

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 綠景(中國)地產投資有限公司

LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

## 截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績

### 業績

綠景(中國)地產投資有限公司(「本公司」或「綠景(中國)」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同去年的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	3	2,340,921	4,378,017
銷售成本		(1,308,270)	(2,189,617)
毛利		1,032,651	2,188,400
其他收入	4	97,372	98,391
其他收益及虧損	5	(50,644)	(48,111)
銷售開支		(106,860)	(164,279)
行政開支		(553,196)	(564,824)
轉撥發展中待售物業／待售物業至投資物業之公允價值變動確認		2,355,969	2,787,454
投資物業的公允價值變動		(301,833)	(220,021)
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動		(7,357)	83,674
融資成本	6	(1,786,564)	(1,710,896)
應佔一間合營公司業績		(2)	(2)
除稅前盈利	7	679,536	2,449,786
所得稅開支	8	(976,061)	(1,114,869)
年度(虧損)盈利		(296,525)	1,334,917
以下人士應佔年度(虧損)盈利：			
本公司股東		(730,147)	1,152,576
非控股權益		433,622	182,341
		(296,525)	1,334,917
		人民幣分	人民幣分
年內本公司股東應佔每股(虧損)盈利	10		
— 基本		(14.32)	22.61
— 攤薄		(14.32)	13.37

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度(虧損)盈利	<u>(296,525)</u>	<u>1,334,917</u>
其他全面(開支)收益		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
匯兌產生的換算差額	(383,604)	92,430
重估物業收益(扣除稅項)	3,393	-
不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計入其他全面收益之股本工具投資之公允價值變動(扣除稅項)	<u>(58,845)</u>	<u>(38,128)</u>
年度其他全面(開支)收益	<u>(439,056)</u>	<u>54,302</u>
年度全面(開支)收益總額	<u><u>(735,581)</u></u>	<u><u>1,389,219</u></u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(1,169,232)	1,204,334
非控股權益	<u>433,651</u>	<u>184,885</u>
	<u><u>(735,581)</u></u>	<u><u>1,389,219</u></u>

# 綜合財務狀況報表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		40,679,017	29,190,354
物業、廠房及設備		872,378	856,628
商譽		231,602	231,602
於一間合營公司的權益		6,052	6,054
應收一間合營公司款項		522,318	522,318
按公允價值計入其他全面收益之股本工具		371,963	450,423
受限制銀行存款		363,338	540,000
遞延稅項資產		617,557	551,812
		<b>43,664,225</b>	<b>32,349,191</b>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		45,274,263	40,057,708
待售物業		3,388,369	3,087,656
其他存貨		851	777
應收賬款	11	60,691	39,489
已付按金、預付款項及其他應收款項		3,985,306	2,598,909
可收回稅款		89,221	61,255
受限制銀行存款		1,671,732	2,840,020
銀行結餘及現金		1,569,935	3,907,048
		<b>56,040,368</b>	<b>52,592,862</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	12	5,449,855	3,642,441
應計費用、已收按金及其他應付款項		2,393,632	1,925,344
合同負債		2,887,286	1,358,938
租賃負債		13,269	17,196
稅項負債		2,310,880	2,349,916
借貸		8,177,876	6,994,506
優先票據及債券		3,597,768	1,394,867
可換股債券債務部分		993,189	1,462,252
可換股債券衍生工具部分		22,760	26,251
其他流動負債		926,179	-
		<b>26,772,694</b>	<b>19,171,711</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>29,267,674</b>	<b>33,421,151</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>72,931,899</b>	<b>65,770,342</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸		20,694,072	17,999,225
優先票據及債券		888,808	3,336,853
租賃負債		134,010	147,279
遞延稅項負債		4,344,172	3,558,552
其他非流動負債		15,894,325	11,287,644
		<b>41,955,387</b>	<b>36,329,553</b>
<b>資產淨值</b>		<b>30,976,512</b>	<b>29,440,789</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		42,465	42,465
儲備		24,717,565	25,886,797
本公司股東應佔權益		<b>24,760,030</b>	<b>25,929,262</b>
非控股權益		6,216,482	3,511,527
<b>權益總額</b>		<b>30,976,512</b>	<b>29,440,789</b>

附註：

## 1. 一般資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands及香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈2501室。其最終控制方為黃康境先生，彼乃本公司主席黃敬舒女士及本公司執行董事黃浩源先生之父親。

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要在中華人民共和國（不包括香港、澳門及台灣）（「中國內地」或「中國」）從事房地產開發及物業投資業務。

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。

綜合財務報表已按持續經營基準編製，當中假設持續進行正常業務活動及於日常業務過程中變現資產及結算負債。管理層繼續密切監察本集團流動資金狀況，包括就不同短期及中期因素（包括已出售住宅物業及商業樓宇的數目及售價）作出銀行及現金結餘預測的敏感度分析，以確保維持充足流動資金。

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有的借貸人民幣8,178百萬元、優先票據及債券人民幣3,598百萬元及可換股債券債務部分人民幣993百萬元須於報告期末起計一年內償還。同日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,570百萬元。於報告期末後，本集團於二零二二年十二月三十一日償還賬面值為人民幣3,398百萬元之公開優先票據。倘該等借貸及可換股債券須予償還或贖回，且下文所述的所有其他替代經營及融資計劃未能按計劃落實，則本集團可能並無充足的營運資金經營業務。上述情況反映存在重大不確定性，從而可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮，因此，董事已審閱本集團自報告期末日期起計不少於十二個月期間的現金流量預測。

現金流量預測（其中假設持續進行正常業務活動）顯示，本集團將有足夠的流動資金以應付其於報告期末日期起計至少十二個月期間的營運、現有合約債務責任及資本開支需求。有關現金流量預測包括下列假設：

- (i) 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。本集團將與主要建築商及供應商保持持續溝通，以安排向該等賣方付款並符合所有必要條件以啟動預售。本集團亦將持續改善就物業銷售及預售向客戶及銀行的收款進度；
- (ii) 本集團將繼續遵守借貸的財務契諾以及其他條款及條件，當中包括及時償還借貸的本金及利息。此外，本集團一直積極與若干金融機構磋商，以便本集團可於需要時透過質押若干附屬公司的股權及相關項目的資產就合資格項目開發取得項目開發貸款，並透過質押本集團的物業取得營運資金貸款；
- (iii) 本集團目前正在考慮由銀行提供的貸款融資，金額為不少於人民幣15億元。相關貸款融資目前正進行銀行內部的審批程序。基於本公司董事的最佳估計，貸款協議將於不久的將來取得銀行的批核；
- (iv) 假設將重續其中一項於二零二三年上半年到期的可換股債券約78百萬美元（附有提早贖回權），並預期可換股債券持有人將不會於報告期末起計十二個月內行使該提早贖回權；
- (v) 本金總額為人民幣200百萬元（附有回售選擇權）的人民幣計值境內公司債券將按發行備忘錄所載的既定還款日期於報告期末起計十二個月後到期，並假設公司債券持有人將不會於報告期末起計十二個月內回售；
- (vi) 基於過往歷史記錄，假設與銀行有關由中國內地往香港的資金轉移的現有內保外貸融資協議屬可行有效；

## 1. 一般資料 (續)

- (vii) 本集團關聯方已同意在本集團具備財務能力償還款項之前不要求償還截至二零二二年十二月三十一日的非貿易款項人民幣1,571百萬元；及
- (viii) 本集團目前正在考慮由一名股權基金投資者提供的貸款融資方案，金額為不少於500百萬美元且貸款期限不少於三年。

儘管上文所述，本公司管理層將能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過以下各項產生足夠的融資及經營現金流量：

- (i) 成功調整銷售及預售活動，以實現預算銷售及預售量，成功按時向建築商及供應商安排付款，並滿足啟動預售的所有必要條件，以及及時收取相關銷售所得款項；
- (ii) 持續遵守借貸的財務契諾以及其他條款及條件，成功及時向金融機構取得所需貸款；
- (iii) 成功自己授出的借貸融資中提取所需資金，並重續現有借貸及若干可換股債券等；及
- (iv) 成功與股權基金投資者訂立借貸融資。

經計及上述所有假設及計劃，董事認為本集團將具備充足營運資金維持其營運及支付其於報告期末起計至少十二個月內到期的財務責任。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。

倘本集團未能實現上述計劃及措施的組合，則可能無法繼續持續經營，並須作出調整以將本集團資產的賬面值減至其變現金額，為可能產生的金融負債作出撥備，以及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（如適用）。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

