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的內容概不負責，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。

Leading Holdings Group Limited
領地控股集團有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：6999）

截至2023年12月31日止年度之年度業績公告

年度業績及營運概要

- 截至2023年12月31日止年度，合約銷售金額達到人民幣7,922.2百萬元。
- 截至2023年12月31日止年度，合約銷售建築面積為1.1百萬平方米。
- 截至2023年12月31日止年度，收益達到人民幣18,493.5百萬元。
- 截至2023年12月31日止年度，毛利達到人民幣1,765.8百萬元。
- 截至2023年12月31日止年度，歸屬於本公司所有者的虧損達到人民幣1,319.1百萬元。
- 截至2023年12月31日止年度，合約平均售價達到每平方米人民幣7,216.1元。
- 於2023年12月31日，現金及銀行結餘(1)達到人民幣2,006.6百萬元。

(1) 現金和銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款和現金及現金等價物

年度業績

領地控股集團有限公司(「**本公司**」)之董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至2023年12月31日止年度(「**本年度**」)之綜合年度業績，並附有截至2022年12月31日止年度之比較數字。該等年度業績乃根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製，亦已由本公司審核委員會(「**審核委員會**」)審閱。

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	**2023年** ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
收益	4	**18,493,524**	13,978,807
銷售成本		**(16,727,734)**	(15,978,385)
毛利		**1,765,790**	(1,999,578)
其他收入及收益	4	**85,091**	81,138
銷售及分銷開支		**(1,013,184)**	(938,068)
行政開支		**(294,754)**	(476,564)
投資物業公平值虧損淨額		**(355,900)**	(433,816)
其他開支		**(39,571)**	(111,299)
財務成本	6	**(262,376)**	(459,326)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		**12,200**	(144,215)
聯營公司		**(2,629)**	(16,421)
除稅前虧損	5	**(105,333)**	(4,498,149)
所得稅開支	7	**(880,205)**	(599,733)
年內虧損		**(985,538)**	(5,097,882)
歸屬於：			
母公司擁有人		**(1,319,083)**	(4,149,888)
非控股權益		**333,545**	(947,994)
		(985,538)	(5,097,882)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄			
—年內虧損		**人民幣(1.28)元**	人民幣(4.04)元

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
年內虧損	**(985,538)**	(5,097,882)
年內其他全面收益(扣除稅項)	**—**	—
年內全面虧損總額	**(985,538)**	(5,097,882)
歸屬於：		
母公司擁有人	**(1,319,083)**	(4,149,888)
非控股權益	**333,545**	(947,994)
	(985,538)	(5,097,882)

綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	**2023年** **人民幣千元**	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		**144,867**	164,297
投資物業		**3,530,100**	3,886,000
使用權資產		**48,099**	55,711
其他無形資產		**19,034**	20,788
於合營企業的投資		**397,117**	430,517
於聯營公司的投資		**104,603**	106,934
遞延稅項資產		**779,512**	1,139,039
其他非流動資產		**143,730**	215,073
非流動資產總額		**5,167,062**	6,018,359
流動資產			
開發中物業		**15,301,782**	30,958,611
已竣工待售物業		**5,846,246**	5,424,853
貿易應收款項	10	**41,332**	40,867
預付款項、按金及其他應收款項		**4,250,699**	5,489,788
應收關聯公司款項		**813,325**	1,167,790
按公平值計入損益之金融資產		**900**	3,000
其他流動資產		**119,351**	723,750
可收回稅項		**499,478**	540,044
受限制現金		**598,800**	934,284
已抵押存款		**96,432**	126,677
現金及現金等價物		**1,311,364**	2,595,964
流動資產總額		**28,879,709**	48,005,628

	附註	**2023年** ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	**5,513,317**	6,816,937
其他應付款項及應計費用		**3,767,586**	3,888,814
計息銀行及其他借款	12	**4,084,147**	3,821,333
優先票據	13	**860,104**	845,818
合同負債		**11,887,470**	25,943,890
租賃負債		**3,491**	6,101
應付關聯公司款項		**598,309**	503,720
應繳稅項		**2,094,888**	1,663,925
流動負債總額		**28,809,312**	43,490,538
流動資產淨額		**70,397**	4,515,090
資產總值減流動負債		**5,237,459**	10,533,449
非流動負債			
計息銀行及其他借款	12	**2,141,350**	4,391,773
租賃負債		**8,539**	12,029
遞延稅項負債		**452,687**	687,907
非流動負債總額		**2,602,576**	5,091,709
資產淨額		**2,634,883**	5,441,740
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		**8,670**	8,670
儲備		**2,260,427**	3,735,743
		2,269,097	3,744,413
非控股權益		**365,786**	1,697,327
權益總額		**2,634,883**	5,441,740

財務報表附註

1. 公司及集團資料

領地控股集團有限公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

在本年度中，本集團主要從事以下活動：

- 物業開發
- 商業物業投資與經營
- 酒店經營

本公司的最終控制股東為劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士(「**控股股東**」)。

董事認為，本公司的投資控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立且由控股股東控制的有限責任公司Yuan Di Capital Limited、Fan Tai Investment Holding Limited、Yue Lai Investment Limited、Jin Sha Jiang Holding Limited、Ling Yue Capital Holding Limited、Lian Rong Capital Limited、San Jiang Yuan Investment Limited、Fu Sheng Capital Limited及Shan Yuan Holdings Limited。

2. 會計政策

2.1 編製基準

此等財務報表乃按照由國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「**國際會計準則**」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定而編製。報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計入損益的投資物業及金融資產除外。此等財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，而除另有說明外，一切價值已四捨五入至最接近的千位數。

持續經營基準

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得截至2023年12月31日止年度淨虧損人民幣985,538,000元。於2023年12月31日，(i)本集團的銀行及其他借款及優先票據總額為人民幣7,085,601,000元，其中人民幣4,944,251,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣1,311,364,000元；(ii)本集團尚未按預定還款日期償還若干優先票據的本金總額人民幣860,104,000元；(iii)若干計息銀行及其他借貸的本金總額人民幣712,000,000元尚未按其預定還款日期償還；(iv)未能償還若干優先票據及若干計息銀行及其他借款導致合共人民幣1,070,851,000元的若干計息銀行及其他借款須按要求償還。

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。有鑒於此情況，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，包括以下各項：

(i) 本集團將委任財務顧問協助其整體重組優先票據，以儘快與所有持份者達成共識解決方案；

(ii) 本集團一直積極與本集團現有貸款人磋商，以尋求續期或延期償還本集團的銀行及其他借款；

(iii) 本集團正積極與多個金融機構磋商，以按合理成本取得新貸款以確保其在建物業項目交付；

(iv) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，以為其現有財務責任及未來經營及資本開支籌資；

(v) 本集團已制定業務策略計劃，著重加快物業銷售；

(vi) 本集團已實施措施，加快收回未付銷售所得款項，有效控制成本及開支；及

(vii) 本集團將繼續尋求合適的機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自2023年12月31日起十二個月的期間。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注資，並於2023年12月31日起計十二個月內到期時履行其財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表乃屬適當。

儘管如上文所述，本集團管理層能否實施上文描述的計劃及措施仍存在重大不明朗因素。本集團能否持續經營將取決於本集團透過以下方式產生充足融資及經營現金流量的能力：

(i) 成功完成優先票據整體重組；

(ii) 與本集團現有貸款人成功磋商續期或延期償還本集團銀行及其他借款；

(iii) 為符合條件的項目開發成功獲得項目開發貸款；

(iv) 在需要時成功獲得額外的新融資來源；

(v) 成功落實本集團的業務策略計劃，包括加快物業銷售；

(vi) 成功落實各項措施，加快未償還銷售款項的回款，有效控制成本及開支；及

(vii) 於適當時成功出售本集團於項目發展公司之股權。

倘本集團無法持續經營，則可能須作出調整，將資產賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，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。此等調整的影響並無反映於綜合財務報表。

