

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的任何損失承擔任何責任。



Zhongliang Holdings Group Company Limited

中梁控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2772)

**截至2023年12月31日止年度
年度業績公告**

2023年全年業績摘要

- 合約銷售金額(包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司)約人民幣341.3億元，按年減少約48.3%
- 總收入約人民幣666億元，按年增加約69.4%
- 擁有人應佔淨虧損約人民幣42億元，而去年擁有人應佔淨虧損約人民幣13億元
- 有息債務總額減少至約人民幣212億元及淨負債比率為39.8%*
- 境外債務整體解決方案已於2024年3月20日正式生效

* 於2023年12月31日

年度業績

中梁控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度的綜合業績連同上一財政年度的比較數字如下：

綜合損益表

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|------------------------------|----|----------------------------------|---------------------------|
| | | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 收入 | 3 | 66,615,080 | 39,329,414 |
| 銷售成本 | | <u>(63,430,455)</u> | <u>(35,827,719)</u> |
| 毛利 | | 3,184,625 | 3,501,695 |
| 其他收入及收益 | 3 | 95,503 | 362,883 |
| 銷售及分銷開支 | | (896,566) | (1,642,922) |
| 行政開支 | | (1,252,796) | (1,597,314) |
| 金融資產減值虧損，淨額 | 5 | (422,772) | (475,073) |
| 其他開支 | | (890,817) | (927,340) |
| 投資物業公平值虧損 | | (102,575) | (7,921) |
| 按公平值計入損益的金融資產的公平值 收益／(虧損) | | 2,736 | (165,403) |
| 融資收益 | | 69,100 | 246,820 |
| 融資成本 | 4 | (310,492) | (397,178) |
| 應佔利潤及虧損： | | | |
| 合營企業 | | 599,529 | 518,863 |
| 聯營公司 | | <u>322,625</u> | <u>348,130</u> |
| 稅前利潤／(虧損) | 5 | 398,100 | (234,760) |
| 所得稅開支 | 6 | <u>(3,316,886)</u> | <u>(1,386,479)</u> |
| 年內虧損 | | <u><u>(2,918,786)</u></u> | <u><u>(1,621,239)</u></u> |

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------|---------------------|--------------------|
| | 2023年 | 2022年 |
| 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 以下人士應佔： | | |
| 母公司擁有人 | (4,245,658) | (1,346,384) |
| 非控股權益 | <u>1,326,872</u> | <u>(274,855)</u> |
| | <u>(2,918,786)</u> | <u>(1,621,239)</u> |
| | | |
| 母公司普通權益持有人應佔每股虧損 | | |
| 基本及攤薄 | | |
| 一年內虧損 | 8 <u>人民幣(1.22)元</u> | <u>人民幣(0.39)元</u> |

綜合其他全面收益表

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 年內虧損 | <u>(2,918,786)</u> | <u>(1,621,239)</u> |
| 於其後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損： | | |
| 匯兌差額： | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | <u>(9,275)</u> | <u>(60,031)</u> |
| 於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面虧損淨額 | <u>(9,275)</u> | <u>(60,031)</u> |
| 年內其他全面虧損，扣除稅項 | <u>(9,275)</u> | <u>(60,031)</u> |
| 年內全面虧損總額 | <u>(2,928,061)</u> | <u>(1,681,270)</u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 母公司擁有人 | (4,254,933) | (1,406,415) |
| 非控股權益 | <u>1,326,872</u> | <u>(274,855)</u> |
| | <u>(2,928,061)</u> | <u>(1,681,270)</u> |

綜合財務狀況表

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---------------|-------------|--------------------|-------------|
| | 2023年 | 2022年 | |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 34,309 | 60,487 |
| 使用權資產 | | 4,055 | 40,713 |
| 投資物業 | | 1,508,800 | 1,543,700 |
| 其他無形資產 | | 1,198 | 5,251 |
| 於合營企業的投資 | | 5,333,585 | 4,667,553 |
| 於聯營公司的投資 | | 14,824,400 | 16,828,180 |
| 遞延稅項資產 | | 1,569,841 | 2,936,545 |
| 非流動資產總值 | | 23,276,188 | 26,082,429 |
| 流動資產 | | | |
| 按公平值計入損益的金融資產 | | 37,002 | 34,266 |
| 在建物業 | | 69,283,257 | 112,418,842 |
| 持作出售的已完工物業 | | 26,440,141 | 24,696,306 |
| 貿易應收款項 | 9 | 7,857 | 7,751 |
| 應收關聯公司款項 | | 10,700,345 | 13,344,135 |
| 預付款項及其他應收款項 | | 38,170,206 | 41,625,083 |
| 可收回稅項 | | 2,190,509 | 3,024,078 |
| 現金及銀行結餘 | | 10,662,500 | 16,585,989 |
| 流動資產總值 | | 157,491,817 | 211,736,450 |

| | | 截至12月31日止年度 | |
|--------------|----|--------------------|--------------------|
| | | 2023年 | 2022年 |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項及應付票據 | 10 | 25,614,187 | 21,019,046 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 23,390,513 | 24,515,740 |
| 租賃負債 | | 2,752 | 21,410 |
| 合約負債 | | 65,018,077 | 113,837,210 |
| 應付關聯公司款項 | | 14,633,537 | 16,653,749 |
| 計息銀行及其他借款 | | 11,486,249 | 11,341,143 |
| 應繳稅項 | | 4,011,904 | 2,863,201 |
| 財務擔保合約撥備 | | 409,596 | 236,839 |
| 優先票據 | | 6,564,246 | 6,501,799 |
| | | <u>151,131,061</u> | <u>196,990,137</u> |
| 流動負債總額 | | | |
| | | <u>6,360,756</u> | <u>14,746,313</u> |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | <u>29,636,944</u> | <u>40,828,742</u> |
| 資產總值減流動負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借款 | | 3,115,353 | 8,892,210 |
| 租賃負債 | | 1,376 | 24,066 |
| 遞延稅項負債 | | 121,225 | 538,328 |
| | | <u>3,237,954</u> | <u>9,454,604</u> |
| 非流動負債總額 | | | |
| | | <u>26,398,990</u> | <u>31,374,138</u> |
| 資產淨值 | | | |
| 權益 | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | | 31,450 | 31,450 |
| 儲備 | | 6,858,008 | 11,080,374 |
| | | <u>6,889,458</u> | <u>11,111,824</u> |
| 非控股權益 | | 19,509,532 | 20,262,314 |
| | | <u>26,398,990</u> | <u>31,374,138</u> |
| 權益總額 | | | |

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

本公司乃一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司註冊辦事處Walkers Corporate Limited地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

年內，本集團主要參與物業開發、物業租賃及管理諮詢服務。

董事認為，本公司最終控股公司為Changxing International Co., Ltd.。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(當中包括所有準則、詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及常務詮釋委員會的詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。本財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及其他金融負債按公平值計量除外。本財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有說明者外，所有數值已湊整至最接近之千位數。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而對可變回報承擔風險或擁有權利，並且有能力運用對被投資方的權力(即使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。當本公司擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日止。

損益及其他全面收益的各組成部分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產生虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制被投資方。附屬公司擁有權權益的變動在並無失去控制權的情況下入賬列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)及負債、任何非控股權益及外匯波動儲備；並確認任何獲保留投資的公平值及損益內任何所產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認的本集團應佔成分，按本集團直接出售相關資產或負債時所要求的相同基準重新分類至損益或保留利潤(如適用)。

