



**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

**2022**

**中 期 報 告**



# 目錄

公司資料	2
釋義及定義	4
管理層討論與分析	9
企業管治及其他資料	30
中期簡明綜合損益表	36
中期簡明綜合全面收益表	37
中期簡明綜合財務狀況表	38
中期簡明綜合權益變動表	40
中期簡明綜合現金流量表	41
中期簡明綜合財務資料附註	44



## 董事會

### 執行董事

劉玉輝先生(董事長)  
羅昌林先生  
曾旭蓉女士  
侯小萍女士

### 獨立非執行董事

金旭女士  
梁運星女士  
方敏先生

## 聯席公司秘書

羅昌林先生  
鄧景賢女士(2022年1月24日受聘)  
麥寶文女士(2022年1月24日退任)

## 法定代表

劉玉輝先生  
鄧景賢女士(2022年1月24日受聘)  
麥寶文女士(2022年1月24日退任)

## 審核委員會

梁運星女士(主席)  
金旭女士  
方敏先生

## 薪酬委員會

金旭女士(主席)  
梁運星女士  
劉玉輝先生

## 提名委員會

劉玉輝先生(主席)  
金旭女士  
梁運星女士

## 香港主要營業地點

香港九龍  
觀塘道348號  
宏利廣場5樓

## 中國總部及主要營業地點

中國  
四川省成都市  
高新區  
天府二街151號  
領地環球金融中心  
A座46層

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
1712-1716號舖  
合和中心17樓  
皇后大道東183號  
灣仔  
香港

## 公司資料

### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 香港法律之法律顧問

盛德律師事務所

### 主要往來銀行

中國農業銀行，  
成都桐梓林支行

中國農業銀行，  
成都紫荊支行

### 股份代號

06999

### 公司網站

[www.leading-group.com](http://www.leading-group.com)

除非文義另有所指，下列詞語及詞彙於本報告內具以下涵義。

「一致行動契據」	指	最終控股股東於2020年2月18日訂立的一致行動契據，詳情載於招股章程中「與控股股東的關係 — 一致行動契據」章節
「組織章程細則」	指	本公司經不時修訂之組織章程細則
「平均售價」	指	平均銷售價格
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法第22章（1961年第3號法例，經綜合及修訂）
「中國」	指	中華人民共和國
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「本公司」	指	領地控股集團有限公司（前稱領地中國控股有限公司），一間於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股票代碼：6999）
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義，且除文義另有所指外，指Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng、Shan Yuan、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，而一名控股股東應指上述任何一人
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載《企業管治守則》

## 釋義及定義

「董事」	指	本公司董事
「Fan Tai」	指	Fan Tai Investment Holding Limited，於2019年8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為控股股東之一
「Fu Sheng」	指	Fu Sheng Capital Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由龍一勤女士全資擁有，為控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「Jin Sha Jiang」	指	Jin Sha Jiang Holding Limited，於2019年6月5日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為控股股東之一
「領地集團」	指	領地集團有限公司(於註冊成立時稱為眉山地區寶馬房地產開發有限公司)，於1999年4月19日於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Lian Rong」	指	Lian Rong Capital Limited，於2019年8月29日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為控股股東之一
「量源資產管理」	指	量源資產管理有限公司，於2011年8月12日於中國成立之有限公司，由劉玉輝先生、劉策先生及劉浩威先生分別擁有33.34%、33.33%及33.33%股權
「Ling Yue」	指	Ling Yue Capital Holding Limited，於2019年8月29日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為控股股東之一
「上市日期」	指	2020年12月10日，股份首次開始於聯交所買賣之日期

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「上市」	指	股份於主板上市
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「劉策先生」	指	最終控股股東之一劉策先生(前稱劉歡)，為侯三利女士的兒子
「劉浩威先生」	指	本集團副總裁兼最終控股股東之一劉浩威先生，為王濤女士的兒子
「劉山先生」	指	劉山先生(前稱劉玉賢)，為王濤女士的配偶
「劉玉輝先生」	指	本公司董事長、執行董事、首席執行官及最終控股股東之一劉玉輝先生，為龍一勤女士的配偶
「劉玉奇先生」	指	劉玉奇先生，為侯三利女士的配偶
「侯三利女士」	指	最終控股股東之一侯三利女士，為劉策先生的母親
「龍一勤女士」	指	最終控股股東之一龍一勤女士，為劉玉輝先生的配偶
「王濤女士」	指	最終控股股東之一王濤女士，為劉浩威先生的母親
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「超額配股權」	指	本公司授予的配發和發行與招股章程中披露的本公司全球發售相關的最多額外37,500,000股股份的購股權
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月26日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣



## 釋義及定義

「融量集團」	指	融量集團有限公司(前稱成都首信投資有限公司)，於2006年5月10日在中國成立的有限公司，由劉浩威先生、劉玉輝先生、劉策先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士分別擁有約33.17%、33.16%、33.16%、0.17%、0.17%及0.17%股權
「San Jiang Yuan」	指	San Jiang Yuan Investment Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由王濤女士全資擁有，為控股股東之一
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「Shan Yuan」	指	Shan Yuan Holdings Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由侯三利女士全資擁有，為控股股東之一
「購股權計劃」	指	本公司於2020年11月16日有條件採納的購股權計劃，其主要條款及條件於招股章程附錄五之「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」章節中概述
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，將以港元買賣並於聯交所主板上市
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「最終控股股東」	指	劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士
「Yuan Di」	指	Yuan Di Capital Limited，於2019年8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為控股股東之一



「Yue Lai」 指 Yue Lai Investment Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為控股股東之一

「%」 指 百分比

\* 僅供識別

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

2022年路程過半，在複雜的國際關係及經濟博弈環境下，在國內多地疫情反覆等因素影響下，上半年經濟下行壓力持續加大，諸多行業疲於脫困，為企業生存艱難奔走，「行業、企業、個人」歷經了前所未有的挑戰。有的行業風雲變幻，直轉下行；有的企業暴雷頻出，銷聲匿跡。有的企業家就此退隱江湖，不再戎馬披戰甲；有的職業經理人就此中途轉型，不在原有行業深耕。雖有的在失望中絕望，也有的在挑戰中重生。自第二季度以來，在黨和國家的正確領導下，頒佈了一系列利好經濟，利好行業的各項經濟政策及保障措施。有的行業正在風口，扶搖直上；有的企業積極轉型，涅槃重生。

2022年路程過半，本集團受制於整個行業大環境的影響，整個上半年可能都在「改革期、整合期、陣痛期」。我們更是歷經了前所未有的挑戰，但也正是在這樣艱難的大背景下，本集團仍選擇積極應變、勇破困局。合力保障共計萬餘套房源順利交付；在供應商管理方面，推行一體化工作機制，提高資金利用效率；在費用管控方面同比去年無論是在率值還是絕對值方面下降明顯；在職能管理方面，職能敢於當先，堅守準則，堅決捍衛公司利益。

## 展望

過去再難，那已是過去；未來如何，我們還在展望。全國範圍經濟復甦的積極信號已經打響，我們此刻更應該清醒且堅定，通過穩健經營向市場、政府、上下游供應鏈包括客戶、員工傳遞積極信心，這才是對經濟、對行業盡早恢復活力的最大支持，而把逆境作為動力，能在這次震盪中存活的企業也必然在危機中鍛造出更強的抗性與韌性。藉以稻盛和夫老先生的「危機管理哲學」共勉：

他說，「企業的發展如果用竹子的成長作比喻的話，克服蕭條，就好比造出一個像竹子那樣的『節』來。經濟繁榮時，企業只是一味地成長，沒有『節』，成了單調脆弱的竹子。但是由於克服了各種各樣的蕭條，就形成了許多的『節』，這種『節』才是使企業再次成長的支撐，並使企業的結構變得強固而堅韌。」「企業必須以積極開朗的態度應對難局，更重要的是要認識到『蕭條是成長的機會』，通過逆境謀取更大的發展」。

本集團積極面對行業發展新時期的機遇與挑戰，努力開展全面營銷達成銷售回款目標，積極應對自持物業經營盤活，保障監管賬戶資金確保項目如期交付。伴隨著市場未來仍存在的不確定性，每一次挑戰都是一次竹子「成節」的過程，更挺拔、更堅韌，讓我們共同期待更積極向上的市場，期待下半年更加精彩的成績再現！

