

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。

L.gem 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)

截至二零二三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」)截至二零二三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	3	6,117,628	2,340,921
銷售成本		(4,541,374)	(1,308,270)
毛利		1,576,254	1,032,651
其他收入	4	61,795	97,372
其他收益及虧損	5	124,167	(58,001)
銷售開支		(256,400)	(106,860)
行政開支		(454,252)	(553,196)
轉撥待售物業至投資物業之公允價值變動確認		60,586	2,355,969
投資物業的公允價值變動		(1,212,128)	(301,833)
融資成本	6	(1,744,114)	(1,786,564)
應佔一間合營公司業績		(1)	(2)
除稅前(虧損)盈利	7	(1,844,093)	679,536
所得稅開支	8	(288,294)	(976,061)
年度虧損		<u>(2,132,387)</u>	<u>(296,525)</u>
以下人士應佔年度(虧損)盈利：			
本公司股東		(2,126,475)	(730,147)
非控股權益		<u>(5,912)</u>	<u>433,622</u>
		<u>(2,132,387)</u>	<u>(296,525)</u>
		人民幣分	人民幣分
年內本公司股東應佔每股虧損	10		
— 基本		<u>(41.71)</u>	<u>(14.32)</u>
— 攤薄		<u>(41.71)</u>	<u>(14.32)</u>

綜合損益及其他全面收益表

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
年度虧損	<u>(2,132,387)</u>	<u>(296,525)</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	(95,762)	(383,604)
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>(1,417)</u>	<u>(58,845)</u>
年度其他全面開支	<u>(97,179)</u>	<u>(439,056)</u>
年度全面開支總額	<u>(2,229,566)</u>	<u>(735,581)</u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(2,224,180)	(1,169,232)
非控股權益	<u>(5,386)</u>	<u>433,651</u>
	<u>(2,229,566)</u>	<u>(735,581)</u>

綜合財務狀況報表

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
非流動資產			
投資物業		40,827,347	40,679,017
物業、廠房及設備		816,941	872,378
商譽		231,602	231,602
於一間合營公司的權益		6,051	6,052
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		370,074	371,963
受限制銀行存款及抵押銀行存款		2,286,517	363,338
遞延稅項資產		493,963	617,557
		<u>45,554,813</u>	<u>43,664,225</u>
流動資產			
發展中待售物業		46,947,897	45,274,263
待售物業		4,756,369	3,388,369
其他存貨		1,231	851
應收賬款	11	54,537	60,691
已付按金、預付款項及其他應收款項		6,411,542	3,985,306
可收回稅款		56,048	89,221
受限制銀行存款及抵押銀行存款		1,243,776	1,671,732
銀行結餘及現金		486,345	1,569,935
		<u>59,957,745</u>	<u>56,040,368</u>
流動負債			
應付賬款	12	5,020,886	5,449,855
應計費用、已收按金及其他應付款項		8,121,633	2,393,632
合同負債		4,186,927	2,887,286
租賃負債		19,178	13,269
稅項負債		2,436,286	2,310,880
借貸		18,041,658	8,177,876
優先票據及債券		844,575	3,597,768
可換股債券債務部分		119,898	993,189
可換股債券衍生工具部分		2,479	22,760
其他流動負債		585,960	926,179
		<u>39,379,480</u>	<u>26,772,694</u>
流動資產淨值		<u>20,578,265</u>	<u>29,267,674</u>
總資產減流動負債		<u>66,133,078</u>	<u>72,931,899</u>
非流動負債			
借貸		16,214,154	20,694,072
優先票據及債券		129,716	888,808
租賃負債		182,265	134,010
遞延稅項負債		3,984,379	4,344,172
其他非流動負債		16,233,540	15,894,325
		<u>36,744,054</u>	<u>41,955,387</u>
資產淨值		<u>29,389,024</u>	<u>30,976,512</u>
股本及儲備			
股本		42,465	42,465
儲備		23,135,963	24,717,565
本公司股東應佔權益		23,178,428	24,760,030
非控股權益		6,210,596	6,216,482
權益總額		<u>29,389,024</u>	<u>30,976,512</u>

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。

由於中華人民共和國（不包括香港、澳門及台灣）物業市場自二零二三年上半年放緩，本集團的運營於物業發展業務及預售量方面下跌，導致於二零二三年收取的預售所得款項低於管理層先前的預期。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額人民幣2,132百萬元，並呈報經營性現金流出淨額人民幣3,628百萬元。於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有的借貸人民幣18,042百萬元及境內公司債券人民幣845百萬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486百萬元。倘該等借貸及境內公司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，本公司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。

鑒於有關情況，本公司董事經過慎重考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可得融資來源，以評估本集團是否將擁有充足財務資源維持自二零二三年十二月三十一日起最少12個月的持續經營，乃經考慮以下計劃及措施：

(i) 本集團將透過採納各項債務管理措施以積極解決其階段性的流動資金壓力，其中包括：

- 本金總額為人民幣845百萬元（附有回售選擇權）的人民幣計值境內公司債券的若干部分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。於二零二三年十二月三十一日後及截至本綜合財務報表日期，本集團已與若干境內公司債券的債券持有人展開磋商，尋求彼等同意公司債券持有人於報告期末起計十二個月內不行使其回售選擇權；
- 於二零二四年三月，本集團已成功將其總額約人民幣935百萬元且還款期為12個月的銀團貸款及其他借貸進行再融資；
- 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。本集團一直與相關銀行、貸方及金融機構進行磋商，乃有關重續及延長具有一年內到期的既定還款日期金額不少於人民幣5,024百萬元之現有銀行及其他借貸，以取代須於報告期末一年內償還的借貸。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，貸款協議將極有可能於不久的將來取得銀行的批核。本公司董事相信，鑒於本集團與相關銀行及金融機構的長期關係以及本集團資產可作為借貸的抵押品，本集團將可提取現有貸款融資，並重續或延長現有借貸；

(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及完成剩下的建築工程以交付物業。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；

(iii) 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；

(iv) 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二零二三年十二月三十一日的非貿易款項人民幣7,035百萬元；

1. 一般資料(續)

- (v) 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，其須待滿足投資者盡職審查要求、妥為有效執行所有貸款文件以及提供投資者可能要求的文件及資料後，方為有效；及
- (vi) 本集團將考慮在有需要時出售其物業開發項目中的投資以產生更多現金流入。於報告期後，本集團與第三方買方訂立出售協議；據此，本集團同意出售，而買方同意購買本集團的投資物業，總代價約為人民幣814百萬元。出售交易預期將於二零二四年第二季度完成。

