目錄

公司資料	2
詞彙及釋義	4
主席報告	9
管理層討論與分析	10
董事及高級管理層簡歷	37
企業管治報告	43
董事會報告	62
獨立核數師報告	78
綜合損益表	81
綜合全面收益表	82
綜合財務狀況表	83
綜合權益變動表	85
綜合現金流量表	87
財務報表附註	90
五年財務摘要	183

董事會

執行董事

劉玉輝先生*(董事長)*
羅昌林先生
侯小萍女士*(於2023年7月5日辭任)*

獨立非執行董事

金旭女士*(於2023年11月17日辭任)*
羅瑩女士*(於2023年11月17日獲委任)*
梁運星女士
方敏先生

公司秘書

蘇永俊先生*(於2024年2月23日獲委任)*
羅昌林先生*(於2024年2月23日辭任)*
鄧景賢女士*(於2024年2月23日辭任)*

法定代表

劉玉輝先生
蘇永俊先生*(於2024年2月23日獲委任)*
鄧景賢女士*(於2024年2月23日辭任)*

審核委員會

梁運星女士*(主席)*
羅瑩女士*(於2023年11月17日獲委任)*
金旭女士*(於2023年11月17日辭任)*
方敏先生

薪酬委員會

羅瑩女士*(主席)(於2023年11月17日獲委任)*
金旭女士*(主席)(於2023年11月17日辭任)*
梁運星女士
劉玉輝先生

提名委員會

劉玉輝先生*(主席)*
羅瑩女士*(於2023年11月17日獲委任)*
金旭女士*(於2023年11月17日辭任)*
梁運星女士

香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

中國總部及主要營業地點

中國
四川省成都市
高新區
天府二街151號
領地環球金融中心
A座46層

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712–1716號舖

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

香港法律之法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國建設銀行
　成都新華支行

股份代號

06999

公司網站

www.leading-group.com

詞彙及釋義

除非文義另有所指，下列詞語及詞彙於本年報內具以下涵義。

「一致行動契據」	指	最終控股股東於2020年2月18日訂立的一致行動契據，詳情載於招股章程中「與控股股東的關係 — 一致行動契據」章節
「股東週年大會」	指	本公司將於2024年5月30日召開並舉行的股東週年大會
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司經不時修訂之組織章程細則
「平均售價」	指	平均銷售價格
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「董事會委員會」	指	本公司的審核委員會、薪酬委員會及提名委員會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	領地控股集團有限公司（前稱領地中國控股有限公司），一間於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6999）
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義，且除文義另有所指外，指Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng、Shan Yuan、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，而一名控股股東應指上述任何一人
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義

「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載《企業管治守則》
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒引起的病毒性呼吸道疾病
「不競爭契據」	指	最終控股股東以本公司為受益人於2020年11月16日訂立的不競爭契據，詳情載於招股章程「與控股股東的關係 — 不競爭契據」章節
「董事」	指	本公司董事
「Fan Tai」	指	Fan Tai Investment Holding Limited，於2019年8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為控股股東之一
「Fu Sheng」	指	Fu Sheng Capital Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由龍一勤女士全資擁有，為控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「Jin Sha Jiang」	指	Jin Sha Jiang Holding Limited，於2019年6月5日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為控股股東之一
「領地集團」	指	領地集團有限公司(於註冊成立時稱為眉山地區寶馬房地產開發有限公司)，於1999年4月19日於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Lian Rong」	指	Lian Rong Capital Limited，於2019年8月29日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為控股股東之一

「量源企業管理」	指	量源企業管理有限公司(前稱：量源資產管理有限公司)，於2011年8月12日於中國成立之有限公司，由劉松發先生、劉策先生及劉浩威先生分別擁有33.34%、33.33%及33.33%股權
「Ling Yue」	指	Ling Yue Capital Holding Limited，於2019年8月29日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為控股股東之一
「上市日期」	指	2020年12月10日，股份首次開始於主板買賣之日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「上市」	指	股份於主板上市
「標準守則」	指	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》
「劉策先生」	指	最終控股股東之一劉策先生(前稱劉歡)，為侯三利女士的兒子
「劉浩威先生」	指	本集團副總裁兼最終控股股東之一劉浩威先生，為王濤女士的兒子
「劉山先生」	指	劉山先生(前稱劉玉賢)，為王濤女士的配偶
「劉玉輝先生」	指	本公司董事長、執行董事、首席執行官及最終控股股東之一劉玉輝先生，為龍一勤女士的配偶
「劉玉奇先生」	指	劉玉奇先生，為侯三利女士的配偶
「侯三利女士」	指	最終控股股東之一侯三利女士，為劉策先生的母親
「龍一勤女士」	指	最終控股股東之一龍一勤女士，為劉玉輝先生的配偶
「王濤女士」	指	最終控股股東之一王濤女士，為劉浩威先生的母親

「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月26日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「融量集團」	指	融量集團有限公司(前稱成都首信投資有限公司),於2006年5月10日在中國成立的有限公司,由劉浩威先生、劉玉輝先生、劉策先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士分別擁有約33.17%、33.16%、33.16%、0.17%、0.17%及0.17%股權
「San Jiang Yuan」	指	San Jiang Yuan Investment Limited,於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司,由王濤女士全資擁有,為控股股東之一
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例,經不時修訂、補充或以其他方式修改
「Shan Yuan」	指	Shan Yuan Holdings Limited,於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司,由侯三利女士全資擁有,為控股股東之一
「購股權計劃」	指	本公司於2020年11月16日有條件採納的購股權計劃,其主要條款及條件於招股章程附錄五之「法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」章節中概述。
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股,將以港元買賣並於聯交所主板上市
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義

「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「最終控股股東」	指	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
「Yuan Di」	指	Yuan Di Capital Limited，於2019年8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為控股股東之一
「Yue Lai」	指	Yue Lai Investment Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為控股股東之一
「%」	指	百分比

* *僅供識別*

主席報告

本集團二十多載，諸多不易，才能更加珍惜當下，篤定日標，本集團踐行「健康生活更美好」的品牌理念。以「專業、務實、長期」的企業文化導向，肩負實踐健康美好的責任。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，共計交付面積399.85萬平方米。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。一是要轉變意識，2024年經營重點將高度聚焦在存量資產的去化上，強銷售、強回款。當下是存量下的「爭量」之戰，存貨去化和資產盤活是本集團2024年的首要大事。二是要提高專業，回歸好產品的本質，重塑與夯實競爭優勢。1.從設計角度，要強化產品思維、客戶思維，也鼓勵跨行業向新能源汽車、向互聯網行業學習用戶維護，我們既是要在競爭形勢下尋求產品的創新與差異化，就必須從客戶思維去思考如何真正做出客戶需要的產品。2.從工程角度，所有項目要以現場為戰場，保進度、保安全、保質量。我們要不斷精進自身強生產能力，提升各個專業對於品質的鑽研精神，更聚焦產品落地的真實效果、工藝細節以及材質品質，要真正做出客戶滿意的產品。同時本集團將嚴格執行交付紅線考核，貫徹「不勝任退出」機制。3.從供應鏈角度，所有產品的細節都在供應商的一磚一瓦中，我們要始終保持清醒的頭腦，從對供應商的履約評估中選出和公司目標一致的同路人。2024年本集團與供應商將一同以堅持品質實現、項目高效為目標合作共贏。另外，在公司管理方面，將轉變學習目標去對標區域型的優質房企、去研究跨行業的管理新思維，2024年本集團將秉持一貫簡單高效的企業文化，重視內生性人才的培養，為擔當者擔當、為負責者負責。本集團發展至今，仍然沉澱着堅實的發展基礎，也不乏堅定的發展信心，2024年也將全力以赴兌現業績承諾。

領地控股集團有限公司

主席

劉玉輝先生

香港，2024年3月28日

管理層討論與分析

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 *(平方米)*	合約銷售 *(人民幣千元)*	合約平均售價 *(人民幣／平方米)*	合約銷售的百分比 *(%)*
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	
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*%*	*%*	*平方米*	*平方米*	*人民幣／平方米*	*人民幣／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	
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*%*	*%*	*平方米*	*平方米*	*人民幣／平方米*	*人民幣／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

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
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
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

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
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
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

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
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

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
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
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

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
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
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

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
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

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
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
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

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
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

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
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

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、承兑負債（正常商業票據除外）、承兑信貸、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日後直至本報告日期並無進行任何重大事項。

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)。

董事及高級管理層簡歷

執行董事

劉玉輝先生，50歲，於2019年7月15日獲委任為董事。彼於2019年12月16日獲委任為本公司董事長兼首席執行官並調任為執行董事。彼負責監督本集團業務發展及業務策略。劉玉輝先生為提名委員會主席及薪酬委員會成員。劉玉輝先生為擁有逾20年中國房地產行業經驗的企業家。彼與兩名兄弟劉山先生及劉玉奇先生於1999年4月通過成立領地集團聯合創辦本集團。憑藉其中國房地產行業經驗，劉玉輝先生於過去二十年一直領導本集團持續穩定地發展業務。

劉玉輝先生於2013年12月獲得英國威爾士大學工商管理學碩士學位。彼亦於2015年10月於美國麻省理工學院完成一項有關房地產投資的學術課程。劉玉輝先生自2016年6月起擔任四川省川商總會副主席。

劉玉輝先生為劉策先生(控股股東之一)與劉浩威先生(本集團副總裁兼高級管理人員)的叔叔。有關劉浩威先生之進一步資料，請參閱下文「高級管理層」章節。劉玉輝先生已與本公司控股股東劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士訂立一致行動契據。

劉玉輝先生亦已與劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士訂立日期為2021年1月29日的一致行動契據，內容有關領悅服務集團有限公司(股份代號：2165)的權益。

劉先生曾任四川雷波天利電力開發有限責任公司(在中國成立的有限公司)董事，該公司的牌照已於2009年3月10日因公司成立後無正當理由超過六個月未開業或開業後停業連續六個月以上而撤銷。劉先生確認，截至本年報日期，並無針對劉先生提出的任何申索，且就其所知並無任何受到威脅或潛在申索，亦並無因上述公司撤銷營業牌照而引起的未決申索及／或負債。

羅昌林先生，51歲，於2019年12月16日獲委任為本公司執行董事兼首席財務官。彼負責本集團的財務營運管理及成本控制。羅先生於2011年1月加入本集團，擔任本集團財務管理中心成本經理，之後於2016年3月晉升為本集團財務管理中心總經理，2018年7月獲委任為本集團助理總裁。

羅先生有逾20年財務管理經驗。加入本集團前，自1996年7月至2004年10月，羅先生於中國第五冶金建設有限公司一分公司（現稱中國五冶集團有限公司第一工程分公司，一家主要從事工程承包及物業開發業務的公司，由中國冶金科工股份有限公司（於聯交所主板及上海證券交易所上市，股份代號分別為1618及601618）全資擁有）擔任項目財務經理。自2004年12月至2010年12月，羅先生就職於四川建業建築工程（現稱中亞建業建設工程有限公司，主要從事建築工程），彼最後擔任的職位為財務部總經理。

羅先生於1996年7月在中國綿陽經濟技術高等專科學校獲得財務及會計文憑。彼亦於2014年7月在中國中央廣播電視大學（現稱國家開放大學）獲得會計學學士學位。羅先生於2019年12月在中國電子科技大學獲得工商管理學碩士學位。

獨立非執行董事

羅瑩女士，40歲，於2023年11月17日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。羅瑩女士為薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。

羅女士於投資及財務管理方面有超過七年的經驗。於2014年10月至2015年12月，彼於財務諮詢公司四川發展財務諮詢有限公司擔任財務總監，主要負責該公司的日常營運及財務管理。於2016年1月至2016年8月，彼於四川發展控股有限公司工業投資部擔任高級投資經理，主要負責與其他公司的投資及合作。於2016年9月至2017年10月，彼於興科蓉醫藥控股有限公司擔任財務部副總裁，該公司為中國製藥行業的營銷、推廣及渠道管理服務供應商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6833)，彼主要負責市場價值管理、再融資、項目調查及併購、併購基金的設立以及該公司投資者關係的日常管理。於2017年11月至2020年8月，彼於四川省川商總會平台公司四川知川文化有限公司擔任總經理助理及於四川省川商總會擔任創新中心總監，主要負責為全球四川企業家提供項目投資、專案管理等方面的專業服務，以及四川知川文化有限公司的日常運營及財務管理。自2020年9月起，彼擔任四川四凱電腦軟體有限公司副總監，該公司主要提供軟件產品及系統的運營及維護，彼主要負責該公司的財務管理及創新業務發展。自2021年6月起，羅女士一直擔任領悅服務集團有限公司(「**領悅服務**」，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2165))的獨立非執行董事。領悅服務為最終控股股東的30%受控公司(定義見上市規則)。

羅女士於2006年6月獲得中國南京財經大學法學文憑。彼亦於2008年8月獲得澳大利亞悉尼大學國際商務碩士學位。羅女士於2010年11月獲得中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的中級經濟師資格。彼亦於2011年7月獲得深圳證券交易所頒發的深圳交易所上市公司董事會秘書資格，並於2017年11月獲得中國證券投資基金業協會頒發的基金從業資格證。

梁運星女士，50歲，於2020年11月16日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。梁運星女士為審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。

梁女士有逾20年會計及財務管理經驗。自1998年7月至2012年10月，梁女士於中國旅遊集團有限公司(「**中國旅遊集團**」，總部位於香港的中國大型跨國國有企業之一)及其附屬公司工作逾14年。自2006年10月至2009年4月，梁女士擔任香港中旅國際投資有限公司(中國旅遊集團從事旅遊業的旗艦公司，於聯交所主板上市，股份代號：308)的財務部總經理。自2009年5月至2012年10月，梁女士擔任港中旅(中國)投資有限公司(中國大陸最大的旅遊物業開發商之一，專注於開發大型旅遊景點、酒店、度假村、商業物業及住宅單位)的董事兼首席財務官。自2012年11月至2015年3月，梁女士於中鋁礦業國際(一家資源開發公司，隨後於2017年3月從聯交所除牌的公司(前股份代號：3668)擔任執行董事及首席財務官。自2015年5月至2022年9月，梁女士於上海大見資產管理有限公司(資產管理公司)擔任首席風險管理官。

梁女士於1995年7月及1998年7月分別獲得中國人民大學國際會計學學士學位及會計學碩士學位。梁女士於2006年6月獲得中國註冊會計師協會頒發的中國註冊會計師資格。

梁女士曾就任鞍山合佳飲料有限公司(一家於中國成立的有限公司)的監事，該公司的牌照已於2018年8月23日因公司成立後無正當理由超過六個月未開業或開業後停業連續六個月以上而撤銷。梁女士確認，截至本年報日期，並無針對梁女士提出的任何申索，且就其所知並無任何受到威脅或潛在申索，亦並無因上述公司撤銷營業牌照而引起的未決申索及／或負債。

方敏先生，52歲，於2020年11月16日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。方敏先生為審核委員會成員。

方先生自1999年7月起於中國北京大學經濟學院任教，現為北京大學經濟學院教授。彼於2005年9月獲中華人民共和國教育部頒發的國家級教學成果獎二等獎，於2009年5月獲得北京市人民政府頒發的北京市教育教學成果(高等教育)一等獎，並於2017年5月獲得北京大學曹鳳岐金融發展基金頒發的曹鳳岐金融發展基金金融教學優秀獎。

方先生分別於1993年7月及1996年7月取得中國四川大學經濟學學士及碩士學位，並於1999年7月取得中國人民大學經濟學博士學位。方先生於2002年12月獲得北京市教育委員會頒發的中華人民共和國教師資格證書。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本年報日期前三年內於任何其他上市公司擔任董事職務。

劉玉輝先生之酬金已調整至每年人民幣零元，自2023年12月1日起生效。

各獨立非執行董事之酬金已調整至每年人民幣150,000元，自2024年3月28日起生效。

除上文所披露者外，董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本年報日期，概無根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及(g)段須予披露的董事相關資料，亦並無須提請股東注意的任何其他董事相關事項。

高級管理層

劉浩威先生，31歲，於2019年1月獲委任為本集團副總裁，主要負責執行本集團業務策略、營銷管理及管理本集團雅安房地產項目。

劉浩威先生於2015年5月加入本集團，擔任廣東領地房地產的總經理。自2015年5月起，劉浩威先生一直負責日常營運及整體管理以及本集團房地產項目營運(包括駐馬店及重慶的房地產項目)，在本集團於該等地區的業務擴展方面擔任重要角色。劉浩威先生現時於本集團之附屬公司擔任多個董事職務，包括成都京領英赫置業有限公司／駐馬店皇家驛站文化旅遊開發有限公司。

劉浩威先生於2014年6月獲得美國加利福尼亞大學爾灣分校工商管理學學士學位。彼亦於2015年12月完成中國上海交通大學安泰經濟與管理學院的私募股權課程及於2017年6月完成中國北京大學的投融資課程。

劉浩威先生為本公司董事長、執行董事兼首席執行官劉玉輝先生的侄子及控股股東之一劉策先生的堂弟。劉浩威先生已與本公司控股股東劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士訂立一致行動契據。

劉浩威先生亦與劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士訂立日期為2021年1月29日的一致行動契據，內容有關領悅服務集團有限公司(股份代號：2165)的權益。

企業管治報告

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。

企業管治文化

本公司致力確保以崇高的商業道德標準營運業務，反映本公司堅信如要達到長遠的業務目標，必須以誠信、透明和負責的態度行事。本公司相信這樣做長遠可為股東取得最大的回報，而僱員、業務夥伴及本公司營運業務的社區亦可受惠。

企業管治常規

遵守證券交易之標準守則

本公司已採納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。

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。

截至2023年12月31日止全年度，本公司已採納載於上市規則附錄C1《企業管治守則》所述的原則及守則條文。除偏離企業管治守則的守則條文第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。根據企業管治守則之守則條文第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，在此情況下違反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。

除偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條外，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第二部分所載之所有守則條文。

董事培訓

各董事均接受了全面的培訓，培訓涵蓋廣泛的主題，包括但不限於董事的職責和責任、企業管治及上市公司的持續責任。

為確保每位董事對本公司的行為及商業活動有更好的了解，以履行其作為董事的職責，本公司將安排適當的培訓，包括安排及資助董事接受適當的培訓及專業發展計劃。本公司對新委任董事均會安排適當的入職指引，以確保彼等對本集團業務及運作有恰當的了解，並全面知悉彼等就任本公司董事開始起根據上市規則及有關法例規定下之職責及責任。截至2023年12月31日止年度，所有董事以及本公司的相關高級管理人員均已參加本公司安排的適當的入職培訓及／或其他培訓。截至2023年12月31日止年度，董事接受的培訓概要如下：

