

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)

二零二三年年度業績公告

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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三年財政年度」)的經審核綜合業績及財務狀況，連同二零二二年同期的比較數字如下：

綜合損益及其他全面利潤表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	5	24,932,665	26,614,317
銷售成本		<u>(22,362,599)</u>	<u>(22,515,753)</u>
毛利		2,570,066	4,098,564
其他收入	6	22,063	46,640
其他收益及虧損	7	(66,190)	24,618
銷售及市場推廣成本		(659,854)	(856,132)
行政費用		(497,769)	(621,047)
其他經營開支		(116,667)	(142,299)
預期信貸虧損模式項下減值(虧損)收益， 扣除撥回		(189,437)	3,848
投資物業公允價值變動虧損		(1,015,105)	(273,094)
出售子公司權益的虧損		(73,025)	–
出售合營企業權益的虧損		(114,999)	–
融資收入	8	19,399	57,671
融資成本	9	(100,044)	(132,260)
應佔聯營公司業績		9,255	27,249
應佔合營企業業績		<u>(388,104)</u>	<u>36,117</u>
除稅前(虧損)溢利		(600,411)	2,269,875
所得稅開支	10	<u>(1,168,765)</u>	<u>(1,489,430)</u>
年內(虧損)溢利	11	<u>(1,769,176)</u>	<u>780,445</u>

綜合損益及其他全面利潤表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他全面收入		
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)收入的 股權工具投資的公允價值收益	<u>(6,282)</u>	<u>118,051</u>
年內其他全面(開支)收入，扣除所得稅	<u>(4,711)</u>	<u>88,538</u>
年內全面(開支)收入總額	<u>(1,773,887)</u>	<u>868,983</u>
以下人士應佔年內(虧損)溢利：		
本公司擁有人	<u>(1,751,863)</u>	<u>480,904</u>
非控股權益	<u>(103,649)</u>	<u>217,198</u>
永久證券擁有人	<u>86,336</u>	<u>82,343</u>
	<u>(1,769,176)</u>	<u>780,445</u>
以下人士應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	<u>(1,756,574)</u>	<u>569,442</u>
非控股權益	<u>(103,649)</u>	<u>217,198</u>
永久證券擁有人	<u>86,336</u>	<u>82,343</u>
	<u>(1,773,887)</u>	<u>868,983</u>
	二零二三年 人民幣元	二零二二年 人民幣元
每股股份(虧損)盈利		
基本	13 <u>(0.63)</u>	<u>0.17</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 附註 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
投資物業	9,554,000	11,181,000
物業、廠房及設備	2,170,283	1,923,482
無形資產	1,026	1,071
使用權資產	226,673	252,503
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	465,443	471,725
聯營公司權益	1,753,932	1,742,927
合營企業權益	3,557,627	4,096,869
遞延稅項資產	1,886,578	1,797,955
非流動資產總額	19,615,562	21,467,532
流動資產		
在建物業	63,188,264	76,575,661
已完工待售物業	17,788,248	18,634,696
應收賬款及其他應收款項以及 按金及預付賬款	14 22,400,328	24,885,472
預付稅項	1,881,451	2,356,468
合約資產	276,083	335,496
合約成本	246,983	351,653
受限制銀行存款	1,121,610	1,540,461
銀行結餘及現金	1,717,941	3,011,771
	108,620,908	127,691,678
分類為持作待售的資產	-	491,307
流動資產總額	108,620,908	128,182,985
資產總額	128,236,470	149,650,517

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
權益及負債			
資本及儲備			
股本		1,132,097	1,132,097
儲備		11,164,811	12,869,947
本公司擁有人應佔權益		12,296,908	14,002,044
永久證券	16	806,239	805,090
非控股權益		6,955,226	8,405,253
權益總額		20,058,373	23,212,387
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		1,359,740	1,519,546
計息貸款		6,900,840	5,406,771
租賃負債		370,826	423,675
非流動負債總額		8,631,406	7,349,992
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	54,402,412	56,103,729
應付稅項		8,067,277	7,336,480
計息貸款		7,500,466	10,315,099
租賃負債		52,849	119,951
合約負債		29,523,687	44,798,581
分類為持作待售的資產相關的負債		99,546,691	118,673,840
		-	414,298
流動負債總額		99,546,691	119,088,138
負債總額		108,178,097	126,438,130
權益及負債總額		128,236,470	149,650,517
流動資產淨額		9,074,217	9,094,847
總資產減流動負債		28,689,779	30,562,379

