

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



Leading Holdings Group Limited

領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6999)

截至2022年12月31日止年度之 年度業績公告

年度業績及營運概要

- 截至2022年12月31日止年度，合約銷售金額達到人民幣13,721.5百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度，合約銷售建築面積為1.9百萬平方米。
- 截至2022年12月31日止年度，收益達到人民幣13,978.8百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度，毛損達到人民幣1,999.6百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度，歸屬於本公司擁有人的虧損達到人民幣4,149.9百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度，合約平均售價達到每平方米人民幣7,144元。
- 現金及銀行結餘⁽¹⁾達到人民幣3,656.9百萬元。

⁽¹⁾ 現金和銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款和現金及現金等價物

年度業績

領地控股集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2022年12月31日止年度(「本年度」)之綜合年度業績，並附有截至2021年12月31日止年度之比較數字。該等年度業績乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，亦已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------------------------|----|--------------------|-----------------|
| 收益 | 4 | 13,978,807 | 15,054,693 |
| 銷售成本 | | (15,978,385) | (12,146,556) |
| 毛利 | | (1,999,578) | 2,908,137 |
| 其他收入及收益 | 4 | 81,138 | 157,831 |
| 銷售及分銷開支 | | (938,068) | (933,430) |
| 行政開支 | | (476,564) | (651,426) |
| 投資物業公平值(虧損)/收益 | | (433,816) | 2,000 |
| 其他開支 | | (111,299) | (62,315) |
| 財務成本 | 6 | (459,326) | (295,189) |
| 應佔下列公司利潤及虧損： | | | |
| 合營企業 | | (144,215) | 104,945 |
| 聯營公司 | | (16,421) | 5,597 |
| 除稅前(虧損)/利潤 | 5 | (4,498,149) | 1,236,150 |
| 所得稅開支 | 7 | (599,733) | (599,401) |
| 年內(虧損)/利潤 | | <u>(5,097,882)</u> | <u>636,749</u> |
| 歸屬於： | | | |
| 母公司擁有人 | | (4,149,888) | 488,449 |
| 非控股權益 | | (947,994) | 148,300 |
| | | <u>(5,097,882)</u> | <u>636,749</u> |
| 母公司普通股權持有人應佔的每股(虧損)/盈利 | 9 | | |
| 基本及攤薄 | | | |
| 一年內(虧損)/利潤 | | <u>人民幣(4.04)元</u> | <u>人民幣0.48元</u> |

綜合財務狀況表
於2022年12月31日

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 164,297 | 198,947 |
| 投資物業 | | 3,886,000 | 4,337,400 |
| 使用權資產 | | 55,711 | 45,576 |
| 其他無形資產 | | 20,788 | 23,210 |
| 於合營企業的投資 | | 430,517 | 718,626 |
| 於聯營公司的投資 | | 106,934 | 126,962 |
| 遞延稅項資產 | | 1,139,039 | 1,191,999 |
| 其他非流動資產 | | 215,073 | 223,106 |
| | | <u>6,018,359</u> | <u>6,865,826</u> |
| 流動資產 | | | |
| 開發中物業 | | 30,958,611 | 39,768,610 |
| 已竣工待售物業 | | 5,424,853 | 3,792,932 |
| 貿易應收款項 | 10 | 40,867 | 81,089 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 5,489,788 | 5,475,248 |
| 應收關聯公司款項 | | 1,167,790 | 1,650,730 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 3,000 | 5,864 |
| 其他流動資產 | | 723,750 | 851,406 |
| 可收回稅項 | | 540,044 | 719,130 |
| 受限制現金 | | 934,284 | 778,618 |
| 已抵押存款 | | 126,677 | 147,168 |
| 現金及現金等價物 | | 2,595,964 | 4,297,980 |
| | | <u>48,005,628</u> | <u>57,568,775</u> |

| | | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------------|----|-------------------|-------------------|
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項及應付票據 | | 6,816,937 | 8,206,233 |
| 其他應付款項及應計費用 | 11 | 3,888,814 | 4,844,210 |
| 計息銀行及其他借款 | 12 | 3,821,333 | 3,232,482 |
| 優先票據 | 13 | 845,818 | 950,991 |
| 合同負債 | | 25,943,890 | 25,557,106 |
| 租賃負債 | | 6,101 | 2,703 |
| 應付關聯公司款項 | | 503,720 | 525,868 |
| 應繳稅項 | | 1,663,925 | 1,649,122 |
| | | <u>43,490,538</u> | <u>44,968,715</u> |
| 流動負債總額 | | 43,490,538 | 44,968,715 |
| 流動資產淨額 | | 4,515,090 | 12,600,060 |
| 資產總值減流動負債 | | 10,533,449 | 19,465,886 |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借款 | 12 | 4,391,773 | 7,785,172 |
| 租賃負債 | | 12,029 | 3,517 |
| 遞延稅項負債 | | 687,907 | 845,169 |
| | | <u>5,091,709</u> | <u>8,633,858</u> |
| 非流動負債總額 | | 5,091,709 | 8,633,858 |
| 資產淨額 | | 5,441,740 | 10,832,028 |
| 權益 | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | | 8,670 | 8,670 |
| 儲備 | | 3,735,743 | 7,872,142 |
| | | <u>3,744,413</u> | <u>7,880,812</u> |
| 非控股權益 | | 1,697,327 | 2,951,216 |
| 權益總額 | | 5,441,740 | 10,832,028 |

財務報表附註

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：

- 物業發展
- 商業物業投資及經營
- 酒店經營

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

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

2.1 編製基準

此等財務報表乃按照由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定而編製。此等財務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2022年12月31日止年度，本集團錄得截至2022年12月31日止年度淨虧損人民幣5,097,882,000元。於2022年12月31日，本集團的銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣9,058,924,000元，其中人民幣4,667,151,000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2,595,964,000元。於2022年12月31日，本集團未能按預定還款日期償還若干優先票據及若干計息銀行及其他借款的本金總額人民幣155,657,000元，導致若干計息銀行及其他借款發生交叉違約，總額為人民幣237,140,000元。於2022年12月31日後，本集團未能於2023年1月清償該優先票據的利息付款人民幣51,016,000元，導致本金總額人民幣831,782,000元的若干優先票據違約。此外，若干優先票據持有人於2022年9月27日針對本公司提出清盤呈請。

上述情況顯示存在重大不確定因素，對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。有鑒於此等情況，本公司董事已採取多項計劃及措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，包括以下各項：

- (i) 本集團將委任財務顧問協助其整體重組優先票據，以儘快與所有持份者達成共識解決方案；
- (ii) 本集團已就清盤呈請委任法律顧問；
- (iii) 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；
- (iv) 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；
- (v) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，以為償付其現有財務責任及未來經營及資本開支籌資；
- (vi) 本集團已制定業務策略計劃側重於加快物業銷售；

- (vii) 本集團已實施措施，加快收回未付銷售所得款項，有效控制成本及開支；及
- (viii) 本集團將繼續尋求合適的機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自2022年12月31日起十二個月的期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團將有足夠營運資金為其營運注資，並於2022年12月31日起計十二個月內到期時履行其財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製本集團截至2022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上述措施仍存在重大不明朗因素。本集團能否持續經營將取決於本集團透過以下方式產生充足融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功完成優先票據整體重組；
- (ii) 成功解除清盤呈請；
- (iii) 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；
- (iv) 為符合條件的項目開發成功獲得項目開發貸款；
- (v) 在需要時成功獲得額外的新融資來源；
- (vi) 成功落實本集團的業務策略計劃，包括加快物業銷售；
- (vii) 成功落實各項措施，加快未償還銷售款項的回款，有效控制成本及開支；及
- (viii) 於適當時成功出售本集團於項目發展公司之股權。

倘本集團無法持續經營，則可能須作出調整，將資產賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並無反映於綜合財務報表。

綜合賬目基準

此等綜合財務報表乃將本集團截至2022年12月31日止年度之財務報表綜合計算。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能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。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。倘本公司直接或間接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(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)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份重新分類至損益或保留利潤(如適用)，基準與倘本集團已直接出售相關資產或負債所要求者相同。