## 管理層討論與分析

### 物業發展

#### 合約銷售

截至2022年6月30日止六個月，本集團的合約銷售金額達到人民幣8,813.2百萬元，較2021年同期同比減少33.9%。

截至2022年6月30日止六個月，合約銷售總建築面積約為1.2百萬平方米，較截至2021年6月30日止六個月約1.5百萬平方米相比，減少約23%。截至2022年6月30日止六個月，合約平均售價約為每平方米人民幣7,404.9元，而截至2021年6月30日止六個月為每平方米人民幣8,622.3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截至2022年6月30日止六個月合約銷售總額的約0.8%、7.1%、80.8%及3.0%。

## 管理層討論與分析

下表載列截至2022年6月30日止六個月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)	合約銷售的 百分比 (%)
京津冀地區	9,576.5	66,471.4	6,941.1	0.8%
華中地區	114,037.4	624,427.0	5,475.6	7.1%
成渝經濟帶及四川省	928,265.5	7,119,606.3	7,669.8	80.8%
粵港澳大灣區	32,170.5	261,069.4	8,115.2	3.0%
其他地區 <sup>(1)</sup>	106,128.8	741,602.9	6,987.8	8.4%
<b>合計</b>	<b>1,190,178.7</b>	<b>8,813,177.0</b>	<b>7,404.9</b>	<b>100.0%</b>

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。

### 經確認物業銷售收益

本集團物業銷售收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣4,230.4百萬元增加50.4%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣6,363.9百萬元，佔本集團總收益的98.8%。本集團的經確認物業銷售平均售價由截至2021年6月30日止六個月約為每平方米人民幣9,382元減少至截至2022年6月30日止六個月約為每平方米人民幣8,219元。此乃主要由於(1)截至2022年6月30日止六個月交付的商業物業佔比下降，公司商業物業平均售價高於住宅物業；及(2)截至2022年6月30日止六個月交付的項目位於成都市區的佔比下降，周邊城市如綿陽、南充、彭州佔比增加，成都市區房價高於周邊城市。

下表載列所示期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 截至下列日期止六個月		經確認物業銷售收益佔比 截至下列日期止六個月		經確認總建築面積 截至下列日期止六個月		經確認平均售價 截至下列日期止六個月	
	2022年 (人民幣 千元)	2021年 (人民幣 千元)	2022年 %	2021年 %	2022年 平方米	2021年 平方米	2022年 人民幣/ 平方米	2021年 人民幣/ 平方米
京津冀地區	248,511	29,831	3.9%	0.7%	34,717	3,638	7,158	8,200
華中地區	455,786	79,421	7.2%	1.9%	66,932	12,761	6,810	6,224
成渝經濟帶及四川省	5,082,132	3,311,515	79.9%	78.3%	594,131	320,294	8,554	10,339
粵港澳大灣區	59,628	707,045	0.9%	16.7%	6,689	95,979	8,914	7,367
其他地區	517,843	102,545	8.1%	2.4%	71,802	18,222	7,212	5,627
<b>合計</b>	<b>6,363,900</b>	<b>4,230,357</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>774,271</b>	<b>450,895</b>	<b>8,219</b>	<b>9,382</b>

下表載列所示期間按物業類型劃分的物業銷售收益及平均售價。

	經確認物業銷售收益 截至下列日期止六個月		經確認物業銷售收益佔比 截至下列日期止六個月		經確認總建築面積 截至下列日期止六個月		經確認平均售價 截至下列日期止六個月	
	2022年 (人民幣 千元)	2021年 (人民幣 千元)	2022年 %	2021年 %	2022年 平方米	2021年 平方米	2022年 人民幣/ 平方米	2021年 人民幣/ 平方米
住宅	5,763,587	3,096,059	90.6%	73.2%	695,314	336,430	8,289	9,203
商業	436,103	944,840	6.9%	22.3%	40,088	74,920	10,879	12,611
停車場	164,210	189,458	2.6%	4.5%	38,869	39,545	4,225	4,791
<b>合計</b>	<b>6,363,900</b>	<b>4,230,357</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>774,271</b>	<b>450,895</b>	<b>8,219</b>	<b>9,382</b>

### 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。

## 管理層討論與分析

於2022年6月30日，本集團擁有價值人民幣3,401.8百萬元的已竣工待售物業，較2021年12月31日的人民幣3,792.9百萬元減少10.3%。該減少主要是由於截至2022年6月30日止六個月已竣工物業實現銷售增加。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6月30日，本集團擁有價值人民幣38,468.3百萬元的開發中物業，較2021年12月31日的人民幣39,768.6百萬元減少3.3%。該減少主要是由於本集團於截至2022年6月30日止六個月在施工方面採取更為審慎的態度導致在建項目減少。

### **物業投資**

#### **商業物業經營**

本集團商業物業經營收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣51.7百萬元增加8.1%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣55.9百萬元，主要由於截至2022年6月30日止六個月本集團投資物業的出租率增加。

#### **投資物業**

於2022年6月30日，本集團擁有7個投資物業，可租賃總建築面積約為297,848.11平方米。在本集團此類投資物業組合中，總建築面積約為192,637.74平方米投資物業已開始租賃。

## 土地儲備

於2022年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積約為14,982,165平方米。下表載列截至2022年6月30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 <sup>(1)</sup> (平方米)	地址
<b>本集團開發的物業</b>								
1	成都一品中心	成都	100%	商業/停車場/其他	20,534	2025年6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	19,454	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	25,031	四川省成都市新都区工業大道東段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	20,521	重慶市巴南區界石組團N分區N23/03號
5	成都錦巷蘭台	成都	55%	住宅/辦公室/商業/停車 場/附屬設施/其他	46,473	2019年5月	23,032	四川省成都市郫縣犀浦鎮恒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	145,805	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	25,221	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	100%	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	100%	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	2022年3月	186,878	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	181,180	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	309,907	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	21,796	四川省西昌市海河路以南，南山大道以北，西郊鄉瑤山村



## 管理層討論與分析

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 <sup>(1)</sup> (平方米)	地址
14	西昌領地·海月里	西昌	52%	商業/停車場/附屬設施/ 其他	41,652	2019年5月	1,888	四川省西昌市高視鄉聯合村、王家村、張林村
15	西昌領地·海凱旋國際公 館	西昌	83%	住宅/商業/停車場/附屬 設施/其他	33,287	2017年1月	2,724	四川省西昌市航天大道東延線五段599號
16	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	145,825	四川省西昌西部新城·臨中航東路
17	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
18	烏魯木齊領地·天巔	烏魯木齊	100%	住宅/商業/停車場/附屬 設施/其他	115,428	2022年6月	260,339	新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區紅光山路 以南
19	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	13,966	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
20	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)
21	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	4,899	河北省承德市雙溝區雙塔山鎮元寶山
22	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
23	承德蘭台府·樺山	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
24	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	6,765	吉林省長春市淨月開發區新城西街
25	滎陽領地天巔	滎陽	70%	住宅/商業/停車場/附屬 設施/其他	29,396	2021年12月	80,193	河南省鄭州市滎陽市京城路與工業東路交叉口西北側
26	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	193,849	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
27	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	290,234	河南省駐馬店市天中山大道與建設大道交叉口西北側

序號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 <sup>(1)</sup> (平方米)	地址
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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	20,211	湖北省荊州市荊州區荆北新區楚天路與東橋路交匯 處西北側
33	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	11,060	湖北省荊州市荊州區鳳鳴大道66號
34	樂山亞馬遜	樂山	100%	住宅/商業/停車場/附屬 設施	91,900	2014年10月	2,482	四川省樂山市市中區龍游路北段418號、424號
35	樂山海峽公館	樂山	51%	住宅/商業/停車場/附屬 設施/其他	36,200	2016年1月	2,157	四川省樂山市沐川縣沐源路1589號
36	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	37,353	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
37	樂山天嶼	樂山	51%	住宅/商業/停車場/附屬 設施	29,796	2020年3月	5,436	四川省樂山市通江片區翰林路與鳳凰路交匯處
38	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
39	樂山國際公館	樂山	100%	住宅/商業/停車場/附屬 設施/其他	127,204	2019年5月	2,574	四川省樂山市市中區牟子鎮桃園新村
40	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
41	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叉口西南角

