

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。



GLORY 国瑞

GLORY HEALTH INDUSTRY LIMITED

國瑞健康產業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2329)

**截至二零二三年十二月三十一日止年度
的年度業績公告**

財務摘要

- 截至二零二三年十二月三十一日止年度（「報告期」）已簽約銷售額為人民幣 **3,522.6** 百萬元；
- 受市場情緒影響，租住市場受壓，本集團自物業開發的收入為人民幣 **2,040.4** 百萬元；
- 截至二零二三年十二月三十一日，土地儲備的總建築面積達到 **6,628,038** 平方米；
- 截至二零二三年十二月三十一日，公司已取證可售貨值 **61%** 分佈在北京。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績

國瑞健康產業有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然向本集團股東（「股東」）宣佈以下本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度經審核綜合業績連同二零二二年同期的比較數字。業績乃摘錄自根據國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及香港公司條例（第 622 章）的披露要求而編製的經審核綜合財務報表。

綜合損益及其他綜合收益表

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
收入	4		
客戶合約		2,172,949	3,479,630
租金收入		<u>333,336</u>	<u>425,042</u>
總收入		2,506,285	3,904,672
銷售及服務成本		<u>(2,556,565)</u>	<u>(3,791,155)</u>
毛利		(50,280)	113,517
其他收益及虧損淨額	6	127,356	(85,509)
其他收益	7	139,789	142,952
投資物業公允價值變動		263,500	20,059
按照預期信貸虧損模型計算的減值虧損，			
扣除撥回		(59,264)	(88,075)
分銷及銷售費用		(83,516)	(96,310)
行政開支		(346,354)	(364,258)
其他開支	8	(35,674)	(49,355)
應佔合營公司（虧損）		(67,438)	(9,052)
應佔聯營公司（虧損）／溢利		(5,132)	51,079
融資費用		<u>(561,613)</u>	<u>(725,392)</u>
除所得稅前（虧損）		(678,620)	(1,090,344)
所得稅抵免	10	<u>85,117</u>	<u>95,051</u>
年內（虧損）	9	<u>(593,503)</u>	<u>(995,293)</u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他綜合（虧損）			
年內綜合（虧損）		<u>(593,503)</u>	<u>(995,293)</u>
下列人士應佔年內（虧損）：			
本公司擁有人		(563,971)	(912,782)
少數股東權益		<u>(29,532)</u>	<u>(82,511)</u>
		<u>(593,503)</u>	<u>(995,293)</u>
下列人士應佔年內綜合（虧損）總額：			
本公司擁有人		(563,971)	(912,782)
少數股東權益		<u>(29,532)</u>	<u>(82,511)</u>
		<u>(593,503)</u>	<u>(995,293)</u>
本公司擁有人應佔每股（虧損）	11		
- 基本（人民幣分）		<u>(0.13)</u>	<u>(0.21)</u>
- 攤薄（人民幣分）		<u>(0.13)</u>	<u>(0.21)</u>

綜合財務狀況表

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
非流動資產			
投資物業		20,577,166	20,521,500
物業、廠房及設備		2,928,087	2,335,551
使用權資產		251,679	258,522
其他非流動資產		1,418,303	1,391,944
於合營公司的權益		82,963	150,361
於聯營公司的權益		65,391	65,650
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的權益工具		13,481	13,481
遞延稅項資產		337,100	430,204
受限制銀行存款		101,187	12,852
增值稅及可收回稅項		818,604	983,137
		<u>26,633,961</u>	<u>26,163,232</u>
流動資產			
存貨		1,315	1,371
購買土地已付保證金		107,534	102,723
開發中待售物業		19,680,877	19,958,643
持作銷售物業		2,501,280	4,266,835
應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項	13	2,034,005	1,434,653
合約資產		1,987,632	1,891,091
合約成本		40,324	51,204
增值稅及可收回稅項		276,958	426,005
應收關聯方款項		2,870,952	2,726,236
受限制銀行存款		143,991	234,200
銀行結餘及現金		74,697	130,220
		<u>29,719,565</u>	<u>31,223,181</u>

綜合財務狀況表

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
流動負債			
應付賬款及其他應付款	14	5,953,828	5,307,817
合約負債		5,029,678	6,897,649
應付關聯方款項		3,764,398	3,800,484
應付稅項		3,302,892	3,157,020
租賃負債		1,081	975
銀行及其他借款－一年內到期		8,002,459	9,049,097
優先票據		<u>3,598,057</u>	<u>3,108,608</u>
		<u>29,652,393</u>	<u>31,321,650</u>
流動資產／（負債）淨值		<u>67,172</u>	<u>(98,469)</u>
總資產減流動負債		<u>26,701,133</u>	<u>26,064,763</u>
非流動負債			
已收租賃保證金	14	112,412	112,727
租賃負債		673	1,718
銀行及其他借款－一年後到期		10,573,871	9,090,668
遞延稅項負債		<u>2,228,772</u>	<u>2,480,742</u>
		<u>12,915,728</u>	<u>11,685,855</u>
資產淨值		<u>13,785,405</u>	<u>14,378,908</u>
資本及儲備			
股本		3,520	3,520
儲備		<u>11,165,600</u>	<u>11,729,571</u>
本公司擁有人應佔權益		11,169,120	11,733,091
少數股東權益		<u>2,616,285</u>	<u>2,645,817</u>
權益總額		<u>13,785,405</u>	<u>14,378,908</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1. 本集團的一般資料

