香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：6999）

截至2024年12月31日止年度之年度業績公告

年度業績及營運概要

- 截至2024年12月31日止年度，合約銷售金額達到人民幣3,727百萬元。
- 截至2024年12月31日止年度，合約銷售建築面積為0.58百萬平方米。
- 截至2024年12月31日止年度，收益達到人民幣8,571百萬元。
- 截至2024年12月31日止年度，毛利達到人民幣114百萬元。
- 截至2024年12月31日止年度，歸屬於本公司所有者的虧損達到人民幣2,085百萬元。
- 截至2024年12月31日止年度，合約平均售價達到每平方米人民幣6,481元。
- 於2024年12月31日，現金及銀行結餘(1)達到人民幣1,480百萬元。

(1) 現金和銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款和現金及現金等價物

年度業績

領地控股集團有限公司(「**本公司**」)之董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至2024年12月31日止年度(「**本年度**」)之綜合年度業績，並附有截至2023年12月31日止年度之比較數字。該等年度業績乃根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製，亦已由本公司審核委員會(「**審核委員會**」)審閱。

綜合損益及全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	**2024年** *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
收益	4	**8,571,476**	18,493,524
銷售成本		**(8,457,341)**	(16,727,734)
毛利		**114,135**	1,765,790
其他收入及收益	4	**30,828**	85,091
銷售及分銷開支		**(280,609)**	(1,013,184)
行政開支		**(198,462)**	(294,754)
投資物業公平值虧損淨額		**(398,700)**	(355,900)
其他開支		**(619,867)**	(39,571)
財務成本	6	**(325,410)**	(262,376)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		**28,123**	12,200
聯營公司		**(63,672)**	(2,629)
除稅前虧損	5	**(1,713,634)**	(105,333)
所得稅開支	7	**(621,171)**	(880,205)
年內虧損及年內全面虧損總額		**(2,334,805)**	(985,538)
歸屬於：			
母公司擁有人		**(2,084,744)**	(1,319,083)
非控股權益		**(250,061)**	333,545
		(2,334,805)	(985,538)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄			
— 年內虧損		**人民幣(2.03)元**	人民幣(1.28)元

綜合財務狀況表
於2024年12月31日

	附註	**2024年** *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
非流動資產			
物業、廠房及設備		**111,246**	144,867
投資物業		**3,131,400**	3,530,100
使用權資產		**35,185**	48,099
其他無形資產		**16,217**	19,034
於合營企業的投資		**127,867**	397,117
於聯營公司的投資		**40,172**	104,603
遞延稅項資產		**277,597**	779,512
其他非流動資產		**16,696**	143,730
非流動資產總額		**3,756,380**	5,167,062
流動資產			
開發中物業		**10,647,204**	15,301,782
已竣工待售物業		**3,529,663**	5,846,246
貿易應收款項	10	**31,356**	41,332
預付款項、按金及其他應收款項		**2,569,981**	4,250,699
應收關聯公司款項		**162,881**	813,325
按公平值計入損益之金融資產		**—**	900
其他流動資產		**63,381**	119,351
可收回稅項		**382,162**	499,478
受限制現金		**554,026**	598,800
已抵押存款		**51,380**	96,432
現金及現金等價物		**874,662**	1,311,364
流動資產總額		**18,866,696**	28,879,709

	附註	**2024年** *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	**4,849,136**	5,513,317
其他應付款項及應計費用		**3,345,942**	3,767,586
計息銀行及其他借款	12	**1,894,040**	4,084,147
優先票據	13	**872,940**	860,104
合同負債		**6,622,889**	11,887,470
租賃負債		**—**	3,491
應付關聯公司款項		**103,259**	598,309
應繳稅項		**1,920,819**	2,094,888
流動負債總額		**19,609,025**	28,809,312
流動(負債)資產淨額		**(742,329)**	70,397
資產總值減流動負債		**3,014,051**	5,237,459
非流動負債			
計息銀行及其他借款	12	**2,427,700**	2,141,350
租賃負債		**—**	8,539
遞延稅項負債		**424,398**	452,687
非流動負債總額		**2,852,098**	2,602,576
資產淨額		**161,953**	2,634,883
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		**8,670**	8,670
儲備		**180,907**	2,260,427
		189,577	2,269,097
非控股權益		**(27,624)**	365,786
權益總額		**161,953**	2,634,883

財務報表附註

1. 公司及集團資料

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。

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頒佈的國際財務報告準則(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2024年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣2,334,805,000元及經營淨現金流出。於2024年12月31日，(i)本集團的銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣5,194,680,000元，其中人民幣2,766,980,000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874,662,000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872,940,000元；(iii)若干計息銀行及其他借貸的本金總額人民幣1,529,489,000元尚未按其預定還款日期償還。此外，於2024年12月31日及於批准此等綜合財務報表當日，本集團因各種原因而被多方起訴。

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，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；

(ii) 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；

(iii) 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；

(iv) 本集團已制定業務策略計劃，著重加快物業銷售；

(v) 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；

(vi) 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；及

(vii) 本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方法。

經考慮上述計劃及措施，以及管理層編製的本集團現金流量預測(涵蓋自2024年12月31日起計不少於十二個月的期間)後，董事認為，本集團將有足夠的營運資金應付其營運所需，並可履行其到期的財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製本集團截至2024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) 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；

