领地 | LEADING
健康生活更美好

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

2024

年度報告

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	32
企業管治報告	38
董事會報告	60
獨立核數師報告	75
綜合損益及全面收益表	78
綜合財務狀況表	79
綜合權益變動表	81
綜合現金流量表	83
財務報表附註	85
五年財務摘要	181

董事會

執行董事

劉玉輝先生*(董事長)*
羅昌林先生

獨立非執行董事

羅瑩女士
梁運星女士*(於2024年11月21日辭任)*
張光虎先生*(於2025年2月14日獲委任)*
方敏先生

公司秘書

甄凱寧女士*(於2024年7月30日獲委任)*
蘇永俊先生
(於2024年2月23日獲委任及於2024年7月30日辭任)
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
甄凱寧女士*(於2024年7月30日獲委任)*
蘇永俊先生
(於2024年2月23日獲委任及於2024年7月30日辭任)
鄧景賢女士*(於2024年2月23日辭任)*

審核委員會

張光虎先生*(主席)*
梁運星女士*(於2024年11月21日辭任)*
羅瑩女士
方敏先生

薪酬委員會

羅瑩女士*(主席)*
張光虎先生*(於2025年2月14日獲委任)*
梁運星女士*(於2024年11月21日辭任)*
劉玉輝先生

提名委員會

劉玉輝先生*(主席)*
羅瑩女士
張光虎先生*(於2025年2月14日獲委任)*
梁運星女士*(於2024年11月21日辭任)*

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

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
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2025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及其控制的投資控股公司，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》
「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
「庫存股份」	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
「本年度」	指	截至2024年12月31日止年度
「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
「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

回顧2024整年的行業進程：開局單月業績規模就創下近年來新低，二季度尾聲才逐漸局部回暖，卻在傳統淡季的三季度末迎來了全年政策面的「重磅級轉折」，四季度市場成交規模也有了較為顯著的積極反饋。就本年度行業發展趨勢來看，成交端已然進入了築底週期，預計全年商品房銷售金額將在9.6萬億元左右，來年需求大概率也能夠維持在10萬億規模。

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，作為推動本集團從求存再度到謀興的核心動力貫穿始終。

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。

管理層討論與分析

物業發展

合約銷售

於本年度，本集團的合約銷售金額達到人民幣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 *(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	13,577	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、市中區瑞哈路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

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	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
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

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
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

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
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灘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	四川省綿陽市城南新區紅橋路2號
47	綿陽蘭台府	綿陽	61%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	56,060	2020年8月20日	8,382	四川省綿陽市綿陽市游仙區三星路94號
48	南充蘭台府	南充	99%	住宅／停車場／附屬設施／其他	59,774	2022年4月20日	64,666	四川省南充市順慶區茂源南路118號
49	南充天嶼	南充	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	25,053	2020年11月17日	14,993	四川省南充市順慶區金魚嶺路561號
50	雅安雲璟	雅安	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施	30,184	2020年11月6日	10,453	四川省雅安市雨城區大興鎮
51	雅安觀江府	雅安	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施	39,149	2020年11月23日	13,927	四川省雅安市雨城區大興鎮前進村
52	雅安天嶼	雅安	53%	住宅／商業／停車場／附屬設施	18,253	2019年9月12日	7,714	四川省雅安市雨城區雅州大道
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

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
60	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**	

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	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
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；及(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	**1,383,197**	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	**9,995,233**	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	**10,844,115**	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、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

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

於本年度，本公司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日後直至本報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。

執行董事

劉玉輝先生，52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。有關劉浩威先生的進一步資料，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，52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，41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十一年的經驗。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)。自2024年5月起，擔任成都富鼎鑫瑞科技股份有限公司副總經理，負責公司投資業務。

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。

張光虎先生，51歲，於2025年2月14日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

張先生於財務、會計及稅務方面擁有約30年經驗，亦於法律實務方面擁有豐富經驗。1995年9月至2005年5月，張先生先後在不同建築及房地產公司擔任會計、主管會計及財務經理。2005年6月至2006年8月，張先生擔任四川萬豪稅務師事務所稅務規劃師。2006年9月至2013年6月，張先生擔任信永中和會計師事務所項目經理，主要負責為上市公司提供審計、盡職調查及內部控制服務。2013年7月至2014年11月，張先生擔任四川聖樺集團有限公司財務經理，主要負責財務及會計管理。2014年12月至2017年7月，張先生擔任巴中市巴山生態牧業科技股份有限公司（新三板上市公司，股份代號：872245）副總經理，主要負責財務管理及內部監控。2017年8月至2018年6月，張先生擔任四川達爾志信息技術有限公司副總經理，主要負責財務管理。2018年7月至今，張先生歷任四川普聯律師事務所及北京市惠誠（成都）律師事務所執業律師。2021年9月至今，張先生亦擔任北京長財管理諮詢集團有限公司兼職財務顧問。

1995年，張先生於中華人民共和國西南財經大學取得會計本科學位。彼亦為中國註冊會計師（現為非執業會員），目前持有中國律師執業證書。

方敏先生，53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，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，32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。

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。

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。

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2024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2024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2024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2024年12月31日止年度及直至本年報日期，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
獨立非執行董事	
張光虎先生 *(於2025年2月14日獲委任)*	A
羅瑩女士	A
梁運星女士 *(於2024年11月21日辭任)*	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

張光虎先生於2025年2月14日獲委任，並於2025年2月12日獲得法律意見，確認其了解擔任本公司董事的責任。

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

董事各自的簡歷資料載於本年報第32頁至第37頁。除已披露祀韱藜燲蠋㕙噭ゃ刓磨膠辂尉咠臩迾鎣麒（甄包括財務、業務、親屬或其他重大關係）。

梁運星女士已於2024年11月21日辭任獨立非執行董事。於梁女士辭任後，由於缺乏合適人選，本公慎躠能符合上市規則第3.10、3.21、3.25及3.27A條的規定。本公慌姙秦墫爸巉栞澅2025年2月14日委任張光虎仲泵蔞⺈眊鉛庋劉㕙儜
本公慎墫臧剟　駉摳獿鱱皞鴮3.10、3.21、3.25及3.27A條的規定。

本公慎墫霏巘璸翸　畱鍪差蘊栺蟶璕摳獿鱱皞鴮3.13條規定發出之年度獨立身份書面確認書。本公慌惘為各獨立非執行董事均具獨立性。

董事長及首席執行官

本公慎蘊栺甋磡艑薺鍪差氟ぱ閨 A 慀蕬鬃嶂耟。有關扯鵫消腲綾暨酰濧「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
議，暐並在會議召開前天向董事發出董事會會議通知，暐以使所有董事都有機會參加。

截至2024年12月31日止年度，董事會舉行了8次董事會會議及1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2024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2024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2024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2024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2024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)*	8/8	不適用	2/2	2/2	1/1
羅昌林先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
張光虎先生*(於2025年2月14日獲委任)*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
羅瑩女士	8/8	3/3	2/2	2/2	1/1
梁運星女士*(於2024年11月21日辭任)*	7/8	2/3	2/2	2/2	1/1
方敏先生	7/8	3/3	不適用	不適用	1/1

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。

審核委員會

本集團已於2020年11月16日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及企業管治守則之守則條文D.3制訂書面職權範圍。審核委員會現由三名成員組成，即張光虎先生、羅瑩女士及方敏先生，彼等均為獨立非執行董事。張光虎先生為審核委員會主席，亦是具備適當專業資格的獨立非執行董事。梁運星女士已於2024年11月21日辭任審核委員會主席，而張光虎先生已於2025年2月14日獲委任為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審閱及監督本集團財務申報流程及內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責。

截至2024年12月31日止年度，審核委員會曾舉行3次會議。審核委員會於截至2024年12月31日止年度的工作包括但不限於(i)審閱2023年年度業績及2023年年度報告、2024年中期業績及2024年中期報告；(ii)審閱審核及審閱核數師報告；(iii)檢討本集團風險管理及內部控制系統的有效性；(iv)檢討持續關連交易；(v)考慮重新委任本公司外聘核數師；(vi)檢討本集團會計及財務報告職能的資源；(vii)考慮變更外聘核數師及(viii)檢討本公司內部審核職能的有效性。

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論審計、內部控制、風險管理及財務申報事宜，當中包括審閱本公司截至2024年12月31日止年度的經審核年度綜合財務報表。審核委員會認為編製有關財務報表符合適用的會計準則規定，並已作出適當的披露。

薪酬委員會

本集團已於2020年11月16日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及企業管治守則之守則條文E.1制訂書面職權範圍。薪酬委員會現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、羅瑩女士及張光虎先生。羅瑩女士為薪酬委員會主席。梁運星女士已於2024年11月21日辭任薪酬委員會成員，而張光虎先生已於2025年2月14日獲委任為薪酬委員會成員。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)訂立與檢討有關本公司董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及檢討就制訂有關薪酬政策所設立正式和透明的程序，並就此向董事會提供建議；(ii)擬定各執行董事及高級管理成員的具體薪酬待遇條款；(iii)檢討非執行董事的薪酬並建議董事會批准；(iv)參考董事不時議決的公司目標和宗旨，檢討及批准績效薪酬；及(v)根據上市規則第17章審閱及／或批准有關股份計劃的事宜。

