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分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)

截至二零二四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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度的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	3	3,713,887	6,117,628
銷售成本		<u>(3,562,953)</u>	<u>(4,541,374)</u>
毛利		150,934	1,576,254
其他收入	4	47,987	61,795
其他收益及虧損	5	(335,155)	124,167
銷售開支		(151,852)	(256,400)
行政開支		(462,735)	(454,252)
轉撥待售物業至投資物業之公允價值變動確認		-	60,586
投資物業的公允價值變動		(2,897,666)	(1,212,128)
融資成本	6	(2,049,474)	(1,744,114)
應佔一間合營公司業績		-	(1)
除稅前虧損	7	(5,697,961)	(1,844,093)
所得稅抵免(開支)	8	<u>264,307</u>	<u>(288,294)</u>
年度虧損		<u><u>(5,433,654)</u></u>	<u><u>(2,132,387)</u></u>
以下人士應佔年度虧損：			
本公司股東		(5,171,433)	(2,126,475)
非控股權益		<u>(262,221)</u>	<u>(5,912)</u>
		<u><u>(5,433,654)</u></u>	<u><u>(2,132,387)</u></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><u>(100.69)</u></u>	<u><u>(41.71)</u></u>
— 攤薄		<u><u>(100.69)</u></u>	<u><u>(41.71)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

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
年度虧損	<u>(5,433,654)</u>	<u>(2,132,387)</u>
其他全面收益(開支)		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
匯兌產生的換算差額	(131,090)	(95,762)
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>156,923</u>	<u>(1,417)</u>
年度其他全面收益(開支)	<u>25,833</u>	<u>(97,179)</u>
年度全面開支總額	<u>(5,407,821)</u>	<u>(2,229,566)</u>
以下人士應佔全面開支總額：		
本公司股東	(5,138,814)	(2,224,180)
非控股權益	<u>(269,007)</u>	<u>(5,386)</u>
	<u>(5,407,821)</u>	<u>(2,229,566)</u>

綜合財務狀況報表

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
非流動資產			
投資物業		38,258,781	40,827,347
物業、廠房及設備		799,449	816,941
商譽		-	231,602
於一間合營公司的權益		6,051	6,051
應收一間合營公司款項		501,179	522,318
按公允價值計入其他全面收益之股本工具		524,303	370,074
受限制銀行存款及抵押銀行存款		259,602	2,286,517
遞延稅項資產		612,893	493,963
		<u>40,962,258</u>	<u>45,554,813</u>
流動資產			
發展中待售物業		49,071,485	46,947,897
待售物業		4,594,435	4,756,369
其他存貨		733	1,231
應收賬款	11	68,174	54,537
已付按金、預付款項及其他應收款項		5,637,356	6,411,542
可收回稅款		208,015	56,048
受限制銀行存款及抵押銀行存款		2,446,765	1,243,776
銀行結餘及現金		597,456	486,345
		<u>62,624,419</u>	<u>59,957,745</u>
流動負債			
應付賬款	12	4,444,260	5,020,886
應計費用、已收按金及其他應付款項		9,034,281	8,121,633
合同負債		8,926,083	4,186,927
租賃負債		55,951	19,178
稅項負債		2,475,815	2,436,286
借貸		30,633,249	18,041,658
境內公司債券		129,821	844,575
可換股債券債務部分		142,213	119,898
可換股債券衍生工具部分		-	2,479
其他流動負債		3,599,392	585,960
		<u>59,441,065</u>	<u>39,379,480</u>
流動資產淨值		<u>3,183,354</u>	<u>20,578,265</u>
總資產減流動負債		<u>44,145,612</u>	<u>66,133,078</u>
非流動負債			
借貸		1,828,128	16,214,154
境內公司債券		845,265	129,716
租賃負債		317,414	182,265
遞延稅項負債		3,633,509	3,984,379
其他非流動負債		13,540,093	16,233,540
		<u>20,164,409</u>	<u>36,744,054</u>
資產淨值		<u>23,981,203</u>	<u>29,389,024</u>
股本及儲備			
股本		46,702	42,465
儲備		17,992,912	23,135,963
本公司股東應佔權益		18,039,614	23,178,428
非控股權益		5,941,589	6,210,596
權益總額		<u>23,981,203</u>	<u>29,389,024</u>

附註：

1. 一般資料及編製基準

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。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。就編製綜合財務報表而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者之決策，該等資料則被視為屬重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例的適用披露規定。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額人民幣5,434百萬元，於二零二四年十二月三十一日，本集團的借貸人民幣30,905百萬元（包括銀行及其他借貸人民幣30,633百萬元、可換股債券債務部分人民幣142百萬元及境內公司債券人民幣130百萬元）須於報告期末一年內償還，其中人民幣30,485百萬元因觸發違約或交叉違約而變為隨時可被要求償還。於同日，本集團的現金及現金等價物為人民幣597百萬元。此外，由於本公司一家附屬公司發行的若干票據及就本公司提供的票據擔保的若干財務責任違約，一名貸款人（「貸款人A」）於二零二五年二月四日向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提出針對本公司的清盤呈請。

鑒於上述情況，本公司董事已採取多項計劃及措施，以改善本集團的流動資金及財務狀況、重組現有借貸及反對貸款人A提出的清盤呈請，包括：

- (i) 本集團正就清盤呈請向法律顧問尋求法律意見，以堅決反對清盤呈請，從而避免清盤呈請獲高等法院確認而導致清算；
- (ii) 本集團已委任財務顧問及法律顧問（「該等顧問」）協助其重組境外銀行及其他借貸，以在實際可行情況下盡快與所有利益相關方（包括「貸款人A」）達成一致同意的解決方案；
- (iii) 本集團一直積極與現有貸款人磋商重續或延期償還本集團的借貸，直至本集團能夠獲取足夠資金償還為止；
- (iv) 本集團將繼續通過動用已獲批貸款額度提取所需資金，並積極與若干金融機構磋商，以取得新貸款完成／展開現有／新的物業發展項目；
- (v) 本集團將繼續積極努力就其現有發展項目以當前市價實現最新的預算銷售及預售數量；
- (vi) 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；及
- (vii) 本集團將繼續尋求機會出售其物業以產生更多現金流入，從而改善流動資金。

本公司董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自二零二四年十二月三十一日起不少於十二個月的期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並支付其於二零二四年十二月三十一日起計十二個月內到期的財務責任。因此，本公司董事信納，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管上文所述，本集團管理層能否實行上述計劃及措施並持續經營業務仍有重大的不確定因素，這取決於本集團能否透過以下各項產生足夠的現金流量：(i)成功取得貸款人的同意，堅決反對清盤呈請，避免清盤呈請獲高等法院確認而導致清算；(ii)成功及時完成其境外銀行及其他借貸的債務重組；(iii)成功與本集團的現有貸款人磋商重續或延期償還本集團的借貸；(iv)成功及時為合資格的項目取得項目發展貸款；(v)成功執行本集團的業務策略計劃，包括加快銷售物業和及時向賣方付款；及(vi)成功出售本集團的物業。

倘本集團未能實現上述計劃及措施的組合，或清盤呈請獲高等法院確認，則本公司董事按持續經營基準編製綜合財務報表未必恰當。所呈報的財務資料將須作出潛在調整，包括但不限於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」)頒佈並於二零二四年一月一日開始之本集團年度期間強制生效之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16號(修訂本)	售後回租之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂本
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