(ii) 為符合條件的項目開發成功獲得項目開發貸款；

(iii) 在需要時成功獲得額外的新融資來源；

(iv) 成功落實本集團的業務策略計劃，包括加快物業銷售；

(v) 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；

(vi) 於適當時成功出售本集團於項目發展公司之股權；及

(vii) 成功解決本集團的未決訴訟。

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。

2.2 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

應用經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由國際會計準則理事會頒佈並於2024年1月1日開始的本集團財政年度生效的國際財務報告準則修訂本：

國際財務報告準則第16號（修訂本）	*售後租回的租賃負債*
國際會計準則第1號（修訂本）	*負債分類為流動或非流動*
國際會計準則第1號（修訂本）	*附帶契諾的非流動負債*
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*

除下文所述者外，於本年度應用國際財務報告準則修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

應用國際會計準則第1號（修訂本）負債分類為流動或非流動（「2020年修訂本」）及國際會計準則第1號（修訂本）— 附帶契諾的非流動負債（「2022年修訂本」）的影響

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。

應用該等修訂本對本集團的負債分類並無重大影響。

3. 經營分部資料

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

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

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

分部資產不包括未分配總部及企業資產，因該等資產乃按組合基準管理。

分部負債不包括未分配總部及企業負債，因該等負債乃按組合基準管理。

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

截至2024年12月31日止年度	**物業開發**	**商業物業投資與經營**	**酒店經營**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分部收益				
銷售予外部客戶	**8,438,133**	**85,786**	**47,557**	**8,571,476**
分部業績	**(1,014,939)**	**(346,150)**	**21,396**	**(1,339,693)**
對賬：				
銀行利息收入				**7,680**
財務成本				**(325,410)**
企業及其他未分配開支				**(56,211)**
持續經營業務產生的稅前虧損				**(1,713,634)**
分部資產	**14,579,457**	**7,789,793**	**85,240**	**22,454,490**
對賬：				
企業及其他未分配資產				**168,586**
資產總值				**22,623,076**
分部負債	**15,895,760**	**6,054,929**	**147,894**	**22,098,583**
對賬：				
企業及其他未分配負債				**362,540**
負債總額				**22,461,123**

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	495,397	(285,847)	15,638	225,188
對賬：				
銀行利息收入				11,917
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	22,972,840	7,862,162	210,261	31,045,263
對賬：				
企業及其他未分配負債				366,625
負債總額				31,411,888

4. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
客戶合同收益		
物業銷售	**8,426,564**	18,315,910
酒店經營	**47,557**	53,441
項目管理	**11,569**	13,645
小計	**8,485,690**	18,382,996
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入總額	**85,786**	110,528
收益總額	**8,571,476**	18,493,524

客戶合同收益

(a) 分類收益資料

截至2024年12月31日止年度

分部	**物業開發**	**項目管理經營**	**酒店經營**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
商品或服務類型				
物業銷售	**8,426,564**	**—**	**—**	**8,426,564**
酒店經營	**—**	**—**	**47,557**	**47,557**
項目管理服務	**—**	**11,569**	**—**	**11,569**
客戶合同收益總額	**8,426,564**	**11,569**	**47,557**	**8,485,690**
確認收益時間				
在特定時間點	**8,426,564**	**—**	**47,557**	**8,474,121**
隨時間確認	**—**	**11,569**	**—**	**11,569**
客戶合同收益總額	**8,426,564**	**11,569**	**47,557**	**8,485,690**

截至2023年12月31日止年度

分部	物業開發	項目管理經營	酒店經營	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
商品或服務類型				
物業銷售	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	18,315,910	—	53,441	18,369,351
隨時間確認	—	13,645	—	13,645
客戶合同收益總額	18,315,910	13,645	53,441	18,382,996

	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
其他收入及收益		
銀行利息收入	**7,680**	11,917
向合營企業及聯營公司收取的管理諮詢服務費	**—**	7,665
政府補貼*	**3,703**	16,023
商業補償金	**6,863**	6,538
出售物業、廠房及設備項目的收益	**—**	5,247
出售附屬公司之收益	**—**	32,638
出售合營企業的收益	**2,909**	—
債務重組收益	**7,416**	3,273
其他	**2,257**	1,790
總計	**30,828**	85,091

* 政府補貼指政府部門授予的無條件現金付款。

5. 除税前虧損

本集團來自持續經營業務的除税前虧損已扣除／(計入)：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
計入銷售成本的已售物業成本	**8,397,566**	16,354,142
就開發中物業確認的減值虧損(計入銷售成本)	**721,460**	605,118
就已竣工待售物業確認的減值虧損(計入銷售成本)	**479,333**	197,168
就貿易應收款項確認的減值虧損*(附註1)*	**608**	—
就其他應收款項確認的減值虧損*(附註1)*	**115,535**	299
就應收關聯公司款項確認的減值虧損*(附註1)*	**212,807**	—
附屬公司破產重組之虧損*(附註1)*	**245,697**	—
物業、廠房及設備折舊	**33,675**	31,889
其他無形資產攤銷	**3,357**	3,665
使用權資產折舊	**12,914**	7,612
與短期租賃有關的開支	**1,547**	2,257
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	**144,574**	171,326
養老金計劃供款及社會福利	**10,693**	13,363
減：撥充至開發中待售物業的金額	**(21,471)**	(28,237)
	133,796	156,452

