

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)

二零二四年度業績公告

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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四年財政年度」)的經審核綜合業績及財務狀況，連同二零二三年同期的比較數字如下：

綜合損益及其他全面利潤表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	5	15,275,935	24,932,665
銷售成本		(14,479,636)	(22,362,599)
毛利		796,299	2,570,066
其他收入	6	50,130	22,063
其他收益及虧損	7	(16,636)	(66,190)
銷售及市場推廣成本		(435,894)	(659,854)
行政費用		(434,232)	(497,769)
其他經營開支		(207,858)	(116,667)
預期信貸虧損模式項下減值收益(虧損)， 扣除撥回		10,467	(189,437)
投資物業公允價值變動虧損		(841,237)	(1,015,105)
出售子公司權益的虧損		-	(73,025)
出售聯營公司權益的虧損		(195)	-
出售合營企業權益的虧損		(1,844)	(114,999)
融資收入	8	19,810	19,399
融資成本	9	(358,677)	(100,044)
應佔聯營公司業績		(81,898)	9,255
應佔合營企業業績		(97,239)	(388,104)
除稅前虧損		(1,599,004)	(600,411)
所得稅開支	10	(686,615)	(1,168,765)
年內虧損	11	(2,285,619)	(1,769,176)

綜合損益及其他全面利潤表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
附註		
其他全面開支		
將不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值列賬於其他全面開支的		
股權工具投資的公允價值虧損	<u>(2,942)</u>	<u>(6,282)</u>
年內其他全面開支，扣除所得稅	<u>(2,207)</u>	<u>(4,711)</u>
年內全面開支總額	<u>(2,287,826)</u>	<u>(1,773,887)</u>
以下人士應佔年內(虧損)溢利：		
本公司擁有人	(2,093,503)	(1,751,863)
非控股權益	(282,165)	(103,649)
永久證券擁有人	<u>90,049</u>	<u>86,336</u>
	<u>(2,285,619)</u>	<u>(1,769,176)</u>
以下人士應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(2,095,710)	(1,756,574)
非控股權益	(282,165)	(103,649)
永久證券擁有人	<u>90,049</u>	<u>86,336</u>
	<u>(2,287,826)</u>	<u>(1,773,887)</u>
每股股份虧損		
基本	13 <u>(0.76)</u>	<u>(0.63)</u>
	二零二四年 人民幣元	二零二三年 人民幣元

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 附註 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
投資物業	7,896,000	9,554,000
物業、廠房及設備	2,433,140	2,170,283
無形資產	981	1,026
使用權資產	208,477	226,673
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	462,501	465,443
聯營公司權益	1,670,307	1,753,932
合營企業權益	3,458,544	3,557,627
遞延稅項資產	1,995,395	1,886,578
非流動資產總額	18,125,345	19,615,562
流動資產		
在建物業	50,582,706	63,188,264
已完工待售物業	21,550,570	17,788,248
應收賬款及其他應收款項以及按金及 預付賬款	14 20,617,923	22,400,328
預付稅項	1,778,999	1,881,451
合約資產	213,592	276,083
合約成本	228,128	246,983
受限制銀行存款	677,663	1,121,610
銀行結餘及現金	695,112	1,717,941
流動資產總額	96,344,693	108,620,908
資產總額	114,470,038	128,236,470

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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		9,209,928	11,164,811
本公司擁有人應佔權益		10,342,025	12,296,908
永久證券	16	852,767	806,239
非控股權益		5,956,713	6,955,226
權益總額		17,151,505	20,058,373
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		1,086,172	1,359,740
計息貸款		5,843,446	6,900,840
租賃負債		310,948	370,826
非流動負債總額		7,240,566	8,631,406
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	50,844,451	54,402,412
應付稅項		8,889,855	8,067,277
計息貸款		8,477,272	7,500,466
租賃負債		52,122	52,849
合約負債		21,814,267	29,523,687
流動負債總額		90,077,967	99,546,691
負債總額		97,318,533	108,178,097
權益及負債總額		114,470,038	128,236,470
流動資產淨額		6,266,726	9,074,217
總資產減流動負債		24,392,071	28,689,779

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

綠地香港控股有限公司(「本公司」)於二零零六年四月十三日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零七年經合併及修訂的第3條法例)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

本公司的最終控股股東為綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)，而母公司為格隆希瑪國際有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies，而主要營業地點的地址為中國上海協和路193號。

本公司為投資控股公司，其子公司(連同本公司統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)開發物業以供銷售及出租及配套服務以及經營酒店。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂的國際財務報告準則會計準則

本年度強制生效的經修訂的國際財務報告準則會計準則

本集團於本年度編製綜合財務報表首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的下列經修訂的國際財務報告準則會計準則，其於二零二四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16號的修訂	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號的修訂	具契諾的非流動負債
國際會計準則第7號及	供應商融資安排
國際財務報告準則第7號的修訂	

除以下所述，於本年度應用經修訂國際財務報告準則會計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。

應用國際會計準則第1號的修訂負債分類為流動或非流動及國際會計準則第1號的修訂具契諾的非流動負債的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。

國際會計準則第1號的修訂負債分類為流動或非流動就評估自報告日期起計至少十二個月後清償負債以分類為流動或非流動負債的權利作出澄清及提供額外指引，其中包括：

- 訂明負債分類為流動或非流動時，應以報告期末存在的權利為基礎。具體而言，分類不應受管理層在12個月內清償負債的意圖或預期所影響。
- 闡明負債的清償可以是向交易對手轉讓現金、貨物或服務，或實體自身的股權工具。倘負債之條款可由交易對手選擇以轉讓實體本身之股權工具結算，則該等條款並不影響負債分類為流動或非流動，惟實體必須應用國際會計準則第32號金融工具：呈列將該期權單獨確認為股權工具。