綜合賬目基準

此等綜合財務報表乃將本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)截至2023年12月31日止年度之財務報表綜合計算。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時,即取得控制權。

一般而言,存在大多數投票權能實施控制之假設。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利,則本集團於評估是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況,包括:

(a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排;

(b) 其他合同安排所產生的權利;及

(c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃採用與本公司所採用者相同的會計政策就同一報告期間編製。附屬公司之業績均由本集團取得控制權當日起直至該控制權終止當日止期間作綜合入賬。

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益,即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及本集團內公司間交易產生的現金流量於綜合入賬時予以全額抵銷。

倘有事實及情況顯示上述控制權之三項要素其中一項或以上有變，本集團須重新評估是否對投資對象擁有控制權。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及確認保留任何投資之公平值及損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的本集團應佔部分重新分類至損益或保留利潤(如適用)，基準與倘本集團已直接出售相關資產或負債所要求者相同。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	*保險合約*
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明2(修訂本)	*會計政策的披露*
國際會計準則第8號(修訂本)	*會計估計之定義*
國際會計準則第12號(修訂本)	*單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項*
國際會計準則第12號(修訂本)	*國際稅收改革 — 支柱二立法模板*

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

(a) 國際會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務聲明2(修訂本)*作出重大性判斷*就如何將重大性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已於財務報表附註披露重大會計政策資料。該等修訂對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。

(b) 國際會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂本亦澄清實體使用計量技術及輸入數據制定會計估計的方式。由於本集團的方法及政策與該等修訂一致，該等修訂對本集團的財務報表並無影響。

(c) 國際會計準則第12號(修訂本)*單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項*縮小了國際會計準則第12號內初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可抵扣暫時差額的交易，例如租賃及除役義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(惟有足夠的應課稅溢利可用)及遞延稅項負債。允許提早應用。

本集團已於2019年1月1日提早採納該修訂，並已分別釐定使用權資產及租賃負債產生的暫時差額，該差額已反映於財務報表附註所披露之對賬中。然而，由於相關遞延稅項結餘可根據國際會計準則第12號抵銷，故該等變動對綜合財務狀況表呈列的整體遞延稅項結餘並無任何重大影響。

(d) 國際會計準則第12號(修訂本)*國際稅收改革 — 支柱二立法模板*引入強制性臨時例外情況，以豁免確認及披露因實施經濟合作與發展組織發佈的支柱二立法模板而產生的遞延稅項。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體對支柱二所得稅的風險，包括在支柱二法例生效期間分別披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及在法例已頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露彼等對支柱二所得稅風險的已知或合理估計資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二立法模板的範圍，該等修訂對本集團並無任何影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為不同業務單位，並擁有以下三個可報告經營分部：

(a)	物業開發；	物業開發及銷售及項目管理
(b)	商業物業投資及經營；	物業租賃
(c)	酒店經營。	酒店經營

管理層獨立監察本集團經營分部業績，藉此決定資源分配及評核表現。分部表現基於可報告分部利潤／虧損（為經調整稅前利潤／虧損之計量方式）評定。此經調整除稅前利潤／虧損之計量方法與本集團之除稅前利潤一致，惟不包括利息收入、財務成本以及總辦事處及企業開支。

分部資產不包括未分配總部及企業資產，因該等資產乃按組合基準管理。

分部負債不包括未分配總部及企業負債，因該等負債乃按組合基準管理。

本集團業務主要在中國內地進行。管理層認為並無可報告地域分部，原因是來自外部客戶的所有收益均來自中國內地，且本集團的主要非流動資產位於中國內地。

截至2023年12月31日止年度	物業開發 *人民幣千元*	商業物業投資與經營 *人民幣千元*	酒店經營 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
分部收益：				
銷售予外部客戶	**18,329,555**	**110,528**	**53,441**	**18,493,524**
分部業績	**120,253**	**70,053**	**42,249**	**232,555**
對賬：				
銀行利息收入				**4,550**
財務成本				**(262,376)**
企業及其他未分配開支				**(80,062)**
持續經營業務產生的稅前虧損				**(105,333)**
分部資產	**23,000,820**	**10,693,895**	**140,652**	**33,835,367**
對賬：				
企業及其他未分配資產				**211,404**
資產總值				**34,046,771**
分部負債	**22,972,839**	**7,862,162**	**210,261**	**31,045,262**
對賬：				
企業及其他未分配負債				**366,626**
負債總額				**31,411,888**

截至2022年12月31日止年度	物業開發 *人民幣千元*	商業物業投資與經營 *人民幣千元*	酒店經營 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
分部收益：				
銷售予外部客戶	13,846,666	103,253	28,888	13,978,807
分部業績	(3,998,629)	70,269	3,568	(3,924,792)
對賬：				
銀行利息收入				17,396
財務成本				(459,326)
企業及其他未分配開支				(131,427)
持續經營業務產生的稅前虧損				(4,498,149)
分部資產	44,709,687	9,151,902	129,528	53,991,117
對賬：				
企業及其他未分配資產				32,870
資產總值				54,023,987
分部負債	40,702,695	7,670,444	197,990	48,571,129
對賬：				
企業及其他未分配負債				11,118
負債總額				48,582,247

4. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
客戶合同收益		
物業銷售	**18,315,910**	13,835,248
酒店經營	**53,441**	28,888
項目管理	**13,645**	11,418
小計	**18,382,996**	13,875,554
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入總額	**110,528**	103,253
收益總額	**18,493,524**	13,978,807

客戶合同收益

(a) 分類收益資料

截至2023年12月31日止年度

分部	**物業開發** ***人民幣千元***	**項目管理經營** ***人民幣千元***	**酒店經營** ***人民幣千元***	**總計** ***人民幣千元***
商品或服務類型				
物業銷售	18,315,910	—	—	18,315,910
酒店經營	—	—	53,441	53,441
項目管理服務	—	13,645	—	13,645
客戶合同收益總額	18,315,910	13,645	53,441	18,382,996
確認收益時間				
在特定時間點轉撥之物業的銷售	18,315,910	—	—	18,315,910
在一段時間轉撥之服務	—	13,645	53,441	67,086
客戶合同收益總額	18,315,910	13,645	53,441	18,382,996

截至2022年12月31日止年度

分部	物業開發	項目管理經營	酒店經營	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
商品或服務類型				
物業銷售	13,835,248	—	—	13,835,248
酒店經營	—	—	28,888	28,888
項目管理服務	—	11,418	—	11,418
客戶合同收益總額	13,835,248	11,418	28,888	13,875,554
確認收益時間				
在特定時間點轉撥之物業的銷售	13,430,955	—	—	13,430,955
在一段時間轉撥之服務	404,293	11,418	28,888	444,599
客戶合同收益總額	13,835,248	11,418	28,888	13,875,554

下表所示為於當前報告期確認的收益金額，該等收益已在報告期初計入合同負債，並從前期已履行的履約義務中確認：

	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
計入報告期初合同負債之已確認收益：		
物業銷售	**14,698,528**	11,871,865

(b) 履約義務

有關本集團履約義務的資料摘要如下：

物業銷售

對於物業銷售合同，本集團根據合同中規定的付款安排從客戶處收取款項。款項通常在合同的履約義務完成前收取。

酒店經營

當提供服務之時，即為履行履約義務。在提供服務之前，有時會要求支付短期預付款。

物業管理服務

於一段時間內，隨著服務的提供，即為履行履約義務，且在提供服務之前，有時會要求支付短期預付款。物業管理服務合同的期限為一年或以下，或者根據發生的時間計費。

於12月31日分配予剩餘履約義務(未獲達成或部分未獲達成)之交易價格金額如下：

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
預計將確認為收益的金額		
一年內	**11,051,487**	24,758,347
一年後	**835,983**	2,893,485
總計	**11,887,470**	27,651,832