2.2. 會計政策變動及披露

本集團已於當前年度財務報表中首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

| | |
|-----------------------------|--|
| 國際財務報告準則第3號(修訂本) | 概念框架提述 |
| 國際會計準則第16號(修訂本) | 物業、廠房及設備：擬定使用前的 所得款項 |
| 國際會計準則第37號(修訂本) | 虧損合約—履行合約的成本 |
| 2018–2020年國際財務報告準則之 年度改進 | 國際財務報告準則第1號、國際財務 報告準則第9號(修訂本)、國際財 務報告準則第16號所附的說明性實 例及國際會計準則第41號 |

適用於本集團的經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號(修訂本)以2018年3月發佈的財務報告概念框架(「概念框架」)之提述取代先前財務報表編製及列報框架之提述，並未對其規定進行大幅改動。該修訂本亦對國際財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已前瞻性地將該修訂本應用於2022年1月1日或之後發生之業務合併。由於年內發生的業務合併並無產生該修訂本範圍內的或然資產、負債及或然負債，該修訂本並無對本集團財務狀況和業績造成任何影響。

- (b) 國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時產生的項目的所得款項。相反，實體於損益中確認出售如國際會計準則第2號存貨所界定該等項目的所得款項及生產該等項目的成本。本集團已前瞻性地將該修訂本應用於2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。由於並無出售物業、廠房及設備可供使用前生產的項目，該修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 國際會計準則第37號(修訂本)闡明，為了評估一項合約是否屬於國際會計準則第37號規定的虧損性合約，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)和分配給該合約的與履行合約直接相關的其他成本(如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配，以及合約管理和監察成本)。一般成本和行政成本與合約沒有直接關係，不包括在內，惟根據合約明確應收取該等成本則另作別論。本集團已前瞻性地將該修訂本應用於2022年1月1日尚未履行其所有責任的合約，且概無識別出虧損性合約。因此該修訂本並無對本集團財務狀況或業績造成任何影響。
- (d) *2018 — 2020年國際財務報告準則之年度改進*規定了對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附的說明性實例及國際會計準則第41號作出之修訂。適用於本集團的修訂詳情如下：
- 國際財務報告準則第9號*金融工具*：澄清了在評估新的或經修改的金融負債的條款是否與原金融負債的條款有實質性差異時實體所包含的費用。該等費用只包括借款人和出借人之間支付或收取的費用，包含借款人或出借人代表對方支付或收取的費用。本集團已自2022年1月1日起按前瞻性應用該修訂。由於本集團金融負債於年內概無修訂或交換，該等修訂並無對本集團財務狀況或業績造成任何影響。

3. 經營分部資料

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

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

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

分部資產不包括未分配總部及企業資產，因該等資產乃按組合基準管理。

分部負債不包括未分配總部及企業負債，因該等負債乃按組合基準管理。

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

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

| 截至2021年12月31日止年度 | 商業物業 | | | 合計 人民幣千元 |
|------------------|-------------------|----------------|---------------|-------------------|
| | 物業開發 人民幣千元 | 投資及經營 人民幣千元 | 酒店經營 人民幣千元 | |
| 分部收益： | | | | |
| 銷售予外部客戶 | <u>14,901,045</u> | <u>104,446</u> | <u>49,202</u> | <u>15,054,693</u> |
| 分部業績 | 1,673,304 | 73,513 | 18,585 | 1,765,402 |
| 對賬： | | | | |
| 利息收入 | | | | 28,621 |
| 財務成本 | | | | (295,189) |
| 企業及其他未分配開支 | | | | <u>(262,684)</u> |
| 持續經營業務產生的稅前利潤 | | | | <u>1,236,150</u> |
| 分部資產 | 58,257,837 | 5,996,888 | 132,598 | 64,387,323 |
| 對賬： | | | | |
| 企業及其他未分配資產 | | | | <u>47,278</u> |
| 資產總值 | | | | <u>64,434,601</u> |
| 分部負債 | 49,162,351 | 4,235,211 | 182,625 | 53,580,187 |
| 對賬： | | | | |
| 企業及其他未分配負債 | | | | <u>22,386</u> |
| 負債總額 | | | | <u>53,602,573</u> |

4. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| 客戶合同收益 | | |
| 物業銷售 | 13,835,248 | 14,896,948 |
| 酒店經營 | 28,888 | 49,202 |
| 項目管理 | 11,418 | 4,097 |
| 其他來源收益 | | |
| 投資物業經營租賃的租金收入總額 | <u>103,253</u> | <u>104,446</u> |
| | <u>13,978,807</u> | <u>15,054,693</u> |

客戶合同收益

(a) 分類收益資料

截至2022年12月31日止年度

| 分部 | 物業開發 人民幣千元 | 項目管理 經營 人民幣千元 | 酒店經營 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|---------------|-------------------|---------------------|---------------|-------------------|
| 商品或服務類型 | | | | |
| 物業銷售 | 13,835,248 | — | — | 13,835,248 |
| 酒店經營 | — | — | 28,888 | 28,888 |
| 項目管理服務 | — | 11,418 | — | 11,418 |
| 客戶合同收益總額 | <u>13,835,248</u> | <u>11,418</u> | <u>28,888</u> | <u>13,875,554</u> |
| 確認收益時間 | | | | |
| 在特定時間轉撥之物業的銷售 | 13,430,955 | — | — | 13,430,955 |
| 在一段時間轉撥之物業的銷售 | 404,293 | — | — | 404,293 |
| 在一段時間轉撥之服務 | — | 11,418 | 28,888 | 40,306 |
| 客戶合同收益總額 | <u>13,835,248</u> | <u>11,418</u> | <u>28,888</u> | <u>13,875,554</u> |

截至2021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 | 合計 人民幣千元 |
|----------------|-------------------|---------------------|---------------|-------------------|
| 商品或服務類型 | | | | |
| 物業銷售 | 14,896,948 | — | — | 14,896,948 |
| 酒店經營 | — | — | 49,202 | 49,202 |
| 項目管理服務 | — | 4,097 | — | 4,097 |
| 客戶合同收益總額 | <u>14,896,948</u> | <u>4,097</u> | <u>49,202</u> | <u>14,950,247</u> |
| 確認收益時間 | | | | |
| 在特定時間轉撥之物業的銷售 | 13,145,846 | — | — | 13,145,846 |
| 在一段時間轉撥之物業的銷售 | 1,751,102 | — | — | 1,751,102 |
| 在一段時間轉撥之服務 | — | 4,097 | 49,202 | 53,299 |
| 客戶合同收益總額 | <u>14,896,948</u> | <u>4,097</u> | <u>49,202</u> | <u>14,950,247</u> |

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

| | 2022年 人民幣千元 | 2021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 | <u>11,871,865</u> | <u>9,445,773</u> |

(b) 履約義務

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：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 預計將確認為收益的金額 | | |
| 一年內 | 24,758,347 | 18,703,556 |
| 一年後 | <u>2,893,485</u> | <u>6,791,963</u> |
| | <u>27,651,832</u> | <u>25,495,519</u> |

分配給預計將在一年後確認為收入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入。上述披露的金額不包括受約束的可變代價。

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| 其他收入及收益 | | |
| 銀行利息收入 | 17,396 | 28,621 |
| 來自聯營公司及合營企業的利息收入 | — | 15,512 |
| 第三方利息收入 | 7,895 | 11,337 |
| 向合營企業及聯營公司收取的管理諮詢 服務費 | 7,665 | 9,117 |
| 政府補貼 | 2,542 | 5,232 |
| 商業補償金 | 14,197 | 29,963 |
| 出售物業、廠房及設備項目的收益 | 18,356 | 1,255 |
| 出售投資物業產生的收益 | — | 29,337 |
| 出售附屬公司產生的收益 | — | 8,688 |
| 出售合營企業及聯營公司產生的收益 | 8,822 | — |
| 匯兌差額，淨額 | — | 12,348 |
| 其他 | <u>4,265</u> | <u>6,421</u> |
| | <u>81,138</u> | <u>157,831</u> |