財務報表附註

截至二零二三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Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies，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(「國際財務報告準則」)

本年度強制生效的新訂及經修訂的國際財務報告準則

本集團於本年度編製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」)所頒佈的下列新訂及經修訂的國際財務報告準則，其於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

國際財務報告準則第17號 (包括二零二零年六月及 二零二一年十二月的國際財務 報告準則第17號的修訂)	保險合同
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
國際會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—支柱二規則範本
國際會計準則第1號及國際財務 報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策的披露

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載列之披露造成重大影響。

對應用國際會計準則第12號的修訂「與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂收窄了國際會計準則第12號「所得稅」第15及24段有關遞延稅項負債及遞延稅項資產確認例外情況的範圍，使其不再適用於初次確認時會導致應課稅及可扣減暫時性差額相等的交易。

根據過渡條文：

- (i) 本集團已將新會計政策追溯應用於二零二二年一月一日或之後發生的租賃交易；
- (ii) 於二零二二年一月一日，本集團亦已確認遞延稅項資產(惟以可能出現應課稅溢利以抵銷可動用的可扣減暫時差額時予以確認為限)，並就使用權資產、投資物業及租賃負債相關的所有可扣減應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

應用該等修訂對本集團財務狀況及表現並無造成重大影響，惟本集團按總額基準披露相關遞延稅項資產及遞延稅項負債，但對所呈列的最早期間的保留盈利並無造成影響。

對應用國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號的修訂「會計政策的披露」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。國際會計準則第1號「財務報表之呈列」已予修訂，以將「主要會計政策」一詞全部替換為「重大會計政策資料」。倘會計政策資料與實體財務報表所載之其他資料一併考慮時，可合理預期會影響通用財務報表主要使用者基於該等財務報表所作之決定，有關會計政策資料則屬重大。

該等修訂亦釐清，即使有關金額並不重大，會計政策資料亦可能因關聯交易、其他事件或條件之性質而屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件相關之會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露並不重大之會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

國際財務報告準則實務報告第2號「作出重要性判斷」(「實務報告」)亦有所修訂，以闡明實體如何將「四步重要性程序」應用於會計政策披露及判斷會計政策相關資料對其財務報表而言是否屬重大。實務報告內添加了指引和實例。

應用該等修訂對本集團財務狀況及表現並無造成重大影響，惟已影響本集團會計政策的披露，誠如綜合財務報表附註3所載。

已頒佈惟尚未生效的國際財務報告準則修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效的經修訂國際財務報告準則：

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 ¹
國際財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債 ²
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號的修訂	具契諾的非流動負債 ²
國際會計準則第7號及國際財務 報告準則第7號的修訂	供應商融資安排 ²
國際會計準則第21號的修訂	缺乏可交換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除以下所述，本公司董事預計，應用所有其他國際財務報告準則修訂將不會對可預見將來的綜合財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第1號的修訂「負債分類為流動或非流動」(二零二零年)「二零二零年修訂」
以及國際會計準則第1號的修訂「具契諾的非流動負債」(二零二二年修訂)

二零二零年修訂為評估遞延結算至報告日期起計至少十二個月的權利提供了澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 闡明如果負債之條款可以由對手方選擇透過轉讓實體自身之權益工具以結算，則僅當該實體將選擇權單獨確認為應用國際會計準則第32號「金融工具：呈列」之權益工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。
- 指明將負債分類為流動或非流動應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂澄清分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償負債的影響。

對於自報告日起至少十二個月內以遵守契諾為條件的延期結付權利，二零二零年修訂引入的要求已被二零二二年修訂予以修改。二零二二年修訂規定，只有實體在報告期結束時或之前必須遵守的契諾，才會影響該實體在報告期結束後至少十二個月內延期結付負債的權利。只須在報告期結束後遵守的契諾，並不影響報告期結束時該權利是否存在。

此外，二零二二年修訂訂明下列資料的披露要求，即倘實體必須在報告期後十二個月內遵從契諾方能享有延遲結清負債的權利，並且實體將貸款安排產生的負債歸類為非流動負債，則有關資料有助財務報表使用者了解負債可能在報告期後十二個月內變成須予償還的風險。

二零二二年修訂亦將應用二零二零年修訂的生效日期遞延至二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間。二零二二年修訂連同二零二零年修訂適用於二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間，並容許提前應用。倘實體在二零二二年修訂頒佈後的較早期間應用二零二零年修訂，則該實體亦應於該期間應用二零二二年修訂。