截至2024年12月31日止年度，薪酬委員會曾舉行2次會議。薪酬委員會於截至2024年12月31日止年度所做的工作包括但不限於(i)討論及確定2024年度執行董事及高級管理層的薪酬調整；及(ii)檢討2024年度獨立非執行董事的薪酬並建議董事會批准。

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。提名委員會現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、羅瑩女士及張光虎先生。劉玉輝先生為提名委員會主席。梁運星女士已於2024年11月21日辭任提名委員會成員，而張光虎先生已於2025年2月14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2024年12月31日止年度，提名委員會曾舉行2次會議。提名委員會於截至2024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。現屆董事會已包含一名女性成員。考慮到本集團主要從事物業開發行業，而僱員以男性為主，董事會認為已達致性別多元化。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：4名董事
女：1名董事

年齡組
40–50：1名董事
51–60：4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：2名董事
與本公司業務相關的經驗：2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2024年12月31日，本集團共有585名僱員，男女僱員（包括高級管理層）比例約為52:48（於2023年12月31日：55:45）。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2024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2024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2024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30頁至31頁「管理層討論與分析 — 僱員及薪酬政策」一節。

核數師薪酬

安永會計師事務所已自2024年12月6日起辭任本公司核數師。信永中和(香港)會計師事務所有限公司已自2024年12月6日起獲委任為本公司核數師。應付信永中和(香港)會計師事務所有限公司就本集團截至2024年12月31日止年度財務業績提供核數服務的薪酬為人民幣1,700,000元。應付信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)就編製本集團截至2024年12月31日止年度環境、社會及管治報告提供非核數服務的薪酬為人民幣28,200元。

問責及核數

董事承認他們有編製截至2024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75頁至第77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。

下文為本公司核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司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。

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。

董事知悉上文摘錄的審核事宜(「**審核事宜**」)。鑒於該等情況，董事已採取多項計劃及措施(「**計劃和措施**」)改善　貴集團的流動資金及財務狀況，包括以下各項：(i)　貴集團一直積極與　貴集團現有貸款人磋商，尋求重續或延期償還　貴集團的銀行及其他借款；(ii)　貴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)　貴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)　貴集團已制定業務策略計劃，著重加快物業銷售；(v)　貴集團已實施措施，加快收回未付銷售所得款項，有效控制成本及開支；(vi)　貴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)　貴集團一直積極尋求解決　貴集團未決訴訟的方案。

經考慮到上述計劃和措施以及管理層編製的　貴集團自2024年12月31　　霰　　31

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

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2024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。

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。蘇先生已辭任本公司公司秘書，自2024年7月30日起生效；而甄凱寧女士(「**甄女士**」)已獲委任為本公司公司秘書，自2024年7月30日起生效。甄女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司的高級經理，於上市公司企業管治及公司秘書常規方面擁有逾15年的經驗。甄女士擁有澳洲蒙納士大學商業(銀行和金融)學士學位及香港城市大學專業會計與企業管治碩士學位，彼是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甄女士於本公司的主要聯絡人。

甄女士已確認，根據上市規則第3.29條規定，彼於截至2024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

於2024年5月30日之股東週年大會上，本公司已通過修訂組織章程細則之決議案，旨在（其中包括）：(i)更新組織章程細則，使其符合與擴大無紙化上市制度及上市發行人以電子方式發佈公司通訊有關的最新監管規定，以及自2023年12月31日生效的上市規則相關修訂；及(ii)就整理目的令組織章程細則修訂更符合上市規則及開曼群島適用法例。有關詳情，請參閱本公司日期分別為2024年3月28日及2024年4月25日的公告及通函。

於截至2024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2024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2024年12月31日止年度之業績載於本年報第78頁的綜合損益及全面收益表內。

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181頁至第182頁。

物業、廠房及設備

本集團於截至2024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2024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

本集團及本公司截至2024年12月31日止年度之儲備變動詳情以及本公司於2024年12月31日可供分派予股東之儲備載於本報告第81至第82頁及第180頁。

借款及優先票據

本集團截至2024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2024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。本集團無預定分派率。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2024年12月31日止年度的末期股息。

截至2024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2025年5月30日(星期五)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，期間不會辦理任何本公司股份過戶登記。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。

主要客戶及供應商

截至2024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0.15%，本集團來自前五大客戶之收益佔年度本集團總收益的0.32%。

截至2024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28.04%，本集團自前五大供應商之採購佔年度本集團總採購額的41.92%。

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2024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2024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。於2024年12月31日，本公司並無庫存股份。

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

獨立非執行董事

張光虎先生*(於2025年2月14日獲委任)*
羅瑩女士
梁運星女士*(於2024年11月21日辭任)*
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，自重續協議日期起計為期三年，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，自委任日期或重續協議日期起計為期三年，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2024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2024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2024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42所載之關連人士交易外，截至2024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2024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2024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2024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42所載之關連人士交易外，截至2024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2024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2024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2024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2024年12月31日止年度，本集團就物業管理服務與領悅服務集團實際交易金額為人民幣56.1百萬元。

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。

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規管該等交易的相關協議制定；及(iii)已超過相應年度上限。

關聯方交易

本集團於截至2024年12月31日止年度的關聯方交易詳情披露於綜合財務報表附註42。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2024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五年零八個月。

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2024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2024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2024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2024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2024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2024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%

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]
蘭添女士[9]	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%
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2024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) 陳驁驁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2024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31頁之管理層討論與分析。

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「與持份者之關係」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2024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2024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2024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2024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。

與持份者之關係

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2024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2024年12月31日止年度期間捐款總計人民幣23,000元（2023年：人民幣2,020,000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2024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2024年12月31日止年度之綜合財務報表已由本公司核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司審核。由於安永會計師事務所未能就截至2024年12月31日止財政年度的審核費用與本公司達成一致並已辭任本公司核數師，故本公司已於2024年12月6日委任信永中和（香港）會計師事務所有限公司為本公司核數師。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年12月6日的公告。於本公司應屆股東週年大會上將提呈決議案重新委聘信永中和（香港）會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

領地控股集團有限公司
董事長
劉玉輝

香港，2025年3月28日

獨立核數師報告

SHINEWING (HK) CPA Limited ( )
17/F., Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road, 311
Causeway Bay, Hong Kong 17

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78至180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2024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及全面收益表、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(包括重大會計政策資料)。

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,[illegible]元,其中人民幣2,[illegible]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[illegible] 2.1

淨額人民幣

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，其可能無法繼續作為持續經營實體經營業務，並須作出調整，將　貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於　貴集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表中。

貴公司董事及管治層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》的公司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。

管治層負責監督　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，並按照協定的委聘條款僅向　閣下(作為整體)出具核數師報告，此外不作其他用途。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，本核數師不可能對該等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佳煌。

其他事項

貴集團截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表已由另一名核數師審核，該核數師於2024年3月28日就該等財務報表發表了不發表意見的意見。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
劉佳煌
執業證書編號：P06623

香港
2025年3月28日

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	5	**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	5	**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	7	**(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	6	**(1,713,634)**	(105,333)
所得稅開支	10	**(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	12		
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	13	**111,246**	144,867
投資物業	16	**3,131,400**	3,530,100
使用權資產	15	**35,185**	48,099
其他無形資產	14	**16,217**	19,034
於合營企業的投資	17	**127,867**	397,117
於聯營公司的投資	18	**40,172**	104,603
遞延稅項資產	19	**277,597**	779,512
其他非流動資產	26	**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	21	**10,647,204**	15,301,782
已竣工待售物業	22	**3,529,663**	5,846,246
貿易應收款項	23	**31,356**	41,332
預付款項、按金及其他應收款項	24	**2,569,981**	4,250,699
應收關聯公司款項	42	**162,881**	813,325
按公平值計入損益之金融資產	20	**—**	900
其他流動資產	25	**63,381**	119,351
可收回稅項		**382,162**	499,478
受限制現金	27	**554,026**	598,800
已抵押存款	27	**51,380**	96,432
現金及現金等價物	27	**874,662**	1,311,364
流動資產總額		**18,866,696**	28,879,709
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	28	**4,849,136**	5,513,317
其他應付款項及應計費用	29	**3,345,942**	3,767,586
計息銀行及其他借款	31	**1,894,040**	4,084,147
優先票據	32	**872,940**	860,104
合同負債	30	**6,622,889**	11,887,470
租賃負債	15	**—**	3,491
應付關聯公司款項	42	**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

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
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	*31*	**2,427,700**	2,141,350
租賃負債	*15*	**—**	8,539
遞延稅項負債	*19*	**424,398**	452,687
非流動負債總額		**2,852,098**	2,602,576
資產淨值		**161,953**	2,634,883
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	*33*	**8,670**	8,670
儲備	*34*	**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