## 2. 應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

### 應用於本年度強制生效之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則，以編製本集團之綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架指引
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約—履行合約之成本
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

此外，本集團應用國際會計準則理事會轄下委員會作出的議程決定，包括與本集團有關的出租人免除租賃款項（國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）第9號金融工具及國際財務報告準則第16號租賃）。

於本年度應用該等經修訂香港財務報告準則及委員會作出的議程決定對本集團於本年度及以往年度的財務狀況及表現及／或載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

### 3. 收益及分類資料

收益為來自物業發展、物業租賃及提供綜合服務的收入，並扣除營業稅及其他銷售有關稅項以及任何折扣。

年內本集團之收益分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業銷售	1,211,312	3,392,354
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	427,567	343,030
來自客戶合約的收益	1,638,879	3,735,384
租金收入	702,042	642,633
	<b>2,340,921</b>	<b>4,378,017</b>
<i>確認來自客戶合約收益的時間</i>		
某個時間點確認	1,211,312	3,392,354
隨著時間確認	427,567	343,030

#### — 物業銷售

就出售物業與客戶訂立之合約而言，合約中規定之相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經考慮相關條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款之可強制執行權利。因此，出售住宅物業和商業樓宇之收益於已竣工物業轉讓予客戶之時間點確認，即客戶獲得已竣工物業之控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價之時間點。

本集團就不同物業向客戶收取介乎人民幣10,000元至人民幣924,000元(二零二一年：人民幣10,000元至人民幣500,000元)的物業認購預付款，有關款項將於簽訂買賣協議後作為客戶按金入賬。但是，取決於市場狀況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓之價格，惟客戶須同意提早支付代價結餘。

就與客戶訂立的物業銷售合約而言，預期完成有關履約責任的年期為一年內，在香港財務報告準則第15號允許的情況下，並無披露分配至該等未獲履行合約的交易價。

本集團認為預付款項並無重大融資成分，因此並無對代價金額作出調整。

#### — 租金收入

商業物業、辦公室、公寓及停車場租賃所產生之收益(包括固定及浮動租金)乃根據香港財務報告準則第16號入賬。

#### — 酒店運營、物業管理服務及其他服務所得之收益

客戶於本集團履約時取得並耗用本集團履約所提供之利益時，酒店運營及物業管理服務所得收益會隨時間按已完成相關履約責任之進度而確認。

所有酒店營運服務均為期一年或以下。在香港財務報告準則第15號允許的情況下，本集團並無披露分配至該等未獲履行合約的交易價。

就物業管理服務而言，本集團選擇應用實際權宜方法，就本集團有權開具發票的金額中確認收益。在香港財務報告準則第15號允許的情況下，本集團並無披露分配至該等未獲履行合約的交易價。

### 3. 收益及分類資料(續)

本公司執行董事(即主要營運決策者)通常根據本集團的服務系列(即本集團提供的主要產品及服務)確定經營分類。本集團已根據香港財務報告準則第8號確定下列可呈報分類：

- 房地產開發及銷售：物業銷售
- 商業物業投資與經營：商業物業、辦公室及停車場租賃
- 綜合服務：酒店運營、物業管理服務及其他服務收益

由於該等產品及服務系列各自需要不同的資源及營銷方式，故該等經營分類獲單獨管理。

#### 分類收益及業績

以下為本集團按經營及可呈報分類劃分的收益及業績的分析：

#### 截至二零二二年十二月三十一日止年度

	房地產開發及 銷售 人民幣千元	商業物業投資與 經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益：				
來自外部客戶	1,211,312	702,042	427,567	2,340,921
分類間收益	—	17,452	135,256	152,708
分類收益總額	<u>1,211,312</u>	<u>719,494</u>	<u>562,823</u>	<u>2,493,629</u>
可呈報分類盈利	<u>271,007</u>	<u>640,047</u>	<u>121,597</u>	<u>1,032,651</u>

#### 截至二零二一年十二月三十一日止年度

	房地產開發及 銷售 人民幣千元	商業物業投資與 經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益：				
來自外部客戶	3,392,354	642,633	343,030	4,378,017
分類間收益	—	23,469	112,836	136,305
分類收益總額	<u>3,392,354</u>	<u>666,102</u>	<u>455,866</u>	<u>4,514,322</u>
可呈報分類盈利	<u>1,498,882</u>	<u>581,983</u>	<u>107,535</u>	<u>2,188,400</u>

分類間銷售按共同協定之條款進行。

#### 可呈報分類收益、損益之對賬

本集團並無就主要營運決策者作出之資源分配及表現評估而將轉撥發展中待售物業／待售物業至投資物業的公允價值變動、投資物業的公允價值變動、可換股債券衍生工具部分的公允價值變動、其他收入、其他收益及虧損、折舊、融資成本、應佔一間合營公司業績及公司開支分配至獨立可呈報分類之損益內，而投資物業則就呈報分類資產分配至「商業物業投資與經營」分類。

### 3. 收益及分類資料 (續)

#### 可呈報分類收益、損益之對賬 (續)

編製可呈報分類資料所採納之會計政策與本集團之會計政策相同。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可呈報分類收益	2,493,629	4,514,322
對銷分類間收益	(152,708)	(136,305)
綜合收益	<u>2,340,921</u>	<u>4,378,017</u>
<b>盈利</b>		
可呈報分類盈利	1,032,651	2,188,400
轉撥發展中待售物業／待售物業至投資物業之公允價值變動確認	2,355,969	2,787,454
投資物業的公允價值變動	(301,833)	(220,021)
其他收入	97,372	98,391
其他收益及虧損	(50,644)	(48,111)
折舊	(77,949)	(73,438)
融資成本	(1,786,564)	(1,710,896)
應佔一間合營公司業績	(2)	(2)
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	(7,357)	83,674
公司開支	(582,107)	(655,665)
除稅前綜合盈利	<u>679,536</u>	<u>2,449,786</u>

#### 分類資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分類劃分的資產分析，由於毋須就資源分配及評估表現向主要營運決策者呈報負債，因此並無呈列該等資料：

#### 分類資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>資產</b>		
房地產開發及銷售	48,754,245	43,209,976
商業物業投資與經營	40,707,002	29,212,394
綜合服務	<u>325,885</u>	<u>314,205</u>
可呈報分類資產	89,787,132	72,736,575
商譽	231,602	231,602
按公允價值計入其他全面收益之股本工具	371,963	450,423
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)	3,605,005	7,287,068
遞延稅項資產	617,557	551,812
於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項	528,370	528,372
公司資產	<u>4,562,964</u>	<u>3,156,201</u>
綜合總資產	<u>99,704,593</u>	<u>84,942,053</u>

為監測分類表現及分類間的資源分配，除商譽、按公允價值計入其他全面收益之股本工具、銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)、遞延稅項資產、於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項以及公司資產外，所有資產分配至經營分類。



### 3. 收益及分類資料(續)

#### 地區資料

本集團的業務位於中國內地、香港、美利堅合眾國(「美國」)及柬埔寨王國(「柬埔寨」)。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，來自外部客戶的收益主要源自中國內地。本集團的非流動資產資料按資產的地理位置呈列。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國內地	32,780,583	21,291,253
香港	8,518,727	8,407,011
美國	180,812	175,216
柬埔寨	599,643	701,874
	<u>42,079,765</u>	<u>30,575,354</u>

附註：非流動資產不包括商譽、受限制銀行存款、按公允價值計入其他全面收益之股本工具及遞延稅項資產。

#### 主要客戶資料

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無主要客戶佔本集團總銷售額超出10%。

### 4. 其他收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息收入	65,425	69,217
投資收入	22,808	22,800
政府補貼(附註)	9,139	6,374
	<u>97,372</u>	<u>98,391</u>

附註：該金額主要指就地方政府為鼓勵於中國內地業務經營而發放的無條件補貼所收取的現金。

### 5. 其他收益及虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收賬款減值虧損確認淨額	(36,385)	(68,873)
匯兌(虧損)收益淨額	(31,204)	6,396
撤銷就收購股本基金投資支付之按金	(27,840)	-
境內公司債券之非重大變更虧損	(2,394)	-
出售物業、廠房及設備之虧損	(23)	(8)
可換股債券之非重大變更收益	23,252	-
提早贖回可換股債券之收益	12,613	-
出售附屬公司的收益	-	3,569
其他	11,337	10,805
	<u>(50,644)</u>	<u>(48,111)</u>