對於以遵守契諾為條件，自報告日期起遞延償付至少十二個月的權利，國際會計準則第1號的修訂具契諾的非流動負債特別闡明，即使契諾的遵守情況僅在報告日期後評估，只有實體須於報告期間結束時或之前遵守的契諾，才會影響實體將負債遞延至報告日期後至少十二個月償付的權利。國際會計準則第1號的修訂具契諾的非流動負債還規定，實體在報告期後必須遵守的契諾(即未來契諾)不會影響負債在報告期的流動或非流動分類。然而，如果實體將負債結算推遲的權利取決於實體在報告期後十二個月內遵守契諾，實體應披露信息，使財務報表使用者了解負債在報告期後十二個月內變得可償還的風險。這包括有關契諾的信息、相關負債的賬面金額以及表明實體可能難以遵守契諾的事實和情況(如有)。

於本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無產生重大影響。

已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂的國際財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	金融工具的分類與計量的修訂 ³
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	依賴自然能源生產電力的合同 ³
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 ¹
國際財務報告準則會計準則的修訂	國際財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ³
國際會計準則第21號的修訂	缺乏可交換性 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

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

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露載有財務報表的呈列及披露規定，將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列。該新訂國際財務報告準則會計準則繼承國際會計準則第1號中多項規定，並引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及界定的小計，在財務報表附註中披露管理層界定的績效指標，以及改進財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，國際會計準則第1號的若干段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利亦已作出輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂版將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表的呈列及未來財務報表的披露。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料

綜合財務報表的編製基準

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會計準則編製。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

於二零二四年十二月三十一日，本集團產生計息借貸總額人民幣14,321,000,000元，其中人民幣8,477,000,000元須自報告期結束後一年內償還。該等借貸以本公司若干子公司的股本權益以及本集團的資產作抵押。截至同日，本集團的現金及現金等價物為人民幣695,000,000元。

於二零二四年十二月三十一日，本集團尚未按原定還款期限償還若干計息貸款人民幣2,317,000,000元，而該等逾期貸款由賬面總值人民幣10,510,000,000元的庫存物業作抵押。報告期末後直至本報告日期，額外人民幣1,292,000,000元的計息貸款已逾期。該金額包括一筆由80,000,000美元及415,000,000港元（相當於人民幣958,000,000元）組成的銀團離岸貸款，其於二零二五年一月到期。截至本報告日期，逾期貸款總額（「逾期貸款」）為人民幣3,609,000,000元。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。若不採取措施改善本集團的現金狀況，本集團或並無充足營運資金以進行營運。鑑於該等情況，管理層已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及其可用的資金來源，以評估本集團是否有足夠的財務資源繼續持續經營。管理層已採取或將採取某些若干計劃及行動，以減輕本集團的流動資金壓力及改善其現金流量，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團正積極與多個現有貸款人協商延長計息貸款的還款期限，並已與多家銀行協商以獲得新資金來源；
- (ii) 本集團正積極與逾期貸款的貸款人磋商重組逾期貸款，並說服彼等不對本集團採取任何行動要求即時償還該等借貸的本金及利息。作為貸款重組的條件，本集團可能需要提供額外資產作為抵押品；
- (iii) 倘本集團無法說服逾期貸款的貸款人延長還款期或重組還款，本集團將尋求替代計劃以清償貸款。該等計劃包括可能被貸款人沒收抵押庫存物業及商業物業及出售本集團部分商業物業以產生流動資金償還貸款；
- (iv) 本集團將繼續積極調整其銷售及預售策略，以更緊密配合市場需求，努力實現最新的預算銷售及預售目標。本集團將與主要承包商及供應商就付款安排保持持續溝通，並符合所有必要條件以啟動預售；
- (v) 於二零二四年十二月三十一日，本集團於指定銀行帳戶持有受限制預售所得款項人民幣58,000,000元。經中國國土資源部批准後，該等資金可用於償還特定建設負債或項目貸款。本集團將密切監控其房地產開發項目的進度，確保預售協議項下銷售的物業及時竣工並交付，因而使受限制現金得以釋放以履行其他財務義務；及
- (vi) 於二零二四年十二月三十一日，本集團於指定銀行帳戶亦持有受限制銀行存款人民幣591,000,000元，與索賠額人民幣506,000,000元的建築負債有關。與承包商及供應商的持續磋商正在進行中，以解決該等負債及釋放受限制資金。

本公司董事已審閱本公司管理層編製的涵蓋自報告期末起不少於十二個月期間之本集團現金流量預測。彼等相信，經考慮上述計劃及措施，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金，並履行自報告期末起十二個月內到期的財務義務。因此，董事信納，按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，考慮到中國房地產行業的波動性，本集團管理層能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定性。本集團能否持續經營將取決於：

- (a) 成功延長現有計息借貸的還款期限及自金融機構獲得新融資，以及與逾期貸款的貸款人磋商達成協議以重組該等借貸，及本集團繼續遵守重組條款及條件的能力；及
- (b) 成功並及時實施調整其銷售及預售活動之計劃並符合所有必要條件以啟動預售，以及與主要承包商及供應商商定付款安排。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法繼續持續經營，並可能需要進行調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於該等綜合財務報表內反映。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用本集團的會計政策時，要求本公司的董事對於無法從其他來源清楚得知的資產和負債的賬面值作出判斷、估計和假設。估計和相關假設以歷史經驗和其他被視為相關的因素為基礎。實際結果可能與該等估計不同。

