

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)

二零二二年年度業績公告

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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年財政年度」)的經審核綜合業績及財務狀況，連同二零二一年同期的比較數字如下：

摘要

- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，年內溢利約為人民幣780,000,000元
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣481,000,000元
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，每股基本盈利約為人民幣0.17元
- 於二零二二年十二月三十一日，資產總額達到約人民幣150,000,000,000元
- 二零二二年內，加權平均融資成本維持穩定於約5.7%
- 於二零二二年十二月三十一日負債比率淨額約為48%

綜合損益及其他全面利潤表

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	5	26,614,317	33,926,923
銷售成本		<u>(22,515,753)</u>	<u>(25,457,422)</u>
毛利		4,098,564	8,469,501
其他收入	6	46,640	62,589
其他收益及虧損	7	24,618	267,082
銷售及市場推廣成本		(856,132)	(1,057,848)
管理費用		(621,047)	(953,756)
其他經營開支		(142,299)	(247,311)
預期信貸虧損模式項下減值收益(虧損)， 扣除撥回		3,848	(250,377)
投資物業公允價值變動虧損		(273,094)	(2,237)
出售子公司權益的收益		-	15,831
融資收入	8	57,671	110,767
融資成本	9	(132,260)	(254,770)
應佔聯營公司業績		27,249	127,459
應佔合營企業業績		<u>36,117</u>	<u>1,652</u>
除稅前溢利		2,269,875	6,288,582
所得稅開支	10	<u>(1,489,430)</u>	<u>(3,854,657)</u>
年內溢利	11	<u>780,445</u>	<u>2,433,925</u>
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收入的 股權工具投資的公允價值收益		<u>118,051</u>	<u>63,211</u>
年內其他全面收入，扣除所得稅		<u>88,538</u>	<u>47,408</u>
年內全面收入總額		<u>868,983</u>	<u>2,481,333</u>

綜合損益及其他全面利潤表

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
以下人士應佔年內溢利：		
本公司擁有人	480,904	2,155,140
非控股權益	217,198	220,088
永久證券擁有人	82,343	58,697
	<u>780,445</u>	<u>2,433,925</u>
以下人士應佔年內全面收入總額：		
本公司擁有人	569,442	2,202,548
非控股權益	217,198	220,088
永久證券擁有人	82,343	58,697
	<u>868,983</u>	<u>2,481,333</u>
	二零二二年 人民幣元	二零二一年 人民幣元
每股股份盈利		
基本	13 <u>0.17</u>	<u>0.78</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	二零二二年 附註 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
投資物業	11,181,000	12,012,000
物業、廠房及設備	1,923,482	830,891
無形資產	1,071	1,116
使用權資產	252,503	276,873
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	471,725	353,674
聯營公司權益	1,742,927	1,715,678
合營企業權益	4,096,869	3,796,492
遞延稅項資產	1,797,955	1,823,701
受限制銀行存款	-	398,400
非流動資產總額	21,467,532	21,208,825
流動資產		
在建物業	76,575,661	87,275,245
已完工待售物業	18,634,696	17,789,393
應收賬款及其他應收款項以及 按金及預付賬款	14 24,885,472	28,037,175
預付稅項	2,356,468	2,772,833
合約資產	335,496	361,995
合約成本	351,653	372,824
受限制銀行存款	1,540,461	2,760,059
銀行結餘及現金	3,011,771	7,429,227
	127,691,678	146,798,751
歸類為持作待售的資產	491,307	738,264
流動資產總額	128,182,985	147,537,015
資產總額	149,650,517	168,745,840