根據本集團於二零二三年十二月三十一日的未償還負債，包括本集團與相關貸款人之間協議規定的相關條款及條件，應用二零二零年修訂及二零二二年修訂不會令本集團負債被重新分類。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團有計息貸款人民幣7,500,000,000元，須自報告期結束後一年內償還，而其銀行結餘及現金則為人民幣1,718,000,000元。此外，於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未按還款期限償還若干計息貸款人民幣1,709,000,000元。本集團一直與相關銀行協商延長該等貸款的還款日期。報告期末後，本集團已訂立協議以延長償還截至報告日期到期之貸款，且本公司董事預計其他幾項類似貸款的再融資將於短期內完成。

上述情況顯示本集團的經營及流動資金均面臨壓力。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。

鑑於以上所述，本公司董事已採納多項計劃及措施以緩解流動資金壓力：

- (i) 本集團正積極與多家現有銀行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。直至該等財務報表批准日期，本集團已自銀行取得貸款額度人民幣250,000,000元；
- (ii) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對市場需求，並努力實現最新的預算銷售及預售數量及金額。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；
- (iii) 於二零二三年十二月三十一日，本集團的受限制預售所得款項人民幣252,000,000元已存於指定銀行帳戶，經中國國土資源部批准後，可用於償還若干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建設進度，確保建設工程及相關款項已落實，預售協議項下銷售的相關物業如期竣工並交付予客戶，確保本集團能夠釋放受限制現金以履行其他財務義務；及

- (iv) 於二零二三年十二月三十一日，本集團指定銀行帳戶內受限制銀行存款為人民幣727,000,000元，與索賠額人民幣599,000,000元的建築負債有關。本集團將持續與相關承包商及供應商協商以解決負債及索賠，以便本集團能夠解除受限制銀行存款。

本公司董事已審閱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。彼等認為，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。

然而，鑑於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(i)成功並及時實施調整銷售及預售活動之計劃並符合所有必要條件以啟動預售；(ii)與主要承包商及供應商商定付款安排；及(iii)於貸款延期及獲得新資金來源方面得到銀行的持續支持。

倘持續經營的假設並不合適，則可能需要進行調整以將資產價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(下文所載涉及估計的判斷除外)。

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，則最終稅務結果可能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

於二零二三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9,554,000,000元(二零二二年：人民幣11,181,000,000元)列賬。估值取決於若干須進行重大管理估算的關鍵輸入，包括在建投資物業完工的估算成本、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(「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。於二零二三年十二月三十一日，截至該日期止年度應付土地增值稅約為人民幣4,929,714,000元(二零二二年：人民幣4,666,612,000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572,209,000元(二零二二年：人民幣614,018,000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基於當時市況的銷售價格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附近地點的最近銷售交易、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。

截至二零二三年十二月三十一日，已完工待售物業及在建物業的撇減金額為人民幣2,316,039,000元(二零二二年：人民幣2,306,762,000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，包括對撥備矩陣或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

	截至二零二三年 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	23,800,179	–	23,800,179
酒店及配套服務	–	61,102	61,102
物業管理及其他服務	–	800,428	800,428
來自客戶合約的收益	<u>23,800,179</u>	<u>861,530</u>	24,661,709
租賃—租金收入			<u>270,956</u>
總收益			<u>24,932,665</u>

截至二零二二年
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	25,677,380	-	25,677,380
酒店及配套服務	-	61,227	61,227
物業管理及其他服務	-	617,241	617,241
	<u>25,677,380</u>	<u>678,468</u>	26,355,848
來自客戶合約的收益			
租賃—租金收入			<u>258,469</u>
總收益			<u>26,614,317</u>

(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20%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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業銷售		
一年內	22,499,633	33,777,364
超過一年但兩年內	24,381,150	23,657,441
超過兩年	3,962,344	9,692,469
	<u>50,843,127</u>	<u>67,127,274</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「來自客戶合約的收入」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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就經營租賃：		
固定租賃付款	<u>270,956</u>	<u>258,469</u>

6. 其他收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
政府補助(附註)	10,440	18,933
來自客戶的沒收違約金	4,200	8,425
其他	7,423	19,282
	<u>22,063</u>	<u>46,640</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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
匯兌虧損淨額	(66,401)	(194,534)
出售分類為持作待售資產及物業、廠房及設備的 收益淨額	<u>211</u>	<u>219,152</u>
	<u>(66,190)</u>	<u>24,618</u>

8. 融資收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行存款利息收入	<u>19,399</u>	<u>57,671</u>