董事	**培訓類型** *(附註1)*
執行董事	
劉玉輝先生*(董事長)*	A
羅昌林先生	A
侯小萍女士*(於2023年7月5日辭任)*	A
獨立非執行董事	
金旭女士*(於2023年11月17日辭任)*	A
羅瑩女士*(於2023年11月17日獲委任)*	A
梁運星女士	A
方敏先生	A

附註1： A. 監管

董事根據上市規則第3.09D條作出的確認

羅瑩女士已於2023年11月17日獲委任，於2023年11月17日獲得法律意見並簽署當時適用於董事的表格B聲明及承諾，理解彼作為上市發行人董事於上市規則下的責任。

董事會

董事會現由五名董事組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會及於股東會議上報告董事會工作、擬定本集團業務及投資計劃、編製本集團年度財政預算及年末報告、制定利潤分配方案及行使組織章程細則賦予的其他權力、職能及職責。董事會負責本公司的領導和控制，監督及批准戰略發展目標、重要經營決策及財務績效，並根據公司的最大利益客觀地作出決策。董事會應定期審查董事為履行其對公司的職責所需作出的貢獻，以及該董事是否花費了足夠的時間履行其職責。

本集團業務的日常經營及管理工作則由本公司高級管理層負責。本公司執行董事及高級管理層定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及經營決定。董事會亦對於彼等之管理權力(包括管理層須向董事會作報告的情況)作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

董事會下已設立不同的董事委員會並已將各職責分派予該等委員會。全體董事委員會根據彼等各自的職權範圍履行彼等獨有之職能。

董事會組成

執行董事

劉玉輝先生 *(董事長兼首席執行官)*
羅昌林先生
侯小萍女士 *(於2023年7月5日辭任)*

獨立非執行董事

金旭女士 *(於2023年11月17日辭任)*
羅瑩女士 *(於2023年11月17日獲委任)*
梁運星女士
方敏先生

本公司已與各執行董事訂立服務協議，並與各獨立非執行董事訂立委任書。有關董事委任年期的進一步詳情載於本年報第65頁「董事會報告 — 董事服務協議及委任書」一節。

董事各自的簡歷資料載於本年報第37頁至第41頁。除已披露者外，董事會成員之間概無任何關係（包括財務、業務、親屬或其他重大關係）。

截至2023年12月31日止年度，董事會一直遵守上市規則第3.10條及第3.10A條之有關規定，包括(i)委任至少三名獨立非執行董事；(ii)獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一；及(iii)其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出之年度獨立身份書面確認書。本公司認為各獨立非執行董事均具獨立性。

董事長及首席執行官

本公司董事長及首席執行官由劉玉輝先生擔任。有關更多詳情載於上文「企業管治常規 — 遵守企業管治守則」章節。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期舉行會議，以討論及制定本集團之整體戰略、經營及財務表現。董事會每年至少召開四次會議，並在會議召開前14天向董事發出董事會會議通知，以使所有董事都有機會參加。

截至2023年12月31日止年度，董事會舉行了7次董事會會議及2次股東大會，董事為本集團事務作出了積極貢獻。各董事出席會議的情況載列如下：

董事姓名	截至2023年12月31日止年度，出席董事會會議次數／有權出席的董事會會議次數	截至2023年12月31日止年度，出席審核委員會會議次數／有權出席的審核委員會會議次數	截至2023年12月31日止年度，出席薪酬委員會會議次數／有權出席的薪酬委員會會議次數	截至2023年12月31日止年度，出席提名委員會會議次數／有權出席的提名委員會會議次數	截至2023年12月31日止年度，出席股東大會次數／有權出席的股東大會次數
執行董事					
劉玉輝先生*(董事長兼首席執行官)*	7/7	不適用	1/1	1/1	2/2
羅昌林先生	7/7	不適用	不適用	不適用	2/2
侯小萍女士*(於2023年7月5日辭任)*	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
金旭女士*(於2023年11月17日辭任)*	4/6	3/4	1/1	1/1	1/1
羅瑩女士*(於2023年11月17日獲委任)*	1/1	不適用	不適用	不適用	1/1
梁運星女士	7/7	4/4	1/1	1/1	2/2
方敏先生	7/7	4/4	不適用	不適用	2/2

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並授權該等委員會負責不同職務，以協助董事會履行職責及監督本集團業務的特定範疇。所有該等董事委員會均訂有書面之特定職權範圍，清楚列載彼等之權力及職責。董事委員會主席須於每次董事委員會會議後向董事會匯報結果及建議。

截至2023年12月31日止年度，薪酬委員會曾舉行1次會議。薪酬委員會於截至2023年12月31日止年度所做的工作包括但不限於(i)確定執行董事及獨立非執行董事2022年度的薪酬；(ii)討論並決定2023年度執行董事的薪酬調整; 及(iii)檢討2023年度非執行董事的薪酬調整並建議董事會批准。

提名委員會

本集團已於2020年11月16日成立提名委員會，並根據企業管治守則之守則條文B.3制訂書面職權範圍。提名委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即劉玉輝先生、羅瑩女士及梁運星女士。劉玉輝先生為提名委員會主席。金旭女士於2023年11月17日辭任提名委員會成員，羅瑩女士於同日獲委任為提名委員會成員。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會成員的建議變更向董事會提供建議；(ii)物色或挑選提名董事人選或就此向董事會提供建議，確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提供建議。

於評估董事會組成時，提名委員會將考慮本公司董事會多元化政策所載有關董事會多元化的各個方面及因素。提名委員會將於必要時討論並就實現董事會多元化的可衡量目標達成一致，並將其推薦予董事會以供採納。

在物色及甄選合適的董事候選人時，提名委員會將於向董事會提出建議之前，考慮董事提名政策（「**提名政策**」）所載補充公司戰略及實現董事會多元化所需的候選人的相關標準（如適用）。

截至2023年12月31日止年度，提名委員會曾舉行1次會議。提名委員會於截至2023年12月31日止年度所做的工作包括但不限於(i)檢討董事會的架構、規模和組成（包括技能、知識、經驗及觀點的多樣性）；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iii)檢討多元化政策及提名政策；及(iv)檢討於即將召開之股東週年大會上輪值退任的董事的重新任命事宜。

提名委員會認為已維持董事會多元化觀點的適當平衡。

提名政策

本公司已採納提名政策，其中載有提名董事會候選人的甄選標準及程序。在向董事會提出關於董事任命或重新任命以及董事繼任計劃的建議時，提名委員會將在評估擬議候選人的合適性時考慮多種因素，包括但不限於：

(i) 品德及名聲；

(ii) 資格，包括專業資格、技能、知識及與本公司業務及策略相關的經驗；

(iii) 各方面的多元化因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗（專業或其他經驗）、技能及知識；

(iv) 協助和支持管理層並為本集團作出重大貢獻的能力；

(v) 在可用時間及相關利益方面履行作為董事會及／或董事會委員會成員的職責的承諾；

(vi) 是否符合上市規則第3.13條就獲委任或重新獲委任為獨立非執行董事所規定的獨立標準；及

(vii) 提名委員會或董事會不時確定的任何其他相關因素。

任命任何擬議的董事會候選人或重新任命現有的董事會成員應符合組織章程細則及其他適用的法律法規。董事會應就與推薦候選人於股東大會上接受選舉有關的所有事項擁有最終決定權。

提名政策所載的提名程序如下：

委任新董事

(i) 提名委員會及／或董事會可經各種不同途徑招攬董事人選，包括但不限於內部晉升、調職、經管理層其他成員引薦及外部招聘代理推薦。

(ii) 提名委員會及／或董事會應在收到委任新董事的建議及候選人的履歷資料（或相關詳情）後，依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。

(iii) 倘程序產生一名或多名理想候選人，提名委員會及／或董事會應根據本公司的需要及各候選人的背景調查（如適用）按優先次序排列候選人。

(iv) 提名委員會隨後應適當地向董事會推薦委任合適人選擔任有關董事職位。

於股東大會重選董事

(i) 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的總體貢獻及服務，以及彼於董事會的參與程度和表現。

(ii) 提名委員會及／或董事會亦應檢討並確定退任董事是否持續符合上述標準。

(iii) 提名委員會及／或董事會隨後應就有關於股東大會上建議重選董事向股東提出建議。

如董事會於股東大會上提呈選舉或重選候選人為董事的決議案，該候選人的有關資料將根據上市規則及／或適用法律法規於隨附有關股東大會通告的致股東通函及／或說明函件中披露。

董事會多元化政策

本公司深明多元化董事會帶來的裨益。本公司已採納董事會多元化政策，旨在不時根據本集團的情況實現董事會成員之間適當的多元化程度。概括而言，董事會多元化政策中規定，考慮提名及委任董事時，董事會將在提名委員會的協助下考慮多項因素，包括但不限於技能、知識、專業經驗及資歷、文化及教育背景、年齡、性別以及預期候選人為董事會帶來的潛在貢獻，以更好地服務本公司的需求及發展。所有董事會委任將以用人唯才為原則，且在考慮候選人時參考客觀標準並充分考慮董事會多元化的裨益。在目前的5名董事會成員中，有2名女性成員，約佔董事會成員的一半。因此，董事會實現了性別均等。本公司亦將確保在招聘本集團中高層員工時實現性別多元化，以使其擁有一批女性高級管理人員及未來董事會的潛在繼任者。

基於可衡量目標的董事會現時組成分析載列如下：

性別
男：3名董事
女：2名董事

年齡組
40–50歲：3名董事
51–60歲：2名董事

委任
執行董事：2名董事
獨立非執行董事：3名董事

教育背景
工商管理：1名董事
會計和財務：2名董事
法律：1名董事
其他：1名董事

國籍
中國籍：5名董事

商業經驗
會計及財務：3名董事
與本公司業務相關的經驗：1名董事
其他：1名董事

提名委員會及董事會認為董事會現時的組成已達致董事會多元化政策所載的目標。

提名委員會將不時檢討提名政策及董事會多元化政策，以確保該等政策持續有效。

僱員性別多元化

於2023年12月31日，本集團共有928名僱員，男女僱員比例約為55：45（於2022年12月31日：59:41）。考慮到本集團主要從事物業開發，僱員主要由技術人員及普通工人組成，且大部分為男性，因此，提名委員會認為目前男女僱員比例相對均衡。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則所載的職能。

於截至2023年12月31日止年度，董事會已審閱本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規、標準守則的遵守情況，以及本公司遵守企業管治守則及於本企業管治報告中披露的情況。

董事會已議決採納董事會獨立性評估機制，以確保董事會可獲得獨立觀點及意見。董事會獨立性評估機制包括多項措施，以確保董事會可獲得獨立觀點及意見。

董事會須於任何時候由至少三名獨立非執行董事組成，佔董事會人數至少三分之一，以確保董事會始終具備強大的獨立元素，能夠有效地行使獨立判斷。各獨立非執行董事須每年向本公司提供其獨立性確認書，而本公司提名委員會負責至少每年評估各獨立非執行董事的獨立性。

全體董事（包括獨立非執行董事）均獲平等機會及渠道與董事會溝通及表達意見，並可個別及獨立接觸本集團管理層，以作出知情決定。全體董事均可全面及及時查閱本公司的所有資料，並可應要求於適當情況下尋求獨立專業意見，以履行彼等對本公司的職責，費用由本公司承擔。

董事會主席將至少每年與獨立非執行董事舉行沒有其他董事參與的會議，以討論任何事宜及關注事項。任何董事或其聯繫人如在董事會將予考慮的事項中存在利益衝突，將以實體董事會會議而非書面決議案方式處理。該董事須於大會前申報其利益及放棄投票，且不計入有關決議案的法定人數。於該事項中並無權益的獨立非執行董事及其聯繫人應出席董事會會議。

董事會已審閱並認為董事會獨立性評估機制能有效確保於截至2023年12月31日止年度向董事會提供獨立觀點和意見。

應付高級管理成員之年度薪酬

截至2023年12月31日止年度高級管理成員的年度薪酬範圍如下：

薪酬範圍（人民幣元）	人數
零 – 1,000,000	1

董事薪酬政策

董事薪酬政策載於本年報第35頁「管理層討論及分析 — 僱員及薪酬政策」一節。

核數師薪酬

截至2023年12月31日止年度，就安永會計師事務所之核數服務已付或應付的薪酬分別為人民幣2,800,000元。

問責及核數

董事承認他們有編製截至2023年12月31日止年度本集團綜合財務報表中所有資料及聲明之責任，其應真實而公平地反映本集團的事務狀況及於該年度的經營業績及現金流量。董事認為，財務報表已按照所有適用的會計準則及要求編製，其所反映的金額乃根據董事會及管理層的最佳估計、合理信息及審慎判斷。

本集團之核數師已在本年報第78頁至第80頁的獨立核數師報告中就彼於本集團綜合財務報表之申報責任作出聲明。

不發表意見

以下是獨立核數師報告的摘錄：「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」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。」

與持續經營有關的多重不確定性

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣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；及(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。改善本集團財務狀況的措施詳情載於綜合財務報表附註2.1。

本公司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，本公司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。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。

經嚴格審閱不發表意見、現金流量預測以及綜合財務報表附註2.1所載的計劃及措施後，審核委員會同意上述管理層的意見。

風險管理及內部控制

董事會一直均有監察本公司在持續經營之基礎上的風險管理及內部控制系統。董事會應監督管理層對風險管理及內部控制系統的設計、實施及監察，而管理層應向董事會提供有關系統是否有效的確認。本集團風險管理及內部控制系統旨在管理而非消除未能達成本集團業務目標的風險，而且只能就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

本公司風險管理架構

本集團認為，風險管理對於中國任何物業開發商的成功至關重要。本集團面臨的主要經營風險包括中國政治及經濟狀況的變化、中國監管環境的變化、合理價格的適合開發的土地供應、支持本集團發展的資金供應、按時完成開發項目的能力及其他物業開發商的競爭。

本集團已建立以下架構及措施以管理風險：

- 董事會和高級管理層團隊負責確定本集團的業務和投資計劃、編製本集團年度財務預算和最終報告及制定利潤分配方案，並負責本集團的整體風險控制。任何涉及重大風險的重大業務決策均由董事會修改。

- 本集團總部的管理團隊負責當地項目的日常業務運營和風險監測，並負責每日監督當地業務的各個方面以及監督和批准各項目公司的重大業務決策。本集團已在本集團的城市公司和集團的管理層之間制定明確的匯報關係。

- 董事、銷售及營銷部門經理以及總部相關部門的其他經理將討論及決定最終選址。

- 本集團內部審計和風險控制部負責監督本集團內部控制措施的實施情況。

- 本集團法律部門負責本集團總部及地方附屬公司的法律事務。法律部門監督生產、營運、僱傭、融資、重大交易及收購方面的法律合規。

風險管理及內部控制程序

本公司已建立由董事會領導的內部控制措施，管理層負責協助董事會完成對業務系統風險因素的識別和評估，執行本公司的政策和程序，並參與符合本公司管理要求的措施的設計和運作，為本公司開展業務提供可靠的保證，以防止發生重大經營風險和損失。本集團還設有內部審計和風險控制職能，主要負責對其風險管理和內部控制系統的充分性和有效性進行分析和獨立評估，並至少每年一次向董事會報告其調查結果。

風險管理及內部控制檢討

董事會將至少每年一次對本集團的風險管理和內部控制系統（包括財務、經營及合規控制）的有效性進行檢討。董事會每年檢討本集團風險管理及內部控制系統在上一個財政年度的成效，並透過內部及外部專業人士及機構對本集團的風險管理及內部控制系統及程序作出評估及建議。

截至2023年12月31日止年度的年度檢討已考慮以下方面，其中包括(i)資源是否充足；(ii)員工的資歷和經驗；(iii)員工培訓計劃；及(iv)本集團會計、內部審核和財務報告職能的預算。董事會還對本公司內幕信息處理和披露程序的及時性、有效性和規範性，以及本公司財務報告和上市規則合規流程的有效性進行了綜合評價。

董事會認為，截至2023年12月31日止年度本公司的風險管理及內部控制系統屬有效且充分。

內幕消息之發放

本集團已參照證監會發出的內幕消息披露指引，建立了內幕消息披露框架。該框架規定了適當和及時處理及發放內幕消息的程序和內部控制，例如確定充分的細節、對事件及其對本公司的可能影響進行內部評估及在需要時尋求專業建議及事實核實的步驟。在向公眾充分披露該消息之前，任何了解該消息的人員均必須確保嚴格保密，並且不得買賣本公司的任何證券。

舉報政策

本集團已制定《廉潔自律反舞弊管理制度》等內部政策，並建立有效的舉報制度。一方面，建立舉報政策及制度旨在加強內部廉潔管理，確保本集團健康可持續發展；另一方面，與本集團有業務往來的人士（如客戶及供應商）可在保密及匿名的情況下，就與本集團有關的任何事宜中可能存在的不當行為向審核委員會提出關注。

為有效防止舞弊，本集團設立了專門的舉報信箱，鼓勵僱員及其他與本集團打交道的人士通過電郵等方式舉報違紀行為。本集團亦設有專項審核人員，定期檢查舉報渠道是否有效，對舉報事項進行調查和舉報，並協助管理層開展補救措施。

反貪污政策

本公司亦已制定反貪污政策，以防範本公司內部的貪污及賄賂行為。本公司設有開放的內部舉報渠道，供本公司僱員舉報任何涉嫌貪污及賄賂行為。僱員亦可向內部審計職能匿名舉報，由相關部門負責調查舉報事件並採取適當措施。本公司持續開展反貪反賄賂活動，培育廉潔文化，並積極組織反貪培訓和檢查，確保反貪反賄賂的成效。反貪污政策可於本公司網站查閱。

截至2023年12月31日止年度，本公司為全體僱員舉辦了一次反貪污培訓及簡報會。沒有涉及賄賂和貪污的違規案例。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則第58條，任何一位或多名股東於遞呈要求當日持有不少於附有權利於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以討論於相關書面要求中列明之任何事宜。有關會議須於遞交該項要求後的兩個月內舉行。倘董事會於該提請後21日內未有召開該會議，則提請要求的人士可以同樣方式自行召開會議，且本公司須償還提請要求的人士因董事會未有召開該會議而引致的所有合理開支。