5. 除稅前(虧損)/利潤

本集團持續經營業務產生的稅前利潤經扣除/(計入)下列各項：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 已售物業成本 | 12,673,470 | 12,060,567 |
| 酒店經營成本 | 25,320 | 30,617 |
| 已竣工待售物業的確認減值虧損 | 344,124 | 24,137 |
| 已竣工待售物業的減值虧損撇銷 | (10,927) | (1,699) |
| 就開發中物業確認的減值虧損 | 2,901,748 | — |
| 就其他應收款項確認的減值虧損 | 16,409 | 1,557 |
| 出售投資物業的虧損/(收益) | 6,626 | (29,337) |
| 出售附屬公司的虧損/(收益) | 3,714 | (8,688) |
| 出售合營企業及聯營公司收益 | (8,822) | — |
| 投資物業公平值變動 | 433,816 | (2,000) |
| 物業、廠房及設備項目折舊 | 43,722 | 34,250 |
| 其他無形資產攤銷 | 3,665 | 4,318 |
| 使用權資產攤銷 | 7,936 | 6,218 |
| 出售物業、廠房及設備項目的收益 | (18,356) | (1,255) |
| 未計入租賃負債計量的租賃付款 | 2,257 | 5,735 |
| 核數師薪酬 | 2,800 | 3,800 |
| 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 | 248,760 | 377,695 |
| 養老金計劃供款及社會福利 | 21,346 | 33,859 |

6. 財務成本

財務成本分析如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 銀行貸款及其他貸款的利息 | 1,074,601 | 1,307,897 |
| 租賃負債利息 | 1,084 | 427 |
| 預售按金的利息 | 1,303,954 | 900,683 |
| 非按公平值計入損益之金融負債的利息開支 總額 | 2,379,639 | 2,209,007 |
| 減：資本化利息 | (1,920,313) | (1,913,818) |
| | <u>459,326</u> | <u>295,189</u> |

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅。截至2022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**」)及西藏恒量實業有限公司(「**西藏恒量**」)除外)於本年度須按25%的稅率繳納中國(「**中國**」)企業所得稅。截至2022年12月31日止年度，西藏陸地及西藏恒量享受15%的優惠企業所得稅稅率。

土地增值稅(「土地增值稅」)按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，增值部分即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)。本集團已根據相關中國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。

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 即期稅項： | | |
| 中國企業所得稅 | 408,270 | 554,516 |
| 中國土地增值稅 | 337,576 | 221,277 |
| 遞延稅項 | <u>(146,113)</u> | <u>(176,392)</u> |
| 年內稅項支出總額 | <u>599,733</u> | <u>599,401</u> |

按本公司及其附屬公司所在司法權區法定稅率基於稅前利潤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：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|---------------------|---------------------------|-------------------------|
| 稅前(虧損)/利潤 | <u>(4,498,149)</u> | <u>1,236,150</u> |
| 按法定所得稅率計算 | (1,124,537) | 309,038 |
| 按特定省份或地方部門實施的較低稅率計算 | 2,465 | 4,163 |
| 合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損 | 40,159 | (27,636) |
| 不可抵扣的費用及成本 | 209,712 | 80,707 |
| 過往年度利用的可扣稅暫時差額 | (1,597) | (4,785) |
| 可抵扣的暫時差額及尚未確認稅項虧損 | 1,220,349 | 71,956 |
| 土地增值稅撥備 | 337,576 | 221,277 |
| 土地增值稅之稅收影響 | <u>(84,394)</u> | <u>(55,319)</u> |
| 以本集團實際稅率計算的稅項開支 | <u>599,733</u> | <u>599,401</u> |

綜合財務狀況表內的應繳稅項指：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|---------|------------------|------------------|
| 應繳稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 814,637 | 899,007 |
| 中國土地增值稅 | 849,288 | 750,115 |
| 應繳稅項總額 | <u>1,663,925</u> | <u>1,649,122</u> |

8. 股息

董事會已決議不宣派截至2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：無)。

9. 母公司普通股權持有人應佔的每股盈利

每股基本盈利金額乃按照母公司普通股權持有人應佔年內利潤及年內已發行1,026,945,000股(2021年：1,026,575,890股)普通股加權平均數計算。

由於截至2022年及2021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2022年及2021年12月31日止年度呈列的每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利金額的計算依據如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------|
| 盈利 | | |
| 母公司普通股權持有人應佔(虧損)/利潤， 用以計算每股基本盈利： | <u>(4,149,888)</u> | <u>488,449</u> |

| | 股份數量 | |
|------------------|-----------------------------|----------------------|
| | 2022年 | 2021年 |
| 股份 | | |
| 普通股數量，用以計算每股基本盈利 | <u>1,026,945,000</u> | <u>1,026,575,890</u> |

10. 貿易應收款項

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------|----------------------|----------------|
| 貿易應收款項 | <u>40,867</u> | <u>81,089</u> |

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

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

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------|----------------------|----------------------|
| 1年以下 | 38,766 | 74,775 |
| 超過1年 | <u>2,101</u> | <u>6,314</u> |
| | <u>40,867</u> | <u>81,089</u> |

既未逾期亦未減值的應收款項與大量無近期違約紀錄的多元化客戶相關。

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

11. 貿易應付款項及應付票據

於本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：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 1年以下 | 6,373,813 | 7,644,769 |
| 超過1年 | <u>443,124</u> | <u>561,464</u> |
| | <u>6,816,937</u> | <u>8,206,233</u> |

貿易應付款項為無抵押及不計息，一般基於工程進度結算。

12. 計息銀行及其他借款

| | 2022年12月31日 | | | 2021年12月31日 | | |
|---------------------|-------------|-----------------|------------------|-------------|------------|-------------------|
| | 實際利率 (%) | 到期日 | 人民幣 千元 | 實際利率 (%) | 到期日 | 人民幣 千元 |
| 即期 | | | | | | |
| 長期銀行貸款的即期部分— 有抵押 | 4.78–9.88 | 2023年 | 2,144,621 | 4.78–10.08 | 2022 | 2,083,953 |
| 長期其他貸款的即期部分— 有抵押 | 8.26–13.45 | 2023年/ 按要求償還 | 1,541,712 | 8.79–14.01 | 2022 | 1,148,529 |
| 長期其他貸款的即期部分— 有抵押 | 14.01 | 按要求償還 | 135,000 | | | — |
| | | | <u>3,821,333</u> | | | <u>3,232,482</u> |
| 非即期 | | | | | | |
| 銀行貸款—有抵押 | 5.60–9.88 | 2024–2035年 | 3,156,543 | 4.78–10.08 | 2023–2035年 | 5,454,927 |
| 銀行貸款—無抵押 | | | — | | | — |
| 其他貸款—有抵押 | 8.26–13.45 | 2024–2026年 | 1,235,230 | 8.25–12.61 | 2023–2026年 | 2,120,255 |
| 其他貸款—無抵押 | | | — | 12.46 | 2023–2026年 | 209,990 |
| | | | <u>4,391,773</u> | | | <u>7,785,172</u> |
| | | | <u>8,213,106</u> | | | <u>11,017,654</u> |

銀行及其他借款

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|
| 分析為： | | |
| 應於一年內或按要求償還 | 3,821,333 | 3,232,482 |
| 應於第二年償還 | 2,170,232 | 3,924,755 |
| 應於三至五年內償還(包括首尾兩年) | 1,061,938 | 2,173,379 |
| 應於五年後償還 | <u>1,159,603</u> | <u>1,687,038</u> |
| | <u>8,213,106</u> | <u>11,017,654</u> |

於2022年12月31日，本集團未能按預定還款日期償還計息銀行及其他借款人民幣135,000,000元。

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，於2022年12月31日，本集團的若干優先票據(附註13)及一項計息銀行及其他借款違約，導致本金總額為人民幣237,140,000元的計息銀行及其他借款交叉違約(「交叉違約借款」)，並須按要求償還(倘貸款人要求)。所有交叉違約借款均於本集團於2022年12月31日的綜合財務狀況表的流動負債項下呈列。