## 管理層討論與分析

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 <sup>(1)</sup> (平方米)	地址
42	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	3,554	四川省眉山市東坡區蘇源路與東坡大道交叉口東北側
43	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	2,497	四川省眉山市蘇源路與崇光街交叉口東南角
44	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	6,413	四川省眉山市東坡區江鄉路與青衣街交叉口東北側
45	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	171,775	四川省眉山市東坡區阜成路與雙鳳街交叉口西北角
46	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	170,221	四川省眉山市濱江大道與齊通路交叉口西南角
47	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	78,865	廣東省汕尾市海豐縣生態科技城KJC-B07地塊
48	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	163,747	廣東省惠州市惠城區北站新城金泉路西
49	佛山海納驪庭	佛山	51%	住宅/商業/停車場/其他	36,943	2017年8月	2,883	廣東省佛山市禪城區南北大涌東側、輕工路北側
50	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	656	廣東省南海區大瀝針瀝西廣雲禪炭十字路地段
51	佛山海納公館	佛山	51%	住宅/商業/停車場/其他	46,812	2014年12月	1,362	廣東省佛山市南海區里水大道中5號
52	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	3,641	廣東省佛山市南海區里水鎮里水大道中139號
53	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里水鎮甘蕉村建星村民小組地段
54	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	5,252	四川省綿陽市城南新區紅橋路2號
55	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	16,278	四川省綿陽市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 <sup>(1)</sup> (平方米)	地址
56	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	145,453	四川省南充市順慶區茂源南路118號
57	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	17,437	四川省南充市順慶區金魚嶺路561號
58	雅安雲璟	雅安	100%	住宅/商業/停車場/附屬 設施	30,184	2020年11月	16,026	四川省雅安市雨城區大興鎮
59	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	21,447	四川省雅安市雨城區大興鎮前進村
60	雅安天嶼	雅安	53%	住宅/商業/停車場/附屬 設施	18,253	2019年9月	8,497	四川省雅安市雨城區雅州大道
61	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	23,301	四川省雅安市雨城區安康路6號
62	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	35,986	四川省雅安市雨城區大興區2-12塊地
63	綿陽觀江府	綿陽	100%	住宅/商業/停車場/其他	144,705	2025年8月	424,293	四川省綿陽市高新區凝祥寺居委會菩提寺村
64	綿陽領地東原閱城	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
65	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	34,257	四川省雅安市雨城區大興片區
66	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
67	凱里領地天御	凱里	100%	住宅/商業/停車場/附屬 設施/其他	251,148	2025年5月	907,840	四川省雅安市雨城區大興片區
68	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	四川省成都市新都区學院東段600號
69	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
70	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
71	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

## 管理層討論與分析

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 <sup>(1)</sup> (平方米)	地址
72	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
73	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
74	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
75	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	445,301	宜賓市臨港經濟技術開發區
76	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	289,099	南充市順慶區北部新城金融大道東側地塊二
77	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	600,536	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
78	攀枝花花如享花城	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
79	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
80	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
81	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
82	漯河澧尚蘭台	漯河	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	109,724	2024年7月	336,507	河南省漯河市澧河南側, 沙澧產業集聚區北側, 高鐵橋西側
83	會理學府壹號	會理	32%	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
84	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, 南至駁達廣場, 北鄰濱河路, 西臨華天一期
85	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 <sup>(1)</sup> (平方米)	地址
86	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
87	成都湖光悅	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
88	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
89	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
90	綿陽領地城	綿陽	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施	532,682	2030年1月	1,452,493	四川省綿陽市涪城區龍門鎮
91	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	四川省樂山清江片區長青路北側、瑞祥路西側
92	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
93	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	四川省北部新城板塊、臨蘇提公園
94	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
95	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
96	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
97	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							14,208,189	
<b>本公司合營企業及聯營公司開發的物業</b>								
1	樂山峨眉·觀頂	樂山	61%	住宅/停車場/其他	50,302	2021年1月	18,898	四川省峨眉山市峨秀湖北側
2	徐州東辰華府	徐州	47%	商業/附屬設施	31,251	2022年1月	—	江蘇省徐州市經濟開發區大黃山鎮陽光路老戶山以北領地融創宸公館

## 管理層討論與分析

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 <sup>(1)</sup> (平方米)	地址
3	徐州鳳鳴桃源風雅頌	徐州	47%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	141,979	2022年9月	85,225	江蘇省徐州市南地塊位於：賈汪區泰和南路·鳳鳴路西側，山水大道北。北地塊位於：賈汪區泰和路北側，福鴻路南側，鳳鳴路西側。
4	徐州鳳鳴桃源	徐州	47%	住宅/商業/停車場/附屬設施	234,196	2021年6月	23,056	江蘇省徐州市賈汪區賈汴路南側、閻村排洪溝西側、鳳鳴東路
5	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
6	樂山青江蘭台	樂山	40%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	50,000	2020年12月	6,031	四川省樂山市市中區太白路1065號、市中區瑞哈路533號
7	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	5,708	四川省雅安市雨城區城後路
8	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	55,167	四川省雅安市雨城區大興鎮
9	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
10	樂山恆邦雙林環球中心	樂山	48%	住宅/商業/停車場/附屬設施	31,632	2021年6月	25,896	四川省樂山市市中區鳳凰路與柏楊路交接處
11	江油時代之光	江油	35%	住宅/辦公室/商業/停車場/附屬設施	94,359	2022年11月	116,475	四川省綿陽市江油市李白大道
12	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	10,571	四川省西昌市西郊鄉張家屯村
13	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	167,830	四川省峨眉山市勝利鎮十里村、桂花橋鎮彭桂村
14	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
15	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
16	南充天鏡二區	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



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 <sup>(1)</sup> (平方米)	地址
17	西昌悅邛海	西昌	6%	住宅/停車場/附屬設施	65,968	2022年6月	10,464	四川省西昌市航空大道東延線建昌水鎮旁
18	西昌蘭台府·青沓	西昌	6%	住宅/商業/停車場/附屬 設施/其他	16,896	2019年10月	101	四川省西昌市高視鄉陳所村
	小計						773,976	
	合計						14,982,165	

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。就非全資控股的項目而言，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。

## 財務回顧

### 收益

截至2022年6月30日止六個月，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6月30日止六個月約人民幣4,311.9百萬元增加49%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣6,442.2百萬元，主要由於物業銷售收益增加。下表載列所示期間本集團按業務綫劃分的總收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2022年 (人民幣千元)	%	2021年 (人民幣千元)	%
物業銷售	6,363,900	98.8%	4,230,357	98.1%
商業物業經營	55,943	0.9%	51,667	1.2%
酒店經營	14,949	0.2%	25,802	0.6%
項目管理	7,361	0.1%	4,082	0.1%
<b>合計</b>	<b>6,442,153</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,311,908</b>	<b>100.0%</b>

### 物業銷售

本集團物業銷售收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣4,230.4百萬元增加50.4%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣6,363.9百萬元，主要由於竣工交付項目及建築面積增加。

### 商業物業經營

本集團商業物業經營收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣51.7百萬元增加8.1%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣55.9百萬元，主要由於出租率上升。

### 酒店經營

本集團酒店經營收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣25.8百萬元減少42.1%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣14.9百萬元，主要由於受到2022年上半年新冠疫情影響。

### 項目管理

本集團項目管理收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣4.1百萬元增加80.3%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣7.4百萬元，主要由於本集團項目管理工程增加。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要指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。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6月30日止六個月約人民幣3,436.6百萬元增加57.5%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣5,413.5百萬元，主要由於竣工交付的項目和建築面積增加。

## 毛利及毛利率

由於上述原因，本集團毛利截至2021年6月30日止六個月約為人民幣875.3百萬元，而截至2022年6月30日止六個月約為人民幣1,028.6百萬元。

本集團的毛利率截至2022年6月30日止六個月約為16%，及截至2021年6月30日止六個月約為20.3%。

## 其他收入

本集團的其他收入和收益主要包括利息收入、管理諮詢服務費、商業補償金及其他。利息收入主要包括銀行存款的利息收入。商業補償金主要指(i)本集團從物業購買者處收取的違約賠償金，這些購買者拖欠了根據他們與本集團所訂立的購買協議中的到期款項；及(ii)本集團從違反與本集團合約的物業開發商業務合作夥伴處收取的違約金。