9. 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
債券利息費用	-	42,940
計息貸款利息費用	809,789	882,086
租賃負債利息費用	26,502	33,191
合約負債利息費用	196,722	311,604
減：資本化的債券利息	-	(30,144)
資本化的計息貸款利息	(736,247)	(795,813)
資本化的合約負債利息	<u>(196,722)</u>	<u>(311,604)</u>
	<u>100,044</u>	<u>132,260</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5.11%（二零二二年：6.07%）計算得出。

10. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項		
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	848,795	981,248
– 中國土地增值稅	572,209	614,018
	<u>1,421,004</u>	<u>1,595,266</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
– 中國企業所得稅	(5,381)	9,393
遞延稅項	(246,858)	(115,229)
	<u>1,168,765</u>	<u>1,489,430</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。

根據綜合損益及其他全面利潤表會計方法，年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利	(600,411)	2,269,875
按中國適用企業所得稅率25%計算的稅項	(150,103)	567,469
就稅務而言不課稅收入的稅務影響	(2,407)	(1,521)
不可抵扣的稅項費用的稅務影響	235,441	168,874
應佔聯營公司業績的稅務影響	(2,314)	(6,812)
應佔合營企業業績的稅務影響	97,026	(9,029)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(5,381)	9,393
未確認稅務虧損的稅務影響	464,698	276,101
利用過往未確認的稅務虧損	(14,589)	(23,895)
未確認可扣減暫時性差異的稅務影響	117,237	48,337
年內中國土地增值稅撥備	572,209	614,018
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅的稅務影響	(143,052)	(153,505)
年內所得稅開支	1,168,765	1,489,430

11. 年內(虧損)溢利

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內(虧損)溢利乃經扣除(計入)以下各項後達致：		
已出售物業成本	<u>21,326,885</u>	<u>21,657,937</u>
員工成本(包括董事酬金)	457,618	588,771
減：在建物業及發展中投資物業的資本化	<u>(111,467)</u>	<u>(152,806)</u>
	<u>346,151</u>	<u>435,965</u>
審計師酬金		
— 審計服務	5,500	5,700
— 非審計服務	<u>98</u>	<u>80</u>
	<u>5,598</u>	<u>5,780</u>
物業、廠房及設備折舊	44,560	57,246
無形資產攤銷	45	45
使用權資產折舊	25,830	27,212
合約成本攤銷	<u>222,826</u>	<u>178,518</u>
	<u>293,261</u>	<u>263,021</u>
在建物業及已完工待售物業的撇減	468,948	193,347
來自投資物業的租金總收入	270,956	258,469
減：因年內產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	(48,474)	(51,901)
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>(6,610)</u>	<u>(7,077)</u>
	<u>215,872</u>	<u>199,491</u>

12. 股息

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內確認為分派的本公司普通股股東股息：		
二零二二年末期一並無建議派付股息 (二零二二年：二零二一年末期一每股股份0.3港元)	<u>-</u>	<u>716,277</u>
二零二三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(二零二二年：無)。		

13. 每股股份(虧損)盈利

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)盈利

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就每股股份基本盈利而言的(虧損)盈利 (本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利)	<u>(1,751,863)</u>	<u>480,904</u>
股份數目	二零二三年 千股	二零二二年 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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
與客戶合約有關的應收賬款		
– 應收關聯方	52,369	66,677
– 應收獨立第三方	190,701	353,598
	243,070	420,275
減：信貸虧損撥備	(16,596)	(18,490)
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	226,474	401,785
其他應收款項		
– 應收關聯方(附註i)	7,539,024	8,930,606
– 應收非控股股東	5,018,956	6,197,939
– 應收獨立第三方(附註ii)	6,273,646	5,165,054
– 應收一名關聯方的代價	202,365	202,365
– 應收一名獨立第三方的代價	285,049	285,049
	19,319,040	20,781,013
減：信貸虧損撥備	(963,494)	(771,126)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	18,355,546	20,009,887
向下列各項作出的預付款項		
– 獨立第三方承包商	1,578,840	1,199,608
– 關聯方	229,983	317,029
	1,808,823	1,516,637
就收購作開發用途的地塊所支付的按金	465,120	465,120
其他預繳稅款(附註iii)	1,544,365	2,492,043
總計	22,400,328	24,885,472

於二零二二年一月一日，與客戶合約有關的應收賬款的金額為人民幣419,947,000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) 預期應收獨立第三方的其他應收款項於一年內清還或收回。
- (iii) 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。於二零二三年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘包括賬面總值為人民幣46,783,000元(二零二二年：人民幣104,791,000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38,954,000元(二零二二年：人民幣46,924,000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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0-90日	25,401	141,556
91-180日	6,391	5,084
181-365日	6,830	25,415
超過365日	187,852	229,730
	<u>226,474</u>	<u>401,785</u>