持續經營基準

本集團於截至2023年12月31日止年度錄得虧損淨額人民幣2,918,786,000元。於2023年12月31日，本集團的計息銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣21,165,848,000元，其中人民幣18,050,495,000元將於未來12個月內到期償還(包括於2023年12月31日尚未於預定還款日期償還的優先票據人民幣6,564,246,000元、境外其他借款人民幣1,781,298,000元及其他計息銀行及其他借款人民幣2,249,157,000元)，而其現金及現金等價物為人民幣7,238,809,000元。於2023年12月31日，部分計息銀行及其他借款違約觸發部分長期計息銀行及其他借款人民幣533,475,000元變得可按要求償還。

本公司自2022年起就以整體解決方案處理境外債務，整體解決方案已於2024年3月20日生效，整體解決方案的所有條件均已達成。因此，所有未償還的計劃債務，包括公司違約優先票據本金總額人民幣6,564,246,000元及利息人民幣834,295,000元及其他違約境外債務本金總額人民幣1,781,299,000元及利息人民幣479,258,000元已被註銷，與該計劃債務相關的所有擔保均已解除。新可換股債券和新優先票據已依照條款發行，及新的借款協議已簽署並生效，到期日為自2024年1月1日起3.5年，並在不早於2025年1月1日的指定日期強制贖回。除其他外，涉及整體解決方案和計劃的更多詳情，請參閱本公司日期為2022年11月13日、2022年11月22日、2023年2月17日、2023年6月1日、2023年7月16日、2023年8月14日、2023年9月4日、2023年11月20日、2023年12月18日、2024年1月11日、2024年1月16日、2024年2月9日、2024年2月23日、2024年3月18日及2024年3月20日的公告。考慮到上述情況，本集團計息銀行及其他借款總額為人民幣9,704,950,000元，將於2023年12月31日起未來十二個月內到期償還。

上述狀況顯示存在對本集團持續經營之能力可能引起重大疑慮的重大不確定性。鑒於該等情況，本公司董事已採取若干計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，其中包括：

- (a) 本集團一直積極與本集團現有債務持有人就本集團銀行及其他借款的續期或延期償還進行協商；
- (b) 本集團將繼續積極與銀行溝通，為合資格的項目開發及時爭取相關項目開發貸款；
- (c) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，為履行其現有財務責任以及未來運營及資本支出提供資金；

- (d) 本集團已制定以加快物業銷售為重點的業務策略計劃；
- (e) 本集團已採取措施，加快收回未償還銷售所得款項，並有效控制成本及費用；
- (f) 本集團將繼續與建築承包商和其他開發供應商磋商以管理付款安排；及
- (g) 本集團將繼續尋找合適的機會，出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

本公司董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其業務提供資金，滿足於2023年12月31日起未來十二個月內履行其到期財務承擔。因此，本公司董事信納，按持續經營基準編製本集團截至2023年12月31日止年度綜合財務報表屬適當。

儘管已採取上述措施，本集團管理層將來是否能實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於本集團是否能夠通過以下方式產生充足的融資及經營現金流量：

- (i) 成功與本集團現有債務持有人就本集團銀行及其他借款的續期或延期償還進行協商；
- (ii) 成功為合資格項目開發及時爭取項目開發貸款；
- (iii) 在有需要時成功獲得額外的新資金來源；
- (iv) 成功執行本集團的業務策略計劃，包括加快物業銷售；
- (v) 成功實施措施以加快收回未償還銷售所得款項並有效控制成本及費用；
- (vi) 成功管理與建築承包商和其他開發供應商的支付；及
- (vii) 於適當時候成功出售本集團於項目開發公司的股權。

倘若本集團無法持續經營，則可能必須進行調整以將資產賬面價值減記至其可收回金額，以就可能出現的任何其他負債進行撥備，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。有關調整的影響並未反映於綜合財務報表中。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

| | |
|------------------------------|----------------------|
| 國際財務報告準則第17號 | 保險合約 |
| 國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號的修訂 | 會計政策的披露 |
| 國際會計準則第8號的修訂 | 會計估計的定義 |
| 國際會計準則第12號的修訂 | 與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 |
| 國際會計準則第12號的修訂 | 國際稅收改革—支柱二立法模板 |

本集團適用之新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響於下文詳述：

- (a) 國際會計準則第1號之修訂要求實體披露彼等之重要會計政策資料而非其重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重要。國際財務報告準則實務公告第2號之修訂作出重大性判斷就披露會計政策時如何應用重要性概念提供非強制指引。本集團已於財務報表附註2中披露重要會計政策資料。該等修訂對本集團的財務報表中的任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 國際會計準則第8號之修訂澄清會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何影響。
- (c) 國際會計準則第12號的修訂與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項縮小了國際會計準則第12號中初始確認以外的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減臨時差額的交易，如租賃及退役負債。因此，實體須就該等交易產生的臨時差額確認遞延所得稅資產(前提是有足夠的應課稅溢利)及遞延所得稅負債。

本集團已提早將該等修訂應用於與租賃有關的暫時差額。於首次應用該等修訂後，本集團(i)就與租賃負債相關的所有可扣減臨時差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利)，及(ii)就與使用權資產相關的所有應課稅臨時差額確認遞延稅項負債。累計影響確認為對該日保留利潤及非控股權益結餘的調整。該等修訂並無對本集團財務報表造成任何重大影響。

- (d) 國際會計準則第12號的修訂國際稅務改革 — 第二支柱範本對執行由經濟合作與發展組織發佈的第二支柱範本規則而產生的遞延稅項的確認及披露引入了一項強制性臨時豁免。該等修訂亦對受影響的實體引入了披露要求以協助財務報表的使用者更加了解實體面臨的第二支柱所得稅風險，包括於第二支柱立法生效期間單獨披露第二支柱所得稅相關的即期稅項，以及於立法制定或實質上制定但尚未生效期間披露其第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於第二支柱範本規則的範圍內，故該等修訂並無對本集團造成任何影響。

3. 收入、其他收入及收益

對收入的分析如下：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 來自客戶合約的收入 | 66,600,928 | 39,317,201 |
| 來自其他來源的收入 | | |
| 物業租賃收益 | <u>14,152</u> | <u>12,213</u> |
| 總計 | <u>66,615,080</u> | <u>39,329,414</u> |

來自客戶合約的收入

(i) 分拆收入資料

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 貨品或服務類型 | | |
| 物業銷售 | 66,466,526 | 39,169,158 |
| 其他服務 | <u>134,402</u> | <u>148,043</u> |
| 來自客戶合約的總收入 | <u>66,600,928</u> | <u>39,317,201</u> |
| 收入確認時間 | | |
| 於某個時間點轉移的物業銷售 | 66,466,526 | 39,169,158 |
| 隨時間轉移的服務 | <u>134,402</u> | <u>148,043</u> |
| 來自客戶合約的總收入 | <u>66,600,928</u> | <u>39,317,201</u> |

下表顯示本報告期間計入報告期初之合約負債並自過往期間履行的履約責任確認的已確認收入金額：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| 計入報告期初之合約負債的已確認收入： | | |
| 物業銷售 | <u>55,333,292</u> | <u>34,159,660</u> |

(ii) 履約責任

本集團之履約責任資料概述如下：

物業銷售

就物業銷售合約而言，本集團根據合約所載的計費時間表向客戶收款。付款通常在根據合約履責之前收到。

提供服務

就其他服務合約而言，本集團按月以相等於有權開票金額(當其直接對應本集團至今履約對於客戶的價值時)確認收入。大部分服務合約並無固定期限。本集團已選擇實際權宜方法不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

