

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就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之任何損失承擔任何責任。



**朗詩綠色管理**

LANDSEA GREEN MANAGEMENT

**LANDSEA GREEN MANAGEMENT LIMITED**

**朗詩綠色管理有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

**截至二零二四年十二月三十一日止年度的  
全年業績**

#### **財務摘要**

- 於二零二四年度，中國地產簽約銷售額約為人民幣58.3億元，對應的簽約面積約為28.9萬平方米。
- 於二零二四年度，新增開發代建服務合同額約為人民幣1.10億元。
- 於二零二四年度，中國地產新增可售貨值約為人民幣106.2億元，截至二零二四年十二月三十一日，中國地產剩餘可售貨值約為人民幣1,171.3億元。
- 於二零二四年度，本集團之營業收入約為人民幣17.3億元，毛利約為人民幣3.12億元。

## 截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績

朗詩綠色管理有限公司(「本公司」或「朗詩」)董事(「董事」)局(「董事局」)謹此呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財政年度」)經審計的綜合業績連同比較數字。綜合業績經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	3	1,725,922	9,039,797
銷售及服務成本		<u>(1,414,125)</u>	<u>(7,929,178)</u>
毛利		311,797	1,110,619
其他收益	5	6,514	18,685
銷售費用		(126,017)	(547,287)
行政費用		(330,167)	(972,727)
金融和合約資產減值損失淨額		(183,953)	(194,315)
公允價值虧損淨額		(9,222)	(29,979)
其他虧損淨額	6	<u>(1,495,256)</u>	<u>(53,416)</u>
經營虧損		(1,826,304)	(668,420)
財務收入	7	29,119	18,997
財務費用	7	<u>(149,778)</u>	<u>(232,099)</u>
財務費用淨額	7	(120,659)	(213,102)
應佔聯營公司淨利潤/(虧損)		623,553	(94,087)
應佔合營企業淨(虧損)/利潤		<u>(208,922)</u>	<u>152,291</u>
除所得稅前虧損		(1,532,332)	(823,318)
所得稅抵免/(費用)	8	<u>18,863</u>	<u>(40,001)</u>
年度虧損		<u><u>(1,513,469)</u></u>	<u><u>(863,319)</u></u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年度虧損		<u>(1,513,469)</u>	<u>(863,319)</u>
其他全面(虧損)/收益			
可能重新分類至損益的項目：			
— 換算海外業務產生的匯兌差額		(64,802)	(8,353)
將不會重新分類至損益的項目：			
— 歸屬於本公司的換算功能性 貨幣與披露貨幣的匯兌差額		(26,206)	(16,491)
— 歸屬於非控制性權益的換算功能性 貨幣與披露貨幣的匯兌差額		<u>4,879</u>	<u>24,948</u>
年度其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		<u>(86,129)</u>	<u>104</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(1,599,598)</u></u>	<u><u>(863,215)</u></u>
年度虧損歸屬於：			
— 本公司股東		(1,509,333)	(860,793)
— 非控制性權益		<u>(4,136)</u>	<u>(2,526)</u>
		<u><u>(1,513,469)</u></u>	<u><u>(863,319)</u></u>
年度全面(虧損)/收益總額歸屬於：			
— 本公司股東		(1,600,341)	(885,637)
— 非控制性權益		<u>743</u>	<u>22,422</u>
		<u><u>(1,599,598)</u></u>	<u><u>(863,215)</u></u>
		人民幣	人民幣
歸屬於本公司股東的年度每股虧損			
每股基本虧損	9	<u><u>(0.327)</u></u>	<u><u>(0.189)</u></u>
每股稀釋虧損	9	<u><u>(0.327)</u></u>	<u><u>(0.189)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資性物業	11	66,400	321,600
物業、廠房及設備		220,841	251,898
使用權資產		905	85,325
於聯營公司的權益		1,598,405	1,074,737
於合營企業的權益		2,081,049	2,315,077
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	13	18,394	29,603
遞延所得稅資產		281,207	409,501
商譽		–	486,148
		<u>4,267,201</u>	<u>4,973,889</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		819,279	605,541
開發中房地產	12	1,401,727	9,095,550
庫存		30,319	30,448
合同資產		259,775	280,720
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	13	1,928,784	3,279,961
受限制現金		63,142	99,315
現金及現金等價物		553,065	988,161
		<u>5,056,091</u>	<u>14,379,696</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>9,323,292</u></u>	<u><u>19,353,585</u></u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	14	4,000	351,662
按公允價值計入損益的金融負債		–	39,047
租賃負債		519	73,879
借款	15	1,477,699	5,241,915
遞延所得稅負債		130,778	190,497
		<u>1,612,996</u>	<u>5,897,000</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	14	7,512,035	8,082,921
按公允價值計入損益的 金融負債		–	311,840
合同負債		292,110	248,606
租賃負債		264	26,646
借款	15	1,329,049	1,972,978
即期所得稅負債		136,024	741,310
		<u>9,269,482</u>	<u>11,384,301</u>
<b>負債總額</b>		<u>10,882,478</u>	<u>17,281,301</u>
<b>權益</b>			
歸屬於本公司股東的資本及儲備			
股本		38,702	38,702
儲備		(1,538,666)	(49,729)
		<u>(1,499,964)</u>	<u>(11,027)</u>
非控制性權益		<u>(59,222)</u>	<u>2,083,311</u>
<b>(赤字)／權益總額</b>		<u>(1,559,186)</u>	<u>2,072,284</u>
<b>負債及赤字／權益總額</b>		<u>9,323,292</u>	<u>19,353,585</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 1 一般資料

朗詩綠色管理有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司。註冊辦事處及主要營業地點的地址分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda及香港灣仔皇后大道東8號406室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司於下文統稱為「本集團」。本集團主要從事房地產開發與銷售、提供管理服務及出租物業。

於二零二四年十二月三十一日，(i) 朗詩集團股份有限公司(於中華人民共和國(「中國」)成立的公司)(「主要股東」)實益持有本公司已發行股份(「股份」)約21.82%(二零二三年十二月三十一日：50.39%)，為本公司的單一最大股東。減持股份後，主要股東已失去對本集團的控制權，但仍保留對本集團的重大影響力。(ii) 陳淮軍先生實益持有已發行股份約20.00%(二零二三年十二月三十一日：無)，為本公司的第二大股東。

除另有說明外，本綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈報。

## 2 編製基準及重大會計政策資料

除另有說明外，編製本綜合財務報表所應用的主要會計政策已於所列報的全部年度貫徹應用。本集團的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

### 2.1 編製基準

- (a) 遵守香港財務報告準則會計準則、香港法例第622章香港公司條例(「香港公司條例」)及聯交所證券上市規則(「上市規則」)

本集團的綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例及上市規則的披露規定編製。

香港財務報告準則會計準則包括下列權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定的詮釋

(b) 歷史成本慣例

本綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟若干金融負債及投資性物業按公允價值計量除外。

(c) 持續經營基準

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣42.13億元及負債淨額約為人民幣15.59億元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣15.13億元。於報告期末及截至綜合財務報表批准日，本集團因自到期日起逾兩年尚未付款而拖欠本金為3,300萬美元（相當於人民幣2.40億元）及利息為100萬美元（相當於人民幣700萬元）的優先票據（「違約優先票據」）。於二零二四年十二月三十一日後，本公司接獲一封函件，正式要求本集團清償違約優先票據的本金及利息，否則可能會向法院提出清盤呈請。除違約優先票據外，於二零二四年十二月三十一日及截至綜合財務報表批准日，本集團有抵押借款合同共約人民幣511百萬元已逾期及仍未償還，其中包括其他金融機構貸款約人民幣451百萬元及銀行貸款約人民幣60百萬元。