15. 應付賬款及其他應付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款		
– 應付關聯方	1,382,551	1,595,105
– 應付非控股股東	990	3,202
– 應付獨立第三方	25,869,047	25,734,102
	<u>27,252,588</u>	<u>27,332,409</u>
應付關聯方非貿易賬款	7,527,942	7,250,866
其他應付稅項	1,565,673	1,787,413
應付利息	316,198	198,776
應付綠地控股代價	953,759	953,759
應付非控股股東款項	5,055,767	5,264,529
其他應付款項及預提費用	11,730,485	13,315,977
	<u>27,149,824</u>	<u>28,771,320</u>
	<u>54,402,412</u>	<u>56,103,729</u>

以下為根據發票日期呈列的應付賬款賬齡分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0-90日	19,424,554	18,826,085
91-180日	346,095	578,035
181-365日	1,636,312	2,290,710
超過365日	5,845,627	5,637,579
	<u>27,252,588</u>	<u>27,332,409</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。

由首個贖回日期至二零二三年十二月三十一日，本集團應用適用於永久證券的分派比率10.21%。

本公司已計提年內分派12,252,000美元(相當於人民幣86,336,000元)(二零二二年：12,252,000美元(相當於人民幣82,343,000元))。

一、行業回顧

二零二三年是中國疫後復蘇的第一年，據中國國家統計局公佈，中國的全年房地產開發投資，按年下降9.6%，其中，住宅投資下降9.3%。房地產開發企業到位資金按年下降13.6%，顯示中國房地產業投資下滑嚴重。二零二三年，中國房地產業復蘇不如預期，債務危機持續蔓延，消費者信心疲軟，房屋銷售萎靡不振，房屋庫存暴增，房地產市場供求關係發生重大變化，令中國的房地產市場在二零二三年遭遇了嚴重危機及挑戰。各級政府部門頻繁優化樓市政策力促房地產市場平穩運行，盼提振市場信心。

二零二三年的全年經濟工作方針，強調確保房地產市場平穩發展，保交樓、保民生、保穩定，滿足行業合理融資需求，推動行業重組併購，支持剛性和改善性住房需求，探索長租房市場建設，強調堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位。

於二零二三年七月，中共中央政治局會議提出「適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策」對房地產市場定調，房地產政策從供給端對房地產企業的支持過渡到需求端對購房者的重磅利好，以促進房地產市場平穩健康發展。相關政策包括認房不認貸、降首付、降利率、放鬆限購等，房地產調控政策進一步優化。整體而言，二零二三年各項政策支持下房地產市場出現一定積極變化，但行業整體下行態勢仍然未能逆轉，市場未出現顯著復蘇。

二、業務回顧

業績

二零二三年，房地產行業繼續深度調整，房地產市場經歷了從規模擴張時代到產品力時代的回歸。本集團適時調整策略，以聚焦存量資產去化，創新營銷工作思路為重點方向，務實推進項目減虧增效，提高精細化管理水平，通過審慎的財務管理強化風險管控，推進公司高質量發展。

在回顧年度，綠地香港共榮獲行業獎項19項，其中國際獎項5項，國內獎項14項。響應「碳達峰、碳中和」議題，將建築的豐富空間與生活的美好形態相結合，綠地香港首個智能建造項目兼首個低碳建造示範項目—鹽城大豐新天地展示中心，榮獲上海市建築學會第十屆建築創作獎公共建築與工業建築類最高榮譽。綠地香港堅守精工品質，從技術和建造管控上不斷升級，讓產品持續保持多變而長久的生命力，以實際行動踐行品質與美好的「可持續發展」，助力企業不斷提升品牌美譽度。