5. 除稅前虧損

本集團持續經營業務產生的稅前虧損已扣除／(計入)：

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
已售物業成本	**15,551,858**	12,673,470
酒店經營成本	**11,192**	25,320
就已竣工待售物業及開發中物業確認減值虧損	**802,284**	3,234,945
就其他應收款項確認的減值虧損	**299**	16,409
出售投資物業的虧損	**—**	6,626
出售附屬公司(收益)／虧損	**(32,042)**	3,714
出售合營企業及聯營公司收益	**—**	(8,822)
投資物業公平值變動	**355,900**	433,816
物業、廠房及設備項目折舊	**31,889**	43,722
其他無形資產攤銷	**3,665**	3,665
使用權資產折舊	**7,612**	7,936
出售物業、廠房及設備項目的收益	**(5,247)**	(18,356)
未計入租賃負債計量的租賃付款	**2,257**	2,257
核數師薪酬	**2,800**	2,800
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員的薪酬)：		
工資和薪金	**171,326**	248,760
養老金計劃供款及社會福利	**13,363**	21,346

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
銀行貸款及其他借款，以及優先票據利息	**815,348**	1,074,601
租賃負債利息	**785**	1,084
預售按金的利息	**858,180**	1,303,954
非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	**1,674,313**	2,379,639
減：資本化利息	**(1,411,937)**	(1,920,313)
總計	**262,376**	459,326

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅。截至2023年12月31日止年度，由於本集團於香港註冊成立的附屬公司目前並無於香港產生任何應課稅利潤，因此該等公司亦毋須繳納所得稅。

本集團於中國內地經營的附屬公司(西藏陸地實業有限公司(「**西藏陸地**」))於本年度須按25%的稅率繳納中華人民共和國(「**中國**」)企業所得稅。截至2023年12月31日止年度，西藏陸地享受15%的優惠企業所得稅率。

土地增值稅(「**土地增值稅**」)按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，增值部分即出售物業所得款項扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)。本集團已根據相關中國大陸稅務法律及法規所載之規定對土地增值稅進行估計、計提撥備並計入稅項。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
即期稅項：		
中國企業所得稅	**380,582**	408,270
中國土地增值稅	**462,537**	337,576
遞延稅項	**37,086**	(146,113)
年內稅項支出總額	**880,205**	599,733

按本公司及其附屬公司所在司法權區法定稅率基於稅前虧損計算之所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
稅前虧損	**(105,333)**	(4,498,149)
按法定所得稅率計算	**(26,451)**	(1,124,537)
按特定省份或地方部門實施的較低稅率計算	**2,574**	2,465
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損	**(2,393)**	40,159
不可抵扣的費用及成本	**107,688**	209,712
過往年度利用的可扣稅暫時差額	**—**	(1,597)
可抵扣的暫時差額及尚未確認稅項虧損	**451,884**	1,220,349
土地增值稅撥備	**462,537**	337,576
土地增值稅之稅收影響	**(115,634)**	(84,394)
以本集團實際稅率計算的稅項開支	**880,205**	599,733

綜合財務狀況表內的應繳稅項指：

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
中國企業所得稅	**1,018,119**	814,637
中國土地增值稅	**1,076,769**	849,288
應繳稅項總額	**2,094,888**	1,663,925

8. 股息

董事會決定不派付截至2023年12月31日止年度的股息(2022年：無)。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按照母公司普通股權持有人應佔年內虧損及年內已發行1,026,945,000股(2022年：1,026,945,000股)普通股加權平均數計算。

由於截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就攤薄對截至2023年及2022年12月31日止年度呈列的每股基本虧損金額作出調整。

每股基本及攤薄虧損金額的計算依據如下：

	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
虧損		
母公司普通股權益持有人應佔虧損，用以計算每股基本虧損	**(1,319,083)**	(4,149,888)

	股份數量	
	2023年	2022年
股份		
普通股數量，用以計算每股基本虧損	**1,026,945,000**	1,026,945,000

10. 貿易應收款項

	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應收款項	**41,332**	40,867

貿易應收款項主要指應收租戶租金。本集團力求嚴格控制尚未收回的應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及本集團貿易應收款項與大量多元化客戶相關，因此並不存在信用風險高度集中的情況。

物業買家一般獲授一個月至一年的信用期。貿易應收款項為無抵押及不計息。貿易應收款項的賬面值與公平值相若。於各報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
1年以下	**29,034**	38,766
超過1年	**12,298**	2,101
總計	**41,332**	40,867

既未逾期亦未減值的應收款項與大量無近期違約紀錄的多元化客戶相關。

本集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信用虧損計提撥備，該方法允許就所有貿易應收款項使用整個存續期的預期信用虧損撥備。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按相同信用風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項的預期信用虧損率評估為0.1%。基於對預期虧損率及總賬面值的評估，董事認為有關該等結餘的預期信用虧損屬不重大，因此並無就虧損計提撥備。

11. 貿易應付款項及應付票據

於各報告期末的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
1年以下	**4,584,071**	6,373,813
超過1年	**929,246**	443,124
總計	**5,513,317**	6,816,937

貿易應付款項為無抵押及不計息，一般基於工程進度結算。

12. 計息銀行及其他借款

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	實際利率			實際利率		
	(%)	**到期日**	***人民幣千元***	(%)	到期日	*人民幣千元*
即期						
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	**4.51–9.13**	**2024年**	**1,178,166**	4.78–9.88	2023	2,144,621
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	**4–5.12**	**應要求**	**886,711**	—	—	—
長期其他貸款的即期部分－有抵押	**10.06–11.5**	**2024年**	**1,123,130**	8.26–13.45	2023年／應要求	1,541,712
長期其他貸款的即期部分－有抵押	**11.88**	**應要求**	**896,140**	14.01	應要求	135,000
即期總額			**4,084,147**			3,821,333
非即期						
銀行貸款－有抵押	**4.70–8.41**	**2025–2035**	**1,954,641**	5.60–9.88	2024–2035	3,156,543
其他貸款－有抵押	**8.27–9.93**	**2025–2026**	**186,709**	8.26–13.45	2024–2026	1,235,230
非即期總額			**2,141,350**			4,391,773
總計			**6,225,497**			8,213,106

銀行及其他借款

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
分析為：		
應於一年內或按要求償還	**4,084,147**	3,821,333
應於第二年償還	**403,441**	2,170,232
應於三至五年內償還(包括首尾兩年)	**170,584**	1,061,938
應於五年後償還	**1,567,325**	1,159,603
	6,225,497	8,213,106

於2023年12月31日，若干計息銀行及其他借款的本金總額人民幣712,000,000元尚未按其預定還款日期償還。此外，於2023年12月31日，本集團的若干優先票據出現違約。根據本集團若干借款協議，本集團優先票據或借款項下的任何違約將觸發交叉違約，導致相關借款須按要求償還，導致本金總額為人民幣1,070,851,000元的計息銀行及其他借款交叉違約(「**交叉違約借款**」)，並須按要求償還(倘貸款人要求)。所有交叉違約借款均於本集團於2023年12月31日的綜合財務狀況表的流動負債項下呈列。

13. 優先票據

	2023年12月31日				2022年12月31日			
	原貨幣本金	**合約利率**	**到期日**		原貨幣本金	合約利率	到期日	
	千美元	*(%)*		***人民幣千元***	*千美元*	*(%)*		*人民幣千元*
2022年到期之優先票據（「**2022年票據I**」）	**2,966**	**12**	**2022.6**	**21,007**	2,966	12.0	2022.6	20,657
2023年到期之優先票據（「**2023年票據I**」）	**119,430**	**12**	**2023.6**	**839,097**	119,430	12.0	2023.6	825,161
即期總額				**860,104**				845,818

	2023年12月31日	2022年12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
本集團的優先票據應於以下時限內償還：		
一年內償還	**860,104**	845,818

於2023年12月31日，本集團尚未按預定還款日期償還若干優先票據的本金總額人民幣860,104,000元，導致若干計息銀行及其他借款發生交叉違約，總額為人民幣207,140,000元。

業務回顧

本集團二十多載，諸多不易，才能更加珍惜當下，篤定目標，2023年本集團堅持「以客戶為導向，保品質，保交付」實現交付36,044戶家庭，共計交付建築面積399.85萬平方米。