於12月31日分配至剩餘履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|------------|---------------------------|---------------------------|
| 預期確認為收入的金額 | | |
| 一年內 | 37,475,350 | 59,236,583 |
| 一年後 | <u>66,380,349</u> | <u>93,139,417</u> |
| 總計 | <u><u>103,855,699</u></u> | <u><u>152,376,000</u></u> |

上述預期於一年後確認為收入的分配至剩餘履約責任的交易價格金額與將於三年內履行的物業銷售有關。於2023年12月31日，分配至與提供服務相關的剩餘履約責任的總交易價格金額為人民幣254,184,000元，預期將於三年以上確認為收入。上述披露的金額不包括受限制的可變代價。

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|-------------|----------------------|-----------------------|
| 其他收入及收益 | | |
| 應付款項結算收益 | 33,268 | 16,685 |
| 沒收按金 | 32,350 | 35,810 |
| 政府補助 | 6,806 | 25,137 |
| 出售附屬公司收益 | — | 280,564 |
| 財務擔保合約的重新計量 | — | 1,867 |
| 其他 | <u>23,079</u> | <u>2,820</u> |
| 其他收入及收益總額 | <u><u>95,503</u></u> | <u><u>362,883</u></u> |

4. 融資成本

融資成本分析如下：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 銀行貸款及其他借款、優先票據及資產擔保證券所得款項利息 | 1,436,902 | 1,807,885 |
| 收入合約產生的利息開支 | 597,719 | 1,211,746 |
| 租賃負債的利息 | 673 | 2,302 |
| | <u>2,035,294</u> | <u>3,021,933</u> |
| 並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額 | (1,724,802) | (2,624,755) |
| 資本化利息 | | |
| 總計 | <u>310,492</u> | <u>397,178</u> |

5. 稅前利潤／(虧損)

本集團稅前利潤／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 已售物業成本 | 61,036,997 | 33,519,437 |
| 已提供服務成本 | 31,751 | 53,483 |
| 就在建物業確認的減值虧損 | 2,008,965 | 1,137,910 |
| 就持作出售的已完工物業確認的減值虧損 | 750,890 | 540,536 |
| 就持作出售的已完工物業撤銷的減值虧損 | (398,148) | (434,799) |
| 物業、廠房及設備折舊 | 30,956 | 31,395 |
| 使用權資產折舊 | 39,962 | 43,921 |
| 其他無形資產攤銷 | 9,879 | 9,859 |
| 不計入租賃負債計量的租賃付款 | 19,198 | 5,964 |
| 核數師薪酬 | 10,400 | 13,000 |
| 僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)： | | |
| 工資及薪金 | 794,034 | 1,263,705 |
| 養老金計劃供款及社會福利 | 105,451 | 140,109 |
| 以權益結算的購股權開支 | (4,666) | (4,002) |
| 匯兌差額，淨額 | 176,375 | 591,416 |
| 金融資產減值虧損，淨額 | 422,772 | 475,073 |
| 財務擔保合約撥備變動 | 169,230 | (1,867) |
| 出售附屬公司虧損／(收益) | 123,680 | (280,564) |
| 出售合營企業及聯營公司虧損 | 173,630 | 66,769 |
| 出售物業、廠房及設備收益 | 474 | 954 |

6. 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或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。於報告期間，本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司並無於香港產生任何應課稅利潤。

於報告期間，本集團於中國內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支)。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規所載規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審閱及批准。

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 即期稅項： | | |
| 中國企業所得稅 | 1,370,188 | 489,884 |
| 中國土地增值稅 | 956,517 | 452,747 |
| 遞延稅項 | <u>990,181</u> | <u>443,848</u> |
| 年內稅項支出總額 | <u><u>3,316,886</u></u> | <u><u>1,386,479</u></u> |

本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的稅前利潤／虧損適用的所得稅開支／(抵免)與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 稅前利潤／(虧損) | <u><u>398,100</u></u> | <u><u>(234,760)</u></u> |
| 按法定所得稅率計算 | 99,525 | (58,690) |
| 合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損 | (230,539) | (216,748) |
| 不可抵扣稅的費用 | 648,325 | 48,689 |
| 過往年度使用的稅項虧損 | (85,094) | (88,128) |
| 未確認稅項虧損 | 1,333,848 | 603,655 |
| 未確認可抵扣暫時性差額 | 833,433 | 758,141 |
| 土地增值稅撥備 | 956,517 | 452,747 |
| 土地增值稅的稅務影響 | <u>(239,129)</u> | <u>(113,187)</u> |
| 按本集團實際稅率計算的稅項支出 | <u><u>3,316,886</u></u> | <u><u>1,386,479</u></u> |

合營企業及聯營公司應佔稅項分別為人民幣199,843,000元(2022年：人民幣172,954,000元)及人民幣107,542,000元(2022年：人民幣116,043,000元)，均計入綜合損益表的「應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損」。

綜合財務狀況表內的應繳稅項指：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 應繳稅項 | | |
| 應付中國企業所得稅 | 2,545,340 | 1,723,220 |
| 應付中國土地增值稅 | <u>1,466,564</u> | <u>1,139,981</u> |
| 應繳稅項總額 | <u><u>4,011,904</u></u> | <u><u>2,863,201</u></u> |

7. 股息

董事會並無建議派付截至2023年12月31日止年度之末期股息(2022年：無)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內虧損及年內已發行普通股加權平均數3,492,670,410股(2022年：3,492,670,410股)計算。

每股攤薄虧損乃根據母公司普通權益持有人應佔年內虧損及假設所有潛在攤薄普通股轉換為普通股而發行在外的普通股加權平均數計算。本公司的潛在攤薄普通股來自根據購股權計劃授出的股份。

每股基本虧損金額的計算依據如下：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 母公司普通權益持有人應佔虧損，用於計算每股基本盈利 | <u><u>(4,245,658)</u></u> | <u><u>(1,346,384)</u></u> |
| | 股份數目 | |
| | 2023年 | 2022年 |
| 股份 | | |
| 年內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利 | <u><u>3,492,670,410</u></u> | <u><u>3,492,670,410</u></u> |
| 攤薄影響 — 普通股加權平均數 購股權 | <u><u>(148,903,704)*</u></u> | <u><u>(56,925,000)*</u></u> |
| 總計 | <u><u>3,343,766,706*</u></u> | <u><u>3,435,745,410*</u></u> |

* 由於計及購股權時會增加每股攤薄虧損的金額，故購股權具有反攤薄影響，而於計算每股攤薄虧損時已排除購股權。因此，每股攤薄虧損金額乃根據年內母公司普通權益持有人應佔虧損人民幣4,245,658,000元及年內已發行普通股加權平均數3,492,670,410股計算。

9. 貿易應收款項

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 貿易應收款項 | 7,857 | 7,751 |
| 減值 | — | — |
| | <u>7,857</u> | <u>7,751</u> |

貿易應收款項主要指來自租戶的應收租金。本集團致力嚴格控制其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不同客戶有關，因此並不存在信貸風險大幅集中的情況。

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其公平值相若。於報告期末基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 少於一年 | 7,857 | 7,751 |
| 一年以上 | — | — |
| | <u>7,857</u> | <u>7,751</u> |