截至二零二三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18,361,000,000元，已售合約總建築面積則約為1,667,345平方米。總收益約人民幣24,933,000,000元，較去年同期減少約6.3%。本集團擁有人應佔虧損約為人民幣1,752,000,000元，同比減少約464%。本集團擁有人應佔每股基本虧損為人民幣0.63元。董事會建議不派發截至二零二三年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1,819,832平方米，較去年同期減少約22%。平均售價約為每平方米人民幣12,952元。物業銷售收益合計約為人民幣23,800,000,000元，較去年同期減少約7.3%。於二零二三年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零二三年		平均售價 人民幣元/ 平方米
		售出及 交付概約 建築面積 平方米	二零二三年 確認的概約 銷售額 人民幣千元	
物業	廣州	136,479	4,260,327	31,216
	昆明	324,031	3,727,976	11,505
	蘇州	190,044	3,170,060	16,681
	常州	170,930	3,101,253	18,143
	無錫	158,785	2,205,234	13,888
	杭州	95,868	1,983,208	20,687
	南寧	204,803	1,459,281	7,125
	南通	43,603	579,365	13,287
	陽江	93,622	489,536	5,229
	佛山	52,210	446,497	8,552
	欽州	82,442	390,543	4,737
	嘉興	37,497	256,895	6,851
	鎮江	28,188	235,250	8,346
	江門	69,118	225,332	3,260
	海口	16,182	200,997	12,421
	揭陽	31,490	171,771	5,455
	湛江	22,792	164,357	7,211
	清遠	23,793	159,338	6,697
	茂名	17,937	95,765	5,339
	義烏	3,899	85,378	21,896
深圳	3,860	61,255	15,870	
汕頭	5,184	35,860	6,918	
其他	7,075	64,206	9,075	
小計		1,819,832	23,569,684	12,952

項目	城市	二零二三年
		確認的概約 銷售額 人民幣千元
車位	佛山	91,398
	昆明	49,145
	嘉興	24,883
	無錫	18,459
	茂名	15,146
	廣州	9,455
	海口	6,359
	常州	5,749
	汕頭	3,110
	揚州	2,211
	上海	2,181
	湛江	1,364
	其他	1,035
	小計	<u>230,495</u>
	總計	<u>23,800,179</u>

合約銷售

回顧年內，在面對外部環境的重重挑戰下，本集團進行了詳細的規劃和佈局，繼續積極發展高質量項目，聚焦資源整合，實現精準的定價策略及項目定位。

本集團本年的合約銷售金額約人民幣18,361,000,000元，對應合約銷售面積為1,667,345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廣東、江蘇、浙江及廣西等重點區域的項目，分別佔合約銷售額的約36%、35%、16%及9%。本期間合約平均售價約為人民幣11,012元/平方米。

保持良好交付及營運能力

回顧年內，本集團努力統籌資源推動房屋保交付，保持了良好交付及營運能力，堅持貫徹落實中央「保交樓、保民生、保穩定」相關要求，加快項目收尾及交付，保持企業綜合實力及展示持續經營能力。二零二三年，綠地香港交付的項目，其質量贏得了社會業主的口碑。

秉持「創造美好生活方式」主線，本集團打造出具有綠地香港特色的IP產品六大系列：康養系列、文旅系列、藝術宅系列、TOD系列、超高層系列、體驗型商業系列。本集團致力追求極致的產品質量，將質量作為專屬IP，以創新的「透明HOUSE」，將工程中的施工工藝、成品保護、建築材料、檢測標準等以最真實的一面呈現在客戶眼前。從交付前延伸至交付後，形成「1+2+4」交付管控體系，展示工藝技法，樹立交付標準，增強客戶的信心。

同時，本集團著力加強新媒體平台整合和推廣，提升線上導流，重構創新商業模式，為用戶創造價值。通過在線上以各種互動和功能增加客戶粘性，再將客戶引導到線下，以帶動買房之銷售。

本集團也集中精力於存量資產綜合分析，推進一批項目適銷化調整，這包括以特價房優惠包裝推上市場，落地一批老項目產品定位。此外，本集團注重升級項目質量，進一步優化及提升展示區，向客戶提前展示交付質量，提升客戶購買信心。

在降本增效方面，本集團著力拉通各在建項目之工程、技術開發及成本多方面因素，全面梳理建築做法以及節點構造，結合各區域驗收要求，通過圖紙優化、材料優化、工藝優化等路徑，對各項目成本進一步優化適配，有效實現降本增效。

在低迷的市場環境下，綠地香港致力產品競爭力，加強產品市場策劃，做好產品品牌推廣。

長租業務

二零二三年，綠地香港立足長遠，求穩求新，在長租、代建、商業、物業等戰略「新賽道」綜合業務取得較好發展，規模、效益實現雙增長，助力公司整體經營向好。

本集團打造的長租住房品牌「菁舍」，是國內領航創新的租賃住房資管平台，長租業務加大新項目投資拓展力度，目前已進入「上海、南京、杭州、廣州、深圳」五個城市。其中，南京項目開業首月出租率超過90%，獲得了業主和市場的認可。三月，「菁舍」版圖再擴大，簽約落地南京高科園區，地理位置優越，綠地菁舍緊緊圍繞「深耕北上廣深一線城市，聚焦區域核心城市」的發展戰略，長三角戰略進一步夯實。此新項目總體量超400套，周邊覆蓋眾多商業配套，菁舍提供「諮詢+運營+科技+服務」的全周期高效管理服務。