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) 成功獲得若干境內公司債券的債券持有人或貸方同意延長各自的到期日或不行使要求即時償還及取代現有貸款的權利；
- (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，並重續現有借貸及境內公司債券等；及
- (iv) 成功調整銷售及預售活動，以實現預算銷售及預售數量，成功按時向建築商及供應商安排付款，並符合所有必要條件以啟動預售及完成剩下的建築工程以交付物業，並及時取得相關銷售所得款項；
- (v) 及時收取出售其投資物業的相關銷售所得款項；
- (vi) 成功與股權基金投資者訂立借貸融資。

倘未能達成現金流量預測，或償還借貸及境內公司債券的時間並未按計劃進行，本公司董事將實施以下可改善其流動資金狀況的其他計劃：

- (i) 本集團正就再融資與銀行磋商，透過提高其已抵押投資物業的貸款與價值比率，並將於有需要時提取融資；及
- (ii) 本集團正與賣方磋商，並將於有需要時出售本集團若干投資物業及物業。

其中一筆項目貸款為人民幣15,322百萬元，其後已就於一年內到期的人民幣3,831百萬元重新安排其還款時間表，並於二零二四年三月簽署補充協議。於報告期末起計一年內的最低還款額將為1)人民幣250百萬元或2)經扣除受規管基金後按銷售所得款項的若干百分比(以較高者為準)。

經計及上述所有假設、計劃及項目貸款還款時間表的後續調動，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。本公司董事信納，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該等綜合財務報表中反映。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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」)頒佈並於二零二三年一月一日開始之年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號之二零二零年十月及二零二二年二月修訂本)	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二範本規則
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號(修訂本)	會計政策的披露

除下文所述者外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則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。

2.1 應用香港會計準則第8號(修訂本)會計估計的定義之影響

本集團於本年度首次應用該修訂本。該修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式進行計量。於此情況下，實體應制定會計估計，以實現會計政策載列的目標。香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計的變動與會計政策變動及錯誤更正之間的區別。

於本年度應用該修訂本並無對綜合財務報表造成重大影響。

2.2 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號(修訂本)會計政策的披露之影響

本集團於本年度首次應用該修訂本。香港會計準則第1號編製財務報表經修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞下的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，可合理預期會計政策資料將會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該修訂本亦闡明，儘管有關款項並不重大，但由於相關交易、其他事項或狀況的性質，故會計政策資料可能屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或狀況有關的會計政策資料本身屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務說明第2號作出重大性判斷(「實務說明」)亦經修訂，以說明實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露以及判斷有關會計政策的資料對其財務報表而言是否屬重大。實務說明已附加指引及實例。

應用該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，但已影響本集團綜合財務報表的會計政策的披露。

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業銷售	5,010,846	1,211,312
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	405,928	427,567
來自客戶合約的收益	5,416,774	1,638,879
租金收入	700,854	702,042
	6,117,628	2,340,921
<i>確認來自客戶合約收益的時間</i>		
某個時間點確認	5,010,846	1,211,312
隨著時間確認	405,928	427,567

— 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。

就出售物業與客戶訂立之合約而言，預期完成有關履約責任的年期約為一至兩年。

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，而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號經營分類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：

截至二零二三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	5,010,846	700,854	405,928	6,117,628
分類間收益	—	12,774	165,972	178,746
分類收益總額	<u>5,010,846</u>	<u>713,628</u>	<u>571,900</u>	<u>6,296,374</u>
可呈報分類盈利	<u>818,476</u>	<u>648,257</u>	<u>109,521</u>	<u>1,576,254</u>

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>

分類間銷售按共同協定之條款進行。

可呈報分類業績之對賬

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、其他收入、其他收益及虧損、物業、廠房及設備折舊、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)

可呈報分類業績之對賬(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。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
可呈報分類業績	1,576,254	1,032,651
轉撥待售物業至投資物業之公允價值變動確認	60,586	2,355,969
投資物業的公允價值變動	(1,212,128)	(301,833)
其他收入	61,795	97,372
其他收益及虧損	124,167	(58,001)
物業、廠房及設備折舊	(60,313)	(77,949)
融資成本	(1,744,114)	(1,786,564)
應佔一間合營公司業績	(1)	(2)
公司開支	(650,339)	(582,107)
	<u>(1,844,093)</u>	<u>679,536</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產		
房地產開發及銷售	60,546,892	52,053,306
商業物業投資與經營	41,743,579	42,240,138
綜合服務	385,757	412,540
	<u>102,676,228</u>	<u>94,705,984</u>
可呈報分類資產	102,676,228	94,705,984
商譽	231,602	231,602
按公允價值計入其他全面收益之股本工具(「按公允價值計入其他全面收益」)	370,074	371,963
銀行結餘及現金	129,760	889,074
受限制銀行存款及抵押銀行存款	594,447	585,736
遞延稅項資產	493,963	617,557
於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項	528,369	528,370
已付按金、預付款項及其他應收款項	27,815	191,663
應收關聯人士款項	187,804	203,789
應收非控股權益款項	12,881	1,148,533
公司資產	259,615	230,322
	<u>105,512,558</u>	<u>99,704,593</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、若干銀行結餘及現金、若干受限制銀行存款及抵押銀行存款、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、若干已付按金、預付款項及其他應收款項、應收關聯人士款項、應收非控股權益款項及公司資產外，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」)。截至二零二三年及二零二二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。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國內地	33,041,829	32,780,583
香港	8,390,452	8,518,727
美國	173,378	180,812
柬埔寨	566,998	599,643
	<u>42,172,657</u>	<u>42,079,765</u>

附註：非流動資產不包括商譽、受限制銀行存款及抵押銀行存款、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

截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息收入	32,983	65,425
投資收入	22,808	22,808
政府補貼(附註)	6,004	9,139
	<u>61,795</u>	<u>97,372</u>

附註：該金額主要指就來自地方政府為鼓勵於中國內地經營業務而發放的無條件現金。

5. 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
應收賬款減值虧損確認淨額	(3)	(36,385)
匯兌收益(虧損)淨額	61,116	(31,204)
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	52,050	(7,357)
境內公司債券之非重大變更收益(虧損)	311	(2,394)
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	2	(23)
撤銷就收購股本基金投資支付之按金	-	(27,840)
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
其他	10,691	11,337
	<u>124,167</u>	<u>(58,001)</u>

6. 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息：		
銀行及其他借貸	2,723,515	1,754,571
可換股債券	79,625	165,526
優先票據及債券	162,041	474,529
租賃負債	15,966	13,849
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額*	(1,237,033)	(621,911)
	1,744,114	1,786,564