由於中國內地物業市場自二零二一年下半年起放緩，本集團的中國業務於近年經歷物業發展業務及相關預售數量下滑以及收取預售所得款項大幅減少。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損人民幣15.13億元，並錄得經營現金流出淨額人民幣9.80億元。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。鑑於該等情況，董事於評估本集團是否有充足財務資源以持續經營時已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可取得的融資來源。本集團已制定若干計劃及措施以減輕流動資金的壓力及改善其現金流，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動以更好地響應市場需求，努力實現最新的銷售及預售預算數量和金額，並加強銷售所得款項的回款進度；
- (ii) 本集團將與主要建築商及供應商保持持續溝通，以安排向該等供應商付款，並滿足啟動預售及按時完成物業開發的所有必要條件；

- (iii) 本集團正積極與違約優先票據持有人協商以達成協議。同時，本集團將密切監察並確保遵守財務契約和其他借款的其他條款及條件，包括及時償還借款本金及利息。此外，本集團一直積極與部分金融機構協商，為符合條件的項目及時取得項目開發貸款，並通過質押部分附屬公司的股權取得或延期其他借款；
- (iv) 本集團已與潛在買家接觸，以出售本集團附屬公司持有的若干投資性物業及持有投資性物業的若干合營企業及聯營公司的股權。此外，本集團將繼續根據該等項目的預售及現金流狀況，尋求若干合營企業及聯營公司股息及墊款；及
- (v) 本集團亦將繼續加快收回應收賬款及其他應收款，並繼續採取積極措施控制行政成本。

董事已審閱本集團自二零二四年十二月三十一日起計十二個月期間的現金流預測，並認為，經計及上述計劃及措施，本集團將能夠產生充足資金以為其營運提供資金及履行其自二零二四年十二月三十一日起計十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本公司管理層能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於下列各項：

- (i) 成功調整銷售和預售活動，以實現銷售和預售預算數量，並及時收回銷售回款；
- (ii) 成功安排按時向建築商和供應商付款，並滿足啓動預售和按時完成物業開發的所有必要條件；
- (iii) 成功與違約優先票據持有人達成協議並遵守財務契約和其他借款的其他條款和條件，成功及時地從金融機構獲得或延長貸款(如必要)；
- (iv) 成功出售本集團附屬公司持有的部分投資性物業以及持有投資性物業的若干合營企業及聯營公司的股權並及時收到收益；以及成功地從某些合營企業和聯營公司獲得股息和墊款；及
- (v) 通過加快應收賬款及其他應收款的回收以及控制行政成本，成功產生經營性現金流。

倘本集團未能實現上述計劃及措施的組合，則可能無法繼續持續經營，並須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，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。該等調整的影響並未於該等綜合財務報表中反映。

(d) 本集團採納的新訂及經修訂準則

多項現有準則的修改及詮釋於二零二四年一月一日開始的財政年度強制生效：

香港會計準則第1號(修改)	負債分類為流動或非流動
香港詮釋第5號(經修訂)	借款人將載有按要求償還條款的定期貸款進行分類
香港會計準則第1號(修改)	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號(修改)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修改)	供應商融資安排

除以下修改外，上文所述準則、修改及詮釋目前與本集團無關或對本集團財務資料並無重大影響。

**香港會計準則第1號(修改)「負債分類為流動或非流動」及香港詮釋第5號(二零二零年)的相關修訂以及香港會計準則第1號(修改)「附帶契諾的非流動負債」**

於二零二零年八月，香港會計師公會頒佈香港會計準則第1號的修改(「二零二零年香港會計準則第1號修改」)，以澄清釐定負債為流動或非流動的規定，尤其是釐定實體是否有權將清償負債的時間延遲至報告期後至少12個月。該等修改：

- 指明實體延遲清償的權利必須於報告期末存在；
- 澄清分類不受管理層對實體是否行使其延遲清償權利的意圖或預期所影響；
- 澄清借貸條件如何影響分類；及
- 澄清將會或可能透過發行實體本身的股本工具清償的負債的分類。

於二零二二年十二月，香港會計師公會頒佈對香港會計準則第1號的進一步修改(「二零二二年香港會計準則第1號修改」)，以澄清當實體延遲清償的權利受限於遵守契諾時，該實體如何釐定負債的流動/非流動分類。

二零二零年及二零二二年香港會計準則第1號修改於二零二四年一月一日後開始的年度報告期間以追溯基準一併應用。

(e) 尚未採納的新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則、現有準則的修改及詮釋已頒佈，但尚未於二零二四年一月一日開始的財政年度強制生效並與本集團有關且本集團並無提前採納。

準則、修改及詮釋		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第21號 (修改)	缺乏可兌換性	二零二五年 一月一日
香港財務報告準則 第9號及香港財務報告 準則第7號(修改)	金融工具分類及計量的 修改	二零二六年 一月一日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則 第7號(修改)	涉及依賴自然電力的合同	二零二六年 一月一日
香港財務報告準則 會計準則(修改)	香港財務報告準則會計準則 的年度改進—第十一冊	二零二六年 一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	二零二七年 一月一日
香港財務報告準則 第10號及香港會計準則 第28號(修改)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或出資	待定

本集團正在評估該等發展預期於首次應用期間的影響。直至目前為止，本集團得出的結論是，除以下新訂準則及修改外，採納該等發展不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

**香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修改)「金融工具分類及計量的修改」**

香港財務報告準則第9號(修改)澄清金融資產及金融負債的確認及終止確認，並加入例外情況，即當且僅當符合若干條件時，允許實體將使用電子付款系統以現金結算的金融負債視為於結算日前解除。

該等修改亦就評估金融資產的合同現金流是否與基本借貸安排一致提供指引。該等修改訂明，實體應專注於實體獲得補償的項目而非補償金額。倘合同現金流與非基本借貸風險或成本的變數掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修改表明，在部分情況下，或然特徵可能於合同現金流變動之前及之後產生與基本借貸安排一致的合同現金流，惟或然事件本身的性質與基本借貸風險及成本的變化並不直接相關。此外，該等修改中加強對「無追索權」一詞的描述以及釐清「合同掛鉤工具」的特點。

香港財務報告準則第7號中有關指定按公允價值計入其他全面收益的股本工具投資的披露規定已予修改。具體而言，實體須披露於期內其他全面收益內呈列的公允價值收益或虧損，分開列示與報告期內已終止確認的投資相關者以及與於報告期末持有的投資相關者。實體亦須披露報告期內已終止確認投資相關的權益內累計收益或虧損的任何轉撥。此外，該等修訂引入定性及定量披露合約條款的規定，可能會基於與基本借貸風險及成本不直接相關的或然事件而影響合約現金流。

該等修改於二零二六年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早應用。應用該等修改預期不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。本集團有多間附屬公司在電子付款系統並非即時生效的司法權區營運。於應用該等修改後，本集團將應用例外情況，於付款指示啟動時終止確認透過該等電子付款系統結算的金融負債。另一方面，就附屬公司客戶透過電子結算系統進行結算而言，當現金存入附屬公司的銀行賬戶時，本集團方可終止確認金融資產。

#### **香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」**

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」（當中載有財務報表的呈列及披露規定）將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。此項新訂香港財務報告準則會計準則繼承香港會計準則第1號的多項規定，並引入於損益表中呈列指定類別及界定小計的新規定；於財務報表附註中提供有關管理層界定的表現指標的披露，以及改善財務報表所披露資料的總計及分拆。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出輕微修改。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修改將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。預期應用新訂準則將影響未來財務報表的綜合損益及其他全面收益表及披露資料的呈列。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

### 3 收入

#### 客戶合約收入及其他來源之收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
客戶合約收入		
於某一時間點確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 中國內地	44,024	57,799
— 美國	1,287,503	8,385,216
管理服務(a)		
— 中國內地	65,463	92,366
— 美國	2,352	2,443
	<u>1,399,342</u>	<u>8,537,824</u>
於一段時間內確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 美國	5,167	173,565
管理服務(a)		
— 中國內地	318,774	325,680
	<u>323,941</u>	<u>499,245</u>
其他來源之收入		
租金收入		
— 辦公投資物業	2,639	2,728
	<u>1,725,922</u>	<u>9,039,797</u>

(a) 管理服務收入明細如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
開發管理服務收入	243,315	248,422
銷售管理服務收入	65,463	92,366
綠色產品整合服務收入	29,896	49,398
品牌授權服務收入	47,915	30,303
	<u>386,589</u>	<u>420,489</u>