綜合財務狀況表

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
權益及負債			
資本及儲備			
股本		1,132,097	1,132,097
儲備		12,869,947	13,016,782
本公司擁有人應佔權益		14,002,044	14,148,879
永久證券	17	805,090	802,969
非控股權益		8,405,253	8,651,644
權益總額		23,212,387	23,603,492
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		1,519,546	1,660,084
計息貸款		5,406,771	10,456,398
租賃負債		423,675	542,472
非流動負債總額		7,349,992	12,658,954
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	56,103,729	59,201,197
應付稅項		7,336,480	6,982,858
計息貸款		10,315,099	8,328,830
債券	16	–	952,787
租賃負債		119,951	109,083
合約負債		44,798,581	56,908,639
分類為持作待售資產相關的負債		118,673,840	132,483,394
		414,298	–
流動負債總額		119,088,138	132,483,394
負債總額		126,438,130	145,142,348
權益及負債總額		149,650,517	168,745,840
流動資產淨額		9,094,847	15,053,621
總資產減流動負債		30,562,379	36,262,446

財務報表附註

截至二零二二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. 應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的修訂

本年度強制生效的國際財務報告準則的修訂

本集團已於本年度首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的下列國際財務報告準則修訂，其就編製綜合財務報表而言於二零二二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3號的修訂	參照概念框架
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號的修訂	虧損性合同—履行合同的成本
國際財務報告準則的修訂	二零一八年至二零二零年國際財務報告準則的年度改進

此外，本集團應用下列由國際會計準則理事會轄下委員會發佈的與本集團有關的議程決定：「出售存貨的必要成本(國際會計準則第2號「存貨」)」。

於本年度應用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。

已頒佈惟尚未生效的新訂國際財務報告準則及其修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂國際財務報告準則及其修訂：

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 ¹
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 ²
國際財務報告準則第16號 的修訂	售後租回的租賃負債 ³
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 ³
國際會計準則第1號的修訂	具契諾的非流動負債 ³
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 ¹
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂國際財務報告準則及其修訂外，本公司董事預計，應用所有其他新訂國際財務報告準則及其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號將負債分類為流動負債或非流動負債之修訂

該等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負債或非流動負債，其中：

- 指明將負債分類為流動負債或非流動負債應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂澄清：
 - (i) 分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償債務的影響；及
 - (ii) 如果權利以遵守契約為條件，則如果條件在報告期末獲達成，則該權利存在，即使貸款人直到日後才測試合規性；及
- 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。

根據本集團於二零二二年十二月三十一日之未償還債務，應用該等修訂不會導致本集團之負債重新分類。

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」

該等修訂縮窄國際會計準則第12號「所得稅」第15及24段遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍，使其不再適用於在初始確認時產生相等的應課稅及可抵扣暫時性差額的交易。

對於扣除稅項歸因於租賃負債的租賃交易，本集團分別對相關資產及負債應用國際會計準則第12號的規定。因採用初始確認豁免，不會確認相關資產及負債於初始確認時的暫時性差異。

應用該等修訂後，本集團將就與使用權資產及租賃負債相關的所有可扣減及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產(倘有應課稅溢利可用作抵銷且可動用可扣減暫時差異時)及遞延稅項負債。

該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，且允許提早採用。於二零二二年十二月三十一日，須遵守該等修訂的使用權資產、投資物業及租賃負債的賬面值分別為人民幣208,453,000元、人民幣329,000,000元及人民幣543,626,000元。本集團仍在評估應用該等修訂的全面影響。

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料會影響主要用戶作出的決定，則視有關資料為重大。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露。

持續經營評估

於二零二二年十二月三十一日，本集團有流動資產淨額約人民幣9,095百萬元，包括在建物業約人民幣76,576百萬元，已建成待售物業約人民幣18,635百萬元，銀行結餘及現金約人民幣3,012百萬元及計息貸款流動部分約人民幣10,315百萬元，應付賬款及其他應付款項約人民幣56,104百萬元以及應付稅項約人民幣7,336百萬元。

本公司董事於批准綜合財務報表時，已審閱本集團自二零二二年十二月三十一日起不少於十二個月期間的現金流量預測，包括有關下列各項的若干主要假設：(i)本集團業務營運預計所得現金流量；(ii)是否能夠持續獲得銀行及其他借款融資；及(iii)目前的宏觀經濟環境。本公司董事經作出查詢及考慮本集團現金流量預測的基準後，相信本集團將有足夠財務資源繼續營運，因此於編製綜合財務報表時繼續採納持續經營會計基準。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製而成，惟若干金融工具及投資物業於各報告期末乃按下文所載會計政策所闡釋以公允價值計量。