於股東大會上提呈建議之程序

根據組織章程細則或開曼群島公司法，概無規定股東於股東大會提呈新決議案的條文。希望提呈新決議案的股東可以根據細則第58條，要求召開股東特別大會並於大會中提呈決議案。有關規定及程序已載於上文。

股東向董事會提出查詢之程序

股東可隨時透過以下聯絡詳情以書面方式向董事會提出查詢：

領地控股集團有限公司
中國
四川省成都市
高新區
天府二街151號
領地環球金融中心
A座46層

與股東及投資者的溝通／投資者關係

本公司認為與股東的有效溝通至關重要，藉此加強投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解。本公司致力與股東保持持續對話，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。於股東週年大會上，董事（或彼等之代表（如適用））可與股東會面及回答股東查詢。

為保障股東權益及權利，應於股東大會上就每項重大獨立事宜（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈之決議案將根據上市規則以投票方式表決，而投票結果將於各股東大會後於本公司及聯交所網站刊登。

股東溝通政策

本公司已制定股東溝通政策。該政策旨在促進與股東及其他持份者的有效溝通，鼓勵股東積極參與本公司事務，並使股東能夠有效行使其作為股東的權利。董事會檢討股東溝通政策的實施情況及成效，並信納檢討結果。

本公司已建立以下多個渠道與股東保持持續對話：

(a) 公司通訊

上市規則所界定之「公司通訊」指任何曾經或將會由本公司發出以供任何其證券持有人參照或採取行動的文件，包括但不限於以下文件：(a)董事會報告、其年度賬目連同核數師報告及(如適用)其財務摘要報告；(b)中期報告及(如適用)其中期摘要報告；(c)會議通告；(d)上市文件；(e)通函；及(f)代表委任表格。本公司的公司通訊將於聯交所網站(www.hkex.com.hk)按上市規則規定及時刊載。公司通訊將按照上市規則的規定，以中英文或在許可的情況下以單一語言及時提供予股東及本公司證券的非登記持有人。本公司證券的股東及非登記持有人有權選擇收取公司通訊的語言(英文或中文)或方式(印刷形式或電子方式)。

(b) 根據上市規則發佈的公告及其他文件

本公司須根據上市規則及時於聯交所網站刊發公告(有關內幕消息、公司行動及交易等)及其他文件(如組織章程大綱及細則)。

(c) 公司網站

本公司於聯交所網站登載的任何資料或文件亦會登載於本公司網站(www.leading-group.com)。有關本公司業務發展、目標及策略、企業管治及風險管理的其他公司資料亦將登載於本公司網站。

(d) 股東大會

本公司股東週年大會及其他股東大會為本公司與其股東溝通的主要平台。本公司應根據上市規則及時向股東提供股東大會上所提呈決議案的相關資料。所提供的資料應為股東就提呈決議案作出知情決定所合理需要的資料。本公司鼓勵股東出席股東大會，或於股東未能出席大會時委任代表代其出席及於會上投票。在適當或有需要時，董事會主席及其他董事會成員、董事委員會主席或彼等之代表以及外聘核數師應出席本公司股東大會，以回答股東之提問(如有)。任何股東大會上如批准任何關連交易或任何其他須獲得獨立股東批准的其他交易，獨立董事委員會主席(如有)亦應出席大會，回答提問。

(e) 股東查詢

有關股權之查詢

股東查詢其持股情況的方式為：向本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，透過其網上持股查詢服務www.computershare.com/hk/contact，或致電其熱線(852)2862 8555，或親臨其位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓的公眾櫃檯。

向董事會及本公司提出有關企業管治或其他事宜之查詢

本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。股東可透過電郵向董事會提出任何查詢：ldkf@leading-group.cn或郵寄至中國四川省成都市高新區天府二街151號領地環球金融中心A座46層。

(f) 其他投資者關係溝通平台

投資者／分析員簡報會、路演(國內和國際路演)、媒體採訪、投資者營銷活動和專業行業論壇等將在有需求時開展。

本公司已審閱股東溝通政策，並認為本公司已為投資者提供多個了解本集團業務及營運的渠道，以及投資者發表意見及評論的渠道。本公司相信，年內股東溝通政策得到充分及有效實施。

公司秘書

由於羅昌林先生及鄧景賢女士於2024年2月23日辭任本公司聯席公司秘書，本公司已委任蘇永俊先生(「**蘇先生**」)為本公司的公司秘書，自2024年2月23日起生效。蘇先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司(香港公司秘書服務供應商)的經理。彼為領悅服務集團有限公司(股份代號：2165)(最終控股股東的30%受控公司(定義見上市規則))及華邦科技控股有限公司(股份代號：3638)之公司秘書，並曾為百信國際控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：574)的公司秘書。蘇先生持有香港樹仁大學工商管理(榮譽)學士學位。彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。執行董事羅昌林先生為蘇先生於本公司的主要聯絡人。

根據上市規則第3.29條規定，羅昌林先生與鄧景賢女士各自於截至2023年12月31日止年度已接受不少於15小時的相關專業培訓。

章程文件

為反映及符合自2022年1月1日起生效的上市規則修訂項下的股東保障水平，董事會已建議修訂股東於2022年股東週年大會批准的組織章程細則。現行組織章程細則可於聯交所及本公司各自網站查閱。於截至2023年12月31日止年度，除所披露者外，組織章程細則並無重大變動。

董事會謹此提呈本集團截至2023年12月31日止年度之年報連同經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事住宅及商業物業的開發和銷售。此外，本集團持有部分自主開發的商業物業作進一步投資用途，並從事酒店管理業務。

業績

本集團截至2023年12月31日止年度之業績載於本年報第81頁至第82頁的綜合損益及其他全面收益表內。

財務概要

本集團於過去五個財政年度的已刊發業績以及資產及負債概要載於本年報第183頁至第184頁。

物業、廠房及設備

本集團於截至2023年12月31日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註13。

股本及已發行股份

本公司於截至2023年12月31日止年度的股本變動詳情載於綜合財務報表附註33。

儲備

本集團及本公司於截至2023年12月31日止年度的儲備變動及本公司於2023年12月31日可供分派予股東的儲備的詳情載於本年報第85頁至第86頁及第182頁。

借款及優先票據

本集團截至2023年12月31日止年度之借款及優先票據詳情分別載於綜合財務報表附註31及32。

債權證

截至2023年12月31日止年度，本公司並未發行任何債權證。

股息政策及末期股息

股息政策

企業管治守則之守則條文第F.1.1條規定公司應設有關股息支付的政策。本集團並無固定政策或預定分派率。在符合開曼群島相關法律及組織章程細則的前提下，本公司有權以任何貨幣宣派股息，惟不得宣派超過董事會建議金額的股息。組織章程細則規定，股息可以已變現或未變現的本集團利潤宣派及支付，亦可以董事認為不再需要從利潤預留的任何儲備宣派及支付。經普通決議案批准後，股息亦可以本公司股份溢價賬或任何其他根據開曼群島公司法及組織章程細則規定可作此用途的資金或賬目宣派及支付。本公司認為在考慮公司當時財務狀況、經營和資本要求以及市場狀況等因素後釐定所需支付的股息更為合適，以使公司能夠更好地應對未來的發展，對本公司及其股東整體最為有利。

本公司將以每股股份為基準以港元宣派及支付股息(如有)。向股東實際分派的股息金額將取決於本集團的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事認為相關的任何其他條件，並須經股東同意，惟董事會可於其認為就本集團利潤而言屬合理的情況下，可支付中期股息。

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。

截至2023年12月31日，並無股東已放棄或同意放棄任何股息之安排。

股東週年大會及暫停辦理股東登記手續

股東週年大會將於2024年5月30日(星期四)召開。召開股東週年大會通告將會於適當時候按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並寄發予股東。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，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記。為符合資格出席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。

主要客戶及供應商

截至2023年12月31日止年度，本集團來自最大客戶之收益約佔年度總收益的0.1%，本集團來自前五大客戶之收益佔年度本集團總收益的0.4%。

截至2023年12月31日止年度，本集團自最大供應商之採購約佔年度總採購額的32.6%，本集團自前五大供應商之採購佔年度本集團總採購額的42.9%。

就董事會所知，各董事、其各自的緊密聯繫人(以及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東)概無於上述主要客戶及供應商中擁有任何權益。

股權掛鈎協議

除下文「購股權計劃」一節披露之購股權計劃外，截至2023年12月31日止年度，本公司概無訂立任何股權掛鈎協議，亦無任何該等協議於年末存續。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年12月31日止的年度，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。

董事會

直至本年報日期止，董事載列如下：

執行董事

劉玉輝先生
羅昌林先生
侯小萍女士*(於2023年7月5日辭任)*

獨立非執行董事

金旭女士*(於2023年11月17日辭任)*
羅瑩女士*(於2023年11月17日獲委任)*
梁運星女士
方敏先生

董事服務協議及委任書

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年，並已續簽彼等之服務協議，自2023年起為期三年，任一方可透過向另一方發出至少三個月書面通知終止協議。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自委任日期起計為期三年，並已續簽彼等之委任書，自2023年起為期三年，任一方可透過向另一方發出至少三個月書面通知終止委任書。

根據組織章程細則之規定，本公司全體董事(包括獨立非執行董事)須於股東週年大會上輪值退任。

概無董事與本公司訂有本公司不可於一年內終止而毋須支付補償金(法定補償金除外)之特定服務合約。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出之截至2023年12月31日止年度獨立身份年度書面確認書。本公司認為各獨立非執行董事均具獨立性。

董事酬金及五名最高薪酬人士

本集團截至2023年12月31日止年度之董事及五名最高薪酬人士酬金詳情載於綜合財務報表附註8及附註9。

概無董事放棄或同意放棄其於截至2023年12月31日止年度之酬金。

董事於重大交易、安排或合約中之重大權益

除下文「持續關連交易」一節所披露者及綜合財務報表附註39所載之關連人士交易外，截至2023年12月31日止年度內或年末，並無存在本公司、其控股公司或附屬公司為當事方且董事或其各自關連實體直接或間接於其中擁有重大權益之任何重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務之權益

截至2023年12月31日止年度，除本集團業務外，董事概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

管理合約

截至2023年12月31日止年度，概無就有關本公司全部或重大部分之任何業務的管理而訂立合約或於年末時仍然有效之合約。

購買股份或債權證之安排

除下文「購股權計劃」一節所披露之購股權計劃外，本公司、其控股公司或任何附屬公司概無於截至2023年12月31日止年度內訂立任何安排，致使董事透過購買本公司或任何其他法人團體之股權或債務證券（包括債權證）而獲益。

控股股東於重大合約中之權益

除下文「持續關連交易」一節所披露者及綜合財務報表附註39所載之關連人士交易外，截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

控股股東遵守不競爭承諾

各最終控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，詳情載於招股章程「與控股股東之關係 — 不競爭契據」章節。

各最終控股股東已向本公司確認，於2023年12月31日，其已遵守招股章程中所披露之不競爭契據（「**承諾**」）。

獨立非執行董事已檢討各最終控股股東遵守不競爭契據的情況。基於以下理由：(i)本公司已收到各最終控股股東有關承諾的確認；(ii)各最終控股股東均無報告競爭業務；及(iii)並無任何情況令承諾的全面遵守受到質疑，獨立非執行董事認為，截至2023年12月31日止年度，本公司遵守並執行不競爭契據。

關連交易

截至2023年12月31日止年度，本公司進行了以下交易，該等交易構成本公司之非豁免關連交易（定義見上市規則），交易詳情如下：

1 物業管理服務

於2023年7月28日，本公司與領悅服務簽訂物業管理服務框架協議（「**2023年物業管理服務框架協議**」），據此本集團同意委聘領悅服務及其附屬公司（「**領悅服務集團**」）提供施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理服務（「**現場管理服務**」）和其他物業管理服務，包括但不限於物業交付前諮詢服務及為本集團擁有的物業及停車場提供物業管理服務（統稱「**物業管理服務**」）。物業管理服務框架協議的期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日。

領悅服務集團於施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理以及物業及停車場的物業管理方面擁有豐富經驗。本集團與領悅服務集團擁有長期穩定的合作關係。其熟悉本集團的規定及標準，可向本集團提供具競爭力的價格。

據董事估計，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，2023年物業管理服務框架協議下的最高交易金額分別不超過人民幣129,000,000元、人民幣152,000,000元及人民幣182,000,000元。截至2023年12月31日止年度，本集團就物業管理服務向領悅服務集團支付的服務費總額約為人民幣68.88百萬元。

領悅服務為我們最終控股股東的30%受控公司（如上市規則所定義）。因此，就上市規則而言，領悅服務及其附屬公司為本公司的關連人士。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年7月28日、2023年9月29日、2023年10月31日及2023年12月5日的公告以及本公司日期為2023年11月15日的通函。

2 重組一間附屬公司及出售附屬公司

於2023年8月20日，本公司三間間接全資附屬公司（即眉山領地房地產、眉山華瑞房地產開發有限公司（「**眉山華瑞**」）及領地集團、眉山宏大建設投資有限責任公司（「**眉山宏大**」）、眉山發展控股集團有限公司（「**眉山控股**」）、眉山川瑞達房地產開發有限公司（「**眉山川瑞達**」）、眉山華瑞宏大置業有限公司（「**眉山華瑞宏大**」）及眉山海納房地產開發有限公司（「**眉山海納**」）訂立股權轉讓協議，以重組本集團與眉山宏大共同持有的七個物業項目（「**建議交易**」），涉及(a)以代價約人民幣290.24百萬元對本公司一間間接非全資附屬公司（即瀘州泛亞房地產開發有限公司）進行內部企業重組，以及(b)以總代價約人民幣810.58百萬元向眉山宏大出售本公司於三間本公司非全資附屬公司（即眉山川瑞達、眉山華瑞宏大及眉山海納）間接持有的全部股權。

本公司預期出售事項將有利於本公司加強其現金流，從而使本公司能夠更好地應對任何未來挑戰並堅持其審慎經營策略。

另一方面，本集團擬進行重組，以收購瀘州泛亞房地產開發有限公司擁有的已竣工物業項目的銷售控制權。由於該物業項目已進入預售階段，而本公司對該物業項目的價格擁有最終控制權，董事會相信本公司可於短期內實現回報最大化及補充現金流。

於2023年8月20日，眉山宏大持有各出售公司45%股權，因此為各出售公司的主要股東。因此，根據上市規則第14A.07(1)條，眉山宏大為附屬公司層面的關連人士。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月21日的公告。

眉山宏大分別持有眉山川瑞達、眉山華瑞宏大及眉山海納45%的股權，因此為眉山川瑞達、眉山華瑞宏大及眉山海納各自的主要股東。因此，根據上市規則第14A.07(1)條，眉山宏大為附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建議交易構成本公司的關連交易。

獨立非執行董事之確認

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事已檢討上述持續關連交易，並確認該等交易已(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)根據規管上述持續關連交易的相關協議條款訂立，有關條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

核數師之確認

根據上市規則第14A.56條，本集團已聘請其核數師就本集團之持續關連交易作出匯報。本集團核數師已向董事會發函確認，並無發現任何事宜而促使彼等相信上述持續關連交易：(i)未經董事會批准；(ii)於所有重大方面並非根據本集團的定價政策制定；(iii)於所有重大方面並非根據規管該等交易的相關協議制定；及(iv)已超過相應年度上限。

關聯方交易

本集團於截至2023年12月31日止年度的關聯交易詳情披露於綜合財務報表附註39。除所披露者外，概無關聯方交易構成本公司的關連交易或持續關連交易。

本公司已遵守上市規則第14A章規定的有關本集團於截至2023年12月31日止年度內進行的關連交易或持續關連交易的披露要求。

購股權計劃

以下為股東於2020年11月16日透過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

目的

購股權計劃為根據上市規則第17章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者(定義見下文)對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

(i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡力提升工作效率；及

(ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻對或將對本集團的長遠發展有利。

參與者

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「**合資格參與者**」)授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目：

(i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及

(iii) 董事會全權認為將對或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

可供發行之股份數目上限

根據購股權計劃可授出購股權的股份總數最高不得超過股份於聯交所開始買賣當日之已發行股份總數的10%，具體為100,000,000股股份，約佔截至本年報日期已發行股份總數的9.74%。

各參與者之配額上限

在截至授出日期前的任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使時已發行及可能將發行的股份總數，不得超過於授出日期已發行股份的1%。如欲另外授出所涉股份超過上述1%限額的購股權，須獲得股東批准。

接納及行使購股權

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的股款或付款作為授出購股權代價後，購股權即被視為已授出、已獲承授人接納及已生效。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視作已授出並獲接納當日後至自該日起計10年屆滿前隨時行使。購股權計劃並無指定任何最短持有期，但董事會有權決定可行使前須持有的購股權。購股權可行使的期間由董事會全權酌情釐定，惟購股權不得於授出當日起計10年後行使。

認購價

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份之認購價由董事會全權酌情決定，惟無論如何不得低於下列最高者：

(i) 股份於以書面形式向合資格參與者授出該等購股權當日（須為聯交所進行證券交易的日子）在聯交所每日報價表所示正式收市價；

(ii) 股份於緊接以書面形式向合資格參與者授出該等購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所示正式收市價平均值；及

(iii) 股份面值。

購股權計劃之期限

購股權計劃自上市日期起至2030年12月9日總計10年有效及具有效力，惟本公司在股東大會或由董事會提早終止則除外。購股權計劃之剩餘年期約為六年零八個月。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程附錄五之「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」章節。

截至2023年12月31日，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。於2023年財政年度開始及結束時，根據購股權計劃可予授出的購股權數目為100,000,000股股份。

董事及最高行政人員之權益

於2023年12月31日，根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉記錄所載，本公司董事及最高行政人員持有本公司或其聯營公司（釋義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉載列如下：

(I) 於本公司股份或相關股份之權益

董事姓名	權益性質	持有股份數目[1]	佔本公司權益概約比例[2]
劉玉輝[3]	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%

附註：

(1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。

(2) 按於2023年12月31日已發行1,026,945,000股股份之基準計算。

(3) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認（其中包括）自彼等成為融量集團及／或量源資產管理股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策（包括但不限於財務及經營事宜）作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東（視情況而定）一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。根據證券及期貨條例，各最終控股股東與其各自投資控股公司（即Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan）被視為擁有Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan直接持有的全部股份之權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，劉玉輝先生被視為擁有Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan所持股份之權益。

(II) 於本公司之關聯公司股份或相關股份之權益(好倉)

董事姓名	關聯公司名稱	權益性質	持有股份數目	權益概約比例
劉玉輝	Jin Sha Jiang	實益擁有人	1	100.00%
	Yue Lai	實益擁有人	1	100.00%