#### 4 分部資料

管理層根據經由執行董事審閱及用作策略決定的報告釐定經營分部。有關報告按與綜合財務報表相同的基準編製。

執行董事從服務角度考慮業務，並確認以下經營分部：

- 美國房地產開發及銷售；
- 中國內地房地產開發及銷售；
- 管理服務；及
- 辦公物業投資。

執行董事根據分部收入及分部利潤計量評估經營分部的表現。

分部利潤／(虧損)指各分部所賺取的利潤或產生之虧損，惟不包括計入綜合損益及其他全面收益表的財務費用及公司費用淨額的分配。本集團管理層根據所報告的計量分配資源和評估表現。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，向執行董事提供的報告分部資訊如下：

	截至二零二四年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	美國 房地產開發 及銷售 人民幣千元	中國內地 房地產開發 及銷售 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	辦公物業投資 人民幣千元	
分部收入(來自外部客戶)(附註3)					
— 根據香港財務報告準則 第15號於某一時間點確認的 收入	1,287,503	44,024	67,815	-	1,399,342
— 根據香港財務報告準則 第15號於一段時間內確認 的收入	5,167	-	318,774	-	323,941
— 租金收入	-	-	-	2,639	2,639
	<u>1,292,670</u>	<u>44,024</u>	<u>386,589</u>	<u>2,639</u>	<u>1,725,922</u>
物業、廠房及設備折舊	(698)	(9,592)	(3,778)	-	(14,068)
物業、廠房及設備減值	-	(17,571)	-	-	(17,571)
使用權資產折舊	(4,287)	(455)	(1,334)	-	(6,076)
投資性物業的公允價值虧損 (附註11)	-	-	-	(1,800)	(1,800)
按公允價值計入損益的					
金融負債的公允價值虧損	(7,422)	-	-	-	(7,422)
應佔聯營公司淨利潤	589,078	34,475	-	-	623,553
應佔合營企業淨虧損	-	(208,922)	-	-	(208,922)
分部利潤/(虧損)	<u>(844,683)</u>	<u>(533,606)</u>	<u>32,278</u>	<u>(2,434)</u>	<u>(1,348,445)</u>
於二零二四年十二月三十一日					
分部資產	2,712,689	5,763,582	780,572	66,449	9,323,292
於聯營公司的權益	809,560	788,845	-	-	1,598,405
於合營企業的權益	7,031	2,074,018	-	-	2,081,049
增加/(減少)非流動資產(不包括 金融資產，遞延所得稅資產)	(518,234)	(338,591)	-	1,800	(855,025)
分部負債	<u>3,294,351</u>	<u>6,905,337</u>	<u>665,240</u>	<u>17,550</u>	<u>10,882,478</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，向執行董事提供的報告分部資訊如下：

	截至二零二三年十二月三十一日止年度				
	美國 房地產開發 及銷售 人民幣千元	中國內地 房地產開發 及銷售 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	辦公物業 投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入(來自外部客戶) (附註3)					
— 根據香港財務報告準則 第15號於某一時間點 確認的收入	8,385,216	57,799	94,809	—	8,537,824
— 根據香港財務報告準則 第15號於一段期間內 確認的收入	173,565	—	325,680	—	499,245
— 租金收入	—	—	—	2,728	2,728
	<u>8,558,781</u>	<u>57,799</u>	<u>420,489</u>	<u>2,728</u>	<u>9,039,797</u>
物業、廠房及設備折舊	(30,677)	(9,254)	(5,984)	—	(45,915)
使用權資產折舊	(32,067)	(855)	(2,651)	—	(35,573)
投資性物業的公允價值虧損 (附註11)	—	—	—	(10,900)	(10,900)
按公允價值計入損益的					
金融負債的公允價值虧損	(19,079)	—	—	—	(19,079)
應佔聯營公司淨虧損	—	(94,087)	—	—	(94,087)
應佔合營企業淨(虧損)/利潤	(150)	152,441	—	—	152,291
分部利潤/(虧損)	<u>162,641</u>	<u>(582,246)</u>	<u>(104,493)</u>	<u>(17,870)</u>	<u>(541,968)</u>
於二零二三年十二月三十一日					
分部資產	11,701,003	6,092,024	1,236,248	324,310	19,353,585
於聯營公司的權益	—	1,074,737	—	—	1,074,737
於合營企業的權益	137	2,314,940	—	—	2,315,077
增加/(減少)非流動資產 (不包括金融資產，遞延 所得稅資產)	(14,139)	63,926	(5,190)	1,000	45,597
分部負債	<u>7,759,413</u>	<u>8,480,813</u>	<u>981,835</u>	<u>59,240</u>	<u>17,281,301</u>

本集團並無任何佔本集團收入10%以上的單一客戶。本集團來自外部客戶的收入及非流動資產乃按以下地理區域劃分：

	外部客戶收入		非流動資產	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國內地	430,900	478,573	3,332,479	4,208,012
美國	1,295,022	8,561,224	934,334	765,426
香港(註冊地)	-	-	388	451
	<u>1,725,922</u>	<u>9,039,797</u>	<u>4,267,201</u>	<u>4,973,889</u>

以上收入資訊乃按客戶所在位置而作出。以上非流動資產資訊乃按資產所在地而作出。

分部虧損與除所得稅前虧損的對賬如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
分部虧損	(1,348,445)	(541,968)
財務費用淨額(附註7)	(120,659)	(213,102)
未分配公司費用	<u>(63,228)</u>	<u>(68,248)</u>
除所得稅前虧損	<u>(1,532,332)</u>	<u>(823,318)</u>

## 5 其他收益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息收益來自：		
一應收合營企業及聯營公司款項	1,504	13,231
一向第三方貸款	-	14
政府補助(a)	<u>5,010</u>	<u>5,440</u>
	<u>6,514</u>	<u>18,685</u>

(a) 政府補助主要包括授予本集團附屬公司以支持當地房地產發展的獎勵及政府給予的退稅。該等補助並無任何未達成的條件或或然事項。

## 6 其他虧損淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於合營企業轉換為附屬公司後重新計量現有 權益的收益	-	1,020
於聯營公司轉換為附屬公司後重新計量現有 權益的虧損	-	(156)
部分出售一間合營企業的虧損	-	(22,183)
部分出售聯營公司的虧損	(547,134)	-
結算保證優先票據的利得	-	9,309
出售附屬公司的虧損	(884,162)	-
取消綜合入賬附屬公司的虧損	(97,375)	-
出售物業、廠房及設備的虧損	(24,095)	(4,839)
匯兌收益／(虧損)淨額	41,958	(49,445)
出售投資性物業的收益	2,700	-
其他	12,852	12,878
	<u>(1,495,256)</u>	<u>(53,416)</u>

## 7 財務費用淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
財務費用		
— 銀行借款	140,222	459,030
— 來自主要股東的貸款	14,296	16,815
— 優先私募票據	(17,632)	80,173
— EB-5 貸款	4,262	5,414
— 來自其他融資機構的借款	55,692	68,051
— 來自其他非融資機構的借款	308	19,035
— 應付關聯方款項	7,271	16,870
— 來自非控制性權益的貸款	—	46,169
— 租賃負債	1,051	6,275
— 其他財務費用	—	35,813
	<u>205,470</u>	<u>753,645</u>
減：資本化利息	<u>(55,692)</u>	<u>(521,546)</u>
	149,778	232,099
財務收入		
— 銀行利息收入	<u>(29,119)</u>	<u>(18,997)</u>
	<u>120,659</u>	<u>213,102</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度，資本化借款費用的平均年利率約為2.96%(二零二三年：6.06%)。

## 8 所得稅(抵免)/費用

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅(a)		
年度稅項費用	-	-
— 中國內地企業所得稅(b)		
年度稅項費用	7,565	1,708
— 美國利得稅(c)		
年度稅項費用	555	118,645
	<b>8,120</b>	120,353
中國內地土地增值稅(b)	42,072	8,654
遞延所得稅	(69,055)	(89,006)
	<b>(18,863)</b>	40,001