展望

2024年對本集團仍是極具挑戰的，市場行情很難快速築底反彈，形勢依然嚴峻，要想尋求持續的發展機會，是印證本集團銷售與服務實力的關鍵之年。本集團仍然沉澱著堅實的發展基礎，也不乏堅定的發展信心，2024年也將全力以赴兌現業績承諾。

管理層討論與分析

物業發展

合約銷售

於本年度，本集團的合約銷售金額達到人民幣7,922.2百萬元，較截至2022年12月31日止年度同比下降42.3%，乃由於年內中國整個房地產行業下行所致。

於本年度，合約銷售總建築面積(「**建築面積**」)約為1.1百萬平方米(「**平方米**」)，較截至2022年12月31日止年度約1.9百萬平方米相比，減少約42.8%。截至2023年12月31日止年度，合約平均售價(「**平均售價**」)約為每平方米人民幣7,216.1元，而截至2022年12月31日止年度為每平方米人民幣7,144.0元。

京津冀地區、華中地區、成渝經濟帶及四川省、粵港澳大灣區貢獻的合約銷售分別佔本集團2023年合約銷售總額的1.1%、3.8%、77.4%及3.9%。

下表載列於2023年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

	合約銷售的建築面積	**合約銷售**	**合約平均售價**	**合約銷售的百分比**
	（平方米）	*（人民幣千元）*	*（人民幣／平方米）*	*(%)*
京津冀地區	13,203.3	84,365.4	6,389.7	1.1%
華中地區	59,635.7	297,893.8	4,995.2	3.8%
成渝經濟帶及四川省	850,591.7	6,133,167.2	7,210.5	77.4%
粵港澳大灣區	33,018.7	310,338.0	9,398.9	3.9%
其他地區(1)	141,407.9	1,096,472.0	7,754.0	13.8%
合計	1,097,857.3	7,922,236.4	7,216.1	100.0%

附註：

(1) 其他地區包括吉林省長春市、新疆維吾爾自治區烏魯木齊市及庫爾勒市、貴州省遵義市及凱里市以及江蘇省徐州市，該等城市均不位於本集團的關鍵地區。

經確認物業銷售收益

本集團物業銷售收益由截至2022年12月31日止年度約人民幣13,835.2百萬元增加32.4%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣18,315.9百萬元，佔本集團總收益的99%。本集團的經確認物業銷售平均售價由截至2022年12月31日止年度約為每平方米人民幣7,770元減少至本年度約為每平方米人民幣7,244.3元。

下表載列所示年間本集團按地理位置劃分的經確認物業銷售收益明細。

	經確認物業銷售收益		**經確認物業銷售收益佔比**		**經確認總建築面積**		**經確認平均售價**	
							人民幣／	*人民幣／*
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*%*	*%*	***平方米***	*平方米*	***平方米***	*平方米*
	2023年	2022年	**2023年**	2022年	**2023年**	2022年	**2023年**	2022年
京津冀地區	**271,571**	317,825	**1.5**	2.3	**43,370**	42,222	**6,262**	7,528
華中地區	**116,130**	596,742	**0.6**	4.3	**22,732**	87,107	**5,109**	6,851
成渝經濟帶及四川省	**17,140,938**	11,852,939	**93.6**	85.7	**2,346,193**	1,518,362	**7,306**	7,806
粵港澳大灣區	**613,665**	670,797	**3.4**	4.8	**79,039**	61,429	**7,764**	10,920
其他地區	**173,605**	396,945	**0.9**	2.9	**36,971**	71,588	**4,696**	5,545
合計	**18,315,910**	13,835,248	**100.0**	100.0	**2,528,305**	1,780,708	**7,244**	7,770

下表載列所示年間按物業類型劃分的銷售物業收益及平均售價。

	經確認物業銷售收益		**經確認物業銷售收益佔比**		**經確認總建築面積**		**經確認平均售價**	
							人民幣／	*人民幣／*
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*%*	*%*	***平方米***	*平方米*	***平方米***	*平方米*
	2023年	2022年	**2023年**	2022年	**2023年**	2022年	**2023年**	2022年
住宅	**16,964,913**	12,600,371	**92.6**	91.1	**2,286,029**	1,528,679	**7,421**	8,243
商業	**1,052,290**	877,832	**5.7**	6.3	**88,725**	90,666	**11,860**	9,682
停車場	**298,708**	357,045	**1.6**	2.6	**153,551**	161,363	**1,945**	2,213
合計	**18,315,910**	13,835,248	**100.0%**	100.0	**2,528,305**	1,780,708	**7,244**	7,770

已竣工待售物業

待售物業指於各財政期末尚未出售的已竣工物業，按成本與可變現淨額的較低者列賬。待售物業的成本根據未出售物業所產生相關成本的分配釐定。

於2023年12月31日，本集團擁有價值人民幣5,846.2百萬元的已竣工待售物業，較2022年12月31日的人民幣5,424.9百萬元增加了7.8%。該增加主要由於物業的銷售低迷。本集團已取得所有已竣工待售物業的建築竣工證書。

開發中物業

開發中物業待完成後出售。開發中物業按開發期間產生的成本(包括土地成本、建築成本、資本化利息及該等物業直接產生的其他成本)與可變現淨額的較低者列賬。於物業竣工時，該等物業會結轉至已竣工待售物業。

於2023年12月31日，本集團擁有價值人民幣15,301.8百萬元的開發中物業，較2022年12月31日的人民幣30,958.6百萬元下跌50.6%，這是由於本集團經考慮當前行業環境後在新項目開發方面更為審慎。

物業投資

商業物業經營

本集團商業物業經營收益由截至2022年12月31日止年度約人民幣103.3百萬元增加7.0%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣110.5百萬元，主要由於國內新冠防疫政策全面放開後商業物業的出租率上升。

投資物業

於2023年12月31日，本集團擁有8個投資物業，可租賃總建築面積約為292,552.58平方米。在本集團此類投資物業組合中，總建築面積約為221,795.5平方米的8個投資物業已開始租賃。

土地儲備

於2023年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積約為9,887,906平方米。下表載列於2023年12月31日本集團的物業權益摘要：

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
本集團及其附屬公司開發的物業								
1.	成都一品中心	成都	100%	商業／停車場／其他	20,534	2026年2月	141,509	四川省成都市金牛區茶店子一品天下大街規劃紅線範圍內
2.	成都溪山蘭台	成都	100%	住宅／停車場／附屬設施／其他	34,756	2021年5月	14,677	四川省成都市龍泉驛區柏合鎮華信大道988號
3.	成都悅中心	成都	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	27,400	2022年5月	12,199	四川省成都市新都區工業大道東段521號
4.	重慶領地觀雲府	重慶	100%	住宅／停車場／附屬設施／其他	40,372	2021年11月	18,242	重慶市巴南區界石組團N分區N23/03號
5.	成都天府蘭台(新隆)	成都	98%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	159,963	2022年8月	45,413	四川省成都市新津縣花源鎮柳河村2組、楊柳村2、5、6組
6.	成都天府蘭台(菁陽)	成都	100%	住宅／停車場／附屬設施／其他	38,967	2021年11月	22,507	四川省成都市新津縣花源鎮楊柳村2、3組
7.	成都海納時代	成都	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	41,822	2017年2月	14,283	四川省成都市致力路、致興二路
8.	成都蘭台府	成都	99%	住宅／停車場／其他	40,897	2020年10月	13,681	四川省成都市郫都區紅光鎮國寧西路1555號
9.	成都領地天禦	眉山	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	57,523	2023年12月	26,134	四川省成都市仁壽縣仁壽大道大眾4S店斜對面
10.	彭山觀江府	眉山	80%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	71,770	2023年3月	78,839	四川省眉山市彭山區濱江大道
11.	攀枝花領地陽光花城	攀枝花	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	186,791	2024年12月	123,422	四川省攀枝花市花城新區干壩塘片區