劉玉輝先生
董事

羅昌林先生
董事

綜合權益變動表

截至2024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)*	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2024年1月1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
年內全面虧損總額	–	–	–	–	–	(2,084,744)	–	(2,084,744)	(250,061)	(2,334,805)
附屬公司破產重組*(附註39)*	–	–	–	–	–	–	–	–	(95,813)	(95,813)
附屬公司非控股股東撤回注資*(附註40(b))*	–	–	–	–	–	–	–	–	(31,500)	(31,500)
收購於附屬公司的額外權益*(附註38)*	–	–	–	5,224	–	–	–	5,224	(13,724)	(8,500)
向非控股股東宣派分派	–	–	–	–	–	–	–	–	(2,312)	(2,312)
劃撥至法定盈餘儲備	–	–	–	–	190,277	(190,277)	–	–	–	–
於2024年12月31日	8,670	1,279,392*	3,527,224*	(83,574)*	1,286,909*	(5,845,815)*	16,771*	189,577	(27,624)	161,953

	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)*	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*(附註40(a))*	–	–	–	–	(18,435)	–	–	(18,435)	(99,033)	(117,468)
收購於附屬公司的額外權益 *(附註38)*	–	–	–	(137,798)	–	–	–	(137,798)	77,895	(59,903)
附屬公司非控股股東撤回注資 *(附註40(b))*	–	–	–	–	–	–	–	–	(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	(295,988)	–	–	–	–
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

* 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180,907,000元(2023年:人民幣2,260,427,000元)。

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
經營活動		
除稅前虧損	**(1,713,634)**	(105,333)
已就下列項目作出調整：		
物業、廠房及設備項目折舊	**33,675**	31,889
使用權資產折舊	**12,914**	7,612
其他無形資產攤銷	**3,357**	3,665
財務成本	**325,410**	262,376
出售物業、廠房及設備項目的收益	**—**	(5,247)
分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損	**35,549**	(9,571)
債務重組收益	**(7,416)**	(3,273)
出售合營企業收益	**(2,909)**	—
出售附屬公司之收益	**—**	(32,638)
附屬公司破產重組虧損	**245,697**	—
政府補貼	**(3,703)**	(16,023)
匯兌虧損淨額	**12,836**	14,286
就開發中物業確認的減值虧損	**721,460**	605,118
就已竣工待售物業確認的減值虧損	**479,333**	197,168
就貿易應收款項確認的減值虧損淨額	**608**	—
就其他應收款項確認之減值虧損淨額	**115,535**	299
就應收關聯公司款項確認的減值虧損淨額	**212,807**	—
投資物業公平值變動	**398,700**	355,900
財務擔保合同撥備	**26,005**	—
利息收入	**(7,680)**	(11,917)
	888,544	1,294,311
開發中物業及已竣工待售物業之減少	**4,462,192**	10,238,067
其他流動資產之減少	**55,970**	604,399
應收關聯公司款項之減少	**—**	527
受限制現金之減少	**95,850**	335,484
已抵押存款之減少	**45,052**	30,245
貿易應收款項減少／(增加)	**9,368**	(20,647)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)	**586,607**	(3,008,968)
貿易應付款項及應付票據之減少	**(74,836)**	(868,244)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加	**(226,242)**	2,796,907
合同負債之減少	**(5,973,932)**	(10,718,947)
應付關聯公司款項增加／(減少)	**9,540**	(128,843)
經營活動(所用)／所得現金	**(121,887)**	554,291
已收利息	**7,680**	11,917
已付稅項	**(57,211)**	(348,679)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	**(171,418)**	217,529

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
投資活動		
出售物業、廠房及設備項目所得款項	**—**	6,416
購買物業、廠房及設備項目	**(3)**	(14,050)
購買無形資產	**(540)**	(1,911)
收購附屬公司	**11,498**	—
出售附屬公司	**—**	(266,206)
附屬公司破產重組	**(118,592)**	—
出售合營企業所得款項	**196,320**	—
已收合營企業股息	**103,962**	—
結算上年度收購附屬公司之應付代價	**(81,379)**	—
出售以公平值計入損益的金融資產	**900**	2,100
向關聯公司墊款	**(30,065)**	(461,853)
關聯公司還款	**467,703**	1,039,223
第三方還款	**981,091**	1,300,750
投資活動所得現金流量淨額	**1,530,895**	1,604,469
融資活動		
非控股股東注資	**—**	2,650
非控股權益附屬公司資本減少	**(31,500)**	(221,737)
從非控股權益收購額外權益	**(8,500)**	—
向第三方還款	**(461,933)**	(671,710)
(向關聯公司還款)／關聯公司墊款	**(469,683)**	94,589
計息銀行及其他借款之所得款項	**—**	15,000
償還計息銀行及其他借款	**(602,196)**	(1,755,205)
向本公司非控股股東支付之股息	**(2,312)**	(35,000)
已收政府補貼	**3,703**	16,023
已付利息	**(211,444)**	(544,323)
租賃負債付款	**(12,314)**	(6,885)
融資活動所用現金流量淨額	**(1,796,179)**	(3,106,598)
現金及現金等價物減少淨額	**(436,702)**	(1,284,600)
年初現金及現金等價物	**1,311,364**	2,595,964
年末現金及現金等價物	**874,662**	1,311,364

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% (2023年：100.00%)	投資控股
Du Neng Investment Limited	英屬維爾京群島	50美元	100.00% (2023年：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% (2023年：100.00%)	投資控股
Du Neng Capital Limited	香港	10,000港元	100.00% (2023年：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
成都璽達企業管理集團有限公司	中華人民共和國(「中國」)／中國內地	200,000,000美元	100.00% (2023年：100.00%)	投資控股
成都恒禧企業管理諮詢有限公司	中國／中國內地	人民幣1,500,000,000元	100.00% (2023年：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% (2023年：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% (2023年：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% (2023年：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	49.50% (2023年：49.50%)	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% (2023年：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% (2023年：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% (2023年：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	99.01% (2023年：99.01%)	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	50.49% (2023年：50.49%)	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% (2023年：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	99.00% (2023年：99.00%)	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% (2023年：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60,975,000元	99.03% (2023年：99.03%)	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	99.28% (2023年：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% (2023年：70.00%)	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	50.49% (2023年：50.49%)	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% (2023年：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% (2023年：100.00%)	物業開發
四川長壽坊房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣10,800,000元	80.00% (2023年：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% (2023年：100.00%)	物業開發
西昌領創房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	94% (2023年：0%)	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
西昌源地房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	94% (2023年：0%)	物業開發
西昌領源房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣21,280,000元	89% (2023年：0%)	物業開發
仁壽源地房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣54,824,600元	95% (2023年：87%)	物業開發
眉山都能房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣54,824,600元	95% (2023年：87%)	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。

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

該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元及經營現金流出淨額。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日及於該等綜合財務報表獲批准之日,本集團一直且正在被多方因不同原因起訴。

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,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

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

(vii) 本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方案。

經考慮到上述計劃及措施以及管理層編製的本集團自2024年12月31日起不少於12個月的現金流量預測後，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，加快收回未付銷售所得款項，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。

2.1 編製基準(續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團截至2024年12月31日止年度的財務報表。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 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涵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。

應用國際財務報告準則第16號（修訂本）售後租回的租賃負債的影響

該修訂本為符合國際財務報告準則第15號客戶合同收益中作為銷售入賬的售後租回交易增設後續計量規定。該修訂本要求賣方承租人釐定「租賃付款」或「經修訂租賃付款」，以使賣方承租人不會確認與賣方承租人保留的使用權相關的收益或虧損。

應用該修訂本對本集團綜合財務報表並無重大影響。

2.2 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

應用經修訂國際財務報告準則(續)

應用國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)供應商融資安排的影響

該等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。

應用該修訂本對本集團綜合財務報表並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露[3]
國際財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露[3]
國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性[1]
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂[2]
國際財務報告準則會計準則(修訂本)	國際財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷[2]
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的資產出售或注資[4]
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約[2]

1. 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。
2. 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。
3. 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。
4. 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

2.3 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。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債按本集團採用權益會計法計算的應佔資產淨值減任何減值虧損計入該等綜合財務狀況表。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。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團對聯營公司或合營企業的投資。

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。

2.3 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。

2.3 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其投資物業及股權投資。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。

2.3 重大會計政策(續)

公平值計量(續)

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

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。

2.3 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。

2.3 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33.33%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。

2.3 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。

2.3 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。

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。

2.3 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	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。

2.3 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。

2.3 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。

2.3 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)。

2.3 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

2.3 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、應付關聯公司款項、優先票據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、應付關聯公司款項及借款)

於初始確認後，貿易及其他應付款項、應付關聯公司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。實際利率攤銷計入綜合損益表的財務成本。

2.3 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平值確認。

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。

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綜合損益表確認。

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。

2.3 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。

2.3 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。

就計量以公平值模式計量的投資物業遞延稅項而言，該等物業之賬面值視為通過出售全數收回，除非此假設遭推翻。倘投資物業可予折舊且於以透過時間流逝而非出售耗用投資物業所包含絕大部分經濟利益為目的之業務模式持有，則可推翻此項假設，惟永久業權土地除外，有關土地一向被推定為可通過出售全數收回。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據國際會計準則第12號所載的上述一般原則計量(即根據將如何收回有關物業的預期方式)。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先確定減稅是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

2.3 重大會計政策(續)

所得稅(續)