## 6. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息：		
銀行及其他借貸	1,754,571	1,498,182
可換股債券	165,526	193,594
優先票據及債券	474,529	481,490
租賃負債	13,849	11,281
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額*	(621,911)	(473,651)
	<b>1,786,564</b>	<b>1,710,896</b>

\* 融資成本乃按年息率1.00%至19.90% (二零二一年：1.30%至13.75%) 資本化。

## 7. 除稅前盈利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前盈利乃經扣除 (計入)：		
確認為開支的待售物業的成本	940,305	1,893,472
物業、廠房及設備折舊	78,709	73,873
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(760)	(435)
	77,949	73,438
投資物業所得租金收入總額	702,042	642,633
有關於年內產生租金收入之投資物業的開支	(61,995)	(60,650)
	640,047	581,983
短期租賃相關費用	4,365	2,025
核數師酬金	3,546	2,558
員工成本		
— 董事薪酬	8,453	10,466
— 薪金及其他實物利益	453,500	391,886
— 確認為退休福利成本開支的金額	33,294	35,004
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的金額	(119,809)	(113,538)
	<b>375,438</b>	<b>323,818</b>

## 8. 所得稅開支

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項			
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)			
– 本年度	(a)	27,990	175,401
– 附屬公司分派股息的中國預扣稅		120,163	–
– 過往年度撥備不足		–	58
		<u>148,153</u>	<u>175,459</u>
中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)			
– 本年度	(b)	89,551	200,309
遞延稅項			
– 本年度		738,357	739,101
所得稅開支總額		<u>976,061</u>	<u>1,114,869</u>

### 附註：

- (a) 根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國內地附屬公司的稅率為25%。
- (b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國內地土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國內地的土地使用權、樓宇及其相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。

根據柬埔寨稅法，本集團的一間附屬公司自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止三個年度享有稅務優惠待遇，獲全面豁免柬埔寨企業所得稅。自二零二二年四月一日起至二零二二年十二月三十一日期間並無任何估計應課稅盈利，故於兩個年度均無就柬埔寨企業所得稅計提撥備。

由於本集團於兩個年度並無任何估計應課稅盈利，故此並無就香港利得稅計提撥備。

## 9. 股息

董事不建議就截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度派發任何股息。

## 10. 每股(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃基於以下數據計算：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本(虧損)盈利的(虧損)盈利	(730,147)	1,152,576
潛在攤薄(虧損)盈利對以下各項的影響－可換股債券	—	3,543
	<u>(730,147)</u>	<u>1,156,119</u>
	二零二二年	二零二一年
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本(虧損)盈利的本公司普通股加權平均數	5,097,703,975	5,097,557,126
潛在攤薄普通股對以下各項的影響		
－購股權	—	13,429,053
－可換股債券	—	133,685,286
－可換股優先股	—	3,404,575,241
	<u>5,097,703,975</u>	<u>8,649,246,706</u>

計算截至二零二二年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損時，並無假設本集團尚未行使的可換股債券及可換股優先股(二零二一年：若干尚未行使的可換股債券)獲兌換，原因為兌換將導致每股虧損減少(二零二一年：每股盈利增加)。此外，由於截至二零二二年十二月三十一日止年度本公司購股權的行使價高於股份平均市價，故計算每股攤薄虧損時並無假設該等購股權獲行使。

## 11. 應收賬款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自下列各項的應收賬款：		
— 客戶合約	41,360	25,089
— 租賃應收款項	165,819	124,503
應收賬款	207,179	149,592
減：信貸虧損撥備	(146,488)	(110,103)
	<u>60,691</u>	<u>39,489</u>

應收賬款指銷售物業以及租賃物業的租金收入及綜合服務(包括酒店營運及物業管理)的應收款項。就銷售物業產生的應收款項而言，該等款項乃根據相關買賣協議條款到期應付。就租賃物業的租金收入產生的應收款項而言，每月租金通常預先收取，並持有充足的租金按金以減低信貸風險。就酒店營運產生的應收賬款而言，信貸期乃須按要求支付。物業管理所得的應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零二一年：30至60天)。所有應收賬款以人民幣計值。本集團應收賬款的賬齡按有關租賃物業的租金收入及綜合服務發票日期以及相關物業銷售買賣協議條款分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1個月內	41,367	27,183
1至12個月	18,734	8,397
13至24個月	590	3,909
	<u>60,691</u>	<u>39,489</u>

## 12. 應付賬款

應付賬款主要指應付承包商及政府機關的款項。應付承包商款項參考有關建設工程進度及協定進度作出。應付政府機關款項參考有關支付土地溢價的協定進度作出。

應付賬款的賬齡按發票日期分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1個月內	4,233,541	2,680,964
1至12個月	1,021,957	770,407
13至24個月	122,773	113,386
超過24個月	71,584	77,684
	<u>5,449,855</u>	<u>3,642,441</u>

購買建築材料的平均信貸期為六個月至一年不等。

## 主席報告

本人謹代表董事會向所有股東匯報本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合業務表現。

二零二二年是激蕩的一年，百年變局和世紀疫情交織疊加，地緣政治局勢動盪不安，世界經濟動能趨慢趨緩；國內改革發展任務艱巨，需求收縮、供給衝擊、預期轉弱等三重壓力顯現。面對內外交困的宏觀環境，黨中央、國務院迎難而上，精準施策，咬定經濟高質量發展路徑不放鬆，扎實推進高水準的對外開放，全力維持宏觀經濟大盤穩定，最終實現全年國內生產總值突破121萬億元，社會運行總體穩定，綜合國力再上新台階，彰顯出我國經濟韌性強、潛力大、活力足的特點，中國已經成為世界經濟發展的重要穩定器。

回顧年內，房地產行業深度調整態勢未改，長期購房需求動能持續減弱，同時受疫情反復迭蕩、全國多個項目停工停貸等短期負面因素影響，房企面臨的下行壓力前所未有，烈火烹油的「高槓桿，快周轉」時代宣告終結，行業站在了百年變局的十字路口。中央政府面對房地產行業出現的新問題，重申「當前房地產是國民經濟的支柱性產業」，強調「穩地產」對於「穩經濟」的重要性，從需求端到信貸端不斷釋放政策回暖信號，於二零二二年十一月發佈《中國人民銀行中國銀行保險監督管理委員會關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》（下稱「金融16條」），大幅豐富金融工具箱，從信貸融資、債務融資和股權融資三方面為房企打開通道，積極扶持優質房企，以金融手段托住房地產市場，進一步落實房地產長效發展機制，促進行業形成良性循環。

在房地產行業加速出清的大背景下，綠景（中國）地產年內未雨綢繆，穩扎穩打，以前瞻性的眼光提前研判風險敞口，力保本集團資金運行在安全區間，按計劃有序推進各舊改項目的開發與建設，特別是備受社會關注的明星舊改項目——白石洲城市更新項目（下稱「白石洲項目」）年內取得突破性進展，收穫期將至，預期屆時將為本集團貢獻可觀的收入和現金流，為本集團發展加固厚實的安全墊。回顧年內，本集團披荊斬棘，真抓實幹，不馳於空想，不驚於虛聲，在大浪淘沙的行業變局中穩步前行。

綠景（中國）以建築業起點，耕耘舊改賽道近三十年，是粵港澳大灣區城市更新領域當之無愧的先行者。多年來，本集團提綱挈領，始終堅持「深耕核心城市，聚焦城市核心」的戰略佈局方針，憑藉獨特的商業眼光，以低成本及早鎖定大灣區核心城市、核心區域的多個高價值土儲項目，在大灣區城市擴容的過程中承接巨大的人口紅利和土儲增值，致使本集團長期擁有笑傲行業整體的高毛利率水平，盈利能力出類拔萃，為本集團在行業變革的迷霧中保駕護航。三十載耕耘，本集團在城市更新賽道上已經積累起豐富的經驗和廣泛的資源，區域深耕效應顯現，深厚的護城河進一步提高了本集團在城市更新賽道上的競爭壁壘，增強了本集團的綜合實力，使其日益成長為大灣區城市更新賽道上的領頭羊和灣區居民有口皆碑的品質生活締造商。

二零二二年是粵港澳大灣區建成國際一流灣區和基本形成世界級城市群框架的關鍵之年。過去五年，從基礎設施「硬聯通」到體制機制「軟聯通」，粵港澳大灣區綜合實力、區域競爭力顯著增強，已具備建成國際一流灣區和世界級城市群的基本條件，是目前中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，在國家發展大局中具有重要的戰略地位。粵港澳大灣區規劃綱要是國家層面的社會經濟發展部署，乘著鼓勵性政策和中國區域經濟發展的東風，本集團將緊抓灣區擴容帶來的巨大機遇，憑藉灣區雄厚的產業基礎，依託高端人口的持續流入，不斷推動高價值土儲項目走向成熟，本集團將在伶仃洋畔經濟騰飛中，乘風而起，行穩致遠。