13. 優先票據

| | 2022年12月31日 | | | 2021年12月31日 | | | 人民幣 千元 | |
|----------------------------------|-------------|----------|-----------|----------------|----------|-----------------------------------|-----------|-----------------------------------|
| | 原貨幣 本金 | 合約 利率 | 到期日 | 原貨幣 本金 | 合約 利率 | 到期日 | | |
| | 千美元 | (%) | 人民幣 千元 | 千美元 | (%) | | 人民幣 千元 | |
| 2022年到期之優先 票據(「2022年票 據I」) | 2,966 | 12.0 | 2022.6.27 | 20,657 | 150,000 | 12.0 | 2022.6.27 | 950,991 |
| 2023年到期之優先 票據(「2023年票 據I」) | 119,430 | 12.0 | 2023.6.23 | 825,161 | | | — | — |
| 減：即期部分 | | | | <u>845,818</u> | | | | <u>950,991</u> |
| 非即期部分 | | | | <u>—</u> | | | | <u>—</u> |
| | | | | | | 2022年 12月31日 人民幣千元 | | 2021年 12月31日 人民幣千元 |

本集團的優先票據應於以下時限內償還：

一年內償還

845,818

950,991

於2022年12月31日，本公司於2022年6月23日完成2022年票據I的交換要約，導致註銷2022年票據I的本金總額119,430,000美元。而2022年票據I的餘下未償還本金為2,966,000美元，然而，本公司未能支付餘額，導致本金總額2,966,000美元(相當於人民幣20,657,000元)的2022年票據I違約。

於2022年12月31日後，本公司未於寬限期屆滿前支付2023年票據I的利息7,325,000美元(相等於人民幣51,016,000元)，導致本金總額為119,430,000美元(相等於人民幣831,782,000元)的2023年票據I違約。

業務回顧

於本年度，本集團的收益達到人民幣13,978.8百萬元，同比下降7.1%。本集團淨虧損為人民幣5,097.9百萬元，同比下降900.6%。

2022年雖已過去，受整個經濟疲軟的大環境影響，行業幾經波折，預期走低，從業者的奮鬥信心不斷受到各種因素的影響。但本集團始終以拼的姿態、闖的幹勁，團結奮鬥、克服疫情高溫限電等諸多困難。感謝堅守者對公司始終如一的理解與支持。

2023年人們嚮往美好的生活、追求更好的事物的初心仍然沒有變。2023年行業信心是最頂層的指引；市場還需要一定的經濟跟信心修復週期；疫情的影響終將遠去，社會活躍度恢復如前，人們的積極樂觀情緒會逐漸驅逐疫情的陰霾。

「新的組織活力、新的營銷激情、新的運營思路、新的交付擔當」展現2023年新作為。

融合共建、凝聚合力，展現2023年新的組織活力

本集團要建設融合統一、協調運轉的一體化管理體系也將是2023年管理新面貌的重要工作內容。

價值創造、守正創新，展現2023年新的營銷激情

2023年仍是企業「脫困」的關鍵之期，我們在任何時候都應該紮實做好自身業務，等風而來。守正創新、挖掘價值，在瞬息萬變的行業環境下，要具備更敏銳的嗅覺和更迅速地調整能力。

精準運營、創效務實，展現2023年新的運營思路

精準運營，強化自身的「確定性」。2023年我們必須通過加強自身的「確定性」來扭轉節奏緊繃的態勢，必須強調精準運營、強調計劃的嚴肅性，通過深挖項目全週期價值、精準匹配生產節奏，以銷定產、以收定支，以低成本運營促高品質管理，同時以強硬的計劃管理手段，確保生產節奏的穩定性。

以行踐諾，勇擔責任，展現2023年新的交付擔當

精進自身強生產、強工程的能力，提升我們各個專業對於品質的鑽研精神、對於服務的細節把控，房企穩健發展之路，也必然是對品質執著的長遠之路。

前途漫漫也燦燦，越過風浪、春在前方。本集團滿承信心、身負決心、戮力同心，向高質量發展的新徵程，奮進再出發！

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13,721.5百萬元，較截至2021年12月31日止年度同比下降40.4%，這是由於不利的宏觀經濟及新冠病毒疫情的影響。

於本年度，合約銷售總建築面積約為1.9百萬平方米，較截至2021年12月31日止年度約2.7百萬平方米相比，減少約29.5%。截至2022年12月31日止年度，合約平均售價（「平均售價」）約為每平方米人民幣7,144.0元，而截至2021年12月31日止年度為每平方米人民幣8,446.7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2022年合約銷售總額的約1.1%、6.0%、82.1%及3.5%。

下表載列於2022年本集團合約銷售額的區域分佈詳情。

| | 合約銷售的 總建築面積 (平方米) | 合約銷售 (人民幣 千元) | 合約 平均售價 (人民幣/ 平方米) | 佔合約銷售 百分比 (%) |
|---------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| 京津冀地區 | 22,958.4 | 145,667.4 | 6,344.8 | 1.1% |
| 華中地區 | 146,922.0 | 821,913.2 | 5,594.2 | 6.0% |
| 成渝經濟帶及四川省 | 1,533,107.1 | 11,269,869.4 | 7,351.0 | 82.1% |
| 粵港澳大灣區 | 61,894.7 | 473,434.9 | 7,649.0 | 3.5% |
| 其他地區 ⁽¹⁾ | 155,813 | 1,010,585.4 | 6,485.9 | 7.3% |
| 合計 | <u>1,920,695.2</u> | <u>13,721,470.3</u> | <u>7,144.0</u> | <u>100%</u> |

附註：

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

經確認物業銷售收入

本集團物業銷售收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣14,897.0百萬元減少了7.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣13,835.2百萬元，佔本集團總收入的99.0%。本集團的經確認物業銷售平均售價由截至2021年12月31日止年度約為每平方米人民幣7,685元略微增加至本年度約為每平方米人民幣7,770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 銷售收入佔比% | | 經確認總建築面積 | | 經確認平均售價 | |
|---------------|----------------------|----------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| | (人民幣 千元) 2022年 | (人民幣 千元) 2021年 | % 2022年 | % 2021年 | 平方米 2022年 | 平方米 2021年 | 人民幣/ 平方米 2022年 | 人民幣/ 平方米 2021年 |
| 京津冀地區 | 317,825 | 45,778 | 2.3 | 0.3 | 42,222 | 5,193 | 7,528 | 8,815 |
| 華中地區 | 596,742 | 1,818,366 | 4.3 | 12.2 | 87,107 | 273,934 | 6,851 | 6,638 |
| 成渝經濟帶及 四川省 | 11,852,939 | 10,029,128 | 85.7 | 67.3 | 1,518,362 | 1,217,099 | 7,806 | 8,240 |
| 粵港澳大灣區 | 670,797 | 1,608,296 | 4.8 | 10.8 | 61,429 | 208,884 | 10,920 | 7,699 |
| 其他地區 | 396,945 | 1,395,380 | 2.9 | 9.4 | 71,588 | 233,371 | 5,545 | 5,979 |
| 合計 | <u>13,835,248</u> | <u>14,896,948</u> | <u>100.0</u> | <u>100.0</u> | <u>1,780,708</u> | <u>1,938,482</u> | <u>7,770</u> | <u>7,685</u> |

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 銷售收入佔比% | | 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 |
| | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 |
| 住宅 | 12,600,371 | 12,860,469 | 91.1 | 86.3 | 1,528,679 | 1,672,428 | 8,243 | 7,690 |
| 商業 | 877,832 | 1,671,720 | 6.3 | 11.2 | 90,666 | 205,606 | 9,682 | 8,131 |
| 停車場 | 357,045 | 364,759 | 2.6 | 2.4 | 161,363 | 60,448 | 2,213 | 6,034 |
| 合計 | <u>13,835,248</u> | <u>14,896,948</u> | <u>100.0</u> | <u>100.0</u> | <u>1,780,708</u> | <u>1,938,482</u> | <u>7,770</u> | <u>7,685</u> |

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2022年12月31日，本集團擁有價值人民幣5,424.9百萬元的已竣工待售物業，較2021年12月31日的人民幣3,792.9百萬元增加了43.0%。該增加主要是由於本年度物業銷售減少所致。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2022年12月31日，本集團擁有價值人民幣30,958.6百萬元的開發中物業，較2021年12月31日的人民幣39,768.6百萬元減少了22.0%。該減少主要由於本集團在2022年開發的項目數量減少，因為本集團於考慮目前的行業環境後，於開發新項目時採取了更為審慎的態度。