附註1：該等項目計入綜合損益表中的「其他開支」。

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	2024年 ***人民幣千元***	2023年 *人民幣千元*
銀行貸款及其他借款以及優先票據利息	**440,026**	815,348
租賃負債利息	**284**	785
計入合同負債的預售按金的利息	**183,509**	858,180
利息開支總額	**623,819**	1,674,313
減：資本化利息	**(298,409)**	(1,411,937)
	325,410	262,376

本集團一般借款的資本化利息乃按合資格資產的開支以約6.46%（2023年：7.91%）的年資本化比率計算。

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅。截至2024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（除西藏陸地實業有限公司（「**西藏陸地**」）外）於本年度須按25%的稅率繳納中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）。截至2024年12月31日止年度，西藏陸地享受15%的優惠企業所得稅率。

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

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
即期稅項：		
中國企業所得稅	**139,941**	380,582
中國土地增值稅	**51,295**	462,537
遞延稅項	**429,935**	37,086
年內稅項支出總額	**621,171**	880,205

8. 股息

董事會決定不宣派截至2024年12月31日止年度的股息(2023年：無)。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按照母公司普通股權持有人應佔年內虧損及年內已發行1,026,945,000股(2023年：1,026,945,000股)普通股加權平均數計算。

由於截至2024年及2023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2024年及2023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：

	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
盈利		
母公司普通股權益持有人應佔虧損，用以計算每股基本及攤薄虧損	**(2,084,744)**	(1,319,083)

	股份數量	
	2024年	2023年
股份		
已發行普通股加權平均數，用以計算每股基本及攤薄虧損	**1,026,945,000**	1,026,945,000

10. 貿易應收款項

	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應收款項	**31,964**	41,332
減：貿易應收款項減值撥備	**(608)**	—
	31,356	41,332

於報告期末，按交付物業或開單日期及銷售日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
1年以下	**31,356**	36,034
超過1年	**608**	5,298
總計	**31,964**	41,332

11. 貿易應付款項及應付票據

於各報告期末的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
1年以下	**1,900,684**	4,584,071
超過1年	**2,948,452**	929,246
	4,849,136	5,513,317

貿易應付款項為無抵押及不計息，一般基於工程進度結算。

12. 計息銀行及其他借款

	2024年12月31日			2023年12月31日		
	實際利率			實際利率		
	(%)	**到期日**	***人民幣千元***	(%)	到期日	*人民幣千元*
即期						
長期銀行貸款即期部分－有抵押	**2.39–9.17**	**2025年**	**23,157**	4.51–9.13	2024年	1,178,166
長期銀行貸款即期部分－有抵押	**4.7–5.12**	**應要求**	**638,751**	4–5.12	應要求	886,711
長期其他貸款的即期部分－有抵押	**9.93**	**2025年**	**341,394**	10.06–11.5	2024年	1,123,130
長期其他貸款的即期部分－有抵押	**11.5–11.88**	**應要求**	**890,738**	11.88	應要求	896,140
即期總額			**1,894,040**			4,084,147
非即期						
銀行貸款－有抵押	**4.07–4.93**	**2026–2035**	**2,059,726**	4.70–8.41	2025–2035	1,954,641
其他貸款－有抵押	**8.58–10.1**	**2026–2027**	**367,974**	8.27–9.93	2025–2026	186,709
非即期總額			**2,427,700**			2,141,350
總計			**4,321,740**			6,225,497

銀行及其他借款

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
分析為：		
應於一年內或按要求償還	**1,894,040**	4,084,147
應於第二年償還	**15,329**	403,441
應於三至五年內償還(包括首尾兩年)	**1,029,174**	170,584
應於五年後償還	**1,383,197**	1,567,325
	4,321,740	6,225,497

13. 優先票據

	原貨幣本金 *(千美元)*	合約利率 *(%)*	到期日	**2024年** **12月31日** *人民幣千元*	2023年 12月31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	**21,321**	21,007
2023年到期之優先票據(「**2023年票據I**」)	119,430	12	2023年6月	**851,619**	839,097
即期總額				**872,940**	860,104

於2024年及2023年12月31日，本集團的優先票據已違約及須按要求償還。

業務回顧

2024年在行業深度調整的浪潮下，本集團也難以置身事外，業績雖伴有潮起潮落，但卻也來之不易，展現了全員員工在逆境中的頑強韌性，同時我們成功將約91萬平方米(「**平方米**」)的物業交付到業主手中，這一成果也是對生產體系及項目團隊全員辛勤付出的有力見證；另一方面，投、融、財及法務團隊在克服重難點項目；「楠苑」系的誕生也標誌著本集團在產品迭代升級過程中翻開了嶄新的篇章。