* 融資成本乃按年息率4.50%至24.00%(二零二二年：1.00%至19.90%)資本化。

7. 除稅前(虧損)盈利

	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)盈利乃經扣除(計入)：		
確認為開支的待售物業的成本	4,192,370	940,305
物業、廠房及設備折舊	60,465	78,709
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(152)	(760)
	60,313	77,949
投資物業所得租金收入總額	700,854	702,042
就於本年度產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	(52,597)	(61,995)
	648,257	640,047
短期租賃相關費用	4,510	4,365
核數師酬金	3,312	3,546
員工成本		
—董事薪酬	7,778	8,453
—薪金及其他實物利益	446,980	453,500
—確認為退休福利成本開支的金額	29,861	33,294
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的金額	(114,795)	(119,809)
	369,824	375,438

8. 所得稅開支

	附註	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」)	(a)	296,151	27,990
– 分派股息的中國預扣稅		112,317	120,163
		408,468	148,153
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	115,553	89,551
遞延稅項		(235,727)	738,357
所得稅開支總額		288,294	976,061

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。於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無任何估計應課稅盈利，故概無就柬埔寨企業所得稅計提撥備。

根據美國減稅與就業法案，美國企業所得稅稅率於兩個年度已按統一稅率21%徵稅。此外，根據美國加州州稅的相關規則，於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度按8.84%的州稅稅率繳稅。

由於本集團於該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及美國企業所得稅計提撥備。

9. 股息

本公司董事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發任何股息。

10. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
虧損		
用於計算每股基本虧損的虧損	<u>(2,126,475)</u>	<u>(730,147)</u>
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
股份數目		
用於計算每股基本虧損的本公司普通股加權平均數	5,097,704	5,097,704
潛在攤薄普通股對以下各項的影響		
—購股權	—	—
—可換股債券	—	—
—可換股優先股	—	—
用於計算每股攤薄虧損的本公司普通股加權平均數	<u>5,097,704</u>	<u>5,097,704</u>

計算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獲兌換，原因為兌換將導致每股虧損減少。此外，由於截至二零二三年及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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自下列各項的應收賬款：		
—客戶合約	36,317	41,360
—租賃應收款項	<u>18,845</u>	<u>165,819</u>
應收賬款	55,162	207,179
減：信貸虧損撥備	<u>(625)</u>	<u>(146,488)</u>
	<u>54,537</u>	<u>60,691</u>

於二零二二年一月一日，來自客戶合約的應收賬款為人民幣25,089,000元。

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(二零二二年：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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1個月內	22,115	41,367
1至12個月	28,811	18,734
13至24個月	<u>3,611</u>	<u>590</u>
	<u>54,537</u>	<u>60,691</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1個月內	2,660,639	4,233,541
1至12個月	1,761,681	1,021,957
13至24個月	460,595	122,773
超過24個月	137,971	71,584
	5,020,886	5,449,855

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二零二三年十二月三十一日止年度的綜合業務表現。

二零二三年是全面貫徹黨的二十大精神的開局之年，亦是三年新冠疫情防控轉段後經濟恢復發展的一年。世界經濟復蘇乏力，全球貿易投資放緩，地緣政治風險不斷上升，面對複雜的內外宏觀環境，黨中央、國務院攻堅克難，加強宏觀調控，促使我國經濟企穩回升，經濟大船乘風破浪持續前行，最終實現全年國內生產總值突破126萬億元，在持續承壓中走出一條回升向好的復蘇曲線，全面建設社會主義現代化國家邁出堅實步伐，成為全球經濟增長重要引擎。

回顧年內，房地產行業供求關係發生重大變化，整體表現低迷，全國百城商品住宅成交規模低位再降，行業處在底部修復、邊際改善企穩的階段，市場信心和購房預期的修復正在持續進行。中央政府面對房地產行業出現的新問題，頻繁優化樓市政策力促房地產市場平穩運行，以7月政治局會議定調「行業供需關係發生重大轉變」為分水嶺，政策力度逐漸轉向「託舉並用」，地方政策鬆綁加力提速，從三四線到核心一二線反向傳導，限制性行政措施幾乎都已退出，進一步穩定房地產市場信心，促進房地產健康穩定發展。

在樓市、地市雙雙低迷的大背景之下，綠景(中國)地產年內堅持穩字當頭，因勢而謀、順勢而為，按計劃有序推進各舊改項目的開發與建設，向著高質量發展引領者的方向闊步前進，尤其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，步入耕耘後的收穫期，為本集團的長期穩健發展提供有力支撐。回顧年內，本集團按照既定發展戰略，持續做精做深城市更新主業，不斷深化產業戰略佈局，積極打造高質量發展新高地。

綠景(中國)是粵港澳大灣區城市更新領域當之無愧的先行者，深耕舊改領域近三十年，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，鎖定大灣區核心城市、核心區域的多個高價值的舊改土儲項目，在城市更新賽道上已經積累起豐富的經驗和廣泛的資源，擁有豐厚的土地儲備，以及出類拔萃的盈利能力，構築了堅固的行業壁壘，日益成長為大灣區城市更新領域的龍頭企業和灣區居民家喻戶曉的品質生活締造商。

二零二三年是《粵港澳大灣區發展規劃綱要》正式發佈的第五個年頭，過去幾年，粵港澳大灣區在基礎設施建設、科技創新、金融發展、社會民生等多方面都取得了備受矚目的建設成果，逐步發展成為中國新發展格局的戰略支點、高質量發展的示範地、中國式現代化的引領地。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重大歷史機遇，利用自身的稟賦和優勢，全方位參與粵港澳大灣區建設，以實際行動詮釋「逆境中求變，挑戰中前行」的「破冰」精神，推動本集團綜合實力邁上新台階。

年內，本集團繼續聚焦以房地產開發與銷售為核心的主營業務，審慎觀察宏觀環境趨勢與變化，持續優化業務佈局，積極拓展住房銷售策略，提升持續經營能力，年內業績符合預期。截至二零二三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5,010.8百萬元，較之去年上升約313.7%。二零二三年，房地產行業市場持續調整，行業規模繼續下滑，市場數據顯示，二零二三年全國商品房銷售額116,622億元，同比下降約6.5%，商品房銷售面積111,735萬平方米，同比下降約8.5%，整體合約銷售情況仍維持低迷狀態。得益於白石洲項目於下半年的開售，本集團在不利的市場形勢下合約銷售情況依然保持穩健態勢。年內，除白石洲項目外，樓盤合約銷售主要來自於珠海璽悅灣、紅樹灣壹號二期尚悅府及化州國際花城等項目。其中，珠海璽悅灣及化州國際花城自開盤以來，多次登上區域熱銷排行榜，深受市場熱捧。

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。二零二三年，白石洲項目一期已於下半年正式開盤入市，深圳沙嘴二期項目（紅樹灣壹號二期尚悅府）於二零二三年八月開盤。深圳黎光項目簽約率已達100%。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，被譽為深圳的「舊改航母」，預計在未來八至十年間完成白石洲項目四期工程建設，白石洲項目的正式開盤入市，標著本集團正式邁入項目收穫期，同時也將進一步擦亮大灣區城市更新領域的綠景名片，對於本集團有著不言而喻的重大意義。