國瑞健康產業有限公司（前稱國瑞置業有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務）（「本公司」）於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法（二零一二年修訂本）於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。本公司於二零二二年六月更名為國瑞健康產業有限公司（Glory Health Industry Limited）。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的公司通和置業有限公司（「通和置業」）。張章筭先生持有通和置業的全部股權，為本公司的最終實益擁有人。

本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, 其主要營業地點位於中華人民共和國（「中國」）北京市東城區崇文門外大街 8 號院 1 號樓哈德門廣場東塔。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司及其附屬公司（統稱“集團”）主要從事物業開發業務、提供一級土地建設及開發服務、物業投資以及提供物業管理和相關服務。

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，而除另有說明外，所有數值均四捨五入至最接近千元。

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本

於本年度強制生效的國際財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團首次應用以下國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之國際財務報告準則之修訂本，以編製綜合財務報表：

國際財務報告準則 17 號 （包括 2020 年 6 月和 2021 年 12 月修訂本）	保險合同
國際會計準則第 1 號和國際財務報告準則 （修訂本）	會計政策的披露
國際會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義
國際會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易產生的資產和負債相關的 遞延稅款

於本年度應用國際財務報告準則之修訂本對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本：

國際財務報告準則第 10 號及 國際會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資 ³
國際財務報告準則第 16 號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ¹
國際會計準則第 1 號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ¹
國際會計準則第 1 號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債 ¹
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 ¹
國際會計準則第 21 號(修訂本)	缺乏可交換性 ²

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

董事預期應用所有新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本於可見未來對綜合財務報表不會有重大影響。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策

綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則（包括所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋）編製。就編製綜合財務報表而言，倘資料合理預期可影響主要使用者所作出之決定，則有關資料被視作重大。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露事項。

如下文會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟以於各報告期末的公允價值計量的投資物業及若干金融工具則除外。

歷史成本一般按交換貨品及服務時所付代價的公允價值計量。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債的公允價值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟國際財務報告準則第2號股份支付範圍內的股份支付交易、根據國際財務報告準則第16號租賃入賬的租賃交易以及與公允價值類似但並非公允價值的計量(例如，國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者通過使用其資產的最高及最佳用途或將其出售予將使用資產最高及最佳用途的另一市場參與者，而產生經濟利益的能力。

對於按公允價值進行交易的金融工具及投資物業及於未來期間將使用不可觀察輸入數據計量公允價值的估值技術，將對估值技術進行校準以令初始確認時估值技術的結果等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公允價值計量的整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

持續經營

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣593,503,000元，以及截至該日，本集團之資產淨額約為人民幣67,172,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款的總賬面值為約人民幣8,002,459,000元，並將於要求時或一年內到期，而其現金及現金等價物僅為約人民幣74,697,000元，以及建設預售物業和客戶按揭貸款的受限制銀行存款約為人民幣178,991,440元，該等存款在獲得相關政府機關的批准後可用作支付項目成本。本集團的流動資產包括開發中待售物業和持作銷售物業合共約人民幣22,182,157,000元，其中合共約人民幣5,020,620,000元預期在報告期末後12個月內無法變現。

由於市場情緒的影響，於二零二三年十二月三十一日，本集團尚有金額分別約為人民幣3,598,057,000元及人民幣2,739,318,000元之優先票據以及銀行及其他借款未按照計劃還款，因此存在被要求提前還款的可能性。於二零二三年十二月三十一日，本集團優先票據金額約為人民幣1,145,291,000元由最終控股公司通和置業持有。

此外，基於業務模式，本集團在很大程度上依賴預售物業所得款項為其房地產項目的開發及建設提供資金。

此等狀況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

儘管於二零二三年十二月三十一日及其後截至此等綜合財務報表獲授權當日出現上述情況，綜合財務報表仍假設本集團將繼續以持續經營基準營運而編製。為改善本集團之財務狀況、可即時動用之流動資金及現金流量，以及讓本集團繼續以持續經營基準營運，董事已採納若干措施及於此等綜合財務報表獲授權當日已實行之其他措施，包括(但不限於)以下各項：

(i) 就於二零二四年十二月三十一日前到期的借款而言，本集團將積極與優先票據持有人及銀行磋商延長還款時間表。董事預期重續大部分到期銀行借款時不會遇到重大困難，且並無跡象顯示該等銀行貸款人不會應本集團要求重續現有銀行借款。董事已評估彼等可獲得的相關事實，並認為本集團將能夠重續該等借款；

(ii) 本集團將出售其部分投資物業，以改善本集團之財務狀況、流動資金及現金流量；

(iii) 本集團將實行開發中待售物業及持作銷售物業的預售及銷售計劃及措施，並及時收回相關銷售所得款項；及

(iv) 本集團採用成本控制措施控制銷售及服務成本以及行政開支。

經計及上述考慮及措施以及於評估本集團的目前及預測現金狀況後，董事信納，本集團將有能力在其財務責任到期時予以償付。因此，董事認為，按持續經營基準編製此等綜合財務報表實屬適當。

倘本集團未能繼續按持續經營基準經營業務，則需要對綜合財務報表作出調整以將資產之賬面值撇減至其可收回金額，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，並就任何可能出現的進一步負債作出撥備。該等調整之影響並未於綜合財務報表內反映。

