各項經營指標保持行業領先，市佔率進一步提升，新拓訂單總量、交付總量、銷售額、產品力等繼續穩居行業首位。

1、規模穩中有進，龍頭優勢擴大

2024年，本公司繼續保持房地產代建服務領域行業第一，代建行業市佔率22.1%，較2023年進一步提升1.7個百分點，連續九年保持20%以上的代建行業市佔率。榮獲「2024中國房地產代建運營引領企業TOP 1」、「代建綜合能力」榜單TOP 1、「2024中國代建企業綜合實力TOP 1」和「2024中國房地產代建企業品牌十強No. 1」等多項殊榮。

截至2024年12月31日，本公司代建項目已佈局中國30個省、直轄市及自治區的130座主要城市；合約項目總建築面積125.6百萬平方米，較去年同期增長5.0%。在建面積53.96百萬平方米，較去年同期增長2.9%。

在全國化的佈局下，主要經濟區域（含：環渤海及京津冀城市群、長三角經濟圈、珠三角經濟圈、成渝城市群）持續保持較大比重：合約項目預估總可售貨值達人民幣7,201億元，規模佔整體可售貨值的77.3%，與去年同期基本持平。此外，一二線城市建築面積達55.3百萬平方米，佔總建築面積的44.0%，較上年同期提升7.6%。本公司通過差異化拓展策略，實現了訂單結構的逐年優化。

新拓規模持續保持行業第一，2024年新拓項目的合約總建築面積達36.5百萬平方米，較去年同期增長約3.4%；新拓項目代建費預估人民幣93.2億元，雖較去年同期下降約10.1%，但整體訂單質量較高，項目結構趨好；新拓項目價格由2024年上半年每平方米人民幣240元，逐步回穩至2024年全年每平方米人民幣255元；一二線城市佔比進一步提升至58%，較去年同期上升6個百分點。

2、綜合能力提升，兌現多方共贏

面對行業波動調整，綠城管理致力於以自身發展帶動多方主體穿越週期、實現多方共贏。

產品方面，綠城管理踐行「好房子」標準，持續產品創新迭代產品系列，優化供應鏈實現降本增效，強化精益管理實現全週期提速，2024年產品標桿湧現，贏得行業讚譽，獲中國代建企業產品力TOP 1，產品類榮譽154項，國際級產品獎項23項。全年完成118個項目、1,656萬平方米的交付，在行業TOP 10項目完成總量佔比達52%，穩居代建交付面積排行榜首位，並在B端和C端的交付滿意度分別達95%和89%，實現交付量和客戶滿意度方面均行業領先。

營銷方面，綠城管理全面推行數字營銷，大幅提升拓客及轉化效率，精細管控費用，創新營銷推廣，靈活調整銷售策略，針對重難點項目，強化團隊攻堅水平，為B端委託方兌現經營價值，2024年本公司實現總銷售金額人民幣1,050億元，繼續維持行業首位。

紓困保交樓方面，綠城管理積極響應國家「保交樓需求」，以專業能力為紓困對象「注入生機」，成為「助力解決社會問題的人」，累計落地紓困保交樓業務總建築面積超過1,000萬平方米，政府代建累計交付達約6,390萬平方米。聯手長城、東方、信達等知名AMC及中國人壽、中航信託、光大信託等金融機構，提供全方位專業支持，打造紓困熱銷盤；通過歷史遺留問題解決、管理標準輸出、進度品質把控，在浙江、廣東、江蘇、貴州等省份實現標桿項目交付，贏得業主和社會各界的廣泛認可。

3、 改革助力經營，全面提質增效

2024年，綠城管理持續踐行「改革、改變、改進」，全面提升經營效率。

實施組織機構改革，將政府代建與商業代建融合發展，發揮資源優勢，成立浙江區域、重點省份裂變直管城市公司，強化深耕能力；實行區域包干經營，激發區域公司自主經營意識，加大區域管理授權，強化區域風險與責任共擔，實現區域與本集團收益共享、自負盈虧；實施薪酬激勵變革，調整薪酬固浮比，全員掛鉤收款完成率，強化業績與收入掛鉤，提升主人翁意識，核心經營指標季度即時獎罰，加強幹部考核；持續管理提升，全面完善風控機制，升級數字化系統，迭代授權機制，持續減事提效，激發發展動能。人均收入貢獻由2023年底的人民幣78萬元提升至2024年底的人民幣84萬元，同比上升7.7%。營銷及管理費用從2023年的人民幣6.19億元下降至2024年的人民幣5.72億元，同比下降7.6%。