除下文所述者外，於本年度應用所有其他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 應用香港財務報告準則第16號(修訂本)售後回租之租賃負債之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本就符合香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益(「香港財務報告準則第15號」)的規定而將作為出售入賬的售後回租交易增加後續計量規定。該等修訂本要求賣方—承租人釐定「租賃付款」或「經修訂租賃付款」，以致賣方—承租人將不會確認與賣方—承租人保留的使用權有關的收益或虧損。該等修訂本亦澄清，應用有關規定並不妨礙賣方—承租人於損益中確認與其後部分或全部終止租賃有關的任何收益或虧損。

根據過渡條文，本集團已對本集團於首次應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)後作為賣方—承租人訂立的售後回租交易追溯應用新會計政策。應用該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。

2.2 應用香港會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂本(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號(修訂本)附帶契諾之非流動負債(「二零二二年修訂本」)之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。二零二零年修訂本為評估從報告日期起延遲至少十二個月結算的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 指定將負債分類為流動或非流動應基於報告期末已存在的權利。具體而言，分類不應受到管理層有意或預期在12個月內清償負債所影響。
- 澄清可採用轉讓現金、貨品或服務或實體自身之股本工具予交易對手的方式清償負債。倘負債之條款可由交易對手選擇通過轉讓實體自身之股本工具進行結算，則僅當該實體應用香港會計準則第32號金融工具：呈列將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。

就自報告日期起延遲至少十二個月結算之權利(以遵守契諾為條件)而言，二零二二年修訂本具體澄清，僅實體須於報告期末或以前遵守之契諾會影響實體將結算負債期限延遲至報告日期後至少十二個月之權利，即使遵守契約的情況於報告日期後方會獲評估。二零二二年修訂本亦訂明，實體須於報告日期後遵守之契諾(即未來契諾)並不會影響負債於報告日期被分類為流動或非流動。然而，倘實體必須在報告期後十二個月內遵守契諾方能享有延遲結算有關負債之權利，則實體須披露資料，以協助財務報表使用者了解負債可能在報告期後十二個月內變成應付之風險。這將包括有關契諾的資料、相關負債的賬面值，以及顯示實體可能難以遵守契諾的事實及情況(如有)。

根據過渡條文，本集團已就分類負債為流動或非流動追溯應用新會計政策。於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業銷售	2,627,934	5,010,846
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	419,543	405,928
來自客戶合約的收益	3,047,477	5,416,774
租金收入	666,410	700,854
	3,713,887	6,117,628
<i>確認來自客戶合約收益的時間</i>		
某個時間點確認	2,627,934	5,010,846
隨著時間確認	419,543	405,928

— 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包含重大融資組成部分，因此就貨幣時間值的影響對代價金額作出調整，當中經考慮本集團的信貸特性。由於此項應計費用令施工期內的合約負債金額增加，故此當轉讓已完成物業控制權予客戶時，所確認的收入金額亦將會增加。

— 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、公寓及停車場租賃
- 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：

截至二零二四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	2,627,934	666,410	419,543	3,713,887
分類間收益	—	11,583	176,117	187,700
分類收益總額	<u>2,627,934</u>	<u>677,993</u>	<u>595,660</u>	<u>3,901,587</u>
可呈報分類業績	<u>(603,510)</u>	<u>624,089</u>	<u>130,355</u>	<u>150,934</u>

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>
可呈報分類業績	<u>818,476</u>	<u>648,257</u>	<u>109,521</u>	<u>1,576,254</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發展中待售/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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
可呈報分類業績	150,934	1,576,254
轉撥待售物業至投資物業之公允價值變動確認	-	60,586
投資物業的公允價值變動	(2,897,666)	(1,212,128)
其他收入	47,987	61,795
其他收益及虧損	(335,155)	124,167
物業、廠房及設備折舊	(61,313)	(60,313)
融資成本	(2,049,474)	(1,744,114)
應佔一間合營公司業績	-	(1)
公司開支	(553,274)	(650,339)
除稅前綜合虧損	(5,697,961)	(1,844,093)

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產		
房地產開發及銷售	61,215,269	60,546,892
商業物業投資與經營	39,131,259	41,743,579
綜合服務	361,943	385,757
可呈報分類資產	100,708,471	102,676,228
商譽	-	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」)	524,303	370,074
銀行結餘及現金	166,407	129,760
受限制銀行存款及抵押銀行存款	705,415	594,447
遞延稅項資產	612,893	493,963
於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項	507,230	528,369
已付按金、預付款項及其他應收款項	17,871	27,815
應收關聯人士款項	95,780	187,804
應收非控股權益款項	10,006	12,881
公司資產	238,301	259,615
綜合總資產	103,586,677	105,512,558

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」)。截至二零二四年及二零二三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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國內地	30,655,657	32,513,460
香港	7,698,205	8,390,452
美國	165,156	173,378
柬埔寨	539,212	566,998
	<u>39,058,230</u>	<u>41,644,288</u>

附註：非流動資產不包括商譽、於一間合營公司的權益、應收一間合營公司款項、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

截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息收入	19,599	32,983
股息收入	26,248	22,808
政府補貼(附註)	2,140	6,004
	<u>47,987</u>	<u>61,795</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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收賬款減值虧損確認淨額	(4,990)	(3)
應收一間合營公司款項減值虧損確認	(21,139)	-
應收關聯人士款項減值虧損確認	(93,610)	-
商譽減值虧損確認	(231,602)	-
匯兌收益淨額	13,118	61,116
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	2,488	52,050
境內公司債券之非重大變更收益	-	311
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(4)	2
其他	584	10,691
	<u>(335,155)</u>	<u>124,167</u>

6. 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息：		
銀行及其他借貸	3,007,178	2,723,515
可換股債券	24,561	79,625
境內公司債券	84,182	162,041
租賃負債	29,278	15,966
合同負債	359,155	-
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額(附註)	(1,095,725)	(1,237,033)
合同負債利息資本化	(359,155)	-
	<u>2,049,474</u>	<u>1,744,114</u>

附註：融資成本乃按年息率4.50%至24.00%(二零二三年：4.50%至24.00%)資本化。

7. 除稅前虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除稅前虧損乃經扣除(計入)：		
確認為開支的待售物業的成本	2,564,323	4,192,370
撇減發展中待售物業及待售物業(已計入銷售成本)	667,121	-
物業、廠房及設備折舊	61,364	60,465
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(51)	(152)
	61,313	60,313
投資物業所得租金收入總額	666,410	700,854
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	(42,321)	(52,597)
	624,089	648,257
短期租賃相關費用	3,859	4,510
核數師酬金	2,892	3,312
員工成本		
—董事薪酬	5,608	7,778
—薪金及其他實物利益	402,761	446,980
—確認為退休福利成本開支的金額	29,160	29,861
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的金額	(87,055)	(114,795)
	<u>350,474</u>	<u>369,824</u>

8. 所得稅(抵免)開支

	附註	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」)	(a)	108,185	296,151
– 分派股息的中國預扣稅		870	112,317
		<u>109,055</u>	<u>408,468</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	147,496	115,553
遞延稅項		(520,858)	(235,727)
所得稅(抵免)開支總額		<u>(264,307)</u>	<u>288,294</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。於截至二零二四年及二零二三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，於截至二零二四年十二月三十一日止年度按8.84%(二零二三年：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二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損的虧損	<u>(5,171,433)</u>	<u>(2,126,475)</u>
	二零二四年 千股	二零二三年 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	5,136,060	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>5,136,060</u>	<u>5,097,704</u>