2024年的奮鬥歷程絕非坦途，最終取得的成績距離預期也有差距，但公司在面對各種衝擊時始終保持韌性，本集團仍然展現出了生命力和適應能力，對全體員工在過去一年的辛勤付出與努力致以衷心的肯定與讚譽。

展望

2025年我們本集團核心詞「清尾」「減負」與「煥新」。

第一，清尾。行業無可辯駁地進入了去庫存時代，庫存壓力是本集團必須面對的挑戰，持續探索有效地去庫存策略仍然是2025年最為重要的課題。

第二，減負。本集團的土地儲備量，但也受困於諸多因素暫時無法有效地轉化為生產資源。努力借助於政策盤活資產，進而達到優化債務結構、增加資金流動性。

第三，煥新。我們仍然要將對品質的不懈追求堅定不移地延續到2025年，品質也將繼續作為引擎，作為推動公司從求存再度到謀興的核心動力貫穿始終。

物業發展

合約銷售

於本年度，本集團的合約銷售金額達到人民幣3,727百萬元，較截至2023年12月31日止年度同比下降53%，乃由於本年度中國行業普遍持續低迷。

於本年度，合約銷售總建築面積(「**建築面積**」)約為0.58百萬平方米，較截至2023年12月31日止年度約1.1百萬平方米相比，減少約47%。截至2024年12月31日止年度，合約平均售價(「**平均售價**」)約為每平方米人民幣6,481元，而截至2023年12月31日止年度為每平方米人民幣7,202元。

京津冀地區、華中地區、成渝經濟帶及四川省、粵港澳大灣區貢獻的合約銷售分別佔本集團2024年合約銷售總額的2%、4%、84%及1%。

下表載列於2024年本集團合約銷售額的區域分佈詳情。

	合約銷售的建築面積	合約銷售	合約平均售價	合約銷售的百分比
	(平方米)	*(人民幣千元)*	*(人民幣／平方米)*	*(%)*
京津冀地區	13,577	8,484	6,249	2%
華中地區	32,485	14,668	4,515	4%
成渝經濟帶及四川省	448,131	310,831	6,936	84%
粵港澳大灣區	6,827	4,330	6,342	1%
其他地區(1)	73,981	34,347	4,643	9%
總計	575,001	372,660	6,481	100%

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，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2023年12月31日止年度約人民幣18,316百萬元減少54%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣8,427百萬元，佔本集團總收益的98%。本集團的經確認物業銷售平均售價由截至2023年12月31日止年度約為每平方米人民幣7,244元減少至本年度約為每平方米人民幣6,876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*
	2024年	2023年	**2024年**	2023年	**2024年**	2023年	**2024年**	2023年
京津冀地區	**18,414**	271,571	**0.2%**	1.5%	**2,293**	43,370	**8,031**	6,262
華中地區	**346,568**	116,130	**4.1%**	0.6%	**114,950**	22,732	**3,015**	5,109
成渝經濟帶及四川省	**5,462,278**	17,140,938	**64.8%**	93.6%	**713,178**	2,346,193	**7,659**	7,306
粵港澳大灣區	**14,794**	613,665	**0.2%**	3.4%	**3,206**	79,039	**4,614**	7,764
其他地區	**2,584,510**	173,606	**30.7%**	0.9%	**391,963**	36,971	**6,594**	4,696
總計	**8,426,564**	18,315,910	**100%**	100%	**1,225,590**	2,528,305	**6,876**	7,244

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*
	2024年	2023年	**2024年**	2023年	**2024年**	2023年	**2024年**	2023年
住宅	**7,137,030**	16,964,912	**84.7%**	92.6%	**995,857**	2,286,029	**7,167**	7,421
商業	**1,061,159**	1,052,290	**12.6%**	5.7%	**89,254**	88,725	**11,889**	11,860
停車場	**228,375**	298,708	**2.7%**	1.6%	**140,478**	153,551	**1,626**	1,945
總計	**8,426,564**	18,315,910	**100.0%**	100.0%	**1,225,589**	2,528,305	**6,876**	7,244

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，按成本與可變現淨值的較低者列賬。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2024年12月31日，本集團擁有價值人民幣3,530百萬元的已竣工待售物業，較2023年12月31日的人民幣5,846百萬元減少40%。該減少主要由於物業銷售低迷。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)與可變現淨值的較低者列賬。於物業竣工時，該等物業會結轉至已竣工待售物業。

於2024年12月31日，本集團擁有價值人民幣10,647百萬元的開發中物業，較2023年12月31日的人民幣15,302百萬元減少了30%，乃由於本集團經考慮當前行業環境後，對開發新項目採取了更審慎的態度。

物業投資

商業物業經營

本集團商業物業經營收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣111百萬元減少22%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣86百萬元，主要由於國內宏觀經濟低迷導致出租率下降，租金降低。

投資物業

於2024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291,394平方米。在本集團此類投資物業組合中，總建築面積約為221,796平方米的投資物業已開始租賃。