除上文所披露者外，於2023年12月31日，根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉紀錄所載，本公司董事及最高行政人員概無持有本公司或其聯營公司(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉。

董事及最高行政人員以外人士之權益

於2023年12月31日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊記錄所載，下述人士(本公司董事或最高行政人員除外)持有股份或相關股份之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	持有股份數目[1]	佔本公司權益概約比例[2]
劉策先生[3][4]	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
Yuan Di[3][4]	實益擁有人	209,088,000 (L)	20.36%
劉浩威先生[3][5]	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
Ling Yue[3][5]	實益擁有人	209,162,250 (L)	20.37%
王濤女士[3][6]	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
龍一勤女士[3][7]	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
侯三利女士[3][8]	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
蘭添女士[9]	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%

股東姓名／名稱	權益性質／身份	持有股份數目(1)	佔本公司權益概約比例(2)
劉玉奇先生(10)	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%
劉山先生(11)	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%
陳驁驁女士(12)	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%
Jin Sha Jiang(3)	實益擁有人	232,587,000 (L)	22.65%

附註：

(1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。

(2) 按於2023年12月31日已發行1,026,945,000股股份之基準計算。

(3) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認(其中包括)自彼等成為融量集團及／或量源資產管理股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間；(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策(包括但不限於財務及經營事宜)作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東(視情況而定)一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。根據證券及期貨條例，各最終控股股東連同各自的投資控股公司(即Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan)均視為於Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan直接持有的全部股份中擁有權益。

(4) Yuan Di及Fan Tai分別持有209,088,000及37,125,000股股份。Yuan Di及Fan Tai均由劉策先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉策先生視為擁有Yuan Di及Fan Tai所持股份的權益。

(5) Ling Yue及Lian Rong分別持有209,162,250及37,125,000股股份。Ling Yue及Lian Rong均由劉浩威先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉浩威先生視為擁有Ling Yue及Lian Rong所持股份的權益。

(6) San Jiang Yuan持有1,262,250股股份，其由王濤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，王濤女士視為擁有San Jiang Yuan所持股份的權益。

(7) Fu Sheng持有1,262,250股股份，其由龍一勤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，龍一勤女士視為擁有Fu Sheng所持股份的權益。

(8) Shan Yuan持有1,262,250股股份，其由侯三利女士全資擁有。根據證券及期貨條例，侯三利女士視為擁有Shan Yuan所持股份的權益。

(9) 蘭添女士為劉策先生之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有劉策先生擁有權益的所有股份的權益。

(10) 劉玉奇先生為侯三利女士之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有侯三利女士擁有權益的所有股份的權益。

(11) 劉山先生為王濤女士之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有王濤女士擁有權益的所有股份的權益。

(12) 陳驚驚女士為劉浩威先生之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有劉浩威先生擁有權益的所有股份的權益。

除上文披露者外，於2023年12月31日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊記錄所載，概無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）持有股份或相關股份之權益或淡倉。

優先購買權及稅收減免

本公司的組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立所在的司法權區）法例項下，概無規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之有關優先購買權的條文。

董事會並不知悉有任何因現有股東持有本公司證券而向彼等提供之稅務寬減或豁免。

業務回顧

本集團業務回顧及未來業務發展載於本年報第9頁之董事長致辭。使用財務關鍵績效指標對本集團業務進行的分析及本集團面臨的主要風險及不明朗因素載於本年報第10頁至第36頁之管理層討論及分析。

有關本集團的環境政策及表現、其對本集團有重大影響之相關法律法規的遵守情況的討論，將載於獨立發佈之環境、社會及管治報告。本集團與僱員、客戶及供應商的關係載於下文「與利益相關者之關係」章節。

環境保護

本集團須遵守中國多項環境與安全法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，本集團已委聘持牌獨立第三方環保顧問對其所有建設項目開展環境影響評估，而有關環境影響評估在開始開發之前將提交有關政府部門審批。當建築工程完成後，建築商應對相應的環境保護設施進行驗收檢查，並根據國務院的環保主管行政部門制定的標準及程序編製驗收報告。

根據一般施工合同，本集團要求其承建商嚴格遵守相關的環境法律法規。本集團定期視察施工現場，並要求承建商立即糾正所發現的任何違約或違規行為。

於截至2023年12月31日止年度，本集團並未因違反中國環境法律法規而遭到重大罰款或處罰。此外，本集團在適用的情況下，已就開發中項目獲得所有有關環境影響報告的必要批准。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情將於本公司截至2023年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告將根據上市規則適時發佈。

遵守法律法規

截至2023年12月31日止年度，本集團在所有重大方面已遵守所有有關物業開發和管理業務的相關及適用中國法律法規，並已取得用於經營業務的所有執照、許可證和證書。

訴訟

截至2023年12月31日止年度，本集團於日常業務過程中涉及若干訴訟及仲裁案件，如財務報表附註2.1所述，若干計息銀行及其他借貸尚未按其預定還款日期償還。

與利益相關者之關係

本集團深知僱員、客戶及業務夥伴對其可持續發展至關重要。

本集團認為，成功執行其增長和業務戰略需要一支經驗豐富、積極主動、訓練有素的經理和僱員團隊。本集團招募來自中國知名大學、頂級物業開發公司和大型企業的僱員。本集團不斷向僱員提供專業培訓，為具備不同專業經驗的僱員提供不同的訂製培訓課程，培育核心技術，包括但不限於營運管理技巧。本集團聘請國內外行業專家授課。透過培訓及教育，本集團繼續優化員工團隊。本集團利用佣金、獎金等手段激勵僱員。本集團相信該等舉措可有效吸引及挽留人才，並提高僱員績效。

本集團深明，透過保障產品質量以增強客戶忠誠度，從而與客戶維繫良好關係，這一點攸關重要。為了更好地了解客戶需求，自2014年以來，本集團定期進行客戶調研。透過調研，本集團收集客戶意見及關注點。

本集團的主要供應商是建築材料供應商和建築承建商。於截至2023年12月31日止年度，本集團根據自2019年開始採納的部分集中方法，透過項目公司或總部定期舉辦的邀請招標／投標程序甄選供應商。

慈善捐款

本集團於截至2023年12月31日止年度期間捐款總計人民幣2,020,000元（2022年：人民幣241,036元）。

獲准許彌償條文

根據組織章程細則，本公司所有董事或其他主要高級管理人員均有權從本公司的資產及利潤中獲得彌償及擔保，而無須因彼等履行職務致使本公司蒙受或招致所有虧損或負債而承擔責任。

結算日後事項

本集團於2023年12月31日後直至本年度報告日期並無進行任何重大事項。

足夠公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量。此規定一般指在任何時間發行人的已發行股份總數中必須至少有25%由公眾持有。

根據本公司可公開查閱的資料及就董事所知，於本年報日期，本公司已按照上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。

核數師

本集團截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表已由本公司核數師安永會計師事務所審核。本公司自上市日期起至本報告日期並無更改其核數師。於本公司應屆股東週年大會上將提呈決議案重新委聘安永會計師事務所為本公司之核數師。

領地控股集團有限公司
董事長
劉玉輝

香港，2024年3月28日

Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致領地控股集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

不發表意見

本核數師獲委聘審核第81至182頁所載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」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。於2023年12月31日，(i)　貴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)　貴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；及(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。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，包括本集團是否能(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資金來源；(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，有效控製成本及開支；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，　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。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

貴公司董事編製綜合財務報表時須負責評估　貴集團持續經營之能力、披露持續經營相關事宜(如適用)，以及運用持續經營會計基準，除非　貴公司董事有意將　貴集團清盤或結業，或在沒有其他實際可行辦法、唯有選擇清盤或結業之情況下，則屬例外。

貴公司董事在審核委員會協助下負責監督　貴集團的財務匯報過程。

核數師就綜合財務報表須承擔之審核責任

我們的責任是根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則對　貴集團的綜合財務報表進行審計，並出具核數師報告。本報告僅為全體股東編製，並不能作其他用途。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，由於本報告*「不發表意見之基準」*一節所述的事項，本核數師不可能對綜合財務報表發表意見。

根據香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」(「守則」),本核數師獨立於　貴集團,並已履行守則中之其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是劉國華。

安永會計師事務所
執業會計師

香港
2024年3月28日

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	5	**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	5	**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	7	**(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	6	**(105,333)**	(4,498,149)
所得稅開支	10	**(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	12		
基本及攤薄			
—年內虧損		**人民幣元(1.28)**	人民幣元(4.04)

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	13	**144,867**	164,297
投資物業	16	**3,530,100**	3,886,000
使用權資產	15	**48,099**	55,711
其他無形資產	14	**19,034**	20,788
於合營企業的投資	17	**397,117**	430,517
於聯營公司的投資	18	**104,603**	106,934
遞延稅項資產	19	**779,512**	1,139,039
其他非流動資產	26	**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	21	**15,301,782**	30,958,611
已竣工待售物業	22	**5,846,246**	5,424,853
貿易應收款項	23	**41,332**	40,867
預付款項、按金及其他應收款項	24	**4,250,699**	5,489,788
應收關聯公司款項	39	**813,325**	1,167,790
按公平值計入損益之金融資產	20	**900**	3,000
其他流動資產	25	**119,351**	723,750
可收回稅項		**499,478**	540,044
受限制現金	27	**598,800**	934,284
已抵押存款	27	**96,432**	126,677
現金及現金等價物	27	**1,311,364**	2,595,964
流動資產總額		**28,879,709**	48,005,628
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	28	**5,513,317**	6,816,937
其他應付款項及應計費用	29	**3,767,586**	3,888,814
計息銀行及其他借款	31	**4,084,147**	3,821,333
優先票據	32	**860,104**	845,818
合同負債	30	**11,887,470**	25,943,890
租賃負債	15	**3,491**	6,101
應付關聯公司款項	39	**598,309**	503,720
應繳稅項	10	**2,094,888**	1,663,925
流動負債總額		**28,809,312**	43,490,538

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產淨值		**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	*31*	**2,141,350**	4,391,773
租賃負債	*15*	**8,539**	12,029
遞延稅項負債	*19*	**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	*33*	**8,670**	8,670
儲備	*34*	**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

劉玉輝先生
董事

羅昌林先生
董事

綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本 *人民幣千元* *(附註33)*	股份溢價 *人民幣千元* *(附註34)*	合併儲備 *人民幣千元* *(附註34)*	資本儲備 *人民幣千元* *(附註34)*	法定盈餘儲備 *人民幣千元* *(附註34)*	保留溢利／(累計虧損) *人民幣千元*	其他儲備 *人民幣千元* *(附註34)*	總計 *人民幣千元*	非控股權益 *人民幣千元*	權益總額 *人民幣千元*
於2023年1月1日	8,670	1,279,392	3,527,224	49,000	819,069	(1,955,713)	16,771	3,744,413	1,697,327	5,441,740
年內全面虧損總額	–	–	–	–	–	(1,319,083)	–	(1,319,083)	333,545	(985,538)
出售附屬公司	–	–	–	–	(18,435)	–	–	(18,435)	(99,033)	(117,468)
收購於附屬公司的額外權益	–	–	–	(137,798)	–	–	–	(137,798)	77,895	(59,903)
非控股股東附屬公司資本減少	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,411,910)	(1,411,910)
非控股股東注資	–	–	–	–	–	–	–	–	2,650	2,650
向非控股股東宣派分派	–	–	–	–	–	–	–	–	(234,688)	(234,688)
劃撥至法定盈餘儲備	–	–	–	–	295,998	(295,998)	–	–	–	–
於2023年12月31日	8,670	1,279,392*	3,527,224*	(88,798)*	1,096,632*	(3,570,794)*	16,771*	2,269,097	365,786	2,634,883

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留溢利／(累計虧損)	其他儲備	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註33)	*(附註34)*	*(附註34)*	*(附註34)*	*(附註34)*		*(附註34)*			
於2022年1月1日	8,670	1,279,392	3,527,224	35,511	762,980	2,250,264	16,771	7,880,812	2,951,216	10,832,028
年內全面虧損總額	—	—	—	—	—	(4,149,888)	—	(4,149,888)	(947,994)	(5,097,882)
出售附屬公司	—	—	—	—	(26,456)	26,456	—	—	(222,019)	(222,019)
收購於附屬公司的額外權益	—	—	—	1,197	—	—	—	1,197	(89,644)	(88,447)
非控股股東注資	—	—	—	12,292	—	—	—	12,292	5,768	18,060
劃撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	82,545	(82,545)	—	—	—	—
於2022年12月31日	8,670	1,279,392*	3,527,224*	49,000*	819,069*	(1,955,713)*	16,771*	3,744,413	1,697,327	5,441,740

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備總額人民幣2,260,427,000元(二零二二年：人民幣3,735,743,000元)。

綜合現金流量表

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
經營活動所得現金流量			
稅前虧損		**(105,333)**	(4,498,149)
已就下列項目作出調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	*6,13*	**31,889**	43,722
使用權資產折舊	*6,15*	**7,612**	7,936
其他無形資產攤銷	*6,14*	**3,665**	3,665
財務成本	*7*	**262,376**	459,326
出售物業、廠房及設備項目的收益	*5,6*	**(5,247)**	(18,356)
出售投資物業的虧損	*6*	**—**	6,626
分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		**(9,571)**	160,636
出售合營企業及聯營公司收益	*5,6*	**—**	(8,822)
出售附屬公司之(收益)／虧損	*6,37*	**(32,042)**	3,714
就已竣工待售物業及發展中物業確認減值虧損	*6*	**802,284**	3,234,945
就其他應收款項確認之減值虧損淨額	*6,24*	**299**	16,409
投資物業公平值變動	*6,16*	**355,900**	433,816
利息收入		**(11,917)**	(25,291)
		1,299,915	(179,823)
開發中物業及已竣工待售物業之減少		**10,252,355**	5,759,599
其他流動資產之減少		**604,399**	127,656
應收關聯公司款項之減少		**527**	1,268
受限制現金之減少／(增加)		**335,484**	(155,666)
已抵押存款之減少		**30,245**	15,847
貿易應收款項之(增加)／減少		**(20,647)**	39,623
預付款項及其他應收款項之增加		**(2,922,342)**	(56,563)
貿易應付款項及應付票據之減少		**(864,151)**	(1,293,317)
其他應付款項及應計費用之增加		**2,761,907**	267,242
合約負債之減少		**(10,718,947)**	(917,170)
應付關聯公司款項之(減少)／增加		**(128,843)**	4,298
經營所得現金		**629,902**	3,612,994
已收利息		**4,550**	25,291
已付稅項		**(348,679)**	(789,471)
經營活動所得現金流量淨額		**285,773**	2,848,814

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
出售物業、廠房及設備項目所得款項		**6,416**	3,273
購買物業、廠房及設備項目		**(14,050)**	(17,990)
購買無形資產		**(1,910)**	(1,250)
出售投資物業所得款項		**—**	27,207
收購附屬公司		**—**	(6,605)
出售附屬公司	*37*	**(266,206)**	9,566
出售合營企業及聯營公司		**—**	67,104
已收合營企業及聯營公司股息		**—**	95,655
出售以公平值計入損益的金融資產		**2,100**	2,864
應付關聯公司貸款減少		**577,370**	455,226
向第三方墊款減少／(增加)		**1,300,750**	(491,024)
已收第三方利息		**7,367**	—
投資活動所得現金流量淨額		**1,611,837**	144,026
融資活動所用現金流量			
非控股股東注資		**2,650**	18,060
非控股權益附屬公司資本減少		**(221,737)**	—
收購於附屬公司的額外權益		**—**	(88,447)
第三方墊款減少		**(671,710)**	(679,395)
計息銀行及其他借款之所得款項		**15,000**	755,004
償還計息銀行及其他借款		**(1,755,205)**	(3,560,451)
償還優先票據		**—**	(102,193)
已付利息		**(544,323)**	(1,030,189)
租賃負債付款	*15*	**(6,885)**	(7,245)
融資活動所用現金流量淨額		**(3,182,210)**	(4,694,856)

綜合現金流量表

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
現金及現金等價物減少淨額		**(1,284,600)**	(1,702,016)
年初現金及現金等價物		**2,595,964**	4,297,980
年末現金及現金等價物		**1,311,364**	2,595,964
現金及現金等價物結餘之分析			
現金及銀行結餘	*27*	**2,006,596**	3,656,925
減：受限制現金	*27*	**598,800**	934,284
已抵押存款	*27*	**96,432**	126,677
現金流量表中列報的現金及現金等價物		**1,311,364**	2,595,964

1. 公司及集團資料

領地控股集團有限公司(「本公司」)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。

關於附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司	註冊成立／成立地點及營業地點	註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比	主要業務
直接持有：				
Leading Group Investment Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	100.00%	投資控股
Du Neng Investment Limited	英屬維爾京群島	50美元	100.00%	投資控股
間接持有：				
領地香港有限公司	香港	10,000港元	100.00%	投資控股
Du Neng Capital Limited	香港	10,000港元	100.00%	投資控股
成都璽達企業管理集團有限公司(「成都璽達」)	中華人民共和國(「中國」)／中國內地	200,000,000美元	100.00%	投資控股

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司	註冊成立／成立地點及營業地點	註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比	主要業務
成都恒禧企業管理諮詢有限公司(「成都恒禧」)	中國／中國內地	人民幣1,500,000,000元	100.00%	投資控股
領地集團有限公司	中國／中國內地	人民幣4,000,000,000元	100.00%	物業開發
成都漢景實業有限公司	中國／中國內地	人民幣535,000,000元	100.00%	物業開發
成都港基房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣83,485,321元	100.00%	物業開發
綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司(「綿陽鴻遠」) *(附註1)*	中國／中國內地	人民幣20,000,000元	50.00%	物業開發
成都新隆置業有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	97.50%	物業開發
惠州領地房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣20,000,000元	100.00%	物業開發
吉林省領地房地產開發有限公司(「吉林領地」)	中國／中國內地	人民幣200,000,000元	55.00%	物業開發
凱里凱龍置業有限公司	中國／中國內地	人民幣8,000,000元	100.00%	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司	註冊成立／成立地點及營業地點	註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比	主要業務
彭州旭合置業有限公司	中國／中國內地	人民幣20,000,000元	51.00%	物業開發
綿陽市宇航數碼科技有限公司	中國／中國內地	人民幣68,880,000元	100.00%	技術開發
成都信勉置業有限公司	中國／中國內地	人民幣20,000,000元	100.00%	物業開發
商丘川達房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	51.00%	物業開發
南充領悅房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣60,975,600元	100.00%	物業開發
西昌恒量房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣25,000,000元	80.00%	物業開發
駐馬店盛世匯通房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣40,000,000元	70.00%	物業開發
成都潤德英赫置業有限公司(「成都潤德英赫」)	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	50.00%	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司	註冊成立／成立地點及營業地點	註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比	主要業務
承德市雙灤區海建房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	51.00%	物業開發
攀枝花領悅房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣20,000,000元	100.00%	物業開發
荊州領悅房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	100.00%	物業開發
四川長壽坊房地產開發有限責任公司	中國／中國內地	人民幣10,800,000元	80.00%	物業開發
荊州領創房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	100.00%	物業開發