未逾期的應收款項與近期無違約記錄的大量不同客戶有關。

本集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該方法允許就所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按相同信貸風險特徵及逾期天數分組。基於對預期虧損率及賬面總值的評估，本公司董事認為有關該等結餘的預期信貸虧損屬不重大，因此並無計提虧損撥備。

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|------|--------------------------|--------------------------|
| 少於一年 | 9,910,634 | 15,416,547 |
| 一年以上 | <u>15,703,553</u> | <u>5,602,499</u> |
| | <u>25,614,187</u> | <u>21,019,046</u> |

貿易應付款項及應付票據為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。於2023年12月31日，本公司附屬公司開具的商業承兌匯票約人民幣193,166,000元逾期未付。

於報告期末貿易應付款項及應付票據的公平值與其相應賬面值相若，原因是其到期期限相對較短。

董事長報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2023年12月31日止年度的業務回顧與對2024年的展望。

股息

本公司董事會議決不就截至2023年12月31日止年度宣派末期股息。

全年業績

於截至2023年12月31日止年度，本集團確認收入約人民幣666.2億元，按年增加約69.4%。經計及計入各項資產的減值虧損、投資物業估值的公平值虧損以及匯兌虧損，本集團於截至2023年12月31日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣42.5億元，而去年則為本公司擁有人應佔虧損約人民幣13.5億元。

2023年回顧

市場回顧

回顧2023年，全球經濟環境複雜，歐美央行加息控制通脹，增加經濟衰退風險。地緣政治沖突加劇，使全球供應鏈及經濟添加不確定性。中國經濟持續修復，全年經濟增長達5.2%，政府持續積極推動穩增長政策提振信心。

2023年中國房地產行業整體市場下行，持續面臨諸多挑戰，縱然市場年初出現短暫的回暖，市場信心不足未能延續回暖態勢。政策因城施策，陸續實施刺激政策，放鬆需求端限制政策，提出針對化風險、保項目為目的的房企融資機制等措施，但用戶端的購房信心不足，可以預見未來一段時間內，中國房地產行業的修復仍需要一個緩慢而長期的過程，形勢仍然十分嚴峻，當前形勢不容樂觀。

在嚴峻的行業環境下，本集團採取果斷措施應對挑戰，堅持發展戰略。本集團繼續強化管控和效率，降低經營成本，確保交付及財務安全，保持經營流動性，彰顯出良好的經營韌性。

2023年，本集團實現全年合約銷售額(包括本集團附屬公司、合營企業及聯營公司)約人民幣341.3億元，按年減少約48%。根據中指研究院發佈的數據，本集團在2023年按合約銷售計保持其中國房地產開發商前50強之一的地位。2023年合約銷售均價為每平方米約人民幣10,300元，而去年為每平方米約人民幣10,500元。

物業交付

為確保物業順利交付，本集團加強施工和承包商管理，嚴格控制交付流程，降低交付風險。力保平穩交付。

2023年，本集團(連同其合營企業及聯營公司)完成交付超過10萬套物業單位。根據億翰智庫發佈的數據，本集團在2023年按交付物業套數計，為中國房地產開發商前15強之一。

土地儲備

因中國房地產市場持續不確定，本集團堅持保交樓、穩經營，在2023年沒有新增項目投資。

於2023年12月31日，本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備約為29.7百萬平方米(含已售的建築面積)，覆蓋全國五大經濟區。

債務管理

自2021年年中以來，面對行業的流動性問題和融資困難，本集團採取果斷措施，穩住現金流，加快境內銷售及現金回款、節省成本並提高經營效率、減少買地並保有現金，控制有息負債，保持相對穩定的財務基本面，全力保交樓、穩經營及維護境內融資。

本集團的有息負債總額已壓縮至2023年12月31日的約人民幣211.7億元(其中境內有息負債約為人民幣128.2億元，而境外有息負債約為人民幣83.5億元)。礙於當前市況，本集團的資金流動性受到限制。截至2023年12月31日，本集團的現金及銀行結餘(包括受限制現金及已抵押存款)合計約為人民幣106.6億元。在目前地方政府政策的嚴格要求下，本集團絕大部份的現金都在項目層面的指定銀行賬戶中接受嚴格的預售現金監管，以確保在建物業的竣工。

對於境內債務，截至2023年底，本集團的境內有息負債絕大部份為有項目抵押的貸款，本集團已經積極與境內銀行和貸款機構在境內貸款到期時進行貸款展期，相信境內貸款到期後的續期風險已經可控。

對於境外債務，自2022年11月，本集團公佈尋求境外債務整體解決方案（「**整體解決方案**」）後，與境外債權人持續進行積極和建設性的對話。於2023年7月14日，本公司與債權人小組組成的同意債權人（「**債權人小組**」）成員已簽署重組支持協議（「**重組支持協議**」），據此，本公司將獲得債權人小組根據重組支持協議所載條款及條件對整體解決方案及安排計劃（「**該計劃**」）的支持。於2024年2月9日，公司按法院指示召開計劃會議，已獲得所需的大多數計劃債權人批准，該計劃已獲得法院批准，並於2024年2月23日生效。於2024年3月20日，公司公佈已符合相關先決條件，重組同日生效。整體解決方案減輕了本公司的境外債務壓力。根據整體解決方案，發行新優先票據（「**新優先票據**」）及新可換股債券（「**新可換股債券**」）和簽訂新私募貸款（「**新私募貸款**」）以換取截至2023年12月31日，未償境外債務加上相關應計和未付利息。新優先票據、新可換股債券和新私募貸款具有已延長的最終到期日，並在該等新的境外債務期限內分期償還本金、減少現金利息及實物支付利息的有效緩衝期限。

2024年展望

儘管中國房地產市場目前還面臨不少困難，但政府對修復整體市場的政策方針明顯。中央政府特別強調適應房地產市場供求關係重大變化的新形勢、適時調整及強化房地產政策。2023年12月召開的中共中央政治局會議在設定2024年經濟工作時延續了「穩中求進」的總基調，同時提出「以進促穩、先立後破」，強調強化逆週期和跨週期調節，持續支持整體經濟及房地產行業，包括提出機制滿足不同所有制房地產企業合理融資需求、加快「三大工程」建設、扶持房企的項目融資「白名單」及不同城市各種程度放鬆限購房等措施。地產市場正處於轉型期，政府支持政策正在實施。

展望2024年，市場有效需求偏弱，信心不足，風險隱患依然頗多，要化解經年積累的行業風險需要一個過程，預期還將出臺新刺激政策及措施。積極的財政政策，推動經濟恢復，

有望提振市場信心。本集團將繼續強調財務安全，保持經營流動性、穩定債務、控制風險、平穩交付、節約成本，加強組織架構和提高管理效率，以確保本集團能夠駕馭行業的挑戰，渡過行業難關。

致謝

本人謹代表董事會致誠感謝於過去具挑戰的一年，辛勤努力付出的全體員工、及持續支持公司的所有股東、業務與融資夥伴！

董事長
楊劍

管理層討論及分析

物業開發

合約銷售額

截至2023年12月31日止年度，本集團(連同其合營企業及聯營公司)實現合約銷售額約人民幣341.3億元，按年下降約48.3%。合約銷售面積約3,302,000平方米，按年下降約47.4%。

年內，合約銷售均價為每平方米約人民幣10,300元。

表1：於2023年的合約銷售明細(本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司)