回顧年內，房地產開發與銷售作為核心主營業務，本集團積極審視宏觀環境，以核心區位的優質地產項目為基石，應時採取多元化的住房銷售策略，期內業績符合預期。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣1,211.3百萬元，較之去年下降約64.3%。二零二二年，房地產行業供需兩端雙向遇冷，去化趨緩成為行業共性。市場數據顯示，二零二二年全國房地產銷售總額人民幣13.33萬億元，同比下跌約26.7%；銷售面積約為13.58億平方米，同比下降約24.3%，整體的合約銷售情況不容樂觀。得益於本集團多年來奉行的核心區位佈局理念，使得地產項目在行業寒冬中更具抗風險能力，本集團在艱難的市場環境下合約銷售情況大幅跑贏行業平均水平。年內，樓盤合約銷售主要來自於珠海璽悅灣、化州國際花城、珠海喜悅薈等項目。其中，珠海璽悅灣是目前本集團的主力在售項目，其作為珠海市城市更新試點項目之一，多次被列入珠海市區年度重點工作。珠海璽悅灣位於珠海市香洲區南灣片區，核心區位優勢突顯，配套設施完善，是珠海市香洲區稀缺的高端住宅項目，於二零二一年十月開盤以來，長期盤踞珠海香洲區房企合約銷售排行榜前十，是珠海市香洲區當之無愧的區域豪宅熱盤。

城市更新項目推進方面，本集團欣然宣佈，備受社會矚目的白石洲項目年內取得重大進展。二零二二年，白石洲一期地塊完成地價繳交並取得土地使用權證，項目建設如火如荼。於二零二二年九月，白石洲一期首棟塔樓正式衝出正負零，項目正式進入地上主體建築施工階段。截至二零二二年十二月三十一日止，白石洲一期建設進度理想，預售及返遷地塊均已衝上標準層，按照計劃將於二零二三年第三季度開盤預售。同時，基於項目的稀缺性和優質性，萬科企業股份有限公司（「萬科」）於二零二二年年中宣佈作為策略性股東入股白石洲項目，資本市場廣泛認為此次入股是萬科對於本集團及白石洲項目的高度認可，萬科以短線的現金流換取了對白石洲項目長線投資，是雙方強強聯合的共贏之舉，大幅提升了白石洲項目的安全性；二零二二年十月，白石洲銀團宣佈組建完成，由光大銀行牽頭，五家銀行參團，共計專項授信金額為人民幣207億元，可完全滿足白石洲項目拆遷和一期的開發與建設資金需求，為白石洲項目的資金安全托底，進一步增強市場對於白石洲項目順利開發的重要信心。白石洲項目的順利開發與建設對於本集團有著不言而喻的重大意義。白石洲項目以約358萬平方米的計容建築面積被譽為深圳的「舊改航母」，位於深圳市南山區深南大道以北，毗鄰科技園及華僑城片區，預計在未來八至十年間完成白石洲項目四期工程建設。白石洲項目經歷數載耕耘，將於二零二三年正式開盤預售，標著集團正式邁入項目收穫期。一朝成名天下知，屆時本集團將迎來高速與高質發展並舉的時代，打響大灣區城市更新領域的品牌名號，為集團長遠經營奠定堅實的基礎。

商業物業投資與經營方面，年內本集團繼續秉持「住宅+商業」的雙輪驅動模式，逐漸形成了以「NEO」和「佐隄」兩大商業品牌為代表的商業物業版圖，包括深圳NEO都市商務綜合體、香港綠景NEO大廈、綠景佐隄香頌購物中心、綠景1866佐隄薈等，為本集團貢獻穩定的租金收入和資產增值。報告期內，本集團佐隄紅樹林購物中心盛大開業，佐隄系列再落重要一子；化州萬達廣場於二零二二年上半年已完成封頂，預計二零二三年將盛大開業；化州文化美食街項目受到政府高度重視，有望成為化州市極具地方歷史人文風情的標志性名片，並於年內已啟動招商。本集團數年來深謀遠慮，苦心經營，穩步拓展商業物業數量，擴張商業物業面積，現持有超過30個優質的商業物業項目，總建築面積約為1,658,308平方米。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣702.0百萬元，同比增長約9.2%，有效補充本集團自有資金，全面提升本集團的綜合競爭力。

綜合服務方面，本集團致力於向住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務，包括物業管理服務、酒店運營及其他。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團綜合服務產生的收益約為人民幣427.6百萬元，同比增長約24.6%。值得一提的是，集團旗下綠景酒店地處福田區核心區位，二零二二年被租賃為政府疫情流調指揮中心，全年收入約人民幣119.9百萬元，創近年收入之最。

財務融資方面，本集團嚴格奉行「聚焦核心，行穩致遠」的工作主線，堅持以銀行貸款為主的高安全性的財務結構，期內主動管理債務規模，積極部署融資及再融資安排，多元化拓展融資渠道，確保財務水平穩定在安全區間。

二零二二年，黨的二十大報告指出「要加快轉變超大特大城市發展方式，實施城市更新行動，加強城市基礎設施建設，打造宜居、韌性、智慧城市」，為未來城市現代化發展指明了道路，更標誌著城市更新正式迎來了它的時代。實施城市更新已經成為推動城市高質量發展的必然要求，是滿足人民日益增長的美好生活需要、釋放城市發展潛力的重要路徑，同時也是國家2035年遠景目標綱要明確的重大工程項目，多年來耕耘城市更新賽道的房企將以深厚的護城河迎來歷史性機遇。

歲月不居，天道酬勤。未來，本集團將以「做中國最受尊敬的城市價值創造者」為宏偉願景，以「持續提升城市價值」為企業使命，繼續投身到中國現代化城市更新建設的偉大事業中來，積極配合粵港澳大灣區國策部署，穩抓區域經濟騰飛中的市場機遇，不斷拓展業務規模和經濟效益，恪守初心，繼續為灣區城市打造品質地產，為灣區人民創造喜悅生活，進而有為，行穩致遠。



## 管理層討論與分析

### 行業回顧

二零二二年是國家歷史上重要的一年。這一年，國際環境風高浪急，國內發展任務艱巨，在百年變局疊加世紀疫情的複雜局面下，社會供給疲軟、物價高企、預期轉弱等社會矛盾開始突顯。黨中央、國務院迎難而上，積極決策，錨定經濟高質量發展路徑，堅持以穩求進、以進固穩的工作總方針，高效統籌疫情防控各項措施，全力維持宏觀經濟大盤穩定，積極促進市場主體活力復蘇。這一年，中國經濟頂住下行壓力，全年國內生產總值突破121萬億元，經濟總量再上新台階。這一年，黨的二十大順利召開，明確高質量發展是全面建設社會主義現代化國家的首要任務，經濟總體運行將實現質的提升和量的合理增長，中國經濟趨暖趨好的形勢長期不變。

回顧行業，二零二二年房地產板塊延續震蕩，深度調整態勢未改，各項房地產指標走出下滑曲線。商品房銷售面積約13.58億平方米，同比下降約24.3%；商品房銷售額約13.33萬億元，同比下降26.7%，地產銷售規模水平打破五年來整體快速上漲的趨勢。年內，房地產市場供需兩端收縮不減，全國房地產開發投資約13.29萬億元，比上年下降約10.0%；其中，住宅投資約10.06萬億元，下降約9.5%，房地產行業進入黑鐵時代。中央政府高度重視房地產工作中的新問題，積極釋放政策回暖信號，於十一月發佈《中國人民銀行中國銀行保險監督管理委員會關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》(下稱「金融16條」)，旨在以金融手段穩住房地產市場，要求相關金融機構加強對房企的全面資金支持，包含商業和政策性銀行貸款、債券融資、併購融資以及信托等資產管理融資；同時，中央政府對個人消費者的住房需求與權益給予了支持與保障。相關政策從供需兩端對症下藥，穩住市場總體情緒，托住房企資金鏈安全，助力房地產市場長效發展機制的落位與建立。