本集團其他收入由截至2021年6月30日止六個月約人民幣82.1百萬元減少50.1%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣40.9百萬元，主要由於(1)銀行利息收入減少；及(2) 2022年上半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6月30日止六個月約人民幣240.4百萬元增加39.2%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣334.6百萬元，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6月30日止六個月約人民幣279.7百萬元減少21.7%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣218.9百萬元，主要由於本公司員工數量由2021年6月30日的1,401人減少至2022年6月30日的895人。

## 投資物業公允價值收益／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6月30日止六個月之投資物業公允價值虧損約為人民幣75.3百萬元，而截至2021年6月30日止六個月之投資物業公允價值收益約為人民幣20.9百萬元。該變動主要是由於2022年上半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。

本集團截至2022年6月30日止六個月的融資成本約為人民幣188.0百萬元，較去年同期增加19.5%，主要是由於預售按金確認的利息增加（截至2021年6月30日止六個月：人民幣157.3百萬元）。

### 分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

本集團於截至2022年6月30日止六個月錄得分佔合營企業虧損約人民幣37.1百萬元，而截至2021年6月30日止六個月之分佔合營企業盈利約為人民幣117.1百萬元。該變動主要是由於合營企業交付物業數量減少。

本集團於截至2021年6月30日止六個月錄得分佔聯營公司虧損約人民幣1.9百萬元，而截至2022年6月30日止六個月之分佔聯營公司虧損約為人民幣1.6百萬元。

### 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（「**土地增值稅**」）。

本集團所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣267.7百萬元減少54.2%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣122.7百萬元，主要由於截至2022年6月30日止六個月交付的項目增值額下降導致土地增值稅減少。

### 截至2022年6月30日止六個月的利潤

由於上述原因，本集團於截至2022年6月30日止六個月錄得期內利潤約人民幣46.6百萬元，而截至2021年6月30日止六個月之利潤約為人民幣125.3百萬元。

### 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2022年6月30日，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6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣4,503.4百萬元（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117.8百萬元（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722.9百萬元（2021年12月31日：人民幣778.6百萬元）。

## 債務

於2022年6月30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10,296.6百萬元（2021年12月31日：約人民幣11,974.9百萬元），其中人民幣7,747.5百萬元按固定利率記賬。

下表載列所示日期本集團債務的組成部分：

	於2022年 6月30日 (人民幣千元)	於2021年 12月31日 (人民幣千元)
<b>非即期</b>		
銀行貸款 — 有抵押	3,729,371	5,454,927
銀行貸款 — 無抵押	—	—
其他貸款 — 有抵押	2,924,562	2,120,255
其他貸款 — 無抵押	—	209,990
租賃負債非即期部分	15,116	3,517
<b>即期</b>		
銀行貸款 — 有抵押	—	—
其他貸款 — 有抵押	—	—
其他貸款(證券) — 無抵押	823,690	950,991
租賃負債即期部分	6,122	2,703
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	2,398,717	2,083,953
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	399,061	1,148,529
<b>債務總額</b>	<b>10,296,639</b>	<b>11,974,865</b>

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。

下表載列所示日期銀行及其他借款到期情況：

	於2022年 6月30日 (人民幣千元)	於2021年 12月31日 (人民幣千元)
銀行及其他借款：		
一年內或按要求	2,797,778	3,232,482
於第二年	3,889,444	3,924,755
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,149,723	2,173,379
超過五年	1,614,766	1,687,038
合計	9,451,711	11,017,654

### 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6月30日之淨資本負債比率約為0.5倍(2021年12月31日：約0.6倍)。於2022年6月30日之淨資本負債比率減少主要由於採取有效措施使本集團的資本結構得到加強。

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。

### 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，而上市所得款項淨額將以港元計值。於2022年6月30日，本集團在銀行和手頭的現金分別以港元、澳元和美元計值，價值為人民幣0.04百萬元、人民幣0.004百萬元和人民幣13.5百萬元，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6月30日，本集團若干銀行及其他借款以賬面值約為人民幣19,230.5百萬元(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。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)向客戶轉移相關房地產所有權證後，或(ii)客戶結清按揭貸款後。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，本集團不會對其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2022年 6月30日 (人民幣千元)	於2021年 12月31日 (人民幣千元)
就授予本集團物業購買人的貸款向銀行作出之擔保	12,489,872	17,686,613
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出之擔保	75,500	978,468
<b>合計</b>	<b>12,565,372</b>	<b>18,665,081</b>

## 承擔

於2022年6月30日，本集團已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣18,127.6百萬元，而於2021年12月31日為人民幣15,305.0百萬元。



### 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6月30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（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

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

於2022年6月30日，本集團並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，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6月30日，本集團擁有1,154名僱員（2021年6月30日：1,473名僱員）。截至2022年6月30日止六個月，本集團經確認為開支的員工成本為人民幣210.45百萬元（2021年6月30日：人民幣322.97百萬元）。

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、花紅和各種津貼。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，作為其加薪、花紅和晉升決定的依據。

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。本集團於中國營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。倘僱員在可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃，沒收供款之金額可用於扣減本集團應付未來供款。

董事及高級管理人員以薪金、獎金及養老金計劃供款等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，亦會聽取本公司薪酬委員會考慮可資比較公司支付的薪酬、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。

### 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》第二部分所述的守則條文。除偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條外，本公司的企業管治常規一直遵守企業管治常規守則。根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁的職權應有區分，不得由一人同時兼任。劉玉輝先生為本公司董事長兼首席執行官。由於劉玉輝先生為本集團的創辦人，自1999年起一直經營及管理本集團，故董事會相信劉玉輝先生兼任兩個職位，有助有效管理及業務發展，對本集團最為有利。因此，董事認為，在此情況下偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條乃屬適當。

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

董事會認為本公司於截至2022年6月30日止六個月已採納、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6月30日止六個月均已遵守標準守則所載之規定準則。

截至2022年6月30日止六個月，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。

### 董事及最高行政人員之資料變更

自上個年報日期起至本中期報告日期，根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段須予披露的董事資料並無變動。

## 購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃旨在肯定及嘉許合資格參與者對本集團作出或可能已作出的貢獻。董事認為購股權計劃將容許本集團獎勵為本集團作出貢獻之本集團僱員、董事及其他經甄選參與者。有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」章節。

自購股權計劃採納日期起直至2022年6月30日，並無購股權根據購股權計劃授出、行使、註銷或失效，亦無購股權計劃項下尚未行使的購股權。

## 董事及最高行政人員之權益

於2022年6月30日，根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉記錄所載，本公司董事及最高行政人員持有本公司或其聯營公司（釋義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉載列如下：

### (i) 於本公司股份或相關股份之權益

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司權益 概約比例 <sup>(2)</sup>
劉玉輝 <sup>(3)</sup>	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 按於2022年6月30日已發行1,026,945,000股股份之基準計算。
- (3) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認（其中包括）自彼等成為融量集團及／或量源資產管理股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策（包括但不限於財務及經營事宜）作出決定、執行及訂立協議前互相諮詢並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東（視情況而定）一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。根據證券及期貨條例，各最終控股股東與其各自投資控股公司（即Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan）被視為擁有Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan直接持有的全部股份之權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，劉玉輝先生被視為擁有Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan所持股份之權益。

(ii) 於本公司之關聯公司股份或相關股份之權益(好倉)

董事姓名	關聯公司名稱	權益性質	股份數目	持股比例
劉玉輝先生	Jin Sha Jiang	實益擁有人	1	100.00%
	Yue Lai	實益擁有人	1	100.00%

除上文所披露者外，於2022年6月30日，根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉記錄所載，本公司董事及最高行政人員概無持有本公司或其聯營公司(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉。