歷史成本一般根據就交換貨品及服務而付出的代價公允價值計算。

公允價值為於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是直接觀察所得亦或運用另一估值技術估計得出。在估計資產或負債的公允價值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。在該等綜合財務報表中計量及披露的公允價值均在此基礎上予以釐定，惟不包括國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎付款的交易、根據國際財務報告準則第16號進行會計處理的租賃交易以及與公允價值類似惟並非公允價值的計量，例如國際會計準則第2號「存貨」中之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。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟利益或將該資產售予另一名會以最高及最佳效用使用該資產的市場參與者而獲得經濟利益的能力。

就按公允價值進行交易的金融工具及投資物業以及將於隨後期間使用不可觀察輸入數據計量公允價值的估值技術而言，有關估值技術將予以調整，以使於首次確認時的估值技術結果相等於交易價。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察性及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一層次、第二層次或第三層次，詳情如下：

- 第一層次輸入數據為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)；
- 第二層次輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據(第一層次內包括的報價除外)；及
- 第三層次輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

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(下文所載該等相關估計除外)。

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，則最終稅務結果將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

於二零二二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11,181,000,000元(二零二一年：人民幣12,012,000,000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。於二零二二年十二月三十一日，截至該日期止年度應付土地增值稅約為人民幣4,666,612,000元(二零二一年：人民幣4,894,829,000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614,018,000元(二零二一年：人民幣2,154,944,000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、由獨立物業估值師所提供市場調查報告及內部可得資料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。

截至二零二二年十二月三十一日，已完工待售物業及在建物業的撇減金額為人民幣2,306,762,000元(二零二一年：人民幣2,739,017,000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，包括對撥備矩陣及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

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度		
	在某時點	隨時間	合計
	確認的收益 人民幣千元	確認的收益 人民幣千元	
貨品或服務類型			
物業銷售及建築管理服務	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
來自客戶合約的收益	25,677,380	678,468	26,355,848
租賃—租金收入			258,469
總收益			26,614,317

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度		
	在某時點	隨時間	合計
	確認的收益 人民幣千元	確認的收益 人民幣千元	
貨品或服務類型			
物業銷售及建築管理服務	32,972,733	45,023	33,017,756
酒店及配套服務	-	86,732	86,732
物業管理及其他服務	-	558,692	558,692
來自客戶合約的收益	32,972,733	690,447	33,663,180
租賃—租金收入			263,743
總收益			33,926,923

(ii) 客戶合同的履約責任

銷售物業

就銷售物業與客戶訂立的合同而言，該等合同所指明的相關物業乃基於客戶的規定而並無作其他用途。經計及相關合同條款、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同價值20%至70%作為預付款項。有關預付款項計劃導致合同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同負債金額，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。

建築管理服務

建築管理服務的收益按迄今所完成工程的建築成本佔估計總建築成本的比例使用輸入法隨時間確認。建築管理費按客戶與本集團的協定付款時間表及／或進度定期向客戶出具發票。本集團於履行建築管理服務期間內確認合同資產，即本集團就已履行服務收取代價的權利。倘有關權利成為無條件(即向客戶出具發票之時)，任何先前確認為合同資產的金額重新分類為應收賬款。在執行相關服務之前收到的款項作為合同負債列入綜合財務狀況表。與同一合同有關的合同資產和合同負債以淨額入賬並呈列。

本集團認為與建築管理服務有關的預付款不包含重大融資成分。

建築管理合同包括可變代價，原因為代價乃根據已產生建築成本加漲價計算。本集團使用預期價值方法以估計其有權獲得的代價金額。

可變代價的估計金額僅在很可能在以後解決與可變代價有關的不確定性時不會在未來導致重大收益沖銷的情況下才包含在交易價格中。因此，本集團僅將已由客戶審查並批准的估計總建築成本作為進度計量的基礎，因為未根據合同條款由客戶審查和批准的成本將會無償而有爭議性。