計算截至二零二四年及二零二三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，由於截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自下列各項的應收賬款：		
– 客戶合約	38,372	36,317
– 租賃應收款項	35,490	18,845
應收賬款	73,862	55,162
減：信貸虧損撥備	(5,688)	(625)
	68,174	54,537

於二零二三年一月一日，來自客戶合約的應收賬款為人民幣41,360,000元。

應收賬款指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(二零二三年：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分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
1個月內	24,217	22,115
1至12個月	33,501	28,811
13至24個月	10,456	3,611
	68,174	54,537

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
1個月內	1,903,996	2,660,639
1至12個月	1,872,320	1,761,681
13至24個月	530,660	460,595
超過24個月	137,284	137,971
	4,444,260	5,020,886

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本公司之股東匯報本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的業務回顧及展望。

一、 2024年回顧

二零二四年是實現「十四五」規劃目標任務的關鍵一年，亦是中國經濟發展歷程中極不尋常、極不平凡的一年。面對外部壓力的不斷加大與內部困難增多，中國政府積極有效應對風險挑戰，一系列宏觀政策「組合拳」及時出台、發力顯效，推動中國經濟運行總體平穩、穩中有進，國內生產總值（「GDP」）比上年增長5.0%，達人民幣134.9萬億元。

地產市場依舊處於調整週期，房地產銷售和投資增速均出現兩位數下跌。中央政府政策聚焦穩市場、去庫存，「促進房地產市場止跌回穩」，在政策發力之下，第四季度出現小陽春，居民購房需求明顯回暖，樓市出現階段性企穩向好態勢，新房銷售和二手房成交量穩步上升，一線城市房價與地價止跌，商品房庫存去化週期縮短。

在此嚴峻的行業形勢下，綠景(中國)地產秉持「恒心持正，行穩致遠」初心，迎難而上，積極應對行業下行面臨的各種挑戰。地產開發方面，總施工面積約180萬 m^2 ，其中：新開工項目2個（面積11萬 m^2 ）、竣工項目3個（面積39萬 m^2 ）、交付項目2個（面積29萬 m^2 ）。

商業物業投資與經營方面，本集團堅定「住宅+商業」的雙輪驅動發展模式，以「NEO」和「佐陞」兩大核心商業品牌為依託，持續為集團帶來穩定租金收入和資產增值。年內，本集團通過出售綠景佐陞虹灣購物中心，進一步聚焦核心資源與資金，相關收益持續為集團現金流提供有力補充，進一步鞏固了集團的財務基礎，為本集團持續發展保駕護航。

綜合服務方面，繼續為住宅及商業物業的客戶及租戶精心打造涵蓋物業管理服務、酒店運營及其他增值服務的全方位綜合服務體系，通過多元並舉、協同共進的發展策略，進一步拓寬收入來源，夯實集團業務的多元根基。

但由於在當前不利的房地產市場環境下投資物業公允價值虧損增加、發展中物業及持作待售物業的減值虧損計提撥備所致，以及綠景白石洲項目一期未到收入結轉時點，集團在2024年錄得較大虧損。但因投資物業重估帶來的所謂業績下滑乃至虧損為非現金性財務調整，只在賬面顯示，並不直接影響企業的核心經營溢利或經營現金流量。

對於集團來說，其投資物業主要集中在深圳等一線城市核心地段，過去一年市場調整下，其物業也面臨了估值投資壓力，但考慮到這些物業在長期來看具有較高的區位價值和增值潛力，因此，即便短期因市場流動性不足導致其公允價值容易出現劇烈波動，仍然不影響其長期的價值潛力。

二. 挑戰與展望

挑戰

面對市場的不確定性，房地產銷售去化的延緩，保交樓的強制預售資金監管，資金週轉困難，現金流壓力日益增大是集團面臨的較大挑戰之一。這需要本集團必須更為精細的進行資金管理，以確保資金的安全。因此，集團會持續推動低效資產的出售，回籠更多現金，以加固集團的護城河。

在資金緊張的情況下，債務問題就會凸顯，本集團化被動為主動，積極採取有效的措施來化解短期的債務壓力。本集團與境外債權人溝通，希望能將債務進行重新的調整和優化。本集團相信，通過境外債務重組，使境外的債務結構將更加合理，集團業務經營將更加穩健，對集團履行對投資者、債權人、購房者、回遷戶以及其他社會各方的責任將更加有保障。

總的來說，2024年是集團充滿挑戰的一年。綠景中國當下的財務困境，僅僅是舊改模式長週期、重資產下的固有矛盾與行業流動性危機疊加的結果，但集團備手充分，具備較強的風險應對能力。集團積極謹慎應對每一個問題，每一個挑戰，保證集團的穩步發展，回饋員工、被搬遷業主、股東、社會的信任與支持。

展望二零二五年，政策加大力度有望帶動預期修復，但房地產市場恢復仍面臨諸多挑戰，整體或仍處於築底階段，然而在市場成交趨於活躍、房價逐步回穩、房地產相關行業有所好轉等正向變化的推動下，政策的協同發力與持續用力可將制約房地產持續修復的堵點逐一突破，促進房地產市場的平穩健康發展，於危機中孕育生機，持續破浪前行。

應對二零二五的發展，本集團積極主動調整策略，主要包括三個方面：一、收縮戰線，聚焦集團資源做好五個優質項目的開發；二、加強資產經營能力，在經營性物業上發力，實現動能切換；三、精耕細作城市更新細分領域，強化地位。

根據二零二五年國家政策展望，城市更新的市場地位明顯提高，在新一輪經濟穩增長方面，城市更新將發揮更大的「擴內需」導向作用，有效推動各地的城市更新行動進一步加速。在政策的扶持下，城市更新進入黃金發展期，創造更多市場機遇。本集團將依託四十年城市更新經驗積累，積極把握大灣區範圍內的城市更新機遇，深化推進舊改，以「科技+地產」迎合未來灣區城市功能迭代升級的需求，充分運用最新科技，提高開發、運營的效能。房地產的高利潤時代已經過去，需要持續發揮經營性物業對集團收入的穩定器作用，持續為集團業績做貢獻；逐步實現動能轉換，增強經營物業的經營作為業績穩定器的托底作用。且本集團手握大量核心資產的優勢，也具備較大資產騰挪空間。

面對債務問題，本集團也正在會同財務顧問、律師團隊，與各債權人探討、緊密溝通債務重組方案。按照當前地產行業眾多上市房企的做法，通過推動境外債務重組，緩解流動性緊張，更好地集中資源做好集團的經營、五個優質項目的開發及「保交樓」，以更好地履行社會責任。

儘管短期內集團面臨一定的經營壓力，但從長期來看，目前市場利空已經出盡，隨著行業的逐步企穩和集團精細化運營能力的持續貫徹與提升，疊加集團手握的優質資產，集團必然能持續與大灣區核心城市的發展升級同頻共振，集團的價值修復的潛力仍然值得期待。