4、 引領行業發展，承擔社會使命

作為行業領軍企業，本公司致力於推動代建行業共同發展，共同探索構建房地產發展模式的新路徑，為建設好房子作出更多努力。

2024年，本公司積極參與代建行業峰會，分析行業趨勢，分享標桿經驗，推動行業自律和有序發展；發揮本公司長期處於行業領先的引領作用，堅持輸出標準和知識體系，牽頭主編的首個行業標準已進入意見徵詢中；承辦「高品質住房建設與創新運維服務現場經驗交流會」(保障性住房建設安吉站)，分享安吉融園建設成果，樹立保障性住房「好房子」樣板，推動高質量住房建設。

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，推廣代建商業模式，並通過開源知識體系、搭建生態平台等方式，連接更多代建同行及產業鏈上下游企業，推動代建行業的健康高質量發展。

前景展望

本公司審慎判斷，中國住宅的代建滲透率僅6.28%，遠低於國際水平。中長期來看，行業增長空間廣闊；隨著政策持續發力、市場結構性回暖，存量項目機會顯現，代建需求有望持續釋放。

2025年，綠城管理將在挑戰與機遇並存的市場環境中砥礪前行，持續夯實核心競爭力。本公司將聚焦能力提升，強化體制與機制建設，通過深化對標學習，樹立品質與效率雙輪驅動的經營理念，全面增強經營管理、市場拓展、產品創新及營銷能力，以更精準的服務滿足客戶需求。同時，積極探索應用AI大模型解決代建管理難題，加快數字化轉型步伐，優化管理流程，精細化收款與成本管控，確保運營高效穩健。以改革創新為引擎，推動業務模式與能力的全面升級，鞏固行業龍頭地位。

面向未來，在經濟邁向高質量發展的關鍵階段，綠城管理將充分發揮行業新質生產力的引領作用，堅定不移地致力於成為中國代建行業的標桿企業和輕資產開發模式的先行者，以卓越品質累積市場信任，以專業能力兌現長期價值。本公司將攜手各方共建共享，充分彰顯代建模式在新時代發展格局中的獨特優勢，引領行業邁向高質量發展的新階段。

財務分析

於 2024 年 12 月 31 日，本集團實現：

收入

收入人民幣 3,441.2 百萬元，與 2023 年的人民幣 3,302.4 百萬元相比，同比增長 4.2%。收入來自三類業務：(i) 商業代建；(ii) 政府代建；及 (iii) 其他服務，按業務分部的收入列示如下：

	截至 12 月 31 日				變動率 增加／ (減少) (%)
	2024 年		2023 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 (%)	
來自商業代建	2,752,490	80.0	2,346,326	71.0	17.3
(1) 自營	2,168,870	63.0	1,432,277	43.3	51.4
(2) 與業務夥伴合作	583,620	17.0	914,049	27.7	(36.2)
來自政府代建	625,846	18.2	788,480	23.9	(20.6)
其他服務	62,898	1.8	167,616	5.1	(62.5)
合計	3,441,234	100.0	3,302,422	100.0	4.2

本報告期內：

- (i) 商業代建依然是本集團最大的收入和利潤來源，於年內收入為人民幣2,752.5百萬元，佔整體收入的80.0%，與2023年的人民幣2,346.3百萬元相比增長了17.3%。增長的主要原因是2024年度本集團持續推進屬地深耕戰略，積極探索新業務類型與合作模式，業務規模穩步增長。
- (ii) 政府代建收入達人民幣625.8百萬元，佔整體收入的18.2%，與2023年的人民幣788.5百萬元下降20.6%。2024年度受政策影響，政府代建需求結構性萎縮，導致收入下降。
- (iii) 其他服務收入為人民幣62.9百萬元，佔整體收入的1.8%，主要由於本公司上市前因未取得房地產開發一級資質而由綠城房地產集團有限公司（「**綠城房地產集團**」）投標且由綠城管理集團（「**綠城管理集團**」）管理的項目逐步進入尾盤，本期實現收入人民幣21.9百萬元以及供應鏈服務收入人民幣33.9百萬元。

服務成本

本報告期內，服務成本為人民幣1,735.7百萬元，較2023年的人民幣1,580.1百萬元增長9.8%。上升的主要原因是自營的商業代建收入規模增長，以及項目服務成本增加。

毛利

本報告期內，毛利達到人民幣1,705.6百萬元，較2023年的人民幣1,722.3百萬元下降1%。毛利率為49.6%，較2023年的52.2%下降2.6個百分點。