按地區劃分

| | 合約銷售額 (人民幣千元) | 佔總合約 銷售額 百分比 (%) | 合約銷售 建築面積 (平方米) | 合約銷售 平均售價 (人民幣/ 平方米) |
|------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 長三角 | 13,057,261 | 38.3 | 987,762 | 13,219 |
| 中西部 | 10,141,753 | 29.7 | 1,260,554 | 8,045 |
| 環渤海 | 5,429,244 | 15.9 | 505,084 | 10,749 |
| 海峽西岸 | 3,310,340 | 9.7 | 394,005 | 8,402 |
| 珠三角 | <u>2,190,615</u> | <u>6.4</u> | <u>154,234</u> | <u>14,203</u> |
| 總計 | <u><u>34,129,213</u></u> | <u><u>100.0</u></u> | <u><u>3,301,639</u></u> | <u><u>10,337</u></u> |

按城市等級劃分

| | 合約銷售額 (人民幣千元) | 佔總合約 銷售額 百分比 (%) | 合約銷售 建築面積 (平方米) | 合約銷售 平均售價 (人民幣/ 平方米) |
|---------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 二線城市 ⁽¹⁾ | 13,651,701 | 40.0 | 1,033,740 | 13,206 |
| 三線城市 ⁽²⁾ | 15,155,271 | 44.4 | 1,471,745 | 10,297 |
| 四線城市 ⁽³⁾ | <u>5,322,241</u> | <u>15.6</u> | <u>796,154</u> | <u>6,685</u> |
| 總計 | <u><u>34,129,213</u></u> | <u><u>100.0</u></u> | <u><u>3,301,639</u></u> | <u><u>10,337</u></u> |

附註：

- (1) 二線城市包括長沙、成都、重慶、大連、東莞、福州、貴陽、杭州、合肥、濟南、昆明、南昌、南京、南寧、寧波、青島、瀋陽、蘇州、太原、天津、溫州、武漢、無錫、廈門、西安及鄭州。
- (2) 三線城市包括安慶、濱州、亳州、滄州、常德、常州、郴州、赤峰、楚雄、達州、德州、佛山、撫州、贛州、邯鄲、呼和浩特、淮安、黃山、湖州、江門、嘉興、金華、濟寧、連雲港、聊城、臨沂、麗水、婁底、六安、洛陽、茂名、眉山、綿陽、南充、南平、南通、南陽、寧德、莆田、欽州、泉州、衢州、三明、商丘、汕頭、韶關、紹興、遂寧、宿遷、泰安、台州、泰州、唐山、銅陵、濰坊、威海、蕪湖、襄陽、西寧、信陽、宣城、許昌、徐州、鹽城、揚州、煙臺、宜昌、銀川、益陽、岳陽、榆林、運城、玉溪、棗莊、漳州、肇慶、中山、舟山、株洲、淄博及遵義。
- (3) 四線城市包括安康、保山、北海、蚌埠、畢節、潮州、池州、大理、恩施、鄂州、福安、阜陽、貴港、河源、淮北、黃石、吉安、焦作、景德鎮、荊州、九江、濟源、臨汾、漯河、馬鞍山、蒙自、平頂山、平涼、萍鄉、普洱、濮陽、清遠、上饒、邵陽、隨州、天水、銅川、孝感、新鄉、延安、永州、昭通及自貢。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業指於各報告期末仍未確認的已完工建築面積，並按成本及可變現淨值的較低者列賬。持作出售的已完工物業的成本指未售出物業應佔的相關成本。所有持作出售的已完工物業均位於中國。

於2023年12月31日，本集團持作出售的已完工物業約為人民幣26,440.1百萬元，而2022年12月31日約為人民幣24,696.3百萬元。

在建物業

在建物業擬於完工後持作出售。在建物業按成本(包括土地成本、建造成本、資本化利息及於開發期間產生的直接歸屬於該等物業的其他成本)及可變現淨值之較低者列賬。於完工後，該等物業被轉撥至持作出售的已完工物業。

於2023年12月31日，本集團在建物業約為人民幣69,283.3百萬元，2022年12月31日約為人民幣112,418.8百萬元。

土地儲備

截至2023年12月31日止年度，本集團沒有新增地塊。

於2023年12月31日，本集團(包括附屬公司、合營企業及聯營公司)的土地儲備總量約為29.7百萬平方米，其中，可供銷售／可出租的已完工物業佔約5.9百萬平方米，在建物業或用作未來開發物業佔約23.8百萬平方米。

表2：本集團(包括附屬公司、合營企業與聯營公司)於2023年12月31日的土地儲備總量的明細

按省份及直轄市劃分

| | 項目數目 | 可供銷售／ 可出租的 已完工建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米) | 開發中及 持作未來 開發的 總建築面積 (平方米) | 土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米) | 佔土地 儲備總量 百分比 (%) |
|-------------|------------|--|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 安徽 | 34 | 1,196,391 | 2,471,723 | 3,668,114 | 12.3 |
| 江蘇 | 45 | 652,610 | 3,014,039 | 3,666,649 | 12.3 |
| 浙江 | 29 | 413,355 | 1,646,472 | 2,059,827 | 7.0 |
| 長三角 | 108 | 2,262,356 | 7,132,234 | 9,394,590 | 31.6 |
| 河南 | 21 | 468,506 | 1,740,318 | 2,208,824 | 7.4 |
| 湖南 | 19 | 368,607 | 1,662,568 | 2,031,175 | 6.8 |
| 雲南 | 12 | 635,091 | 1,018,676 | 1,653,767 | 5.6 |
| 重慶 | 15 | 519,560 | 1,081,033 | 1,600,593 | 5.4 |
| 湖北 | 12 | 256,075 | 1,237,479 | 1,493,554 | 5.0 |
| 其他 | 43 | 540,948 | 2,969,060 | 3,510,008 | 11.8 |
| 中西部 | 122 | 2,788,787 | 9,709,134 | 12,497,921 | 42.0 |
| 山東 | 34 | 113,859 | 2,665,115 | 2,778,974 | 9.4 |
| 河北 | 7 | 102,285 | 898,718 | 1,001,003 | 3.4 |
| 其他 | 9 | 5,294 | 944,165 | 949,459 | 3.2 |
| 環渤海 | 50 | 221,438 | 4,507,998 | 4,729,436 | 16.0 |
| 福建 | 23 | 329,958 | 715,084 | 1,045,042 | 3.5 |
| 其他 | 5 | — | 697,650 | 697,650 | 2.4 |
| 海峽西岸 | 28 | 329,958 | 1,412,734 | 1,742,692 | 5.9 |
| 廣東 | 13 | 306,398 | 1,034,953 | 1,341,351 | 4.5 |
| 珠三角 | 13 | 306,398 | 1,034,953 | 1,341,351 | 4.5 |
| 總計 | 321 | 5,908,937 | 23,797,053 | 29,705,990 | 100.0 |

按城市級別劃分

| | 項目數目 | 可供銷售／ 可出租的 已完工建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米) | 開發中及 持作未來 開發的 總建築面積 (平方米) | 土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米) | 佔土地 儲備總量 百分比 (%) |
|-----------|------------|--|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 二綫城市 | 113 | 2,028,596 | 8,067,302 | 10,095,898 | 34.0 |
| 三綫城市 | 155 | 2,700,260 | 11,556,632 | 14,256,892 | 48.0 |
| 四綫城市 | 53 | 1,180,081 | 4,173,119 | 5,353,200 | 18.0 |
| 總計 | 321 | 5,908,937 | 23,797,053 | 29,705,990 | 100.0 |