辛勤四十年，縱觀中國區域經濟發展，從改革開放的第一縷春風到粵港澳大灣區發展規劃綱要出爐，灣區人口持續流入，產業革新迅猛發展。粵港澳大灣區由散落偏遠的漁村鄉鎮轉變為新興崛起的國際現代化城市群，由勞動密集型的低端製造組裝業轉型為以高科技創新為核心的製造業經濟。大灣區不負眾望，日益成長為區域經濟一體化的高標準示範區、制度型開放的先行區，規模效益和社會發展取得了舉世矚目的成就。瑞銀預計到2025年，粵港澳大灣區的名義GDP將超過約2.6萬億美元，它不僅是中國開放程度最高、經濟最具活力的區域之一，更將成為全球生產要素聚集地。

以強勁的產業經濟為基石，以高端的人才流入為依託，綠景(中國)以前瞻性的眼光瞄準粵港澳大灣區城市更新賽道，以高屋建瓴的洞悉力及早參與和佈局舊改領域的住宅與商業發展項目，成為深圳城市更新專業委員會創始會員及主任單位，是粵港澳大灣區城市更新領域當之無愧的先行者。集團堅持「深耕核心城市，聚焦城市核心」的謀篇佈局，通過較低成本提前鎖定高價值的土儲項目，在城市擴容的過程中承接巨大的人口紅利和土儲增值。三十年間，集團在城市更新賽道上積累起豐富的經驗和廣泛的資源，區域深耕效應顯現，為集團未來的長遠經營建立了深厚的護城河，凝聚了品牌核心競爭力，促使集團逐漸成長為大灣區知名的特色地產開發運營商和區域領先企業。

二零二二年對綠景(中國)來說是激蕩起伏的一年，房企「暴雷」不止，板塊震蕩未減，山重水複疑無路，集團力求在大浪淘沙的行業變局中謀穩健、促發展。年內，集團主動創新工作思路，積極打開發展局面，克服重重困難，終使柳暗花明，全力保住財務水平運行在合理區間，集團位於深圳、珠海、香港及東莞等大灣區核心城市的重點舊改項目有序平穩推進，特別是受到社會各界廣泛關注的白石洲城市更新項目年內取得突破性成果，收成期未久將至。集團有望在白石洲項目一期開啓預售後，整體經營規模邁上新台階，發展建設踏上新征程。道遠知驥，綠景(中國)未來將恪守初心，以匠心造樓，以愛心築家，為城市存量空間賦能全新價值，為灣區居民創造喜悅生活，堅定地做粵港澳大灣區最受尊敬的城市價值創造者，無懼風雨，穩健前行。

## 業績

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約為人民幣2,340.9百萬元(二零二一年：人民幣4,378.0百萬元)，同比下調約46.5%。毛利約為人民幣1,032.7百萬元(二零二一年：人民幣2,188.4百萬元)，同比下跌約52.8%。截至二零二二年十二月三十一日止年度之毛利率為44.1%(二零二一年：50.0%)。

報告期內，虧損約為人民幣296.5百萬元(二零二一年：人民幣1,334.9百萬元)，同比下調約122.2%。本公司股東應佔虧損約為人民幣730.1百萬元(二零二一年：本公司股東應佔盈利人民幣1,152.6百萬元)，同比下調約163.3%。每股基本虧損為人民幣14.32分(二零二一年：每股基本盈利人民幣22.61分)，同比下調約163.3%。

董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發任何股息。

以下是本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之主要財務指標：

	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二一年 (人民幣百萬元)	變動
收益	<b>2,340.9</b>	4,378.0	-46.5%
毛利	<b>1,032.7</b>	2,188.4	-52.8%
本公司股東應佔(虧損)盈利	<b>(730.1)</b>	1,152.6	-163.3%
每股基本(虧損)盈利(人民幣分)	<b>(14.32)</b>	22.61	-163.3%
毛利率(%)	<b>44.1</b>	50.0	-5.9百分點

	於二零二二年 十二月三十一日	於二零二一年 十二月三十一日
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)(人民幣百萬元)	<b>3,605.0</b>	7,287.1
平均融資成本(%)*	<b>6.9</b>	6.4
資產負債比率(%)	<b>68.9</b>	65.3
資本回報率(%)	<b>(3.0)</b>	4.4

\* 平均融資成本乃由年內總融資成本(包括可換股債券但不包含租賃負債產生的融資成本)除以平均總借貸得出,而平均總借貸則按年內總借貸(包括可換股債券債務部份但不包含租賃負債)之平均結餘總和計算。

## 業務回顧

二零二二年,房地產行業進入深度調整期,中長期住房需求動能釋放持續疲弱,多地新冠肺炎疫情反復、停工停貸潮等超預期短期因素疊加房企經營壓力,行業面臨前所未有的挑戰。在困境面前,集團以「誓不躺平」的志氣,「革故鼎新」的魄力,厲兵秣馬,堅守住集團資金安全底線,穩步推進粵港澳大灣區多項核心舊改項目陸續走向收穫期,主要項目年內取得重大突破。

具體來看,作為百萬體量級的超大型城市中心綜合體項目,白石洲城市更新項目(下稱「白石洲項目」)始終牽動著社會各界的心。白石洲項目是目前深圳規模最大,關注度最高、最具代表性的城中村舊村改造項目,因其歷時週期長、規模大、舊改狀況複雜等特性,被譽為深圳市「舊改航母」。白石洲項目不僅是集團耕耘日久的明星項目,關係到集團重大經營層面,更關係到深圳市社會民生建設。項目建成後,這裡將蛻變為約八萬原住民未來的高品質新家,承載著人民對於美好新生活的熱切希冀。正因其兼具民生的特質,白石洲城市更新項目於二零二二年獲得深圳市發展和改革委員會頒發的「重大項目證書」,彰顯地區政府的高度重視。年內,面對深圳各區疫情反復等不利影響,白石洲項目剋服困難,猛抓實幹,以高標準的管理水平和運營能力,實現年內無一日停工的良好局面,力保項目進度符合預期。二零二二年,集團順利繳交白石洲一期地價並取得土地使用權證;二零二二年九月,白石洲一期工程建設宣佈達至正負零,正式進入地上主體施工階段。集團上下團結一心,力保預售節點。截至二零二二年十二月

三十一日，白石洲一期主體建築結構已經衝上標準層，建設進度符合預期，預計將於二零二三年三季度正式開盤預售，屆時集團大規模資金將實現回流，銷售規模和盈利效應令集團實現跨越式的增長，集團將正式迎來白石洲城市更新項目的收穫期。大鵬一日乘風起，扶搖直上九萬裡，白石洲項目開售將為集團長遠發展加固厚實的安全墊，同步打響集團在大灣區城市更新領域響亮的品牌名號，助力集團成長為兼具成長性與安全性的大灣區城市更新領先開發商。

其他舊改項目方面，紅樹灣壹號二期項目簽約率已達至100%並已動工建設，截至二零二二年十二月三十一日，該項目工程建設進度已經達至正負零並進入地上主體施工建設階段，預計二零二三年中可滿足預售條件，為集團貢獻經營性現金流；此外，深圳黎光項目、珠海南溪項目及香港流浮山項目等其他舊改項目年內按步推進；珠海東橋項目作為珠海香洲區南灣豪宅片區的高端住宅項目，於二零二一年十月開盤以來持續為集團貢獻合約銷售達約人民幣3,569.0百萬元，該項目地處區域核心，配套設施完善，期內多次登上珠海香洲區房企合約銷售排行榜前十，預計二零二三年將繼續以區域熱盤的王者姿態為集團帶來現金流入，增強集團運營資金流安全。

期內，集團始終堅持奉行「住宅+商業」並舉的發展驅動模式，通過營造核心商業生態圈，為居民生活完善配套設施，實現城市與住宅雙向增值。同時，集團亦累積了位於大灣區核心城市核心區域的商業物業，形成了以NEO都市商務綜合體和佐玲購物中心為代表的兩大商業地產名片。集團近年來不斷提升商業運營能力，拓展商業物業數量，擴張商業地產版圖，實現量質齊升。年內，佐玲紅樹林購物中心盛大開業，佐玲系列再落重要一子；化州萬達廣場於二零二二年上半年已完成封頂，預計二零二三年將盛大開業；化州文化美食街項目受到化州政府高度重視，被劃為化州市代表性項目，有望成為化州市極具地方歷史人文風情的標志性名片，該項目於年內亦已啟動招商。值得一提的是，集團旗下綠景酒店地處福田區核心區位，二零二二年被租賃為政府疫情流調指揮中心，全年收入約人民幣119.9百萬元，創近年收入之最。集團深謀遠慮，經過多年苦心經營，截至二零二二年十二月三十一日止，綠景(中國)所持商業物業管理運營總建築面積已超百萬平方米，每年穩定為集團貢獻多元化的租金收入，春華秋實，碩果累累。