就租賃負債應佔稅項扣減的租賃交易而言，本集團分別對使用權資產及租賃負債應用國際會計準則第12號的規定。由於應用首次確認豁免，不會確認於首次確認使用權資產與租賃負債的相關暫時差額。由重新計量租賃負債及毋須初步確認豁免的租賃修改，導致的使用權資產及租賃負債賬面值後續修訂產生的暫時差額於重新計量或修訂日期確認。

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綜合損益表。

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。

2.3 重大會計政策(續)

收益確認(續)

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。

完成達成履約責任的進度乃按輸入法計量，即根據本集團為履行履約責任的付出或輸入相比履行有關履約責任的預期輸入總額而確認收益，其最能說明本集團於轉讓貨品或服務控制權的表現。

酒店運營

酒店收入於提供服務及將承諾的貨品轉讓給客戶時確認。

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。

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。

2.3 重大會計政策(續)

合同成本

取得合同的增量成本

取得合同的增量成本是指本集團為取得與客戶的合同而產生的成本，倘未取得該合同，則不會產生該等成本。

倘預期可收回有關成本(代理佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產，隨後按與向客戶轉讓有關該資產之貨品或服務一致的系統基準於損益攤銷。

履行合同之成本

本集團於其物業開發業務中產生履行合同之成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下全部標準後將該等成本確認為資產：

- 有關成本與本集團可明確識別之合同或預期訂立之合同有直接關係；
- 有關成本令本集團將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- 有關成本預期可收回。

隨後按與向客戶轉讓有關該資產之貨品或服務一致的系統基準於損益攤銷。該資產須進行減值審閱。

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積金計劃。供款乃按僱員基本薪金的某個百分比作出，並根據強積金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。強積金計劃之資產由獨立管理之基金與本集團之資產分開持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃供款時全數歸屬僱員。

2.3 重大會計政策(續)

僱員福利(續)

***養老金計劃*(續)**

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(「中央養老金計劃」,連同強積金計劃統稱「定額供款計劃」)。該等附屬公司須按彼等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綜合損益表扣除。

本集團向定額供款計劃之供款全數及即時歸屬僱員。因此,(i)截至2024年12月31日止年度,並無沒收定額供款計劃項下的供款;及(ii)於2024年12月31日,並無已沒收供款可供本集團減低定額供款計劃的現有供款水平。

借款成本

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。

外幣

該等財務報表以人民幣呈列,而人民幣乃屬本公司的功能貨幣。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)。

2.3 重大會計政策(續)

外幣(續)

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。

若干海外附屬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匯兌波動儲備累計金額於綜合損益表中予以確認。

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，管理層亦作出對財務報表中已確認金額影響至為重大的下列判斷：

3. 重大會計判斷與估計(續)

判斷(續)

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本公司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。本公司董事認為，本集團有能力持續經營，而可能導致業務風險及重大不確定性的重大事件或情況，可能個別或共同對本集團持續經營的能力構成重大疑慮，載於綜合財務報表附註2.1。

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。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司管理層已對本集團的投資物業組合進行檢討並總結本集團的投資物業概不屬於以消耗投資物業所產生之大部分經濟收益的模式(而非透過出售)持有。因此，於釐定投資物業之遞延稅項時，本公司管理層已釐定，有關採用公平值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並未被駁回。因此，本集團已就所有投資物業的公平值變動確認企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)之遞延稅項。

3. 重大會計判斷與估計(續)

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。

於2024年12月31日，開發中物業及已竣工待售物業的賬面值分別約為人民幣10,647,204,000元及人民幣3,529,663,000元（2023年：人民幣15,301,782,000元及人民幣5,846,246,000元），已扣除開發中物業及已竣工待售物業的減值虧損分別約人民幣2,165,010,000元及人民幣814,006,000元（2023年：人民幣2,269,530,000元及人民幣242,343,000元）。

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，直至向客戶轉讓物業為止。

3. 重大會計判斷與估計(續)

估計不明朗因素(續)

中國土地增值稅

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。本集團尚未就其所有物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，任何差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

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2024年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣3,131,400,000元(2023年：人民幣3,530,100,000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。

應收附屬公司非控股股東款項、應收關聯方款項及貿易及其他應收款項之減值

應收附屬公司非控股股東款項、應收關聯方款項及貿易及其他應收款項的減值撥備乃基於有關預期信貸虧損的假設。本集團在作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時，會運用判斷，並基於個別應收款項的未償還天數，以及本集團於報告期末的過往經驗及前瞻性資料。該等假設及估計的變動可能對評估結果造成重大影響，且本集團或須於綜合損益表內進行額外的減值扣減。

有關應收附屬公司非控股股東款項、應收關聯方款項及貿易及其他應收款項之減值的詳情披露於附註45。

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，惟不包括銀行利息收入、財務成本以及總辦事處及企業開支。

4. 經營分部資料(續)

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 *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	**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**

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	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

關於主要客戶之資料

於截至2024年及2023年12月31日止年度，概無個別客戶貢獻本集團總收益的10%以上。

地域資料

本集團位於中國內地。本集團的所有外部收益均於中國內地產生。本集團的非流動資產全部位於中國內地。因此，未呈列地域分部資料。

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *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 *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	**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				
於某一時間點	**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**

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				
於某一時間點	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

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：

	2024年 ***人民幣千元***	2023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	**7,839,524**	14,698,528

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

當竣工物業轉讓予客戶時，即客戶獲得竣工物業的控制權且本集團有收取款項的現有權利及很可能收回剩餘代價時，履約義務於某一時點達成。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

當提供服務及已承諾貨品已轉讓予客戶時，履約義務於某一時點達成。在提供服務之前，有時會要求支付短期預付款。

項目管理服務

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。項目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：

	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
預計將確認為收益的金額		
一年內	**6,127,565**	11,051,487
一年後	**495,324**	835,983
總計	**6,622,889**	11,887,470

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。

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合同收益(續)

(b) 履約義務(續)

項目管理服務(續)

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *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*(附註40(a))*	**—**	32,638
出售一間合營企業之收益*(附註17)*	**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。

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)：

	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**	—
附屬公司破產重組虧損*(附註1)*	**245,697**	—
物業、廠房及設備項目折舊	**33,675**	31,889
其他無形資產攤銷	**3,357**	3,665
與短期租賃有關的開支	**1,547**	2,257
財務擔保合同撥備	**26,005**	—
核數師薪酬	**1,700**	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	**144,574**	171,326
養老金計劃供款及社會福利	**10,693**	13,363
減：撥充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」。

7. 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。

8. 董事及最高行政人員薪酬

於本年度，董事及最高行政人員之薪酬乃根據上市規則、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部分披露如下：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
袍金	**518**	706
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	**300**	909
績效獎金*	**56**	159
養老金計劃供款及社會福利	**34**	34
小計	**390**	1,102
袍金及其他酬金總額	**908**	1,808

* 本公司若干執行董事有權獲得與本集團稅後利潤相關的花紅。

(a) 獨立非執行董事

於本年度內，支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
方敏先生	**186**	300
金旭女士*	**—**	94
梁運星女士	**194**	300
羅瑩女士*	**138**	12
總計	**518**	706

* 本公司獨立非執行董事金旭女士於2023年11月17日辭任，羅瑩女士獲委任為金旭女士的繼任人。

於本年度內，概無應付予獨立非執行董事的其他酬金(2023年：無)。

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事及行政總裁

2024年

	袍金 *人民幣千元*	薪金、津貼及實物福利 *人民幣千元*	績效獎金 *人民幣千元*	養老金計劃供款及社會福利 *人民幣千元*	總薪酬 *人民幣千元*
執行董事					
— 劉玉輝先生*(行政總裁)*	**—**	**—**	**—**	**19**	**19**
— 羅昌林先生	**—**	**300**	**56**	**15**	**371**
總計	**—**	**300**	**56**	**34**	**390**

2023年

	袍金 *人民幣千元*	薪金、津貼及實物福利 *人民幣千元*	績效獎金 *人民幣千元*	養老金計劃供款及社會福利 *人民幣千元*	總薪酬 *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

* 侯小萍女士於2023年7月5日辭任。

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(2023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(2023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(2023年：五名)的年內薪酬詳情載列如下：

	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
薪金、津貼及實物福利	**2,111**	2,436
績效獎金	**1,271**	1,507
養老金計劃供款及社會福利	**46**	58
總計	**3,428**	4,001

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	
	2024年	2023年
零至1,000,000港元	**5**	4
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. 所得稅開支

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年及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」）除外）於本年度須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。截至2024年及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、借款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	2023年
	人民幣千元	*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*（附註19）*	**429,935**	37,086
年內所得稅開支總額	**621,171**	880,205

10. 所得稅開支(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：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
除稅前虧損	**(1,713,634)**	(105,333)
按法定所得稅率計算	**(428,409)**	(26,333)
按特定省份或地方部門實施的較低稅率計算	**2,438**	2,574
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損	**8,887**	(2,393)
不可扣稅的費用	**111,743**	107,570
可抵扣暫時差額及尚未確認稅項虧損	**659,141**	451,884
土地增值稅撥備	**51,295**	462,537
土地增值稅之稅收影響	**(12,824)**	(115,634)
撥回過往年度確認的遞延稅項資產	**228,900**	—
以本集團實際稅率計算的稅項開支	**621,171**	880,205