4. 收益

(i) 客戶合約分拆收入以及客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬

	截至二零二三年十二月三十一日止年度				
	一級				總計
	物業開發	土地建設及 開發服務	物業投資	物業管理及 相關服務	
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	
收入確認的時間					
某一時間	2,040,432	-	-	-	2,040,432
一段時間內	<u>-</u>	<u>93,988</u>	<u>-</u>	<u>38,528</u>	<u>132,516</u>
客戶合約收益	2,040,432	93,988	-	38,528	2,172,949
租金收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>333,336</u>	<u>-</u>	<u>333,336</u>
總收益	<u>2,040,432</u>	<u>93,988</u>	<u>333,336</u>	<u>38,528</u>	<u>2,506,285</u>
地區市場					
中國大陸	<u>2,040,432</u>	<u>93,988</u>	<u>333,336</u>	<u>38,528</u>	<u>2,506,285</u>
	截至二零二二年十二月三十一日止年度				
	一級				總計
	物業開發	土地建設及 開發服務	物業投資	物業管理及 相關服務	
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	
收入確認的時間					
某一時間	3,340,435	-	-	-	3,340,435
一段時間內	<u>-</u>	<u>108,715</u>	<u>-</u>	<u>30,480</u>	<u>139,195</u>
客戶合約收益	3,340,435	108,715	-	30,480	3,479,630
租金收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>425,042</u>	<u>-</u>	<u>425,042</u>
總收益	<u>3,340,435</u>	<u>108,715</u>	<u>425,042</u>	<u>30,480</u>	<u>3,904,672</u>
地區市場					
中國大陸	<u>3,340,435</u>	<u>108,715</u>	<u>425,042</u>	<u>30,480</u>	<u>3,904,672</u>

5. 分部資料

本集團按業務類別劃分業務單位，該等業務單位乃編製並呈報予本集團主要經營決策者（即執行董事）的資料的基準以供分配資源及評估表現。本集團的經營分部根據國際財務報告準則第8號經營分部劃分為以下四類業務分部：

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。

一級土地建設及開發服務：此分部收益來自一級土地開發，包括在地方政府持有土地上的安置服務、土地基建及配套公共設施建設。

物業投資：此分部從租賃本集團開發的投資物業獲取租金收入。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理和相關服務賺取收益。

分部收益及業績

本集團可呈報及經營分部的收益及業績分析如下。

	物業開發 人民幣千元	一級 土地建設及 開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收益及分部收益	<u>2,040,432</u>	<u>93,988</u>	<u>333,336</u>	<u>38,528</u>	<u>2,506,285</u>
分部（虧損）／溢利	<u>(637,751)</u>	<u>4,476</u>	<u>210,047</u>	<u>(31,423)</u>	<u>(454,651)</u>
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收益及分部收益	<u>3,340,435</u>	<u>108,715</u>	<u>425,042</u>	<u>30,480</u>	<u>3,904,672</u>
分部（虧損）／溢利	<u>(588,190)</u>	<u>5,177</u>	<u>391,075</u>	<u>(32,520)</u>	<u>(224,458)</u>

分部(虧損)/溢利與除所得稅前(虧損)/溢利的對賬如下:

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分部(虧損)	(454,651)	(224,458)
其他收益及虧損淨額	127,356	(85,509)
其他收益	139,786	142,952
投資物業公允價值變動	263,500	20,059
未分配行政開支	(84,763)	(210,668)
其他開支	(35,674)	(49,355)
應佔合營公司(虧損)	(67,438)	(9,052)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	(5,123)	51,079
融資費用	<u>(561,613)</u>	<u>(725,392)</u>
綜合除所得稅前(虧損)	<u>(678,620)</u>	<u>(1,090,344)</u>

釐定分部收益及經營分部的分部(虧損)/溢利時所採用的會計政策與本集團會計政策相同。分部(虧損)/溢利指未分配其他收益及虧損淨額、其他收益、投資物業之公允價值變動、其他開支、應佔合營公司(虧損)/溢利、應佔聯營公司溢利、融資費用及未分配行政開支(包括核數師薪酬及董事酬金)的各分部賺取的(虧損)/溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

其他分部資料

計量分部(虧損)/溢利時計入的金額:

	一級					總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	土地建設及 開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	未分配金額 人民幣千元	
截至二零二三年十二月三十一日止年度						
非流動資產折舊及攤銷	<u>68,806</u>	-	<u>5,120</u>	<u>1,003</u>	<u>9,472</u>	<u>84,401</u>
預期信貸虧損模式下的減值虧損, 扣除撥回	<u>58,509</u>	-	<u>755</u>	-	-	<u>59,264</u>
截至二零二二年十二月三十一日止年度						
非流動資產折舊及攤銷	<u>75,209</u>	-	<u>10,546</u>	<u>1,086</u>	<u>11,031</u>	<u>97,872</u>
預期信貸虧損模式下的減值虧損, 扣除撥回	<u>84,235</u>	-	<u>3,840</u>	-	-	<u>88,075</u>

由於分部資產及負債並未按時提供予主要經營決策者作分配資源及評估表現用途,故並未呈列。

地區資料

根據業務所在地點，本集團所有的收益及經營業績均來自中國。根據資產或聯營公司及合營公司業務（如適用）所在地點，本集團所有的非流動資產（不包括金融工具及遞延稅項資產）均位於中國。