物業投資

商業物業經營

本集團商業物業經營收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣104.4百萬元減少1.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣103.3百萬元，主要由於受新冠病毒疫情復甦的影響，本年度本集團投資物業的出租率減少。

投資物業

於2022年12月31日，本集團擁有8個投資物業，可租賃總建築面積約為292,552.58平方米。在本集團此類投資物業組合中，總建築面積約為212,778.43平方米的8個投資物業已開始租賃。

土地儲備

於2022年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積約為13,603,080平方米。下表載列於2022年12月31日本集團的物業權益摘要：

| 序號 | 項目名稱 | 城市 | 本集團 應佔權益 | 主要規劃用途 | 地盤面積 (平方米) | 實際/預計 竣工日期 | 土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米) | 地址 |
|----------------|---------|----|-------------|---------------------------|---------------|---------------|------------------------------|---------------------------|
| 本集團及其附屬公司開發的物業 | | | | | | | | |
| 1 | 成都一品中心 | 成都 | 100% | 商業/停車場/ 其他 | 20,534 | 2026年2月 | 141,509 | 四川省成都市金牛區茶店子一品天下大街規劃紅線範圍內 |
| 2 | 成都溪山蘭台 | 成都 | 100% | 住宅/停車場/ 附屬設施/其他 | 34,756 | 2021年5月 | 14,677 | 四川省成都市龍泉驛區柏合鎮華信大道988號 |
| 3 | 成都悅中心 | 成都 | 100% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 27,400 | 2022年5月 | 14,319 | 四川省成都市新都區工業大道東段521號 |
| 4 | 重慶領地觀雲府 | 重慶 | 100% | 住宅/停車場/ 附屬設施/其他 | 40,372 | 2021年11月 | 18,254 | 重慶市巴南區界石組團N分區N23/03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 |
|----|-----------------|-----|-------------|---------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 5 | 樂山青江蘭台 | 成都 | 55% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 46,473 | 2019年5月 | 13,122 | 四川省成都市郫縣犀浦鎮恆山大道 中段金犀庭院1-1 |
| 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8月 | 56,093 | 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 | 23,092 | 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 | 14,283 | 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 | 13,681 | 四川省成都市郫都區紅光鎮國寧西 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3月 | 134,305 | 四川省成都市仁壽縣仁壽大道大眾 4S店斜對面 |
| 11 | 彭山觀江府 | 眉山 | 80% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 71,770 | 2023年3月 | 124,512 | 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 | 2022年12月 | 244,873 | 四川省攀枝花市花城新區干壩塘片 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 | 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 | 83% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 33,287 | 2017年1月 | 1,354 | 四川省西昌市航天大道東延線五段 599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 |
|----|-------------|------|-------------|---------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--|
| 15 | 西昌領地錦繡蘭台 | 西昌 | 80% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 62,578 | 2024年5月 | 124,473 | 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 | 2022年6月 | 135,449 | 新疆維吾爾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 | 2022年6月 | 256,986 | 新疆維吾爾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 | 5,376 | 新疆維吾爾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 | 2021年10月 | 41,007 | 新疆維吾爾自治區庫爾勒·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 | 1,856 | 河北省承德市雙溝區雙塔山鎮元寶山 |
| 21 | 承德蘭台府·云上&錦園 | 承德 | 51% | 住宅/商業/ 附屬設施/其他 | 62,969 | 2023年9月 | 70,868 | 河北省承德市雙溝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 | 2022年10月 | 52,466 | 河北省承德市雙溝區元寶山 |
| 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 | 758 | 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 | 43,791 | 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 | 2025年12月 | 136,578 | 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 | 70% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 182,936 | 2021年12月 | 153,022 | 河南省駐馬店市天中山大道與建設 大道交叉口西北側 |
| 27 | 駐馬店皇家蘭台 二期 | 駐馬店 | 70% | 住宅／停車場／ 附屬設施／其他 | 70,590 | 2024年8月 | 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 | 70% | 住宅／停車場／ 附屬設施／其他 | 75,863 | 2025年9月 | 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 | 70% | 住宅／停車場／ 附屬設施／其他 | 168,489 | 2023年11月 | 253,504 | 河南省駐馬店市銅山大道與建設大 道交叉口東北角 |
| 30 | 駐馬店皇家蘭台 五期 | 駐馬店 | 70% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 156,270 | 2023年9月 | 181,271 | 河南省駐馬店市李莊路與春柳路交 叉口東南側，張台路與建設大道 交叉口西北側 |
| 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 | 18,082 | 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8月 | 58,543 | 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 | 1,637 | 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 | 60% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 88,108 | 2021年12月 | 19,008 | 四川省樂山市市中區青江新區三蘇 路和瑞祥路交匯處東側 |
| 35 | 樂山天嶼 | 樂山 | 51% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施 | 29,796 | 2020年3月 | 405 | 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 | 100% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 89,630 | 2021年10月 | 7,654 | 四川省樂山市瑞祥路一段881號 |
| 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 | 2,457 | 四川省樂山市市中區牟子鎮桃園新 村 |
| 38 | 遵義蘭台府 | 遵義 | 55% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 39,759 | 2022年11月 | 130,977 | 貴州省遵義市匯川區上海路和寧波 路交匯處 |
| 39 | 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 | 29,238 | 四川省眉山市湖濱路與眉州大道交 口西南角 |
| 40 | 眉山凱旋廣場 | 眉山 | 79% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施 | 73,976 | 2015年5月 | 233 | 四川省眉山市東坡區蘇源路與東坡 大道交叉口東北側 |
| 41 | 眉山花嶼二期 | 眉山 | 100% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 9,102 | 2020年6月 | 1,699 | 四川省眉山市蘇源路與崇光街交叉 口東南角 |
| 42 | 眉山凱旋國際公 館二期 | 眉山 | 57% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 39,838 | 2019年7月 | 183 | 四川省眉山市東坡區江鄉路與青衣 行交叉口東北側 |
| 43 | 眉山蘭台府 | 眉山 | 55% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 109,814 | 2022年12月 | 58,163 | 四川省眉山市東坡區阜成路與雙鳳 街交叉口西北角 |

| 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 |
|----|--------|----|-------------|---------------------------|---------------|---------------|----------------------------|-----------------------------|
| 44 | 眉山觀江府 | 眉山 | 55% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 65,695 | 2022年4月 | 32,142 | 四川省眉山市濱江大道與齊通路交 叉口西南角 |
| 45 | 海豐天嶼 | 汕尾 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 35,774 | 2023年8月 | 75,450 | 廣東省汕尾市海豐縣生態科技城 KJC-B07地塊 |
| 46 | 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 | 115,945 | 廣東省惠州市惠城區北站新城金泉 路西 |
| 47 | 佛山海納瓏庭 | 佛山 | 51% | 住宅／商業／停 車場／其他 | 36,943 | 2017年8月 | 487 | 廣東省佛山市禪城區南北大湧東 側、輕工路北側 |
| 48 | 佛山海納君庭 | 佛山 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 20,536 | 2017年4月 | 75 | 廣東省南海區大瀝針瀝西廣雲禪炭 十字路地段 |
| 49 | 佛山海納公館 | 佛山 | 51% | 住宅／商業／停 車場／其他 | 46,812 | 2014年12月 | 1,186 | 廣東省佛山市南海區裡水大道中5 號 |
| 50 | 佛山海納豪庭 | 佛山 | 51% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 37,276 | 2016年1月 | 100 | 廣東省佛山市南海區裡水鎮裡水大 道中139號 |
| 51 | 佛山海納豪苑 | 佛山 | 51% | 住宅／商業／停 車場／其他 | 21,192 | 2017年3月 | 49 | 廣東省佛山市南海區裡水鎮甘蕉村 建星村民小組地段 |
| 52 | 綿陽天嶼 | 綿陽 | 65% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 26,140 | 2020年3月 | 5,121 | 四川省綿陽市城南新區紅橋路2號 |
| 53 | 綿陽蘭台府 | 綿陽 | 62% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 56,060 | 2020年8月 | 11,567 | 四川省綿陽市遊仙區三星路94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 |
|----|----------|----|-------------|---------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|-------------------------|
| 54 | 南充蘭台府 | 南充 | 100% | 住宅／停車場／ 附屬設施／其他 | 59,774 | 2022年4月 | 141,817 | 四川省南充市順慶區茂源南路118號 |
| 55 | 南充天嶼 | 南充 | 51% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 25,053 | 2020年11月 | 15,086 | 四川省南充市順慶區金魚嶺路561號 |
| 56 | 雅安雲璟 | 雅安 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 30,184 | 2020年11月 | 10,453 | 四川省雅安市雨城區大興鎮 |
| 57 | 雅安觀江府 | 雅安 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 39,149 | 2020年11月 | 18,184 | 四川省雅安市雨城區大興鎮前進村 |
| 58 | 雅安天嶼 | 雅安 | 53% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 18,253 | 2019年9月 | 8,385 | 四川省雅安市雨城區雅州大道 |
| 59 | 雅安蘭台府 | 雅安 | 51% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 43,790 | 2021年2月 | 22,993 | 四川省雅安市雨城區安康路6號 |
| 60 | 雅安蘭台府3期 | 雅安 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 53,520 | 2021年9月 | 31,982 | 四川省雅安市雨城區大興區2-12塊地 |
| 61 | 綿陽觀江府 | 綿陽 | 100% | 住宅／商業／停 車場／其他 | 134,016 | 2025年8月 | 423,482 | 四川省綿陽市高新區凝祥寺居委會 菩提寺村 |
| 62 | 綿陽領地東原閩城 | 綿陽 | 50% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 116,755 | 2023年6月 | 332,597 | 四川省綿陽市涪城區青義鎮燈塔社 區C宗 |
| 63 | 雅安悅江庭 | 雅安 | 51% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 16,674 | 2021年10月 | 19,276 | 四川省雅安市雨城區大興片區 |
| 64 | 西昌天嶼 | 西昌 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 26,935 | 2022年11月 | 112,331 | 四川省西昌市城東川興，臨環海路 一段 |