11. 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)。

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(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 *人民幣千元*	2023年 *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

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*
2024年12月31日						
於2024年1月1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)
賬面值	3,577	5,371	29,483	85,095	21,341	144,867
於2024年1月1日，扣除累計折舊	3,577	5,371	29,483	85,095	21,341	144,867
添置	—	3	—	—	—	3
收購附屬公司*(附註37)*	—	51	—	—	—	51
年內計提折舊	(3,177)	(3,109)	(2,623)	(5,301)	(19,465)	(33,675)
於2024年12月31日，扣除累計折舊	400	2,316	26,860	79,794	1,876	111,246
於2024年12月31日：						
成本	56,117	56,701	55,308	111,600	121,068	400,794
累計折舊	(55,717)	(54,385)	(28,448)	(31,806)	(119,192)	(289,548)
賬面值	400	2,316	26,860	79,794	1,876	111,246

13. 物業、廠房及設備(續)

	機動車輛	辦公設備及電子設備	樓宇	酒店物業	租賃裝修	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*
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40)*	(221)	(201)	—	—	—	(422)
出售	(493)	(35)	(641)	—	—	(1,169)
年內計提折舊	(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)
賬面值	3,577	5,371	29,483	85,095	21,341	144,867

於2024年12月31日，本集團總賬面值約人民幣79,794,000元(2023年：人民幣85,095,000元)的若干物業、廠房及設備已質押，作為本集團獲授的銀行及其他借款的擔保(附註31)。

14. 無形資產

	軟件	
	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於1月1日		
成本	**40,322**	38,411
累計攤銷	**(21,288)**	(17,623)
賬面淨值	**19,034**	20,788
於1月1日的成本，扣除累計攤銷	**19,034**	20,788
添置	**540**	1,911
年內計提攤銷	**(3,357)**	(3,665)
於12月31日	**16,217**	19,034
成本	**40,862**	40,322
累計攤銷	**(24,645)**	(21,288)
賬面淨值	**16,217**	19,034

15. 租賃

本集團作為承租人

於兩個年度，本集團均租賃物業作營運用途。租賃合約的固定年期為5年（2023年：5年），並無延期或終止選擇權。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

此外，本集團擁有其酒店主要所在地的租賃土地。本集團乃物業權益（包括相關租賃土地）的登記擁有人。就收購物業權益已預先支付一次性款項。

15. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 使用權資產

已確認使用權資產與以下資產類別有關：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
土地使用權	**35,185**	36,699
租賃物業	**—**	11,400
使用權資產總計	**35,185**	48,099

本集團年內使用權資產之賬面值及變動如下：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
土地使用權		
於1月1日之賬面值	**36,699**	38,213
年內計提折舊	**(1,514)**	(1,514)
於12月31日之賬面值	**35,185**	36,699

於2024年12月31日，本集團總賬面值約人民幣35,185,000元 (2023年：人民幣36,699,000元) 的部分土地使用權已質押為本集團獲授銀行及其他借款的抵押品 (附註31)。

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
租賃物業		
於1月1日之賬面值	**11,400**	17,498
年內計提折舊	**(11,400)**	(6,098)
於12月31日之賬面值	**—**	11,400

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：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
租賃負債		
於1月1日之賬面值	**12,030**	18,130
年內確認之利息 *(附註7)*	**284**	785
付款	**(12,314)**	(6,885)
於12月31日之賬面值	**—**	12,030
分析為：		
即期部分	**—**	3,491
非即期部分	**—**	8,539

租賃負債的到期分析披露於財務報表附註45。

(c) 有關租賃於損益確認的數額如下：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
租賃負債利息 *(附註7)*	**284**	785
使用權資產折舊費用 *(附註6)*	**12,914**	7,612
與短期租賃有關的開支 *(附註6)*	**1,547**	2,257
於損益確認的總額	**14,745**	10,654

(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八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。本集團年內確認的租金收入為人民幣85,786,000元 (2023年12月31日：人民幣110,528,000元)，詳情載於財務報表附註5。

於2024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：

	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
一年內	**62,433**	90,136
第二至第五年 (包括首尾兩年)	**187,649**	182,323
五年後	**37,832**	29,488
總計	**287,914**	301,947

16. 投資物業

	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於1月1日之賬面值	**3,530,100**	3,886,000
來自公平值調整的虧損淨額	**(398,700)**	(355,900)
於12月31日之賬面值	**3,131,400**	3,530,100

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2024年12月31日重估為人民幣3,131,400,000元(2023年：人民幣3,530,100,000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。

於2024年12月31日，本集團總賬面值約人民幣2,480,400,000元(2023年：人民幣1,782,820,000元)的若干投資物業已質押，作為本集團獲授的銀行及其他借款的擔保(附註31)。

公平值層級

本集團投資物業之公平值計量層級披露如下：

	於2024年12月31日的公平值計量			
	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*
已竣工商業物業	**—**	**—**	**3,131,400**	**3,131,400**

	於2023年12月31日的公平值計量			
	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*
已竣工商業物業	—	—	3,530,100	3,530,100

17. 於合營企業的投資(續)

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：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
已收股息	**103,962**	—
年內分佔合營企業利潤及虧損	**28,123**	12,200
分佔合營企業全面收益總額	**28,123**	12,200
本集團於合營企業的投資賬面值總額	**127,867**	397,117

18. 於聯營公司的投資

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
分佔資產淨值	**40,172**	104,603

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42。

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：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
年內分佔聯營公司利潤及虧損	**(63,672)**	(2,629)
分佔聯營公司全面虧損總額	**(63,672)**	(2,629)
本集團於聯營公司的投資賬面值	**40,172**	104,603

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40)*	(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日及2024年1月1日	**163,769**	**96,455**	**23,089**	**10,603**	**281,768**	**238,064**	**3,007**	**816,755**
附屬公司破產重組*(附註39)*	**(18,317)**	**—**	**—**	**—**	**(1,323)**	**(24,051)**	**—**	**(43,691)**
遞延稅項於年內損益(扣除)／計入年內損益	**(145,452)**	**(96,455)**	**(11,987)**	**(10,603)**	**(225,262)**	**7,885**	**(3,007)**	**(484,881)**
於2024年12月31日之遞延稅項資產總額	**—**	**—**	**11,102**	**—**	**55,183**	**221,898**	**—**	**288,183**

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日及2024年1月1日	**477,905**	**12,025**	**489,930**
計入年內損益的遞延稅項	**(42,921)**	**(12,025)**	**(54,946)**
於2024年12月31日之遞延稅項負債總額	**434,984**	**—**	**434,984**

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：

	2024年 *人民幣千元*	2023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	**277,597**	779,512
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	**(424,398)**	(452,687)

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2023年及2024年12月31日，就本集團於中國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2024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)為人民幣零元(2023年：人民幣1,179,901,000元)。

於2024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3,597,148,000元(2023年：人民幣3,122,821,000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，就稅項虧損確認遞延稅項資產人民幣655,076,000元(2024年：無)。由於無法預測未來溢利來源，故並無就餘下稅項虧損約人民幣3,597,148,000元(2023年：人民幣2,467,745,000元)確認遞延稅項資產。

於2024年12月31日，並無就金額約人民幣2,272,197,000元(2023年：人民幣306,286,000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該等可扣減暫時差額。

20. 按公平值計入損益之金融資產

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
非上市基金投資，按公平值	—	900

非上市投資乃屬理財產品，並已於年內贖回。

21. 開發中物業

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
開發中物業成本	**12,812,214**	17,571,312
減值撥備	**(2,165,010)**	(2,269,530)
於年末	**10,647,204**	15,301,782

本集團的開發中物業位於中國的租賃土地。

於2024年12月31日，本集團總賬面值約人民幣5,226,379,000元（2023年：人民幣10,443,346,000元）的若干開發中物業已質押，作為本集團獲授的銀行及其他借款的擔保（附註31）。

開發中物業的減值撥備變動如下：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
於年初	**(2,269,530)**	(2,901,748)
已確認減值虧損	**(721,460)**	(605,118)
轉撥至待售物業之減值虧損*（附註22）*	**592,656**	962,299
物業出售時轉撥至銷售成本	**233,324**	—
出售附屬公司	—	275,037
於年末	**(2,165,010)**	(2,269,530)

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

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
已竣工待售物業成本	**4,343,669**	6,088,589
減值撥備	**(814,006)**	(242,343)
於年末賬面值	**3,529,663**	5,846,246

於2024年12月31日，本集團總賬面值約人民幣17,480,000元（2023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：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
於年初	**(242,343)**	(395,973)
已確認減值虧損	**(479,333)**	(197,168)
轉撥自開發中物業 *(附註21)*	**(592,656)**	(962,299)
物業出售時轉撥至銷售成本	**500,326**	1,312,993
出售附屬公司	**—**	104
於年末	**(814,006)**	(242,343)

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

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *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

貿易應收款項主要為應收租戶租金及應收物業買家購買價款。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 *人民幣千元*	2023年 *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

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。

貿易應收款項的減值撥備變動如下：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
於年初	**—**	—
已確認減值虧損 *(附註6)*	**608**	—
於年末	**608**	—