有關估計及相關假設將持續審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，修訂將僅於該期間確認，倘修訂同時影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策的重大判斷

以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出對於綜合財務報表內確認的金額造成最重大影響的重大判斷(下文所載該等相關估計除外)。

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

二零二四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7,896,000,000元(二零二三年：人民幣9,554,000,000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。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。

於二零二四年十二月三十一日，截至該日期止年度在應付稅項確認的應付土地增值稅約為人民幣5,258,866,000元(二零二三年：人民幣4,929,714,000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492,798,000元(二零二三年：人民幣572,209,000元)。

在建物業及已完工待售物業的撇減

管理層對在建物業及已完工待售物業的賬面值進行定期審閱。根據管理層的審閱，當估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將會對在建物業及已完工待售物業作出撇減。

於釐定已完工待售物業的可變現淨值時，管理層會以最近銷售交易以及把握當前市況的售價等當時市場數據作為評估基準。

就建物業而言，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最近銷售交易以及把握當前市況的售價、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。

於二零二四年十二月三十一日，已完工待售物業及在建物業的撇減金額為人民幣2,732,807,000元(二零二三年：人民幣2,316,039,000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

	截至二零二四年十二月三十一日止年度		
	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
貨品或服務類型			
物業銷售	14,104,591	—	14,104,591
酒店及配套服務	—	76,459	76,459
物業管理及其他服務	—	826,965	826,965
來自客戶合約的收益	<u>14,104,591</u>	<u>903,424</u>	<u>15,008,015</u>
租賃—租金收入			<u>267,920</u>
總收益			<u>15,275,935</u>

	截至二零二三年十二月三十一日 止年度		
	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
貨品或服務類型			
物業銷售	23,800,179	–	23,800,179
酒店及配套服務	–	61,102	61,102
物業管理及其他服務	–	800,428	800,428
來自客戶合約的收益	23,800,179	861,530	24,661,709
租賃—租金收入			270,956
總收益			24,932,665

(ii) 客戶合約的履約責任及收益確認政策

物業銷售

就物業銷售與客戶訂立的合約而言，該等合約所指明的相關物業乃基於客戶的規定而並無作其他用途。經計及相關合約條款、法律環境及相關判例後，本集團得出結論為本集團於向客戶轉讓相關物業前並無擁有可強制執行權利收取款項。因此，銷售住宅物業的收益於向客戶轉讓已建成物業的時間點確認，即於客戶取得該已建成物業的控制權，且本集團擁有即時權利收取付款及可能收取代價時確認。

本集團於簽訂買賣協議時向客戶收取合約價值15%至70%作為預付款項，合約價值的餘下部分預計將於協議簽訂日期起一至三個月內收取。有關預付款項計劃導致合約負債於整個物業興建期間確認。

本集團認為預付款項計劃包括重大融資成分，因此在考慮本集團的信貸特徵後，就貨幣的時間價值影響對代價的金額進行調整。由於該應計費用將增加興建期間的合約負債金額，其導致已建成物業的控制權轉讓予客戶時確認的收益金額有所增加。

酒店及配套服務

本集團的酒店及配套服務的履約責任主要為向住客提供住宿服務。來自住宿服務的收益隨時間確認，且進度乃按輸出法於入住住宿房間的期間內確認。於提供服務後，我們將就酒店及配套服務費向客戶出具發票。

物業管理及其他服務

來自物業管理及其他服務的收益隨時間確認。本公司定期(每月或季度計算期)向客戶出具物業管理服務費發票。

(iii) 分配至客戶合約剩餘履約責任的交易價格

於報告期間末，分配至剩餘履約責任(尚未履行或部分未履行)的交易價格及預計確認收益的期限如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業銷售		
一年內	17,111,145	22,499,633
超過一年但兩年內	14,708,206	24,381,150
超過兩年	3,256,435	3,962,344
	<u>35,075,786</u>	<u>50,843,127</u>

酒店及其他配套服務以及物業管理及其他服務的年期全部為一年或以下。按國際財務報告準則第15號所允許，並無披露獲分配至該等未履行合同的交易價格。

(iv) 租賃

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
就經營租賃：		
固定租賃付款	<u>267,920</u>	<u>270,956</u>

6. 其他收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
沒收違約金	44,235	4,200
政府補助(附註)	2,615	10,440
其他	<u>3,280</u>	<u>7,423</u>
	<u>50,130</u>	<u>22,063</u>

附註：政府補助金額指因本集團於區內進行業務活動而自中國當地地區機關收到的優惠補貼。

7. 其他收益及虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
匯兌虧損淨額	(16,635)	(66,401)
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益淨額	(1)	211
	<u>(16,636)</u>	<u>(66,190)</u>

8. 融資收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行存款利息收入	<u>19,810</u>	<u>19,399</u>

9. 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
計息貸款利息費用	1,002,603	809,789
租賃負債利息費用	21,020	26,502
合約負債利息費用	125,750	196,722
減：資本化的計息貸款利息	(664,946)	(736,247)
資本化的合約負債利息	<u>(125,750)</u>	<u>(196,722)</u>
	<u>358,677</u>	<u>100,044</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4.66% (二零二三年：5.11%) 計算得出。