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，進一步完善以「NEO」和「佐隴」兩大商業品牌為代表的商業物業版圖，擁有及營運綠景佐隴香頌購物中心、綠景1866佐隴薈、綠景佐隴虹灣購物中心、綠景佐隴國際花城購物中心、綠景佐隴錦華購物中心、綠景佐隴越溪購物中心等購物中心，為本集團貢獻穩定的租金收入和資產增值。報告期內，與萬達集團合作的化州國際花城萬達廣場於二零二三年八月十日盛大啓航。萬達廣場是粵西商業的重要力作，其開幕將為化州國際花城項目增添重要的區域商業配套，為本集團品牌價值持續賦能。同時本集團數年來秉持初心銳意進取，積極謀劃業務擴張策略與發展藍圖，穩步拓展商業物業數量，商業物業面積持續擴大，現持有超過30個優質的商業物業項目，總建築面積約為1,655,737平方米。截至二零二三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700.9百萬元，同比輕微下降約0.2%，有效補充本集團現金流，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。截至二零二三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405.9百萬元，同比下降約5.1%，為集團貢獻穩定的現金流入及多元化現金來源。

財務融資方面，本集團以高安全性為準，不斷優化財務結構，持續拓展境內外多元化的融資渠道，積極有效地管理債務。年內，本集團成功足額兌付4.7億美金到期美元債及境內16億人民幣CMBS票據，借貸新增提款逾人民幣130.9億元，為本集團的各舊改項目建設提供了充足的資金保障。

二零二三年七月，住建部發佈「關於紮實有序推進城市更新工作的通知」，進一步要求城市更新要立足永續發展、啟動城市活力，從頂層設計出發紮實有序推進城市更新。二零二三年十二月，中央經濟工作會議提出，加快推進保障性住房建設、「平急兩用」公共基礎設施建設、城中村改造等「三大工程」，實施城市更新行動，打造宜居、韌性、智慧城市，這些政策的推出，標誌著城市更新迎來了全新的里程碑。城市更新作為我城鎮化中的重要手段之一，既是民生工程，也是發展工程。實施城市更新行動，是適應城市發展新形勢、推動城市高質量發展的必然要求，已成為新時期提升人居環境品質，推動城市開發建設方式轉型的重要戰略舉措和抓手，長期紮根城市更新賽道的房企，將具有無可比擬的先佔優勢。

博觀而約取，厚積而薄發。未來，本集團將充分發揮自身資源稟賦，深入踐行中國現代化城市更新建設戰略，穩抓區域經濟復蘇中的市場機遇，深度參與灣區城市未來建設，不斷拓展業務規模和經濟效益，推動集團整體價值提升，力爭在高質量發展軌道上的行穩致遠，堅定地做最受尊敬的城市價值創造者，引領美好生活的方式和場景不斷進階。

管理層討論與分析

行業回顧

三年新冠疫情防控轉段後，二零二三年，中國經濟重新出發，以「波浪式發展、曲折式前進」的復蘇姿態，逐步邊際修復，在寒意猶存的大環境下，依舊春山可望。面對疫情餘波、通脹壓力、地緣政治衝突、糧食安全、能源危機、綠色轉型等複雜國際局勢，中國政府頂住外部壓力、克服內部困難，堅持穩中求進，持續加大宏觀調控力度，積極擴大內需，優化經濟結構，通過科技創新和深化改革疊加效應驅動，扎實推進高質量發展之路，邁出了從一季度良好開局、二季度延續恢復到三季度主要經濟指標企穩回升，再到四季度宏觀調控組合政策發力顯效的堅實步伐，「求新求變」的內生性動力愈發強勁，較好實現質的有效提升和量的合理增長。國家統計局數據顯示，二零二三年，全年國內生產總值人民幣1,260,582億元，按不變價格計算，比上年增長5.2%，回升向好的基本趨勢沒有改變。

回顧行業，房地產市場在二零二三年經歷了多重挑戰與機遇，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，政策環境已接近自二零一四年起最寬鬆階段，但居民收入預期弱、房價下跌預期仍在等因素依然制約著市場修復節奏，新房市場調整態勢未改，核心城市政策效果持續性不足。全年銷售規模低位穩定，政策刺激呈「前高中低後穩」走勢。國家統計局數據顯示，二零二三年，全國房地產開發投資人民幣110,913億元，比上年下降9.6%；其中，住宅投資83,820億元，下降9.3%，主要指標均有所回落。商品房銷售和待售情況方面，二零二三年全國商品房銷售面積111,735萬平方米，比上年下降8.5%，其中住宅銷售面積下降8.2%；商品房銷售額116,622億元，下降6.5%，其中住宅銷售額下降6.0%，仍顯露疲軟態勢。相信隨著宏觀經濟的轉好和政策利好的不斷推出，二零二四年房地產市場信心總體上將會朝著持續恢復的狀態進行，迎來一些新的機會。

城市更新是滿足人民日益增長的美好生活需要的必然選擇，與城市的可持續發展密不可分，是城市不斷走向現代化的現實需要，對擴大內需，推動城市高質量發展具有重大戰略意義。當前，我國城鎮化發展步入中後期，新型城鎮化建設穩步實施，向「新」而興，城市更新行動正在讓城市成為美好生活的載體，為城市現代化注入新的動能與活力。黨的二十大報告提出，提高城市規劃、建設、治理水平，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。二零二三年七月二十一日，國務院常務會議審議通過了《關於在超大特大城市積極穩步推進城中村改造的指導意見》，會議指出要充分發揮市場在資源配置中的決定性作用，更好發揮政府作用，加大對城中村改造的政策支持，積極創新改造模式，鼓勵和支持民間資本參與，努力發展各種新業態，實現可持續運營，這標志著超大特大城市城中村改造由頂層設計推動的政策已經落地。十月十六日，住房和城鄉建設部黨組書記、部長倪虹在《求是》雜誌發表署名文章《開創城市高質量發展新局面》，文章指出，當前，我國城市發展已經進入城市更新的重要時期，由大規模增量建設轉為存量提質改造和增量結構調整並重，從「有沒有」轉向「好不好」，同時也面臨著不少矛盾和挑戰，新征程上，城市的戰略地位和作用更加凸顯，要穩步推進城市更新。二零二三年十二月，中央經濟工作會議提出，加快推進保障性住房建設、「平急兩用」公共基礎設施建設、城中村改造等「三大工程」，完善相關基礎性制度，加快構建房地產發展新模式，實施城市更新行動，打造宜居、韌性、智慧城市。這意味著，未來城市更新業務存在著較大的增長潛力和廣闊的發展空間。