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
建築成本預付款項	**4,024**	21,844
其他按金	**248,358**	423,803
其他可收回稅項	**806,014**	990,144
予以員工的墊款	**2,325**	6,409
應收附屬公司非控股股東款項	**1,188,864**	2,702,280
應收前附屬公司款項*(附註1)*	**622,318**	—
其他預付款項	**38,409**	64,794
其他應收款項	**21,533**	137,870
減值	**(361,864)**	(96,445)
總計	**2,569,981**	4,250,699

附註1： 該等結餘指該等前附屬公司破產重組前授予成都領源英赫置業有限公司(「成都領源」)及成都潤德英赫置業有限公司(「成都潤德」)的無息貸款，為無抵押及須按要求償還。

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。

按金及其他應收款項的減值撥備變動如下：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
於年初	**96,445**	96,146
已確認減值虧損淨額	**115,535**	299
就應收前附屬公司款項確認的減值虧損，確認為附屬公司破產重組虧損	**149,884**	—
於年末	**361,864**	96,445

25. 其他流動資產

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
遞延代理佣金	**63,381**	119,351

26. 其他非流動資產

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
向中國政府支付的物業開發按金	**16,696**	143,730

27. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
現金及銀行結餘	**1,480,068**	2,006,596
減：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
以人民幣計值	**874,620**	1,311,239
以港幣計值	**4**	4
以美元計值	**35**	117
以澳元計值	**3**	4
	874,662	1,311,364

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2024年12月31日，該等受限制現金為人民幣451,689,000元（2023年：人民幣511,896,000元）。於2024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102,337,000元（2023年：人民幣86,904,000元）。

於2024年12月31日，銀行存款人民幣51,380,000元（2023年：人民幣96,432,000元）已抵押，作為物業買方按揭貸款的擔保。

27. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款(續)

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》，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。

於2024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：

	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。

29. 其他應付款項及應計費用

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
收取承建商之物業開發施工按金	**639,626**	676,161
附屬公司非控股股東墊款 *(附註1)*	**762,665**	1,046,145
維修基金	**43,127**	37,096
第三方墊款 *(附註1)*	**—**	178,453
應付薪金及福利	**33,332**	56,727
稅項及附加費	**192,982**	230,854
就銷售物業收取之按金	**41,521**	58,545
應付利息	**678,457**	356,466
有關收購附屬公司的應付代價	**742,610**	823,989
有關土地收購的應付款項	**158,290**	218,894
應計費用	**—**	7,368
其他	**53,332**	76,888
	3,345,942	3,767,586

附註1： 該等結餘指附屬公司非控股股東及本集團前附屬公司授出的無息貸款，該等貸款為無抵押及須按要求償還。

30. 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
合同負債	**6,622,889**	11,887,470

於2023年1月1日，合同負債為人民幣25,943,890,000元。

合同負債包括預售物業的未履行履約責任。

於2024年12月31日，人民幣6,127,565,000元（2023年：人民幣11,051,487,000元）的合同負債預期將於報告期末起計十二個月內撥入損益。

31. 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 (%)	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	**2.39–9.17**	**2025年**	**23,157**	4.51–9.13	2024年	1,178,166
長期銀行貸款的即期部分 — 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

31. 計息銀行及其他借款(續)

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

於2024年12月31日，若干計息銀行及其他借貸的本金總額人民幣1,529,489,000元(2023年：人民幣1,782,851,000元)尚未按其預定還款日期償還。此外，於2024年12月31日，本集團的若干優先票據出現違約。根據本集團若干貸款協議，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，由於該等交叉違約借款實際上已違約，因此並無計息銀行及其他借款已交叉違約(「交叉違約借款」)。

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	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
物業、廠房及設備	*13*	**79,794**	85,095
土地使用權	*15*	**35,185**	36,699
投資物業	*16*	**2,480,400**	1,782,820
開發中物業	*21*	**5,226,379**	10,443,346
已竣工待售物業	*22*	**17,480**	21,728
		7,839,238	12,369,688

此外，於2024年12月31日，本集團人民幣360,000,000元(2023年：無)的其他借款由前附屬公司持有的開發中物業擔保。

於2024年12月31日，本集團若干銀行及其他借款合共人民幣2,586,487,000元(2023年：人民幣3,626,560,000元)乃以本集團若干附屬公司股權作抵押。

32. 優先票據

	原貨幣本金	合約利率		12月31日	
				2024年	2023年
	千美元	*(%)*	到期日	*人民幣千元*	*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並須按要求償還。

33. 股本

	2024年12月31日	2023年12月31日
	股份數量	
每股面值0.01港元的普通股		
法定股本	**10,000,000,000**	10,000,000,000
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*
列示於綜合財務報表	**8,670**	8,670

34. 儲備

本集團於截至2024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

(i) 於截至2024年12月31日止年度，本集團與多家供應商訂立結算安排，應收附屬公司非控股股東款項及貿易應付款項約人民幣532,326,000元（2023年：零）已被抵銷。

(ii) 截至2024年12月31日止年度，本集團以人民幣70,353,000元（2023年：人民幣24,002,000元）結算貿易應付款項人民幣77,769,000元（2023年：人民幣27,275,000元），並錄得債務重組收益人民幣7,416,000元（2023年：人民幣3,273,000元）。

(b) 融資活動產生之負債變動

	計息銀行及其他借款 *人民幣千元*	應付關聯公司款項 *人民幣千元*	應付第三方款項 *人民幣千元*	優先票據 *人民幣千元*	租賃負債 *人民幣千元*	應付利息 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於2023年1月1日	8,213,107	503,720	1,896,308	845,818	18,130	79,232	11,556,315
融資活動所用現金流量	(1,740,205)	94,589	(671,710)	—	(6,885)	(544,323)	(2,868,534)
年內財務成本	—	—	—	—	785	815,348	816,133
出售附屬公司*(附註40)*	(211,716)	—	—	—	—	(29,480)	(241,196)
非現金變動	(35,689)	—	—	14,286	—	35,689	14,286
於2023年12月31日	**6,225,497**	**598,309**	**1,224,598**	**860,104**	**12,030**	**356,466**	**9,277,004**
融資活動所用現金流量	**(602,196)**	**(469,683)**	**(461,933)**	**—**	**(12,314)**	**(211,444)**	**(1,757,570)**
年內財務成本	**—**	**—**	**—**	**—**	**284**	**440,026**	**440,310**
附屬公司破產重組*(附註39)*	**(1,208,152)**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**(1,208,152)**
非融資活動所得現金流量	**—**	**9,540**	**—**	**—**	**—**	**—**	**9,540**
非現金變動	**(93,409)**	**(34,907)**	**—**	**12,836**	**—**	**93,409**	**(22,071)**
於2024年12月31日	**4,321,740**	**103,259**	**762,665**	**872,940**	**—**	**678,457**	**6,739,061**

(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：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
經營活動	**1,547**	2,257
融資活動	**12,314**	6,885
	13,861	9,142

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	2024年 人民幣千元	2023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)	**9,995,233**	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	(2)	**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	(3)	**728,882**	—

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。

截至2024年12月31日止年度，就向本集團已竣工待售物業買方授出的按揭貸款提供的擔保確認撥備人民幣26,005,000元（2023年：無）。

(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42。

(3) 本集團就銀行授予本集團前附屬公司的銀行融資提供擔保。本公司董事認為擔保合約的公平值於初步確認時並不重大。此外，由於違約風險較低，故於報告期末並無就該擔保合約確認任何撥備。

37. 收購附屬公司

截至2024年12月31日止年度

本集團選擇根據國際財務報告準則第3號應用可選的集中度測試。就本集團釐定所收購的總資產（不包括現金及現金等價物）在實質上所有公平值均集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產的收購事項而言，本集團認為所收購的一系列活動及資產並非一項業務。因此，該等交易作為透過收購附屬公司而收購資產及負債入賬。

在未能滿足集中度測試的情況下，本公司管理層已對持有地塊但於收購日期並無重大進展的從事物業開發的被收購附屬公司進行詳盡評估。因此，所收購的一組活動及資產並非一項業務，而該等交易透過收購附屬公司入賬列作收購資產及負債。

收購附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／登記地點	收購完成時間	所收購股權	總代價
				人民幣千元
西昌領創房地產開發有限公司（「西昌領創」）	中國	2024年4月	94%	359
西昌源地房地產開發有限公司	中國	2024年4月	94%	200
西昌領源房地產開發有限公司	中國	2024年4月	89%	200
				759

37. 收購附屬公司(續)

該等交易按收購資產及負債入賬。於收購日期確認的資產及負債：

	2024年 *人民幣千元*
現金及現金等價物	**11,498**
受限制現金	**51,076**
預付款項、按金及其他應收款項	**80,518**
應收本集團款項	**34,907**
可收回稅項	**20,319**
物業、廠房及設備	**51**
開發中物業	**853,668**
已竣工待售物業	**152,012**
貿易應付款項及應付票據	**(283,109)**
其他應付款項及應計費用	**(394,338)**
合同負債	**(525,843)**
按公平值計量的可識別淨資產總額	**759**
以於聯營公司之權益支付*	**759**