於各報告期末，本集團更新估計總建築成本，其將影響交易價格(包括更新其對可變代價估計是否出現限制的評估)，以真實呈列於報告期末的當時情況及於報告期內的情況變動。

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，且進度乃使用輸出法計量。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) 分配至客戶合同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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業銷售		
一年內	33,777,364	33,813,210
超過一年但兩年內	23,657,441	35,238,739
超過兩年	9,692,469	12,828,043
	<u>67,127,274</u>	<u>81,879,992</u>

上文披露的金額並無計入分配至履約責任(已履行但因可變代價限制而尚未確認)的交易價格。

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
就經營租賃：		
固定租賃付款	<u>258,469</u>	<u>263,743</u>

6. 其他收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自客戶的沒收違約金	19,282	18,815
政府補助(附註)	18,933	32,519
其他	8,425	11,255
	<u>46,640</u>	<u>62,589</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。該等補助並無特定附帶條件。

7. 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
匯兌(虧損)收益淨額	(194,534)	267,485
來自按公允價值列賬於損益的金融資產的 公允價值變動虧損	-	(440)
出售分類為持作待售資產及物業、廠房及設備的 收益淨額	219,152	37
	<u>24,618</u>	<u>267,082</u>

8. 融資收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行存款利息收入	57,671	110,767

9. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
債券利息費用	42,940	122,911
計息貸款利息費用	882,086	1,176,930
租賃負債利息費用	33,191	26,067
合約負債利息費用	311,604	461,499
減：資本化的債券利息	(30,144)	(87,226)
資本化的計息貸款利息	(795,813)	(983,912)
資本化的合約負債利息	(311,604)	(461,499)
	<u>132,260</u>	<u>254,770</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6.07%（二零二一年：5.7%）計算得出。

10. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
－中國企業所得稅（「企業所得稅」）	981,248	1,910,255
－中國土地增值稅	614,018	2,154,944
	<u>1,595,266</u>	<u>4,065,199</u>
過往年度撥備不足（超額撥備）		
－中國企業所得稅	9,393	(763)
遞延稅項	(115,229)	(209,779)
	<u>1,489,430</u>	<u>3,854,657</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>2,269,875</u>	<u>6,288,582</u>
按中國適用企業所得稅率25%計算的稅項	567,469	1,572,146
就稅務而言不課稅收入的稅務影響	(1,521)	(6,393)
不可抵扣的稅項費用的稅務影響	168,874	313,573
應佔聯營公司業績的稅務影響	(6,812)	(31,865)
應佔合營企業業績的稅務影響	(9,029)	(413)
過往年度撥備不足(超額撥備)	9,393	(763)
未確認稅務虧損的稅務影響	276,101	310,096
利用過往未確認的稅務虧損	(23,895)	(5,509)
未確認可扣減暫時性差異的稅務影響	48,337	87,577
年內中國土地增值稅撥備	614,018	2,154,944
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅的稅務影響	<u>(153,505)</u>	<u>(538,736)</u>
年內所得稅開支	<u>1,489,430</u>	<u>3,854,657</u>

11. 年內溢利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內溢利乃經扣除(計入)以下各項後達致：		
已出售物業成本	<u>21,657,937</u>	<u>24,151,999</u>
員工成本(包括董事酬金)	588,771	1,185,155
減：在建物業及發展中投資物業的資本化	<u>(152,806)</u>	<u>(378,622)</u>
	<u>435,965</u>	<u>806,533</u>
審計師酬金		
－審計服務	5,700	5,200
－非審計服務	<u>80</u>	<u>2,800</u>
	<u>5,780</u>	<u>8,000</u>
物業、廠房及設備折舊	57,246	86,980
無形資產攤銷	45	45
使用權資產折舊	27,212	20,152
合約成本攤銷	<u>178,518</u>	<u>157,212</u>
	<u>263,021</u>	<u>264,389</u>
在建物業及已完工待售物業的撇減	193,347	350,309
來自投資物業的租金總收入	258,469	263,743
減：因年內產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	(51,901)	(72,994)
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>(7,077)</u>	<u>(12,970)</u>
	<u>199,491</u>	<u>177,779</u>