(a) 香港利得稅乃以本年度於香港產生的應課稅利潤按稅率16.5%(二零二三年: 16.5%)作出撥備。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度,由於並無應課稅溢利,故並無作出香港利得稅撥備。

(b) 截至二零二四年十二月三十一日止年度,本集團的中國內地附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

截至二零二三年十二月三十一日止年度,本集團的中國內地附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅,惟一間位於中國內地西部從事鼓勵類產業的附屬公司則除外,其根據相關規例按15%的優惠稅率繳稅。

中國內地土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%(二零二三年: 30%至60%)的累進稅率徵收。土地增值稅於物業所有權轉移時產生。

(c) 根據美國稅務法律,有關聯邦稅及州稅的法定稅率為27.66%(二零二三年: 27.30%)。

- (d) 根據中國內地企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例，中國內地居民企業就二零零八年一月一日起產生的收益向其中國內地境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅。根據中國內地與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。本集團控制中國內地附屬公司的股息政策。本公司董事確定本集團中國內地附屬公司於二零二四年十二月三十一日的留存收益餘額將不會於可見未來分派予其直系控股公司。於二零二四年十二月三十一日，本集團並未就中國內地附屬公司產生的其直接控股公司應佔餘下未匯出可供分配利潤金額人民幣1,485,388,000元(二零二三年：人民幣1,853,643,000元)確認遞延所得稅負債人民幣148,539,000元(二零二三年：人民幣185,364,000元)。

根據美國財政部《預扣非居民外籍人士及外國實體之稅款》的要求，美國居民企業向其於美國境外的直接控股公司分派股息須繳納30%預扣稅。若居住國與美國之間有稅收協定，則可應用減免稅率(包括免稅額)。本集團控制美國附屬公司的股息政策。本公司董事確認，截至二零二四年十二月三十一日，本集團旗下美國附屬公司並無未匯出可供分配利潤(二零二三年：人民幣294,891,000元)。因此，並無就未匯出利潤的預扣稅確認遞延所得稅負債(二零二三年：未確認人民幣79,444,000元)。

- (e) 於二零二四年十二月三十一日，本集團有可用作抵銷中國內地若干實體的未來利潤的未動用稅項虧損人民幣1,091,710,000元(二零二三年：人民幣1,716,950,000元)，惟因不可預見未來利潤流而並未確認。中國內地的稅項虧損將於五年內到期。

其他地區應課稅利潤根據本集團經營所在司法權區現行法例、詮釋及慣例按現行適用稅率徵稅。

## 9 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按歸屬於本公司股東的虧損除以年度已發行普通股的加權平均數計算(不包括本公司於股份獎勵計劃下回購的普通股)。

	二零二四年	二零二三年
歸屬於本公司股東的虧損(人民幣千元)	<u>(1,509,333)</u>	<u>(860,793)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,613,371</u>	<u>4,543,175</u>
每股基本虧損(以每股人民幣列示)	<u>(0.327)</u>	<u>(0.189)</u>

### (b) 每股稀釋虧損

每股稀釋虧損乃假設悉數轉換具稀釋影響的潛在普通股而調整已發行普通股的加權平均數計算(不包括本公司於股份獎勵計劃下回購的普通股)。本公司有一類具稀釋影響的潛在普通股：限制性股份獎勵計劃。限制性股份獎勵計劃項下授出的股份假設為轉讓予承授人。計算每股稀釋虧損並不包括限制性股份獎勵計劃的影響，原因為影響於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度為反稀釋。

	二零二四年	二零二三年
歸屬於本公司股東的虧損(人民幣千元)	<u>(1,509,333)</u>	<u>(860,793)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,613,371</u>	<u>4,543,175</u>
經以下各項調整：		
一 假設根據限制性股份獎勵計劃分派股份 (千股)	<u>—</u>	<u>—</u>
用作釐定每股稀釋盈利的普通股經調整 加權平均數(千股)	<u>4,613,371</u>	<u>4,543,175</u>
每股稀釋虧損(以每股人民幣列示)	<u>(0.327)</u>	<u>(0.189)</u>

## 10 股息

董事局並無於二零二五年三月二十八日舉行的本公司大會宣告任何分派(二零二三年：無)。

## 11 投資性物業

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有位於中國內地的若干物業。於綜合財務狀況表的投資性物業賬面值變動概述如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	<u>321,600</u>	<u>332,500</u>
公允價值虧損淨額	(1,800)	(10,900)
出售附屬公司	(84,900)	-
轉撥至物業、廠房及設備	(139,000)	-
出售	<u>(29,500)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u><u>66,400</u></u>	<u><u>321,600</u></u>

## 12 開發中房地產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
開發中房地產位於：		
— 中國內地	2,281,008	2,201,764
— 美國	<u>-</u>	<u>7,831,700</u>
	<u>2,281,008</u>	<u>10,033,464</u>
減：開發中房地產價值下跌撥備	<u>(879,281)</u>	<u>(937,914)</u>
	<u><u>1,401,727</u></u>	<u><u>9,095,550</u></u>
款項包括：		
土地付款		
— 中國內地租賃土地	917,691	1,441,295
— 美國永久業權土地	<u>-</u>	<u>3,056,661</u>
	<u>917,691</u>	<u>4,497,956</u>
開發支出及改進服務	336,391	3,780,047
財務費用資本化	<u>147,645</u>	<u>817,547</u>
	<u><u>1,401,727</u></u>	<u><u>9,095,550</u></u>

### 13 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
計入非流動資產：		
其他應收款		
一樓宇建築按金	18,461	30,000
一物業維護按金	5,580	5,580
	<u>24,041</u>	<u>35,580</u>
減：虧損撥備	(5,647)	(5,977)
	<u>18,394</u>	<u>29,603</u>
計入流動資產：		
應收賬款(a)		
一關聯方	164,991	172,449
一第三方	402,927	471,358
	<u>567,918</u>	<u>643,807</u>
減：虧損撥備		
一關聯方	(119,137)	(102,638)
一第三方	(244,752)	(274,889)
	<u>(363,889)</u>	<u>(377,527)</u>
	<u>204,029</u>	<u>266,280</u>
預付款		
一購買土地預付款	442,513	442,513
一預付增值稅(「增值稅」)及其他附加費	97,678	102,438
一預付稅項	14,802	23,266
一其他預付款	72,347	157,410
	<u>627,340</u>	<u>725,627</u>
應收關聯方款項	1,162,362	1,325,120
減：虧損撥備	(788,183)	(764,538)
	<u>374,179</u>	<u>560,582</u>
應收非控制性權益款項	3,424	4,972
減：虧損撥備	(1,573)	(1,369)
	<u>1,851</u>	<u>3,603</u>
購買土地的按金	–	683,609
減：虧損撥備	–	(20,508)
	<u>–</u>	<u>663,101</u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他應收款		
— 向第三方借貸	910,761	466,128
— 土地競投按金	54,511	45,000
— 應收託管費	—	357,162
— 住房公積金按金	5,849	6,382
— 樓宇建築按金	15,100	16,100
— 公寓租金按金	1,822	2,004
— 應收對價	4,000	1
— 保修費用及一般責任保險應收款	—	194,106
— 其他	64,723	201,330
	<u>1,056,766</u>	<u>1,288,213</u>
減：虧損撥備	<u>(335,381)</u>	<u>(227,445)</u>
	<u>721,385</u>	<u>1,060,768</u>
	<u>1,928,784</u>	<u>3,279,961</u>

(a) 應收賬款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
房地產開發及銷售應收賬款	270,226	271,319
管理服務應收賬款	297,692	372,488
	<u>567,918</u>	<u>643,807</u>
減：虧損撥備	<u>(363,889)</u>	<u>(377,527)</u>
	<u>204,029</u>	<u>266,280</u>