按地區劃分

| | 項目數目 | 可供銷售／ 可出租的 已完工建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米) | 開發中及 持作未來 開發的 總建築面積 (平方米) | 土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米) | 佔土地 儲備總量 百分比 (%) |
|-----------|------------|--|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 長三角 | 108 | 2,262,356 | 7,132,234 | 9,394,590 | 31.6 |
| 中西部 | 122 | 2,788,787 | 9,709,134 | 12,497,921 | 42.0 |
| 環渤海 | 50 | 221,438 | 4,507,998 | 4,729,436 | 16.0 |
| 海峽西岸 | 28 | 329,958 | 1,412,734 | 1,742,692 | 5.9 |
| 珠三角 | 13 | 306,398 | 1,034,953 | 1,341,351 | 4.5 |
| 總計 | 321 | 5,908,937 | 23,797,053 | 29,705,990 | 100.0 |

附註：

- (1) 包括剩餘未售出可銷售建築面積、可出租建築面積及已預售但尚未交付的已完工建築面積。
- (2) 土地儲備(包括車位)量等於(i)已完工可供銷售總建築面積／可出租總建築面積與(ii)開發中及持作未來開發的總建築面積的總和，惟並不按本集團就其合營企業或聯營公司持有的項目所持有的股權作出調整。

財務回顧

收入

截至2023年12月31日止年度，本集團的收入來自三條業務線，分別為(i)物業銷售；(ii)其他服務；及(iii)物業租賃租金收入。本集團的收入主要來自中國物業銷售。下表載列本集團於所示年度按業務確認的收入詳情：

| | 截至12月31日止年度 | | 變幅 (%) |
|-----------|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 | |
| 收入 | | | |
| 物業銷售 | 66,466,526 | 39,169,158 | +69.7% |
| 其他服務 | 134,402 | 148,043 | -9.2% |
| 租金收入 | 14,152 | 12,213 | +15.9% |
| 總計 | <u>66,615,080</u> | <u>39,329,414</u> | <u>+69.4%</u> |

已確認物業銷售收入

本集團於截至2023年12月31日止年度的物業銷售產生的收入，按年增加約69.7%至約人民幣66,466.5百萬元。已確認總建築面積按年增加約44.3%至截至2023年12月31日止年度的6,489,508平方米。截至2023年12月31日止年度已確認的平均售價為每平方米約人民幣10,242元，去年為每平方米約人民幣8,708元。

表3：已確認物業銷售收入明細

| | 截至2023年12月31日止年度 | | | |
|-----------|-------------------|--------------|------------------|---------------|
| | 收入 | 總收入 百分比 | 已確認 建築面積 | 已確認 平均售價 |
| | 人民幣千元 | % | 平方米 | 人民幣/ 平方米 |
| 長三角 | 42,240,243 | 63.6 | 3,296,026 | 12,816 |
| 中西部 | 13,763,533 | 20.7 | 1,931,330 | 7,126 |
| 環渤海 | 6,448,190 | 9.7 | 823,038 | 7,835 |
| 海峽西岸 | 3,154,394 | 4.7 | 347,366 | 9,081 |
| 珠三角 | 860,166 | 1.3 | 91,748 | 9,375 |
| 總計 | 66,466,526 | 100.0 | 6,489,508 | 10,242 |
| | 截至2022年12月31日止年度 | | | |
| | 收入 | 總收入 百分比 | 已確認 建築面積 | 已確認 平均售價 |
| | 人民幣千元 | % | 平方米 | 人民幣/ 平方米 |
| 長三角 | 17,721,505 | 45.2 | 1,795,557 | 9,870 |
| 中西部 | 13,801,999 | 35.2 | 1,782,110 | 7,745 |
| 環渤海 | 4,230,205 | 10.8 | 472,590 | 8,951 |
| 海峽西岸 | 2,374,521 | 6.1 | 281,892 | 8,424 |
| 珠三角 | 1,040,928 | 2.7 | 166,007 | 6,270 |
| 總計 | 39,169,158 | 100.0 | 4,498,156 | 8,708 |

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣35,827.7百萬元增加約77.0%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣63,430.5百萬元。截至2023年12月31日止年度，就在建物業及持作出售的已完工物業確認的減值虧損淨額約人民幣2,361.7百萬元計入銷售成本，而去年則約為人民幣1,243.6百萬元。

毛利及毛利率

毛利指收入減銷售成本。基於以上所述，本集團的毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣3,501.7百萬元減少約9.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣3,184.6百萬元。

本集團的毛利率由截至2022年12月31日止年度的8.9%下降至截至2023年12月31日止年度的4.8%，主要由於年內交付的物業項目的平均售價相對有關土地收購成本較低及物業項目減值所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括(i)出售附屬公司、合營企業及聯營公司收益；(ii)政府補助；(iii)沒收按金；(iv)財務擔保合約撥備變動；及(v)其他，其主要包括雜項收入。本集團的其他收入及收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣362.9百萬元減少約73.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣95.5百萬元，主要由於2023年並無出售附屬公司收益。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支按年減少約45.4%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣896.6百萬元，主要由於受房地產市場疲軟的影響，營銷活動放緩及促銷開支預算減少所致。

行政開支

本集團的行政開支按年減少約21.6%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,252.8百萬元。該減少乃通常由於本年內節省員工成本及其他行政開支所致。本集團繼續嚴格執行成本控制措施。

其他開支及其他淨虧損

本集團於截至2023年12月31日止年度產生其他開支約人民幣890.8百萬元，而於截至2022年12月31日止年度則約為人民幣927.3百萬元。其他開支減少主要由於確認匯兌虧損減少所致。

本集團於截至2023年12月31日止年度錄得其他淨虧損總額約人民幣522.6百萬元，包括投資物業的公平值虧損及金融資產公平值／減值虧損淨額，而去年則為其他淨虧損總額約人民幣648.4百萬元。

融資收益

本集團的融資收入(主要是銀行利息收入)按年減少約72.0%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣69.1百萬元。

融資成本

本集團的融資成本按年減少約21.8%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣310.5百萬元。

本集團截至2023年12月31日止年度已支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣2,035.3百萬元，按年減少約32.6%，乃由於銀行及其他借款減少所致。

應佔合營企業及聯營公司利潤

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得應佔合營企業利潤約人民幣599.5百萬元，而截至2022年12月31日止年度則錄得應佔合營企業的利潤約人民幣518.9百萬元。

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得應佔聯營公司利潤約人民幣322.6百萬元，而截至2022年12月31日止年度則錄得應佔聯營公司利潤約人民幣348.1百萬元。

按合併基準計，截至2023年12月31日止年度，本集團應佔合營企業及聯營公司利潤約為人民幣922.1百萬元，按年上升約6.4%。該上升乃主要由於本集團的合營企業及聯營公司於截至2023年12月31日止年度內交付所持有的物業項目增加所致。

稅前利潤／（虧損）

基於上述的本集團財務數據變動，本集團較截至2022年12月31日止年度的稅前虧損約人民幣234.8百萬元錄得截至2023年12月31日止年度的稅前利潤約人民幣398.1百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅扣除年內遞延稅項後作出的撥備。本集團的所得稅開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,386.5百萬元增加約139.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣3,316.9百萬元。

年內虧損及本公司擁有人應佔年內淨虧損

基於上述的本集團財務變動，本集團的年內淨虧損（扣除非控股權益前）由截至2022年12月31日止年度的人民幣1,621.2百萬元增加約80.0%至截至2023年12月31日止年度的人民幣2,918.8百萬元。本集團的本公司擁有人應佔年內虧損由截至2022年12月31日止年度的人民幣1,346.4百萬元增加約215.3%至截至2023年12月31日止年度的人民幣4,245.7百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團經營的行業屬於資本密集型行業。本集團主要以經營所產生的現金(包括銷售及預售物業所得款項、銀行及其他借款所得款項、非控股股東出資及其他融資)來滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。