12. 股息

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內確認為分派的本公司普通股股東股息：		
二零二一年末期一每股股份0.3港元 (二零二一年：二零二零年末期一每股股份0.3港元)	<u>716,277</u>	<u>696,921</u>
二零二二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(二零二一年：每股股份0.3港元，總金額約為837,566,000港元)。		

13. 每股股份盈利

本公司擁有人應佔每股股份基本盈利按下列數據計算：

盈利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
就每股股份基本盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>480,904</u>	<u>2,155,140</u>
股份數目	二零二二年 千股	二零二一年 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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
與客戶合約有關的應收賬款		
– 應收關聯方	66,677	10,602
– 應收獨立第三方	353,598	439,028
	<u>420,275</u>	<u>449,630</u>
減：信貸虧損撥備	(18,490)	(29,683)
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	<u>401,785</u>	<u>419,947</u>
其他應收款項		
– 應收關聯方(附註i)	8,930,606	8,560,287
– 應收非控股股東	6,197,939	7,877,672
– 應收獨立第三方(附註ii)	5,165,054	4,498,374
– 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
	<u>20,781,013</u>	<u>21,423,747</u>
減：信貸虧損撥備	(771,126)	(760,281)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>20,009,887</u>	<u>20,663,466</u>
向下列各項作出的預付款項		
– 獨立第三方承包商	1,199,608	1,705,055
– 關聯方	317,029	179,871
	<u>1,516,637</u>	<u>1,884,926</u>
就收購作開發用途的地塊所支付的按金	465,120	1,492,145
其他預繳稅款(附註iii)	2,492,043	3,576,691
總計	<u>24,885,472</u>	<u>28,037,175</u>

於二零二一年一月一日，與客戶合約有關的應收賬款的金額為人民幣962,150,000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，惟本集團在獲特定批准的情況下向主要客戶提供信貸期。於二零二二年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘包括賬面總值為人民幣104,791,000元(二零二一年：人民幣118,378,000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46,924,000元(二零二一年：人民幣64,601,000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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0-90日	141,556	99,235
91-180日	5,084	66,828
181-365日	25,415	9,050
超過365日	229,730	244,834
	<u>401,785</u>	<u>419,947</u>

15. 應付賬款及其他應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付賬款		
– 應付關聯方	1,595,105	1,836,184
– 應付非控股股東	3,202	792
– 應付獨立第三方	25,734,102	26,830,526
	<u>27,332,409</u>	<u>28,667,502</u>
應付關聯方非貿易賬款	7,250,866	6,959,069
其他應付稅項	1,787,413	1,543,800
應付利息	198,776	141,139
應付綠地控股代價	953,759	953,759
應付非控股股東款項	5,264,529	6,163,770
其他應付款項及預提費用	13,315,977	14,772,158
	<u>28,771,320</u>	<u>30,533,695</u>
	<u>56,103,729</u>	<u>59,201,197</u>

以下為根據發票日期呈列應付關聯方及第三方的應付賬款賬齡分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0-90日	18,826,085	22,062,664
91-180日	578,035	1,831,817
181-365日	2,290,710	1,710,483
超過365日	5,637,579	3,062,538
	<u>27,332,409</u>	<u>28,667,502</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. 債券

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
甲債券	-	952,787

於二零二一年六月四日，本公司按等同面值99.884%的價值發行於二零二二年到期總面值150,000,000美元的9.625厘債券（「甲債券」）。甲債券於香港聯交所上市，並按年利率9.625厘計息，於每年十二月四日及六月三日每半年期末付息。甲債券已於二零二二年六月三日到期及悉數償還。