風起潮湧大灣區，奮輯揚帆正當時。二零二三年，粵港澳大灣區利好持續加碼。一系列支持大灣區建設的政策舉措相繼出爐，疫情後內地與港澳人員往來全面恢復通關，粵港澳大灣區基礎設施「硬」聯通持續加速，規則機制「軟」聯通不斷深化，重大平台「促聯通」趨勢明顯。根據《廣東省發展改革委資料》及廣東省推進粵港澳大灣區建設領導小組辦公室資料顯示，整個大灣區11城全年GDP總量超過13.6萬億人民幣，其中廣東省內9城超11萬億元，港澳GDP達到2.6萬億以上。這一數字不僅在中國各大經濟區中名列前茅，而且在全球灣區中也舉足輕重。作為我國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，大灣區正在成為引領我國高質量發展的重要動力源。

長路風華，如日初升。厚植於粵港澳大灣區這一沃土的綠景(中國)，緊跟時代和城市發展的潮流，肩負城市建設和運營的重任，歷經近四十年的沉澱與深耕，保持穩健經營，持續煥發城市和區域價值，是大灣區城市更新的先鋒力量，也是當之無愧的排頭兵。本集團以遠見卓識，緊跟粵港澳大灣區戰略，錨定城市核心資產，將核心城市、核心地段、優質產品作為不變的追求與堅持。立足深圳大本營，前瞻性佈局粵港澳大灣區，本集團所開發的項目，90%位於粵港澳大灣區核心城市的核心地段，以深圳的綠景白石洲、珠海的綠景璽悅灣、化州的綠景國際花城等為代表，每一個項目都是城市的核心資產，助力集團持續穿越經濟週期，加固護城河壁壘，在城市更新的道路上綻放愈加奪目的光彩。

二零二三年，本集團積極搶抓國內經濟復蘇的機遇，縱深推進位於粵港澳大灣區核心城市、核心區域的各舊改項目，切實把政策紅利轉化為發展優勢，各項目運作取得實質性突破，特別是被譽為深圳「舊改航母」的白石洲城市更新項目，期內，該項目一期建設進展順利，已於二零二三年下半年正式開售。長風破浪會有時，白石洲項目一期的正式啓航，將有力增強集團發展的能級和市場競爭力，同時也意味著綠景(中國)站在希望的原野，眺望新高度，擘畫新藍圖。

未來，本集團將繼續依託「深耕核心城市，聚焦城市核心」的戰略佈局，持續深耕大灣區市場，傾力打造好白石洲城市更新項目，積極拓展大灣區其他舊改項目以擴充現有土儲，賦能珠三角核心城市更新與升級，為相關城市發展賦予更多的內涵，實現集團自身高質量可持續發展，力爭成為大灣區家喻戶曉的城市價值創造者。

業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約為人民幣6,117.6百萬元(二零二二年：人民幣2,340.9百萬元)，同比上升約161.3%。毛利約為人民幣1,576.3百萬元(二零二二年：人民幣1,032.7百萬元)，同比上升約52.6%，截至二零二三年十二月三十一日止年度之毛利率為25.8%(二零二二年：44.1%)。

報告期內，虧損約為人民幣2,126.5百萬元(二零二二年：人民幣296.5百萬元)，同比上升約619.1%。本公司股東應佔虧損約為人民幣2,126.5百萬元(二零二二年：人民幣730.1百萬元)，同比上升約191.2%。每股基本虧損為人民幣41.71分(二零二二年：人民幣14.32分)，同比上調約191.2%。

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發任何股息。

以下是本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之主要財務指標：

	二零二三年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)	變動
收益	6,117.6	2,340.9	161.3%
毛利	1,576.3	1,032.7	52.6%
本公司股東應佔虧損	(2,126.5)	(730.1)	191.2%
每股基本虧損(人民幣分)	(41.71)	(14.32)	191.2%
毛利率(%)	25.8%	44.1%	-18.3百分點

	二零二三年	二零二二年
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款及抵押銀行存款)(人民幣百萬元)	4,016.6	3,605.0
平均融資成本(%)*	8.2%	6.9%
資產負債比率(%)	72.2%	68.9%
資本回報率(%)	-9.2%	-3.0%

* 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。

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發任何股息。

業務回顧

二零二三年，房地產市場整體呈現「前高後低」的趨勢，以「小陽春」開年，但這一態勢未能一直延續，二季度開始出現下滑，直至年末。為進一步提振市場信心，增強購房群眾的購房熱情，中國各級政府在下半年陸續頒佈更多寬鬆政策，以提振樓市，促進房地產市場保持平穩健康發展態勢，對房地產市場發展產生了積極影響，帶動行業和市場信心開始恢復。

年內，本集團順應當前行業發展趨勢，擁抱市場變化，順勢而為，聚焦粵港澳大灣區核心城市、核心區域的高價值住宅和商業發展項目，不斷推動現有土儲項目走深走實，包括：深圳白石洲城市更新項目、深圳黎光項目、珠海東橋項目(珠海璽悅灣)、深圳沙嘴二期項目(深圳紅樹灣壹號二期尚悅府)等等，頻頻傳來佳音。隨著深圳南山、福田兩大核心區域舊改項目二零二三年下半年陸續入市，本集團的現金流入及綜合實力將迎來質的飛躍，正式邁入大型舊改項目建設的豐收期。

具體來看，白石洲項目作為深圳市核心區域深南大道主幹沿綫最後一個「航母級」體量的城市更新項目，其以獨有的稀缺性、複雜性成為深圳規模最大、關注度最高、最具代表性的城中村舊村改造項目。該項目毗鄰華僑城，位於深圳第一梯隊的傳統豪宅區，又享有深圳五大總部基地和自身產業配套區的輻射優勢，是坐擁城市資源與景觀資源的雙級豪宅，商業價值極高。根據規劃，白石洲項目總建築面積約500萬平方米，計容建築面積約為358萬平方米，以罕見的體量實現了單一項目規模化，預計將用八到十年的時間、分為四期滾動開發完成。二零二三年，白石洲項目一期已於下半年正式開盤入市。白石洲項目一期以住宅和公寓產品為主，總計約2,746套，住宅主力戶型在110-125平之間，承接市場逐步釋放的三房至四房的改善型需求。截至二零二三年十二月三十一日，白石洲項目優異的銷售數據彰顯出購房者對於項目的地段、配套、產品設計以及集團品牌的高度認可。