**董事及最高行政人員以外人士之權益**

於2022年6月30日，根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊記錄所載，下述人士(本公司董事或最高行政人員除外)持有股份或相關股份之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	持有股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司權益 概約比例 <sup>(2)</sup>
劉策先生 <sup>(3)(4)</sup>	於受控制公司之權益	760,533,000 (L)	74.06%
Yuan Di <sup>(3)(4)</sup>	實益擁有人	209,088,000 (L)	20.36%
劉浩威先生 <sup>(3)(5)</sup>	於受控制公司之權益	760,533,000 (L)	74.06%
Ling Yue <sup>(3)(5)</sup>	實益擁有人	209,162,250 (L)	20.37%
王濤女士 <sup>(3)(6)</sup>	於受控制公司之權益	760,533,000 (L)	74.06%
龍一勤女士 <sup>(3)(7)</sup>	於受控制公司之權益	760,533,000 (L)	74.06%
侯三利女士 <sup>(3)(8)</sup>	於受控制公司之權益	760,533,000 (L)	74.06%
蘭添女士 <sup>(9)</sup>	配偶權益	760,533,000 (L)	74.06%

股東姓名／名稱	權益性質／身份	持有股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司權益 概約比例 <sup>(2)</sup>
劉玉奇先生 <sup>(10)</sup>	配偶權益	760,533,000 (L)	74.06%
劉山先生 <sup>(11)</sup>	配偶權益	760,533,000 (L)	74.06%
Chen Ao Ao女士 <sup>(12)</sup>	配偶權益	760,533,000 (L)	74.06%
Yue Lai <sup>(3)</sup>	實益擁有人	232,962,000 (L)	22.68%

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 按於2022年6月30日已發行1,026,945,000股股份之基準計算。
- (3) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認（其中包括）自彼等成為融量集團及／或量源資產管理股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策（包括但不限於財務及經營事宜）作出決定、執行及訂立協議前互相諮詢並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東（視情況而定）一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。根據證券及期貨條例，各最終控股股東連同各自的投資控股公司（即Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan）均視為於Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan直接持有的全部股份中擁有權益。
- (4) Yuan Di及Fan Tai分別持有209,088,000及37,125,000股股份。Yuan Di及Fan Tai均由劉策先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉策先生視為擁有Yuan Di及Fan Tai所持股份的權益。
- (5) Ling Yue及Lian Rong分別持有209,162,250及37,125,000股股份。Ling Yue及Lian Rong均由劉浩威先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉浩威先生視為擁有Ling Yue及Lian Rong所持股份的權益。
- (6) San Jiang Yuan持有1,262,250股股份，其由王濤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，王濤女士視為擁有San Jiang Yuan所持股份的權益。
- (7) Fu Sheng持有1,262,250股股份，其由龍一勤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，龍一勤女士視為擁有Fu Sheng所持股份的權益。
- (8) Shan Yuan持有1,262,250股股份，其由侯三利女士全資擁有。根據證券及期貨條例，侯三利女士視為擁有Shan Yuan所持股份的權益。
- (9) 蘭添女士為劉策先生之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有劉策先生擁有權益的所有股份的權益。
- (10) 劉玉奇先生為侯三利女士之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有侯三利女士擁有權益的所有股份的權益。
- (11) 劉山先生為王濤女士之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有王濤女士擁有權益的所有股份的權益。
- (12) Chen Ao Ao女士為劉浩威先生之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有劉浩威先生擁有權益的所有股份的權益。

除上文披露者外，於2022年6月30日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊記錄所載，概無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）持有股份或相關股份之權益或淡倉。

## 中期股息

董事會並不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息。

## 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6月30日止六個月，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。

## 根據上市規則須遵守的持續披露責任

根據上市規則第13.20、13.21及13.22條，本公司並無任何其他披露責任。

## 足夠公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量。此規定一般指在任何時間發行人的已發行股份總數中必須至少有25%由公眾持有。

根據本公司可公開查閱的資料及就董事所知，於本報告日期，本公司已按照上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。



## 結算日後事項

本集團於2022年6月30日後直至本中期報告並無進行重大事項。

## 審核委員會

於本中期報告日期，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6月30日止六個月之中期報告。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6月30日止六個月之未經審核中期業績與本公司管理層達成協議。



# 中期簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
<b>收益</b>	5	<b>6,442,153</b>	4,311,908
銷售成本		<b>(5,413,521)</b>	(3,436,564)
<b>毛利</b>		<b>1,028,632</b>	875,344
其他收入及收益	5	<b>40,924</b>	82,076
銷售及分銷開支		<b>(334,554)</b>	(240,424)
行政開支		<b>(218,905)</b>	(279,657)
其他開支		<b>(44,836)</b>	(23,160)
投資物業公平值(虧損)/收益		<b>(75,251)</b>	20,900
融資成本	7	<b>(187,970)</b>	(157,251)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		<b>(37,104)</b>	117,090
聯營公司		<b>(1,598)</b>	(1,904)
<b>稅前利潤</b>	6	<b>169,338</b>	393,014
所得稅開支	8	<b>(122,732)</b>	(267,734)
<b>期內利潤</b>		<b>46,606</b>	125,280
歸屬於：			
母公司擁有人		<b>3,899</b>	73,851
非控股權益		<b>42,707</b>	51,429
		<b>46,606</b>	125,280
<b>母公司普通股權持有人應佔的每股盈利</b>	10		
基本及攤薄			
— 期內利潤		<b>人民幣0.00元</b>	人民幣0.07元

## 中期簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	46,606	125,280
期內其他全面收益(扣除稅項)	—	—
期內全面收益總額	46,606	125,280
歸屬於：		
母公司擁有人	3,899	73,851
非控股權益	42,707	51,429
	46,606	125,280

# 中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	191,828	198,947
投資物業	12	4,242,000	4,337,400
使用權資產		59,288	45,576
其他無形資產		21,859	23,210
於合營企業的投資		680,617	718,626
於聯營公司的投資		115,978	126,962
遞延稅項資產		1,223,877	1,191,999
其他非流動資產		228,173	223,106
非流動資產總額		<b>6,763,620</b>	6,865,826
<b>流動資產</b>			
開發中物業		38,468,342	39,768,610
已竣工待售物業		3,401,768	3,792,932
貿易應收款項	13	58,136	81,089
預付款項及其他應收款項		5,231,155	5,475,248
應收關聯公司款項	21	2,052,852	1,650,730
按公平值計入損益之金融資產		6,000	5,864
其他流動資產		970,275	851,406
可收回稅項		811,897	719,130
受限制現金		722,875	778,618
已抵押存款		117,757	147,168
現金及現金等價物	14	3,662,783	4,297,980
流動資產總額		<b>55,503,840</b>	57,568,775
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	15	6,510,201	8,206,233
其他應付款項及應計費用		4,075,291	4,844,210
計息銀行及其他借款	16	2,797,778	3,232,482
合約負債		27,551,267	25,557,106
租賃負債		6,122	2,703
應付關聯公司款項	21	453,933	525,868
應繳稅項		1,626,877	1,649,122
優先票據	17	823,690	950,991
流動負債總額		<b>43,845,159</b>	44,968,715
<b>流動資產淨值</b>		<b>11,658,681</b>	12,600,060
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>18,422,301</b>	19,465,886

## 中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	16	6,653,933	7,785,172
租賃負債		15,116	3,517
遞延稅項負債		860,212	845,169
非流動負債總額		7,529,261	8,633,858
<b>資產淨值</b>			
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	18	8,670	8,670
儲備		7,889,414	7,872,142
		7,898,084	7,880,812
非控股權益		2,994,956	2,951,216
權益總額		10,893,040	10,832,028

# 中期簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

## 母公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定 盈餘儲備	保留溢利	其他儲備	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)	8,670	1,279,392	3,527,224	35,511	762,980	2,250,264	16,771	7,880,812	2,951,216	10,832,028
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	3,899	—	3,899	42,707	46,606
非控股股東注資	—	—	—	12,292	—	—	—	12,292	5,768	18,060
收購非控股權益	—	—	—	1,081	—	—	—	1,081	(4,735)	(3,654)
於2022年6月30日 (未經審核)	8,670	1,279,392*	3,527,224*	48,884*	762,980*	2,254,163*	16,771*	7,898,084	2,994,956	10,893,040