流動資產淨額

於2023年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣6,360.7百萬元(2022年12月31日：約人民幣14,746.3百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由2022年12月31日的約人民幣211,736.4百萬元減少約25.6%至2023年12月31日的約人民幣157,491.8百萬元。本集團的流動負債總額由2022年12月31日的約人民幣196,990.1百萬元減少約23.3%至2023年12月31日的約人民幣151,131.1百萬元。本集團的流動資產總額減少主要由於於2023年12月31日(i)在建物業減少；及(ii)現金及銀行結餘減少所致。

現金狀況

本集團於2023年12月31日的現金及銀行結餘(包括受限制現金及已抵押存款)合共約為人民幣10,662.5百萬元(2022年：約人民幣16,586.0百萬元)，較2022年底減少約35.7%。在目前地方政府政策的嚴格要求下，本集團絕大部份的現金都在項目層面的指定銀行賬戶中接受嚴格的預售現金監管，以確保在建物業的竣工。

財務比率

於2023年12月31日，本集團的剔除預收賬款後的資產負債率(按負債總額減合約負債再除以資產總值減合約負債計算)約為77.2%，淨負債比率約為39.8%及非限制現金與即期借貸比率(按非受限現金及現金等價物除以即期借款計算)約為0.4。

債務

於2023年12月31日，本集團的未償還債務總額為約人民幣21,165.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣26,735.2百萬元)，包括銀行及其他借款約人民幣14,601.6百萬元(2022年12月31日：約人民幣20,233.4百萬元)及優先票據約人民幣6,564.2百萬元(2022年12月31日：約人民幣6,501.8百萬元)。

表4：本集團的總債務明細

| | 於12月31日 | |
|-------------|-------------------|-------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 即期 | | |
| 銀行貸款 | | |
| —有抵押 | 678,397 | 78,000 |
| 其他貸款 | | |
| —有抵押 | 849,991 | 772,553 |
| —無抵押 | 3,281,994 | 2,582,695 |
| 長期銀行貸款的即期部分 | | |
| —有抵押 | 4,026,917 | 3,814,148 |
| 長期其他貸款的即期部分 | | |
| —有抵押 | 2,187,034 | 1,876,407 |
| —無抵押 | 461,916 | 2,217,340 |
| 優先票據 | 6,564,246 | 6,501,799 |
| 即期債務總額 | <u>18,050,495</u> | <u>17,842,942</u> |
| 非即期 | | |
| 銀行貸款 | | |
| —有抵押 | 1,652,199 | 6,070,740 |
| 其他貸款 | | |
| —有抵押 | 954,100 | 2,149,200 |
| —無抵押 | 509,054 | 672,270 |
| 非即期債務總額 | <u>3,115,353</u> | <u>8,892,210</u> |
| 債務總額 | <u>21,165,848</u> | <u>26,735,152</u> |
| 有抵押 | 10,348,638 | 14,761,048 |
| 無抵押 | <u>10,817,210</u> | <u>11,974,104</u> |
| 債務總額 | <u>21,165,848</u> | <u>26,735,152</u> |

按固定或浮動利率劃分

| | 於12月31日 | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 固定利率 | 19,271,737 | 23,055,236 |
| 浮動利率 | <u>1,894,111</u> | <u>3,679,916</u> |
| 債務總額 | <u>21,165,848</u> | <u>26,735,152</u> |

按計值貨幣劃分

| | 於12月31日 | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 以人民幣計值 | 12,820,303 | 18,481,756 |
| 以美元計值 | <u>8,345,545</u> | <u>8,253,396</u> |
| 債務總額 | <u>21,165,848</u> | <u>26,735,152</u> |

按到期債務組合劃分

| | 於12月31日 | |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 應償還銀行貸款： | | |
| —須於一年內或按要求償還 | 4,705,314 | 3,892,148 |
| —須於第二年償還 | 802,309 | 5,158,740 |
| —須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還 | <u>849,890</u> | <u>912,000</u> |
| | <u>6,357,513</u> | <u>9,962,888</u> |
| 應償還其他借款： | | |
| —須於一年內或按要求償還 | 6,780,935 | 7,448,995 |
| —須於第二年償還 | 1,154,604 | 1,912,016 |
| —須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還 | <u>308,550</u> | <u>909,454</u> |
| | <u>8,244,089</u> | <u>10,270,465</u> |

於12月31日
2023年 2022年
 人民幣千元 人民幣千元

應償還優先票據：

—須於一年內償還

6,564,246 6,501,799

6,564,246 6,501,799

債務總額

21,165,848 26,735,152

整體解決方案減輕了本公司的境外債務壓力。根據整體解決方案，發行新優先票據及新可換股債券和簽訂新私募貸款以換取截至2023年12月31日，未償境外債務加上相關應計和未付利息。新優先票據、新可換股債券和新私募貸款具有已延長的最終到期日，並在該等新境外債務期限內分期償還本金、減少現金利息及實物支付利息的有效緩衝期限。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團的借款以本集團約人民幣52,342.2百萬元(2022年12月31日：約人民幣56,787.9百萬元)的資產作抵押，該等資產包括在建物業。

財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略，於年度內並無使用任何衍生或其他工具作對沖用途。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團的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任何利率風險。本集團使用可變利率銀行借款及其他借款管理其利息成本。

外匯風險

本集團因集團旗下實體以彼等各自功能貨幣以外之貨幣進行的交易而面臨交易貨幣風險。此外，本集團面臨來自其現金及現金等價物以及優先票據的外匯風險。

於2023年12月31日，本集團擁有(i)分別以美元及港元計值的現金及銀行結餘約人民幣0.4百萬元及人民幣10.6百萬元，(ii)以美元計值的銀行及其他借款約人民幣1,781.3百萬元，及(iii)以美元計值的優先票據約人民幣6,564.2百萬元，其受匯率波動所影響。本集團尚未訂立任何外匯對沖安排。然而，本集團將密切監察外匯風險以盡量維持本集團的現金價值。

信貸風險

本集團僅與享譽盛名且信譽可靠的第三方進行交易。本集團所有客戶願按信貸條款進行交易的政策須經信用核證程序後方可作實。此外，本集團持續監控應收款項餘額，故面臨的壞賬風險並不重大。對於未以相關經營單位的功能貨幣計值的交易，在未經信貸控制主管的特別批准下，本集團不會提供信貸條款。

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、優先票據及資產擔保證券維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

或然負債

按揭擔保

本集團就若干銀行向本集團物業買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，則本集團須向該等銀行償還違約買家所欠付的未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款。根據上述安排，相關物業已抵押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘此等買家拖欠按揭還款，則銀行有權接管有關法定業權，並將會通過公開拍賣變現按揭物業。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買家獲發產權證並辦理登記為止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的半年至兩年內取得。

於2023年12月31日，本集團向銀行提供的未解除按揭擔保總額為人民幣17,392.0百萬元（2022年12月31日：人民幣32,608.4百萬元）。

於年內，本集團並無就向本集團物業買家授出的按揭融資提供擔保而招致任何重大損失。董事認為，如發生拖欠付款的情況，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保計提撥備。