10. 所得稅開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項		
－中國企業所得稅(「企業所得稅」)	582,263	848,795
－中國土地增值稅	<u>492,798</u>	<u>572,209</u>
	<u>1,075,061</u>	<u>1,421,004</u>
過往年度超額撥備		
－中國企業所得稅	<u>(6,796)</u>	<u>(5,381)</u>
遞延稅項	<u>(381,650)</u>	<u>(246,858)</u>
	<u>686,615</u>	<u>1,168,765</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(1,599,004)</u>	<u>(600,411)</u>
按中國適用企業所得稅率25%計算的稅項	(399,751)	(150,103)
就稅務而言不課稅收入的稅務影響	—	(2,407)
不可抵扣的稅項費用的稅務影響	103,931	235,441
應佔聯營公司業績的稅務影響	20,475	(2,314)
應佔合營企業業績的稅務影響	24,310	97,026
過往年度超額撥備	(6,796)	(5,381)
未確認稅務虧損的稅務影響	416,698	464,698
利用過往未確認的稅務虧損	(12,714)	(14,589)
未確認可扣減暫時性差異的稅務影響	170,864	117,237
年內中國土地增值稅撥備	492,798	572,209
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅的稅務影響	<u>(123,200)</u>	<u>(143,052)</u>
年內所得稅開支	<u>686,615</u>	<u>1,168,765</u>

11. 年內虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內虧損乃經扣除(計入)以下各項後達致：		
已出售物業成本	<u>13,531,146</u>	<u>21,326,885</u>
員工成本(包括董事酬金)	445,383	457,618
減：在建物業的資本化	<u>(135,491)</u>	<u>(111,467)</u>
	<u>309,892</u>	<u>346,151</u>
審計師酬金		
－審計服務	4,000	5,500
－非審計服務	<u>1,120</u>	<u>98</u>
	<u>5,120</u>	<u>5,598</u>
物業、廠房及設備折舊	35,876	44,560
無形資產攤銷	45	45
使用權資產折舊	26,050	25,830
合約成本攤銷	<u>96,301</u>	<u>222,826</u>
	<u>158,272</u>	<u>293,261</u>
在建物業及已完工待售物業的撇減	760,066	468,948
來自投資物業的租金總收入	267,920	270,956
減：因年內產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	(53,265)	(48,474)
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>(7,263)</u>	<u>(6,610)</u>
	<u>207,392</u>	<u>215,872</u>

12. 股息

二零二四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(二零二三年：無)。

13. 每股股份虧損

本公司擁有人應佔每股股份基本盈利按下列數據計算：

虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
就每股股份基本盈利而言的虧損 (本公司擁有人應佔年內虧損)	<u>(2,093,503)</u>	<u>(1,751,863)</u>
股份數目	二零二四年 千股	二零二三年 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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
與客戶合約有關的應收賬款		
－應收關聯方	47,582	52,369
－應收獨立第三方	158,045	190,701
	<u>205,627</u>	<u>243,070</u>
減：信貸虧損撥備	(37,784)	(16,596)
應收賬款，扣除信貸虧損撥備	<u>167,843</u>	<u>226,474</u>
其他應收款項		
－應收關聯方(附註i)	7,281,829	7,539,024
－應收非控股股東	4,859,284	5,018,956
－應收獨立第三方	5,526,972	6,273,646
－應收一名關聯方的代價	44,536	202,365
－應收一名獨立第三方的代價	285,049	285,049
	<u>17,997,670</u>	<u>19,319,040</u>
減：信貸虧損撥備	(934,268)	(963,494)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	<u>17,063,402</u>	<u>18,355,546</u>
向下列各項作出的預付款項		
－獨立第三方承包商	1,200,576	1,578,840
－關聯方	150,522	229,983
	<u>1,351,098</u>	<u>1,808,823</u>
就收購作開發用途的地塊所支付的按金	465,120	465,120
其他預繳稅款(附註ii)	1,570,460	1,544,365
總計	<u>20,617,923</u>	<u>22,400,328</u>

於二零二三年一月一日，與客戶合約有關的應收賬款的金額為人民幣401,785,000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) 其他預繳稅款主要指因預售若干物業而預繳的增值稅及附加稅。

本集團一般不會向客戶提供物業銷售信貸期，惟本集團在特定批准的情況下向主要客戶提供信貸期。於二零二四年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘包括賬面總值為人民幣63,740,000元(二零二三年：人民幣46,783,000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53,573,000元(二零二三年：人民幣38,954,000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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0-90 日	65,851	25,401
91-180 日	3,117	6,391
181-365 日	12,190	6,830
超過 365 日	86,685	187,852
	<u>167,843</u>	<u>226,474</u>

15. 應付賬款及其他應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付賬款		
－應付關聯方	1,153,384	1,382,551
－應付非控股股東	161	990
－應付獨立第三方	22,936,991	25,869,047
	<u>24,090,536</u>	<u>27,252,588</u>
應付關聯方非貿易賬款	7,320,514	7,527,942
其他應付稅項	2,066,138	1,565,673
應付利息	750,237	316,198
應付綠地控股代價	953,759	953,759
應付非控股股東款項	4,293,344	5,055,767
應付員工薪金及福利	155,713	142,128
其他應付款項及預提費用	11,214,210	11,588,357
	<u>26,753,915</u>	<u>27,149,824</u>
	<u>50,844,451</u>	<u>54,402,412</u>

以下為根據發票日期呈列的應付賬款賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0-90 日	11,016,069	19,424,554
91-180 日	3,119,131	346,095
181-365 日	2,514,468	1,636,312
超過 365 日	7,440,868	5,845,627
	<u>24,090,536</u>	<u>27,252,588</u>

應付賬款及其他應付款項主要為無抵押並須按要求償還。

16. 永久證券

於二零一六年七月二十七日(「發行日期」)，本集團發行本金總額為120,000,000美元的以美元計值的高級永久資本證券(「永久證券」)。永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用的分派率每半年期末收取以美元支付的分派。