於十二月三十一日，根據賬單日期的即期應收賬款的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	7,325	10,541
— 一至兩年	6,264	44,645
— 兩至三年	43,177	27,881
— 三至四年	27,849	20,709
— 四至五年	20,311	22,321
— 五年以上	<u>60,065</u>	<u>46,352</u>
	<u>164,991</u>	<u>172,449</u>
第三方		
— 少於一年	7,362	39,459
— 一至兩年	36,083	27,421
— 兩至三年	15,635	39,095
— 三至四年	9,568	11,635
— 四至五年	11,310	294,466
— 五年以上	<u>322,969</u>	<u>59,282</u>
	<u>402,927</u>	<u>471,358</u>
	<u><u>567,918</u></u>	<u><u>643,807</u></u>

授予客戶購買物業的信貸期一般介乎30日至60日，而本集團向客戶提供管理服務、裝飾服務及土地銷售方面授予客戶的信貸期約為一年。

於十二月三十一日，應收賬款及其他應收款、預付款及按金(扣除虧損撥備)的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
人民幣	1,611,045	1,783,273
美元	335,999	1,525,841
港元	134	450
	<u>1,947,178</u>	<u>3,309,564</u>

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款的公允價值與其賬面值相若。

#### 14 應付賬款及其他應付款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
計入非流動負債：		
— 應付保修保證金	—	346,662
— 其他應付款	4,000	5,000
	<u>4,000</u>	<u>351,662</u>
計入流動負債：		
— 應付關聯方款項	2,836,547	3,097,933
— 應付工程物料及服務款項	982,714	1,875,348
— 租賃及工程服務已收按金	365,841	822,790
— 應付利息	517,295	458,827
— 應付非控制性權益款項	280,871	280,871
— 來自第三方資金	1,573,207	515,527
— 增值稅及其他應付稅項	112,118	122,295
— 應付股息	13,439	13,155
— 應計職工費用	46,571	233,952
— 應付票據	—	2,513
— 應付代價	5,936	4,626
— 其他應付款	777,496	655,084
	<u>7,512,035</u>	<u>8,082,921</u>

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，應付賬款及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

於十二月三十一日，根據發票日期的應付工程物料及服務款項的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
少於一年	61,502	871,837
一至兩年	84,070	243,166
兩至三年	154,336	332,839
三年以上	682,806	427,506
	<u>982,714</u>	<u>1,875,348</u>

於十二月三十一日，應付賬款及其他應付款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
人民幣	7,078,338	6,429,133
美元	405,948	1,957,085
港元	31,749	48,365
	<u>7,516,035</u>	<u>8,434,583</u>

## 15 借款

	二零二四年		二零二三年	
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元
有抵押				
— 銀行借款(a)	635,424	—	258,385	2,766,863
— 來自其他金融機構的 貸款(b)	450,653	—	437,930	—
有抵押借款總額	<u>1,086,077</u>	<u>—</u>	<u>696,315</u>	<u>2,766,863</u>
無抵押				
— 銀行借款	—	—	—	1,672,532
— 二零二零年優先票據(c)	239,887	—	240,599	—
— 二零二二年優先票據(c)	—	657,468	669,021	—
— 來自主要股東的貸款	3,085	—	367,043	—
— EB-5貸款及EB-5投資人 出資款	—	820,231	—	802,520
無抵押借款總額	<u>242,972</u>	<u>1,477,699</u>	<u>1,276,663</u>	<u>2,475,052</u>
借款總額	<u>1,329,049</u>	<u>1,477,699</u>	<u>1,972,978</u>	<u>5,241,915</u>

借款按年利率介乎0.10%至12.30% (二零二三年：0.10%至12.30%)計息。

於十二月三十一日，借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
人民幣	945,738	1,368,493
美元	<u>1,861,010</u>	<u>5,846,400</u>
	<u>2,806,748</u>	<u>7,214,893</u>

於十二月三十一日，本集團借款應於下列時間償還：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	1,329,049	1,972,978
一至兩年	820,231	2,234,251
兩至五年	-	2,960,144
五年以上	657,468	47,520
	<u>2,806,748</u>	<u>7,214,893</u>

**(a) 銀行借款**

於二零二四年十二月三十一日及截至該等綜合財務報表批准日，本集團銀行借款中人民幣60,000,000元已逾期未償還，貸款年利率為5.50%。

**(b) 其他金融機構貸款**

其他金融機構貸款的年利率為12.30%。於二零二四年十二月，就其他金融機構貸款簽訂轉讓擔保合約，擔保期至貸款全部清償為止。

於二零二四年十二月三十一日及截至該等綜合財務報表批准日，本金人民幣450,653,000元及利息人民幣87,828,000元的其他金融機構貸款餘額全部逾期未付。

**(c) 優先票據**

本公司發行的二零二零年優先票據於二零二零年一月二十一日在新加坡證券交易所有限公司上市，並於二零二二年十月到期，利息為年利率10.75%，每半年支付一次。於二零二二年十月，本集團成功將二零二零年優先票據132,216,000美元(折合人民幣947,962,000元)交換為二零二四年十月二十日(「到期日」)到期的新優先票據118,994,400美元(折合人民幣853,166,000元)(「二零二二年優先票據」)，交換金額為二零二二年優先票據本金總額的90%，現金支付13,883,000美元(折合人民幣約99,538,000元)，為二零二零年優先票據本金總額的10.5%(「交換」)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團因自到期日起逾兩年尚未付款而拖欠本金額為33,370,000美元(折合人民幣239,887,000元)及利息金額為1百萬美元(折合人民幣7百萬元)的二零二零年優先票據。二零二二年優先票據項下違約條款事項排除因二零二零年優先票據違約事件的違約而直接或間接產生的任何交叉違約事項及最終判決及頒令。

二零二二年優先票據於二零二二年十月二十一日在新加坡證券交易所有限公司上市，利息為年利率10.75%，每半年支付一次。二零二零年優先票據及二零二二年優先票據由本公司若干附屬公司作擔保。於二零二四年十二月二十三日，二零二二年優先票據獲延期，到期日修訂為二零三三年十二月二十三日。延期後，年利率調整至3.00%。

於二零二四年十二月三十一日，二零二二年優先票據剩餘未償還本金為94,458,000美元(折合人民幣657,468,000元)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 集團整體表現

本集團地產開發業務佈局中美兩地，堅持「產品差異化、資產輕型化、收益多樣化」的發展戰略，運用自身資源稟賦，進一步打造綠色地產產品差異化能力。同時，充分利用差異化的產品優勢，積極拓展以開發代建服務為主的各類項目，從而實現收益多樣性。

#### 中國業務發展

在開發業務拓展方面，截至二零二四年十二月三十一日止年度，中國地產分別於無錫、麗水獲取3個開發銷售型物業項目，新增可售面積39.7萬平方米，可售貨值約為人民幣106.2億元；新獲項目均為委託代建服務項目。與此同時，新增開發代建服務合同額約為人民幣1.1億元(二零二三年：約人民幣4.6億元)。

於二零二四年度，中國地產簽約銷售額約為人民幣58.3億元(二零二三年：約為人民幣105.2億元)。簽約面積為289,344平方米(二零二三年：569,601平方米)。其中錄得物業銷售權益項目的簽約銷售總計約為人民幣7.46億元，簽約銷售面積為30,293平方米，均價為每平方米人民幣24,620元。合同銷售主要是來自中國無錫、重慶、成都、嘉興等城市。

序號	2024年中國對外簽約項目	權益比例	合同銷售金額 (人民幣千元)	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元)
1	南京紫熙府	20%	317	-	-
2	合肥朗詩高新麓院	49%	2,504	-	-
3	宜興新都府	26%	5,615	-	-
4	無錫工業布廠B地塊	1%	518,744	20,566	20,566
5	海寧綠洲璟院	20%	14,267	1,036	13,771
6	武漢熙華府	30%	3,305	-	-
7	成都熙華府	33%	2,447	-	-
8	成都朗詩萃樾	100%	14,854	1,073	13,843
9	成都上林熙華府	33%	235	-	-
10	成都樂府	76%	3,159	-	-
11	成都熙華天璽	60%	300	-	-
12	重慶熙樾府	100%	47,868	3,029	15,803
13	天津翡翠瀾灣	75%	180	-	-
14	天津翠微瀾閣(B)	100%	1,008	-	-
15	石家莊未來街區	26%	874	-	-
16	張家港樂府	50%	1,365	-	-
17	無錫熙雲里	10%	128,782	4,589	28,063
	合計		<u>745,824</u>	<u>30,293</u>	<u>24,620</u>