| 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 |
|----|----------------|------|-------------|---------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------------------|
| 65 | 凱裡領地天御 | 凱裡 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 251,148 | 2025年5月 | 805,068 | 四川省雅安市雨城區大興片區 |
| 66 | 成都新都悅府 | 成都 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 310,866 | 2024年11月 | 582,496 | 四川省成都市新都區學院東段600號 |
| 67 | 瀘州蘭台府 | 瀘州 | 54% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 52,767 | 2022年11月 | 180,443 | 四川省瀘州市沙灣片區長江小學東側 |
| 68 | 成都天府康城(都 能) | 成都 | 91% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 90,121 | 2025年3月 | 230,170 | 仁壽縣視高鎮環湖東路東側 |
| 69 | 成都天府康城(聖 域) | 成都 | 100% | 商業／停車場／ 附屬設施／其他 | 60,638 | 2028年6月 | 271,425 | 仁壽縣視高鎮環湖東路東側 |
| 70 | 成都天府康城(源 地) | 成都 | 91% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 85,773 | 2022年9月 | 356,594 | 仁壽縣視高鎮環湖東路東側 |
| 71 | 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 | 2022年10月 | 69,802 | 烏魯木齊市高新區鯉魚山路以東 |
| 72 | 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 | 2022年12月 | 108,083 | 烏魯木齊市長春中路主幹道 |
| 73 | 宜賓觀江府 | 宜賓 | 55% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 132,479 | 2025年1月 | 434,985 | 宜賓市臨港經濟技術開發區 |
| 74 | 南充金為領地悅 城 | 南充 | 45% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 90,142 | 2024年8月 | 278,066 | 南充市順慶區北部新城金融大道東側地塊二 |

| 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 |
|----|--------------------|-----|-------------|---------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|---|
| 75 | 廣元領地城 | 廣元 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 290,480 | 2024年12月 | 585,499 | 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 |
| 76 | 攀枝花如享花城 | 攀枝花 | 51% | 商業／停車場／ 附屬設施 | 10,562 | 2022年10月 | 39,173 | 攀枝花市花城新區干壩塘片區 |
| 77 | 成都領地觀江府 | 都江堰 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 78,475 | 2022年11月 | 193,923 | 四川省都江堰市上善東路以東，拜水東路以北 |
| 78 | 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 | 124,436 | 四川省遂寧經開區遂州北路東側、宏橋東街北側 |
| 79 | 西昌領地觀園 | 西昌 | 70% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 90,531 | 2023年2月 | 122,283 | 四川省西昌市中心城區城東南片區 |
| 80 | 漯河禮尚蘭台 | 漯河 | 51% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 109,724 | 2024年7月 | 336,507 | 河南省漯河市禮河南側，沙澧產業集聚區北側，高鐵橋西側 |
| 81 | 會理學府壹號 | 會理 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 33,459 | 2022年11月 | 131,083 | 四川省會理第一中學營頂小區 |
| 82 | 張家界新松領地· 機器人歡樂城 | 張家界 | 35% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 77,783 | 2022年12月 | 278,740 | 張家界市永定區官黎坪辦事處，東臨迎賓路，南至靛達廣場，北鄰濱江路，西臨華天一期 |
| 83 | 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 | 2023年9月 | 766,198 | 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) |

| 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 |
|----|------------------|----|-------------|-------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|---|
| 84 | 成都領地合興麗 府蘭台 | 彭州 | 51% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施／其他 | 64,309 | 2023年5月 | 88,956 | 四川省彭州市致和鎮清洋村 |
| 85 | 成都湖光合悅 | 彭州 | 51% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 41,343 | 2023年9月 | 140,955 | 四川省彭州市致和街道凱旋大道西 側、環湖路一段南側 |
| 86 | 樂山碧桂園領地· 棠樾蘭台 | 樂山 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 56,197 | 2023年7月 | 187,354 | 四川省樂山市中心城區檀木南街南 側 |
| 87 | 雅安翡翠公園 | 雅安 | 50% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 35,652 | 2023年3月 | 168,229 | 四川省雅安市雨城區大興鎮 |
| 88 | 綿陽領地城 | 綿陽 | 51% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 509,352 | 2030年1月 | 1,452,493 | 四川省綿陽市涪城區龍門鎮 |
| 89 | 樂山瀾山悅 | 樂山 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 25,560 | 2023年9月 | 76,077 | 四川省樂山市清江片區長青路北 側，瑞祥路西側 |
| 90 | 眉山領地江月蘭 台 | 眉山 | 55% | 住宅／辦公室／ 商業／停車場／ 附屬設施／其他 | 60,201 | 2024年9月 | 190,180 | 四川省眉山市東臨東坡第五幼兒 園、文安東路；南鄰齊通路；西 臨儲備土地；北鄰科工園二路 |
| 91 | 眉山領地樾園 | 眉山 | 55% | 住宅／辦公室／ 商業／停車場／ 附屬設施／其他 | 54,667 | 2024年9月 | 158,292 | 四川省眉山市北部新城板塊，臨蘇 提公園 |
| 92 | 武漢領地銀保城 | 武漢 | 51% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 22,131 | 2024年12月 | 110,233 | 武漢市芳草路 |
| 93 | 綿陽樾園 | 綿陽 | 100% | 住宅／商業／ 停車場／附屬 設施 | 36,411 | 2024年6月 | 108,766 | 四川省綿陽市科創園區 |