管理層討論與分析

行業回顧

當前，中國經濟正處在動能轉換的關鍵時期，新發展格局構建步伐加快。二零二四年，面對不斷加大的外部壓力和增多的內部困難，中國紮實推動高質量發展，經濟結構持續優化，發展質量不斷提高，最終實現了年初設定的經濟增長目標，取得了來之不易的成績。全年經濟總體呈現出「U型」走勢，根據國家統計局的數據，二零二四年，全年國內生產總值1,349,084億元，按不變價格計算，比上年增長5.0%。這是中國經濟總量首次突破130萬億元，穩居全球第二位，依舊是世界經濟增長的重要動力源。

作為拉動中國經濟增長的傳統動能，房地產在國民經濟中的佔比有所下降，二零二四年，中國房地產市場步入下行週期的第三年，在多重壓力下繼續下行，整體仍延續調整態勢，房地產銷售和投資增速均出現兩位數下跌。面對這一嚴峻形勢，中央穩地產政策果斷應對、不斷升級，從供需兩端共同發力，力求穩定房地產市場。國家統計局數據顯示，二零二四年，全國房地產開發投資100,280億元，比上年下降10.6%；其中，住宅投資76,040億元，下降10.5%，各主要指標集體下滑。新建商品房銷售和待售情況依舊疲弱，全年新建商品房銷售面積97,385萬平方米，比上年下降12.9%，其中住宅銷售面積下降14.1%。新建商品房銷售額96,750億元，下降17.1%，其中住宅銷售額下降17.6%。土地市場整體縮量，300城住宅用地成交面積和出讓金分別同比下降近三成和32%。一線城市土地出讓金佔比提升，房企拿地更加聚焦核心城市。二零二五年政策持續深化，有望帶動預期修復，但房地產市場恢復仍面臨諸多挑戰，整體或仍處於築底階段，然而在市場成交趨於活躍、房價逐步回穩、房地產相關行業有所好轉等正向變化的推動下，政策的協同發力與持續用力可將制約房地產持續修復的堵點逐一突破，促進房地產市場的平穩健康發展，於危機中孕育生機，持續破浪前行。

城市更新被賦予了更高的定位，承擔著提升城市面貌和居住品質的雙重使命。二零二四年，包括中央經濟工作會議等多個重要會議都著重強調要在二零二五年大力推進城市更新，將其作為政府投資的支持重點。這意味著城市更新的市場地位明顯提高，在新一輪經濟穩增長方面，城市更新將發揮更大的「擴內需」導向作用，有效推動各地的城市更新行動進一步加速。國家有望出台更多城市更新的支持性政策，驅動城市更新進入多模式創新、多機制支持、多要素保障、多主體參與的黃金發展期，創造更多市場機遇。

粵港澳大灣區，憑借其經濟活力，於2024年登頂全球灣區第一梯隊，處於國家發展大局中的重要戰略地位，對全國的經濟發揮了重要的引領和支撐作用。大灣區近幾年經濟社會呈現全面融合發展的態勢，成為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一。粵港澳大灣區作為全國的經濟「引擎」，肩負對經濟的拉動作用。國家政策，包括房地產政策的利好必然會在這樣最具競爭力和活力的區域予以率先落地、兌現。因此可以預判2025年，粵港澳大灣區房地產市場有望在政策支持、經濟活力和人口流入的多重推動下止跌回穩，並呈現交易規模增長、二手房市場活躍度提升和核心城市引領增長的態勢；城市更新更高的定位及使命，疊加大灣區發展對城市更新的迫切需求，必然會推進灣區內核心城市的城市更新上新的台階。粵港澳大灣區將會在高品質經濟發展拉動、消費推動下不斷綻放國際一流灣區和世界級城市群無限魅力。

二零二四年綠景成立四十週年，綠景白石洲的大城之城逐步兌現。面對房地產市場整體下行的壓力以及行業轉型帶來的挑戰，本集團的發展也承受較大的壓力。但集團實時關注市場需求變化，靈活調整銷售策略，同時加強項目管理和成本控制，增強財務穩健性，展現出深厚的開發實力與卓越的運營能力。年內，深圳「舊改航母」綠景白石洲建設提速，作為備受關注的熱門樓盤，多次「霸榜」銷售榜單。綠景以其出色的城市更新實踐，使項目成為了眾多城市更新項目的標桿：創新的理念，疊加科技的融入，讓城市更新所締造的美好生活進入新的台階。

未來，本集團將繼續堅守粵港澳大灣區，深化推進舊改，更多舊改項目注入上市公司，升級「雙輪驅動」。同時，以「科技+地產」迎合未來灣區城市功能迭代升級的需求，充分運用最新科技，提高開發、運營的效能，為大灣區的高質量發展做貢獻，讓發展之路走長走穩，為長期陪伴公司成長的投資者帶來理想的回報。

整體表現

二零二四年是本集團充滿挑戰的一年，綠景中國當下的財務困境，僅僅是舊改模式長週期、重資產下的固有矛盾與行業流動性危機疊加的結果，但集團備手充分，具備較強的風險應對能力。集團積極謹慎應對應對每一個問題，每一個挑戰，保證集團的穩步發展，回饋員工、被搬遷業主、股東、社會的信任與支持。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約為人民幣3,713.9百萬元(二零二三年：人民幣6,117.6百萬元)，同比下跌約39.3%。毛利約為人民幣150.9百萬元(二零二三年：人民幣1,576.3百萬元)，截至二零二四年十二月三十一日止年度之毛利率為4.1%(二零二三年：25.8%)。

報告期內，虧損約為人民幣5,433.7百萬元(二零二三年：人民幣2,132.4百萬元)，同比上升約154.8%。本公司股東應佔虧損約為人民幣5,171.4百萬元(二零二三年：人民幣2,126.5百萬元)，同比上升約143.2%。每股基本虧損為人民幣100.69分(二零二三年：人民幣41.71分)，同比上調約141.4%。

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發任何股息。

以下是本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之主要財務指標：

	二零二四年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (人民幣百萬元)	變動
收益	3,713.9	6,117.6	-39.3%
毛利	150.9	1,576.3	-90.4%
本公司股東應佔虧損	(5,171.4)	(2,126.5)	143.2%
每股基本虧損(人民幣分)	(100.69)	(41.71)	141.4%
毛利率(%)	4.1	25.8	-21.7百分點
		二零二四年	二零二三年
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)		3,303.8	4,016.6
平均融資成本(%)*		8.0	8.2
資產負債比率(%)		76.9	72.2
資本回報率(%)		-28.67	-9.2

* 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及合同負債)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分但不包含租賃負債)之平均結餘總和計算。

業務回顧

二零二四年，中國房地產政策的核心是「止跌回穩」，圍繞這一目標，政策在供給端和需求端同時發力，形成了「四個取消、四個降低、兩個增加」的政策組合拳，但政策傳導到市場，恢復市場信心仍需要過渡時間。

在複雜多變的市場環境下，房地產行業繼續承壓。但本集團始終注重品質，堅守精品路線，積極優化資源配置，加大力度推出新的銷售策略，保障銷售端去化，在嚴控質量的同時努力控制成本和提升效益，探索新的增長點，維持了行業競爭力，展現出穩健的財務表現。深圳白石洲城市更新項目、珠海東橋項目(珠海壘悅灣)、深圳沙嘴項目二期(深圳紅樹灣壹號二期尚悅府)等本集團的代表性項目，均保持良好勢頭，資源價值獲得市場認可。