17. 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。

由首個贖回日期至二零二二年十二月三十一日，本集團應用適用於永久證券的分派比率10.21%。

本公司已計提及支付年內分派12,252,000美元（相當於人民幣82,343,000元）（二零二一年：9,132,000美元（相當於人民幣58,697,000元））。

業務回顧

二零二二年，受新冠疫情（「COVID-19」）反覆、俄烏衝突爆發和全球通脹高企等因素影響，全球經濟的復蘇速度顯著放緩。而中國內地經濟頂住壓力持續發展，宏觀經濟大盤總體穩定。隨著內地COVID-19疫情高峰過境，「穩增長」的宏觀經濟政策效應持續釋放，市場信心逐漸提升，內地經濟復蘇的基礎將會進一步夯實。

二零二二年，因為COVID-19導致多個在建項目停工及其他超預期因素頻出，疊加中長期住房需求動能釋放減弱，中國房地產行業面臨了前所未有的挑戰。但各地政府堅持「房住不炒」，因城施策，支持剛性和改善性合理住房需求。並且監管部門出台多項穩定房地產市場的政策，特別是金融十六條以及證監會新五條的出台，從信貸、債券、股權三大融資渠道扶持企業融資，以及中央經濟工作會議奠定了穩地產的發展基調。直至年末，房地產市場總體下行態勢放緩，房企融資行為和金融市場價格逐步回復正常。

業績

二零二二年，在面對COVID-19持續衝擊和房地產市場深度調整的形勢下，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，審慎項目投資，不斷強化風險管控，以保持本集團的發展。

二零二二年，綠地香港產品設計共斬獲行業獎項22項，其中，國際獎項17項，國內獎項5項。義烏綠地朝陽門榮獲AHLA(亞洲人居環境獎)金獎與CRED AWARD地產設計大獎，常熟琥珀瀾庭獲得美國繆斯設計獎鉑金獎。在不斷改善產品力，強化價值營銷的同時，本集團亦積極提升企業形象。在「第七屆智通財經上市公司評選」頒獎典禮上，綠地香港榮獲「最具價值地產及物業公司」殊榮。

截至二零二二年十二月三十一日止年度(「回顧期內」)，本集團的合約銷售約為人民幣15,726,000,000元，已售合約總建築面積則約為1,567,717平方米。總收益約人民幣26,614,000,000元，較去年同期減少約22%。本集團擁有人應佔年內溢利約為人民幣481,000,000元。本集團擁有人應佔每股基本盈利約為人民幣0.17元。

於回顧期內，已售出及交付項目的總建築面積約為2,327,180平方米，較去年同期減少約13%。平均售價約為每平方米人民幣10,665元。物業銷售收益約為人民幣25,677,000,000元，較去年同期減少約22%。於二零二二年竣工及交付的主要項目如下：

物業

城市	二零二二年	二零二二年	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	確認概約 銷售額 人民幣千元	
昆明	285,500	3,502,873	12,269
揚州	127,007	2,215,434	17,443
蘇州	105,496	2,097,455	19,882
深圳	43,323	1,816,252	41,924
廣州	110,047	1,805,684	16,408
南通	106,467	1,409,160	13,236
常州	105,589	1,207,125	11,432
佛山	122,637	1,172,484	9,561
海口	96,621	1,132,359	11,720
宣城	168,902	1,126,323	6,669
鹽城	122,977	1,023,793	8,325
南寧	201,547	917,303	4,551
鎮江	78,409	746,560	9,521
無錫	63,674	717,874	11,274
嵯州	81,546	578,814	7,098
湛江	65,532	557,507	8,507
揭陽	76,015	390,207	5,133
清遠	55,545	385,546	6,941
陽江	66,955	376,885	5,629
江門	53,320	375,947	7,051
嘉興	49,404	304,413	6,162
欽州	61,958	283,051	4,568
義烏	7,544	264,665	35,083
茂名	43,347	234,148	5,402
其他	27,818	176,990	6,362
小計	<u>2,327,180</u>	<u>24,818,852</u>	<u>10,665</u>