永久證券僅對本集團施加在本集團酌情下償付本金或在若干情況下支付任何分派的合約責任，其實際上賦予本集團避免分發現金或其他金融資產以履行合約責任的無條件權利。因此，整項工具分類作權益，或倘有宣派則在宣派時當作權益股息。

誠如截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所披露，適用於永久證券的分派比率為：

- 就發行日期(包括該日)起至發行日期第五個週年日(「首個贖回日期」)(惟不包括該日)期間，為每年5.625%；及
- 就(a)首個贖回日期(包括該日)起至緊隨重設日期後(惟不包括該日)期間及(b)首個贖回日期後各重設日期(包括該日)至緊隨重設日期後(惟不包括該日)期間而言，為相等於(1) 4.50%、(2)國庫債券利率；及(3) 5.00%之總和的年利率。重設日期定義為首個贖回日期及首個贖回日期後每五個公曆年屆滿當日各日。國庫債券利率指美國聯邦儲備局理事會所公佈之緊接計算重訂日期前一星期之現行利率平均數。

由首個贖回日期至二零二四年十二月三十一日，本集團應用適用於永久證券的分派比率10.21%。

本公司已就本年度支付分派6,126,000美元(相當於人民幣43,521,000元)(二零二三年：12,252,000美元(相當於人民幣85,187,000元))。

一、行業回顧

二零二四年，全球經濟形勢仍然複雜多變。在貿易保護主義、地緣政治緊張局勢加劇等因素的影響下，全球經濟依然低迷，存在諸多不確定性。二零二四年是中國實現「十四五」規劃目標任務的關鍵一年，中國經濟總體呈現回暖向好態勢，總體運行平穩、穩中有進。

中國房地產市場在二零二四年經歷了深度調整，銷售和投資增速出現兩位數下跌，成為內需不足的主要因素。中央政府採取了一系列穩地產政策，從供需兩端發力，力求穩定市場。二零二四年九月中央政治局會議首次提出「促進房地產市場止跌回穩」，彰顯了中央穩定房地產市場的決心，標誌著政策基調將更為積極。

銷售市場方面，新房銷量同比跌幅收窄，核心城市成交升溫，尤其是十月、十一月新建商品房網簽成交面積連續兩個月同比和環比雙增長。投資市場方面，房地產投資同比加速下降，但供給減少有利於形成新的供需平衡。土地市場方面，成交規模整體萎縮，但一線城市土地市場升溫，土地出讓收入佔全國比重繼續上升。房企風險方面，銷售業績大幅下降，融資困難，信用風險仍未有效化解。

隨著多方面積極因素的累積，房地產行業有望迎來底部，但整體經濟的復蘇並不單純依靠房地產行業。貨幣政策的進一步鬆動，如二零二四年中央經濟工作會議定調的「適度寬鬆的貨幣政策」，以及財政政策、提振消費、股市、匯率等多方面因素，將共同影響房地產行業的走勢。

二、業務回顧

業績

二零二四年，在集團戰略方針的引領下，通過靈活應用創新機制有效應對了行業挑戰，不僅在核心業務領域實現了全方位佈局的深化，還在多個重點項目上展現了卓越的執行力與攻堅克難破局精神。公司在多元化突破與創新求變的導向下，不斷拓寬業務邊界，挖掘新的價值源泉，在深化內部改革、強化運營管理以及積極擁抱變化方面取得了顯著的成效。

依託綠地品牌和資源優勢，賦能新賽道業務，孵化「綠地智造」輕資產代建平台。從產品力、品牌力、項目管理、資源整合、全業態開發等各方面出發，聚焦與各地城投、國資平台合作，為客戶提供全產業鏈與全生命周期管理服務，打造一批代建標竿項目，引領行業新發展。

在回顧年度內，綠地香港共榮獲行業獎項10項，其中國際獎項2項，國內獎項8項。在住房租賃領域，菁舍憑藉卓越經營與品牌影響力，斬獲住房租賃行業「奧斯卡」廣廈大獎及多項行業重要獎項，如「全國集中式品牌公寓top10」「模式創新領航品牌」等。在代建業務方面，綠地智造榮獲「中國房地產政府代建領先品牌」大獎。設計創新上，無錫玖禮檀樾項目售樓處榮獲法國設計獎鉑金獎，綠地香港·杉禾田晶舍項目獲繆斯設計獎住宅大區金獎。綠地香港堅守精工質量，從技術和建造管控上不斷升級，讓產品持續保持多變而長久的生命力，以實際行動踐行質量與美好的「可持續發展」，助力企業不斷提升品牌美譽度。

截至二零二四年十二月三十一日止十二個月（「回顧年度」），本集團的合約銷售約為人民幣9,208,000,000元，已售合約總建築面積則約為998,633平方米。總收益約人民幣15,276,000,000元，較去年同期減少約38.7%。現金及現金等價物餘額（包括受限制現金）約為人民幣1,373,000,000元。本集團擁有人應佔淨虧損約為人民幣2,094,000,000元，同比增加約20%。本集團擁有人應佔每股基本虧損為人民幣0.76元。董事會建議不派發截至二零二四年十二月三十一日止十二個月之末期股息。