白石洲項目一到四期整體來看，簽約率已超95%，達至里程碑式的節點；二期至四期業已陸續啟動舊屋拆除工作，預計二零二四年具備全面開工條件，實現項目的滾續開發與發展。涓涓細流，匯成江河，白石洲項目陸續開啓預售對於本集團的發展具有里程碑式的意義，大型舊改項目以其航母級的規模一方面給集團帶來了可觀的盈利能力，推動跨越式的發展，另一方面，層出不窮的優秀產品，更擦亮了綠景的「金字招牌」，提升了集團的美譽度，進一步擴大了行業影響力和核心競爭力。

白石洲城市更新項目將按專規分為住宅、公寓、商業三種業態進行開發，商業板塊包括一座購物中心及超甲級寫字樓。該項目商業配套位於深圳南山區核心位置，坐擁灣區發展十字中軸，整體定位為粵港澳大灣區頂級地標式商業建築群，有望成為深圳市核心地段的核心資產，公允價值具有長遠增長潛力，預計將為集團提供長期租金回報。項目一期規劃來看，本集團已陸續開啓商業運營籌備，儲蓄戰略合作品牌三百餘個。隨著未來八到十年白石洲商業的陸續落成，集團的商業面積將新增數十萬平方米，進一步夯實集團商住並舉的發展模式，持續為集團資產增量提質，凝聚優勢。

深圳其他舊改項目方面，深圳沙嘴二期項目(紅樹灣壹號二期尚悅府)於二零二三年八月開盤，截至年底已全部清盤。尚悅府位於深圳市福田區沙嘴路和金地一路交匯處，屬於福田區核心CBD一級輻射範圍，四面環景，擁有一線濱海樹林景觀，價值稀缺。根據建設進度，預計二零二四年中交付，快於周圍競品樓盤。深圳黎光項目簽約率已達100%，其後本集團將根據現金流的鋪排繼續推進項目進度，擇機開工。

珠海舊改項目方面，東橋項目(珠海璽悅灣)作為珠海市香洲南灣核心豪宅區的高端住宅項目，自二零二一年十月開盤以來，多次登上區域熱銷排行榜。二零二三年，珠海璽悅灣項目以優越的地理位置、高品質的人居設計摘得珠海市樓盤銷售(網簽銷售)額第一名，深受市場熱捧。截至二零二三年十二月三十一日，珠海璽悅灣北區餘下的可售存貨市值(含車位及商鋪)約人民幣23.1億元，預期未來將持續為本集團帶來合約銷售收入，豐富集團現金流來源。

年內，本集團堅持「住宅+商業」雙輪驅動的協同發展模式，在發展住宅物業的同時，通過持有和經營位於大灣區核心城市核心區域的商業物業，以穩定的租金流入，沉澱深耕，堅韌成長。二零二三年，本集團商業地產佐隄系列在深圳再增重要一子—佐隄新邑購物中心盛大開幕；同時，與萬達集團合作的化州國際花城萬達廣場於二零二三年八月十日盛大啓航。萬達廣場是粵西商業的重要力作，其開幕將為化州國際花城項目增添重要的區域商業配套，同時為集團品牌價值持續賦能。

二零二三年，本集團繼續拓展商業版圖，商業物業數量超過30個，商業面積約達1,655,737平方米。隨著城市化進程的持續推進以及粵港澳大灣區的加速發展，高增長潛能城市與商業綜合體互相賦能，本集團核心商業物業的創收能力預期將再上一層樓，不斷迸發出奪目的閃光點，書寫濃墨重彩的一筆。

財務方面，本集團根據內外部環境的變化以及投資需求，注重加強財務管控，強化預算管理，降低資金回籠風險，靈活運用多元化籌資策略，有效控制運營成本，維持充裕的現金流水平，推動財務結構持續優化，提升集團的經濟效益和社會效益。二零二三年，本集團以「守信負責」的氣魄與決心，成功足額兌付4.7億美金到期美元債以及境內的16億人民幣CMBS票據，兌付完成後，本集團已無任何一筆美元債，安全系數大幅提升。此外，本集團繼續堅持以銀行貸款及其他有抵押貸款為主，債務結構簡單清晰，二零二三年借貸新增提款逾人民幣130.9億元，為集團順利有序地開發及建設各舊改項目提供了有力支撐。

土儲方面，截至二零二三年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備約686萬平方米，其中約79%位於大灣區內的深圳、香港、珠海及東莞等大灣區核心城市核心地段，可以預估優質的土儲，蘊藏著巨大的利潤。此外，在陸續推進其他舊改項目走向成熟的同時，本集團將密切審視市場及行業環境變化，採取多個渠道相結合的方式積極拓展舊改項目，以獲取優質、成本低的土儲，鑄造集團穩固的護城河。

憑藉穩健的經營基本面及良好的品牌聲譽，本集團再獲行業及市場的廣泛認可。二零二三年，本集團獲得「2023年深圳市房地產行業綜合實力十強」、「2023年深圳市房地產開發行業社會責任標杆企業」、「2023中國價值地產總評榜—年度價值城市運營商」、「2023中國房地產健康房企」、「第十三屆深圳地產資信10強」、「2023年度傑出社會責任企業」、「表現力指數2023年度商業地產企業表現百強第50名」、「商業地產企業綜合實力TOP100」、「粵港澳灣區物業服務力百強企業」、「改革開放45周年貢獻獎—價值標杆樓盤」、「2023年度深圳最值得網民信賴品牌」、「2023灣區產城創新—城市發展貢獻獎」、「中購聯購物中心行業2023年度社區購物中心卓越榜」等榮譽稱號。未來，本集團將繼續服務粵港澳大灣區發展大局，堅持可持續發展，機敏應變，銳意創新，以國際化視野打造精品，為消費者提供多元化、高質量的產品與服務。

房地產開發與銷售

報告期內，房地產開發與銷售是本集團的核心主營業務，項目佈局主要位於大灣區內核心城市核心區域。截至二零二三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5,010.8百萬元(二零二二年：人民幣1,211.3百萬元)，同比增長約313.7%，主要由結轉珠海璽悅灣及化州國際花城G區的銷售所致。二零二三年，本集團根據商品房認購書的合同銷售金額約為人民幣9,152.0百萬元，同比增長約128.5%，主要來自於白石洲一期、紅樹灣臺號二期、化州國際花城H區及珠海璽悅灣北區銷售。根據權威機構克而瑞發佈的數據，本集團榮登「深圳區域2023年房地產企業銷售TOP20」及「2023年中國房地產企業銷售排行榜」位列135。值得一提的是，本集團主力在售項目—珠海璽悅灣及化州國際花城分別獲得珠海市及化州市全城銷售金額第一名，備受市場追捧。在2023年房地產行業依然面臨不確定性的週期性變化時，本集團的逆勢向上多元化健康發展，足証集團高質量產品的好口碑深受市場認可，正在成為房企穿越行業週期的典範，為行業樹立標杆。