土地儲備

於2024年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積約為8,187,585平方米。下表載列於2024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	95%	商業／停車場／其他	20,534	2030年12月31日	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25日	13,520	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	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	27,400	2022年5月20日	10,372	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	99%	住宅／停車場／附屬設施／其他	40,372	2021年11月10日	16,620	重慶市巴南區界石組團N分區N23/03號
5	樂山青江蘭台	樂山	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	50,000	2020年12月25日	7,469	四川省樂山市市中區太白路1065號、市中區瑞晗路533號
6	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12月9日	44,973	四川省成都市新津縣花源鎮柳河村2組、楊柳村2、5、6組
7	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30日	22,507	四川省成都市新津縣花源鎮楊柳村2、3組
8	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28日	13,055	四川省成都市致力路、致興二路
9	成都蘭台府	成都	99%	住宅／停車場／其他	40,897	2020年10月30日	13,681	四川省成都市郫都區紅光鎮國甯西路1555號
10	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12日	16,823	四川省成都市仁壽縣仁壽大道大眾4S店斜對面
11	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31日	32,816	四川省眉山市彭山區濱江大道
12	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31日	95,441	四川省攀枝花市花城新區幹壩塘片區
13	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24日	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
14	西昌領地.凱旋國際公館	西昌	82%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	33,287	2017年1月31日	917	四川省西昌市航天大道東延線五段599號
15	西昌領地錦繡蘭台	西昌	96%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	62,578	2027年12月31日	115,969	四川省西昌西部新城，臨中航東路
16	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31日	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

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
17	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31日	92,378	新疆維吾爾族自治區烏魯木齊市水磨溝區紅光山路以南
18	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15日	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
19	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	2027年12月31日	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)
20	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30日	1,856	河北省承德市雙灤區雙塔山鎮元寶山
21	承德蘭台府 · 沄上&錦園	承德	50%	住宅／商業／附屬設施／其他	62,969	2024年12月31日	70,868	河北省承德市雙灤區雙塔山鎮大元寶山四財溝B
22	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4月1日	6,833	河北省承德市雙灤區元寶山
23	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22日	125	吉林省長春市淨月開發區新城西街
24	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31日	35,463	河南省鄭州市滎陽市京城路與工業東路交叉口西北側
25	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31日	19,139	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
26	駐馬店皇家蘭台一期	駐馬店	69%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	182,936	2021年12月31日	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
27	駐馬店皇家蘭台二期	駐馬店	69%	住宅／停車場／附屬設施／其他	70,590	2030年12月31日	200,882	河南省駐馬店市張台路與建設大道交叉口東北側
28	駐馬店皇家蘭台三期	駐馬店	69%	住宅／停車場／附屬設施／其他	75,863	2030年12月31日	50,811	河南省駐馬店市李莊路與春柳路交叉口西南側
29	駐馬店皇家蘭台四期	駐馬店	69%	住宅／停車場／附屬設施／其他	168,489	2027年12月31日	253,504	河南省駐馬店市銅山大道與建設大道交叉口東北角
30	駐馬店皇家蘭台五期	駐馬店	69%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	156,270	2030年12月31日	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
31	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28日	11,581	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
32	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7月14日	8,375	湖北省荊州市荊州區鳳鳴大道66號
33	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5日	1,141	四川省樂山市沐川縣沐源路1589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
34	樂山蘭台府	樂山	59%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	88,108	2021年12月31日	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
35	樂山天嶼	樂山	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施	29,796	2020年3月1日	228	四川省樂山市通江片區翰林路與鳳凰路交匯處
36	樂山瀾山	樂山	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	89,630	2021年10月1日	4,199	四川省樂山市瑞祥路一段881號
37	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17日	884	四川省樂山市市中區牟子鎮桃園新村
38	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27日	24,412	四川省眉山市湖濱路與眉州大道交口西南角
39	眉山凱旋廣場	眉山	78%	住宅／商業／停車場／附屬設施	73,976	2015年5月19日	90	四川省眉山市東坡區蘇源路與東坡大道交叉口東北側
40	眉山花嶼二期	眉山	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	9,102	2020年6月3日	1,629	四川省眉山市蘇源路與崇光街交叉口東南角
41	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30日	183	四川省眉山市東坡區江鄉路與青衣行交叉口東北側
42	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16日	38,856	廣東省汕尾市海豐縣生態科技城KJC-B07地塊
43	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30日	40,229	廣東省惠州市惠城區北站新城金泉路西
44	佛山海納瓏庭	佛山	51%	住宅／商業／停車場／其他	36,943	2017年8月30日	434	廣東省佛山市禪城區南北大湧東側、輕工路北側
45	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1日	75	廣東省南海區大瀝針瀝西廣雲禪炭十字路地段
46	綿陽天嶼	綿陽	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	26,140	2020年3月31日	5,121	四川省쎙릡烄琖刹擂읙祂[illegible]熱萎茉崤鉷衒[illegible]