於二零二四年度，中國地產擁有儲備項目總可售面積為5,459,056平方米及預計可售貨值約為人民幣1,171.3億元，權益項目可售面積為424,792平方米及預計可售貨值約為人民幣128.6億元。其中，應佔權益部分可售面積為270,649平方米及預計可售貨值約為人民幣74.6億元。開發代建服務項目共78個，可售面積5,034,264平方米，預計可售貨值約為人民幣1,042.7億元。

另外，中國地產持有出租型物業總建築面積為42,244平方米，應佔權益部分建築面積為22,149平方米。

序號	2024年12月末 中國累計土儲城市	總建築面積 (平方米)	已竣工 物業面積 (平方米)	發展中 物業面積 (平方米)	未來發展 物業面積 (平方米)	已售貨值 (人民幣千元)	已售面積 (平方米)	可售貨值 (人民幣千元)	可售面積 (平方米)
1	上海	252,666	252,666	-	-	3,811,249	167,993	89,542	-
2	南京	2,223,203	1,898,751	324,452	-	36,400,069	1,348,606	9,318,857	217,829
3	杭州	161,440	-	161,440	-	1,173,836	55,679	1,063,734	36,419
4	成都	2,611,553	2,042,900	523,634	45,019	22,608,980	1,572,122	4,339,919	339,846
5	天津	353,770	157,028	178,809	17,933	1,623,953	111,965	2,873,675	136,859
6	西安	383,051	55,918	327,133	-	1,367,068	71,391	3,075,850	188,314
7	重慶	796,790	464,488	190,555	141,747	5,510,205	424,836	3,353,494	230,243
8	武漢	220,143	45,600	174,543	-	2,656,205	125,105	1,075,015	28,935
9	合肥	335,758	278,360	57,398	-	3,361,451	202,319	479,132	34,266
10	長沙	266,216	80,301	112,098	73,817	1,035,522	162,644	3,480	-
11	石家莊	166,336	122,685	43,651	-	1,082,267	124,875	118,116	-
12	蘇州	2,404,358	786,329	1,374,228	243,801	14,716,279	541,645	29,659,519	1,186,558
13	無錫	2,273,166	959,379	1,015,597	298,190	13,622,175	632,013	25,729,005	886,041
14	常州	391,851	391,851	-	-	6,963,407	247,762	1,206,699	34,995
15	南通	763,709	43,381	200,587	519,741	820,633	83,327	7,320,195	478,183
16	金華	576,344	267,084	309,260	-	2,886,359	241,798	1,992,941	129,297
17	寧波	216,549	-	216,549	-	564,779	47,841	1,639,491	117,357
18	嘉興	314,282	191,213	123,069	-	2,728,006	195,565	799,239	29,056
19	麗水	129,997	-	129,997	-	102,663	4,462	1,627,984	60,348
20	泰安	203,757	20,461	143,682	39,614	-	-	2,519,310	109,805
21	泰州	174,497	-	174,497	-	-	-	860,770	44,810
22	中山	843,312	302,574	242,264	298,474	2,276,746	224,724	7,408,090	384,810
23	佛山	114,514	-	56,119	58,395	-	-	1,142,620	79,299
24	惠州	139,615	-	139,615	-	53,036	4,189	1,524,444	90,565
25	開封	278,468	82,607	38,319	157,542	1,306,188	153,589	912,398	58,623
26	淮安	33,287	-	33,287	-	64,344	7,423	82,114	9,220
27	咸陽	443,619	61,965	240,294	141,360	2,333,715	222,578	1,417,037	124,655
28	漳州	103,075	-	103,075	-	51,914	2,057	1,022,916	53,716
29	鹽城	450,924	123,120	58,147	269,657	2,095,292	165,466	2,706,989	237,755
30	滁州	157,138	-	105,138	52,000	258,698	44,568	472,982	59,816
31	張家口	134,908	-	134,908	-	613,669	87,420	397,787	12,597
32	綿陽	115,409	115,409	-	-	917,649	84,057	55,440	-
33	宿遷	425,143	425,143	-	-	3,071,741	299,590	90,968	-
34	鷹潭	96,139	-	96,139	-	-	-	751,560	58,839
	合計	<u>18,554,987</u>	<u>9,169,213</u>	<u>7,028,484</u>	<u>2,357,290</u>	<u>136,078,098</u>	<u>7,657,609</u>	<u>117,131,312</u>	<u>5,459,056</u>
	其中：獲有權益 項目小計	<u>5,787,052</u>	<u>4,561,981</u>	<u>1,110,133</u>	<u>114,938</u>	<u>57,517,534</u>	<u>3,677,491</u>	<u>12,862,551</u>	<u>424,792</u>
	委託開發管理 項目小計	<u>12,767,935</u>	<u>4,607,232</u>	<u>5,918,351</u>	<u>2,242,352</u>	<u>78,560,564</u>	<u>3,980,118</u>	<u>104,268,761</u>	<u>5,034,264</u>

## 美國業務發展

在美國地產開發業務上，Landsea Homes Corporation (「**Landsea Homes**」) 先後進入大紐約地區、加利福尼亞州、亞利桑那州、得克薩斯州及佛羅里達州。

於二零二四年度，Landsea Homes 共簽約2,634套房屋，簽約銷售額約為人民幣94.6億元。合同銷售主要來自於美國一、二線門戶城市。

本集團於二零二四年三月八日完成出售2,434,783股Landsea Homes普通股後，Landsea Homes 不再為本公司附屬公司。

## 財務回顧

### 收入及毛利

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之營業收入主要來自於開發代建服務收入約為人民幣3.87億元(二零二三年：約為人民幣4.20億元)、物業銷售收入約為人民幣13.4億元(二零二三年：約為人民幣86.2億元)、以及租金收入約為人民幣0.03億元(二零二三年：約為人民幣0.03億元)，合計共約為人民幣17.3億元(二零二三年：約為人民幣90.4億元)。本集團毛利約為人民幣3.12億元(二零二三年：約為人民幣11.1億元)，毛利率約為18.1%(二零二三年：約為12.3%)。

### 附屬公司已確認物業銷售

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已確認收入約為人民幣17.3億元(二零二三年：約為人民幣90.4億元)。其中，本集團合併範圍內附屬公司確認物業銷售收入約為人民幣13.4億元(二零二三年：約為人民幣86.2億元)，主要是來自中國地區的成都建設北路、蘇州留園和美國地區的Lavender, Tirador, Fontana, Sunrise, Alameda, Ellis等項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣13,527元(二零二三年：約為人民幣20,366元)，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣19,620元(二零二三年：約為人民幣18,828元)。

### 開發代建服務收入

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之開發代建服務收入約為人民幣3.87億元(二零二三年：約為人民幣4.20億元)。

## 銷售費用

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約為人民幣1.26億元(二零二三年：約為人民幣5.47億元)。銷售費用的減少主要是Landsea Homes出表導致整體費用降低，且中國地產進一步縮減開支所致。

## 行政費用

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約為人民幣3.30億元(二零二三年：約為人民幣9.73億元)。行政費用減少主要是Landsea Homes出表導致整體費用減少，且中國地產進一步控制各項費用開支所致。

## 金融和合約資產減值損失淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的金融資產減值虧損撥備淨額約為人民幣1.84億元(二零二三年：約為人民幣1.94億元)。本集團的金融資產減值虧損撥備淨額是基於香港財務報告準則第9號金融工具準則要求，對應收賬款及其他應收款等金融資產採用預期信用虧損率計提。

## 其他虧損淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的其他虧損淨額約為人民幣15.0億元(二零二三年：約為人民幣0.53億元)。主要由於本集團本年處置附屬公司Landsea Homes產生虧損8.63億元，及在Landsea Homes喪控後繼續減持其股權，產生虧損5.47億元。