## 母公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定 盈餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)	8,446	1,154,424	3,527,224	35,511	570,472	1,954,323	7,250,400	2,019,672	9,270,072
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	73,851	73,851	51,429	125,280
發行新股	224	127,534	—	—	—	—	127,758	—	127,758
股份發行開支	—	(2,566)	—	—	—	—	(2,566)	—	(2,566)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	135,785	135,785
收購非業務性質之附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	145,826	145,826
於2021年6月30日(未經審核)	8,670	1,279,392*	3,527,224*	35,511*	570,472*	2,028,174*	7,449,443	2,352,712	9,802,155

\* 於2022年6月30日，該等儲備賬包括中期簡明綜合財務資料所列的綜合儲備總額人民幣7,889,414,000元(2021年6月30日：人民幣7,440,773,000元)。

# 中期簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>			
稅前利潤		<b>169,338</b>	393,014
已就下列項目作出調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	6	<b>16,436</b>	16,055
使用權資產折舊	6	<b>4,358</b>	3,201
其他無形資產攤銷	6	<b>1,867</b>	1,604
融資成本	7	<b>187,970</b>	157,251
已竣工待售物業的減值虧損撇銷	6	<b>(8,604)</b>	(406)
出售物業、廠房及設備的收益	5	<b>(254)</b>	—
出售合營企業及聯營公司收益	5	<b>(6,720)</b>	—
出售投資物業的虧損／(收益)		<b>396</b>	(28,654)
分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		<b>38,702</b>	(115,186)
投資物業公平值變動	12	<b>75,251</b>	(20,900)
已竣工待售物業的確認減值虧損	6	<b>26,441</b>	—
利息收入	5	<b>(11,592)</b>	(28,202)
		<b>493,589</b>	377,777
開發中物業及已竣工待售物業之減少／(增加)		<b>3,024,825</b>	(1,235,849)
其他流動資產之增加		<b>(118,870)</b>	(358,456)
應收關聯公司款項之增加		<b>(2,019)</b>	(57)
受限制現金之減少／(增加)		<b>55,743</b>	(278,902)
已抵押存款之減少／(增加)		<b>29,411</b>	(8,210)
貿易應收款項之減少		<b>22,953</b>	18,287
預付款項及其他應收款項之減少／(增加)		<b>423,261</b>	(151,144)
貿易應付款項及應付票據之增加／(減少)		<b>(1,696,032)</b>	288,535
其他應付款項及應計費用之減少		<b>(197,113)</b>	(469,552)
合約負債之增加		<b>1,023,861</b>	7,110,768
應付關聯公司款項之增加／(減少)		<b>16,268</b>	(24,950)
經營所得現金		<b>3,075,877</b>	5,268,247
已收利息		<b>11,592</b>	28,202
已付稅項		<b>(339,814)</b>	(858,471)
經營活動所得現金流量淨額		<b>2,747,655</b>	4,437,978

## 中期簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>			
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1,005	203
出售投資物業所得款項		19,754	238,854
購買物業、廠房及設備項目	11	(10,062)	(9,919)
購買無形資產		(523)	(4,099)
購買使用權資產項目		18,071	—
收購非業務性質之附屬公司		—	(427,772)
收購非控股權益		(3,654)	—
於合營企業及聯營公司的投資		—	(153,708)
購買以公平值計入損益的金融資產		(136)	(4,200)
出售以公平值計入損益的金融資產		—	1,336
出售合營企業及聯營公司		17,011	—
向關聯公司墊款	21	(640,802)	—
關聯公司償還墊款	21	240,699	—
向合營企業及聯營公司貸款之增加		—	19,378
向第三方墊款		(243,295)	(4,438,522)
第三方償還墊款		116,386	2,685,816
投資活動所用現金流量淨額		<b>(485,546)</b>	<b>(2,092,633)</b>
<b>融資活動所用現金流量</b>			
發行股份之所得款項		—	127,758
股份發行開支		—	(2,566)
租賃付款之本金部分		(21,700)	(2,724)
非控股股東注資		18,060	135,785
發行優先票據之所得款項		—	953,329
新籌得計息銀行及其他借款		305,004	2,676,900
償還計息銀行及其他借款		(1,934,725)	(3,436,908)
償還優先票據		(182,709)	—
已付利息		(454,044)	(686,078)
關聯公司墊款	21	30,962	312
償還關聯公司墊款	21	(119,165)	(312)
第三方墊款		282,887	393,400
償還第三方墊款		(821,876)	(931,831)
融資活動所用現金流量淨額		<b>(2,897,306)</b>	<b>(772,935)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(635,197)</b>	<b>1,572,410</b>
期初現金及現金等價物		4,297,980	4,177,262
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>3,662,783</b>	<b>5,749,672</b>



## 中期簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
<b>現金及現金等價物結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘		4,503,415	7,784,615
減：受限制現金		722,875	1,881,877
已抵押存款		117,757	153,066
		<u>3,662,783</u>	<u>5,749,672</u>
中期綜合財務狀況表中列報的現金及現金等價物		<u>3,662,783</u>	<u>5,749,672</u>
簡明綜合現金流量表中列報的現金及現金等價物		<u>3,662,783</u>	<u>5,749,672</u>

## 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。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

在本期間中，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. 編製基準

截至2022年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需一切資料及披露，並應與本集團截至2021年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

### 持續經營基準

於2022年6月23日，本公司已完成與2022年到期的未償還12.0%優先票據(2022年票據I)相關的交換要約(「**交換要約**」)。根據交換要約，2022年票據I的本金總額119,430,000美元已有效提交作交換並獲接納。交換要約完成後，本公司已發行於2023年到期、本金總額119,430,000美元的12.0%優先票據(2023年票據I)。

截至2022年6月30日，本集團的計息銀行及其他借款的流動部分合共為人民幣2,798百萬元。

## 2. 編製基準 (續)

### 持續經營基礎 (續)

鑒於該等狀況，本公司董事經考慮本集團過往經營表現及以下各項，認為本集團已採取若干措施，並將擁有充足資金使其能夠持續經營：

- a) 本集團預期將透過實施若干策略，改善本集團物業銷售及投資物業租金收入，以產生額外的經營現金流入，並加大力度收取銷售所得款項及貿易應收款項，從而繼續在未來十二個月內產生正向的經營現金流量；
- b) 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及借款。若干金融機構已表示有意向本集團授出新貸款或借款或重續貸款或借款；
- c) 本集團持續監察資本開支，以平衡並釋放現金資源支持營運；
- d) 本集團持續採取行動加強對各種經營開支的成本控制；
- e) 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。

本公司董事已審閱本集團涵蓋報告期末起十二個月期間的現金流量預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金於可見未來撥付其營運並履行其到期的財務責任。因此，本公司董事相信，按持續經營基準編製本集團截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表屬適當之舉。

儘管如此，鑒於中國房地產行業波動及取得銀行及本集團債權人的持續支持存在變數，本公司管理層能否實現上述計劃及措施存在重大不明朗因素。

如使用持續經營假設並不適當，則必須作出調整，將資產價值撇減至其可收回金額，就可能產生的進一步負債作出撥備，同時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。

### 3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至2021年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，惟本期間財務資料首次採納下列經修訂國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）除外。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架
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	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號的修訂

經修訂國際財務報告準則之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。該等修訂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 — 詮釋第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 — 詮釋第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等修訂應用於2022年1月1日或之後發生之業務合併。由於期內發生的業務合併並無產生該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，該等修訂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號之修訂禁止實體從物業、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等修訂應用於2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。於令物業、廠房及設備於2021年1月1日或之後可用時概無所生產項目出售，該等修訂並無對本集團財務狀況或業績造成任何影響。

### 3. 會計政策變動及披露 (續)

經修訂國際財務報告準則之性質及影響載述如下：(續)

- (c) 國際會計準則第37號之修訂闡明，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等修訂應用於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，該等修訂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載列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號的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。本集團已前瞻性地將該等修訂應用於2022年1月1日或之後修訂或交換之金融負債。由於本集團金融負債於期內概無修訂，該等修訂並無對本集團財務狀況或業績造成任何影響。
  - 國際財務報告準則第16號**租賃**：刪除了國際財務報告準則第16號所附的示例13中關於出租人支付租賃物業裝修費用的說明。此舉消除了採用國際財務報告準則第16號時有關租賃優惠措施處理方面的潛在混淆。