地處深圳核心區域核心地段的白石洲城市更新項目，正處於深圳黃金發展主軸深南大道自西向東發展的黃金分割點之上。項目連結深圳灣、留仙洞、後海金融CBD、高新園四大總部基地，毗鄰華僑城傳統豪宅片區，是城市核心地段，更是價值確定地段。白石洲城市更新項目作為深圳乃至中國最具規模的城市更新體之一，有深圳「城市更新航母」之稱。本集團以對標全球一線都市的超高標準，彙聚全球資源共創全新白石洲。自2011年立項以來，從前期規劃到拆除重建到破土重生，項目在十餘年一直被社會寄予厚望，白石洲的每一個動作都吸引著深圳乃至全國的目光。

深圳2035年規劃中，將落地打造一座3.44平方公里的中央公園。白石洲項目就在這座中央公園旁，未來也將會是這座世界級中央公園豪宅帶旁，價值無上限的一個超超級作品。項目緊鄰的華僑城片區，是深圳人公認的優質片區，不僅靠近沙河高爾夫、華僑城濕地、深圳灣、紅樹林等深圳超級公園帶，還毗鄰LOFT·華僑城創意產業園、O·POWER文化藝術中心、何香凝美術館等創意文化街區，同時還坐擁世界之窗、錦繡中華民俗文化村等文旅資源，是深圳不可多得的最優質的人居生活板塊。伴隨深圳四十多年的城市化進程，該片區已經成為了深圳的一張名片。在商業配套方面，項目周邊擁有萬象天地、益田假日廣場、歡樂海岸、深圳灣萬象城等尖端商圈，且項目還自帶約40萬平方米超大商業體量，一條長達1.1公里的中央綠軸串聯多元商業空間，商業主題涵蓋城市頂奢、潮人藝術、高端社區消費、先鋒潮流等不同類型。在公共配套方面，項目涵蓋四所幼稚園共57班，三所九年一貫制學校共90班，約6.5萬平方米社康、文化等公共配套設施，多維度滿足不同公共生活需求。在不久的將來，白石洲社區將成為深圳未來核心區域規模居住生活區樣版。

全新的白石洲代表深圳城市過去和未來的分界點，是為深圳未來塑造一個樣本城區、一種城市模式。綠景白石洲精誠打造集現代與創新於一體的城市生活新空間，其設計理念、建築風格以及人文內涵獨樹一幟，是理想居所，也是城市發展的新亮點，代表著一種地標性的存在，樹立了城市更新的新典範。項目一期綠景白石洲環庭包含三棟74層超高層住宅，共計1,257套，刷新了深圳的住宅高度紀錄。特別值得一提的是，綠景白石洲環庭作為一期的住宅產品，不僅以深圳之最的高度傲視群雄，更因其稀缺的地段、無邊的視野以及國際化的產品設計而備受矚目，讓頂峰圈層的生活方式得以完美呈現。

年內，綠景白石洲環庭工程進度超預期。項目一期較計畫提前一個月完成全面封頂，一座超級大城中躍然紙上。二零二四年五月，白石洲環庭高區樣板間正式對外開放，以優良的品質獲得了大批客戶的認可。九月，深圳市城市轨道交通29號線舉辦動土儀式，這條被稱為深圳的「雙超級中心線」地鐵位於南山至光明發展軸，是一條自南向北、重塑深圳中心線的高配線，其中白石洲片區則在該線路上擁有2個站點。四季度，受惠於國家托底樓市止跌回穩，深圳調整限購政策，房地產市場人氣再被點燃綠景白石洲銷售暢旺，在深圳高端住宅中成交量最為突出，且全年多次登上銷售榜首。今後，綠景白石洲不僅將一站打通深超總，更能輻射廣闊的高淨值區域，進入「最快的深圳時間」。

深圳其他舊改項目方面，綠景紅樹灣壹號·尚悅府(沙嘴項目二期)已於二零二四年四月二十九日至五月五日完成交付，交付7天集中入夥939套住宅，現場交付率高達98%，單日最多交付219套，且交付時間提前兩個月。綠景尚悅府為沙嘴村舊改項目二期，一期項目是綠景紅樹灣壹號(已入市)，二期項目則是尚悅府，地理位置優越，處於福田成熟片區，交通便捷，擁有豐富的商業配套和優質的教育資源，為深圳灣福田紅樹林。海景新地標。

珠海舊改項目方面，東橋項目(珠海璽悅灣)所處地段優越，處於珠海香洲區核心豪宅片區，擁有最完善、最高級的城市配套，週邊商圈和公園等資源一應俱全。同時，項目臨近港珠澳大橋出口，具備國際視野，成為南灣核心豪宅區的上佳選擇。二零二四年，綠景璽悅灣以簽約128套的成績成為珠海唯一一個改善市場銷冠的項目，穩居市場頭部行列。這已經不是綠景璽悅灣首次奪魁，自項目入市以來，一次又一次震撼市場。

二零二四年，本集團以可持續發展的商業模式「住宅+商業」為依託，深耕核心城市，聚焦城市核心，房地產開發與商業地產經營相輔相成。商業物業投資與經營方面，本集團堅定「住宅+商業」的雙輪驅動發展模式，以「NEO」和「佐隄」兩大核心商業品牌為依託，持續為集團帶來穩定租金收入和資產增值，起到業績收入穩定器的作用，護航集團穩健發展。年內，本集團通過出售綠景佐隄虹灣購物中心，進一步聚焦核心資源與資金，相關收益持續為集團現金流提供有力補充，進一步鞏固了集團的財務基礎，為本集團持續發展保駕護航。

綜合服務方面，繼續為住宅及商業物業的客戶及租戶精心打造涵蓋物業管理服務、酒店運營及其他增值服務的全方位綜合服務體系，通過多元並舉、協同共進的發展策略，進一步拓寬收入來源，夯實集團業務的多元根基。

同時，本集團持續推動智慧科技發展。二零二四年五月二十三日，本集團與深圳聯通、景悅科技簽署戰略合作協議，共同致力於「科技地產」、「智慧生活」、「智慧社區」、「智慧園區」等涵蓋住宅、商業等各個領域的科技與智能化解決方案的研發與推廣。尤其是以白石洲為載體集智慧城區為一體的「智慧城市」。二零二四年是白石洲大城的兌現年，報告期內，我們與戰略合作夥伴華為共同完成智慧城區的頂層設計，5G基站也同步展開基礎建設，智慧城區又往前邁進了一大步。

財務方面，在當前不利的房地產市場環境下投資物業公允價值虧損增加、發展中物業及持作待售物業的減值虧損計提撥備所致，以及綠景白石洲項目一期未到收入結轉時點，集團在二零二四年錄得較大虧損。但因投資物業重估帶來的所謂業績下滑乃至虧損為非現金性財務調整，只在賬面顯示，並不直接影響企業的核心經營溢利或經營現金流量。

對於本集團來說，其投資物業主要集中在深圳等一線城市核心地段，過去一年市場調整下，其物業也面臨了估值投資壓力，但考慮到這些物業在長期來看具有較高的區位價值和增值潛力，因此，即便短期因市場流動性不足導致其公允價值容易出現劇烈波動，仍然不影響其長期的價值潛力。

面對市場的不確定性，房地產銷售去化的延緩，保交樓的強制預售資金監管，資金週轉困難，現金流壓力日益增大是集團面臨的較大挑戰之一。緊抓現金流管理，以更精準的認知、更精益的管理、更精細的動作，保障現金流這一房地產企業的「生命線」。二零二四年六月，本集團以人民幣8.14億元出售深圳虹灣購物中心的部分商業和車位，緩解流動性壓力。本集團將持續推動低效資產的出售，回籠更多現金，已加固集團的護城河。