在回顧年度，已售出及交付項目的總建築面積為1,164,560平方米，較去年同期減少約36%。平均售價約為每平方米人民幣11,529元。物業銷售收益約為人民幣14,105,000,000元，較去年同期減少約41%。於二零二四年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零二四年 售出及 交付概約 建築面積	二零二四年 確認的概約 銷售額	平均售價
		平方米	人民幣千元	人民幣元／ 平方米
物業	無錫	155,241	2,927,552	18,858
	鹽城	186,880	1,948,318	10,425
	杭州	77,930	1,891,758	24,275
	昆明	118,818	1,519,848	12,791
	嘉興	109,995	1,045,508	9,505
	蘇州	55,788	898,551	16,107
	南寧	138,899	611,854	4,405
	常熟	51,441	549,334	10,679
	廣州	16,045	384,282	23,950
	佛山	29,837	228,878	7,671
	廣德	31,031	223,059	7,188
	深圳	24,629	176,517	7,167
	陽江	27,793	143,718	5,171
	湛江	19,570	130,941	6,691
	揭陽	30,065	116,642	3,880
	清遠	16,955	108,119	6,377
	江門	14,829	104,541	7,050
	紹興	10,522	77,494	7,365
	海口	6,309	73,314	11,620
	汕頭	7,390	65,890	8,916
	欽州	10,586	63,241	5,974
	茂名	14,538	53,705	3,694
	其他	9,469	82,606	8,724
	小計	<u>1,164,560</u>	<u>13,425,670</u>	<u>11,529</u>

項目	城市	二零二四年確認的
		概約銷售額 人民幣千元
車位	廣州	215,953
	無錫	169,946
	嘉興	86,835
	杭州	79,390
	佛山	65,798
	南寧	5,211
	昆明	23,478
	紹興	20,844
	其他	11,466
	小計	678,921
	總計	14,104,591

創新營銷方式 推動合約銷售

二零二四年，房地產市場迎來政策微調與需求釋放的雙重影響，促使房企優化產品與服務，以創新和質量贏得市場。本集團始終堅守著「創造美好生活方式」的初心與使命，以領先的經營模式，不斷成長壯大，持續創新突破，打造了一系列高品質的產品和服務。以「1+2+3+X」的核心戰略為指引，不僅在傳統房地產業務上優質發展，還在商業運營、物業服務、長租公寓、代建管理、美居家裝、文旅管理以及康養服務等多個領域拓展業務，致力於構建一個多元化的綜合產業集團。本集團以創新營銷策略為核心，融合政策與節日經濟，提升轉化率；商辦招商激活市場；大單銷售亮眼，欽州項目銷量、均價提升；引入ESG理念，打造智慧宅，檀宮首秀成功；義烏、周浦項目運營效率優化，實現銷售業績穩步增長。

本集團本年的合約銷售金額約人民幣9,208,000,000元，對應合約銷售面積為998,633平方米，整體銷售表現符合預期。本集團合約銷售額的主要來源分佈於江蘇、廣東、浙江及廣西等重點區域的項目。本期間合約平均售價約為人民幣9,221元／平方米。

加大力度完成保交付任務

回顧年度，房地產市場仍處於調整過程當中，在市場與政策雙重壓力下，交付挑戰加劇，綠地香港積極應對，全力爭取財務紓困，優化供應鏈協作，重點項目一線駐守，增強市場信心。通過一系列扎實有效的舉措，確保施工進度，兌現高質量交付承諾。集團聚焦專項重點攻堅，二零二四年精準施策，交付攻堅成效顯著。

二零二四年，綠地香港實現了全國多地多個項目的盛大交付，全年交付面積達163萬平方米，重點項目如綠地香港鹽城新天地、富陽綠地·潮悅江山城、嘉興雲縵世家、湛江綠地新里·海玥公館、雲南巫家壩428公館等。

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

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

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

在運營方面，綠地香港積極探索，聚焦產品與客戶鏈接，快速實現產品升級，集團採取了多項措施確保高質量交付和運營效率。

此外，綠地香港還通過優化管理結構，提升組織內在動力、活力和競爭力，積極推進企業從追求規模發展向聚焦效益模式轉變，回歸行業本質。在財務方面，綠地香港保持了穩健的財務基本面，持續壓降有息負債，淨有息負債率保持在較低水平，有效利息成本也維持在行業低位。

長租業務

綠地香港把握時代發展機遇，聚焦國家發展戰略，服務城市發展、服務民生需求，圍繞「創造美好生活方式」的願景，深化「1+2+3+X」發展戰略。集團聚焦長三角區域深耕細作，創新推出「長租+短租」混合運營模式，顯著提升資產運營效率與盈利能力。同時積極體系內資產盤活，加速資金回籠，不斷突破長租業務的發展邊界。

「菁舍」作為綠地香港開展租賃住房業務的租賃住房品牌，致力於為都市菁英提供質量、舒適、時尚的居住空間，是國內領航創新的租賃住房資管平台。秉承國家「住有所居」政策號召，綠地菁舍緊緊圍繞「深耕北上廣深一線城市，聚焦區域核心城市」的發展戰略，在上海、南京、杭州等城市管理規模已近萬間，出租率長年保持93%以上。依托「國有體制+市場機制」的獨特優勢以及「重+輕」的發展模式，不斷探索租賃住房產業發展新生態。二零二四年八月，綠地香港菁舍憑藉領先的經營水平和出色的品牌影響力，榮獲住房租賃行業「奧斯卡」廣廈大獎。

大力發展專業長租機構是加快建立租購並舉的住房制度、加快構建房地產發展新模式的重要抓手。本集團結合國家大力發展假日經濟的政策導向，長短租業務綜合發展。要聚焦一線及區域核心城市，加快拓展步伐，快速擴張業務規模。目前以輕資產委託管理模式為主，未來要探索成立長租業務發展基金，R4租賃用地投資和非改居物業的收購，形成「融投管退」

的業務閉環。建立完善產品線，打造標準化青年社區、品質型白領公寓、輕奢型服務式公寓三大核心產品，解決不同客群的居住需求；持續創新商業模式，以私域流量為支撐，打造增值服務體系，形成新的業績和利潤增長點。