| 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 |
|-------------------|------------|-----|-------------|----------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------|
| 94 | 彭州錦秀天宸 | 成都 | 51% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施 | 23,217 | 2023年9月 | 64,877 | 彭州市天彭街道濱河北路東側、牡丹大道北段北側 |
| 95 | 成都悅音台 | 成都 | 51% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 35,238 | 2024年9月 | 159,447 | 新都鎮肖林村 |
| 小計 | | | | | | | <u>13,029,516</u> | |
| 本公司聯營公司及合營企業開發的物業 | | | | | | | | |
| 1 | 樂山峨眉·觀頂 | 樂山 | 61% | 住宅/停車場/ 其他 | 50,302 | 2021年1月 | 15,011 | 四川省峨眉山市峨秀湖北側 |
| 2 | 張家口垣郡滿庭芳園 | 張家口 | 34% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 170,592 | 2026年12月 | 90,459 | 河北省張家口市宣化區沙嶺子鎮 |
| 3 | 成都錦巷蘭台 | 成都 | 1% | 住宅/辦公室/ 停車場/附屬 設施/其他 | 46,473 | 2019年5月 | 317 | 四川省成都市郫縣犀浦鎮恆山大道中段金犀庭院1-1 |
| 4 | 雅安天瀾 | 雅安 | 51% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 15,530 | 2020年5月 | 4,460 | 四川省雅安市雨城區城後路 |
| 5 | 雅安天麓灣 | 雅安 | 34% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施 | 70,140 | 2021年12月 | 53,396 | 四川省雅安市雨城區大興鎮 |
| 6 | 深圳天嶼花園 | 深圳 | 50% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 20,652 | 2023年9月 | 66,746 | 深圳市龍華區觀瀾街道平安路與樟桂路交匯處西北側 |
| 7 | 樂山恆邦雙林環球中心 | 樂山 | 48% | 住宅/辦公室/ 商業/停車場/ 附屬設施 | 31,632 | 2021年6月 | 25,855 | 四川省樂山市中區鳳凰路與柏楊路交接處 |
| 8 | 江油時代之光 | 江油 | 35% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 94,359 | 2023年8月 | 116,475 | 四川省綿陽市江油市李白大道 |

| 序號 | 項目名稱 | 城市 | 本集團 應佔權益 | 主要規劃用途 | 地盤面積 (平方米) | 實際/預計 竣工日期 | 土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米) | 地址 |
|----|----------|----|-------------|---------------------------|---------------|---------------|------------------------------|------------------------------|
| 9 | 西昌南山府 | 西昌 | 6% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施 | 66,322 | 2024年1月 | 10,590 | 四川省西昌市西郊鄉張家屯村 |
| 10 | 峨眉·蓮花湖 | 樂山 | 40% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 247,377 | 2025年11月 | 88,379 | 四川省峨眉山市勝利鎮十里村、桂 花橋鎮彭桂村 |
| 11 | 南通龍騰華府 | 南通 | 3% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 125,950 | 2024年11月 | 8,268 | 江蘇省南通市龍騰路東星湖大道北 |
| 12 | 南充天鏡一區 | 南充 | 33% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 51,155 | 2023年10月 | 48,703 | 四川省南充順慶區燕兒窩片區 |
| 13 | 南充天鏡一區 | 南充 | 33% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 45,567 | 2024年2月 | 35,730 | 四川省南充市順慶區燕兒窩片區編 號2021-b-9 |
| 14 | 西昌悅邛海 | 西昌 | 6% | 住宅/停車場/ 附屬設施 | 65,968 | 2022年6月 | 9,127 | 四川省西昌市航天大道東延線建昌 水鎮旁 |
| 15 | 西昌蘭台府·青沅 | 西昌 | 6% | 住宅/商業/ 停車場/附屬 設施/其他 | 16,896 | 2019年10月 | 48 | 四川省西昌市高箴鄉陳所村 |
| | 小計 | | | | | | <u>573,563</u> | |
| | 總計 | | | | | | <u><u>13,603,079</u></u> | |

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2022年12月31日投資物業概況載列於下表：

| 項目 編號 | 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 | | | | | | |
| 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 | |

| 項目 編號 | 省份 | 城市 | 項目名稱 | 地址 | 物業類型 | 總建築 面積 (平方米) | 期限 |
|----------|----|-----|------------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|------|
| 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： | <u>147,265</u> | |
| 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： | <u>5,237</u> | |
| 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： | <u>2,031</u> | |
| | | | | | 合計： | <u><u>340,643</u></u> | |

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2021年12月31日止年度約人民幣15,054.7百萬元減少7.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣13,978.8百萬元，主要由於2022年新冠病毒疫情復甦的不利影響，物業銷售收益減少。下表載列所示年間本集團按業務線劃分的總收益明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|--------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | 2022年 | | 2021年 | |
| | (人民幣 千元) | % | (人民幣 千元) | % |
| 物業銷售 | 13,835,248 | 99.0 | 14,896,948 | 99.0 |
| 商業物業經營 | 103,253 | 0.7 | 104,446 | 0.6 |
| 酒店經營 | 28,888 | 0.2 | 49,202 | 0.3 |
| 項目管理 | 11,418 | 0.1 | 4,097 | 0.1 |
| 合計 | <u>13,978,807</u> | <u>100.0</u> | <u>15,054,693</u> | <u>100.0</u> |

物業銷售

本集團物業銷售收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣14,896.9百萬元減少了7.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣13,835.2百萬元，主要由於竣工交付項目及建築面積減少。

商業物業經營

商業物業經營收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣104.4百萬元減少1.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣103.3百萬元，主要由於本年度本集團投資物業的出租率下降。

酒店經營

本集團酒店經營收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣49.2百萬元減少41.3%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣28.9百萬元，主要由於受到2022年新冠病毒疫情影響。

項目管理

本集團項目管理收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣4.1百萬元增加了178.0%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣11.4百萬元，主要由於本集團代建工程項目增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指年內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2021年12月31日止年度的約人民幣12,146.6百萬元增加了31.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣15,978.4百萬元，主要由於年內已交付物業項目的成本以及本集團所持物業的減值虧損撥備增加。本集團的開發中物業及待售物業乃以成本及可變現淨值(「可變現淨值」)之間的較低者列賬。可變現淨值計及最終預期變現的價格減去出售該等物業將產生的估計成本。由於將開發中物業及待售物業的賬面值撇減至其可變現淨值，本集團於本年度錄得減值虧損人民幣3,245.9百萬元。

毛利及毛利率

由於上述原因，本集團於年內錄得毛損為人民幣1,999.6百萬元，較截至2021年12月31日止年度的毛利人民幣2,908.1百萬元減少168.8%。

於截至2022年12月31日止年度，本集團毛利率約為-14.3%。

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。

本集團其他收入減少48.6%，由截至2021年12月31日止年度的約人民幣157.8百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣81.1百萬元，主要是由於(i)銀行利息減少；及(ii)2022年出售投資性物業收入減少。

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2021年12月31日止年度的約人民幣933.4百萬元增加0.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣938.1百萬元，主要由於第三方銷售代理貢獻的收益增加導致佣金增加。

行政開支

本集團的行政開支主要包括管理層及行政人員成本。

本集團行政開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣651.4百萬元減少了26.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣476.6百萬元，主要由於本公司管理人員數量由2021年12月31日的1,111人減少至2022年12月31日的802人。

投資物業公平值收益／虧損

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

本集團截至2022年12月31日止年度之投資物業公平值虧損約為人民幣433.8百萬元，而截至2021年12月31日止年度之投資物業的公平值利潤約為人民幣2.0百萬元。此變動主要是由於2022年新冠病毒疫情的反覆爆發以及整體經濟形勢的負面影響。

財務成本

本集團的融資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2021年12月31日止年度的約人民幣295.2百萬元增加55.6%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣459.3百萬元，主要由於利息的資本化率下降。

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

本集團截至2022年12月31日止年度之分佔合營企業虧損約為人民幣144.2百萬元，而截至2021年12月31日止年度之分佔合營企業利潤約為人民幣104.9百萬元。該變動主要是由於本公司合營企業交付之物業數量減少。

本集團截至2022年12月31日止年度之分佔聯營公司虧損約為人民幣16.4百萬元，而截至2021年12月31日止年度之分佔聯營公司利潤約為人民幣5.6百萬元。該變動主要是由於本公司聯營公司交付之物業數量交付數量減少。

所得稅開支

所得稅開支指本集團在中國的附屬公司應繳納的企業所得稅及土地增值稅。

本集團所得稅開支增加0.1%，由截至2021年12月31日止年度的約人民幣599.4百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣599.7百萬元，主要由於年內已交付物業項目的增值額增加，導致土地增值稅增加。

年內利潤／（虧損）

由於上述原因，本集團截至2022年12月31日止年度之年內淨虧損約為人民幣5,097.9百萬元，而截至2021年12月31日止年度之利潤約為人民幣636.7百萬元。

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。

此外，隨著本集團物業組合不斷擴展，預計本集團可銷售建築面積將會繼續增加，本集團預期可從中獲得額外經營現金。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2022年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣3,656.9百萬元(2021年12月31日：人民幣5,223.8百萬元)，已抵押存款約為人民幣126.7百萬元(2021年12月31日：人民幣147.2百萬元)以及受限制現金約為人民幣934.3百萬元(2021年12月31日：人民幣778.6百萬元)。