停車位

	二零二二年 確認概約 銷售額 人民幣千元
城市	
廣州	334,956
無錫	97,084
海口	79,895
昆明	70,009
揚州	64,756
嘉興	55,294
佛山	34,402
義烏	30,473
蘇州	29,862
鹽城	19,789
宣城	14,193
上海	14,014
其他	13,801
小計	<u>858,528</u>
總計	<u>25,677,380</u>

合約銷售及營運能力

回顧期內，本集團以促進價值銷售，創新營銷工作為重點方向，開展產品的適銷化調整。面對市場下滑，客戶信任度驟降，本集團積極應對，於二零二二年構建「透明house」標準化體系(生活場景、產品細節前置化展示)。通過「重品質，保交付」的品牌形象打造，本集團於回顧期內在惡劣市場環境下取得了突破。

在創新營銷方面，本集團積極探索新媒體賽道，建立抖音平台鉅陣，統籌佈局短視頻，組織節點性直播，吸引大眾流量。

回顧期內，本集團的合約銷售金額約人民幣15,726,000,000元，對應合約銷售面積約為1,567,717平方米。本集團合約銷售額的主要來源分佈於廣東、江蘇、雲南及浙江等重點區域的項目，分別佔合約銷售額的約31%、25%、14%及12%。

長租業務

依託綠地品牌優勢，本集團成功打造長租公寓品牌「菁舍」，致力於為城市青年提供品質、舒適、時尚的居住空間與社交氛圍。截至本初步公告日期，綠地香港六家「菁舍」門店整體經營穩中有升，平均出租率超過90%，未來菁舍品牌將主攻一線及新一線城市，佈局集中於上海、北京、廣州、深圳及南京等地，致力於打造國內領航創新的租房生活服務平台。

土地儲備

在行業全面去槓桿的大環境下，本集團觀察市場窗口，深耕長三角及大灣區的核心城市區域，「兩翼一體」戰略佈局邁向縱深發展。本集團於回顧期內對區域公司進行了整合，成立華東與華南區域公司，進一步優化組織架構。截至二零二二年十二月三十一日，本集團擁有豐富的土地儲備，約21,000,000平方米，主要策略性集中於中國人口導入的重點核心城市，足夠支持本集團未來2至3年的發展需求。未來，本集團會繼續深耕長三角與大灣區，重點佈局一線城市，亦將採取謹慎投資的策略，爭取長期穩定發展。

展望

二零二二年十二月，中央經濟工作會議對房地產的相關部署以「確保房地產市場平穩發展」開篇，並明確提出「保交樓、保民生、保穩定」，有效防範化解優質頭部房企風險，改善資產負債狀況，支持剛性和改善性住房需求。本集團相信二零二三年的調控政策將與經濟環境的恢復積極配合，以達到「穩地產」的目標；房地產市場已具備逐步修復的條件，並將逐漸回暖。

本集團以「尊重和關愛每一寸土地」與「堅持做美好生活的創造者」為發展方針，踐行長期主義，行穩致遠。未來，綠地香港將牢牢把握市場環境逐步向好的契機，全面提升發展質量，關注綠色發展，在項目開發的全周期融入可持續發展理念，發展綠色建築，以及推動智能化與信息化管理，用科技戰略賦能企業可持續發展，並從生活方式、生態、綠色、藝術等多維度打造高質量智能化社區。同時，綠地香港將繼續踐行國企擔當，以人為本，推進人文文化內涵；不斷創新企業治理體系，推進企業合規管理，強化企業價值；承擔企業社會責任，積極回饋社會、回饋行業，致力於成為對行業、對城市、對社會具有可持續發展推動作用的優質資產運營商和城市服務提供商。