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
12.	西昌領地蘭台府	西昌	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	99,752	2019年5月	3,157	四川省西昌市海河路以南，南山大道以北，西郊鄉瑤山村
13.	西昌領地·凱旋國際公館	西昌	83%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	33,287	2017年1月	917	四川省西昌市航天大道東延線五段599號
14.	西昌領地錦繡蘭台	西昌	80%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	62,578	2027年12月	116,244	四川省西昌西部新城，臨中航東路
15.	烏魯木齊領地·蘭台府	烏魯木齊	95%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	103,928	2027年12月	135,449	新疆維吾爾族自治區烏魯木齊市蘇州路東側準噶爾街616號
16.	烏魯木齊領地·天嶼	烏魯木齊	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	115,428	2027年12月	256,986	新疆維吾爾族自治區烏魯木齊市水磨溝區紅光山路以南
17.	庫爾勒領地·蘭台府	庫爾勒	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	63,624	2020年10月	5,376	新疆維吾爾族自治區巴州庫爾勒市建設轄區5號小區、西南臨石化大道6號領地凱旋公館
18.	庫爾勒領地•凱旋公館	庫爾勒	85%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	87,933	2028年12月	28,595	新疆維吾爾族自治區庫爾勒·石化大道6號(孔雀公園旁)
19.	承德蘭台府	承德	40%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	53,279	2020年7月	1,856	河北省承德市雙灤區雙塔山鎮元寶山
20.	承德蘭台府·沄上&錦園	承德	51%	住宅／商業／附屬設施／其他	62,969	2024年12月	70,868	河北省承德市雙灤區雙塔山鎮大元寶山四財溝B
21.	承德蘭台府·樾山	承德	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	34,981	2023年6月	9,206	河北省承德市雙灤區元寶山
22.	吉林凱旋公館	長春	55%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	132,188	2020年5月	125	吉林省長春市淨月開發區新城西街

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
23.	滎陽領地天嶼	滎陽	70%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	29,396	2021年12月	38,506	河南省鄭州市滎陽市京城路與工業東路交叉口西北側
24.	商丘領地蘭台府	商丘	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	59,698	2027年12月	127,928	河南省東至振興路、西至規劃商丘市路，南至南京路，北至希望路
25.	駐馬店皇家蘭台一期	駐馬店	70%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	182,936	2021年12月	153,022	河南省駐馬店市天中山大道與建設大道交叉口西北側
26.	駐馬店皇家蘭台二期	駐馬店	70%	住宅／停車場／附屬設施／其他	70,590	2030年12月	200,882	河南省駐馬店市張台路與建設大道交叉口東北側
27.	駐馬店皇家蘭台三期	駐馬店	70%	住宅／停車場／附屬設施／其他	75,863	2030年12月	50,811	河南省駐馬店市李莊路與春柳路交叉口西南側
28.	駐馬店皇家蘭台四期	駐馬店	70%	住宅／停車場／附屬設施／其他	168,489	2027年12月	253,504	河南省駐馬店市銅山大道與建設大道交叉口東北角
29.	駐馬店皇家蘭台五期	駐馬店	70%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	156,270	2030年12月	181,271	河南省駐馬店市李莊路與春柳路交叉口東南側，張台路與建設大道交叉口西北側
30.	荊州領地蘭台府	荊州	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	54,070	2021年9月	14,500	湖北省荊州市荊州區荊北新區楚天路與東橋路交匯處西北側
31.	荊州領地鳳鳴蘭台	荊州	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	48,399	2022年8月	10,080	湖北省荊州市荊州區鳳鳴大道66號
32.	樂山海納公館	樂山	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	36,200	2016年1月	1,141	四川省樂山市沐川縣沐源路1589號
33.	樂山蘭台府	樂山	60%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	88,108	2021年12月	19,008	四川省樂山市市中區青江新區三蘇路和瑞祥路交匯處東側

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
34.	樂山天禦	樂山	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施	29,796	2020年3月	228	四川省樂山市通江片區翰林路與鳳凰路交匯處
35.	樂山瀾山	樂山	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	89,630	2021年10月	7,654	四川省樂山市瑞祥路一段881號
36.	樂山國際公館	樂山	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	127,204	2019年5月	884	四川省樂山市市中區牟子鎮桃園新村
37.	眉山凱旋國際公館	眉山	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	256,303	2020年11月	24,412	四川省眉山市湖濱路與眉州大道交口西南角
38.	眉山凱旋廣場	眉山	79%	住宅／商業／停車場／附屬設施	73,976	2015年5月	90	四川省眉山市東坡區蘇源路與東坡大道交叉口東北側
39.	眉山花嶼二期	眉山	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	9,102	2020年6月	1,629	四川省眉山市蘇源路與崇光街交叉口東南角
40.	眉山凱旋國際公館二期	眉山	57%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	39,838	2019年7月	183	四川省眉山市東坡區江鄉路與青衣行交叉口東北側
41.	海豐天嶼	汕尾	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	35,774	2023年12月	39,824	廣東省汕尾市海豐縣生態科技城KJC-B07地塊
42.	惠州蘭台府	惠州	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	83,840	2023年3月	50,697	廣東省惠州市惠城區北站新城金泉路西
43.	佛山海納瓏庭	佛山	51%	住宅／商業／停車場／其他	36,943	2017年8月	434	廣東省佛山市禪城區南北大湧東側、輕工路北側
44.	佛山海納君庭	佛山	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	20,536	2017年4月	75	廣東省南海區大瀝針瀝西廣雲禪炭十字路地段
45.	綿陽天嶼	綿陽	65%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	26,140	2020年3月	5,121	四川省綿陽市城南新區紅橋路2號

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
46.	綿陽蘭台府	綿陽	62%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	56,060	2020年8月	9,858	四川省綿陽市遊仙區三星路94號
47.	南充蘭台府	南充	100%	住宅／停車場／附屬設施／其他	59,774	2022年4月	67,338	四川省南充市順慶區茂源南路118號
48.	南充天嶼	南充	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	25,053	2020年11月	15,070	四川省南充市順慶區金魚嶺路561號
49.	雅安雲璟	雅安	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施	30,184	2020年11月	10,453	四川省雅安市雨城區大興鎮
50.	雅安觀江府	雅安	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施	39,149	2020年11月	14,821	四川省雅安市雨城區大興鎮前進村
51.	雅安天嶼	雅安	53%	住宅／商業／停車場／附屬設施	18,253	2019年9月	8,127	四川省雅安市雨城區雅州大道
52.	雅安蘭台府	雅安	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施	43,790	2021年2月	21,911	四川省雅安市雨城區安康路6號
53.	雅安蘭台府3期	雅安	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	53,520	2021年9月	26,571	四川省雅安市雨城區大興區2-12塊地
54.	綿陽觀江府	綿陽	100%	住宅／商業／停車場／其他	134,016	2027年12月	405,308	四川省綿陽市高新區凝祥寺居委會菩提寺村
55.	綿陽領地東原閱城	綿陽	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	116,755	2023年6月	171,466	四川省綿陽市涪城區青義鎮燈塔社區C宗
56.	雅安悅江庭	雅安	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	16,674	2021年10月	11,665	四川省雅安市雨城區大興片區
57.	西昌天嶼	西昌	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	26,935	2022年11月	14,140	四川省西昌市城東川興，臨環海路一段
58.	凱裡領地天禦	凱裡	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	251,148	2027年12月	772,495	四川省雅安市雨城區大興片區
59.	成都新都悅府	成都	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	310,866	2024年11月	393,882	四川省成都市新都區學院東段600號