債務

於2022年12月31日，本集團債務總額(包括計息銀行及其他借款和租賃負債)約為人民幣9,077.1百萬元(2021年12月31日：約人民幣11,974.9百萬元)，其中人民幣6,137.7百萬元按固定利率記賬。

下表載列所示日期本集團債務的組成部分：

| | 於12月31日 | |
|-----------------|------------------|-------------------|
| | 2022年 (人民幣千元) | 2021年 (人民幣千元) |
| 非即期 | | |
| 銀行貸款—有抵押 | 3,156,543 | 5,454,927 |
| 銀行貸款—無抵押 | — | — |
| 其他貸款—有抵押 | 1,235,230 | 2,120,255 |
| 其他貸款—無抵押 | — | 209,990 |
| 租賃負債非即期部分 | 12,029 | 3,517 |
| 即期 | | |
| 銀行貸款—有抵押 | — | — |
| 其他貸款—有抵押 | — | — |
| 其他貸款(證券)—無抵押 | 845,818 | 950,991 |
| 租賃負債即期部分 | 6,101 | 2,703 |
| 長期銀行貸款的即期部分—有抵押 | 2,144,621 | 2,083,953 |
| 長期其他貸款的即期部分—有抵押 | 1,676,712 | 1,148,529 |
| 債務總額 | 9,077,054 | 11,974,865 |

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 | |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|
| | 2022年 (人民幣千元) | 2021年 (人民幣千元) |
| 應於一年內或按要求償還 | 3,821,333 | 3,232,482 |
| 應於第二年償還 | 2,170,232 | 3,924,755 |
| 應於三至五年內償還(包括首尾兩年) | 1,061,938 | 2,173,379 |
| 應於五年後償還 | <u>1,159,603</u> | <u>1,687,038</u> |
| 總計 | <u><u>8,213,106</u></u> | <u><u>11,017,654</u></u> |

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2022年12月31日之淨資本負債比率約為0.99倍(2021年12月31日：約為0.53倍)。於2021年12月31日之淨資本負債比率的增加主要是由於本年度虧損導致權益總額減少。

信用風險

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

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

流動資金風險

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

本集團已制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2022年12月31日，本集團在銀行和手頭的現金和優先票據分別以美元計值，價值為人民幣0.1百萬元和人民幣845.8百萬元，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2022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16,119.1百萬元(2021年12月31日：約人民幣20,564.7百萬元)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，並於(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)解除。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 | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | 2022年 | 2021年 |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 就授予本集團物業買家的貸款 向銀行作出之擔保 | 15,170,056 | 17,686,613 |
| 就授予關聯方的貸款向銀行及 其他機構作出之擔保 ⁽¹⁾ | <u>124,980</u> | <u>978,468</u> |
| 合計 | <u><u>15,295,036</u></u> | <u><u>18,665,081</u></u> |

附註：

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

承擔

於2022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11,677.6百萬元，於2021年12月31日為人民幣13,220.6百萬元。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2022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

並無持有其他主要投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項，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2022年12月31日，本集團擁有1,177名僱員(2021年12月31日：1,249名僱員)。截至2022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335.8百萬元(2021年12月31日：人民幣627.9百萬元)。

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。這些附屬公司須從其工資成本中撥出一部分對中央養老金計劃出資。這部分出資根據中央養老金計劃應付時記入收益或虧損。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

2022年12月31日後，本集團未能於2023年1月清償優先票據的利息付款人民幣51,016,000元，導致本金總額人民幣831,782,000元的該優先票據違約。有關詳情，請參閱附註13。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2022年6月13日，本公司開始提出要約，根據日期為2022年6月13日的交換要約備忘錄所載的條款及條件，交換未償還的2022年到期12.0%優先票據(股份代號：40739) (**「2022年6月票據」**)最少110,457,000美元(或90%) (**「交換要約」**)。

於2022年6月24日，交換要約的所有先決條件已達成且交換要約已完成。根據交換要約的條款及條件，本金額合共119,430,000美元的2022年6月票據已有效提交作交換並獲本公司接納。作為有效提交及接納2022年6月票據的交換，本公司已根據交換要約發行119,430,000美元新票據 (**「新票據」**)。新票據自2022年6月24日(包括該日)起按年利率12.0%計息，於2022年12月24日及2023年6月23日支付。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2022年6月13日、2022年6月20日、2022年6月23日、2022年6月24日及2022年6月30日的公告。

除上文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

末期股息

董事會並不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息。

股東週年大會及暫停辦理股東登記手續

股東週年大會（「股東週年大會」）將於2023年6月19日（星期一）召開及舉行。召開股東週年大會通告將會於適當時候按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）的要求刊載在本公司和香港交易及結算所有有限公司網站及寄發予股東。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2023年6月14日（星期三）至2023年6月19日（星期一）（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2023年6月19日（星期一）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2023年6月13日（星期二）下午四時三十分前（香港時間），送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

遵守企業管治守則

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

本公司已採納上市規則附錄14《企業管治守則》（「企業管治守則」）所述的守則條文。除偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條外，本公司一直遵守企業管治守則所載守則條文。根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁的職權應有區分，不得由一人同時兼任。劉玉輝先生為本公司董事長兼首席執行官。由於劉玉輝先生為本集團的創辦人，自1999年起一直經營及管理本集團，故董事會相信劉玉輝先生兼任兩個職位，有助有效管理及業務發展，對本集團最為有利。因此，董事認為，在此情況下偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條乃屬適當。

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

董事會認為本公司於截至2022年12月31日止年度已採納、應用及遵守企業管治守則，惟企業管治守則守則條文第C.2.1條除外。

遵守證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其董事及本公司有關僱員進行證券交易的行為守則。向本公司所有董事及有關僱員作出具體詢問後，彼等均確認，其於截至2022年12月31日止年度均已遵守標準守則所載之規定準則。

截至2022年12月31日止年度，就本公司所知，並無任何董事或有關僱員未遵守標準守則的任何事宜。

審核委員會審核本公告

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即金旭女士、梁運星女士及方敏先生。審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度之年度業績。審核委員會與本公司的管理層亦已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論與風險管理、內部控制及財務報告有關的事宜。審核委員會已就本集團截至2022年12月31日止年度之年度業績與本公司管理層形成一致意見。

審核委員會已審閱並討論截至2022年12月31日止年度之年度業績，就公告所載本集團截至2022年12月31日止年度之綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註之數據得到本公司核數師香港執業會計師安永會計師事務所(「安永會計師事務所」)認可。

獨立核數師報告摘錄

下文為本公司核數師安永會計師事務所之獨立核數師報告摘錄：

不發表意見

本核數師獲委聘審核領地控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於2022年12月31日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

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

不發表意見之基準

與持續經營有關的多重不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1所載，截至2022年12月31日止年度，貴集團錄得虧損淨額人民幣5,097,882,000元。於2022年12月31日，貴集團的銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣9,058,924,000元，其中人民幣4,667,151,000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2,595,964,000元。於2022年12月31日，貴集團未能按預定還款日期償還若干優先票據及若干計息銀行及其他借款的本金總額人民幣155,657,000元，導致若干計息銀行及其他借款發生交叉違約，總額為人民幣237,140,000元。於2022年12月31日後，貴集團未能於2023年1月清償優先票據項下的利息付款人民幣51,016,000元，導致本金總額人民幣831,782,000元的該優先票據違約。此外，優先票據持有人於2022年9月27日針對貴公司提出清盤呈請。該等情況連同財務報表附註2.1所披露之其他事項顯示存在重大不確定因素，對貴集團的持續經營能力構成重大疑慮。

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

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

刊發年度業績及年報

本年度業績公告於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.leading-group.com)公佈。本公司截至2022年12月31日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候寄發予股東及上載於上述網站，以供查閱。

承董事會命
領地控股集團有限公司
董事長
劉玉輝

香港，2023年3月30日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事劉玉輝先生、羅昌林先生及侯小萍女士，以及獨立非執行董事金旭女士、梁運星女士及方敏先生。