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
53	雅安蘭台府	雅安	49%	住宅／商業／停車場／附屬設施	43,790	2021年2月2日	19,883	四川省雅安市雨城區安康路6號
54	雅安蘭台府3期	雅安	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	53,520	2021年9月15日	24,597	四川省雅安市雨城區大興區2-12塊地
55	綿陽觀江府	綿陽	100%	住宅／商業／停車場／其他	134,016	2027年12月31日	361,625	四川省綿陽市高新區凝祥寺居委會菩提寺村
56	綿陽領地東原閱城	綿陽	49%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	116,755	2023年6月30日	112,504	四川省綿陽市涪城區青義鎮燈塔社區C宗
57	雅安悅江庭	雅安	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	16,674	2021年10月21日	9,918	四川省雅安市雨城區大興片區
58	西昌天嶼	西昌	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	26,935	2023年1月15日	4,104	四川省西昌市城東川興，臨環海路一段
59	凱裡領地天禦	凱裡	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	251,148	2027年12月31日	644,929	四川省雅安市雨城區大興片區
60	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8月30日	393,882	四川省成都市新都區學院東段600號
61	瀘州蘭台府	瀘州	96%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	52,767	2023年2月28日	42,517	四川省瀘州市沙灣片區長江小學東側
62	成都天府康城(都能)	成都	95%	住宅／商業／停車場／附屬設施	90,121	2028年12月31日	230,170	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
63	成都天府康城(聖域)	成都	95%	商業／停車場／附屬設施／其他	60,638	2028年12月31日	271,425	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
64	成都天府康城(源地)	成都	95%	住宅／商業／停車場／附屬設施	85,773	2028年12月31日	192,988	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
65	烏魯木齊錦尚蘭台	烏魯木齊	60%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	27,059	2024年5月10日	4,611	烏魯木齊市高新區鯉魚山路以東
66	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10日	14,706	烏魯木齊市長春中路主幹道
67	南充金為領地悅城	南充	44%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	90,142	2025年6月30日	151,242	南充市順慶區北部新城金融大道東側地塊二
68	廣元領地城	廣元	96%	住宅／商業／停車場／附屬設施	290,480	2027年12月31日	304,563	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
69	攀枝花如享花城	攀枝花	50%	商業／停車場／附屬設施	10,562	2023年3月31日	26,723	攀枝花市花城新區幹壩塘片區
70	成都領地觀江府	都江堰	86%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	78,475	2024年12月31日	115,897	四川省都江堰市上善東路以東，拜水東路以北
71	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30日	31,835	四川省遂甯經開區遂州北路東側、宏橋東街北側
72	西昌領地觀園	西昌	69%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	90,531	2025年3月30日	64,029	四川省西昌市中心城區城東南片區
73	漯河澧尚蘭台	漯河	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	109,724	2027年12月31日	221,309	河南省漯河市澧河南側，沙澧產業集聚區北側，高鐵橋西側

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
74	成都領地合興麗府蘭台	彭州	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	64,309	2024年1月10日	38,156	四川省彭州市致和鎮清洋村
75	成都湖光合悅	彭州	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施	41,343	2023年11月30日	43,721	四川省彭州市致和街道凱旋大道西側、環湖路一段南側
76	樂山碧桂園領地·棠樾蘭台	樂山	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施	56,197	2024年5月31日	32,679	四川省樂山市中心城區檀木南街南側
77	綿陽領地城	綿陽	35%	住宅／商業／停車場／附屬設施	509,352	2030年1月27日	1,370,337	四川省綿陽市涪城區龍門鎮
78	樂山瀾山悅	樂山	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施	25,560	2023年8月10日	9,761	四川省樂山清江片區長青路北側，瑞祥路西側
79	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30日	110,233	武漢市芳草路
80	綿陽樾園	綿陽	86%	住宅／商業／停車場／附屬設施	36,411	2026年6月1日	71,553	四川省綿陽市科創園區
81	彭州錦繡天宸	成都	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施	23,217	2024年11月30日	15,739	彭州市天彭街道濱河北路東側、牡丹大道北段北側
82	新都悅音閣	成都	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	35,238	2025年3月30日	159,447	新都鎮肖林村
83	峨眉·蓮花湖	樂山	70%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	247,377	2029年9月1日	216,495	四川省峨眉山市勝利鎮十裡村、桂花橋鎮彭桂村
84	西昌南山府	西昌	88%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	66,322	2024年5月30日	35,741	四川省西昌市西郊鄉張家屯村
85	西昌錦繡學府	西昌	88%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	17,393	2026年12月30日	51,758	四川省西昌市西部新城A-14地塊
86	彭州領地楠院	成都	89%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	20,137	2026年6月30日	78,279	彭州市天彭街道經一路北側、景瑞西路東側
	小計				**6,814,265**		**7,538,336**	
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	60%	商業／附屬設施	50,302	2021年1月21日	12,088	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	33%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	170,592	2027年12月31日	88,402	河北省張家口市宣化區沙嶺子鎮
3	雅安天瀾	雅安	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施	15,530	2020年5月29日	3,153	四川省雅安市雨城區城後路
4	雅安天麓灣	雅安	34%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	70,140	2021年12月27日	52,818	四川省雅安市雨城區大興鎮
5	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／其他	31,632	2021年6月4日	2,693	四川省樂山市中區鳳凰路與柏楊路交接處
6	南通龍騰華府	南通	3%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	125,950	2025年12月31日	8,268	江蘇省南通市龍騰路東星湖大道北
7	南充天鏡一區	南充	33%	住宅／停車場／附屬設施	51,155	2030年12月31日	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
8	南充天鏡二區	南充	33%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	45,567	2030年12月31日	35,730	四川省南充市順慶區燕兒窩片區編號2021-b-9
9	張家界新松領地 · 機器人歡樂城	張家界	30%	住宅／商業／停車場／附屬設施	77,783	2027年12月31日	83,622	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
10	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31日	313,773	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)
	小計				910,152		649,250	
	總計				**7,724,417**		**8,187,586**	