商業運營

綠地香港堅持「房地產+商業」雙輪驅動，著力於年輕、時尚、潮趣、人文的商業價值深挖，夯實商業的規劃定位、招商運營、市場推廣及物業管理等細化管理。以產品線思維作為規範化、標準化和專業化的起始點，以消費者為導向創立創新型產品線，秉持「產品+服務+運營」的理念深耕發展。十一月二十四日，綠地香港南寧東盟繽紛里商業街一期盛大開業，同日煙花音樂節x頭牌商舖盛啟活動同時啟動。十一月三十日，綠地廣清國際城商業中心—廣清綠地繽紛里正式交付，同期商業試營業盛大啟幕。

於二零二三年四月，綠地香港商業的標杆項目「義烏綠地朝陽門」落成開業，成為綠地香港里程碑式旗艦作品。作為城市更新名片的義烏綠地朝陽門，史脈文尚的全新代言項目，其開業面積5.64萬平方米，開業品牌190個，開業招商率最高達91.36%，採用商業建築與屬地文化交融的匠造形式，煥新義烏核心地標，打造消費者新體驗商業空間，延續城市文脈融入市民品質生活，全力助推綠地香港商業高質量發展。於二零二三年十月，蘇州環球188購物中心二次煥新開業，業態升級，開業率達91%。歷經不斷的商業實踐，綠地香港資產管理規模及事業版圖逐步擴大，覆蓋長三角與大灣區。

物業服務

綠地香港盛高物業全年新增外拓項目9個，涉及政府單位、寫字樓、產業園、高端住宅等，新增管理面積164萬平方米。協助地產業務完成保交付攻堅，有效提升交付工作標準化及規範性，保障高效的交付工作。於二零二三年，綠地香港盛高物業全面開啟了「品質更新，服務煥新」專項工作，投入共計19個項目，完成改造312項；便民服務項目71個，共計6,559場，服務客戶90,000+人次。

土地儲備

二零二三年，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，亦採取謹慎投資的策略，以爭取長期穩定發展。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團擁有充沛優質的土地儲備，約達19,000,000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

二零二三年十二月，面對當前經濟形勢，中央經濟工作會議提出，要堅持穩中求進、以進促穩、先立後破。中央經濟會議明確指出二零二四年要圍繞推動高質量發展做好九項工作，其中，提出要積極穩妥化解房地產風險，一視同仁滿足不同所有制房地產企業的合理融資需求，促進房地產市場平穩健康發展。

二零二四年，國內經濟和房地產行業向好的趨勢明確而堅定，房地產市場平穩健康是經濟發展不可撼動的基石。因此，綠地香港將在集團的統一部署下，不斷深化改革，全面推動業務轉型升級，按照「1+2+3+X」的未來五年發展戰略，從「優化結構、做優主業、強化協同、多元發展」四個方面精準施策：房地產業務圍繞「3+3」工作任務，聚焦專項攻堅，全力扭轉局面，重塑發展勢能；智造(代建)與美居兩個業務協同發展；商業、物業、長租三個業務快速發展；文旅等其他業務起步發展，搶抓市場機遇，積極推進市場化拓展，提高精細化管理，推進業務規模和經營效益不斷提升。管理水平和能效進一步提高，不斷凝聚力量，做綠地高質量發展的排頭兵和創新轉型的先行者。

財務表現

收益

本集團於二零二三年的總收益約為人民幣24,933,000,000元，較二零二二年的約人民幣26,614,000,000元減少約6.3%，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，二零二三年的物業銷售產生收益約人民幣23,800,000,000元(二零二二年：約人民幣25,677,000,000元)，佔總收益約95%，較去年減少約7%。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金收入。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	23,800,179	25,677,380	(1,877,201)
物業管理及其他相關服務	800,428	617,241	183,187
酒店及相關服務	61,102	61,227	(125)
租金收入	270,956	258,469	12,487
	<u>24,932,665</u>	<u>26,614,317</u>	<u>(1,681,652)</u>
總計	24,932,665	26,614,317	(1,681,652)

銷售成本

銷售成本約人民幣22,363,000,000元，二零二二年則為約人民幣22,516,000,000元，減少約1%。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