白石洲城市更新項目是本集團城市更新的標杆之作，坐擁深圳城市發展主軸深南大道的核心區位，佔據深南大道與大沙河科創走廊的雙軸交匯點，可謂集團核心資產的「頂流」。該項目位於深圳南山核心地段華僑城片區。縱向來看，沿著大沙河科技創新軸，串聯起不斷創造深圳科創奇跡的四大總部基地—留仙洞總部基地、南山科技園、後海金融總部以及深圳灣超總基地，有不少智造行業里的領軍上市公司；橫向的深南大道，則是多中心組團的城市黃金大道，佔有著城市的頂端資源，也是貴冑聚居的豪宅線。約500萬平方米無界之城的全新白石洲，集旗艦商業群、塔尖辦公群、星級酒店群、高端居住群、大型公共配套群等豐盛業態於一體，在產品打造上遵循更高標準、更好條件、更嚴要求開展，項目展示區即是交付標準，所見所得，高品質是項目價格保證。項目體量龐大，計劃分為四期滾動開發，目前項目一期已於二零二三年第三季度開盤預售，成為拉動集團業績增長的新引擎。

綠景紅樹灣壹號項目位於深圳市福田區，是本集團另一極具代表性的城市更新項目。項目地處沙嘴路和金地一路交匯處東南側，臨近福田及皇崗口岸，三條地鐵綫環繞，交通便利，位置優越。綠景紅樹灣壹號一期項目包括三座優質住宅樓宇及一座甲級辦公室、酒店和公寓的優質綜合體，項目一期住宅於二零一八年十月首次開賣，深受市場熱捧，實現接近「日光盤」的去化速度；項目二期住宅於二零二三年下半年開盤預售，二期住宅項目為一綫永久無遮擋樹林濱海景觀，價值稀缺，主力戶型110-143平方米之間，主要針對市場日益釋放的改善型需求。紅樹灣壹號二期尚悅府於二零二三年八月開盤，截至年底已全部清盤。

深圳黎光項目位於深圳市龍華區觀瀾鎮黎光村，毗鄰觀瀾湖高爾夫球會黎光會所，生態環境優越。項目佔地面積8萬平方米，總建築面積約40萬平方米。項目規劃將結合社區周邊環境和居住需求，在社區南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。報告期內，黎光項目簽約率已達100%。

珠海東橋城市更新項目(珠海璽悅灣)是珠海市城市更新三大試點村之一，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，為本集團涉足珠海市城市更新領域樹立了重要的里程碑。該項目位於珠海市香洲區南灣片區，地處港珠澳大橋橋頭堡，又處傳統豪宅片區，扼守城市發展中軸綫，地理位置優越。該項目規劃總建築面積約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，項目(北區)已於二零二一年十月開售，入市以來，備受市場認可和追捧，並獲得二零二三年珠海市樓盤銷售網簽銷售額第一位。報告期內，貢獻合約銷售約人民幣34.3億元，延續熱銷態勢。

綠景國際花城位於廣東省茂名化州市，坐落於成熟住宅區，自然環境良好，毗鄰橘洲公園，設有完善的公共交通網絡，至市中心僅需約十分鐘車程。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，綠景國際花城以標桿式的姿態進一步革新了化州人居進程。截至二零二三年十二月三十一日，綠景國際花城的合約銷售人民幣7.61億元。項目於獲得二零二三年化州市樓盤銷售網簽銷售額及銷售面積雙料第一的銷售成績。同時，位於綠景國際花城的萬達廣場於二零二三年八月十日正式開幕，為綠景國際花城賦能商業配套，實現長遠增值。

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「綠景」品牌走向國際化的新里程。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。該項目預計規劃建成為擁有約116棟低密度臨海獨棟別墅群，進一步延伸本集團的業務觸角。

未來展望

二零二三年，中國房地產市場繼續底部調整，行業政策層面前穩後松，地方政策鬆綁加力提速。根據《克爾瑞》研究報告資料顯示，截至二零二三年十二月底，全國至少273個省市出台超過600次寬鬆性政策，從三四線到核心一二線反向傳導，限制性行政措施幾乎都已退出。展望二零二四年，地方房地產調控政策有望進一步優化，一線及部分強二線城市調控政策尚有鬆綁空間。

縱觀中國城市化發展路徑，主要超大特大城市已經進入了深度城市化進程，房地產市場也由高速發展階段全面轉入存量提質階段，表明深耕核心城市、核心區域的城市更新模式迎來了新的發展機遇。接續黨的二十大報告強調的「實施城市更新行動」，二零二三年七月，住建部發佈「關於紮實有序推進城市更新工作的通知」，進一步要求城市更新要立足永續發展、啟動城市活力，從頂層設計出發紮實有序推進城市更新。

深圳作為中國特色社會主義先行示範區，經過改革開放四十年的高速發展，如今已經演變成全球高密度人口的「超大城市」之一，人口與產業的強大虹吸力使得「土地供應緊張」問題成為城市發展的隱形「天花板」。深圳於二零零九年在全國率先提出了「城市更新」的概念，出台了《深圳市城市更新辦法》；二零二一年三月，深圳又率先正式實施了全國首個城市更新地方立法《深圳經濟特區城市更新條例》，從立法層面完成了城市更新的頂層設計。深圳市政府高度重視城市更新領域且與其他地區不同的是，深圳城市更新自始便採取了市場主導的模式，充分激活和調動市場各要素，這有利於民營企業和資本有效地參與城市更新業務，助力城市向現代化蝶變。

綠景(中國)早在九十年代含著「深圳城市更新改造」的金湯匙進入房地產領域，憑藉前瞻性的發展戰略以及近三十年的城市更新項目經驗，本集團在深圳乃至粵港澳大灣區城市更新領域持續推進了多個舊改精品項目，獲得眾多美譽與良好口碑，是目前深圳城市更新專業委員會創始委員及主任單位。本集團堅持與國家發展同頻、與時代進步共振、與美好生活同行，通過城市更新把高質量發展同滿足人民美好生活緊密結合，已成長為粵港澳大灣區城市更新領域的佼佼者。

展望未來，本集團將繼續秉承「持續提升城市價值」的企業使命，深化「雙核」戰略佈局，借助自身資源及專業優勢，享受大灣區核心城市成長的紅利，把握新的發展機遇，廣度與深度同頻，力度與溫度兼備，不斷提升城市功能品質，優化城市空間和功能佈局，讓人民生活更美好更幸福，讓城市成為「宜居，宜業，宜學，宜商，宜遊，宜養之城」，將做最受尊敬的城市價值創造者的目標落到最實處。