附註1： 由於本集團透過參與該公司的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，並且有能力透過持有大多數投票權及主導該公司相關活動(包括但不限於該公司的預算、定價及推廣策略)的既存權利影響該等回報，故本集團對該公司擁有控制權，而該公司亦因此作為本集團的一間附屬公司入賬。

所有於中國註冊之集團公司之英文名稱為本集團管理層根據其中文名稱盡力翻譯之對應英譯名，其並無官方英譯名。以上披露之所有主要附屬公司之法律形式均為有限責任公司。

上表載列本公司之附屬公司資料，各董事認為，有關附屬公司對本年度之業績具重大影響或構成本集團資產淨值之重大部分。董事認為，提供其他附屬公司之詳情將令資料過於冗長。

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;及(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

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

(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。

本公司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，本公司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。

2.1 編製基準(續)

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第2號(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2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。

本集團已自2019年1月1日起提早採納該修訂，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19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。

2.2 會計政策變動及披露(續)

(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則而產生的遞延稅項。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。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的經修訂國際財務報告準則。本集團擬於其生效時應用該等經修訂國際財務報告準則(如適用)。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	*投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資*[3]
國際財務報告準則第16號(修訂本)	*售後租回的租賃負債*[1]
國際會計準則第1號(修訂本)	*負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)*[1]
國際會計準則第1號(修訂本)	*附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)*[1]
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	*供應商融資安排*[1]
國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性[2]

1 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

預期適用於本集團的有關該等國際財務報告準則之進一步資料載於下文。

對國際財務報告準則第10號和國際會計準則第28號的修訂旨在解決兩者對關於投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資的不同處理規定。該等修訂規定，當資產出售或注資構成一項業務時，須確認下游交易產生的全數收益或虧損。對於不構成業務的涉及資產的交易，該交易所產生的損益於投資者的損益中確認，惟僅限於該聯營公司或合營企業的不相關的投資者權益。該等修訂將適用於往後期間。國際會計準則理事會已剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本的以往強制生效日期。然而，該等修訂本可於現時應用。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方 — 承租人用於計量售後租回交易產生的租賃負債的規定，以確保賣方 — 承租人不會確認與其保留的使用權有關的任何收益或虧損金額。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用於首次應用國際財務報告準則第16號日期(即2019年1月1日)後訂立的售後回租交易。且允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括推遲清償權利的含義及推遲權利必須在報告期末已經存在。負債的分類不受該實體行使其推遲清償權利的可能性影響。該等修訂本亦澄清負債可以其自身的權益工具結算，且僅當可轉換負債的轉換期權本身入賬列作權益工具時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體於報告日期或之前須遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。對實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾之非流動負債，須作出額外披露。該等修訂本應追溯應用，並允許提早應用。提早應用2020年修訂本的實體須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂本的影響以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)澄清供應商融資安排的特徵，並要求額外披露該等安排。該等修訂本的披露要求旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險的影響。該等修訂本允許提早應用。該等修訂本就比較資料、於年度報告期初的量化資料及中期披露提供若干過渡寬免。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第21號(修訂本)規定實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及當缺乏可兌換性時，應如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂本要求披露資料，使財務報表的使用者能夠了解不可兌換貨幣的影響。且允許提早應用。於應用該等修訂本時，實體不能對比較資料進行重述。首次應用該等修訂本之任何累計影響應於首次應用日期確認為保留溢利期初結餘之調整或於權益之個別組成部分的累計換算差額之調整(如適用)。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2.4 重大會計政策

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合同協議對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入損益表。此外，當聯營公司或合營企業的權益發生變化，如適用，本集團將在綜合權益變動表中確認變化的相應份額。本集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。本集團對聯營公司或合營企業的投資包含因收購聯營公司或合營企業所產生的商譽。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益確認。

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號*持作出售及已終止經營業務的非流動資產*入賬。

2.4 重大會計政策 (續)

業務合併及商譽

業務合併採用收購法。轉讓的代價以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債以及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於每個業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量被收購方的非控股權益。非控股權益的所有其他部分按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當收購的一組活動及資產包含一項投入和一項實質性過程，且兩者共同對創造產出的能力具有重大貢獻時，本集團將其確定為一項業務。

本集團收購業務時，會根據合同條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括分離被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，則先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，由此產生的任何盈虧於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽最初按成本計量，指超過轉讓的代價、確認為非控股權益的金額以及本集團原持有的被收購方股權相較於收購的可辨認淨資產及承擔的負債之任何公平值。倘此代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於重估後，其差額於損益確認為議價購買收益。

初次確認商譽價值後，商譽以成本減去累計減值損失計量。商譽需至少每年評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。本集團於每年的12月31日進行商譽減值測試。就減值測試而言，於業務合併中所收購商譽自收購日期起分配至預期於合併所產生之協同效益中受惠之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組別。

2.4 重大會計政策 (續)

業務合併及商譽 (續)

減值虧損以評估與商譽相關的現金產生單位 (現金產生單位組) 的可收回金額來確定。如果現金產生單位 (現金產生單位組) 的可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損在後續期間不可轉回。

如果商譽構成現金產生單位 (現金產生單位組) 的一部分，且該現金產生單位業務的一部分被處置，在確定該被處置業務的損益時，與被處置業務相關的商譽將包括在該業務的賬面值之中。在這種情況下處置的商譽以被處置的業務和被保留的現金產生單位的相對值為基礎之計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量投資物業、衍生金融工具和股權投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量 (假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公平值的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格 (未經調整)

第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察 (直接或間接) 最低級別輸入數據的估值技術

第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

2.4 重大會計政策 (續)

公平值計量 (續)

於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以確定各層級之間有否出現轉移。

非金融資產減值

倘有減值跡象，或須就資產(存貨、合約資產、遞延稅項資產、投資物業及非流動資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

於測試現金產生單位減值時，倘公司資產(例如，總部大樓)賬面值的一部分能夠按合理及一致的基準分配，則其分配至單個現金產生單位，否則分配至現金產生單位的最小組別。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間計入損益表。

於各報告期末評估是否有跡象表明以前確認的減值虧損可能已不存在或可能降低。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益表，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

2.4 重大會計政策(續)

關聯方

以下人士被視為本集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士：

(i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團有重大的影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 其中一個實體為第三方之合營企業，而另一實體為該同一第三方之聯營公司；

(v) 該實體乃向本集團或本集團相關實體的僱員提供的僱傭後福利計劃；及為該僱傭後福利計劃提供資助的僱主；

(vi) 該實體由(a)中定義之人士所控制或共同控制；

(vii) (a)(i)中所定義之人士對該實體具有重大影響，或其為該實體(或該實體之母公司)主要管理層人員；及

(viii) 該實體或其所屬集團旗下任一成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當一項物業、廠房及設備重新分類為持作出售或當其分類為持作出售的出售組合的一部分時,其毋須折舊並根據國際財務報告準則第5號入賬,其進一步詳情載於「持作出售的非流動資產及出售組合」會計政策內。物業、廠房及設備類項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之開支,如維修及保養費等,一般會於產生該等開支之期間計入收益表。倘符合確認條件,則主要檢查費用可按撥充資本計入資產的賬面值作為重置成本。倘物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置,則本集團將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

物業、廠房和設備採用直線法在計算折舊的估計使用年限內削減其成本至其殘值。就此而言,所使用的主要年率如下:

樓宇	4.75%
酒店物業	4.75%
機動車輛	19.00%至31.76%
辦公設備及電子設備	19.00%至31.67%
租賃裝修	按租期及31.67%的兩者中較短者

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期,則該項目的成本須在各部分之間合理分配,而各部分須單獨計提折舊。本公司至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法,並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何主要部分)於出售或預期其使用或出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損為有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程按成本減任何減值虧損列賬,且不予折舊。於竣工並可供使用時重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

2.4 重大會計政策(續)

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益(包括使用權資產)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧計入產生年度的損益表。

報廢或出售投資物業產生的任何盈虧於報廢或出售年度在損益表確認。

對於投資物業轉撥至自用物業或存貨，該物業其後會計處理的認定成本為用途變更當日的公平值。倘本集團作為業主自用的物業成為投資物業，對於該等物業，本集團按照自有物業之「物業、廠房及設備與折舊」的政策進行核算，及／或按照持作使用權資產的物業之「使用權資產」的政策進行核算，直至改變用途之日，該日該物業的賬面值與公平值之間的差額按照上述「物業、廠房及設備與折舊」的政策進行重估。對於存貨轉撥至投資物業，該物業於該日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益表確認。

開發中物業

開發中物業待完成後出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內變現，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於竣工時轉至已竣工待售物業。

2.4 重大會計政策 (續)

已竣工待售物業

已竣工待售物業以成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表入賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

分配物業開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積(「建築面積」)佔可售總建築面積的比例分配至各單位。與各單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產於初步確認時按成本計量。業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷,並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

租賃

本集團於合同簽立時評估合同是否屬於或包含租賃。倘合同含有以代價交換在特定時段使用已識別資產的控制權,則屬於或包含租賃的合同。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方式,惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團就租賃付款確認租賃負債,而使用權資產則代表使用相關資產的權利。

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

***本集團作為承租人*(續)**

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日(即相關資產可供使用之日)確認。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量,並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本,以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。於適用情況下,使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所在地而產生的估計成本。已確認的使用權資產在其租期與估計可使用年期中的較短者內按直線法計提折舊,而資產的估計可使用年期如下:

土地使用權	40年
租賃物業	1至5年

倘租賃資產的所有權在租賃期結束時轉移至本集團,或成本中已反映購買選擇權的行使,則按資產的估計使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按將於租期內作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質性固定付款)減任何應收租賃獎勵、取決於指數或利率的可變租賃付款及根據剩餘價值擔保預期將支付的款項。租賃付款亦包括合理確定本集團可行使購買選擇權的行使價及終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映本集團行使終止權)。並無取決於指數或利率的可變租賃付款於導致支付發生的事件或狀況發生期間確認為開支。

計算租賃付款的現值時,由於租約隱含利率不可輕易釐定,本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。開始日期後,租賃負債的款項隨利率增加而增加,因所作租賃付款而減少。此外,如果出現修改、租賃期變化、租賃付款額變化(如指數或利率變化導致的未來租賃付款額變化)或相關資產購買選擇權評估變化,則對租賃負債的賬面值進行重新計量。

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

***本集團作為承租人*(續)**

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對辦公樓(即租期為自開始日期起計12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)採用短期租賃確認豁免。亦對視為低價值的辦公室設備和筆記型電腦租賃採用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

倘本集團作為出租人,則於租賃開始時(或租賃修訂時)確認各份租賃為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉讓與資產擁有權相關的絕大部分風險和回報的租賃列為經營租賃。倘租賃合同包含租賃與非租賃項目,本集團會按相對獨立售價基準將合同代價分配至各項目。租金收入於租期內按直線法入賬,且基於經營性質,計入損益表的收益。商討及安排經營租賃所產生的初始直接成本計入租賃資產賬面值,於租期內按與租金收入相同的方式確認。或然租金於賺取的期間確認為收益。

將相關資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移予租戶的租賃入賬列為融資租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量、以公平值計入其他全面收益及以公平值計入損益(「以公平值計入損益」)。

初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合同現金流量特徵及本集團管理該等資產的業務模式。除並無包含重大融資部分或本集團已就此採用不調整重大融資部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項外,本集團初始以公平值加(倘屬並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。不含重大融資部分或本集團已採用實際權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

***初始確認及計量*(續)**

金融資產須就未償還本金產生僅用作支付本金及利息(「僅支付本金及利息」)的現金流量，方可按攤銷成本或以公平值計量且其變動計入其他全面收益的方式分類及計量。所產生現金流量並非僅用作支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

本集團管理其金融資產的業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定了現金流量的產生方式，即收取合同現金流量還是出售金融資產，或兩者皆有。按攤銷成本分類及計量的金融資產按目標為持有金融資產以收取合同現金流的業務模式持有，而以公平值計量且其變動計入其他全面收益方式分類及計量的金融資產則按目標為持有以收取合同現金流及出售的業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認購買或出售按照一般市場規定或慣例須於指定期間內交付資產之金融資產。

後續計量

金融資產後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量並可能會出現減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公平值計入損益之金融資產

以公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表確認。

本分類包括本集團無不可撤回地選擇以公平值計入其他全面收益方式分類的衍生工具及權益投資。權益投資股息亦於付款權利確立時於損益表確認為其他收入。

2.4 重大會計政策(續)

終止確認金融資產

倘發生下列情況，金融資產(或(視情況而定)金融資產一部分或一組同類金融資產的一部分)基本上會終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流的權利屆滿；或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流的權利，或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團既無轉讓亦無保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排，本集團會評估有否保留該資產擁有權的風險及回報以及相關程度。倘本集團既無轉讓亦無保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則繼續於本集團持續涉及之範圍內確認所轉讓資產。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以本集團保留之相關權利及責任為基準計量。

本集團倘以擔保形式持續涉及已轉讓資產，則以該項資產之原賬面值與本集團或須償還之代價數額上限兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非以公平值計入損益的所有債務工具的預期信用虧損(「預期信用虧損」)確認撥備。預期信用虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信用增級措施。

一般方法

預期信用虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信用風險而言，預期信用虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信用虧損(12個月預期信用虧損)。就自初始確認起已經顯著增加的信用風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信用虧損均須計提虧損撥備(整個存續期的預期信用虧損)。

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

***一般方法*(續)**

於各報告日期，本集團評估金融工具的信用風險自初始確認以來有否顯著增加。於評估時，本集團會對比報告日期有關金融工具的違約風險與初始確認日期有關金融工具的違約風險，並考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得合理及可充當證明作用的資料，包括過往及前瞻性資料。

本集團認為，倘合同還款已逾期90天，則金融資產屬違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及本集團持有的任何信用增級措施前，本集團不大可能悉數收回未償還合同款項，則本集團亦可認為金融資產已違約。

倘無法合理預期收回合同現金流量，則撇銷金融資產。

以公平值計入其他綜合收益的債務工具及按攤銷成本計量的金融資產，在一般方法下可能會發生減值，並於計量預期信用虧損時按以下階段分類，惟應用簡化方法的貿易應收款項和合同資產除外，詳情如下。

第一階段 — 金融工具的信用風險自初始確認以來未有大幅上升，其虧損撥備按12個月預期信用虧損計量

第二階段 — 金融工具的信用風險自初始確認後大幅上升，但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備按整個存續期的預期信用虧損計量

第三階段 — 於報告日期信貸減值的金融資產(但非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按整個存續期的預期信用虧損計量

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

就並無包含重大融資部分或本集團已採用實際權宜方法(並不會對重大融資部分的影響作出調整)的貿易應收款項和合同資產而言，本集團計算預期信用虧損時採用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信用風險的變化，反而於各報告日期根據整個存續期的預期信用虧損確認減值撥備。本集團已根據其以往信用虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資部分及租賃應收款項的貿易應收款項及合同資產而言，本集團於計算上文政策所述的預期信用虧損時選擇採用簡化方法的會計政策。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或指定為有效對沖的對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初始均按公平值確認，如為貸款及借款與應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、財務擔保合同、租賃負債及應付關聯公司款項與計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其以下分類：

按攤銷成本計量的金融負債(貿易及其他應付款項及借款)

於初始確認後，貿易及其他應付款項及計息借款隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現影響並不重大者則按成本計量。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的財務成本。

2.4 重大會計政策(續)

金融負債(續)

***後續計量*(續)**

財務擔保合同

本集團所發出之財務擔保合同為由於特定債務人未能按債務工具之條款於到期時付款，而須支付款項以補償擔保持有人所承擔損失之合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者之較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信用虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計已確認收入金額。

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合同並不緊密相關)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公允價值確認。

在其後期間，優先票據的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公允價值計量，其公價值變化於損益中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公平值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益中扣除。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

若現有金融負債由另一項來自相同貸方按重大不同的條款提供的負債取代，或現有負債的條款發生重大修訂，則上述取代或修訂視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值的差額於損益表確認。

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

2.4 重大會計政策 (續)

現金及現金等價物

財務狀況表內的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，及為履行短期現金承諾而持有、通常於三個月內到期、可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高變現能力存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款以及上文界定的短期存款，減去須按要求償還並構成本集團現金管理之不可或缺部分的銀行透支。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。當經貼現之現值隨時間流逝而有所增加，有關增幅會計入損益表之財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，按預期稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因於一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損，且不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時差額；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。確認遞延稅項資產之前提是有可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，惟下列情況除外：

- 有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產乃因於一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損，且不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時差額；及

- 就與附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額將會於可見將來撥回及有應課稅溢利可用於抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於收回全部或部分資產則會予以扣減。未確認的遞延稅項資產於各呈報期結算日重新評估，確認金額以可能有足夠應課稅溢利用於抵銷全部或部分遞延稅項資產為限。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計量。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局對同一課稅實體或不同課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債所徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補貼

如果能合理肯定將收到政府補貼及所有附加條件均獲履行，政府補貼會按公平值確認。倘該補貼與一項開支項目有關，則於擬補償成本產生期間系統地確認為收入。

倘補貼與資產有關，公平值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益表或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益表。

2.4 重大會計政策 (續)

收益確認

客戶合同收益

客戶合同收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

倘合同中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用本集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合同中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。對於客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的時間差不超過一年的合同，交易價不會就重大融資部分的影響使用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

物業銷售

就於某一時間點轉讓物業控制權的物業發展及銷售合同而言，收益於客戶取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且本集團現時有權收取款項並很有可能收回代價時確認。

釐定交易價時，本集團因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾代價金額。

項目管理

本集團按固定或可變金額向客戶提供管理服務。如屬可變代價，則收益僅於大有可能不會出現重大逆轉時確認。倘客戶同時收益並耗用本集團所提供的利益或本集團可行使權利收回迄今已履約部分的款項且該履約並無創建對我們有替代用途的資產，則本集團按上述時段確認管理服務的收益。