來自主要客戶的收益

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無來自與單一外部客戶交易的收益佔本集團收益10%或以上。

6. 其他收益及虧損淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動之淨匯兌（虧損）	(18,762)	(87,959)
出售物業、廠房及設備之收益	214	2,450
出售附屬公司收益	145,904	-
	<u>127,356</u>	<u>(85,509)</u>

7. 其他收益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收關聯方款項之利息收益	72,436	72,436
自銀行存款之利息收益	1,122	1,828
利息收益總額	73,558	74,264
獲得的補償	572	2,854
特許權費收益	60,782	62,738
其他	4,874	3,096
	<u>139,786</u>	<u>142,952</u>

8. 其他開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
捐贈	268	300
逾期稅款及罰款附加費（附註）	25,969	47,080
其他	9,437	1,975
	<u>35,674</u>	<u>49,355</u>

年內，該金額主要指收到中國稅務機關就本年度逾期繳納企業所得稅、土地增值稅及增值稅發出的最終附加費通知的法院指令罰款及罰金人民幣19,535,050元（二零二二年：人民幣31,720,000元）以及附加費人民幣6,434,266元（二零二二年：人民幣8,482,000元）。董事認為，所有罰款、罰金附加費已於年內結清，且本集團於二零二三年十二月三十一日概無就該等附加費而須於綜合財務報表確認或披露的其他或然負債（二零二二年：無）。

9. 年內（虧損）／溢利

年內（虧損）／溢利乃經扣除／（計入）下列項目後釐定：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
董事酬金	6,316	8,783
其他員工成本：		
-薪金及其他福利	142,319	185,588
-退休福利供款	<u>15,170</u>	<u>4,174</u>
員工成本總額	163,805	198,545
減：開發中物業及在建投資物業項下的資本化金額（附註）	<u>(45,381)</u>	<u>(50,629)</u>
	118,424	147,916
確認為開支的已售物業成本	2,428,023	3,671,728
開發中待售物業及持作銷售物業減值	15,925	325,449
核數師薪酬	2,000	3,430
物業、廠房及設備折舊	76,575	89,204
使用權資產折舊	6,918	7,061
無形資產攤銷	908	1,607
合同成本攤銷	10,880	25,155
短期租賃相關開支	19,225	14,793
投資物業的租金總收入	(333,336)	(425,042)
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	<u>123,289</u>	<u>99,402</u>
	<u>(210,047)</u>	<u>(325,640)</u>

附註：項目管理部門及設計部門的若干員工被分配至建築工地，並直接從事若干特定項目的施工工作，因此，資本化金額主要指該等員工的成本。

10. 所得稅（抵免）

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅額		
-中國企業所得稅	27,545	55,242
-土地增值稅	<u>58,042</u>	<u>59,998</u>
	85,587	115,240
遞延稅款	<u>(170,704)</u>	<u>(210,291)</u>
所得稅（抵免）	<u>(85,117)</u>	<u>(95,051)</u>

根據於二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，境內及境外投資企業統一 25% 的所得稅率繳納中國企業所得稅。中國企業所得稅於兩個年度乃就源自中國的估計應評稅溢利按 25% 稅率進行計算。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

在兩個財政期間，由於本集團在香港的子公司沒有產生或獲得收入，因此未計提香港利得稅。

11. 每股（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）乃根據以下資料計算。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
(虧損)		
用於計算每股基本及攤薄（虧損）的 本公司擁有人應佔年內（虧損）	<u>(563,971)</u>	<u>(912,782)</u>
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
股份數目		
用於計算每股攤薄（虧損）／盈利的普通股加權平均數	<u>4,444,418</u>	<u>4,444,418</u>

由於購股權的行使價高於截至二零二二年十二月三十一日止年度的股份平均市價，每股攤薄（虧損）／盈利的計算並未假設本公司購股權獲行使。截至二零二三年十二月三十一日止年度概無潛在攤薄普通股。因此，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的每股攤薄（虧損）／盈利金額與每股基本（虧損）／盈利金額相同。

12. 股息

董事會不建議就截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度派付任何股息。

13. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金通常須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六個月至兩年信用期。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款總額		
-客戶合約（附註(i)）	223,140	291,140
-租賃應收款項	<u>158,894</u>	<u>169,210</u>
	382,034	460,350
減：信貸虧損撥備	<u>(155,984)</u>	<u>(149,595)</u>
應收賬款淨額	226,050	310,755
其他應收款、保證金及預付款項總額		
預付承包商及供應商往來款	447,781	593,978
已付履約保證金	14,940	14,940
其他應收款及預付款項	1,388,712	523,406
保證金	<u>77,518</u>	<u>59,295</u>
	1,928,951	1,191,619
減：信貸虧損撥備	<u>(120,996)</u>	<u>(67,721)</u>
其他應收款、保證金及預付款項淨額	<u>1,807,955</u>	<u>1,123,898</u>
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項淨額總額	<u>2,034,005</u>	<u>1,434,653</u>

附註：

(i) 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，客戶合約的應收賬款主要包括來自物業開發的應收賬款。

以下為於報告期末按收入確認日期所示應收賬款（扣除信貸虧損撥備）的賬齡分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至60天	45,988	59,331
61至180天	13,735	21,091
181至365天	20,891	20,917
一至兩年	19,603	42,292
超過兩年	281,817	316,719
減：信貸虧損撥備	<u>(155,984)</u>	<u>(149,595)</u>
	<u>226,050</u>	<u>310,755</u>