財務管理方面，集團嚴格奉行「聚焦核心，行穩致遠」的工作主線，堅持以銀行貸款為主的高安全性的財務結構，期內主動管理債務規模，積極部署融資及再融資安排，多元化拓展融資渠道，確保財務水平穩定在安全區間。年內，在房地產板塊信心不斷崩塌的艱難背景下，集團以高含金量的優質資產為支撐，通過償還與存續並舉的方式完成二零二二年八月到期的小公募債再融資安排，存續比例不低於60%；年內到期的港元商業票據已全部完成存續安排，彰顯投資者對於集團長遠發展的堅定信心，同時亦大幅減輕集團現金流短期壓力。二零二二年，集團積極審視瞬息萬變的市場環境，在宏觀風險應對上未雨綢繆，提前降低風險敞口，確保集團運營安全，超預期完成各業務節點，喜報頻傳。二零二二年七月，集團成功引入龍頭房企萬科企業股份有限公司(「萬科」)作為白石洲城市更新項目戰略性股東。萬科以長綫眼光入股白石洲城市更新項目，是對集團及項目的高度認可，促使其安全性大幅提升，進一步增強了資本市場對於集團順利開發白石洲城市更新項目的重要信心；二零二二年十月，白石洲銀團順利組建完成，銀行授信總額度達約人民幣207億元，滿足白石洲城市更新項目拆遷及一期建設的資金需求，進一步加厚項目安全墊，推動白石洲項目日益走向成熟。

土儲方面，截至二零二二年十二月三十一日止，本集團擁有土地儲備約704.8萬平方米，其中約79%位於大灣區內的深圳、香港、珠海及東莞等重點城市。集團作為大灣區城市更新領域的龍頭房企，現有土地儲備充足，預計可支撐集團未來十年的可持續發展。無需從公開市場拿地進一步保障了集團高毛利率的盈利水平，為集團穩步穿越行業周期保駕護航。

年內，基於高確定性的增長路徑和長遠可持續的發展前景，集團再獲認可，榮譽滿身，先後摘得由深圳市房地產業協會頒發的二零二二年「深圳市房地產開發企業綜合實力十強」、「深圳市房地產開發企業誠信（優質）企業」、「深圳市房地產開發企業品牌價值企業」、「深圳市房地產開發企業社會責任企業」四大殊榮。值得一提的是，本集團自二零零九年起蟬聯「深圳地產資信十強」，二零一一年起蟬聯「深圳房地產開發企業綜合實力十強」榜單。同時，集團在物業管理方面亦獲認可，年內獲得「廣東省物業管理行業40年發展優秀企業」。不僅如此，憑藉行業領先的綠色建築理念和在重大城市更新項目上的亮眼表現，集團在格隆匯第四屆「金格獎」—大中華區卓越上市公司評選中榮獲「可持續發展獎」，在ESG企業管治方面成效顯著。集團始終堅守粵港澳大灣區城市更新市場，咬定區域深耕戰略不放鬆，持續提升品質地產高效運營能力，山高路遠，行則將至。

## 房地產開發與銷售

報告期內，集團以房地產開發與銷售為核心主營業務，項目佈局主要位於大灣區內核心城市核心區域。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣1,211.3百萬元（二零二一年：人民幣3,392.4百萬元），同比下調約64.3%。

報告期內，中國內地住房市場持續遇冷，疫情反復、停工停貸等短期不利因素致使市場需求雪上加霜，購房者觀望情緒濃厚，市場信心亟待重建，成交淡靜、去化放緩成為整個行業共性。據中指研究院數據顯示，二零二二年百強房企銷售總額人民幣約7.6萬億元，同比下跌約41.3%；百強房企權益銷售額約為人民幣5.4萬億元，權益銷售面積約為3.3億平方米，同比分別下降約42.9%和48.1%，內房整體的合約銷售情況不容樂觀。集團在行業迷局中穿雲破霧，多年來堅持的「雙核」戰略—核心城市、核心區位的項目佈局方式優勢顯現，旗下樓盤在市場寒冬中憑藉優異的地理位置和完善的配套設施，在量價方面突顯出較高的抗風險能力，截至二零二二年十二月三十一日止年度，合約銷售總金額約為人民幣4,004.8百萬元（二零二一年：人民幣4,233.8百萬元），大幅跑贏行業平均銷售情況。期內，本集團繼續推進位於深圳、珠海等大灣區核心城市的城市更新項目，包括：深圳白石洲城市更新項目、深圳黎光項目、深圳沙嘴二期項目（紅樹灣壹號二期）、珠海東橋項目（珠海璽悅灣）等，為集團短期的銷售收入和長遠的經營發展增添驅動引擎。



白石洲城市更新項目(下稱「白石洲項目」)作為深圳市核心地段的超大型綜合體開發建設項目，稀缺價值顯現，自立項以來引發社會各界廣泛關注。該項目規劃總建築面積約500萬平方米，計容建築面積約358萬平方米，以罕見的百萬級體量被譽為深圳的「舊改航母」。白石洲項目位於深圳市南山區深南大道以北，毗鄰科技園及華僑城片區，是目前深圳市規模最大、關注度最高、最具代表性的城市更新項目。白石洲項目分為住宅、公寓及商業三種業態，並採用科學的滾動開發模式，預計在未來八至十年間完成項目四期工程建設。通過與國內頂級的建築設計研究院、實力雄厚的承建商等合作，集團有信心、有能力可以將白石洲項目這塊「璞玉」打造成世界級的知名地標綜合體，打響綠景舊改品牌，積極回饋灣區居民。回顧期內，白石洲項目捷報頻傳。二零二二年，白石洲一期地塊完成地價繳交並取得土地使用權證，項目建設如火如荼。於二零二二年九月，白石洲一期首棟塔樓正式衝出正負零，項目正式進入地上主體建築施工階段。截至二零二二年十二月三十一日止，白石洲一期建設進度理想，預售及返遷地塊均已衝上標準層，按照計劃將於二零二三年第三季度開盤預售。同時，基於項目優質的底色，集團於二零二二年順利引入萬科企業股份有限公司(「萬科」)作為白石洲項目的策略性股東，萬科以短期的現金流入換取對白石洲項目長線的投資，雙方通過強強聯合的合作方式實現互利共贏，獲得資本市場廣泛認可；二零二二年十月，白石洲銀團宣佈組建完成，由光大銀行牽頭，五家銀行參團，共計專項授信金額約為人民幣207億元，可滿足白石洲項目拆遷及一期的開發與建設資金需求，進一步提高了白石洲項目的安全性，增強市場對於白石洲項目順利開發的重要信心。克其至難，圖其至遠，白石洲項目歷經十載耕耘，二零二三將迎來收穫之秋，集團勢必趁力而上，正式進入規模與盈利高速發展的新階段，不負社會各界期待。

綠景紅樹灣壹號項目是本集團近年最具代表性的城市更新項目。項目位於深圳福田區中心商業區、沙嘴路和金地一路交匯處東南側，交通便利，臨近福田、皇崗雙口岸、京港澳高速公路，及地鐵3、4、7號線，地理位置優越。綠景紅樹灣壹號一期項目於二零一八年十月首次開賣，去化速度理想，為集團帶來可觀的收益。二零二一年六月，本集團正式確認紅樹灣壹號二期實施主體，二期包括五座優質海景住宅樓宇，佔地面積約2.2萬平方米，規劃總建築面積為14萬平方米。於二零二一年七月，紅樹灣一號二期啟動拆除，年內建設進度良好，已於二零二二年底衝上正負零，目前正處於地上主體建築施工階段，預計將在二零二三年開盤預售，為集團貢獻合約銷售和現金流入。

深圳黎光項目為集住宅、商業及工業於一體的綜合性高端產業園項目，佔地面積約8.5萬平方米，總建築面積約38.2萬平方米。項目位於深圳龍華區觀瀾鎮黎光村，坐落於成熟住宅區，鄰近觀瀾湖高爾夫球會黎光會所，是深圳市區罕見優質的生態大盤。項目規劃將在社區西面規劃一條特色商業街，東面的大片綠地則規劃為黎光生態公園，以滿足社區周邊環境和居住需求。報告期內，項目規劃及開工前籌備進度順利，簽約率達100%，集團將在下一年繼續穩步推進項目的各項工作。