酒店運營

酒店房租收入按酒店賓客留宿的時段確認。餐飲銷售及其他配套服務的收入一般於提供服務當時確認。

其他來源收益

租金收入於租期內按時間比例基準確認。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於發生的會計期間確認為收入。

2.4 重大會計政策 (續)

收益確認 (續)

其他收入

利息收入按應計基準，採用將金融工具預期年期或較短時間 (如適用) 內估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值之貼現率以實際利息法確認。

股息收入是以確立股東可收取股息的權利時予以確認，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息金額能夠可靠計量。

合同負債

合同負債於本集團轉讓相關商品或服務前收到客戶付款或付款到期時 (以較早者為準) 確認。當本集團履約時 (即向客戶轉讓相關商品或服務的控制權)，合同負債確認為收益。

僱員福利

養老金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強制性公積金退休福利計劃 (「強積金計劃」) 的香港僱員設立定額供款強[illegible]

2.4 重大會計政策 (續)

借貸成本

購買、興建或生產合資格資產(即需待相當長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接引致的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售,則有關借款成本不再撥充資本。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。董事會決議截至2023年12月31日止年度不宣派任何股息。

因本公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息,故同時建議及宣派中期股息。因此,中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

外幣

該等財務報表以人民幣呈列,而本公司的功能及呈列貨幣均為人民幣。本集團各實體自行釐定其功能貨幣,而各實體財務報表所載之項目會使用該功能貨幣計量。本集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易日各自的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣的匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而以公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算以公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

為釐定初步確認有關資產的匯率、終止確認非貨幣資產或與預收代價相關的非貨幣負債時的開支或收入,首次交易日指本集團初步確認非貨幣資產或預收代價產生的非貨幣負債的日期。如有多個預付或預收款項,則本集團釐定各支付預付款項或收到預收代價的交易日期。

2.4 重大會計政策(續)

外幣(續)

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等實體的資產及負債會按報告期末適用的匯率換算為人民幣，而該等公司的損益表則會按交易日期與現行匯率相若的匯率換算為人民幣。

所產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計，惟非控股權益應佔差額除外。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關的儲備累計金額於損益表中予以確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量產生日期的通行匯率換算為人民幣。境外附屬公司於整個年度經常產生的現金流量，按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷與估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出對過往財務資料的已確認金額影響至為重大的下列判斷：

持續經營考慮

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層於編製綜合財務報表時已假設本集團於未來一年將能夠持續經營，此乃對綜合財務報表的已確認金額影響至為重大的關鍵判斷。對持續經營假設的評估涉及董事在特定時間點對固有不確定的事件或情況的未來結果作出判斷。董事認為，本集團有能力持續經營，而可能導致業務風險的重大事件或情況可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑問，載於綜合財務報表附註2.1。

3. 重大會計判斷與估計(續)

判斷(續)

物業租賃分類 — 本集團作為出租人

本集團已就投資物業組合訂立商業物業租約。本集團按該等安排的條款及條件(例如不屬於商業物業經濟周期主要部分的租期，以及金額不接近商業物業公平值總額的最低租賃付款現值)作出評估，決定保留已出租且相關合同入賬列作經營租賃的該等物業擁有權的相關絕大部分重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或資本增值或以上兩用途的物業。因此，本集團會考慮物業是否可在很大程度上獨立於本集團所持有的其他資產而產生現金流量。若干物業中有一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分持作生產或供應商品或服務或行政用途。若該等部分能夠單獨出售或根據融資租約單獨出租，本集團會將該等部分單獨入賬。若該等部分不能夠單獨出售，則僅當極小部分持作生產或供應商品或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。要釐定附屬服務是否過於重大以致物業不符合資格列作投資物業，須逐項對物業進行判斷。

估計不明朗因素

於各財務狀況表日有關未來的關鍵假設以及其他關鍵估計的不明朗因素，對下一財政年度資產和負債賬面價值造成重大調整的重大風險列示如下：

開發中物業及已竣工待售物業的撥備

本集團的開發中物業及已竣工待售物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。本集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計開發中物業的售價與完工成本，以及根據當時市況估計銷售物業將產生的費用。

倘完工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就開發中物業及已竣工待售物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

3. 重大會計判斷與估計(續)

估計不明朗因素(續)

重大融資部分

釐定交易價時，倘合同訂約方協定的付款時間為本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間值的影響調整已承諾的代價金額。

自客戶收取的預付款項為本集團帶來重大融資利益。儘管本集團須將自竣工前銷售收取的所有按金及定期付款存放於持份者賬戶，但由於本集團可從該賬戶提取資金支付所耗費的項目建築成本，因而能夠從該等預付款項中獲益。已收的預付款項實際上減少了本集團對依賴其他融資來源的需求。

融資部分的金額於訂約時估算。訂約後，貼現率不隨利率變動或其他情況(例如信用風險變動)而更新。融資期自收取款項起，直至向客戶轉讓商品為止。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層基於對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務機關釐定。本

3. 重大會計判斷與估計(續)

估計不明朗因素(續)

非金融資產減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者),則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算,則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量,選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

在無類似物業之活躍市場作現行價格參考情況下,本集團會考慮來自不同來源之資料,包括:

(a) 性質、狀況或位置不同的物業在活躍市場的現時價格(已就該等差異作出調整);

(b) 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動);及

(c) 基於未來現金流量的可靠估計,及根據任何現有租約及其他合約的條款及(倘可能)處於相同位置及狀況的同類物業的現行市場租金等外部證據,以及採用反映當前市場對現金流量金額及時間的不確定性的評估的折現率而進行的折現現金流量預測。

於2023年12月31日,投資物業的賬面值為人民幣3,530,100,000元(2022年:人民幣3,886,000,000元)。有關詳情(包括公平值計量及敏感度分析所用的主要假設)載於財務報表附註16。

3. 重大會計判斷與估計(續)

估計不明朗因素(續)

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅利潤的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情載於財務報表附註19內。

4. 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。

4. 經營分部資料(續)

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：				
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

5. 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**

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合同收益(續)

(a) 分類收益資料(續)

截至2022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	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 ***人民幣千元***	2022年 *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

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合同收益(續)

(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

分配給預計將在一年後確認為收益的剩餘履約義務的交易價金額與將在三年內獲達成的物業銷售相關。分配給剩餘履約義務的所有其他交易價預計將在一年內確認為收益。上述披露的金額不包括受約束的可變代價。

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合同收益(續)

(b) 履約義務(續)

物業管理服務(續)

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
其他收入及收益		
銀行利息收入	**4,550**	17,396
第三方利息收入	**7,367**	7,895
向合營企業及聯營公司收取的管理諮詢服務費*(附註39)*	**7,665**	7,665
政府補貼	**16,023**	2,542
商業補償金	**6,538**	14,197
出售物業、廠房及設備項目的收益*(附註6)*	**5,247**	18,356
出售附屬公司之收益	**32,042**	—
出售合營企業及聯營公司收益*(附註6)*	**—**	8,822
其他	**5,659**	4,265
總計	**85,091**	81,138

6. 除稅前虧損

本集團來自持續經營業務的除稅前虧損已扣除／(計入)：

	附註	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	*24*	**299**	16,409
出售投資物業的虧損		**—**	6,626
出售附屬公司之(收益)／虧損淨額	*37*	**(32,042)**	3,714
出售合營企業及聯營公司收益	*5*	**—**	(8,822)
投資物業公平值變動	*16*	**355,900**	433,816
物業、廠房及設備項目折舊	*13*	**31,889**	43,722
其他無形資產攤銷	*14*	**3,665**	3,665
使用權資產折舊	*15*	**7,612**	7,936
出售物業、廠房及設備項目的收益	*5*	**(5,247)**	(18,356)
未計入租賃負債計量的租賃付款	*15*	**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

7. 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 *(附註15)*	**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

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事及行政總裁

2023年

	袍金	薪金、津貼及實物福利	績效獎金	養老金計劃供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事：					
— 劉玉輝先生*(行政總裁)*	**—**	**418**	**—**	**13**	**431**
— 羅昌林先生	**—**	**326**	**159**	**14**	**499**
— 侯小萍女士*	**—**	**165**	**—**	**7**	**172**
總計	**—**	**909**	**159**	**34**	**1,102**

* 執行董事侯小萍女士於2023年7月5日辭任。

2022年

	袍金	薪金、津貼及實物福利	績效獎金	養老金計劃供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事：					
— 劉玉輝先生*(行政總裁)*	—	445	4	65	514
— 羅昌林先生	—	603	17	65	685
— 曾旭蓉女士*	—	449	—	64	513
— 侯小萍女士	—	533	—	64	597
總計	—	2,030	21	258	2,309

* 曾旭蓉女士於2022年12月23日退任本公司執行董事。

年內董事或最高行政人員並無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排(2022年：無)。

9. 五名最高薪酬僱員

於本年度內五名最高薪酬僱員並無包含任何董事(2022年：無)。董事之酬金詳情載於上文附註8。既非董事亦非本公司行政總裁的五名最高薪酬僱員(2022年：五名)的年內薪酬詳情載列如下：

	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
薪金、津貼及實物福利	**2,436**	2,942
績效獎金	**1,507**	358
養老金計劃供款及社會福利	**58**	323
總計	**4,001**	3,623

非董事及非主要行政人員最高薪僱員之薪酬介乎以下範圍：

	僱員人數	
	2023年	2022年
零至1,000,000港元	**4**	5
1,000,001港元至1,500,000港元	**1**	—
總計	**5**	5

本集團並無向本公司董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為將加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。

10. 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	2022年
	人民幣千元	*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*(附註19)*	**37,086**	(146,113)
年內稅項支出總額	**880,205**	599,733

10. 所得稅 (續)

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
不可扣稅的費用及成本	**107,688**	209,712
過往年度已動用可扣稅暫時差額	**—**	(1,597)
可抵扣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

11. 股息

董事會決定不宣派截至2023年12月31日止年度的股息(2022年：無)。

12. 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 *人民幣千元*	2022年 *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

13. 物業、廠房及設備

	機動車輛 *人民幣千元*	辦公設備及電子設備 *人民幣千元*	樓宇 *人民幣千元*	酒店物業 *人民幣千元*	租賃裝修 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
2023年12月31日						
於2023年1月1日：						
成本	55,061	55,571	55,949	111,600	110,100	388,281
累計折舊	(49,415)	(48,167)	(23,051)	(21,204)	(82,147)	(223,984)
賬面淨值	5,646	7,404	32,898	90,396	27,953	164,297
於2023年1月1日，扣除累計折舊	5,646	7,404	32,898	90,396	27,953	164,297
添置	1,770	1,312	—	—	10,968	14,050
出售附屬公司*(附註37)*	(221)	(201)	—	—	—	(422)
出售	(493)	(35)	(641)	—	—	(1,169)
年內折舊	(3,125)	(3,109)	(2,774)	(5,301)	(17,580)	(31,889)
於2023年12月31日，扣除累計折舊	3,577	5,371	29,483	85,095	21,341	144,867
於2023年12月31日：						
成本	56,117	56,647	55,308	111,600	121,068	400,740
累計折舊	(52,540)	(51,276)	(25,825)	(26,505)	(99,727)	(255,873)
賬面淨值	3,577	5,371	29,483	85,095	21,341	144,867

13. 物業、廠房及設備(續)

	機動車輛 *人民幣千元*	辦公設備及電子設備 *人民幣千元*	樓宇 *人民幣千元*	酒店物業 *人民幣千元*	租賃裝修 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
2022年12月31日						
於2022年1月1日：						
成本	55,250	54,839	63,992	111,600	93,528	379,209
累計折舊	(47,202)	(42,845)	(17,317)	(15,903)	(56,995)	(180,262)
賬面淨值	8,048	11,994	46,675	95,697	36,533	198,947
於2022年1月1日，扣除累計折舊	8,048	11,994	46,675	95,697	36,533	198,947
添置	521	922	15	—	16,572	18,030
出售	(710)	(190)	(8,058)	—	—	(8,958)
年內計提折舊	(2,213)	(5,322)	(5,734)	(5,301)	(25,152)	(43,722)
於2022年12月31日，扣除累計折舊	5,646	7,404	32,898	90,396	27,953	164,297
於2022年12月31日：						
成本	55,061	55,571	55,949	111,600	110,100	388,281
累計折舊	(49,415)	(48,167)	(23,051)	(21,204)	(82,147)	(223,984)
賬面淨值	5,646	7,404	32,898	90,396	27,953	164,297

於2023年12月31日，本集團總賬面值約人民幣85,095,000元(2022年：人民幣90,396,000元)的若干物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲授銀行及其他借款的抵押品(附註31)。

14. 無形資產

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
於1月1日		
成本	**38,578**	37,335
累計攤銷	**(17,790)**	(14,125)
賬面淨值	**20,788**	23,210
於1月1日的成本，扣除累計攤銷	**20,788**	23,210
添置	**1,911**	1,250
出售	**—**	(7)
年內計提攤銷	**(3,665)**	(3,665)
於12月31日	**19,034**	20,788
成本	**40,322**	38,578
累計攤銷	**(21,288)**	(17,790)
賬面淨值	**19,034**	20,788

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團就業務中使用的各種辦公物業及辦公設備訂立租賃合約。辦公室物業的租賃期一般為一年至五年，而辦公室設備的租賃期一般為十二個月或以下及／或個別價值較低。一般而言，本集團不得將租賃資產轉讓及分租至本集團以外。

(a) 使用權資產

已確認使用權資產與以下資產類別有關：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
土地使用權	**36,699**	38,213
租賃物業	**11,400**	17,498
使用權資產總計	**48,099**	55,711

土地使用權乃持作自用。本集團訂有辦公樓租賃合約。租賃年期為一至五年。攤銷費用已計入行政開支及銷售成本。

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產(續)

本集團年內使用權資產之賬面值及變動如下：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
土地使用權		
於1月1日之賬面值	**38,213**	39,727
年內計提折舊	**(1,514)**	(1,514)
於12月31日之賬面值	**36,699**	38,213

本集團部分土地使用權於2023年12月31日的總賬面值約為人民幣16,922,000元(2022年：人民幣17,620,000元)已質押為本集團獲授銀行及其他借款的抵押品(附註31)。

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
租賃物業		
於1月1日之賬面值	**17,498**	5,849
添置	**—**	18,071
年內計提折舊	**(6,098)**	(6,422)
於12月31日之賬面值	**11,400**	17,498

15. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

本集團年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
租賃負債		
於1月1日之賬面值	**18,130**	6,220
新租賃	**—**	18,071
年內確認之利息增加 *(附註7)*	**785**	1,084
付款	**(6,885)**	(7,245)
於12月31日之賬面值	**12,030**	18,130
分析為：		
即期部分	**3,491**	6,101
非即期部分	**8,539**	12,029

租賃負債的到期分析披露於財務報表附註42。

(c) 有關租賃於損益確認的數額如下：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
租賃負債利息 *(附註7)*	**785**	1,084
使用權資產折舊費用 *(附註6)*	**7,612**	7,936
與短期租賃有關的開支 *(附註6)*	**2,257**	2,257
於損益確認的總額	**10,654**	11,277

(d) 租賃的現金流出總額披露於財務報表附註35(c)。

15. 租賃 (續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租包括五處商業物業的投資物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。於2023年12月31日，本集團於年內確認的租金收入為人民幣110,528,000元 (2022年12月31日：人民幣103,253,000元)，詳情載列於財務報表附註5。

於2023年12月31日，根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃，本集團的未貼現未來期間應收租金情況如下：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
一年內	**90,136**	95,586
第二至第五年 (包括首尾兩年)	**182,323**	221,428
五年後	**29,488**	17,399
總計	**301,947**	334,413

16. 投資物業

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
於1月1日之賬面值	**3,886,000**	4,337,400
轉撥自已竣工待售物業 *(附註22)*	**—**	16,255
出售	**—**	(33,839)
來自公平值調整的虧損淨額	**(355,900)**	(433,816)
於12月31日之賬面值	**3,530,100**	3,886,000

16. 投資物業(續)

本集團的投資物業位於中國內地。根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的評估，本集團的投資物業於2023年12月31日重估為人民幣3,530,100,000元(2022年：人民幣3,886,000,000元)。本集團的高級財務經理及財務總監經本公司董事會批准後決定委任外部估值師負責本集團物業的外部估值。估值師之選擇標準包括其具備之市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。本集團的高級財務經理及財務總監已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

本集團若干投資物業於2023年12月31日的總賬面值約為人民幣1,782,820,000元(2022年：人民幣2,199,346,000元))已質押為本集團獲授銀行及其他借款的抵押品(附註31)。

公平值層級

本集團投資物業之公平值計量層級披露如下：

	2023年12月31日使用的公平值計量			
	活躍市場中的報價(一級)	重大可觀察輸入值(二級)	重大不可觀察輸入值(三級)	總計
以下各項之經常性公平值計量：	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
商用物業				
已竣工	**—**	**—**	**3,530,100**	**3,530,100**

	2022年12月31日使用的公平值計量			
	活躍市場中的報價(一級)	重大可觀察輸入值(二級)	重大不可觀察輸入值(三級)	總計
以下各項之經常性公平值計量：	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
商用物業				
已竣工	—	—	3,886,000	3,886,000

16. 投資物業(續)

公平值層級(續)

於報告期內，公平值計量在第一級與第二級之間並無結轉，亦無轉入第三級或自第三級轉出(2022年：無)。

投資物業所用估值方法及估值主要輸入值概述如下：

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍或加權平均數	
			2023年	2022年
商用物業	收益資本化法	估計租值(每平方米及每月人民幣)	**2-613**	12-435
		資本化率	**4.50%-5.50%**	5.0%-5.50%

已竣工投資物業的公平值採用收入資本化法計算，計及來自現有租約及／或在現有市場可收取租約的物業租金收入(已對租賃的復歸收入潛力作適當撥備)，然後按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

預計租賃價值大幅增加(減少)會導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。單純資本化率大幅增加(減少)亦會導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

17. 於合營企業的投資

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
分佔資產淨值	**397,117**	430,517

本集團與合營企業的貿易應收款項及其他應收款項與貿易應付款項及其他應付款項結餘披露於財務報表附註39。

(a) 截至2022年12月31日止年度，四川省瑞與祥房地產開發有限公司(「四川瑞與祥」)被視為本集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關四川瑞與祥的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與財務報表內的賬面值對賬：