在資金緊張的情況下，債務問題就會凸顯，本集團化被動為主動，積極採取有效的措施來化解短期的債務壓力。本集團與境外債權人溝通，希望能將債務進行重新的調整和優化，不僅確保了日常運營的順暢，也降低了融資成本，為未來發展提供強有力的資金支持。本集團相信，通過境外債務重組，使境外的債務結構將更加合理，集團業務經營將更加穩健，對集團履行對投資者、債權人、購房者、回遷戶以及其他社會各方的責任將更加有保障。

土儲方面，二零二四年，面對市場不確定性以及宏觀經濟環境影響，本集團堅持底線思維和謹慎穩健，在保障安全的前提下，積極拓儲，將粵港澳大灣區核心城市核心區域的優質地塊收入囊中，維持一定投資規模。截至二零二四年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備約640萬平方米，其中84%位於粵港澳大灣區內的深圳、香港、珠海及東莞等核心城市核心地段，交通便利、發展潛力大，未來具備較高的升值空間，有望為集團帶來更高的收益，提升集團的市場競爭力。

憑藉在低迷市場中展現出的強勁實力和韌勁，本集團的卓越經營表現、品牌影響力和綜合實力再獲業界肯定。二零二四年，本集團連續第十三年榮登「深圳地產十強」榜單；綠景白石洲·璟庭以創新的設計理念、融合自然與藝術的景觀設計以及對標全球一綫都市的規劃標準，榮獲日本IDPA AWARD國際先鋒設計大獎中的園林景觀國際先鋒設計獎，這一榮譽不僅是對其設計水準的認可，也為深圳的城市更新和高端住宅市場樹立了新的標杆；本集團攜手華為、聯通、景悅等科技公司打造的綠景白石洲智慧城區項目榮膺2024 DAMA「數據治理最佳實踐獎」，標誌著綠景白石洲獲全國數據管理及數字化行業的高度認可。未來，本集團將沿著立足深圳、著眼珠三角、關注全國發展戰略的主軸，以數智為引領，精準佈局粵港澳大灣區，不斷打造高創新、未來化、高質量的產品，樹立人居標桿，讓核心資產更稀貴、更恒久，進一步促進價值增值。

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，項目主要分佈於大灣區內核心城市核心區域。截至二零二四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2,627.9百萬元(二零二三年：人民幣5,010.8百萬元)，同比下跌約47.6%，主要由於確認珠海璽悅灣、綠景國際花城及綠景紅樹灣壹號項目的銷售所致。二零二四年，本集團根據商品房認購書的合同銷售金額約為人民幣11,074.8百萬元(二零二三年：人民幣9,152.0百萬元)，同比增長約21.0%，主要來自白石洲項目第一期的銷售貢獻。根據權威機構克而瑞發佈的數據，本集團榮登「深圳區域2024年房地產企業銷售TOP20」及「2024年中國房地產企業銷售排行榜」位列99。二零二四年中國房地產市場仍處於「止跌企穩」階段，行業發展經歷諸多困難，本集團積極調整策略，力求在困境中尋求突破與發展，得益於精細化成本管控和運營效率提升，主業經營穩定，彰顯可持續發展實力。

商業物業投資與經營

二零二四年，在商業物業投資與經營領域，本集團穩定運營以「佐隄」和「NEO」為代表的商業地產系列，為集團提供可持續的現金流及租金收入，具體包括：NEO都市商務綜合體、佐隄香頌購物中心、佐隄紅樹林購物中心、佐隄虹灣購物中心、佐隄越溪購物中心、佐隄化州購物中心、佐隄錦華購物中心、佐隄1866商業街以及其他商舖及投資物業。於報告期內，本集團持有商業物業項目超過30個，總建築面積超過1.6百萬平方米，來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣666.4百萬元(二零二三年：人民幣700.9百萬元)，同比增加約3.8%。

綜合服務

本集團向其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。位於深圳福田中心商業區的綠景錦江酒店位置優越，二零二四年平均入住率為72%以上。本集團旗下的深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司和深圳市綠景物業管理有限公司為集團開發的多個物業提供全面優質的物業管理服務，包括保安服務、物業維護、管理配套設施等。截至二零二四年十二月三十一日，本集團綜合服務產生的收益為人民幣419.5百萬元(二零二三年：人民幣405.9百萬元)，同比增加約3.4%，依託多樣化的運營模式和策略，降低對單一業務的依賴風險，為集團持續拓寬收入來源。

未來展望

二零二四年，房地產市場仍處於調整週期中，政策刺激不斷強化，5.17、9.26兩輪關鍵性政策託底，從信貸支持到購房限制放寬等舉措已初見成效。二零二五年是中國「十四五」規劃的收官之年，在宏觀經濟穩定增長的需求下，房地產作為支柱產業之一，預計政策環境將持續寬鬆，各地會繼續出台一些有利於房地產市場回暖的財政、金融等政策，促進住房需求進一步釋放。儘管面臨人口減少和經濟下行壓力，房地產行業仍將通過一系列政策調整適應新的市場環境，核心城市房價有望止跌回穩，而「好房子」的供應增多將推動改善性需求增加，逐步實現市場的穩定與平衡。

當中國的房地產市場進入一個質量、韌性和審慎增長至關重要的時代，城市更新的重要性也愈發凸顯。二零二四年，從中央到各省市，城市更新政策持續發佈，政策規模保持高位水平，推動中國城市更新政策體系不斷完善。

城市更新是提升居民生活品質、完善城市功能、修復城市生態系統的重要舉措，不僅是新型城鎮化高質量發展的必然要求，也是現階段擴大內需、穩投資、促消費的重要抓手。中國城市發展已經進入了增量建設和存量更新並重階段，今後一個時期，城市改造更新的任務將越來越重。二零二五年一月三日，年度首場國務院常務會議對「研究推進城市更新工作」作出部署。這意味著城市更新的市場地位明顯提高，在新一輪經濟穩增長方面，城市更新將發揮更大的「擴內需」導向作用，有效推動各地的城市更新行動進一步加速。下階段從各部門到各地有望進一步出台更多支持性政策，驅動城市更新進入多模式創新、多機制支持、多要素保障、多主體參與的黃金發展期，創造更多市場機遇。

二零二五年城市更新工作的推進明顯步入了快車道，總體目標是實現經濟高效率發展、居民高品質生活、空間高品質營造、城市高水平治理的良性循環。現階段深圳乃至整個粵港澳大灣區的城市更新，有望對城市空間結構重新佈局、土地資源重新開發、經濟利益重新分配和區域功能重新塑造發揮重要作用。

雖然二零二四年對集團而言是充滿挑戰且艱難的一年，綠景中國當下的財務困境，僅僅是舊改模式長週期、重資產下的固有矛盾與行業流動性危機疊加的結果，但集團備手充分，具備較強的風險應對能力。展望二零二五年，本集團將會積極主動調整經營策略：一、收縮戰線，聚焦集團資源做好五個優質項目的開發，尤其是白石洲項目，集中全力確保項目2025年的交付；二、加強資產經營能力，在經營性物業上發力，實現動能切換。房地產的高利潤時代已經過去，需要持續發揮經營性物業對集團收入的穩定器作用，持續為集團業績做貢獻；逐步實現動能轉換，增強經營物業的經營作為業績穩定器的托底作用；三、在政策的扶持下，城市更新進入黃金發展期，將會創造更多市場機遇。本集團將依託四十年城市更新經驗積累，積極把握大灣區範圍內的城市更新機遇，深化推進舊改，以「科技+地產」迎合未來灣區城市功能迭代升級的需求，充分運用最新科技，提高開發、運營的效能。