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2024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**	
					總計：	**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2023年12月31日止年度約人民幣18,494百萬元減少54%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣8,571百萬元，主要由於行業銷售低迷所致。下表載列所示年度本集團按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	（人民幣千元）	*%*	*（人民幣千元）*	*%*
物業銷售	**8,426,254**	**98.3**	18,315,910	99.0
商業物業經營	**85,786**	**1.0**	110,528	0.6
酒店經營	**47,557**	**0.6**	53,441	0.3
項目管理	**11,569**	**0.1**	13,645	0.1
總計	**8,571,476**	**100**	18,493,524	100

物業銷售

本集團物業銷售收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣18,316百萬元減少54%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣8,426百萬元，主要由於行業低迷所致。

商業物業經營

本集團商業物業經營收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣111百萬元減少22%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣86百萬元，主要由於國內宏觀經濟低迷導致出租率下降，租金降低。

酒店經營

本集團酒店經營收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣53百萬元減少11%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣48百萬元，主要由於宏觀經濟低迷所致。

項目管理

本集團項目管理收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣14百萬元減少15%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣12百萬元，主要由於在管項目減少所致。

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2023年12月31日止年度的約人民幣16,728百萬元減少49%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣8,457百萬元，主要由於收入減少所致。

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114百萬元，而截至2023年12月31日止年度之毛損為人民幣1,766百萬元。

於截至2024年12月31日止年度，本集團的毛利率約為1.3%。

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2023年12月31日止年度約人民幣85百萬元減少64%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣31百萬元，主要由於利息收入減少，向合營企業及聯營公司收取的諮詢費減少及政府補貼的減少。

銷售及推廣開支

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

本集團銷售及推廣開支由截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,013百萬元減少72%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣281百萬元，主要由於銷售減少所致。

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2023年12月31日止年度約人民幣295百萬元減少33%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣198百萬元，主要由於行政人員減少所致。

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2024年12月31日止年度之投資物業公平值虧損約為人民幣399百萬元，而截至2023年12月31日止年度之投資物業的公平值虧損約為人民幣356百萬元。該變動主要是由於國內經濟低迷導致物業租金下降。

其他開支

本集團截至2024年12月31日止年度其他開支總額為人民幣620百萬元(2023年：人民幣40百萬元)，較上一年度增加了人民幣580百萬元。增加主要是因為(1)本年度計提應收款項減值虧損人民幣362百萬元；(2)本年度按照相關會計準則就裁定本集團兩間附屬公司重整(詳情於本公司日期為2024年4月18日、2024年5月8日、2024年5月29日及2024年10月30日的公告披露)錄得損失人民幣246百萬元。本年度應收款項壞賬損失主要是考慮到國內經濟持續低迷，本集團經過謹慎評估後，對於預計無法收回的應收款項計提了減值虧損。

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2023年12月31日止年度的約人民幣262百萬元增加24%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣325百萬元，主要由於本集團若干到借款未能如期償還，導致需要承擔更高金額的應付違約利息。

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

本集團截至2024年12月31日止年度之分佔合營企業利潤約為人民幣28百萬元，而截至2023年12月31日止年度之分佔合營企業利潤約為人民幣12百萬元。該變動主要是由於合營企業經營業績波動。

本集團截至2024年12月31日止年度之分佔聯營公司虧損約為人民幣64百萬元，而截至2023年12月31日止年度之分佔聯營公司虧損約為人民幣3百萬元。該變動主要是由於聯營公司本年經營業績波動所致。

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2023年12月31日止年度約人民幣880百萬元減少29%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣621百萬元，主要由於本年交付低毛利項目，土地增值稅減少所致。

本年度利潤／(虧損)

由於上述原因，本集團截至2024年12月31日止年度之本年度淨虧損約為人民幣2,335百萬元，而截至2023年12月31日止年度之淨虧損約為人民幣986百萬元。

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2024年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣1,480百萬元(2023年12月31日：人民幣2,007百萬元)，已抵押存款約為人民幣51百萬元(2023年12月31日：人民幣96百萬元)以及受限制現金約為人民幣554百萬元(2023年12月31日：人民幣599百萬元)。

債務

於2024年12月31日，本集團債務總額(包括計息銀行及其他借款、優先票據及租賃負債)約為人民幣5,195百萬元(2023年12月31日：約人民幣7,098百萬元)，其中人民幣4,542百萬元按固定利率記賬。