**珠海東橋城市更新項目**正式改名為綠景璽悅灣，是珠海市城市更新三大試點村之一，也是第一批正式開工的項目，多次被列入珠海市區年度重點工作。二零一九年，本集團正式成為東橋城中舊村更新項目實施主體，並已取得全部必要行政批覆，為綠景中國涉足珠海市城市更新開發運營樹立了重要的里程碑。該項目位於珠海市南灣片區，總佔地面積約20.7萬平方米，規劃總建築面積約76.5萬平方米，包含高端住宅、特色酒店、文化街區等多重業態。目前，該項目已於二零二一年十月開始預售，持續本集團貢獻了新的收入與現金流，截至二零二二年十二月三十一日止年度，項目貢獻合約銷售約人民幣2,632.6百萬元，集團預計二零二三年隨著政策利好相繼出台，市場築底回暖，璽悅灣合約銷售額將實現理想回流。

**綠景國際花城**位於廣東省茂名市化州，地處成熟的傳統住宅區，毗鄰橘洲公園，設有完善的公共交通網絡，距離市中心僅需約10分鐘車程。該項目佔地面積約83.6萬平方米，規劃總建築面積約224.8萬平方米。憑藉優越的地理位置，良好的生態環境以及成熟的配套教育設施等優勢，綠景國際花城成為化州地區的標桿性地產項目。截至二零二二年十二月三十一日止年度，綠景國際花城所產生的總銷售合同人民幣1,037.7百萬元，確認銷售收入約人民幣639.5百萬元。

**香港流浮山項目**是本集團首個香港房地產發展項目，標誌著集團的品牌觸角已經成功延伸至境外，開啓了國際化項目佈局的第一步。項目位於香港流浮山深灣路，擁有優越海景，眺望後海灣；毗鄰深圳之地理優勢，佔地面積約為8萬平方米，規劃約116棟低密度臨海獨棟別墅，每間獨立屋面積約為2,000-3,000平方呎，且項目往返內地交通便利，依傍未來洪水橋發展區，未來商業價值有望進一步提升。

## 未來展望

回望過去三年，世紀疫情反復延宕。經過艱苦卓絕的鬥爭，中央政府科學研判疫情演變態勢，宣佈新冠疫情防控措施轉入新階段，中國向海內外釋放出鮮明的信號——將於二零二三年面向世界推進高水準的全面開放，這意味著國內生產生活秩序將加快恢復，中國經濟增長內生動力積聚加強。在此情況下，國際貨幣基金組織等多家國際權威機構紛紛上調二零二三年中國經濟增長預期。高盛預計，二零二三年中國社會將逐漸走出疫情的陰霾，家庭消費的強勁反彈將是主要的經濟亮點。冬去春來，二零二三年中國全年的GDP增速預計在5%左右，遠高於二零二三年全球經濟預計增速約2.7%，中國將是拉動世界經濟增長的重要引擎之一，是改善全球經濟增長前景的重要力量。

在經濟復甦的強大潛能中，房地產作為國民經濟的支柱性產業，各項鼓勵性的政策加快出台，需求側通過「保交樓、穩民生」等政策重塑購房信心，無論剛需或改善型住房需求都將逐步釋放；供應側房企融資持續修復，信貸融資、債務融資和股權融資三方面的通道均已打通，融資渠道再次開闢使得未出險的優質房企重獲生機，行業築底回暖，逐漸由高速發展向高質量發展轉變。同時，從統計局數據來看，房價已經正式進入K型分化，一線城市的高端住宅即使在行業寒冬中成交量及成交價格有增無減，潮水褪去，核心區位的住宅開始顯現高價值和稀缺性，在穿越歷史週期中更具抗風險能力；反之，由於經濟體量小、發展潛力薄弱，位於三四線城市的住宅價格出現斷崖式下滑，購房需求延期或者消失。放眼未來，行業已達成共識，核心區位的稀缺項目將更具購買價值，佈局核心區位的房企亦將更具行業競爭力。

回顧年內，綠景(中國)堅持「聚焦核心，行穩致遠」的策略性方針，深謀實幹，奮楫爭先，一手力抓資金安全，一手穩抓項目進度，攻克重重困難，確保現金流運行在安全底線之上，多個項目實現突破性成果，特別是被譽為深圳市「舊改航母」的白石洲項目一期建設進度理想，即將在二零二三年開啟預售，屆時將貢獻跨越式的利潤和現金流入，集團安全性進一步提高，品牌競爭力著力躍升，集團日益成長為粵港澳大灣區有口皆碑的城市更新服務提供商及品質服務運營商，為建設國際化現代化的宜居灣區貢獻力量。

展望未來，集團將繼續奉行「雙核」戰略——積極佈局大灣區核心城市、核心區位，全力打造獨一無二的高價值稀缺地產項目，承接粵港澳大灣區城市群邊際擴容和鼓勵性政策帶來的巨大經濟紅利，在房地產歷史週期交替中行穩致遠。疾風知勁草，烈火見真金。本集團將繼續堅持適度規模，精耕現有的城市更新項目，保持可觀的盈利水平；同時積極洞悉大灣區建設及發展帶來的重要機遇，開拓創新，銳意進取，以「做中國最受尊敬的城市價值創造者」為宏偉願景，為灣區城市締造品質地產，與灣區人民共創喜悅生活。



## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要包括來自出售待售物業、租賃投資物業及綜合服務的收益。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為人民幣2,340.9百萬元(二零二一年：人民幣4,378.0百萬元)，較去年減少約46.5%，主要由於來自出售待售物業的收益減少所致。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	%
房地產開發及銷售	1,211,312	3,392,354	(2,181,042)	-64.3
商業物業投資與經營	702,042	642,633	59,409	9.2
綜合服務	427,567	343,030	84,537	24.6
總計	<u>2,340,921</u>	<u>4,378,017</u>	<u>(2,037,096)</u>	-46.5

截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自出售待售物業的收益約為人民幣1,211.3百萬元(二零二一年：人民幣3,392.4百萬元)，較去年減少約64.3%，主要包括銷售綠景喜悅薈及綠景國際花城。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度內已確認為收益的待售物業總建築面積約為115,323平方米(二零二一年：約228,527平方米)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自租賃投資物業的收益約為人民幣702.0百萬元(二零二一年：人民幣642.6百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段，有關物業主要以「佐隄」和「NEO」品牌營運。倘不計及香港綠景NEO大廈的出租率，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，其他投資物業的出租率超過90%，維持於高水平。於二零二二年十二月三十一日，香港綠景NEO大廈的出租率超過70%(二零二一年：超過60%)。

本集團向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營、舊改及其他。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團綜合服務產生的收益約為人民幣427.6百萬元(二零二一年：人民幣343.0百萬元)，較去年增長約24.6%。增長乃主要由於本集團的服務範圍增加及綠景酒店於年內被政府徵用為流行病學調查中心而產生的收益所致。

### 毛利及毛利率

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的綜合毛利約為人民幣1,032.7百萬元(二零二一年：人民幣2,188.4百萬元)，較去年減少約52.8%；而截至二零二二年十二月三十一日止年度，綜合毛利率為44.1%(二零二一年：50.0%)。毛利的波動主要是由於受不同項目組合確認之收益所致。於二零二一年，約32.7%的收益來自位於深圳的項目，售價較位於珠海及化州的項目高，而於二零二二年僅有約8.3%的收益來自位於深圳的項目。來自出售綠景喜悅薈及綠景國際花城的收入分別佔二零二二年的總收益約22.9%(二零二一年：26.5%)及52.8%(二零二一年：29.6%)。

### **銷售開支**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的銷售開支約為人民幣106.9百萬元(二零二一年：人民幣164.3百萬元)，較去年減少約35.0%，乃由於二零二二年確認的物業銷售減少所致。銷售開支主要包括推廣開支及銷售物業的銷售佣金。

### **行政開支**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣553.2百萬元(二零二一年：人民幣564.8百萬元)，較去年減少約2.1%。行政開支主要包括本年度就境內及離岸融資活動所招致的法律及專業費用。

### **投資物業的公允價值變動**

於二零二二年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此得出截至二零二二年十二月三十一日止年度投資物業公允價值收益約人民幣2,054.1百萬元(二零二一年：人民幣2,567.4百萬元)。

### **融資成本**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本約為人民幣1,786.6百萬元(二零二一年：人民幣1,710.9百萬元)，較去年增加約4.4%，此乃由於二零二二年的總借貸增加所致。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的有息貸款平均融資成本為6.9%(二零二一年：6.4%)。