財務表現

收益

本集團於二零二二年的總收益約為人民幣26,614,000,000元，較二零二一年的約人民幣33,927,000,000元減少約22%，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，二零二二年的物業銷售及建築管理服務產生收益約人民幣25,677,000,000元(二零二一年：約人民幣33,018,000,000元)，佔總收益約96%，較去年同期減少約22%。本集團來自其他分部的收益包括酒店及相關服務、物業管理及其他服務以及租金收入。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售及建築管理服務	25,677,380	33,017,756	(7,340,376)
物業管理及其他服務	617,241	558,692	58,549
酒店及相關服務	61,227	86,732	(25,505)
租金收入	258,469	263,743	(5,274)
總計	<u>26,614,317</u>	<u>33,926,923</u>	<u>(7,312,606)</u>

銷售成本

銷售成本約人民幣22,516,000,000元，二零二一年則為約人民幣25,457,000,000元，減少約12%。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

毛利由二零二一年約人民幣8,470,000,000元，減少至二零二二年約人民幣4,099,000,000元，主要由於房地產市場整體疲弱，以及本集團於二零二二年交付的物業組合與二零二一年有所不同。毛利率則由二零二一年約25%下降至二零二二年約15%。

其他收入、其他收益及虧損以及其他經營開支

其他收入、其他收益及虧損以及其他經營開支由二零二一年約人民幣82,000,000元收益，減至二零二二年約人民幣71,000,000元虧損，主要由於回顧期內出售黃山項目所得收益與外匯虧損的淨影響。

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分別減少至約人民幣621,000,000元及約人民幣856,000,000元，分別較二零二一年同期分別減少約35%及19%。二零二一年分別為約人民幣954,000,000元及人民幣1,058,000,000元。

融資成本

融資成本由二零二一年約人民幣255,000,000元減少至二零二二年約人民幣132,000,000元。

投資物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團有25項投資物業，總建築面積約為1,060,944平方米。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二零二二年錄得投資物業公允價值虧損約人民幣273,000,000元。

所得稅開支

所得稅開支由二零二一年約人民幣3,855,000,000元減少約61%至二零二二年約人民幣1,489,000,000元，主要由於二零二二年收益減少。

年內及本公司擁有人應佔溢利

年內及本公司擁有人應佔溢利分別減少至約人民幣780,000,000元及人民幣481,000,000元，較二零二一年約人民幣2,434,000,000元及約人民幣2,155,000,000元分別減少約68%及78%，主要由於：(i)交付物業減少及房地產業務結轉毛利率下降；(ii)投資物業公允價值虧損；及(iii)美元匯率波動造成外匯虧損淨額。

財務狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣23,213,000,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣23,604,000,000元)。總資產約為人民幣149,651,000,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣168,746,000,000元)，而總負債約為人民幣126,438,000,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣145,142,000,000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。

於二零二二年十二月三十一日，負債比率淨額(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48%(二零二一年十二月三十一日：39%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣4,552,000,000元，借款總額約為人民幣15,722,000,000元，權益基礎約為人民幣23,213,000,000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

於二零二二年，本集團抵押賬面值約為人民幣29,100,000,000元的物業、土地使用權及定期存款，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14,500,000,000元。

財務擔保

於二零二二年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>25,598,816</u>	<u>29,661,792</u>

資本承擔

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 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>19,278,666</u>	<u>26,779,952</u>

人力資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團總共僱用3,014名僱員(二零二一年：4,007名僱員)，其中1,549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二零二二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」)將於二零二三年六月三十日(星期五)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。本公司將於二零二三年六月二十七日(星期二)至二零二三年六月三十日(星期五)(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，必須於二零二三年六月二十六日(星期一)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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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」)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。自二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日，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，而有關結合並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二零二二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

於二零二二年五月二十七日，本公司購回二零二二年到期本金額為18,500,000美元的9.625%債券(「債券」)，詳情載於本公司二零二二年五月三十日的公告。於二零二二年六月三日，本公司全數贖回所有尚未償還的債券，詳情載於本公司二零二二年六月七日的公告。

除上文所披露者外，於截至二零二二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，截至二零二二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二零二二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二零二二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二零二三年三月三十一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。

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)。二零二二年年報將上載於港交所網站及本公司網站，並現時預期於二零二三年四月寄發予股東。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席兼行政總裁
陳軍

香港，二零二三年三月三十一日

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。