#### 4. 經營分部資料

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

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

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

#### 4. 經營分部資料 (續)

截至2022年6月30日止六個月	商業物業			總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	投資及經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	
分部收益：				
銷售予外部客戶	6,371,261	55,943	14,949	6,442,153
分部業績	476,133	(33,160)	2,128	445,101
對賬：				
利息收入				11,592
融資成本				(187,970)
企業及其他未分配開支				(99,385)
持續經營業務產生的稅前利潤				169,338

截至2021年6月30日止六個月	商業物業			總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	投資及經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	
分部收益：				
銷售予外部客戶	4,234,439	51,667	25,802	4,311,908
分部業績	589,026	52,494	10,384	651,904
對賬：				
利息收入				28,202
融資成本				(157,251)
企業及其他未分配開支				(129,841)
持續經營業務產生的稅前利潤				393,014



#### 4. 經營分部資料 (續)

下表呈列於2022年6月30日及2021年12月31日本集團經營分部的資產及負債資料。

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	商業物業 投資及經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>分部資產</b>				
2022年6月30日	57,840,165	4,235,211	145,025	62,220,401
對賬：				
企業及其他未分配資產				47,059
資產總值				62,267,460
<b>分部負債</b>				
2022年6月30日	46,972,773	4,173,301	203,998	51,350,072
對賬：				
企業及其他未分配負債				24,348
負債總額				51,374,420
	物業發展 人民幣千元 (經審核)	商業物業 投資及經營 人民幣千元 (經審核)	酒店經營 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
<b>分部資產</b>				
2021年12月31日	58,257,837	5,996,888	132,598	64,387,323
對賬：				
企業及其他未分配資產				47,278
資產總值				64,434,601
<b>分部負債</b>				
2021年12月31日	49,162,351	4,235,211	182,625	53,580,187
對賬：				
企業及其他未分配負債				22,386
負債總額				53,602,573

## 5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益	6,386,210	4,260,241
物業銷售	6,363,900	4,230,357
酒店經營	14,949	25,802
項目管理服務	7,361	4,082
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入總額	55,943	51,667
	<b>6,442,153</b>	<b>4,311,908</b>

## 5. 收益、其他收入及收益 (續)

### 客戶合同收益的分類收益資料

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>商品或服務類型</b>		
物業銷售	6,363,900	4,230,357
酒店經營	14,949	25,802
項目管理服務	7,361	4,082
客戶合同收益總額	<b>6,386,210</b>	4,260,241
<b>確認收益時間</b>		
在特定時間轉撥之物業的銷售	5,751,811	3,168,994
在一段時間轉撥之物業的銷售	619,450	1,061,363
在一段時間轉撥之服務	14,949	29,884
客戶合同收益總額	<b>6,386,210</b>	4,260,241
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	10,269	18,711
來自聯營公司及合營企業的利息收入	1,323	9,491
向合營企業及聯營公司收取的管理諮詢服務費	7,665	2,358
政府補貼	7,102	4,857
補償金	5,490	12,075
出售投資物業產生的收益	—	28,654
出售物業、廠房及設備產生的收益	254	—
出售合營企業及聯營公司產生的收益	6,720	—
其他	2,101	5,930
	<b>40,924</b>	82,076

## 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	5,369,011	3,401,478
酒店經營成本	12,822	15,419
已竣工待售物業的確認減值虧損	26,441	—
已竣工待售物業的減值虧損撇銷	(8,604)	(406)
物業、廠房及設備項目折舊	16,436	16,055
其他無形資產攤銷	1,867	1,604
使用權資產折舊及預付土地租賃款項攤銷	4,358	3,201
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,080	290
核數師薪酬	807	937
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	141,718	233,328
養老金計劃供款及社會福利	2,008	38,336

## 7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款的利息	568,901	740,434
預售按金的利息	970,300	780,151
非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	1,539,201	1,520,585
減：資本化利息	1,351,231	1,363,334
	<b>187,970</b>	<b>157,251</b>

## 8. 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年及2021年6月30日止六個月，由於本集團於香港註冊成立的附屬公司並無於香港產生任何應課稅利潤，因此該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)於本期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。截至2022年及2021年6月30日止六個月，西藏陸地及西藏恒量享受15%的優惠企業所得稅稅率。

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

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	88,477	239,373
土地增值稅	51,090	210,094
遞延稅項	(16,835)	(181,733)
期內稅項支出總額	122,732	267,734

## 9. 股息

董事會已議決不宣派截至2022年6月30日止六個月的任何股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

## 10. 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期內已發行1,026,945,000股（截至2021年6月30日止六個月：1,026,200,633股）普通股加權平均數計算，並經調整以反應期內進行的供股。

由於本集團於期內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6月30日止六個月呈列的每股基本盈利金額作出調整。

每股基本盈利金額的計算依據如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
母公司普通股權持有人應佔利潤，用以計算每股基本盈利： 來自持續經營業務	<b>3,899</b>	73,851
	股份數量	
	2022年	2021年
<b>股份</b>		
期內已發行普通股加權平均數，用以計算每股基本盈利	<b>1,026,945,000</b>	1,026,200,663

## 11. 物業、廠房及設備

截至2022年6月30日止六個月，本集團以總成本人民幣10,062,000元（2021年6月30日：人民幣9,919,000元）收購物業、廠房及設備項目。

本集團於截至2022年6月30日止六個月內出售了若干賬面淨值為人民幣751,000元的物業、廠房及設備（2021年6月30日：人民幣203,000元），產生出售淨收益人民幣254,000元（2021年6月30日：無）。

於2022年6月30日，本集團總賬面值約人民幣93,047,000元（2021年12月31日：人民幣95,697,000元）的若干物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲授銀行及其他借款的抵押品（附註16）。

## 12. 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日之賬面值(經審核)	4,337,400	4,551,600
出售	(20,149)	(210,200)
公平值調整所得(虧損)/收益淨額	(75,251)	20,900
於6月30日之賬面值(未經審核)	4,242,000	4,362,300

本集團的投資物業位於中國內地。根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)按公開市場及現有用途作出的評估，本集團的投資物業於2022年6月30日重估為人民幣4,242,000,000元(2021年6月30日：人民幣4,362,300,000元)。

已竣工投資物業的公平值採用收入資本化法計算，計及來自現有租約及/或在現有市場可收取的物業租金收入(已對租賃的復歸收入潛力作適當撥備)，然後按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的销售交易。

第三級所包含的投資物業均為已竣工投資物業。於截至2022年6月30日止六個月，公平值計量在第一級與第二級之間並無結轉，亦無轉入第三級或自第三級轉出(2021年6月30日：無)。

於2022年6月30日，本集團總賬面值約人民幣1,173,690,000元(2021年12月31日：人民幣1,465,979,000元)的若干投資物業已抵押作為本集團獲授銀行及其他借款的抵押品(附註16)。



### 13. 貿易應收款項

於報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期並扣除虧損撥備)如下：

	<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	<b>49,897</b>	74,775
1年以上	<b>8,239</b>	6,314
	<b>58,136</b>	81,089

### 14. 現金及銀行結餘

	<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	<b>4,503,415</b>	5,223,766
減：受限制現金	<b>722,875</b>	778,618
已抵押存款	<b>117,757</b>	147,168
現金及現金等價物	<b>3,662,783</b>	4,297,980
以人民幣計值	<b>3,649,279</b>	4,269,226
以港元計值	<b>38</b>	3,507
以美元計值	<b>13,462</b>	25,243
以澳元計值	<b>4</b>	4
	<b>3,662,783</b>	4,297,980

根據相關政府規定，本集團的若干物業開發公司須將預售所得款項若干金額存置於指定銀行賬戶作建設相關物業的擔保存款。受限制現金僅可於取得相關政府機關批准時用作支付相關物業的建築成本。上述受限制現金會於相關物業竣工後解除。於2022年6月30日，該等受限制現金為人民幣715,812,000元(2021年12月31日：人民幣767,055,000元)。受限制現金亦計及建設貸款抵押人民幣5,348,000元(2021年12月31日：人民幣8,295,000元)。於2022年6月30日，因訴訟而被人民法院凍結的受限制現金為人民幣1,715,000元(2021年12月31日：人民幣3,268,000元)。