* 年內，本集團進一步收購西昌領創及其附屬公司的94%股權，收購完成後，西昌領創由聯營公司成為本集團的附屬公司。於收購日期，於西昌領創權益人民幣759,000元已被視為代價。

上述收購事項的現金及現金等價物流入淨額：

	2024年 *人民幣千元*
已付現金代價	**—**
減：獲得的現金及現金等價物	**11,498**
	11,498

截至2023年12月31日止年度

於截至2023年12月31日止年度，並無收購附屬公司。

38. 收購於附屬公司的額外權益

截至2024年12月31日止年度

收購非全資附屬公司額外股權的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／登記地點	收購前本集團持有之股權	收購後本集團持有之股權	代價 *人民幣千元*
仁壽源地房地產開發有限公司	中國	87%	95%	3,000
眉山都能房地產開發有限公司	中國	87%	95%	3,000
西昌恒量房地產開發有限公司	中國	80%	99.28%	2,500
				8,500

截至2024年12月31日止年度，該等收購已入賬列作股權交易，而所收購的應佔非控股權益賬面值與已付代價之間的總差額人民幣5,224,000元已直接計入資本儲備。

截至2023年12月31日止年度

本集團以人民幣59,903,000元的代價收購瀘州泛亞房地產開發有限公司（「瀘州泛亞」）的額外45%股權。收購完成後，本集團將持有瀘州泛亞100%股權。

截至2023年12月31日止年度，該收購已入賬列作股權交易，而已付代價與所收購的應佔非控股權益賬面值之間的差額人民幣137,798,000元已直接計入資本儲備。

39. 附屬公司破產重組

截至2024年12月31日止年度，中華人民共和國（中國）法院裁定應若干債權人的申請對成都領源及成都潤德進行破產重組，並已啟動接管程序。本公司董事認為，本集團於裁決後失去對該等附屬公司的控制權，並於其後終止將該等附屬公司綜合入賬。截至該等財務報表獲批准之日，成都領源及成都潤德的破產重組尚未完成。

於終止綜合入賬日期，資產及負債的賬面值如下：

	2024年 *人民幣千元*
終止綜合入賬的資產淨值：	
現金及現金等價物	**118,592**
預付款項、按金及其他應收款項	**119,142**
待售物業	**159,290**
開發中物業	**2,452,975**
遞延稅項資產	**43,691**
可收回稅項	**10,468**
貿易應付款項及應付票據	**(332,712)**
其他應付款項及應計費用	**(368,422)**
應繳稅項	**(180,928)**
計息銀行及其他借款	**(1,208,152)**
應付本集團款項	**(622,318)**
資產淨值	**191,626**
非控股權益	**(95,813)**
對銷應付本集團款項	**622,318**
終止綜合入賬的本集團應佔資產淨值	**718,131**
於成都領源及成都潤德的保留股權	**—**
應收成都領源及成都潤德款項	**472,434**
終止綜合入賬的本集團應佔資產淨值	**(718,131)**
附屬公司破產重組之虧損	**(245,697)**

39. 附屬公司破產重組(續)

有關終止綜合入賬附屬公司之現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	2024年 *人民幣千元*
現金代價	—
終止綜合入賬的現金及現金等價物	**(118,592)**
有關附屬公司破產重組之現金及現金等價物流出淨額	**(118,592)**

40. 出售附屬公司

(a) 出售失去控制權之附屬公司的股權

截至2024年12月31日止年度

於截至2024年12月31日止年度，並無出售附屬公司。

截至2023年12月31日止年度

附屬公司名稱	註冊成立／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%	零	—
				157,992

40. 出售附屬公司(續)

(a) 出售失去控制權之附屬公司的股權(續)

資產及負債於出售日期之賬面值如下：

	2023年 *人民幣千元*
出售下列各項之資產淨值：	
物業、廠房及設備	422
遞延稅項資產	87,221
開發中物業	4,134,445
已竣工待售物業	456,454
可收回稅項	30,722
現金及現金等價物	424,198
預付款項及其他應收款項	2,871,222
貿易應收款項及應收票據	20,182
貿易應付款項及應付票據	(439,469)
合同負債	(3,337,473)
計息銀行及其他借款	(211,716)
應繳稅項	(53,633)
其他應付款項及應計費用	(3,757,890)
資產淨值	224,685
非控股權益	(99,033)
已處置之本集團應佔資產淨值	125,652
持有並歸類為聯營公司之保留股權	298
收取的現金代價	157,992
出售附屬公司之代價總額	158,290
出售附屬公司之收益*(附註6)*	32,638

40. 出售附屬公司(續)

(a) 出售失去控制權之附屬公司的股權(續)

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	2023年 *人民幣千元*
現金代價	157,992
已處置之現金及現金等價物	(424,198)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	(266,206)

(b) 附屬公司非控股股東撤回注資

截至2024年12月31日止年度，若干附屬公司的非控股股東已撤回注資，導致非控股權益減少人民幣31,500,000元(2023年：人民幣1,411,910,000元)，以及現金流出淨額人民幣31,500,000元(2023年：人民幣1,411,910,000元)。

41. 承擔

(a) 本集團於報告期末有以下合約承擔：

	2024年 ***人民幣千元***	2023年 *人民幣千元*
開發中物業	**10,323,696**	11,942,732

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：

	2024年 ***人民幣千元***	2023年 *人民幣千元*
向合營企業注資	**203,309**	203,309

42. 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營業交易如下：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
向控股股東控制的公司支付的物業管理費 *(附註1)*	**56,057**	68,880
來自合營企業及聯營公司的管理諮詢服務收入	**—**	7,665

附註1： 年內，領悅服務集團有限公司(「領悅服務」)及其附屬公司(受控股股東共同控制)向本集團提供物業管理服務。該交易乃根據各方共同協定的條款及條件進行。

該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。

(2) 與關聯方的其他交易

於2024年12月31日，本集團已為合營企業擔保銀行及其他借款，金額達人民幣120,000,000元(2023年12月31日：人民幣120,000,000元)。

(3) 與關聯方的未償還結餘

應收關聯方款項

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
應收關聯方款項	**375,688**	813,325
減值	**(212,807)**	—
	162,881	813,325

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。截至2024年12月31日止年度，就應收關聯方款項確認減值人民幣212,807,000元(2023年：零)。

與關聯方(包括合營企業、聯營公司及受控股股東控制的公司)的結餘為非貿易性質、無抵押、不計息及須按要求償還。

42. 關聯方交易(續)

(3) 與關聯方的未償還結餘(續)

***應收關聯方款項*(續)**

應收關聯方款項的減值虧損撥備變動如下：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
於年初	**—**	—
已確認減值虧損淨額*(附註6)*	**212,807**	—
於年末	**212,807**	—

應付關聯方款項

以下為於報告期末按賬單日期呈列之應付領悅服務款項之賬齡分析。

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
1年以下	**26,657**	16,093
超過1年	**2,451**	6,923
	29,108	23,016

除應付領悅服務款項外，與其他關聯方(包括合營企業及受控股股東控制的公司)的結餘為非貿易性質、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：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
短期僱員福利	**4,255**	6,046
養老金計劃供款	**103**	106
已付主要管理人員的報酬總額	**4,358**	6,152

有關董事薪金的進一步詳情載於本財務報表附註8。

43. 按類別劃分的金融工具

2024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*
其他非流動資產	**16,696**
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	**1,721,534**
貿易應收款項	**31,356**
應收關聯公司款項	**162,881**
受限制現金	**554,026**
已抵押存款	**51,380**
現金及現金等價物	**874,662**
	3,412,535

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	**4,849,136**
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	**3,119,628**
計息銀行及其他借款	**4,321,740**
優先票據	**872,940**
應付關聯公司款項	**103,259**
	13,266,703

43. 按類別劃分的金融工具(續)

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*
其他非流動資產	143,730	—	143,730
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	3,173,917	—	3,173,917
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
	6,178,900	900	6,179,800

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	3,480,005
計息銀行及其他借款	6,225,497
優先票據	860,104
應付關聯公司款項	598,309
	16,677,232

44. 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	
	2024年12月31日	2023年12月31日	**2024年12月31日**	2023年12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
金融負債				
計息銀行及其他借款	**4,321,740**	6,225,497	**4,006,817**	6,167,970
優先票據	**872,940**	860,104	**866,894**	210,823
	5,194,680	7,085,601	**4,873,711**	6,378,793

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。

45. 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、優先票據、應付關聯公司款項、應收關聯公司款項及其他非流動資產。該等金融工具的主要目的是為本集團的經營籌集資金。

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。本集團並無使用衍生金融工具來對沖利率風險。本集團使用浮息銀行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2024年12月31日止年度的除稅後虧損（通過對浮息借款的影響）將增加／減少約人民幣4,893,000元（2023年：人民幣15,052,000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、按金及其他應收款項的金融資產、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，本集團的除稅後虧損（由於貨幣資狎金融資產

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 外幣風險(續)

	利率增加／(減少)	除稅後虧損(增加)／減少
	%	*人民幣千元*
2024年		
倘人民幣兌美元貶值	**(5%)**	**(32,734)**
倘人民幣兌美元升值	**5%**	**32,734**
倘人民幣兌港元貶值	**(5%)**	**—***
倘人民幣兌港元升值	**5%**	**—***
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