14. 應付賬款及其他應付款

依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金通常須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六個月至兩年信用期。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款	2,594,993	2,375,998
已收保證金	361,583	200,973
預收租金	126,615	99,739
退款負債	404,105	285,556
應付酬金	46,761	56,210
應付增值稅及其他稅項	869,056	822,878
其他應付款及應計款項	1,527,627	1,443,690
應付股息	135,500	135,500
	<u>6,066,240</u>	<u>5,420,544</u>
就呈報目的分析為：		
非流動（附註）		
流動	112,412	112,727
	<u>5,953,828</u>	<u>5,307,817</u>
	<u>6,066,240</u>	<u>5,420,544</u>

附註：

- (i) 根據有關協議，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的已收租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，因此被分類為非流動負債。

應付賬款包括應付建築成本及其他應付項目相關開支。應付賬款的平均信用期為 180 天。

以下為於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至60天	253,488	522,835
61至365天	697,245	443,472
一年至兩年	534,342	491,325
超過兩年	1,109,918	918,366
	<u>2,594,993</u>	<u>2,375,998</u>

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績。

二零二三年業績及回顧

全年業績

報告期內，本集團的收入為人民幣2,506.3百萬元。收入中來自物業開發的收入為人民幣2,040.4百萬元。

市場回顧

行業政策方面，房地產政策環境愈發寬鬆，房地產市場供求關係發生重大變化，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，截止2023年末，政策環境已接近自2014年來最寬鬆階段。全年地方鬆綁政策出臺達750餘次，較2022年增加140餘次，覆蓋城市超330個；其中9月政策出臺次數達到峰值，單月出臺政策超140次。

2023年一二季度，中央層面並無實質性的重磅刺激，地方發佈政策多為對現行制度的優化調整，或規範市場秩序，政策力度限於“托而不舉”。政策引導效果微乎其微，行業增長動能消退，居民購房預期持續走低，房地產開發投資、新開工等各項資料持續承壓。

三季度起，政治局會議定調行業供需關係發生重大轉變，中央政策力度逐漸由“托而不舉”逐漸轉向“托舉並用”。多部委明確房地產政策優化方向，各地政策持續落地，過去市場過熱階段出臺的限制性政策正在逐步退出或優化。需求端方面降首付、降利率、認房不認貸等政策接連落地，核心城市開啟“四限”鬆綁潮；供給端方面，“三個不低於”、“房企白名單”等紓困措施相繼提出。12月11日至12日召開的中央經濟工作會議，定調2024年經濟工作要穩重求進、以進促穩、先立後破，房地產領域要化解行業風險、推進“三大工程”、加快構建發展新模式。至此，2024年整體政策基調已明確。

地產開發

二零二三年，集團因應市場變化，及時調整投資和銷售策略，穩步推進復工複產，實現經營平穩發展，集團上半年進一步收縮房地產開發規模，堅持降債和加快資產處置，調整債務結構，改善流動性。公司全力以赴做好保完工、保交樓工作，同時加快轉型步伐，尋找集團經營發展的新增長點。

投資物業

報告期內，本集團總租金收入為人民幣333.3百萬元。隨著疫情後的經濟復蘇和消費回升，集團租金收入將有穩步增長。集團在北京、深圳等一二線城市核心地段擁有9個投資性自持物業，總規劃建築面積約763,478平方米。

土地儲備

截至二零二三年十二月三十一日，本集團土地儲備總規劃建築面積663萬平方米。集團擁有存量一級土地開發專案。本集團在北京、深圳承辦一級土地開發專案、城市更新專案。報告期內，本集團未確權的一級開發及舊改專案開發面積達581.1萬平方米，其中深圳占比51.6%。加強城市更新和存量住房的改造提升，是存量市場方面的新轉向。城市更新類專案投入資金少而利潤率高，是本集團于大灣區內補充土地儲備的重要來源。未來數年，本集團舊改及城市更新項目可逐步轉化為銷售，成為新的利潤增長點。北京祈年大街項目有望於2024年完成收儲入市，成為集團又一優質項目，為集團銷售帶來巨大貢獻。

資本結構

二零二三年，央行國家金監總局明確“延長金融政策支援房地產”，對於房地產企業開發貸款、信託貸款等存量融資，在保證債權安全的前提下，鼓勵金融機構與房地產企業基於商業性原則自主協商，積極通過存量貸款展期、調整還款安排等方式予以支援，促進專案完工交付。本集團通過綜合利用境內外的融資管道多元化優勢，充分運用各類金融手段，不斷優化資金管理，降低融資成本、優化負債結構、有效管控匯率風險。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。

業務轉型

本集團本年度逐步收縮地產業務，穩步推進業務向健康產業轉型。

集團看好健康產業未來的發展空間和潛力，將順應時代發展需要，致力與探索人居業態的創新，開發健康生活社區、健康生活線上及再生醫療孵化等產業。一方面不斷升級國瑞定制式住宅和健康生活產品，實現本集團之產品形態和服務模式的全面重塑。另一方面，本集團將致力於提供健康生活的線上服務，通過打造國瑞醫院及醫療線上、線上康養服務、再生醫療等各大創新業務，全面提升本集團之綜合運營及服務水準，實現本集團向健康產業的全面轉型。