## 14. 現金及銀行結餘 (續)

於2022年6月30日，銀行存款人民幣117,757,000元已抵押為買方按揭貸款的抵押品(2021年12月31日：人民幣147,168,000元)。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

## 15. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末貿易應付款項及應付票據的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	<b>6,103,644</b>	7,644,769
1年以上	<b>406,557</b>	561,464
	<b>6,510,201</b>	8,206,233

## 16. 計息銀行及其他借款

	<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>即期</b>		
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	<b>2,398,717</b>	2,083,953
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	<b>399,061</b>	1,148,529
	<b>2,797,778</b>	3,232,482

2022年6月30日

## 16. 計息銀行及其他借款 (續)

	<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非即期</b>		
銀行貸款 — 有抵押	<b>3,729,371</b>	5,454,927
其他貸款 — 有抵押	<b>2,924,562</b>	2,120,255
其他貸款 — 無抵押	—	209,990
	<b>6,653,933</b>	7,785,172
	<b>9,451,711</b>	11,017,654
<b>分析為：</b>		
銀行及其他借款：		
一年內或按要求	<b>2,797,778</b>	3,232,482
於第二年	<b>3,889,444</b>	3,924,755
第三至五年(包括首尾兩年)	<b>1,149,723</b>	2,173,379
超過五年	<b>1,614,766</b>	1,687,038
	<b>9,451,711</b>	11,017,654

本集團若干銀行及其他借款由資產的質押作抵押，相關資產於報告期末的賬面值如下：

	附註	<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業		<b>17,767,995</b>	18,806,887
投資物業	12	<b>1,173,690</b>	1,465,979
已竣工待售物業		<b>177,780</b>	177,780
物業、廠房及設備	11	<b>93,047</b>	95,697
土地使用權		<b>17,970</b>	18,320

於2022年6月30日，本集團若干銀行及其他借款合共人民幣5,397,096,000元乃以本集團若干附屬公司之權益的股份押記作為抵押(2021年12月31日：人民幣6,390,053,000元)。

## 17. 優先票據

	2022年6月30日(未經審核)			2021年12月31日(經審核)			到期日	人民幣千元
	原貨幣 本金 千美元	合約利率 (%)	到期日	原貨幣 本金 千美元	合約利率 (%)	到期日		
優先票據	119,430	12.0	2023.6.23	823,690	150,000	12.0	2022.6.27	950,991
減：即期部分				823,690				950,991
非即期部分				—				—
				<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>				2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
本集團的優先票據應於以下時限內償還： 應於一年內償還				<b>823,690</b>				950,991

於2022年6月23日，本公司完成涉及發行在外於2022年到期的12%優先票據的交換要約。交換要約的詳情載於中期簡明財務資料附註2。

上述優先票據由本公司附屬公司Leading Group Investment Limited、Du Neng Investment Limited、Du Neng Capital Limited及Leading Hong Kong Holdings Ltd擔保。

## 18. 股本

### 股份

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行並已繳足： 1,026,945,000(2021年1,026,945,000)股普通股， 每股0.01港元(2021年：每股0.01港元)	<b>8,670</b>	8,670

## 19. 或然負債

於報告期末，並無於中期簡明綜合財務資料計提撥備的或有負債如下：

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就授予本集團物業購買人的貸款向銀行作出之擔保	(1)	12,489,872	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	(2)	75,500	978,468

- (1) 本集團就若干銀行向本集團已竣工待售物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品。倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發房屋所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

於報告期間，本集團並未就向本集團已竣工待售物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值可足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

- (2) 本集團就授予關聯公司的借款向銀行及其他金融機構作出擔保。本公司認為由於公平值並不重大，因此毋須就有關擔保計提撥備。進一步詳情載於附註21(2)。

## 20. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但尚未撥備：		
物業發展活動	<b>16,360,566</b>	12,991,323
為收購附屬公司注資	—	26,000
向附屬公司注資	<b>1,563,760</b>	2,084,360
向合營企業注資	<b>203,309</b>	203,309
	<b>18,127,635</b>	15,304,992

## 21. 關聯方交易

### (1) 重大關聯方交易

合營企業聯營公司當時母公司關聯公司償還墊款：

	<b>截至6月30日止六個月</b>	
	<b>2022年 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021年 人民幣千元 (未經審核)
關聯公司提供墊款：		
合營企業	<b>30,962</b>	957,190
當時母公司控制的公司	—	312
償還關聯公司墊款：		
合營企業	<b>119,165</b>	826,154
當時母公司控制的公司	—	312
向關聯公司墊款：		
合營企業	<b>74,251</b>	201,328
聯營公司	<b>566,551</b>	212,400
關聯公司償還墊款：		
合營企業	<b>145,524</b>	302,070
聯營公司	<b>95,174</b>	—
股東	<b>1</b>	—

## 21. 關聯方交易 (續)

### (1) 重大關聯方交易 (續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
來自當時母公司及／或控股股東控制的公司的租金收入*(附註1)		1,707	2,386
交予控股股東控制的公司的物業管理費*(附註1)		71,343	62,955
來自合營企業及聯營公司的管理諮詢服務收入*(附註1)		7,665	2,358
交予當時母公司控制的公司的項目管理費*(附註1)		8,318	11,068
購自若干董事及／或其近親控制的公司的原材料*(附註1)		37	808
來自合營企業及聯營公司的利息收入(附註1)	5	1,323	9,491

附註1： 該等交易根據有關各方共同協定的條款及條件進行。

\* 上述關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

### (2) 與關聯方的其他交易

於2022年6月30日，本集團已為合營企業擔保若干銀行及其他借款，金額最多為人民幣75,500,000元(2021年12月31日：人民幣978,468,000元)。



## 21. 關聯方交易 (續)

### (3) 與關聯方的未償還結餘

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>有關非經營活動的結餘</b>		
<b>應收關聯公司款項：</b>		
應收聯營公司款項	1,180,364	708,987
應收合營企業款項	858,647	929,920
應收股東款項	—	1
<b>應付關聯公司款項：</b>		
應付合營企業款項	285,768	373,971
<b>有關經營活動的結餘</b>		
<b>應收關聯公司款項：</b>		
應收聯營公司款項	7,837	—
應收合營企業款項	4,768	11,655
應收當時母公司控制的公司款項	1,122	—
應收控股股東控制的公司款項	114	167
<b>應付關聯公司款項：</b>		
應付當時母公司控制的公司款項	3,095	—
應付控股股東控制的公司款項	165,030	149,319
應付若干董事及／或其近親控制的公司款項	40	2,578

與上述關聯方的結餘為貿易相關、無抵押、免息及無固定還款期限。

## 21. 關聯方交易 (續)

### (4) 本集團主要管理人員的報酬

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	3,646	6,619
養老金計劃供款	299	346
已付主要管理人員的報酬總額	3,945	6,965

## 22. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>金融負債</b>				
計息銀行及其他借款(附註16)	9,451,711	11,017,654	9,073,642	11,012,308

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關聯公司款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、應付關聯公司款項及優先票據的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

就按公平值計入損益的金融資產的公平值而言，管理層通過採用現時可用於具類似條款、信用風險及剩餘期限的工具的貼現率貼現預計未來現金流量作出估計。

## 22. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

本集團的公司融資部門由集團財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向集團財務總監及董事會匯報。每個資產負債表日，財務團隊分析金融工具價值變動，確定估值適用的主要輸入值。估值由集團財務總監審閱及批准。每年就中期及年度財務報告與董事會對估值程序及結果討論兩次。

於報告期內，對於金融資產及金融負債，公平值計量在第一級與第二級之間並無結轉，亦無轉入第三級或自第三級轉出。

本集團投資於中國內地金融機構發行的理財產品。本集團使用貼現現金流量模式，按有相若年期及風險的工具的市場利率估計公平值，並分類為第二級之金融工具。

## 23. 報告期後事項

2022年6月30日後，本公司概無重大後續事項。

## 24. 批准中期簡明綜合財務資料

本未經審核中期簡明綜合財務資料已於2022年8月31日獲本公司董事會批准及授權刊發。