在債務問題上，本集團也正在會同財務顧問、律師團隊，與各債權人探討、緊密溝通債務重組方案。按照當前地產行業眾多上市房企的做法，通過推動境外債務重組，緩解流動性緊張，更好地集中資源做好集團的經營、五個優質項目的開發及「保交樓」，以更好地履行社會責任。

儘管短期內集團面臨一定的經營壓力，但從長期來看，目前市場利空已經出盡，隨著行業的逐步企穩和集團精細化運營能力的持續貫徹與提升，疊加集團手握的優質資產，集團的價值將得到修復，發展潛力值得期待，集團必然能實現可持續發展，以回饋員工、被搬遷業主、股東、社會的信任與支持。

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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為人民幣3,713.9百萬元(二零二三年：人民幣6,117.6百萬元)，較去年減少約39.3%，主要由於報告期內確認來自出售待售物業的收益減少所致。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	%
房地產開發及銷售	2,627,934	5,010,846	(2,382,912)	-47.6
商業物業投資與經營	666,410	700,854	(34,444)	-4.9
綜合服務	419,543	405,928	13,615	3.4
總計	<u>3,713,887</u>	<u>6,117,628</u>	<u>(2,403,741)</u>	<u>-39.3</u>

截至二零二四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2,627.9百萬元(二零二三年：人民幣5,010.8百萬元)，較去年減少約47.6%，主要是綠景璽悅灣、綠景國際花城及綠景紅樹灣壹號項目的銷售。本集團於截至二零二四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106,149平方米(二零二三年：約252,857平方米)。

截至二零二四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666.4百萬元(二零二三年：人民幣700.9百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段，有關物業主要以「佐陞」和「NEO」品牌營運。倘不計及香港綠景NEO大廈的出租率，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，其他投資物業的出租率超過76%，維持於高水平。於二零二四年十二月三十一日，香港綠景NEO大廈的出租率為70%(二零二三年：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。截至二零二四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419.5百萬元(二零二三年：人民幣405.9百萬元)，較去年增加約3.4%。增加乃主要由於二零二四年化州萬達廣場收益較二零二三年有所增加。

毛利及毛利率

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的綜合毛利約為人民幣150.9百萬元(二零二三年：人民幣1,576.3百萬元)，較去年減少約90.4%；而截至二零二四年十二月三十一日止年度，綜合毛利率約為4.1%(二零二三年：25.8%)。毛利的波動主要是由於本年度確認撇減發展中待售物業及待售物業人民幣667.1百萬元所致。

銷售開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的銷售開支約為人民幣151.9百萬元(二零二三年：人民幣256.4百萬元)，較去年減少約40.8%，乃由於二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣462.7百萬元(二零二三年：人民幣454.3百萬元)，較去年增加約1.9%。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

於二零二四年十二月三十一日，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，並因此得出截至二零二四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2,897.7百萬元(二零二三年：人民幣1,151.5百萬元)。

融資成本

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本約為人民幣2,049.5百萬元(二零二三年：人民幣1,744.1百萬元)，較去年增加約17.5%，此乃由於年內於完成發展項目後資本化利息減少所致。本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的有息貸款平均融資成本為8.0%(二零二三年：8.2%)。

所得稅(抵免)開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團所得稅抵免約為人民幣264.3百萬元(二零二三年：所得稅開支人民幣288.3百萬元)。本集團所得稅(抵免)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。由所得稅開支轉為所得稅抵免乃主要由於本年度就投資物業公允價值虧損計提遞延稅項抵免所致。

經營業績

截至二零二四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5,171.4百萬元(二零二三年：人民幣2,126.5百萬元)，較去年增加約143.2%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二四年十二月三十一日，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3,303.8百萬元(二零二三年：人民幣4,016.6百萬元)。本集團的銀行結餘及現金以人民幣、港元(「港元」)及美元計值。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的總借貸約為人民幣33,578.7百萬元(二零二三年：人民幣35,350.0百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣30,905.3百萬元(二零二三年：人民幣19,006.1百萬元)。

總借貸明細

按計值貨幣劃分

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
以人民幣計值	23,289,842	24,556,203
以港元計值	6,502,835	7,367,788
以美元計值	3,785,999	3,426,010
	33,578,676	35,350,001

按固定或浮動利率劃分

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
固定利率	7,966,080	6,578,834
浮動利率	25,612,596	28,771,167
	33,578,676	35,350,001

本集團於二零二四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126.2%(二零二三年:106.6%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約人民幣62,624.4百萬元(二零二三年：人民幣59,957.7百萬元)及流動負債約人民幣59,441.1百萬元(二零二三年：人民幣39,379.5百萬元)，流動資產淨值由二零二三年十二月三十一日約人民幣20,578.3百萬元減少至二零二四年十二月三十一日約人民幣3,183.4百萬元。於二零二四年十二月三十一日的流動資產淨值減少，乃主要由於已付按金、預付款項及其他應收款項減少、合約負債、應計費用、已收按金及其他應付款項、借貸的即期部分以及其他流動負債增加，惟部分由銀行結餘增加以及應付賬款及境內公司債券的即期部分減少所抵銷。

於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得總資產約人民幣103,586.7百萬元(二零二三年：人民幣105,512.6百萬元)及總負債約人民幣79,605.5百萬元(二零二三年：人民幣76,123.5百萬元)，資產負債比率約為76.9%(二零二三年：72.2%)。本集團於二零二四年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣23,981.2百萬元(二零二三年：人民幣29,389.0百萬元)。

截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，貸款約人民幣30,893.1百萬元(二零二三年：人民幣32,343.0百萬元)分別以總額約人民幣22,858.1百萬元(二零二三年：人民幣26,912.9百萬元)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。

重大收購及出售事項

本公司之間接全資附屬公司深圳市綠景房地產開發有限公司(「深圳綠景」)與深圳市福田產業投資服務有限公司(「買方」，一間根據中國法律成立之有限公司)於二零二四年三月七日訂立協議(經於二零二四年四月十六日補充)，據此，深圳綠景同意出售，而買方同意購買虹灣購物中心之若干商業單位及車位以及相關物業設施(「該等物業」)，現金代價為人民幣813.87百萬元(「出售事項」)。此外，深圳綠景與買方於二零二四年三月十三日進一步訂立租賃協議(經於二零二四年四月十六日補充)，據此，買方同意出租該等物業予深圳綠景，自移交該等物業起計為期五年，首個租賃年度之租金為每個曆月人民幣4,178,333.33元，其後四個租賃年度每年遞增1.5%。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14章，出售事項構成本公司之主要交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年六月六日的公告及本公司日期為二零二四年七月三十日的通函。

除上文所述者外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團概無訂立任何有關附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售事項。

或然負債

或然負債於二零二四年十二月三十一日，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7,007.4百萬元(二零二三年：人民幣4,879.7百萬元)。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，而大部分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