二零二四年展望

展望2024年，房地產政策層面將持續化解行業風險、推進“三大工程”、加快構建發展新模式的宏觀指引。以“房住不炒”為底線，把握政策尺度；以“穩”為主旋律，包括穩地價、穩房價、穩預期，逐步發揮房地產平穩健康發展對穩定宏觀經濟的積極作用。

本集團認為，地產行業將步入“新常態”，行業的增長方式也會發生變化，將從過去依靠財務杠杆驅動爆發式增長的模式向穩定均衡高品質穩步增長的模式轉變。長遠來看，伴隨中國城鎮化發展進程和人均住房面積改善的進程，房地產業仍有一定發展空間。受宏觀經濟環境影響，房地產市場短期內不會出現明顯改善，行業並不會出現以往政策刺激後的V型反彈，可能會呈現L型恢復趨勢。未來行業將在不斷分化中發展，其中包括城市分化、企業分化、產品分化等多個方面。在政策刺激下，一線城市可能發揮領頭作用，迎來一波小陽春，但預估幅度有限。未來的房地產業機遇與風險並存，需要對城市、市場、產品等多方面進行精準的判斷。本集團將順應時代發展需要，致力於探索人居業態創新，不斷升級國瑞產品，實現產品生態建設。未來，本集團將秉持區域深耕策略，採取積極靈活的銷售政策，把握市場機遇，以不斷改善的產品結構和優秀的產品品質吸引更多客戶，大力促進銷售的同時加強銷售回款的力度；此外還將重點調整債務結構、努力降低融資費用，提升集團核心競爭力，保證未來業績的可持續增長。

致謝

本人籍此機會代表董事會對公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心感謝。過去一年，本集團取得的業績，有賴於公司管理層的領導以及全體員工的貢獻。公司未來將繼續努力，為全體股東實現最大價值。

主席

張章箏

中國北京

二零二四年三月二十八日

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團的收入為人民幣 2,506.3 百萬元。來自物業開發的收入為人民幣 2,040.4 百萬元。

已簽約銷售額

本集團於二零二三年年度已簽約銷售額約為人民幣 3,522.6 百萬元。本集團於二零二三年按地理位置劃分的已簽約銷售額主要來自北京、海口、合作項目、廊坊及蘇州，簽約銷額分別約為人民幣 1,838.5 百萬元、408.7 百萬元、368.8 百萬元、286.1 百萬元和 275.5 百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的 52.2%、11.6%、10.5%、8.1% 和 7.8%。

下表載列本集團截至二零二三年及二零二二年按地區劃分的已簽約銷售額：

城市	二零二三年		二零二二年	
	合約銷售額 (人民幣 百萬元)	佔總已簽約 銷售額 (百分比)	合約銷售額 (人民幣 百萬元)	佔總已簽約 銷售額 (百分比)
北京	1,838.5	52.2	2,659.0	58.7
海口	408.7	11.6	98.2	2.2
廊坊	286.1	8.1	265.6	5.9
鄭州	2.2	0.1	42.4	0.9
瀋陽	41.0	1.2	178.9	3.9
佛山	96.9	2.7	420.6	9.3
汕頭	2.1	0.1	60.7	1.3
蘇州	275.5	7.8	235.6	5.2
崇明島	-	-	26.5	0.6
西安	177.8	5.0	380.0	8.4
貴州	25.0	0.7	120.0	2.6
合作項目	368.8	10.5	44.4	1.0
總計	<u>3,522.6</u>	<u>100.0</u>	<u>4,531.9</u>	<u>100.0</u>

物業項目

本集團根據開發階段將物業項目分為三類：已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業。由於部份項目分多期陸續開發，單一項目可能包括處於竣工、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零二三年十二月三十一日，本集擁有總建築面積 6,628,038 平方米的土地儲備。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零二三年十二月三十一日，本集團持有北京富貴園、北京國瑞城、北京北五樓、瀋陽國瑞城、京禧閣、北京哈德門中心、深圳·南山、海口國瑞城及佛山國瑞升平商業中心等投資物業。

土地儲備

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	<u>已竣工</u> <u>尚未售出的</u> <u>可出售/可出租</u> <u>建築面積</u> <u>(平方米)</u>	<u>開發中</u> <u>開發中</u> <u>建築面積</u> <u>(平方米)</u>	<u>未來開發</u> <u>規劃</u> <u>建築面積</u> <u>(平方米)</u>	<u>土地儲備總額</u> <u>總建築面積</u> <u>(平方米)</u>	<u>佔土地儲備總額</u> <u>(%)</u>
北京	526,867	122,757	-	649,624	9.8
海口	155,777	140,639	862,405	1,158,821	17.5
廊坊	-	101,019	986,574	1,087,593	16.4
鄭州	-	9,562	-	9,562	0.1
瀋陽	195,039	130,322	276,470	601,831	9.1
佛山	166,348	149,973	-	316,321	4.8
西安	-	226,891	-	226,891	3.4
汕頭	2,830	360,154	-	362,984	5.5
深圳	-	42,763	274,213	316,976	4.8
蘇州	-	694	-	694	0.0
崇明島	37,304	9,819	761,358	808,481	12.2
無錫	183	-	-	183	0.0
銅仁	47,868	113,061	927,149	1,088,078	16.4
總計	<u>1,132,216</u>	<u>1,407,654</u>	<u>4,088,168</u>	<u>6,628,038</u>	<u>100.0</u>
應佔總建築面積	<u>934,257</u>	<u>1,302,565</u>	<u>3,650,950</u>	<u>5,887,772</u>	