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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為人民幣6,117.6百萬元(二零二二年：人民幣2,340.9百萬元)，較去年增加約161.3%，主要由於報告期內確認來自出售待售物業的收益增加所致。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	%
房地產開發及銷售	5,010,846	1,211,312	3,799,534	313.7
商業物業投資與經營	700,854	702,042	(1,188)	-0.2
綜合服務	405,928	427,567	(21,639)	-5.1
總計	<u>6,117,628</u>	<u>2,340,921</u>	<u>3,776,707</u>	161.3

截至二零二三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5,010.8百萬元(二零二二年：人民幣1,211.3百萬元)，較去年增加約313.7%，主要是綠景璽悅灣及綠景國際花城的銷售。本集團於截至二零二三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252,857平方米(二零二二年：約115,323平方米)。

截至二零二三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700.9百萬元(二零二二年：人民幣702.0百萬元)。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，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，其他投資物業的出租率超過80%，維持於高水平。於二零二三年十二月三十一日，香港綠景NEO大廈的出租率為71%(二零二二年：71%)。

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。截至二零二三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405.9百萬元(二零二二年：人民幣427.6百萬元)，較去年減少約5.1%。減少乃主要由於二零二三年綠景酒店全年收益較二零二二年被徵用為流行病學調查中心時的收益有所減少。

毛利及毛利率

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的綜合毛利約為人民幣1,576.3百萬元(二零二二年：人民幣1,032.7百萬元)，較去年增加約52.6%；而截至二零二三年十二月三十一日止年度，綜合毛利率約為25.8%(二零二二年：44.1%)。毛利的波動主要是由於出售物業確認之收益增加及不同項目組合確認之收益所致。於二零二二年，約52.8%的收益來自位於化州的項目，已售物業成本較位於珠海的項目低，而於二零二三年僅有約15.4%的收益來自位於化州的項目。來自出售珠海的項目(綠景璽悅灣及綠景喜悅薈)及綠景國際花城的收入分別佔二零二三年的總收益約84.2%(二零二二年：22.9%)及15.4%(二零二二年：52.8%)。

銷售開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的銷售開支約為人民幣256.4百萬元(二零二二年：人民幣106.9百萬元)，較去年增加約139.9%，乃由於二零二三年確認的物業銷售增加所致。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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣454.3百萬元(二零二二年：人民幣553.2百萬元)，較去年減少約17.9%。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

於二零二三年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師及本公司董事進行估值，並因此得出截至二零二三年十二月三十一日止年度投資物業公允價值虧損約人民幣1,151.5百萬元(二零二二年：公允價值收益人民幣2,054.1百萬元)。

融資成本

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本約為人民幣1,744.1百萬元(二零二二年：人民幣1,786.6百萬元)，較去年減少約2.4%，此乃由於年內白石洲項目的利息資本化增加所致。本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的有息貸款平均融資成本為8.2%(二零二二年：6.9%)。

所得稅開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團所得稅開支約為人民幣288.3百萬元(二零二二年：人民幣976.1百萬元)。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投資物業公允價值虧損的遞延稅項抵免所致，惟被本年度企業所得稅及土地增值稅撥備增加所抵銷。

經營業績

截至二零二三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2,126.5百萬元(二零二二年：人民幣730.1百萬元)，較去年增加約191.2%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二三年十二月三十一日，銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款及抵押銀行存款)約為人民幣4,016.6百萬元(二零二二年：人民幣3,605.0百萬元)。本集團的銀行結餘及現金以人民幣、港元(「港元」)及美元計值。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的總借貸約為人民幣35,350.0百萬元(二零二二年：人民幣34,351.7百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣19,006.1百萬元(二零二二年：人民幣12,768.8百萬元)。

總借貸明細

按計值貨幣劃分

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
以人民幣計值	24,556,203	18,492,139
以港元計值	7,367,788	8,542,239
以美元計值	3,426,010	7,317,335
	<u>35,350,001</u>	<u>34,351,713</u>

按固定或浮動利率劃分

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
固定利率	6,578,834	11,592,202
浮動利率	28,771,167	22,759,511
	35,350,001	34,351,713

本集團於二零二三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106.6%(二零二二年:99.3%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零二三年十二月三十一日,本集團擁有流動資產約人民幣59,957.7百萬元(二零二二年:人民幣56,040.4百萬元)及流動負債約人民幣39,379.5百萬元(二零二二年:人民幣26,772.7百萬元),流動資產淨值由二零二二年十二月三十一日約人民幣29,267.7百萬元減少至二零二三年十二月三十一日約人民幣20,578.3百萬元。於二零二三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、合約負債、應計費用、已收按金及其他應付款項以及借貸的即期部分增加,惟部分由發展中待售物業、待售物業、已付按金、預付款項及其他應收款項增加以及優先票據及債券的即期部分減少所抵銷。

於二零二三年十二月三十一日,本集團錄得總資產約人民幣105,512.6百萬元(二零二二年:人民幣99,704.6百萬元)及總負債約人民幣76,123.5百萬元(二零二二年:人民幣68,728.1百萬元),資產負債比率約為72.2%(二零二二年:68.9%)。本集團於二零二三年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣29,389.0百萬元(二零二二年:人民幣30,976.5百萬元)。

截至二零二三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

於二零二三年十二月三十一日,貸款約人民幣30,524.2百萬元(二零二二年:人民幣24,235.6百萬元)分別以總額約人民幣26,868.7百萬元(二零二二年:人民幣33,540.6百萬元)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及抵押銀行存款、按公允價值計入其他全面收益之股本工具的應收股息及其他抵押存款作抵押。

或然負債

或然負債於二零二三年十二月三十一日,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4,879.7百萬元(二零二二年:人民幣2,525.9百萬元)。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。

本公司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。由於本公司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。本公司董事亦認為,倘買方拖欠償還銀行按揭貸款,相關物業的公允市價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

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱有2,209名(二零二二年：2,379名)員工，其中2,177名(二零二二年：2,354名)員工長駐中國內地，於香港則僱有32名(二零二二年：25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

本公司將於二零二四年五月二十八日至二零二四年五月三十一日(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二零二四年五月二十七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。

截至二零二三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C1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C3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，彼等於截至二零二三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二零二三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於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況報表，以及截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益表、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二零二四年三月二十八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二零二三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二零二三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，當中說明於二零二三年十二月三十一日，貴集團擁有的借貸人民幣18,042百萬元及境內公司債券人民幣845百萬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486百萬元。倘該等借貸及境內公司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，基於該等借貸及境內公司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，該等借貸及境內公司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

於截至二零二三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

於二零二四年三月七日，本集團與第三方買方訂立出售協議，據此，本集團同意出售，而買方同意購買本集團的投資物業，總代價約為人民幣814百萬元。出售交易預期將於二零二四年第二季度完成。

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，於二零二三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)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。本公司將於適當時候向股東寄發二零二三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，二零二四年三月二十八日