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱有1,987名(二零二三年：2,209名)員工，其中1,954名(二零二三年：2,177名)員工長駐中國內地，於香港則僱有33名(二零二三年：32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

本公司將於二零二五年六月十一日至二零二五年六月十六日(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二零二五年六月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。

於唐壽春先生退任後，黃敬舒女士獲委任為本公司行政總裁，於二零二四年三月三十一日起生效。由於黃敬舒女士同時擔任主席及行政總裁，此舉偏離上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文第C.2.1條，當中規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會認為，此架構不會損害董事會與本公司管理層之間的權力及授權平衡。

董事會相信，由同一人士擔任主席及行政總裁有助於執行本集團業務策略及提高營運效率。因此，董事會認為在此等情況偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條屬恰當。此外，在董事會(由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成)的監督下，董事會具備適當的權力制衡架構，可提供足夠的制約以保障本公司及股東之權益。

於胡競英女士及莫凡先生於二零二五年二月十四日辭任後，董事會由六名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。基於前述原因，本公司未能遵守(i)上市規則第3.10(1)條，該條規定董事會須包括至少三名獨立非執行董事；(ii)上市規則第3.21條，該條規定審核委員會須由至少三名成員組成；及(iii)上市規則第3.25條，該條規定薪酬委員會須由獨立非執行董事出任主席及大部分成員須為獨立非執行董事。本公司現正物色潛在人選以填補空缺，並將盡其最大努力確保在切實可行情況下盡快委任合適人選。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已遵守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，彼等於截至二零二四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二零二四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二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況報表，以及截至二零二四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二零二五年三月三十一日經由董事會批准之本年度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

本集團之核數師並無就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表意見。下文「獨立核數師報告摘錄」一節載列獨立核數師報告之摘錄。

獨立核數師報告摘錄

不發表意見

我們不會對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於我們報告中不發表意見的基礎一節所述事項的重大性，我們未能取得充足適當的審核憑證以就該等綜合財務報表的審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵守香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

不發表意見的基礎

持續經營

如綜合財務報表附註3.1所述，截至二零二四年十二月三十一日止年度，貴集團產生虧損淨額人民幣5,434百萬元，於二零二四年十二月三十一日，貴集團的借貸人民幣30,905百萬元(包括銀行及其他借貸人民幣30,633百萬元、可換股債券債務部分人民幣142百萬元及境內公司債券人民幣130百萬元)須於報告期末一年內償還，其中人民幣30,485百萬元因觸發違約或交叉違約而變為隨時可被要求償還。於同日，貴集團的現金及現金等價物為人民幣597百萬元。此外，由於 貴公司的一間附屬公司發行的若干票據及就本公司提供的票據擔保的若干財務責任違約，一名貸款人於二零二五年二月四日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出針對 貴公司的清盤呈請。

貴公司管理層一直採取多項計劃及措施，以改善其流動資金及財務狀況、重組現有借貸及反對貸款人提出的清盤呈請，包括：

- (i) 向法律顧問尋求法律意見，以堅決反對清盤呈請，從而避免清盤呈請獲高等法院確認而導致清算；
- (ii) 完成其境外銀行及其他借貸的債務重組；
- (iii) 與 貴集團現有貸款人磋商重續或延期償還 貴集團的借貸，直至 貴集團能夠獲取足夠資金償還為止；
- (iv) 通過動用已獲批貸款額度提取所需資金，並與金融機構訂立新貸款，以完成／展開現有／新的物業發展項目；
- (v) 就其現有發展項目以當前市價實現預算銷售及預售數量；

(vi) 按時向建築商及供應商安排付款；及

(vii) 就出售特定物業物色買家，並及時收取出售其物業的相關銷售所得款項。

貴公司董事已考慮該等正在實施的計劃及措施成功的可能性，並認為 貴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。因此，綜合財務報表乃按 貴集團將能夠持續經營的基準編製。儘管上文所述， 貴集團管理層能否實行上述計劃及措施並取得有利結果仍有重大的不確定因素。

於 貴集團綜合財務報表批准刊發日期，鑒於該等計劃及措施的執行尚處於初步階段或正在進行中，且 貴集團尚未取得來自相關銀行、貸款人或其他金融機構及潛在買家的書面合約協議或其他文件支持憑證，以擴大持續經營評估的範圍，我們未能取得我們認為必要且充足適當的審核憑證，以評估 貴集團目前執行的計劃及措施取得成功的可能性。並無其他令人信納的審核程序可供採納，以令我們信納董事採用持續經營會計基準的恰當性及 貴集團綜合財務報表內相關披露的充足性。

倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，或清盤呈請獲高等法院確認，則 貴公司董事按持續經營基準編製綜合財務報表未必恰當。所呈報的財務資料將須作出潛在調整，包括但不限於將 貴集團資產的賬面值減至其可收回金額，經考慮合約條款後將非流動負債重新分類為流動負債，或就任何可能已成為虧損性的合約承擔確認負債(如適用)。該等調整的影響並未於 貴集團的綜合財務報表中反映。

不按持續經營基準編製綜合財務報表可能會產生重大且廣泛的影響。

上述綜合財務報表附註3.1所載資料載於本公告上文附註1。

審核委員會就不發表意見的觀點

審核委員會已審閱導致不發表意見的事實及情況，與核數師及本公司管理層討論有關不發表意見的事項及依據，並考慮董事對此的觀點以及本集團為支持編製綜合財務報表所用的持續經營假設而採取(並繼續專注)的計劃及措施，有關內容摘錄並載於上文「獨立核數師報告摘錄」各段。經仔細分析及審慎評估上述減緩流動資金負擔、優化本集團的營運並改善其財務狀況的計劃及措施(倘有效執行)後，審核委員會同意董事有關於編製綜合財務報表時採用持續經營假設的評估及形成有關觀點的依據。

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(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於二零二四年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份(定義見上市規則)。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零二四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

(i) 針對本公司提出的清盤呈請(「呈請」)

貸款人於二零二五年二月四日就本公司所擔保金額約210,000美元連同應計利息的若干財務責任向高等法院提出針對本公司的呈請。

本公司將徵詢法律意見，並採取一切必要行動保障其合法權利。此外，本公司將尋求法律措施以堅決反對呈請。本公司董事認為呈請並不會對本公司及其附屬公司的業務營運及財務狀況帶來重大不利影響。有關詳情請參閱日期為二零二五年二月四日的公告。

(ii) 委任該等顧問及後續步驟

於報告期後，本集團已拖欠若干銀行及其他借貸，而本公司已委任該等顧問，以協助本集團評估其資本結構和財務狀況，並與境外負債債權人進行談判及應對敵對行動。該等顧問正與本公司密切合作，以評估形勢、進行盡職調查並尋求所有可能的務實解決方案。本公司承諾將以公平及公正的方式處理其所有境外負債。

(iii) 出售位於洛杉磯之酒店物業

於二零二五年一月十六日，LVGEM Hotel Corporation(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，LVGEM Hotel Corporation同意向買方出售其於洛杉磯若干酒店資產之全部權益，代價為20百萬美元。詳情請參閱本公司日期為二零二五年三月三十一日之公告。

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，於二零二四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二零二四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(主席兼行政總裁)、葉興安先生、黃浩源先生及李俞霏小姐；及獨立非執行董事陳觀發先生及焦捷女士。

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，二零二五年三月三十一日