一級土地開發及「三舊改造」政策下開發的項目

除了從事物業開發項目外，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。於報告期，本集團在包括北京、深圳等城市承辦一級土地開發項目、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目。

北京舊改項目

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。項目規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。截止二零二三年十二月三十一日，四號及五號地已完成拆遷，正在推進入市工作。

深圳舊改項目

於二零一四年上半年，深圳市大潮汕建設有限公司（本集團之附屬公司）與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂城市更新合作協議，對西坑社區進行城市更新，項目規劃建築面積約3百萬平方米。本集團已完成西坑社區內土地權屬、常住人口、建築物資訊等的普查工作、產業研究、城市更新規劃研究方案及意願徵集。一期項目範圍53萬平方米，規劃建築面積約140萬平方米，於二零一八年十二月十四日取得龍崗區政府領導小組會批准，二零一八年十二月三十日完成計劃公告，納入《二零一八龍崗區城市更新計劃第九批計劃》完成立項，於二零一九年二月底進一步獲得政府的項目批覆。二零一九年五月三十日完成第一更新單元的專項規劃報文。二零二零年三月，國家發改委批覆通過地鐵16號線二期工程（大運—西坑段）建設規劃。地鐵16號線二期西坑站位於第一更新單元範圍內。本集團已結合西坑站調整專項規劃方案，正在報審查部門審核。同時結合政府地鐵拆遷工作安排，本集團已全面啟動第一更新單元的拆遷談判工作。後續將啟動其他單元立項工作。

財務回顧

收入

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團收入為人民幣2,506.3百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止的人民幣3,904.7百萬元減少35.8%。

截至二零二三年十二月三十一日止的物業開發收入為人民幣2,040.4百萬元，較去年同期減少38.9%。報告期內收入減少主要為物業開發板塊竣工交付面積減少及銷售減少所致。

銷售及服務成本

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團的銷售及服務成本為人民幣2,556.6百萬元，較去年同期減少32.6%，報告期內成本減少主要為物業開發板塊竣工交付面積減少所致。

毛利

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團的毛損為人民幣50.3百萬元，較去年同期減少163.8百萬元。主要是由於銷售下降、項目延遲開工成本增加、物業計提減值等原因所致。

投資物業公允價值收益變動

本集團層面的投資性物業的公允價值收益由截至二零二二年十二月三十一日止的人民幣20.1百萬元增加至截至二零二三年十二月三十一日止的人民幣263.5百萬元。

其他收益及虧損淨額

截至二零二二年十二月三十一日止其他虧損淨額為人民幣85.5百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止其他收益淨額為人民幣127.4百萬元。主要是由於二零二三年度確認出售廊坊國盛房地產開發有限公司的部分股權收益。

其他收益

其他收益由截至二零二二年十二月三十一日止的人民幣143.0百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止的人民幣140.0百萬元，主要是由於確認與聯營公司和合營公司的專利權益收入減少。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支由截至二零二二年十二月三十一日止的人民幣96.3百萬元減少13.3%至截至二零二三年十二月三十一日的人民幣83.5百萬元。主要是由於本年度銷售收入減少所導致營銷費用減少。

行政開支

行政開支由截至二零二二年十二月三十一日止的人民幣364.3百萬元減少4.9%至截至二零二三年十二月三十一日止的人民幣346.4百萬元。該減少主要是由於報告期內本集團通過組織架構調整及優化使得經營質量有所提升，從而減少了行政開支。

融資費用

融資費用由截至二零二二年十二月三十一日止的人民幣725.4百萬元減少22.6%至截至二零二三年十二月三十一日止的人民幣561.6百萬元。主要是由於本集團截止報告期內債務重組致融資費用減少所致。

所得稅抵免

截至二零二二年十二月三十一日止年度所得稅抵免為人民幣95.1百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度所得稅抵免金額為人民幣85.1百萬元。

綜合（虧損）

由於上述原因，本集團截至二零二二年十二月三十一日止的虧損總額為人民幣995.3百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止的綜合虧損總額為人民幣593.5百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣319.9百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣377.3百萬元。

淨營運現金流

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團錄得淨經營現金流人民幣512.9百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止，我們錄得淨經營現金流人民幣923.1百萬元。

借款

於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣22,174.4百萬元，包括銀行及其他借款人民幣18,576.3百萬元及優先票據人民幣3,598.1百萬元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團其他未償還借款相當於本集團尚未償還的借款總額的15.5%。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款，或同時以上述多項擔保。於二零二三年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣29,999.9百萬元。

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零二三年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣3,813.2百萬元。除本公告所披露者外，本集團於二零二三年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本公告所披露者外，截至本公告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃或資本資產。

僱員及薪酬政策

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團有僱員約548人，產生僱員成本約人民幣163.8百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息。