### **所得稅開支**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團所得稅開支約為人民幣976.1百萬元(二零二一年：人民幣1,114.9百萬元)。本集團所得稅開支包括於年內就企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項所作出的付款及撥備。所得稅開支減少乃主要由於附屬公司分派股息的中國預扣稅(並非於二零二一年產生)增加所致，惟被本年度企業所得稅及土地增值稅撥備減少所抵銷。

### **經營業績**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損約為人民幣730.1百萬元(二零二一年：本公司股東應佔盈利人民幣1,152.6百萬元)，較去年減少約163.3%。

### **流動資金、財務資源及資本負債比率**

於二零二二年十二月三十一日，銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)約為人民幣3,605.0百萬元(二零二一年：人民幣7,287.1百萬元)。本集團的銀行結餘及現金以人民幣、港元(「港元」)及美元計值。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的總借貸約為人民幣34,351.7百萬元(二零二一年：人民幣31,187.7百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣12,768.8百萬元(二零二一年：人民幣9,851.6百萬元)。

## 總借貸明細

### 按計值貨幣劃分

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
以人民幣計值	18,492,139	15,259,886
以港元計值	8,542,239	8,532,416
以美元計值	7,317,335	7,395,401
	<u>34,351,713</u>	<u>31,187,703</u>

### 按固定或浮動利率劃分

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
固定利率	11,592,202	11,511,120
浮動利率	22,759,511	19,676,583
	<u>34,351,713</u>	<u>31,187,703</u>

本集團於二零二二年十二月三十一日的負債比率(按淨負債(有息貸款總額減銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款))除以總權益計算)約為99.3%(二零二一年:81.2%)。

### 流動資產、總資產及資產淨值

於二零二二年十二月三十一日,本集團擁有流動資產約人民幣56,040.4百萬元(二零二一年:人民幣52,592.9百萬元)及流動負債約人民幣26,772.7百萬元(二零二一年:人民幣19,171.7百萬元),流動資產淨值由二零二一年十二月三十一日約人民幣33,421.2百萬元減少至二零二二年十二月三十一日約人民幣29,267.7百萬元。於二零二二年十二月三十一日的流動資產淨值減少,乃主要由於銀行結餘減少以及優先票據及債券的流動負債部分、合同負債及借貸增加所致,惟部分被已付按金、預付款項及其他應收款項增加所抵銷。

於二零二二年十二月三十一日,本集團錄得總資產約人民幣99,704.6百萬元(二零二一年:人民幣84,942.1百萬元)及總負債約人民幣68,728.1百萬元(二零二一年:人民幣55,501.3百萬元),資產負債比率約為68.9%(二零二一年:65.3%)。本集團於二零二二年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣30,976.5百萬元(二零二一年:人民幣29,440.8百萬元)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團能夠利用其內部資源及債務及股權融資滿足房地產項目開發的資金需求。

### 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日,貸款約人民幣24,235.6百萬元(二零二一年:人民幣23,541.3百萬元)分別以總額約人民幣33,518.5百萬元(二零二一年:人民幣28,536.2百萬元)之本集團發展中待售物業、待售物業、投資物業、物業、廠房及設備、按公允價值計入其他全面收益之股本工具、抵押存款及其他應收款項作抵押。

### **或然負債**

於二零二二年十二月三十一日，本集團就若干買方的按揭融資提供擔保的財務擔保合約約為人民幣2,525.9百萬元（二零二一年：人民幣1,814.4百萬元）。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還尚未償付的按揭貸款連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰金。

本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個人房產所有權證或買家悉數清償按揭貸款（以較早者為準）時為止。

董事認為本集團於擔保期間不大可能因該等擔保而遭受虧損，而本集團在違約的情況下可接管有關物業的所有權並將之出售，以收回本集團向銀行支付的任何金額。由於董事認為該等擔保的公允價值微不足道，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行按揭貸款，相關物業的公允市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

### **匯率波動風險及有關對沖**

本集團幾乎全部經營活動均在中國內地進行，而大部份交易均以人民幣計價。由於本集團若干現金結餘及貸款為港元或美元，使本集團面臨港元及美元兌人民幣而產生的外匯風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察本集團的外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納適當的外幣對沖政策。

### **財資政策及資本結構**

本集團就其財資及資本政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的相關業務有直接關係的交易。

### **僱員**

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱有2,379名（二零二一年：2,281名）員工，其中2,354名（二零二一年：2,254名）員工長駐中國內地，於香港則僱有25名（二零二一年：27名）員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅、退休計劃及長期獎勵，如獲認可的計劃內的購股權。此外，本集團持續為本集團僱員提供培訓與發展課程。

### **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將於二零二三年六月二十一日至二零二三年六月二十七日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及適當之過戶表格最遲必須於二零二三年六月二十日下午四時三十分前送抵本公司之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。

## 遵守企業管治常規守則

本公司致力建立良好企業常規及程序。本公司之企業管治原則著重優秀之董事會、透明度及向本公司所有股東問責。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》之所有守則條文規定。

## 遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易之自身操守守則。董事確認，彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 賬目審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於初步業績公告中本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況報表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中的數字，已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團於二零二三年三月三十日經由董事會批准之本年度經審核的綜合財務報表所載之金額核對一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告發表任何意見或保證結論。

## 審計意見

綜合財務報表已經本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。獨立核數師已就本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表於核數師報告「與持續經營相關的重大不確定性」一節內發表無保留審計意見。下文「核數師報告摘錄」一節載列獨立核數師報告之摘錄。

## 核數師報告摘錄

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映了 貴集團於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵守香港《公司條例》之披露規定而妥善編製。

### 與持續經營相關的重大不確定性

務請垂注綜合財務報表附註3.1，當中說明於二零二二年十二月三十一日， 貴集團擁有的借貸人民幣8,178百萬元、優先票據及債券人民幣3,598百萬元及可換股債券債務部分人民幣993百萬元須於報告期末起計一年內償還。同日， 貴集團的現金及現金等價物為人民幣1,570百萬元。倘該等借貸、可換股債券及境內公開債券須予償還或贖回，且綜合財務報表附註3.1所述的所有其他替代經營及融資計劃未能按計劃落實，則 貴集團可能並無充足的營運資金經營業務。本公司董事認為，基於該等借貸及可換股債券可予以重續及成功落實該等計劃的假設，本集團將具備充足營運資金維持其營運及支付其於報告期末起計至少十二個月內到期的財務責任。然而，該等借貸及可換股債券能否成功重續及綜合財務報表附註3.1所載的該等計劃能否落實，反映存在重大不確定性，從而可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。我們未有就有該等事宜修改意見。

上述核數師報告摘錄中的「綜合財務報表附註3.1」於本公告附註1內披露。

### 購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內並無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 重大投資、收購及出售事項

於二零二二年六月七日，本公司的間接非全資附屬公司深圳市四達實業發展有限公司（「目標公司」）與深圳市深全房地產開發有限公司（「投資者」）訂立認購協議，據此，投資者同意向目標公司注資約人民幣23億元。緊隨該認購事項完成後，投資者將於目標公司經擴大股權中擁有約8%權益，而本集團於目標公司的權益將由100%攤薄至92%。根據上市規則第14.29條，有關攤薄被視為本公司於一間附屬公司的權益的視作出售事項。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年六月七日的公告及本公司日期為二零二二年六月三十日的通函。

除上述視作出售事項外，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團概無進行任何構成上市規則第14章項下之須予披露交易之其他重大投資、收購或出售事項。

## 報告期後的事項

於二零二二年十二月三十一日後，本公司已安排向12%優先票據的受託人匯出所有必要資金，以償還二零二三年三月十日到期日期前的所有尚未償還本金額及應計利息。該等票據的匯款日期為二零二三年三月七日。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年三月十日的公告。

除上文所披露者及於本公告內「管理層討論與分析」一節內所披露之事項外，於二零二二年十二月三十一日後及直至本公告日期，董事會並不知悉任何已落實之重大事項須予披露。

## 刊發全年業績公告、年報及通函

業績公告的內容登載於本公司網站([www.lvgem-china.com](http://www.lvgem-china.com))及聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。本公司將於適當時候向股東寄發二零二二年年報及載有股東週年大會通告之通函。

## 一般資料

於本公告日期，董事會包括執行董事黃敬舒女士(主席)、唐壽春先生(行政總裁)、葉興安先生、黃浩源先生及李俞霏小姐；及獨立非執行董事王敬先生、胡競英女士及莫凡先生。

承董事會命  
綠景(中國)地產投資有限公司  
主席  
黃敬舒

香港，二零二三年三月三十日