毛利由二零二二年約人民幣4,099,000,000元，減少至約人民幣2,570,000,000元，主要由於房地產市場持續低迷；而毛利率則由15%下降至10%。

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二零二二年約人民幣71,000,000元虧損增加至二零二三年約人民幣161,000,000元虧損，其主要包括回顧年度內外匯虧損。

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約人民幣498,000,000元及約人民幣660,000,000元，分別按年減少約20%及23%。二零二二年分別約為人民幣621,000,000元及約為人民幣856,000,000元。

融資成本

融資成本由二零二二年的約人民幣132,000,000元減少至二零二三年的約人民幣100,000,000元。

投資物業公允價值變動

於二零二三年十二月三十一日，本集團的投資物業主要包括義烏綠地朝陽門、上海綠地海岸城、上海浦東綠地假日酒店、蘇州環球188、蘇州江南華府、嘉興綠地中央廣場、南寧綠地中心、南寧綠地中央廣場等，本集團因市場波動於二零二三年錄得投資物業公允價值虧損約人民幣1,015,000,000元。

所得稅開支

所得稅開支由二零二二年的約人民幣1,489,000,000元下跌約21%至二零二三年的約人民幣1,169,000,000元，主要由於二零二三年收益減少所致。

年內(虧損)溢利及本公司擁有人應佔(虧損)溢利

年內虧損及本公司擁有人應佔虧損分別約為人民幣1,769,000,000元及人民幣1,752,000,000元，較二零二二年溢利約人民幣780,000,000元及約人民幣481,000,000元分別減少約327%及464%，主要由於：(i)交付物業減少及房地產業務結轉毛利率下降；及(ii)投資物業公允價值虧損。

財務狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣20,058,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣23,212,000,000元)。總資產約為人民幣128,236,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣149,651,000,000元)，而總負債約為人民幣108,178,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣126,438,000,000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。

於二零二三年淨負債比率(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58%(二零二二年十二月三十一日：48%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣2,840,000,000元，借款總額約為人民幣14,401,000,000元，權益基礎約為人民幣20,058,000,000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

於二零二三年，本集團抵押賬面值約為人民幣33,519,000,000元的在建物業、已完工待售物業及投資物業，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13,159,000,000元。

財務擔保

於二零二三年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>18,546,610</u>	<u>25,598,816</u>

資本承擔

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 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>12,888,702</u>	<u>19,278,666</u>

人力資源

於二零二三年，本集團總共僱用2,775名僱員(二零二二年：3,014名僱員)，其中1,185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二零二三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」)將於二零二四年六月二十七日(星期四)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。本公司將於二零二四年六月二十四日(星期一)至二零二四年六月二十七日(星期四)(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，必須於二零二四年六月二十一日(星期五)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

截至二零二三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。自二零二三年一月一日起至二零二三年六月十五日，董事會主席及本公司行政總裁均由陳軍先生擔任。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，而有關結合併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二零二三年六月三十日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三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，截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度之業績。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

初步公告所載本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面利潤表以及相關附註所載列數字已獲本集團審計師德勤•關黃陳方會計師行同意為經由董事會於二零二四年三月二十八日批准的本集團本年度的經審核綜合財務報表所載的數額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的工作並不構成核證工作，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無就初步公告發表任何意見或核證結論。

審計意見

綜合財務報表已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。獨立核數師已就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表於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（「國際會計準則理事會」）頒佈的《國際財務報告準則》（「國際財務報告準則」）真實而中肯地反映了貴集團於二零二三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，其顯示於二零二三年十二月三十一日，貴集團計息貸款為人民幣7,500,000,000元，須於報告期結束後一年內償還，而銀行結餘及現金為人民幣1,718,000,000元。此外，於二零二三年十二月三十一日，貴集團尚未按預定還款日期償還部分計息貸款人民幣1,709,000,000元。該等情況顯示貴集團的營運及流動資金面臨壓力，若不採取措施改善貴集團的現金狀況，貴集團或並無充足營運資金以進行營運。誠如附註3所述，貴公司董事已採納多項計劃及措施以緩解流動資金壓力，惟經考慮中華人民共和國房地產行業的波動性，貴集團管理層將能否達成該等計劃及措施有重大的不確定性，從而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保持不變。

上述核數師報告摘要中「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)及本公司網站(www.greenlandhk.com)。二零二三年年報將刊發於上述網站，並於二零二四年四月寄發予股東。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生、王煦菱女士及李偉博士；及本公司獨立非執行董事為方和先生太平紳士、關啟昌先生及林家禮博士太平紳士。