報告期後事項

除本公告所披露者外，於二零二三年十二月三十一日後至本公告日期，本集團並無進行重大結算日後事項。

企業管治常規及其他資料

本公司致力維持高水準企業管治，以期確保本公司管理層的操守及保障股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）內所載守則條文。根據本公司目前的組織架構，張章筍先生（「張主席」）是董事會主席兼本公司總裁。由同一人擔任主席兼總裁偏離企業管治守則。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、運營和管理。本公司認為賦予張主席以主席兼總裁的雙重角色有利於本集團的業務運營且不會對本集團的管理造成不利影響。權力及權責平衡乃通過高級管理層及董事會運作得到保證，高級管理層及董事會由富經驗及能幹的人士組成。董事會目前由五名執行董事及一名獨立非執行董事組成。本公司於二零二三年五月二十八日委任劉成江為獨立董事（劉成江董事後於二零二四年一月二十九日辭任），惟自二零二三年六月三十日起，羅振邦辭任本公司獨立董事，以及自二零二三年八月二十四日起，賴思明辭任本公司獨立董事。本公司未能符合上市規則第3.10（1）、3.10（2）及3.10A條規定。本公司已採取積極措施物色合適候選人填補董事會及審核委員會空缺，以重新符合上述上市公司之規定。本公司已於二零二四年一月二十九日委任陳晉蓉、鄧志東為獨立董事。

除本公告所披露者外，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及強化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其於截至二零二三年十二月三十一日止已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三年十二月三十一日止，除本公告所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），並已根據上市規則第3.21條及企業管治守則C.3段以書面制定其職權範圍。於二零二三年六月三十日起，羅振邦辭任本公司獨立董事，以及自二零二三年八月二十四日起，賴思明辭任本公司獨立董事後，審核委員會由一名獨立非執行董事組成，為劉成江先生。（於二零二四年一月二十九日劉成江先生辭任後，二零二四年一月二十九日起審核委員會由陳晉蓉、鄧志東組成）。審核委員會已在管理層共同參與下審閱截至2023年12月31日止年度的未經審核全年業績、風險管理框架、內部監控系統等其職權範圍內載列之職能。

獨立核數師報告摘錄

本公司核數師明朝會計師行有限公司有關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報表的報告摘錄載於以下章節：

不發表意見

我們對貴集團之綜合財務報表不發表意見。由於本報告不發表意見基礎一節所述之事項關係重大，故我們未能取得足夠適當之審計憑證，以為該等綜合財務報表提供審計意見基礎。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已根據公司條例妥為編製。

不發表意見基礎

關於按持續經營基準編製綜合財務報表之範圍限制

誠如綜合財務報表附註3所載，貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度產生虧損約人民幣593,503,000元，以及截至該日，貴集團之流動資產淨額約為人民幣67,172,000元。於二零二三年十二月三十一日，貴集團銀行及其他借款的總賬面值為約人民幣8,002,459,000元，並將於要求時或一年內到期，而其現金及現金等價物僅為約人民幣74,697,000元，以及建設預售物業和客戶按揭貸款的受限制銀行存款約為人民幣178,991,440元，該等存款在獲得相關政府機關的批准後可用作支付項目成本。於二零二三年十二月三十一日止年度，本集團尚有金額分別約為人民幣3,598,057,000元及人民幣2,739,318,000元之優先票據以及銀行及其他借款未按照計畫還款，因此存在被要求提前還款的可能性。

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營能力構成重大疑問，因此，其可能無法在日常業務過程中變現其資產及償還其負債。

誠如綜合財務報表附註3所詳述，鑒於上述情況，貴公司董事已編製貴集團現金流量預測，當中考慮若干計劃及措施。持續經營假設的有效性視乎貴公司管理層採取該等計劃及措施能否取得成功及有利結果，其受到不確定因素影響，包括(i)成功與優先票據持有人及銀行磋商延長還款時間表；(ii)成功出售若干投資物業並及時收回相關銷售所得款項；(iii)成功實行開發中待售物業及持作銷售物業的預售及銷售計劃及措施，並及時收回相關銷售所得款項；及(iv)控制行政成本及資本支出。貴公司董事認為貴集團將具備充足營運資金以撥付其自二零二三年十二月三十一日起計十二個月內營運及逾期融資需要，且可持續經營。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

按持續經營基準編製綜合財務報表是否恰當，取決於上述經貴公司董事於持續經營評估中所考慮的假設及綜合財務報表附註3所載之其他假設能否實現。

然而，就有關貴公司管理層採取該等計劃及措施（詳情載於綜合財務報表附註3）並取得成功及有利的結果，以及事件發展的假設而言，我們無法就持續經營基準所用的假設取得充足及合適的審計證據。我們無法採納其他令人滿意的審計程式，以就使用持續經營假設編製該等綜合財務報表是否恰當得出結論。

倘若貴集團未能達成上述計劃及措施，未必可繼續按持續經營基準營運，且可能需作出調整以將貴集團資產賬面值撇銷至可收回金額，以就或會產生的任何進一步負債作撥備，以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無在該等綜合財務報表內反映。

於聯交所網站及本公司網站刊登截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績及年度報告

本公告於聯交所網站及本公司網站刊登。按照報告期適用的上市規則的規定，載有本截至二零二三年十二月三十一日止年度的業績公告所載有關本公司全部資料的截至二零二三年十二月三十一日止的年度報告將於適當時候寄發予股東，並於聯交所及本公司各自的網站刊登。

承董事會命
國瑞健康產業有限公司
主席
張章筭

中國北京，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事張章筭先生、阮文娟女士、楊華彬先生、馮洋先生及趙育宏先生；及獨立非執行董事陳晉蓉女士、鄧志東先生。