## 財務成本

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團剔除對預收賬款確認的融資費用後的利息費用約為人民幣2.05億元(二零二三年：約為人民幣7.54億元)。本期間利息費用的資本化比例約為27.1%(二零二三年：約為69.2%)，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團費用化的財務成本約為人民幣1.50億元(二零二三年：約為人民幣2.32億元)。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的利息收入約為人民幣0.31億元(包括應收合營企業及聯營公司的利息收入)，淨財務成本約為人民幣1.19億元(二零二三年：約為人民幣2.00億元)。

## 應佔合營企業及聯營公司淨利潤

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團應佔合營企業及聯營公司淨利潤約為人民幣4.15億元(二零二三年：應佔合營企業與聯營公司淨利潤約為人民幣0.58億元)，主要為Landsea Homes由子公司變成聯營公司。

## 期間虧損

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約為人民幣15.1億元(二零二三年：淨虧損約為人民幣8.63億元)。主要是於年內處置Landsea Homes股權產生。

## 流動資金及財務資源

### 現金狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以及受限制資金約為人民幣6.16億元(於二零二三年十二月三十一日：約為人民幣10.9億元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為0.5倍(於二零二三年十二月三十一日：約為1.3倍)。

### 債務

於二零二四年十二月三十一日，本集團債務總計約為人民幣28.1億元(於二零二三年十二月三十一日：約為人民幣72.1億元)。債務總額降低主要因為Landsea Homes本期出表所致。本集團的債務主要包括股東貸款、銀行借款、優先債券及EB-5融資。於二零二四年十二月三十一日，淨負債總計約為人民幣22.5億元(於二零二三年十二月三十一日：約為人民幣62.3億元)。於二零二四年十二月三十一日，短期債務比例約為47.4%(於二零二三年十二月三十一日：約為27.3%)，長期債務比例約為52.6%(於二零二三年十二月三十一日：約為72.7%)。

### 負債比率

本集團一直努力優化資本及負債結構。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二四年十二月三十一日約為30.1%(於二零二三年十二月三十一日：約為37.3%)，另外，於二零二四年十二月三十一日本集團之扣除預收款項後的資產負債率約為117.3%(於二零二三年十二月三十一日：約為89.3%)。管理層會經常性監控本集團資本及負債結構，降低所承受的債務風險。

## 本集團資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款由以下一種或幾種組合擔保：受限制現金、物業、廠房與設備、開發中房地產、投資性物業、所持銷售物業、已交付物業的租賃土地、公司債權、本集團若干附屬公司的股權及本公司控股股東提供的擔保。優先票據由本公司之若干附屬公司擔保。EB-5貸款由一間附屬公司擔保。

除以上披露外，本集團資產並無押記。

## 外匯及外幣風險

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物及受限制現金以人民幣、港元及美元為主要幣值。本集團美國附屬公司記賬本位幣為美元，香港附屬公司記賬本位幣為港幣，中國大陸附屬公司記賬本位幣為人民幣。於二零二四年十二月三十一日，本集團內部資金往來相應的匯率變動形成了本集團賬面匯兌收益約為人民幣0.42億元(二零二三年：匯兌虧損約為人民幣0.49億元)。

## 利率風險

於二零二四年十二月三十一日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約63.5%(於二零二三年十二月三十一日：約53.8%)。本集團將會密切監察市場利息趨向及會尋求合適的風險管理措施，以減低利率風險。

## 擔保及或然負債

本集團與多家金融機構合作，為其物業買家安排按揭貸款融資並就該等買家之還款責任提供擔保。於二零二四年十二月三十一日，未了結擔保約為人民幣5.74億元(於二零二三年十二月三十一日：約為人民幣7.26億元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團附屬公司就借款相互提供若干企業擔保。管理層認為附屬公司有足夠財務資源償付其債務。除上述者外，於二零二四年十二月三十一日，本集團並沒有重大或然負債。

## 重大投資、重大收購及出售事項

於二零二四財政年度，本集團進行了如下重大投資、重大收購及出售事項：

- (a) 於二零二四年一月八日(紐約時間)，Landsea Homes(本公司當時的非全資附屬公司)、Tommy McAden、Lisa McAden及McAden Enterprises, Inc.(統稱「賣方」)及Antares Acquisition, LLC(「目標公司」)訂立股東權益購買協議，據此Landsea Homes有條件同意購買，而賣方有條件同意出售目標公司的所有已發行股本權益(「收購事項」)。收購事項基礎購買價為185,000,000美元。

於本公司間接全資附屬公司Landsea Holdings Corporation(「LHC」)於二零二四年三月八日完成出售2,434,783股Landsea Homes普通股(「LSEA股份」)(如下文第(c)段所述)後，Landsea Homes不再為本公司附屬公司。鑒於上文所述，收購事項不再構成聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14章項下本公司的須予通知交易。

有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年二月一日及二零二四年三月十日的公告。

- (b) 於二零二四年三月八日，本公司間接全資附屬公司上海朗信房地產開發有限公司、上海朗詩投資管理有限公司蘇州分公司、上海朗銘房地產開發有限公司、上海朗敘企業管理有限公司及上海昆宏實業有限公司(統稱「本集團成員公司」)與南京朗詩物業管理有限公司(「南京朗詩物業」)及無錫匯鄰驛居房地產經紀有限公司(「無錫匯鄰驛居」)(統稱「朗詩綠色生活集團成員公司」)訂立物業轉讓協議，據此本集團成員公司同意向朗詩綠色生活集團成員公司轉讓目標物業(包括位於中國上海市普陀區的由本集團開發建成的朗詩藏峰項目的2套辦公房屋及6個停車位)(「物業轉讓」)，以抵銷本集團成員公司應付朗詩綠色生活集團成員公司的對應欠款，對價為人民幣9,071,671元。

物業轉讓於二零二四年七月二十四日完成。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年三月八日的公告。

- (c) 於二零二四年三月八日(紐約時間)，LHC透過B. Riley Securities Inc. (「**B. Riley Securities**」)及BofA Securities, Inc. (彼等各自為其自身及代表其他包銷商行事，統稱「**二零二四年三月包銷商**」)作為聯席賬簿管理人以包銷發售方式完成出售2,434,783股LSEA股份，相當於二零二四年三月四日已發行及發行在外LSEA股份總數約6.76%，公開發售價為每股LSEA股份11.6美元(「**二零二四年三月出售事項**」)。

有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年二月五日、二零二四年二月二十九日及二零二四年三月十日的公告以及本公司日期為二零二四年二月九日的通函。

- (d) 就二零二四年三月出售事項而言，LHC向二零二四年三月包銷商授出為期30日的購股權，以購買最多365,217股額外LSEA股份(「**三月購股權股份**」)，公開發售價為每股三月購股權股份11.6美元。於二零二四年三月八日(紐約時間)，金額為503,000美元的43,362股三月購股權股份(相當於二零二四年三月四日已發行及發行在外LSEA股份總數約0.12%)已由二零二四年三月包銷商出售予Bruce Frank、Mollie Fadule、Tom Hartfield及慕容馨飆，代價為503,000美元，已於二零二四年三月八日(紐約時間)以現金支付予二零二四年三月包銷商。

有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年三月十日的公告。

- (e) 於二零二二年五月十二日，LHC與獨立第三方1103849 B.C. LTD. (「**貸款人**」)訂立信貸協議(經修訂，「**信貸協議**」)，據此，貸款人向LHC提供本金額為45,000,000美元之定期貸款。為了確保LHC履行信貸協議項下之義務，LHC已向貸款人質押合共4,838,710股LSEA股份(「**已質押LSEA股份**」)。信貸協議項下擬進行交易的詳情載於本公司日期為二零二二年五月十三日的公告及本公司日期為二零二二年八月八日的通函。

為了解決LHC在信貸協議項下之義務(於緊接訂立付款協議之前，信貸協議項下的未償還金額為49,700,000美元(「義務」))，於二零二四年五月十日(美國東部標準時間)，LHC與貸款人訂立付款協議(「付款協議」)，以解除信貸協議項下之義務，惟須遵守付款協議之條款及條件。根據付款協議，(a)於二零二四年五月十四日(美國東部標準時間)，LHC按每股6.00美元將4,100,000股已質押LSEA股份轉讓予貸款人或其代名人(從而向貸款人償還義務24,600,000美元)，而信貸協議項下之剩餘未償還金額25,100,000美元已於付款協議簽署當日償付；及(b)於二零二四年五月十四日(美國東部標準時間)，貸款人須向LHC退還餘下738,710股已質押LSEA股份。