商業運營

綠地香港始終堅持著「房地產+商業」雙引擎戰略，著力於年輕、時尚、潮趣、人文的商業價值深挖，傾力打造義烏綠地朝陽門、南寧289·上海天地、廣州綠地繽紛城等多個地區標竿商業項目。綠地香港夯實商業的規劃定位、招商運營、市場推廣及物業管理等細化管理。以產品線思維作為規範化、標準化和專業化的起始點，以消費者為導向創立創新型產品線，秉持「產品+服務+運營」的理念深耕發展。

集團致力加大對產品的研究，尋求突破。通過自持轉散售、商辦轉性、規劃調整等方式，推動銷售去化。產品研發條線積極走出去研究借鑒適銷對路的產品，加快推出升級調改的新產品。

戰略合作

回顧期內，綠地香港發力打造城市建設運營集成服務平台、全面賦能代建業務升級的最新成果，主動應對市場變化，深化業務轉型、強化業務生態體系。二零二四年七月二十四日，綠地香港與旗峰紫荊簽署戰略合作協議，雙方將重點圍繞地產代建、城市更新、項目管理等領域開展緊密合作。回顧期內，綠地香港在集團的「二次創業」戰略指導下，不斷優化傳統業務並積極拓展新興領域，以實現公司的全面轉型升級。作為響應「健康中國」國家戰略的一部分，綠地香港正在加速推進在康養領域業務發展。二零二四年八月一日，綠地香港與江蘇耘林集團簽署戰略合作協議，雙方將重點圍繞養老公寓新模式和發展康養產業等領域開展緊密合作。

物業服務

集團二零二四年核心業務呈現高質量發展態勢：營業收入實現穩健增長，在管項目版圖加速擴容，服務觸點數量持續攀升，保障十餘批次項目高品質交付。通過深化客戶服務體系建設，創新打造自有數字化平台，私域流量矩陣效能全面激活，疊加多業態經營模式創新，實現經營效益顯著釋放，企業綜合服務能力躍升新能級，行業標竿地位持續鞏固。

土地儲備

二零二四年，綠地香港保持深耕長三角與大灣區，重點佈局一線城市，提升區域的運作能力，亦採取謹慎投資的策略。截至二零二四年十二月三十一日止，本集團擁有充沛優質的土地儲備，約達17,700,000平方米，主要集中在核心城市，足夠支持未來幾年的發展需求。

展望

面對當前經濟形勢，中央經濟工作會議提出，強調二零二五年重點任務之一就是「持續用力推動房地產市場止跌回穩」。中央經濟會議明確指出二零二五年要持續用力推動房地產市場止跌回穩。加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。合理控制新增房地產用地供應，盤活存量用地和商辦用房，推進處置存量商品房工作。推動構建房地產發展新模式，有序搭建相關基礎性制度。發揮好貨幣政策工具總量和結構雙重功能，適時降准降息，保持流動性充裕。中央一以貫之的定調為二零二五年房地產市場的發展指明了方向，「房地產市場止跌回穩」將是政策發力和檢驗政策效果的重點，預期在更加積極的財政和適度寬鬆的貨幣政策加力穩經濟、保就業之下，對房地產行業的影響也更加積極，短期為市場止跌回穩提供強有力支撐。

二零二五年，國內經濟和房地產行業向好的趨勢明確而堅定，房地產市場平穩健康是經濟發展不可撼動的基石。無論是從「穩住樓市股市」還是從「持續用力推動房地產市場止跌回穩」來看，明年房地產行業寬鬆政策環境的主基調不變，將繼續發力穩主體、穩需求和穩預期。因此，綠地香港將在集團的統一部署下，不斷深化改革，全面推動業務轉型升級，按照「1+2+3+X」的未來五年發展戰略，從「優化結構、做優主業、強化協同、多元發展」四個方面精準施策：房地產業務圍繞「3+3」工作任務，聚焦專項攻堅，全力扭轉局面，重塑發展勢能；智造(代建)與美居兩個業務協同發展；商業、物業、長租三個業務快速發展；文旅等其他業務起步發展，搶抓市場機遇，積極推進市場化拓展，提高精細化管理，推進業務規模和經營效益不斷提升。管理水平和能效進一步提高，不斷凝聚力量，做綠地高質量發展的排頭兵和創新轉型的先行者。

未來，綠地香港要緊緊圍繞集團「穩經營、促轉型、防風險」工作主線，以更大力度落實「盤活存量、增加流量、用好變量、提升質量、穩定總量」的基本方略，狠抓重點工作攻堅持續提升老賽道，開闢新賽道，為高質量發展提供多元而強勁的動力支撐。

此外，綠地香港一直以來都致力於穩健的財務管理。集團將持續加強現金流管理，緊密監控物業項目的財務回報和現金回款，以確保有足夠的現金儲備。同時，也會優化債務結構，以保持良好的財務狀況。綠地香港將持續提升精益管理水平，提高整個集團的競爭力和市場影響力，為業務的長期發展奠定堅實的基礎。

隨著二零二五年的到來，綠地香港將積極擁抱行業變革，探索多元化發展的新機遇。通過深化內外部合作，拓寬資源網絡，構建更加穩固的生態系統，致力於為股東、客戶和社會創造更大價值，推動城市更新與區域發展的深度融合，為城市化進程貢獻力量。