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
60.	瀘州蘭台府	瀘州	54%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	52,767	2023年2月	55,092	四川省瀘州市沙灣片區長江小學東側
61.	成都天府康城(都能)	成都	91%	住宅／商業／停車場／附屬設施	90,121	2028年6月	230,170	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
62.	成都天府康城(聖域)	成都	100%	商業／停車場／配套／其他	60,638	2028年6月	271,425	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
63.	成都天府康城(源地)	成都	91%	住宅／商業／停車場／附屬設施	85,773	2028年6月	269,675	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
64.	烏魯木齊錦尚蘭台公館	烏魯木齊	60%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	27,059	2024年5月	69,802	烏魯木齊市高新區鯉魚山路以東
65.	烏魯木齊天境雲著	烏魯木齊	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	30,178	2024年1月	108,083	烏魯木齊市長春中路主幹道
66.	南充金為領地悅城	南充	45%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	90,142	2025年6月	154,134	南充市順慶區北部新城金融大道東側地塊二
67.	廣元領地城	廣元	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施	290,480	2027年12月	379,797	位於廣元市利州區雪峰辦事處黑石坡森林公園中央康養大道東側、樵哥路北側
68.	攀枝花如享花城	攀枝花	51%	商業／停車場／附屬設施	10,562	2023年3月	29,379	攀枝花市花城新區干壩塘片區
69.	成都領地觀江府	都江堰	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	78,475	2024年12月	154,109	四川省都江堰市上善東路以東，拜水東路以北
70.	遂寧桃李郡	遂寧	34%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	30,808	2023年3月	52,746	四川省遂甯經開區遂州北路東側、宏橋東街北側
71.	西昌領地觀園	西昌	70%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	90,531	2025年3月	90,427	四川省西昌市中心城區城東南片區
72.	漯河醴尚蘭台	漯河	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	109,724	2027年12月	336,507	河南省漯河市澧河南側，沙澧產業集聚區北側，高鐵橋西側
73.	會理學府壹號	會理	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	33,459	2023年3月	3,480	四川省會理第一中學營頂社區

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
74.	成都天府領地城	成都	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	271,501	2027年12月	664,121	四川省成都市天府國際生物城(雙流區生物城中路二段18號)
75.	成都領地合興麗府蘭台	彭州	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	64,309	2024年1月	88,956	四川省彭州市致和鎮清洋村
76.	成都湖光合悅	彭州	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施	41,343	2023年11月	58,741	四川省彭州市致和街道凱旋大道西側、環湖路一段南側
77.	樂山碧桂園領地•棠樾蘭台	樂山	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施	56,197	2024年5月	117,444	四川省樂山市中心城區檀木南街南側
78.	綿陽領地城	綿陽	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施	509,352	2030年1月	1,388,128	四川省綿陽市涪城區龍門鎮
79.	樂山瀾山悅	樂山	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施	25,560	2023年8月	11,983	四川省樂山市清江片區長青路北側，瑞祥路西側
80.	峨眉•蓮花湖	樂山	70%	住宅／商業／停車場／配套／其他	247,377	2029年9月	216,495	四川省峨眉山市勝利鎮十里村、桂花橋鎮彭桂村
81.	武漢領地銀保城	武漢	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施	22,131	2025年12月	110,233	武漢市芳草路
82.	綿陽樾園	綿陽	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施	36,411	2026年6月	108,766	四川省綿陽市科創園區
83.	彭州錦秀天宸	成都	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施	23,217	2024年11月	64,877	彭州市天彭街道濱河北路東側、牡丹大道北段北側
84.	成都悅音台	成都	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	35,238	2025年3月	159,447	新都鎮肖林村
	小計						9,466,157	

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
本公司聯營公司及合營企業開發的物業								
1.	樂山峨眉•觀頂	樂山	61%	住宅／停車場／其他	50,302	2021年1月	13,500	四川省峨眉山市峨秀湖北側
2.	張家口垣郡滿庭芳園	張家口	34%	住宅／商業／停車場／配套／其他	170,592	2027年12月	90,411	河北省張家口市宣化區沙嶺子鎮
3.	成都錦巷蘭台	成都	1%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	46,473	2019年5月	371	四川省成都市郫縣犀浦鎮恒山大道中段金犀庭院1-1
4.	雅安天瀾	雅安	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	15,530	2020年5月	3,434	四川省雅安市雨城區城後路
5.	雅安天麓灣	雅安	34%	住宅／商業／停車場／附屬設施	70,140	2021年12月	52,818	四川省雅安市雨城區大興鎮
6.	深圳天嶼花園	深圳	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	20,652	2024年6月	66,746	深圳市龍華區觀瀾街道平安路與樟桂路交匯處西北側
7.	樂山恒邦雙林環球中心	樂山	5%	住宅／辦公室／商業／停車場／附屬設施	31,632	2021年6月	2,693	四川省樂山市中區鳳凰路與柏楊路交接處
8.	西昌南山府	西昌	2%	住宅／商業／停車場／附屬設施	66,322	2024年5月	2,461	四川省西昌市西郊鄉張家屯村
9.	南通龍騰華府	南通	3%	住宅／商業／停車場／配套／其他	125,950	2025年12月	8,268	江蘇省南通市龍騰路東星湖大道北
10.	南充天鏡一區	南充	33%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	51,155	2030年12月	48,703	四川省南充順慶區燕兒窩片區
11.	南充天鏡二區	南充	33%	住宅／商業／停車場／配套／其他	45,567	2030年12月	35,730	四川省南充市順慶區燕兒窩片區編號2021-b-9
12.	張家界新松領地•機器人歡樂城	張家界	35%	住宅／商業／停車場／附屬設施人	77,783	2027年12月	96,583	張家界市永定區官黎坪辦事處，東臨迎賓路，南至靛達廣場，北鄰濱河路，西臨華天一期
	小計						421,749	
	合計						9,887,906	

附註：

(1) 本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業可供出售建築面積及可出租總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積及(iii)持作未來開發物業的總建築面積。就本集團並非全資擁有的項目而言，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。

投資物業

本集團截至2023年12月31日投資物業概況載列於下表：

序號	省份	城市	項目名稱	地址	物業類型	總建築面積（平方米）	期限
1.	四川	成都	成都環球金融中心	四川省成都市高新區吉泰路750號、天府二街151號	商場	30,200	中期租賃
					寫字樓	2,926	
					車位	24,810	
					配套設施	3,088	
					小計：	**61,024**	
2.	四川	樂山	樂山亞馬遜	四川省樂山市市中區龍游路北段418號、424號	住宅配套商業	1,292	中期租賃
					小計：	**1,292**	
3.	四川	樂山	樂山時代廣場	四川省樂山市市中區白雲街336號	商場	29,830	中期租賃
					車位	4,504	
					倉庫	961	
					小計：	**35,295**	
4.	四川	樂山	樂山亞馬遜及時代廣場部分物業	四川省樂山市市中區龍游路北段418號、424號，市中區白雲街336號	住宅配套商業	9,815	中期租賃
					車位及配套	2,362	
					小計：	**12,177**	

序號	省份	城市	項目名稱	地址	物業類型	總建築面積（平方米）	期限
5.	吉林	吉林	吉林環球貿易中心	吉林省長春市淨月開發區彩宇大街以東	商場	76,322	中期租賃
					小計：	**76,322**	
6.	四川	成都	成都領地中心	四川省成都市青羊區西禦街3號、5號	寫字樓底商	9,954	中期租賃
					寫字樓東西塔	103,042	
					車位	25,611	
					配套設施	8,658	
					小計：	**147,265**	
7.	四川	新都	港基·翰香府幼兒園港基·疊香莊園農貿市場	四川省成都市新都區學院東段600號	幼兒園	1,799	中期租賃
					農貿市場	3,438	
					小計：	**5,237**	
8.	四川	攀枝花	攀枝花領地陽光花城	四川省攀枝花市花城新區干壩塘片區	農貿市場	2,031	中期租賃
					小計：	**2,031**	
					合計：	**340,643**	

財務回顧

收益

於本年度，本集團的收益來自四個業務領域，即(i)物業銷售；(ii)商業物業經營；(iii)酒店經營；及(iv)項目管理。

本集團的收益由截至2022年12月31日止年度約人民幣13,978.8百萬元增加32.3%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣18,493.5百萬元，主要由於2023年交付建築面積的增加。下表載列所示年間本集團按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	(人民幣千元)	***%***	*(人民幣千元)*	*%*
物業銷售	**18,315,910**	**99.0**	13,835,248	99.0
商業物業經營	**110,528**	**0.6**	103,253	0.7
酒店經營	**53,441**	**0.3**	28,888	0.2
項目管理	**13,645**	**0.1**	11,418	0.1
合計	**18,493,524**	**100.0**	13,978,807	100.0