	2022年 *人民幣千元*
流動資產	427,325
流動負債	(300,988)
資產淨值	126,337
本集團於合營企業的權益對賬：	
本集團之擁有權比例	61%
本集團分佔合營企業資產淨值	77,319
收益	57,884
開支	(59,338)
年內虧損淨額及全面虧損總額	(1,454)

截至2022年12月31日止年度，樂山恒邦置業發展有限公司(「樂山恒邦」)被視為本集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

17. 於合營企業的投資(續)

(a) (續)

下表列示有關樂山恒邦的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與財務報表內的賬面值對賬：

	2022年 *人民幣千元*
流動資產	247,309
非流動資產	171,287
流動負債	(246,802)
資產淨值	171,794
本集團於合營企業的權益對賬：	
本集團之擁有權比例	48%
本集團分佔合營企業資產淨值	82,479
收益	5,389
開支	(11,980)
年內虧損淨額及全面虧損總額	(6,591)

(b) 下表列示本集團並非個別屬重大的合營企業的合併財務資料：

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
年內分佔合營企業利潤及虧損	**12,200**	(140,161)
分佔合營企業全面收益／(虧損)總額	**12,200**	(140,161)
本集團於合營企業的投資賬面值總額	**397,117**	270,719

18. 於聯營公司的投資

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
分佔資產淨值	**104,603**	106,934

本集團與聯營公司的貿易應收款項及其他應收款項與貿易應付款項及其他應付款項結餘披露於財務報表附註39。

(a) 截至2022年12月31日止年度，南充嘉梁置業有限公司（「南充嘉梁」）及南充敬恒房地產開發有限公司（「南充敬恒」）（被視為本集團的重要聯營公司），為本集團的戰略合作夥伴，從事物業開發業務，採用權益法入賬。

下表列示有關南充嘉梁的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整並與財務報表內的賬面值對賬：

	2022年 *人民幣千元*
流動資產	275,295
流動負債	(143,092)
資產淨值	132,203
本集團於聯營公司的權益對賬：	
本集團之擁有權比例	33%
本集團分佔聯營公司資產淨值	43,627
收益	—
開支	—
年內溢利淨額及全面收入總額	—

18. 於聯營公司的投資(續)

(a) (續)

下表列示有關南充敬恒的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與財務報表內的賬面值對賬：

	2022年 *人民幣千元*
流動資產	348,927
流動負債	(188,012)
資產淨值	160,915
本集團於聯營公司的權益對賬：	
本集團之擁有權比例	33%
本集團分佔聯營公司資產淨值	53,102
收益	—
開支	(2,642)
年內虧損淨額及全面虧損總額	(2,642)

(b) 下表列示本集團並非個別屬重大的聯營公司的合併財務資料：

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
年內分佔聯營公司利潤及虧損	**(2,629)**	(15,550)
分佔聯營公司全面虧損總額	**(2,629)**	(15,550)
本集團於聯營公司的投資賬面值	**104,603**	10,205

19. 遞延稅項

年內遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	可用於抵銷未來應課稅溢利的虧損	資產減值	應計開發成本	用於抵銷未來應課稅溢利的開支	合同負債中未變現收益	應計土地增值稅	租賃負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2022年1月1日	178,318	8,187	124,071	12,286	480,581	193,543	783	997,769
收購附屬公司	268	—	—	—	—	—	—	268
出售附屬公司*(附註37)*	(17,620)	—	—	—	(15)	(24,445)	—	(42,080)
遞延稅項計入年內損益／於年內損益扣除	15,919	65,252	29,277	(39)	(88,095)	40,365	4,790	67,469
於2022年12月31日及2023年1月1日	**176,885**	**73,439**	**153,348**	**12,247**	**392,471**	**209,463**	**5,573**	**1,023,426**
出售附屬公司*(附註37)*	**(3,633)**	**–**	**(6,067)**	**–**	**(77,521)**	**–**	**–**	**(87,221)**
遞延稅項於年內損益扣除／計入年內損益	**(9,483)**	**23,016**	**(124,192)**	**(1,644)**	**(33,182)**	**28,601**	**(2,566)**	**(119,450)**
於2023年12月31日之遞延稅項資產總額	**163,769**	**96,455**	**23,089**	**10,603**	**281,768**	**238,064**	**3,007**	**816,755**

遞延稅項負債

	投資物業所產生之公平值調整	使用權資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2022年1月1日	650,248	690	650,938
遞延稅項(計入)年內損益／於年內損益扣除	(83,368)	4,724	(78,644)
於2022年12月31日及2023年1月1日	**566,880**	**5,414**	**572,294**
遞延稅項(計入)年內損益／於年內損益扣除	**(88,975)**	**6,611**	**(82,364)**
於2023年12月31日之遞延稅項負債總額	**477,905**	**12,025**	**489,930**

19. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的所作的遞延稅項結餘分析：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	**779,512**	1,139,039
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	**(452,687)**	(687,907)

根據中國企業所得稅法，向在中國內地成立之外商投資企業外國投資者宣派之股息須徵收10%預扣稅。此規定於2008年1月1日生效並適用於2007年12月31日以後之盈利。倘中國內地與外國投資者所屬司法權區訂立稅務條約，則較低之預扣稅率可能會適用。本集團的適用比率為10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司於2008年1月1日起賺取的盈利所宣派的股息繳納預扣稅。

於2022年及2023年12月31日，就本集團於中國內地成立的附屬公司應課稅未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將留在中國內地以擴展本集團的營運，因此該等附屬公司不大可能於可見將來分派該等盈利。於2023年12月31日，與投資位於中國內地的附屬公司有關的暫時差額(並無就此確認遞延稅項負債)合共約為人民幣1,179,901,000元(2022年：人民幣4,275,152,000元)。

於2023年12月31日，本集團產生自中國的未動用稅項虧損約為人民幣3,122,821,000元(2022年：人民幣1,645,153,000元)，將在一至五年內到期，可用於抵銷產生虧損實體的未來應課稅溢利。於2023年12月31日，並無就金額約為人民幣306,286,000元(2022年：人民幣3,445,417,000元)的可扣減暫時差額確認遞延稅項資產，乃由於該等差額產生自已虧損一段時間的附屬公司，而本集團認為未來不大可能有應課稅溢利可用於扣減暫時差額。

20. 按公平值計入損益之金融資產

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
非上市基金投資，按公平值	**900**	3,000

非上市投資為理財產品。

21. 開發中物業

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
於年初	**30,958,611**	39,768,610
添置	**5,709,606**	8,808,563
出售附屬公司 *(附註37)*	**(4,134,445)**	—
轉撥至已竣工待售物業 *(附註22)*	**(16,626,872)**	(14,716,814)
已確認減值虧損	**(605,118)**	(2,901,748)
於年末	**15,301,782**	30,958,611

本集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地。

於2023年12月31日，本集團總賬面值約為人民幣10,443,346,000元（2022年：人民幣13,789,986,000元）的若干開發中物業已質押，作為本集團獲授銀行及其他借款的擔保（附註31）。

開發中物業的減值撥備變動如下：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
於年初	**(2,901,748)**	—
已確認減值虧損	**(605,118)**	(2,901,748)
轉撥至待售物業之減值虧損 *(附註22)*	**962,299**	—
出售附屬公司	**275,037**	—
於年末	**(2,269,530)**	(2,901,748)

開發中物業的價值於報告期末進行評估。當開發中物業的賬面值超過其可變現淨值時，存在減值。可變現淨值乃參考基於當前市價的售價減開發中物業竣工成本及適當的銷售開支釐定。

22. 已竣工待售物業

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
於年初賬面值	**5,424,853**	3,792,932
收購附屬公司	**—**	25,621
出售附屬公司 *(附註37)*	**(456,454)**	(87,592)
轉撥至投資物業 *(附註16)*	**—**	(16,255)
轉撥自開發中物業 *(附註21)*	**16,626,872**	14,716,814
轉撥至銷售成本	**(16,864,850)**	(12,673,470)
減值虧損確認	**(197,168)**	(344,124)
已撇銷減值虧損	**1,312,993**	10,927
於年末賬面值	**5,846,246**	5,424,853

於2023年12月31日，本集團總賬面值約人民幣21,728,000元（2022年：人民幣21,728,000元）的若干已竣工待售物業已質押，作為本集團獲授的銀行及其他借款的擔保（附註31）。

已竣工待售物業的減值撥備變動如下：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
於年初	**(395,973)**	(62,776)
已確認減值虧損	**(197,168)**	(344,124)
轉撥自開發中物業 *(附註21)*	**(962,299)**	—
已撇銷減值虧損	**1,312,993**	10,927
出售附屬公司	**104**	—
於年末	**(242,343)**	(395,973)

已竣工待售物業的價值於報告期末進行評估。當已竣工待售物業的賬面值超過其可變現淨值時，存在減值。可變現淨值乃參考基於當前市價的售價減適當的銷售開支釐定。

23. 貿易應收款項

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *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貸期。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，本公司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。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
建築成本預付款項	**21,844**	38,695
其他按金	**423,803**	305,853
其他可收回稅項	**990,144**	1,157,299
予以員工的墊款	**6,409**	3,447
應收附屬公司非控股股東款項	**2,702,280**	3,993,005
應收第三方款項	**—**	10,025
其他預付款項	**64,794**	23,394
其他應收款項	**137,870**	54,216
減值	**(96,445)**	(96,146)
總計	**4,250,699**	5,489,788

本集團通過考慮違約率及調整前瞻性宏觀經濟數據，以及實際後續結算，根據整個存續期的預期信用虧損評估應收附屬公司非控股股東款項及其他應收款項。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
於年初	**96,146**	79,737
已確認減值虧損淨額*(附註6)*	**299**	16,409
於年末	**96,445**	96,146

25. 其他流動資產

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
遞延代理佣金	**119,351**	723,750

26. 其他非流動資產

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
物業開發按金	**143,730**	215,073

27. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
現金及銀行結餘	**2,006,596**	3,656,925
減：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
以人民幣計值	**1,311,239**	2,595,831
以港幣計值	**4**	4
以美元計值	**117**	125
以澳元計值	**4**	4
	1,311,364	2,595,964

根據相關政府規定，本集團的若干物業開發公司須將預售所得款項若干金額存置於指定銀行賬戶作建設相關物業的擔保存款。受限制現金僅可於取得相關政府機關批准時用作支付相關物業的建築成本。上述受限制現金會於相關物業竣工後解除。於2023年12月31日，該等受限制現金為人民幣511,896,000元（2022年：人民幣861,529,000元）。於2023年12月31日，因訴訟而被人民法院凍結的受限制現金為人民幣86,904,000元（2022年：人民幣72,755,000元）。

於2023年12月31日，銀行存款人民幣96,432,000元已抵押，作為買方按揭貸款（2022年：人民幣126,677,000元）的擔保。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》以及本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結存存入於信譽卓著而無近期拖欠記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與公平值相若。

27. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款(續)

於2023年12月31日，受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物的內部信用等級被視為正常。本集團評估認為自初始確認以來，受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物的信用風險沒有顯著增加，並根據12個月預期信用虧損計量了減值，評估認為預期信用虧損屬不重大。

28. 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
	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。

29. 其他應付款項及應計費用

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
與建築相關的按金	**676,161**	520,553
附屬公司非控股股東墊款	**1,046,145**	1,894,960
維修基金	**37,096**	23,511
第三方墊款	**178,453**	1,348
應付薪金及福利	**56,727**	55,712
稅項及附加費	**230,854**	57,555
物業銷售相關按金	**58,545**	54,834
應付利息	**356,466**	79,232
應付股份代價	**823,989**	841,962
應計負債	**7,368**	55,838
土地收購應付款項	**218,894**	267,894
其他	**76,888**	35,415
	3,767,586	3,888,814

30. 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
合同負債	**11,887,470**	25,943,890

31. 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(%)	到期日	*人民幣千元*	實際利率(%)	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年	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年**	**1,954,641**	5.60-9.88	2024-2035年	3,156,543
其他貸款 — 有抵押	**8.27-9.93**	**2025-2026年**	**186,709**	8.26-13.45	2024-2026年	1,235,230
非即期總額			**2,141,350**			4,391,773
總計			**6,225,497**			8,213,106

31. 計息銀行及其他借款(續)

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(附註32)。根據本集團若干貸款協議，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。

本集團若干銀行及其他借款由以下資產的質押作抵押，相關資產於本報告期末的賬面值如下：

	附註	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
物業、廠房及設備	*13*	**85,095**	90,396
土地使用權	*15*	**16,922**	17,620
投資物業	*16*	**1,782,820**	2,199,346
開發中物業	*21*	**10,443,346**	13,789,986
已竣工待售物業	*22*	**21,728**	21,728
		12,349,911	16,119,076

31. 計息銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款(續)

於2023年12月31日，本集團部分銀行及其他借款合共人民幣3,626,560,000元乃以本集團若干附屬公司之權益的股份押記作為抵押(2022年：人民幣4,909,785,000元)。

32. 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			原貨幣本金	合約利率		
	千美元	*(%)*	到期日	*人民幣千元*	*千美元*	*(%)*	到期日	人民幣千元
2022年到期之優先票據(「2022年票據I」)	**2,966**	**12**	**2022年6月**	**21,007**	2,966	12.0	2022年6月	20,657
2023年到期之優先票據(「2023年票據I」)	**119,430**	**12**	**2023年6月**	**839,097**	119,430	12.0	2023年6月	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。

33. 股本

	2023年12月31日	2022年12月31日
已發行並已繳足：	**1,026,945,000**	1,026,945,000
	人民幣千元	*人民幣千元*
1,026,945,000股每股面值0.01港元的普通股	**8,670**	8,670

34. 儲備

本集團於截至2022年及2023年12月31日止年度的儲備金額及其變動於綜合權益變動表中呈列。

(a) 股份溢價

股份溢價指已發行股份的面值與已收代價之間的差額。

(b) 合併儲備

本集團的合併儲備指重組完成前本集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及本集團現時旗下的若干附屬公司權益持有人的注資。

(c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須按根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額的10%提取法定盈餘儲備，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及本集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於本集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

(d) 資本儲備

資本儲備主要指在收購附屬公司額外非控股權益的情況下，收購成本與所收購非控股權益之間的差額，或在向非控股股東出售附屬公司部分股權而並無喪失控制權的情況下，出售所得款項與所出售非控股權益之間的差額。資本儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

(e) 其他儲備

其他儲備指本集團應佔有關附屬公司擁有權變動（未獲得或失去控制權）的資產淨值變動。

35. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，本集團就租賃物業的租賃安排並無任何現金添置使用權資產及租賃負債(2022年：人民幣18,071,000元)。

(b) 融資活動產生之負債變動：

	計息銀行及其他借款	應付關聯公司款項	優先票據	租賃負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2022年1月1日	11,017,654	525,868	950,991	6,220	12,500,733
融資活動所用現金流量	(2,805,447)	—	(105,173)	(7,245)	(2,917,865)
非融資活動所用現金流量	—	(22,148)	—	—	(22,148)
新租賃	—	—	—	18,071	18,071
應計利息	900	—	—	1,084	1,984
於2022年12月31日	**8,213,107**	**503,720**	**845,818**	**18,130**	**9,580,775**
融資活動所用現金流量	**(1,740,205)**	**—**	**—**	**(6,885)**	**(1,747,090)**
非融資活動所得現金流量	**—**	**94,589**	**—**	**—**	**94,589**
因出售附屬公司而減少	**(211,716)**	**—**	**—**	**—**	**(211,716)**
非現金變動	**(35,689)**	**—**	**14,286**	**785**	**(20,618)**
於2023年12月31日	**6,225,497**	**598,309**	**860,104**	**12,030**	**7,695,940**

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
經營活動	**2,257**	2,257
融資活動	**6,885**	7,245
	9,142	9,502

36. 或然負債

於報告期末，綜合財務報表中未計提撥備的財務擔保如下：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 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	(1)	**11,576,527**	15,170,056
就授予關聯方的貸款向銀行及其他機構作出之擔保	(2)	**120,000**	124,980

附註：

(1) 本集團就若干銀行向本集團已竣工待售物業買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品。倘該等買家拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買家獲發房屋所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

於報告期間，本集團並未就向本集團已竣工待售物業買家授出的按揭貸款提供擔保產生任何重大損失。本公司董事認為如出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值可足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

(2) 本集團就授予關聯公司的借款向銀行及其他金融機構作出擔保。本公司認為由於公平值並不重大，因此毋須就有關擔保計提撥備。進一步詳情載於附註39。

37. 出售附屬公司

截至2023年12月31日止年度

附屬公司名稱	登記地點	本集團於出售前持有股權	本集團於出售後持有股權	總代價 *人民幣千元*
眉山川瑞達房地產開發有限公司	中國	55%	零	27,500
眉山海納房地產開發有限公司	中國	55%	零	84,992
眉山華瑞宏大置業有限公司	中國	55%	零	27,500
海寧正心貿易有限公司	中國	55%	零	18,000
四川漢瑞達酒店管理有限公司	中國	100%	零	—
徐州領源房地產開發有限公司	中國	100%	零	—
新松機器人產業發展(張家界)有限公司	中國	35%	35%	—

37. 出售附屬公司(續)

資產及負債於出售日期之賬面值如下：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
出售下列各項之資產淨值：		
物業、廠房及設備*(附註13)*	**422**	—
遞延稅項資產*(附註19)*	**87,221**	42,080
開發中物業*(附註21)*	**4,134,445**	—
已竣工待售物業*(附註22)*	**456,454**	87,592
可收回稅項	**30,722**	1
現金及現金等價物	**424,198**	384
預付款項及其他應收款項	**2,871,222**	892,325
貿易應收款項及應收票據	**20,182**	601
已抵押存款	**—**	4,644
貿易應付款項及應付票據	**(439,469)**	(96,042)
合同負債	**(3,337,473)**	—
計息銀行及其他借款	**(211,716)**	—
應繳稅項	**(53,633)**	(159,505)
其他應付款項及應計費用	**(3,757,890)**	(530,345)
非控股權益	**(99,033)**	(222,019)
小計	**125,652**	19,716
轉撥至所持權益及分類為聯營公司及合營企業	**298**	6,052
出售附屬公司之收益／(虧損)*(附註6)*	**32,042**	(3,714)
總代價	**157,992**	22,054
以下列方式結算：		
現金	**157,992**	9,950
其他應收款項	**—**	12,104

37. 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司之現金及現金等價物(流出)／流入淨額的分析如下：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
現金代價	**157,992**	9,950
已處置之現金及現金等價物	**(424,198)**	(384)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物(流出)／流入淨額	**(266,206)**	9,566