* 金額少於人民幣1,000元。

(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個月或整個存續期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%。

45. 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。

2024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*
其他非流動資產	16,696	—	—	—	16,696
貿易應收款項*	—	—	—	31,964	31,964
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產					
—正常**	1,731,755	—	—	—	1,731,755
—可疑**	—	316,083	35,560	—	351,643
應收關聯公司款項					
—正常**	109,204	—	—	—	109,204
—可疑**	—	144,241	122,243	266,484	
受限制現金					
—尚未逾期	554,026	—	—	—	554,026
已抵押存款					
—尚未逾期	51,380	—	—	—	51,380
現金及現金等價物					
—尚未逾期	874,662	—	—	—	874,662
就授予本集團物業購買人的貸款向銀行作出之擔保					
—尚未逾期	9,995,233	—	—	—	9,995,233
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
就授予前附屬公司的貸款向銀行及其他機構作出之擔保					
—可疑**	—	728,882	—	—	728,882
	13,452,956	1,189,206	157,803	31,964	14,831,929

45. 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)**

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*
其他非流動資產	143,730	—	—	—	143,730
貿易應收款項*	—	—	—	41,332	41,332
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產					
—正常**	3,185,283	—	—	—	3,185,283
—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
就授予本集團物業買家的貸款向銀行作出之擔保					
—尚未逾期	11,576,527	—	—	—	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					
—尚未逾期	120,000	—	—	—	120,000
	17,845,461	—	85,079	41,332	17,971,872

* 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、按金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」。

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險

本集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

於各報告期間完結日，以合同約定未折現應付方式為基礎，本集團金融負債及租賃負債的期限如下：

	應要求 *人民幣千元*	小於3個月 *人民幣千元*	3至12個月 *人民幣千元*	超過1年 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*	賬面值 *人民幣千元*
2024年12月31日						
貿易應付款項及應付票據	**3,974,257**	**352**	**36,469**	**838,058**	**4,849,136**	**4,849,136**
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	**3,119,628**	**—**	**—**	**—**	**3,119,628**	**3,119,628**
計息銀行及其他借款	**1,968,978**	**—**	**446,425**	**2,897,768**	**5,313,171**	**4,321,740**
優先票據	**872,940**	**—**	**—**	**—**	**872,940**	**872,940**
應付關聯公司款項	**103,259**	**—**	**—**	**—**	**103,259**	**103,259**
財務擔保合同	**10,844,515**	**—**	**—**	**—**	**10,844,515**	**10,844,515**
	20,883,577	**352**	**482,894**	**3,735,826**	**25,102,649**	**24,111,218**

	應要求 *人民幣千元*	小於3個月 *人民幣千元*	3至12個月 *人民幣千元*	超過1年 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*	賬面值 *人民幣千元*
2023年12月31日						
貿易應付款項及應付票據	4,518,606	400	41,465	952,846	5,513,317	5,513,317
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	3,480,005	—	—	—	3,480,005	3,480,005
計息銀行及其他借款	1,453,851	238,732	2,553,415	2,989,355	7,235,353	6,225,497
優先票據	860,104	—	—	—	860,104	860,104
應付關聯公司款項	598,309	—	—	—	598,309	598,309
租賃負債	558	1,051	2,056	9,228	12,893	12,030
財務擔保合同	11,696,527	—	—	—	11,696,527	11,696,527
	22,607,960	240,183	2,596,936	3,951,429	29,396,508	28,385,789

45. 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：

	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應付款項及應付票據	**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	**4,321,740**	6,225,497
應付關聯公司款項	**103,259**	598,309
優先票據	**872,940**	860,104
租賃負債	**—**	12,030
減：現金及現金等價物	**874,662**	1,311,364
債務淨額	**12,618,355**	15,665,479
母公司擁有人應佔權益	**189,577**	2,269,097
資本及債務淨額	**12,807,932**	17,934,576
資本負債比率	**98.52%**	87.35%

46. 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：

2024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%**	**2,969**	**180,295**

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*
收益	**165,929**
開支總額	**(166,539)**
所得稅開支	**(5,327)**
年內虧損及全面開支總額	**(5,937)**
流動資產	**631,915**
非流動資產	**—**
流動負債	**(271,325)**
經營活動所用現金流量淨額	**(8,770)**
投資活動所得現金流量淨額	**2,218**
現金及現金等價物減少淨額	**(6,552)**

46. 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)

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	非控股權益累計結餘
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*
綿陽鴻遠	50%	44,623	183,264
成都潤德英赫	50%	163,310	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	成都潤德英赫
	人民幣千元	*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	326,620
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)

47. 訴訟

於2024年12月31日及直至綜合財務報表日期，本集團與其業務夥伴就結算逾期或未償還的貿易及其他應付款項、銀行及其他借款存在若干訴訟。

本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方案。本集團有信心能夠達成和解方案，以解決現階段尚不確定結果的索償及爭議。

48. 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：

	2024年 *人民幣千元*	2023年 *人民幣千元*
非流動資產		
於附屬公司之投資	—	35,511
非流動資產總額	—	35,511
流動資產		
現金及現金等價物	**32**	32
預付款項及其他應收款項	**176,920**	149,381
應收附屬公司款項	**235,135**	1,931,757
流動資產總額	**412,087**	2,081,170
流動負債		
優先票據	**872,940**	860,104
其他應付款項及應計費用	**259,630**	154,050
流動負債總額	**1,132,570**	1,014,154
流動(負債)資產淨額	**(720,483)**	1,067,016
資產總值減流動負債	**(720,483)**	1,102,527
資產(負債)淨值	**(720,483)**	1,102,527
權益		
股本	**8,670**	8,670
儲備*(附註)*	**(729,153)**	1,093,857
權益總額	**(720,483)**	1,102,527

48. 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2022年12月31日及2023年1月1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**
年內虧損及全面虧損總額	**—**	**—**	**(1,823,010)**	**(1,823,010)**
於2024年12月31日的結餘	**1,279,392**	**35,511**	**(2,044,056)**	**(729,153)**

49. 財務報表的批准

財務報表已由董事會於2025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				
	2024年	2023年	2022年	2021年	2020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	**8,571,476**	18,493,524	13,978,807	15,054,693	13,158,083
銷售成本	**(8,457,341)**	(16,727,734)	(15,978,385)	(12,146,556)	(9,601,853)
毛利	**114,135**	1,765,790	(1,999,578)	2,908,137	3,556,230
其他收入及收益	**30,828**	85,091	81,138	157,831	74,585
銷售及分銷開支	**(280,609)**	(1,013,184)	(938,068)	(933,430)	(649,740)
行政開支	**(198,462)**	(294,754)	(476,564)	(651,426)	(573,296)
其他開支	**(619,867)**	(39,571)	(111,299)	(62,315)	(22,975)
投資物業公平值虧損淨額	**(398,700)**	(355,900)	(433,816)	2,000	(49,276)
融資成本	**(325,410)**	(262,376)	(459,326)	(295,189)	(306,540)
應佔下列公司利潤及虧損：					
合營企業	**28,123**	12,200	(144,215)	104,945	(29,824)
聯營公司	**(63,672)**	(2,629)	(16,421)	5,597	17,196
持續經營產生的稅前(虧損)／利潤	**(1,713,634)**	(105,333)	(4,498,149)	1,236,150	2,016,360
所得稅開支	**(621,171)**	(880,205)	(599,733)	(599,401)	(955,792)
持續經營產生的年內(虧損)／利潤	**(2,334,805)**	(985,538)	(5,097,882)	636,749	1,060,568
已終止業務的年內利潤	**—**	—	—	—	—
年內(虧損)／利潤	**(2,334,805)**	(985,538)	(5,097,882)	636,749	1,060,568
年內其他全面收入	**—**	—	—	—	—
年內全面(虧損)／收入總額	**(2,334,805)**	(985,538)	(5,097,882)	636,749	1,060,568
歸屬於：					
母公司擁有人	**(2,084,744)**	(1,319,083)	(4,149,888)	488,449	860,311
非控股權益	**(250,061)**	333,545	(947,994)	148,300	200,257
	(2,334,805)	(985,538)	(5,097,882)	636,749	1,060,568
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(2.03)**	人民幣(1.28)	人民幣(4.04)	人民幣0.48	人民幣1.12

綜合財務狀況表

	2024年 *人民幣千元*	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*
資產					
非流動資產	**3,756,380**	5,167,062	6,018,359	6,865,826	7,189,458
流動資產	**18,866,696**	28,879,709	48,005,628	57,568,775	52,883,712
負債					
非流動負債	**2,852,098**	2,602,576	5,091,709	8,633,858	10,939,978
流動負債	**19,609,025**	28,809,312	43,490,538	44,968,715	39,863,120
資產淨值	**161,953**	2,634,883	5,441,740	10,832,028	9,270,072
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	**8,670**	8,670	8,670	8,670	8,446
儲備	**180,907**	2,260,427	3,735,743	7,872,142	7,241,954
	189,577	2,269,097	3,744,413	7,880,812	7,250,400
非控股權益	**(27,624)**	365,786	1,697,327	2,951,216	2,019,672
權益總額	**161,953**	2,634,883	5,441,740	10,832,028	9,270,072