物業銷售

本集團物業銷售收益由截至2022年12月31日止年度約人民幣13,835.2百萬元增加了32.4%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣18,315.9百萬元，主要由於2023年度交付建築面積增加。

商業物業經營

本集團商業物業經營收益由截至2022年12月31日止年度約人民幣103.3百萬元增加7.0%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣110.5百萬元，主要由於國內新冠防疫政策全面放開後商業物業的出租率上升。

酒店經營

本集團酒店經營收益由截至2022年12月31日止年度約人民幣28.9百萬元增加84.8%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣53.4百萬元，主要由於隨著國內新冠疫情的全面放開，酒店服務需求得到釋放。

項目管理

本集團項目管理收益由截至2022年12月31日止年度約人民幣11.4百萬元增加19.5%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣13.6百萬元，主要由於代建項目增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本年度在物業開發活動以及商業物業、酒店和項目管理業務直接產生的成本以及所持物業的減值撥備。物業開發銷售成本的主要組成部分包括已售物業的成本，包括直接建築成本、土地購置成本和建設期間用於物業開發目的的相關借款的資本化利息成本。

本集團銷售成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣15,978.4百萬元增加4.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣16,727.7百萬元，主要由於交付建築面積增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，本集團於本年度錄得毛利為人民幣1,765.8百萬元，而截至2022年12月31日止年度的毛損為人民幣1,999.6百萬元。

於截至2023年12月31日止年度，本集團的毛利率約為9.5%。

其他收入

本集團的其他收入和收益主要包括利息收入、管理諮詢服務費、商業補償金及其他。利息收入主要包括銀行存款的利息收入。商業補償金主要指(i)本集團從物業購買者處收取的違約賠償金，這些購買者拖欠了根據他們與本集團所訂立的購買協議中的到期款項；及(ii)本集團從違反與本集團合約的物業開發商業務合作夥伴處收取的違約金。

本集團其他收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣81.1百萬元增加4.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣85.1百萬元，主要由於處置附屬公司收益於年內增加所致。

銷售及推廣開支

本集團的銷售及推廣開支主要包括本集團預售物業所產生的廣告及營銷費(包括本集團支付予第三方銷售代理的佣金)，以及就租賃本集團營運及管理的商業物業所產生的廣告及營銷費。

本集團銷售及推廣開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣938.1百萬元增加8.0%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,013.2百萬元，主要由於用於物業銷售的推廣及宣傳的銷售渠道費用增加。

行政開支

本集團的行政開支主要包括管理層及行政人員成本。

本集團的行政開支由截至2022年12月31日止年度約人民幣476.6百萬元減少38.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣294.8百萬元，主要由於本公司員工人數由2022年12月31日的802人減少至2023年12月31日的418人。

投資物業公平值收益／虧損

本集團長期開發並持有我們物業中若干商業部分，以獲得租金，營業收入或資本增值。

本集團截至2023年12月31日止年度之投資物業公平值虧損約為人民幣355.9百萬元，而截至2022年12月31日止年度之投資物業的公平值虧損約為人民幣433.8百萬元。該變動主要是由於國內經濟下行，物業租金價格降低所致。

財務成本

本集團的財務成本主要指本集團的銀行及其他借款的利息開支與合同負債重大融資部分的利息。合同負債重大融資部分的利息與本集團自客戶收取的預售按金有關，再減與開發中物業有關的資本化利息。

本集團的財務成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣459.3百萬元減少42.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣262.4百萬元，主要由於有息負債規模的進一步減小。

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

本集團截至2023年12月31日止年度之分佔合營企業利潤約為人民幣12.2百萬元，而截至2022年12月31日止年度之分佔合營企業虧損約為人民幣144.2百萬元。該變動主要是由於合營企業本年盈利增加。

本集團截至2023年12月31日止年度之分佔聯營公司虧損約為人民幣2.6百萬元，而截至2022年12月31日止年度之分佔聯營公司虧損約為人民幣16.4百萬元。該變動主要是由於聯營企業本年虧損減少。

所得稅開支

所得稅開支指本集團在中國的附屬公司應繳納的企業所得稅及土地增值稅。

本集團的所得稅開支由截至2022年12月31日止年度約人民幣599.7百萬元增加46.8%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣880.2百萬元，主要由於本年交付項目中，個別盈利項目產生大額土地增值稅所致。

本年度利潤／(虧損)

由於上述原因，本集團截至2023年12月31日止年度之本年度淨虧損約為人民幣985.5百萬元，而截至2022年12月31日止年度之淨虧損約為人民幣5,097.9百萬元。

流動資金、財務及資本資源

物業開發需要投入大量資金用於收購土地及物業建造，可能需時多月或多年方可產生正現金流量。截至目前，本集團主要以本集團經營所得現金及銀行借款和信託及其他融資撥付發展。

本集團擬基於與現有及計劃外部融資機會(包括但不限於發行公司債券或發行其他債務)相關的現金流入及物業銷售所得款項，持續監察開發及施工時間表、物業銷售及土地收購計劃。

現金狀況

於2023年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣2,006.6百萬元(2022年12月31日：人民幣3,656.9百萬元)，已抵押存款約為人民幣96.4百萬元(2022年12月31日：人民幣126.7百萬元)以及受限制現金約為人民幣598.8百萬元(2022年12月31日：人民幣934.3百萬元)。

債務

於2023年12月31日，本集團債務總額(包括計息銀行及其他借款、優先票據和租賃負債)約為人民幣7,097.6百萬元(2022年12月31日：約人民幣9,077.1百萬元)，其中人民幣5,582.2百萬元按固定利率記賬。

下表載列所示日期本集團債務的組成部分：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
非即期		
銀行貸款 — 有抵押	**1,954,641**	3,156,543
其他貸款 — 有抵押	**186,709**	1,235,230
租賃負債的非即期部分	**8,539**	12,029
即期		
優先票據 — 無抵押	**860,104**	845,818
租賃負債的即期部分	**3,491**	6,101
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	**2,064,877**	2,144,621
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	**2,019,270**	1,676,712
債務總額	**7,097,631**	9,077,054

附註：

(1) 其他貸款包括與信託公司、資產管理公司、其他金融機構及其他第三方公司訂立的融資安排。

下表載列所示日期本集團銀行及其他借款的到期情況：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
應於一年內或按要求償還	**4,084,147**	3,821,333
應於第二年償還	**403,441**	2,170,232
應於三至五年內償還(包括首尾兩年)	**170,584**	1,061,938
應於五年後償還	**1,567,325**	1,159,603
總計	**6,225,497**	8,213,106

淨資本負債比率

按借款總額(包括計息銀行及其他借款)減現金及銀行結餘再除以各期間末之權益總額計算，於2023年12月31日之淨資本負債比率約為1.93倍(2022年12月31日：約為0.99倍)。於2023年12月31日之淨資本負債比率增加主要由於淨資產減少所致。

信用風險

本集團面臨與貿易應收款項及其他應收款項與銀行現金存款相關的信用風險。貿易應收款項及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等價物的賬面值為本集團相關金融資產所面臨的最大信用風險。為管理此風險，存款主要存入均為具有高信用品質的金融機構的持牌銀行。

由於本集團擁有大量客戶，故並無高度集中的信用風險。本集團其他金融資產(主要包括受限制現金及已抵押存款、其他應收款項及應收關聯公司款項)的信用風險源自交易對手違約，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。董事預期不會因該等交易對手不履約而產生任何重大損失。

流動資金風險

本集團計劃透過內部銷售所得款項及充足的信貸融資承諾金額維持充裕的現金，以滿足物業項目相關營運需求及承擔。本集團的目標是透過使用計息銀行及其他借款維持資金的持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續審查流動資金狀況，包括審查預期現金流入及流出、預售／銷售業績、借款到期情況以及計劃物業開發項目的進展，以監察長短期流動資金需求。