有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年五月十四日的公告。

- (f) East West Bank (「**East West Bank**」)作為貸款人根據日期為二零二二年六月七日並於二零二三年六月二十九日修訂的貸款協議(「**貸款協議**」)向LHC(作為借款人)提供信貸融資，並根據日期為二零二三年六月二十九日的商業質押協議(連同貸款協議統稱「**貸款文件**」)以3,225,578股Landsea Homes股份(「**質押股份**」)作為擔保。

LHC未能符合貸款協議下的若干財務契諾及比率，構成貸款協議下的違約事件。因此，East West Bank已有權行使貸款文件下所有權利，並已選擇根據加州統一商業守則第9-620條在嚴格的止贖行動中取得質押股份的所有權，以完全履行LHC在貸款文件下的責任(「**強制執行**」)，並且East West Bank及LHC已於二零二四年九月二十二日(紐約時間)就信貸融資的協商解決方案達成協議。

於強制執行後，本公司於Landsea Homes的持股數量減少至9,035,151股，佔截至強制執行日期Landsea Homes已發行及發行在外股份約24.9%。

有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年九月二十三日的公告。

(g) 於二零二四年十二月五日(紐約時間)，LHC透過B. Riley Securities、Wedbush Securities Inc.及Zions Direct, Inc.(彼等各自為其自身及代表其他包銷商行事，統稱「二零二四年十二月包銷商」)作為聯席賬簿管理人以包銷發售方式完成出售2,521,740股LSEA股份，相當於二零二四年十二月五日已發行及發行在外LSEA股份總數約7.0%，公開發售價為每股LSEA股份10.25美元(「二零二四年十二月出售事項」)。就二零二四年十二月出售事項而言，LHC向二零二四年十二月包銷商授出為期30日的購股權，以購買最多378,260股額外LSEA股份(「十二月購股權股份」)，公開發售價為每股十二月購股權股份10.25美元。

LHC已收到B. Riley Securities(作為二零二四年十二月包銷商代表)的購股權行使通知，據此，二零二四年十二月包銷商將購買所有十二月股購股權股份(「進一步出售事項」)，進一步出售事項已於二零二四年十二月十日(紐約時間)完成。

緊隨二零二四年十二月出售事項及進一步出售事項完成後，LHC所持LSEA股份數目已減少至6,135,151股，相當於二零二四年十二月十日已發行及發行在外LSEA股份總數約16.9%。

有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年九月二十六日、二零二四年十二月九日及二零二四年十二月十日的公告。

除上文及本公告所披露者外，本集團於二零二四財政年度並無重大投資、收購及出售事項。

## 報告期後事項

誠如本公司於二零二五年三月二十六日的公告所披露，待股東於將予召開及舉行的股東特別大會上批准後，本公司擬於股東批准日期起計12個月期間內出售最多6,135,151股LSEA股份，佔於二零二五年三月二十六日已發行及發行在外LSEA股份約16.9%。於有關出售完成後，本公司將不再持有任何LSEA股份。

截至該等綜合財務報表批准日，本集團另有人民幣432,000,000元的銀行借款(年利率為6.40%，以持作出售物業作抵押)逾期未付，逾期利息為人民幣35,879,000元。

除上文及本公告「獨立核數師報告摘錄」一節所披露者外，於二零二四年十二月三十一日後及直至本公告日期並無任何影響本集團的重大事項。

### **有關重大投資或資本資產的未來計劃**

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無與重大投資或資本資產有關的具體計劃。

### **末期股息**

董事局不建議就二零二四財政年度派付任何末期股息(截至二零二三年十二月三十一日止年度：無)。

### **暫停辦理過戶登記手續**

為釐定有權出席本公司將於二零二五年六月二十日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將於二零二五年六月十七日(星期二)至二零二五年六月二十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，期間不會進行股份過戶。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年六月十六日(星期一)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分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，以辦理登記手續。

### **購入、出售或贖回本公司上市證券**

本公司或其任何附屬公司(於二零二四年七月二日採納的股份獎勵計劃的信託除外)於截至二零二四年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券(包括出售庫存股份)。截至二零二四年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

本公司向全體董事作出具體查詢後確認，全體董事於二零二四財政年度一直遵守標準守則所載規定標準。

## 企業管治常規

本公司已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，作為其本身的企業管治守則。

董事認為本公司於二零二四財政年度一直遵守企業管治守則所有相關守則條文。

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本集團外部核數師截至二零二四年十二月三十一日止年度之獨立核數師報告摘錄：

### 無法發表意見

我們無法對 貴集團綜合財務報表發表意見。基於本報告無法發表意見的基礎一節所述事項的重要性，我們無法取得充分適當的審計憑證，作為對該等綜合財務報表審計意見的基礎。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已按香港公司條例的披露要求妥為編製。

## 無法發表意見的基礎

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所述，於二零二四年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣42.13億元及負債淨額約為人民幣15.59億元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣15.13億元。於報告期末及截至綜合財務報表批准日，貴集團因自到期日起逾兩年尚未付款而拖欠本金額為3,300萬美元(相當於人民幣2.4億元)及利息金額為100萬美元(相當於人民幣700萬元)的優先票據(「違約優先票據」)。於二零二四年十二月三十一日後，貴公司接獲一封函件，正式要求貴集團清償違約優先票據項下的本金及利息，否則可能向法院提出清盤呈請。除違約優先票據外，於二零二四年十二月三十一日及截至綜合財務報表批准日，貴集團有抵押借款合共約人民幣511百萬元已逾期及仍未償還，其中包括其他金融機構貸款約人民幣451百萬元及銀行貸款約人民幣60百萬元。

上述事件或情況連同綜合財務報表附註2.1(c)所述其他事宜顯示存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。

貴公司董事已制定若干計劃及措施以減輕流動資金的壓力及改善其現金流，載於綜合財務報表附註2.1(c)。綜合財務報表按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施的成果，包括貴集團是否能夠(i)成功調整銷售和售前活動，以實現預算的銷售和預售量，並及時收回銷售回款；(ii)成功安排按時向建築商和供應商付款，並滿足啟動預售和按時完成物業開發的所有必要條件；(iii)成功與違約優先票據持有人達成協議並遵守財務契約和遵守其他借款方的其他條款和條件，成功及時地從金融機構獲得或延長貸款(如必要)；(iv)成功處置貴集團附屬公司持有的部分投資性房地產以及持有投資性物業的若干合營企業及聯營企業的股權並及時收到收益；以及成功地從某些合資企業和聯營企業獲得股息和墊款；及(v)通過加快貿易和其他應收賬款的回收以及控制行政成本，成功產生經營性現金流。

鑑於上文所述，我們無法取得充足適當的審計憑證，以讓我們信納在編製綜合財務報表時採用持續經營會計基準的適當性。

倘 貴集團未能及時實現上述計劃及措施的組合，則可能無法繼續持續經營，並須作出調整以將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，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。該等調整的影響並未於該等綜合財務報表中反映。

## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事芮萌先生(主席)、李蓉女士及謝詞龍先生組成。審核委員會的主要職責包括審查本公司的財務匯報程序、監控系統以及本集團中期及全年業績和審查本集團風險管理與內部控制體系。審核委員會已審閱本集團二零二四財政年度的綜合財務報表。

## 審閱業績公告

本集團的核數師天職香港會計師事務所有限公司已就本業績公告中有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。天職香港會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的核證聘用，因此天職香港會計師事務所有限公司並無對本公告發出任何核證。

承董事局命  
朗詩綠色管理有限公司  
公司秘書  
高媛

香港，二零二五年三月二十八日

於本公告日期，董事局由一名執行董事周鯤鵬先生，一名非執行董事李煥彬先生，以及三名獨立非執行董事芮萌先生、謝詞龍先生及李蓉女士組成。