財務表現

收益

本集團於二零二四年的總收益約為人民幣15,276,000,000元，較二零二三年的約人民幣24,933,000,000元減少約38.7%，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，二零二四年的物業銷售產生收益約人民幣14,105,000,000元(二零二三年：約人民幣23,800,000,000元)，佔總收益約92%，較去年減少約41%。本集團來自其他分部的收益包括酒店運營收入、物業管理及其他相關服務以及租賃物業的租金收入。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售及建築管理服務	14,104,591	23,800,179	(9,695,588)
物業管理及其他相關服務	826,965	800,428	26,537
酒店及相關服務	76,459	61,102	15,357
租金收入	267,920	270,956	(3,036)
總計	15,275,935	24,932,665	(9,656,730)

銷售成本

銷售成本約人民幣14,480,000,000元，二零二三年則為約人民幣22,363,000,000元，減少約35%。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

毛利由二零二三年約人民幣2,570,000,000元，減少至約人民幣796,000,000元，主要由於房地產市場持續低迷；而毛利率則由10%下降至5%。

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支由二零二三年約人民幣161,000,000元虧損增加至二零二四年約人民幣174,000,000元，其主要包括回顧年度內外匯虧損。

經營開支

由於本集團費用支出控制的有效管理，行政費用和銷售及市場推廣成本減少至人民幣434,000,000元及人民幣436,000,000元，分別按年減少約13%及34%。二零二三年分別為人民幣498,000,000元及人民幣660,000,000元。

融資成本

融資成本由二零二三年的人民幣100,000,000元增加至二零二四年的人民幣359,000,000元。

投資物業公允價值變動

本集團錄得投資物業公允價值虧損約人民幣841,000,000元，而二零二三年同期則為虧損約人民幣1,015,000,000元，公允價值虧損主要由於義烏、佛山、上海、蘇州及海口項目價值下跌所致。

所得稅開支

所得稅由二零二三年的人民幣1,169,000,000元下跌約41%至二零二四年的人民幣687,000,000元，主要由於收益減少所致。

期內及本公司擁有人應佔溢利

年內及本公司擁有人應佔虧損分別約為人民幣2,286,000,000元及人民幣2,094,000,000元，較二零二三年約人民幣1,769,000,000元及約人民幣1,752,000,000元分別增加約29%及20%，主要由於交付物業減少及房地產業務結轉毛利率下降。

財務狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣17,152,000,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣20,058,000,000元)。總資產約為人民幣114,470,000,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣128,236,000,000元)，而總負債約為人民幣97,318,000,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣108,178,000,000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。

於二零二四年，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75%(二零二三年十二月三十一日：58%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣1,373,000,000元，借款總額為人民幣14,321,000,000元，權益基礎為人民幣17,152,000,000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

於二零二四年，本集團抵押賬面值約為人民幣30,528,000,000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14,286,000,000元。

財務擔保

於二零二四年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>17,864,327</u>	<u>18,546,610</u>

資本承擔

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
物業發展業務： －已訂約但未撥備	<u>12,444,597</u>	<u>12,888,702</u>

人力資源

於二零二四年，本集團總共僱用2,364名僱員(二零二三年：2,775名僱員)，其中801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二零二四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」)將於二零二五年六月二十七日(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。本公司將於二零二五年六月二十四日(星期二)至二零二五年六月二十七日(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，必須於二零二五年六月二十三日(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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文，惟下文所述的守則條文第C.2.1條及第F.2.2條除外。守則條文第C.2.1條規定主席與行政總裁的角色應予區分，且不應由一人同時兼任。自二零二四年五月十七日起至二零二四年十二月三十一日，董事會主席及本公司行政總裁均由駱蔚峰先生擔任。董事會認為結合兩個角色有助有效率地制定及實施本集團的策略及政策，而有關結合併無損害本集團的企業管治常規。由董事會管理本公司事務可確保權力與權限之間的平衡，而董事會定期舉行會議，以討論及釐定有關本集團營運的事宜。守則條文第F.2.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於需要處理其他業務，故未有出席本公司於二零二四年六月二十七日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二四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，截至二零二四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二零二四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

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的業績初步公告的財務數字已獲本集團審計師德勤•關黃陳方會計師行同意為本集團截至二零二四年十二月三十一日止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本初步公告發表任何核證。

審計意見

綜合財務報表已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。獨立核數師已就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表於獨立核數師報告內的與持續經營相關的重大不確定性一節發表無保留意見。獨立核數師報告摘要載於下文「核數師報告摘要」一節。

核數師報告摘要

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

與持續經營相關的重大不確定性

敬請垂注綜合財務報表附註3，其顯示於二零二四年十二月三十一日，貴集團計息貸款為人民幣8,477,000,000元，須於報告期結束後一年內償還，而銀行結餘及現金為人民幣695,000,000元。此外，於二零二四年十二月三十一日，貴集團尚未按原定還款期限償還部分計息貸款人民幣2,317,000,000元。報告期末後直至本報告日期，額外人民幣1,292,000,000元的計息貸款已逾期。上述情況顯示存在重大不確定性，可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。若不採取措施改善貴集團的現金狀況，貴集團或並無充足營運資金以進行營運。誠如附註3所述，該等情況(連同附註3所載的其他事宜)顯示存在重大不確定性，可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。我們就此事宜的意見並無作出修訂。

上述獨立核數師報告摘要中「綜合財務報表附註3」於本公告附註3披露。

刊發年度業績及年報

本初步公告已刊發於港交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)。二零二四年年報將刊發於上述網站，並於二零二五年四月寄發予股東。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席兼行政總裁
駱蔚峰

香港，二零二五年三月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為駱蔚峰先生、王偉賢先生、吳正奎先生、王煦菱女士、李偉博士及李永強先生；及本公司獨立非執行董事為關啟昌先生、方和先生、太平紳士及郭淳浩先生。