本集團已製定一套流動資金風險管理措施，包括預算制度、審慎的土地收購決定、嚴格的成本控制及替代融資渠道。透過該等流動資金風險管理措施，本集團旨在自金融機構獲得充足的儲備及備用資金，滿足本集團長短期流動資金需求。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務，絕大部分的收益及開支均以人民幣計值。於2023年12月31日，本集團在銀行和手頭的現金和優先票據分別以美元計值，價值為人民幣0.1百萬元和人民幣860.1百萬元，該金額受匯率波動影響。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並努力維持本集團現金的價值。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團若干銀行及其他借款以賬面值約為人民幣12,349.91百萬元(2022年12月31日：約人民幣16,119.1百萬元)之資產作抵押，其中包括：(i)物業、廠房及設備；(ii)土地使用權；(iii)投資物業；(iv)開發中物業；及(v)已竣工待售物業。

或然負債

本集團就銀行提供予本集團客戶之按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保與相關按揭貸款發放之日提供，並與(i)相關不動產所有權證書轉予客戶之日或(ii)客戶結清按揭貸款之日(以較早者為準)。倘買家拖欠按揭貸款，本集團通常需要償付按揭貸款以回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款金額超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團之客戶進行獨立信用核證，但會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

下表載列所示日期本集團的擔保總額：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
就授予本集團物業購買人的貸款向銀行作出之擔保	**11,576,527**	15,170,056
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出之擔保	**120,000**	124,980
合計	**11,696,527**	15,295,036

附註：

控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的所有擔保已緊接上市前全部解除。

承擔

於2023年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣12,146.0百萬元，截至2022年12月31日為人民幣11,677.6百萬元。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2023年12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

於本年度，本公司出售及／或重組附屬公司以加強現金流，有關詳情，請參閱本公司日期為2023年8月21日及2023年12月22日的公告。

除上文所披露者外，並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，於本年度亦無經董事會授權之有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團擁有928名僱員(2022年12月31日：1,177名僱員)。截至2023年12月31日止年度，本集團經確認為開支的員工成本為人民幣197.5百萬元(2022年12月31日：人民幣335.8百萬元)。

本集團與其僱員訂立個人僱傭合約，涵蓋工資、薪金、福利及終止條款等事宜。本集團制定的僱員薪酬方案通常包括薪金、獎金和各種津貼。本集團通常根據每位僱員的資質、職位和資歷確定僱員薪金。本集團已設計定期審查制度來評估僱員的表現，作為我們加薪、獎金和晉升決定的依據。

根據中國法規的要求，本集團為中國僱員的強制性社會保障基金供款，以提供養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險和住房公積金。本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須按其薪金的若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。倘僱員在可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃，沒收供款之金額可用於扣減本集團應付未來供款。

董事及高級管理人員以薪金、獎金及養老金計劃供款等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，亦會聽取薪酬委員會參照類似公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現後所作出的建議。

結算日後事項

本集團於2023年12月31日後直至本公告日期並無進行任何重大事項。

購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

末期股息

董事會並不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

股東週年大會及暫停辦理股東登記手續

股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於2024年5月30日(星期四)召開及舉行。召開股東週年大會通告將會於適當時候按香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)的要求刊載於本公司及香港交易及結算所有限公司的網站。為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於2024年5月27日(星期一)至2024年5月30日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席將於2024年5月30日(星期四)舉行應屆股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2024年5月24日(星期五)下午四時三十分前(香港時間)，送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖。

遵守企業管治守則

本公司認為在本集團的管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素十分重要，以便有效問責。

本公司已採納上市規則附錄C1《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)第2部分所述的守則條文。除偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條外，本公司已經遵守企業管治守則所述的守則條文。根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁的職權應有區分，不得由一人同時兼任。劉玉輝先生為本公司董事長兼首席執行官。由於劉玉輝先生為本集團的創辦人，自1999年起一直經營及管理本集團，故董事會相信劉玉輝先生兼任兩個職位，有助有效管理及業務發展，對本集團最為有利。因此，董事認為，在此情況下偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條乃屬適當。

本公司堅信，董事會應由執行及獨立非執行董事均衡組成，以使董事會具備強大的獨立性，可有效行使獨立判斷。

董事會認為本公司於截至2023年12月31日止年度已採納、應用及遵守企業管治守則，惟企業管治守則守則條文第C.2.1條除外。

遵守證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)作為其董事及本公司有關僱員進行證券交易的行為守則。向本公司所有董事及有關僱員作出具體詢問後，他們均確認，截至2023年12月31日止年度，均已遵守標準守則所載之相關準則。

截至2023年12月31日止年度，就本公司所知，並無任何董事或有關僱員未遵守標準守則的任何事宜。

審核委員會審閱本公告

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即羅瑩女士、梁運星女士及方敏先生。審核委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度之年度業績。審核委員會與本公司的管理層亦已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論與風險管理、內部控制及財務報告有關的事宜。審核委員會已就審閱本集團截至2023年12月31日止年度之年度業績與本公司管理層達成協議。

審核委員會已審閱並討論截至2023年12月31日止年度之年度業績。本集團核數師香港執業會計師安永會計師事務所(「**安永會計師事務所**」)同意，本公告所載本集團截至2023年12月31日止年度的綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註的數字與本集團截至2023年12月31日止年度綜合財務報表所載金額一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

獨立核數師報告摘錄

下文為本公司核數師安永會計師事務所之獨立核數師報告摘錄：

不發表意見

本核數師獲委聘審核領地控股集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之綜合財務報表，其中包括於2023年12月31日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們不對　貴集團的綜合財務報表發表意見。如本報告「不發表意見之基準」部份所述，由於多項與持續經營相關的不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累積影響，故此我們無法就綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為，綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見之基準

與持續經營有關的多重不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1所載，截至2023年12月31日止年度， 貴集團錄得虧損淨額人民幣985,538,000元。(i)於2023年12月31日， 貴集團的銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣7,085,601,000元，其中人民幣4,944,251,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣1,311,364,000元；(ii) 貴集團未能按預定還款日期償還若干優先票據的本金總額人民幣860,104,000元；(iii)若干計息銀行及其他借款的本金總額人民幣712,000,000元未能按預定還款日期償還；(iv)未能償還若干優先票據及若干計息銀行及其他借款導致若干總額為人民幣1,070,851,000元的計息銀行及其他借款未能按要求償還。該等情況連同財務報表附註2.1所披露之其他事項顯示存在重大不確定因素，對 貴集團的持續經營能力構成重大疑慮。

貴公司董事已採取措施改善 貴集團的流動資金及財務狀況，詳情載於綜合財務報表附註2.1。編製綜合財務報表所依據的持續經營假設之有效性取決於該等措施的結果，而該等措施受多重不確定因素影響，包括 貴集團是否能(i)完成優先票據整體重組；(ii)與 貴集團現有貸款人成功磋商續期或延期償還 貴集團銀行及其他借款；(iii)為符合條件的項目開發成功獲得項目開發貸款；(iv)在需要時成功獲得額外的新融資來源；(v)成功落實 貴集團的業務策略計劃，包括加快物業銷售；(vi)成功落實各項措施，加快未償還銷售款項的回款，有效控制成本及開支；及(vii)於適當時成功出售 貴集團於項目發展公司之股權。

由於諸多不確定性，其潛在相互作用及其可能的累積影響，我們無法就持續經營的編製基礎是否合適形成意見。倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法持續經營，並須作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，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。此等調整的影響並無反映於綜合財務報表。

刊發年度業績及年報

本年度業績公告於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.leading-group.com)公佈。本公司截至2023年12月31日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候刊載於上述網站。

承董事會命
領地控股集團有限公司
董事長
劉玉輝

香港，2024年3月28日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事劉玉輝先生及羅昌林先生，以及獨立非執行董事羅瑩女士、梁運星女士及方敏先生。