財務擔保

於2023年12月31日，本集團已為其合營企業及聯營公司提供最多人民幣6,352.2百萬元(2022年12月31日：約人民幣7,152.1百萬元)的若干銀行及其他借款提供擔保。

法律或然事件

本集團在其日常業務過程中可能不時被捲入訴訟及其他法律程序。除本公告所披露者外，本集團相信，此等法律程序引致的負債將不會對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於2023年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的物業發展開支、收購土地使用權及應付合營企業及聯營公司注資為人民幣19,362.7百萬元(2022年12月31日：約人民幣27,156.2百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2023年12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

已持有重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，截至2023年12月31日止年度，本集團並無其他已持有重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項，亦無授權其他重大投資或添置資本資產的任何計劃。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團聘有合共3,145名全職僱員(2022年12月31日：4,419名)。截至2023年12月31日止年度，本集團已確認為費用的員工成本為約人民幣894.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣1,399.8百萬元)。本集團向僱員提供市場水平的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資、購股權及股份獎勵，以吸引及挽留優秀人員。

企業管治

本集團致力達致高水平的企業管治，以維護股東利益，提高公司價值及加強問責性。

本公司已採納企業管治守則，作為其本身的企業管治守則，及據董事所深知，本公司截至2023年12月31日止年度一直遵守企業管治守則項下的所有適用的守則條文。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告內。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事自上市起進行本公司證券交易的指引。全體董事均已回應本公司作出的具體查詢，確認彼等於截至2023年12月31日止年度已遵守標準守則。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四載列的企業管治守則成立審核委員會並訂明其書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會包括三名成員，分別為歐陽寶豐先生、王開國先生及吳曉波先生。審核委員會主席為歐陽寶豐先生，彼具有適當的專業資格。

審核委員會已審閱及討論截至2023年12月31日止年度的年度業績。

年度業績公告之核數師工作範圍

本集團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」)同意，本公告所載本集團截至2023年12月31日止年度的綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相

關附註的數字與本集團截至2023年12月31日止年度綜合財務報表所載金額一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師的獨立核數師報告摘錄：

「不發表意見

吾等不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於多項關於持續經營的不確定因素的潛在相互作用及其對綜合財務報表可能產生的累積影響(誠如吾等報告內不發表意見的基礎章節所述)，吾等無法對綜合財務報表形成意見。吾等認為綜合財務報表已於所有其他方面遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1所述， 貴集團於截至2023年12月31日止年度錄得虧損淨額人民幣2,918,786,000元。於2023年12月31日， 貴集團的計息銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣21,165,848,000元，其中人民幣18,050,495,000元將於未來12個月內到期償還(包括於2023年12月31日尚未於預定還款日期償還的優先票據人民幣6,564,246,000元、境外其他借款人民幣1,781,298,000元及其他計息銀行及其他借款人民幣2,249,157,000元)，而其現金及現金等價物為人民幣7,238,809,000元。於2023年12月31日，部分計息銀行及其他借款違約觸發部分長期計息銀行及其他借款人民幣533,475,000元變得可按要求償還。根據2024年3月20日公告，境外債務重組已於2024年3月20日生效，違約優先票據及其他違約境外債務已全部換置成年期較長的境外新優先票據、境外新可換股債券或境外新的貸款，部份緩解了集團的流動性壓力。上述狀況連同綜合財務報表附註2.1所載其他事宜，顯示存在對 貴集團持續經營之能力引起重大疑慮的重大不確定性。

貴公司董事一直採取措施改善 貴集團的流動資金及財務狀況，該等措施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的有效性取決於該等措施的結果，而

該等結果存在多項不確定因素，包括 貴公司能否(i)成功與 貴集團現有債務持有人就續期或延期償還 貴集團的銀行及其他借款進行磋商；(ii)及時成功為合資格項目開發獲得項目開發貸款；(iii)於需要時成功獲得額外的新融資來源；(iv)成功執行 貴集團的業務戰略計劃，包括加快物業銷售；(v)成功實施措施以加快收取未付銷售款及有效控制成本及開支；(vi)成功管理與建築承包商和其他開發供應商的支付；及(vii)於適當時候成功出售 貴集團於項目開發公司的股權。

由於這些多重不確定性、潛在相互作用及其可能的累積影響，我們無法就持續經營編製基準是否合適形成意見。倘 貴集團未能實現上述措施，可能無法繼續按持續經營基準營運，則須作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至可收回金額，為可能出現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綜合財務報表內反映。」

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除上文披露者外，截至2023年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

境外債務整體解決方案已於2024年3月20日正式生效，整體解決方案的所有條件均已達成，因此，包括本公司違約優先票據在內的所有未償還計劃債務本金及利息總額為人民幣7,398,541,000元，部分本金及利息合計人民幣2,260,557,000元的違約境外債務被註銷。詳情請參閱本公司日期為2024年3月20日的公告。

於2022年11月21日，2022年5月到期的優先票據受託人針對本公司提出清盤呈請，於2024年3月25日的聆訊上已被高等法院撤銷。詳情請參閱本公司日期為2024年3月25日的公告。

末期股息

董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度之末期股息。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

2024年股東週年大會將於2024年6月20日(星期四)召開及舉行。召開股東週年大會的通告將刊發於本公司網站及聯交所網站，並根據上市規則規定適時寄發予股東。為釐定股東出席2024年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將於2024年6月17日(星期一)至2024年6月20日(星期四)(包括首尾兩日)暫停本公司股東登記，期間將不會登記股份過戶。為確定有權出席2024年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於2024年6月14日(星期五)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的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至1716舖，辦理登記。

董事會

於本公告日期，董事會包括七名董事。執行董事為楊劍先生、陳紅亮先生、何劍先生及游思嘉先生；及獨立非執行董事為王開國先生、吳曉波先生及歐陽寶豐先生。

刊發年度業績

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zldcgroup.com)。本公司的2023年年報將於適當時間於上述網站刊載。若本公司之股東要求，本公司亦將向其寄發年報之印刷本。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司現時意向、信念或現時對(其中包括)本集團經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以及所經營行業的預期的陳述。由於前瞻

性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而本集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使本集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

承董事會命
中梁控股集團有限公司
董事長
楊劍

香港，2024年3月28日

詞彙及釋義

| | | |
|----------|---|--|
| 「股東週年大會」 | 指 | 本公司股東週年大會 |
| 「平均售價」 | 指 | 平均售價 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「合約銷售額」 | 指 | 於指定期間內簽訂合約供預售及銷售的物業的合約總值，其與相關期間內的收益不完全相同，且不應被視為於任何未來期間將予確認的收益的指標。合約銷售數據未經審核，僅供投資者參考且於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定性因素 |
| 「企業管治守則」 | 指 | 上市規則附錄14（自2023年12月31日起已重新編號為附錄C1）所載企業管治守則，經不時修訂 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「毛利率」 | 指 | 年內的毛利除以年內的收益再乘以100% |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「土地增值稅」 | 指 | 中國土地增值稅 |
| 「上市」 | 指 | 股份於2019年7月16日於聯交所主板上市 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄十（自2023年12月31日起已重新編號為附錄C3）所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則 |
| 「淨負債比率」 | 指 | 年末的債務總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100% |

| | | |
|------------|---|---|
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中的普通股，面值為每股0.01港元 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「債務總額」 | 指 | 計息銀行及其他借款及優先票據總額 |
| 「中梁」或「本公司」 | 指 | 中梁控股集團有限公司，一間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：2772） |

整個項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

項目的建築面積乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據或按相關數據所作的估計。