- 三個業務板塊的毛利率分別為：商業代建為51.2%、政府代建為40.1%及其他服務為72.9%。2023年分別為52.3%、45.2%和82.2%。
- 商業代建的毛利率為51.2%，比2023年的52.3%下降1.1個百分點。主要由於市場競爭加劇等原因導致商業代建的毛利率略有下降。
- 政府代建的毛利率為40.1%，比2023年的45.2%下降5.1個百分點。主要是由於受政策影響，政府代建需求結構性萎縮，導致政府代建的毛利率進一步下滑。
- 其他服務業務的毛利率72.9%，毛利率較高主要是因為本公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市前因未取得房地產開發一級資質而由綠城房地產集團投標且由綠城管理集團管理的項目本期實現收入人民幣21.9百萬元，此類項目的服務成本在綠城房地產集團列支，本公司按項目淨收益與綠城房地產集團結算確認收入，同時產業鏈服務項目收入主要為諮詢項目。

其他收入

本報告期內，本集團其他收入為人民幣111.6百萬元，較2023年的人民幣155.8百萬元下降了28.4%。其他收入下降主要由於股權投資分紅減少等原因。

其他收益／虧損

本期內，本集團其他虧損為人民幣130.7百萬元，虧損的主要原因是：(1)綠城熇裏股權收購或有對價公平值增加人民幣28.8百萬元；(2)非流動資產減值虧損人民幣69.8百萬元；及(3)外幣資產與外幣負債產生外匯虧損人民幣24.4百萬元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣91.4百萬元，較2023年的人民幣104.5百萬元下降了12.5%，下降的主要原因是本期公司推出「百川計劃」，利用生態平台鏈接資源承接項目降低營銷支出。

行政開支

行政開支為人民幣481.1百萬元，較2023年的人民幣514.5百萬元下降了6.5%，下降的主要原因是本集團推行全面數字化轉型，借用系統工具提高運營效率，降低人工及行政支出。

本年利潤

本報告期內，本集團淨利潤為人民幣790.5百萬元，較2023年的人民幣980.7百萬元下降19.4%。本期歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣801.1百萬元，較2023年的人民幣973.6百萬元下降17.7%。

貿易及其他應收款項

於2024年12月31日，貿易及其他應收款項達到人民幣1,119.4百萬元，較2023年末的人民幣823.9百萬元增加35.9%。增加的主要原因受房地產行業整體市場趨勢影響，部分地區銷售去化出現滯後，進而影響到代建費收款。貿易應收款周轉率由2023年的15.1次下降至2024年的9.7次。

合同資產

於2024年12月31日，本集團合同資產為人民幣1,344.7百萬元，較2023年末的人民幣890.6百萬元增加51.0%，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。增加主要是由於本公司經營規模提升，此項目在將來轉化為本公司的經營活動現金流入。

貿易及其他應付款項

於2024年12月31日，本集團貿易及其他應付款項為人民幣1,286.1百萬元，較2023年末的人民幣1,257.2百萬元增加2.3%，增加的主要原因是應付代收款項增加人民幣46.3百萬元。

資本結構

於2024年12月31日，本集團權益總額約達人民幣3,941.6百萬元，較2024年初的人民幣4,133.6百萬元下降約人民幣192.0百萬元。其中，股東應佔權益約人民幣3,810.2百萬元，較2024年初的人民幣3,995.7百萬元下降約人民幣185.5百萬元，主要由於(1)本公司2024年度實現歸屬於股東的淨利潤人民幣801.1百萬元導致的股東應佔權益增加；(2)確認以股權結算以股份為基礎的付款人民幣7.9百萬元導致股東應佔權益增加；以及(3)本期對股東分配現金股利導致股東應佔權益減少人民幣988.0百萬元。

於2024年12月31日，本公司已發行合共2,010,000,000股股份。本公司總市值約為港幣6,633.0百萬元(基於2024年12月31日股份收盤價計算)。

流動資金及資金資源

於2024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1,518.3百萬元(2023年12月31日：人民幣2,044.4百萬元)，流動比率為1.68倍(2023年12月31日：1.83倍)。槓桿比率(計息債務除以同期末權益總額)為0.9%(2023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2024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

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2024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2024年12月31日，本集團有2,377名員工，當中男性及女性僱員分別為1,826名及551名(分別佔76.82%及23.18%)，較於2023年12月31日上升15.61%，主要由於新拓項目增加的項目服務人員及為人才升級儲備的百川幹部。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於截至2024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2024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2024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。

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2025年6月13日（星期五）至2025年6月18日（星期三）（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。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2025年6月12日（星期四）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2024年建議末期股息

本公司將自2025年7月9日（星期三）至2025年7月14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。為確定合資格獲派2024年建議末期股息，本公司的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2025年7月8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2024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2024年12月31日止年度之經審核賬目，而代表截至2024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

除本公告披露者外，於2024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2024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
聯席主席及非執行董事
郭佳峰

中國，香港，2025年3月28日

於本公告日期，董事會包括非執行董事郭佳峰先生及張亞東先生；執行董事王俊峰先生及聶煥新女士；及獨立非執行董事林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。