38. 承擔

(a) 本集團於報告期末有以下合約承擔：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
物業發展活動	**11,942,732**	11,474,314

此外，本集團已向合營企業作出以下承諾(包括本集團應佔與其他合營企業共同作出的承諾)，但並無計入上述事項：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
向合營企業注資	**203,309**	203,309

39. 關聯方交易

(1) 重大關聯方交易

於報告期間與關聯方進行的非經營交易如下：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
關聯公司提供墊款：		
聯營公司	**66,649**	1,373,875
合營企業	**354,864**	133,450
償還關聯公司墊款：		
聯營公司	**143,261**	1,262,356
合營企業	**54,820**	271,415
向關聯公司墊款：		
聯營公司	**736**	643,380
合營企業	**461,117**	274,700
關聯公司償還墊款：		
聯營公司	**194,265**	1,084,261
合營企業	**612,525**	315,490
股東	**—**	1

於報告期間與關聯方進行的營業交易如下：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
來自股東控制的公司的租金收入* *(附註1)*	**—**	187
交予股東控制的公司物業管理費* *(附註1)*	**68,880**	111,572
來自合營企業及聯營公司的管理諮詢服務收入* *(附註1)*	**7,665**	7,665
交予控股股東控制的公司的項目管理費* *(附註1)*	**1,657**	20,560
購自若干董事及／或其近親控制的公司的原材料* *(附註1)*	**1,268**	52

*附註1：*該等交易根據有關各方共同協定的條款及條件進行。

* 上述關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

39. 關聯方交易 (續)

(2) 與關聯方的其他交易

於2023年12月31日，本集團已為合營企業擔保若干銀行及其他借款，金額達人民幣120,000,000元 (2022年12月31日：人民幣124,980,000元)。

(3) 與關聯方的未償還結餘

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
有關非經營活動的結餘		
應收關聯方款項：		
聯營公司	**181,375**	374,904
合營企業	**621,923**	782,332
	803,298	1,157,236
應付關聯方款項：		
聯營公司	**34,907**	111,519
合營企業	**536,050**	236,006
	570,957	347,525
有關經營活動的結餘		
應收關聯方款項：		
合營企業	**10,027**	8,172
當時母公司控制的公司	**—**	2,382
	10,027	10,554
應付關聯方款項：		
當時母公司控制的公司	**9,169**	4,401
股東控制的公司	**17,052**	150,811
若干董事及／或其近親控制的公司	**1,131**	983
	27,352	156,195

本集團根據預期信用虧損模式對應收關聯方款項進行減值評估，該等款項須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估。預期信用虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來信用風險的變動。

39. 關聯方交易(續)

(3) 與關聯方的未償還結餘(續)

與上述關聯方的結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。

(4) 本集團主要管理人員的報酬：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
短期僱員福利	**6,046**	10,843
養老金計劃供款	**106**	645
已付主要管理人員的報酬總額	**6,152**	11,488

有關董事薪金的進一步詳情載於本財務報表附註8。

40. 按類別劃分的金融工具

2023年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產 *人民幣千元*	按公平值計入損益的金融資產 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	**2,846,559**	**—**	**2,846,559**
貿易應收款項	**41,332**	**—**	**41,332**
應收關聯公司款項	**813,325**	**—**	**813,325**
按公平值計入損益之金融資產	**—**	**900**	**900**
受限制現金	**598,800**	**—**	**598,800**
已抵押存款	**96,432**	**—**	**96,432**
現金及現金等價物	**1,311,364**	**—**	**1,311,364**
	5,707,812	**900**	**5,708,712**

40. 按類別劃分的金融工具(續)

2023年12月31日(續)

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債 *人民幣千元*
貿易應付款項及應付票據	**5,513,317**
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	**1,657,952**
計息銀行及其他借款	**6,225,497**
租賃負債	**12,030**
優先票據	**860,104**
應付關聯公司款項	**598,309**
	14,867,209

2022年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產 *人民幣千元*	按公平值計入損益的金融資產 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	4,266,953	—	4,266,953
貿易應收款項	40,867	—	40,867
應收關聯公司款項	1,167,790	—	1,167,790
按公平值計入損益之金融資產	—	3,000	3,000
受限制現金	934,284	—	934,284
已抵押存款	126,677	—	126,677
現金及現金等價物	2,595,964	—	2,595,964
	9,132,535	3,000	9,135,535

40. 按類別劃分的金融工具(續)

2022年12月31日(續)

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債 *人民幣千元*
貿易應付款項及應付票據	6,816,937
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	3,108,907
計息銀行及其他借款	8,213,106
租賃負債	18,130
優先票據	845,818
應付關聯公司款項	503,720
	19,506,618

41. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，於各報告期末時，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2023年12月31日 ***人民幣千元***	2022年12月31日 *人民幣千元*	**2023年12月31日** ***人民幣千元***	2022年12月31日 *人民幣千元*
金融負債				
計息銀行及其他借款	**6,225,497**	8,213,106	**6,167,970**	8,259,456
優先票據	**860,104**	845,818	**210,823**	228,585
	7,085,601	9,058,924	**6,378,793**	8,488,041

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關聯公司款項、貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、優先票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

41. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

就以公平值計入損益的金融資產的公平值而言，管理層通過採用現時可用於具類似條款、信用風險及剩餘期限的工具的貼現率貼現預計未來現金流量作出估計。

本集團投資於中國內地金融機構發行的理財產品。本集團使用貼現現金流量模式，按有相若年期及風險的工具的市場利率估計公平值，並分類為第二級之金融工具。

本集團的公司財務團隊由財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向財務總監及董事會匯報。每個資產負債表日，財務團隊分析金融工具價值變動，確定估值適用的主要輸入值。估值由財務總監檢討及批准。每年就中期及年度財務報告與董事會對估值程序及結果討論兩次。

於報告期內，對於金融資產及金融負債，公平值計量在第一級與第二級之間並無結轉，亦無轉入第三級或自第三級轉出。

42. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括現金及現金等價物、受限制現金、已抵押存款、貿易應收款項及其他應收款項、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項，在經營中直接產生。本集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的是為本集團的經營籌集資金。

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

本集團金融工具產生的風險主要包括利率風險、外幣風險、信用風險及流動資金風險。一般來說，本集團實行保守風險管理策略。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團亦無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事會審閱並同意關於管理各項該等風險的政策且政策概述如下：

(a) 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與附註31所載的本集團計息銀行及其他借款有關。本集團不會使用衍生金融工具來對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理利息成本。

倘在所有其他變量維持不變的情況下銀行及其他借款的利率上升／下降1%，本集團截至2023年及2022年12月31日止年度的除稅前利潤（通過對浮息借款的影響）將分別減少／增加約人民幣15,052,000元及人民幣20,754,000元。

(b) 外幣風險

本集團有交易貨幣風險。該等風險來自經營單位以其功能貨幣以外的貨幣進行的交易。

此外，本集團面臨來自其現金及銀行結餘、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及優先票據的貨幣風險。

下表列示於報告期末，在所有其他變量維持不變的情況下，本集團除稅前虧損（由於貨幣資產及負債的公平值變動）對美元及港元匯率合理可能變動的敏感度。

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 外幣風險(續)

	利率增加／(減少)	除稅前虧損(增加)／減少
	%	*人民幣千元*
2023年		
倘人民幣兌美元貶值	**(5%)**	**(43,020)**
倘人民幣兌美元升值	**5%**	**43,020**
倘人民幣兌港元貶值	**(5%)**	**(78)**
倘人民幣兌港元升值	**5%**	**78**
2022年		
倘人民幣兌美元貶值	(5%)	(42,289)
倘人民幣兌美元升值	5%	42,289
倘人民幣兌港元貶值	(5%)	5
倘人民幣兌港元升值	5%	(5)

(c) 信用風險

本集團按共享信用風險特徵(如工具類型及信用風險等級)對金融工具進行分類，以計算信用風險的顯著增加及減值。為管理貿易應收款項的風險，本集團制定政策確保僅向具適當信用紀錄的對手授出信用期，且管理層對本集團的對手持續進行信用評估。授予客戶的信用期通常為期1至12個月，客戶的信用質素基於客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素評估。本集團亦制定其他監控程序確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核貿易應收款項可收回金額，確保就不可收回款項計提充分減值損失。本集團信用風險並無重大集中，由大量對手方及客戶攤分。

本集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用12個月預期虧損法為預期信用虧損計提撥備，且本集團通過及時地就預期信用虧損適當計提撥備來說明其信用風險。在計算預期信用虧損率時，本集團會考慮其他應收款項之歷史虧損率，並根據未來宏觀經濟數據作出調整。本集團對於報告日期屬信用減值性質(惟並非購入或源生信用減值)的金融資產應用整個存續期的預期信用虧損法。該等應收款項的預期虧損率評估為100%。

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信用風險(續)

最大風險及年終階段

下表載列於12月31日之信用政策(主要基於過往到期資料，除非其他資料在毋須付出過多成本或努力下即可獲得則當別論)的信用質素及最大信用風險以及年終階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總值及財務擔保合同的信用風險。

2023年12月31日

	12個月預期信用虧損	整個存續期的預期信用虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項*	—	—	—	41,332	41,332
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
—正常**	2,761,480	—	—	—	2,761,480
— 可疑**	—	—	85,079	—	85,079
應收關聯公司款項					
—正常**	813,325	—	—	—	813,325
受限制現金					
— 尚未逾期	598,800	—	—	—	598,800
已抵押存款					
— 尚未逾期	96,432	—	—	—	96,432
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	1,311,364	—	—	—	1,311,364
就授予關聯方的貸款向銀行及其他機構作出之擔保					
— 尚未逾期	120,000	—	—	—	120,000
	5,701,401	—	85,079	41,332	5,827,812

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信用風險(續)

***最大風險及年終階段*(續)**

2022年12月31日

	12個月預期信用虧損	整個存續期的預期信用虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項*	—	—	—	40,867	40,867
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
—正常**	4,266,953	—	—	—	4,266,953
— 可疑**	—	—	85,079	—	85,079
應收關聯公司款項					
—正常**	1,167,790	—	—	—	1,167,790
受限制現金					
— 尚未逾期	934,284	—	—	—	934,284
已抵押存款					
— 尚未逾期	126,677	—	—	—	126,677
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	2,595,964	—	—	—	2,595,964
就授予關聯方的貸款向銀行及其他機構作出之擔保					
— 尚未逾期	124,980	—	—	—	124,980
	9,216,648	—	85,079	40,867	9,342,594

* 就本集團應用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於預期信用虧損的資料於財務報表附註23披露。並無重大集中信用風險。

** 當應收關聯公司款項及計入預付款項及其他應收款項的金融資產並無逾期，且概無資料顯示金融資產自初步確認起信用風險顯著增加，其信用質素被視為「正常」。否則，金融資產的信用質素被視為「可疑」。

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理的主要目標是保證本集團持續經營的能力以及保持良好的資本比率，以支持本集團的業務及股東價值最大化。

本集團根據經濟狀況變動管理資本結構以及就此作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息，退還資本予股東或發行新股。

本集團利用資本負債比率(即債項淨額除以資本總額加債項淨額)監察資本。本集團於債務淨額計入計息銀行及其他借款、優先票據、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、應付關聯公司款項及租賃負債減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔的權益。於各報告期末的資本負債比率如下：

	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應付款項及應付票據	**5,536,918**	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	**6,225,497**	8,213,106
應付關聯公司款項	**598,309**	503,720
優先票據	**860,104**	845,818
租賃負債	**12,030**	18,130
減：現金及現金等價物	**1,450,339**	2,595,964
債務淨額	**15,550,105**	17,690,561
母公司擁有人應佔權益	**2,269,096**	3,744,413
資本及債務淨額	**17,819,201**	21,434,974
資本負債比率	**87.27%**	83.00%

43. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情載列如下：

2023年12月31日

	非控股權益持有股權比例 %	分配予非控股權益之年內溢利／(虧損) 人民幣千元	非控股權益累計結餘 人民幣千元
綿陽鴻遠	50%	89,246	150,226
成都潤德英赫	50%	326,619	9,602

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	綿陽鴻遠 人民幣千元	成都潤德英赫 人民幣千元
收益	1,146,660	1,409,036
開支總額	(997,890)	(878,434)
所得稅開支	(59,524)	(203,983)
年內溢利及全面收入總額	89,246	326,619
流動資產	724,085	1,548,834
非流動資產	5,327	25,859
流動負債	(428,961)	(1,555,489)
經營活動所用現金流量淨額	(6,097)	(120,431)
投資活動所用現金流量淨額	(1,897)	(1,780)
現金及現金等價物減少淨額	(7,994)	(122,211)

43 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情載列如下：(續)

2022年12月31日

	非控股權益持有股權比例 %	分配予非控股權益之年內溢利／(虧損) *人民幣千元*	非控股權益累計結餘 *人民幣千元*
吉林領地	45%	(26,855)	177,602
南充源地	55%	(142,824)	(161,486)
綿陽鴻遠	50%	97,445	105,603
宜賓川瑞達	45%	(132,171)	(133,144)

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林領地 *人民幣千元*	南充源地 *人民幣千元*	綿陽鴻遠 *人民幣千元*	宜賓川瑞達 *人民幣千元*
收益	7,184	475	1,078,731	663
開支	(78,741)	(260,155)	(814,232)	(294,377)
所得稅抵免／(開支)	11,880	—	(69,609)	—
年內(虧損)／溢利及全面(虧損)／收入總額	(59,677)	(259,680)	194,890	(293,714)
流動資產	110,234	1,161,691	1,639,066	1,845,977
非流動資產	560,078	21,670	51,834	26,756
流動負債	(258,894)	(1,476,972)	(1,479,694)	(2,168,608)
非流動負債	(16,746)	—	—	—
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(13,083)	182,794	127,892	300,836
融資活動所用現金流量淨額	—	(147,233)	(127,483)	(273,799)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(13,083)	35,561	409	27,037

44. 本公司之財務狀況表

於報告期末，本公司財務狀況表之資料如下：

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
非流動資產		
於附屬公司之投資	**35,511**	35,511
非流動資產總額	**35,511**	35,511
流動資產		
現金及現金等價物	**32**	35
預付款項及其他應收款項	**149,381**	17
應收附屬公司款項	**1,931,757**	2,056,663
流動資產總額	**2,081,170**	2,056,715
流動負債		
優先票據	**860,104**	845,818
其他應付款項及應計費用	**154,050**	51,016
流動負債總額	**1,014,154**	896,834
流動資產淨值	**1,067,016**	1,159,881
資產總值減流動負債	**1,102,527**	1,195,392
資產淨值	**1,102,527**	1,195,392
權益		
股本	**8,670**	8,670
儲備 *(附註)*	**1,093,857**	1,186,722
權益總額	**1,102,527**	1,195,392

44. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 *人民幣千元*	資本儲備 *人民幣千元*	累計虧損 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘	1,279,392	35,511	(100,267)	1,214,636
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(27,914)	(27,914)
於2022年12月31日的結餘	**1,279,392**	**35,511**	**(128,181)**	**1,186,722**
年內虧損及全面虧損總額	**—**	**—**	**(92,865)**	**(92,865)**
於2023年12月31日的結餘	**1,279,392**	**35,511**	**(221,046)**	**1,093,857**

45. 財務報表的批准

財務報表已由董事會於2024年3月28日批准及授權刊發。

五年財務摘要

綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
持續經營收入	**18,493,524**	13,978,807	15,054,693	13,158,083	7,568,164
銷售成本	**(16,727,734)**	(15,978,385)	(12,146,556)	(9,601,853)	(5,465,778)
毛利	**1,765,790**	(1,999,578)	2,908,137	3,556,230	2,102,386
其他收入及收益	**85,091**	81,138	157,831	74,585	44,826
銷售及分銷開支	**(1,013,184)**	(938,068)	(933,430)	(649,740)	(400,004)
行政開支	**(294,754)**	(476,564)	(651,426)	(573,296)	(532,747)
其他開支	**(39,571)**	(111,299)	(62,315)	(22,975)	(13,667)
投資物業公平值虧損淨額	**(355,900)**	(433,816)	2,000	(49,276)	160,840
融資成本	**(262,376)**	(459,326)	(295,189)	(306,540)	(230,381)
應佔下列公司利潤及虧損：					
合營企業	**12,200**	(144,215)	104,945	(29,824)	3,758
聯營公司	**(2,629)**	(16,421)	5,597	17,196	(7,046)
持續經營產生的稅前(虧損)／利潤	**(105,333)**	(4,498,149)	1,236,150	2,016,360	1,127,965
所得稅開支	**(880,205)**	(599,733)	(599,401)	(955,792)	(469,688)
持續經營產生的年內(虧損)／利潤	**(985,538)**	(5,097,882)	636,749	1,060,568	658,277
已終止業務的年內利潤	**—**	—	—	—	14,036
年內(虧損)／利潤	**(985,538)**	(5,097,882)	636,749	1,060,568	672,313
年內其他全面收入	**—**	—	—	—	—
年內全面(虧損)／收入總額	**(985,538)**	(5,097,882)	636,749	1,060,568	672,313
歸屬於：					
母公司擁有人	**(1,319,083)**	(4,149,888)	488,449	860,311	544,825
非控股權益	**333,545**	(947,994)	148,300	200,257	127,488
	(985,538)	(5,097,882)	636,749	1,060,568	672,313
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)／盈利					
基本及攤薄	**人民幣(1.28)**	人民幣(4.04)	人民幣0.48	人民幣1.12	不適用

綜合財務狀況表

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*	2021年 *人民幣千元*	2020年 *人民幣千元*	2019年 *人民幣千元*
資產					
非流動資產	**5,167,062**	6,018,359	6,865,826	7,189,458	6,366,177
流動資產	**28,879,709**	48,005,628	57,568,775	52,883,712	35,683,949
負債					
非流動負債	**2,602,576**	5,091,709	8,633,858	10,939,978	6,709,673
流動負債	**28,809,312**	43,490,538	44,968,715	39,863,120	29,280,706
資產淨值	**2,634,883**	5,441,740	10,832,028	9,270,072	6,059,747
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	**8,670**	8,670	8,670	8,446	1
儲備	**2,260,427**	3,735,743	7,872,142	7,241,954	5,227,219
	2,269,097	3,744,413	7,880,812	7,250,400	5,227,220
非控股權益	**365,786**	1,697,327	2,951,216	2,019,672	832,527
權益總額	**2,634,883**	5,441,740	10,832,028	9,270,072	6,059,747