下表載列所示日期本集團債務的組成部分：

	於12月31日	
	2024年	2023年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
非即期		
銀行貸款 — 有抵押	**2,059,726**	1,954,641
其他貸款(1) — 有抵押	**367,974**	186,709
租賃負債的非即期部分	**—**	8,539
即期		
優先票據 — 無抵押	**872,940**	860,104
租賃負債的即期部分	**—**	3,491
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	**661,908**	2,064,877
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	**1,232,132**	2,019,270
債務總額	**5,194,680**	7,097,631

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	
	2024年	2023年
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*
應於一年內或按要求償還	**1,894,040**	4,084,147
應於第二年償還	**15,329**	403,441
應於三至五年內償還（包括首尾兩年）	**1,029,174**	170,584
應於五年後償還	**1,183,197**	1,567,325
總計	**4,321,740**	6,225,497

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2024年12月31日之淨資本負債比率約為21.3倍（2023年12月31日：約為1.87倍）。於2024年12月31日之淨資本負債比率增加主要由於資產淨值減少所致。

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。

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2024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0.04百萬元和人民幣873百萬元，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2024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7,839百萬元（2023年12月31日：約人民幣12,370百萬元）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	
	2024年	2023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	**10,021,238**	11,576,527
就授予關聯方的貸款向銀行及其他機構作出之擔保	**120,000**	120,000
就授予前附屬公司的貸款向銀行及其他機構作出之擔保(2)	**728,882**	—
總計	**10,870,120**	11,696,527

附註：

(1) 本公司控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或本公司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。

(2) 誠如本公司日期分別為2024年4月18日、2024年5月8日、2024年5月29日及2024年10月30日的公告所披露，本公司兩間附屬公司已進入破產程序。該公司已為其銀行貸款及其他貸款提供擔保。

承擔

於2024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10,527百萬元，於2023年12月31日為人民幣12,146百萬元。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2024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，本公司已出售其合營企業以加強其現金流，有關詳情請參閱本公司日期為2024年9月12日的公告。

除所披露者外，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2024年12月31日，本集團擁有585名僱員(2023年12月31日：928名僱員)。截至2024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159百萬元(2023年12月31日：人民幣198百萬元)。

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2024年12月31日後直至本公告日期並無進行任何重大事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)定義下的庫存股份)。截至本年度末，本公司並無持有庫存股份。

末期股息

董事會並不建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：無)。

股東週年大會及暫停辦理股東登記手續

股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於2025年5月30日(星期五)召開及舉行。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。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2025年5月27日(星期二)至2025年5月30日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席將於2025年5月30日(星期五)舉行應屆股東週年大會及於會上投票,所有股份過戶文件連同相關股票必須於2025年5月26日(星期一)下午四時三十分前(香港時間),送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖。

遵守企業管治守則

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

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

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

董事會認為本公司於截至2024年12月31日止年度已採納、應用及遵守企業管治守則,惟企業管治守則守則條文第C.2.1條除外。

遵守證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)作為其董事及本公司有關僱員進行證券交易的行為守則。向本公司所有董事及有關僱員作出具體詢問後，他們均確認，截至2024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2024年12月31日止年度，就本公司所知，並無任何董事或有關僱員未遵守標準守則的任何事宜。

審核委員會審閱本公告

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即羅瑩女士、張光虎先生及方敏先生。審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度之年度業績。審核委員會與本公司的管理層亦已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論與風險管理、內部控制及財務報告有關的事宜。審核委員會已就審閱本集團截至2024年12月31日止年度之年度業績與本公司管理層達成協議。

本公告所載本集團截至2024年12月31日止年度之綜合損益及全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註之數據已由本公司核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「**信永中和**」)核對，與本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務報表所載金額一致。信永中和就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此，信永中和並無就本公告發表核證聲明。

下文為本公司核數師信永中和之獨立核數師報告摘錄：

不發表意見

我們不對　貴集團的綜合財務報表發表意見。如本報告「*不發表意見之基準*」部分所述，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2024年12月31日止年度，　貴集團錄得虧損淨額人民幣2,334,805,000元及經營現金流出淨額。於2024年12月31日，(i)　貴集團的銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣5,194,680,000元，其中人民幣2,766,980,000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874,662,000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872,940,000元；及(iii)若干計息銀行及其他借款的本金總額人民幣1,529,489,000元尚未按其預定還款日期償還。此外，於2024年12月31日及於批准此等綜合財務報表當日，　貴集團因各種原因而被多方起訴，詳情載於該等綜合財務報表附註2.1。該等事件及狀況表明存在重大不明朗因素可能對　貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。儘管上文所述，該等綜合財務報表乃由　貴公司董事按持續經營基準編製，其有效性取決於該等綜合財務報表附註2.1所載　貴集團為緩解流動資金壓力及改善財務表現而實施的各項計劃及措施能否取得成功，而該等計劃及措施存在多種不確定性。

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　貴集團未能實現該等綜合財務報表附註2.1所述的擬定計劃及措施，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　貴集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表。

刊發年度業績及年報

本年度業績公告於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.leading-group.com)公佈。本公司截至2024年12月31日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候刊載於上述網站。

承董事會命
領地控股集團有限公司
董事長
劉玉輝

香港，2025年3月28日

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