



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

2021

中 期 報 告



目錄

公司資料	2
釋義及定義	4
主席報告	9
管理層討論與分析	12
企業管治及其他資料	33
獨立審閱報告	40
中期簡明綜合損益表	41
中期簡明綜合全面收益表	42
中期簡明綜合財務狀況表	43
中期簡明綜合權益變動表	45
中期簡明綜合現金流量表	46
中期簡明綜合財務資料附註	49

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
麥寶文女士

法定代表

劉玉輝先生
麥寶文女士

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
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

中國總部及主要營業地點

中國
四川省成都市
高新區
天府二街151號
領地環球金融中心
A座46層

註冊辦事處

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

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記處

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

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

合規顧問

智富融資有限公司

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

<http://www.leading-group.com>

「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」或「細則」	指	於2020年11月16日有條件採納並於上市時生效之經修訂及重列的本公司組織章程細則
「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
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載《企業管治守則》
「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)
「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
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒引起的病毒性呼吸道疾病
「董事」	指	本公司董事

釋義及定義

「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
「全球發售」	指	具有招股章程所賦予該詞之涵義
「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、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」	指	股份於聯交所主板上市

「上市日期」	指	2020年12月10日，股份首次開始於主板買賣之日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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股股份的選擇權
「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，其主要條款及條件概要載於招股章程附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」章節
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，以港元買賣並於聯交所主板上市
「股東」	指	股份持有人
「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

2021年 — 國家政策

百年奮鬥，百年夢圓。2021年是中國共產黨建黨100周年，也是國家實現「十四五」規劃和2035遠景的開局之年，國家經濟已由高速增長階段轉向高品質發展階段。習近平主席在重要講話中莊嚴宣告了中華大地已全面建成小康社會的偉大成就，正式開啟了向第二個百年奮鬥目標奮勇前進的新征程。

房地產作為經濟發展的穩定器和壓艙石，未來會走上更健康的發展道路。從宏觀經濟分析，中國的城鎮化進程仍有10-15年的空間。另一方面「十四五」期間房地產行業將轉向全面去槓桿時期，並逐步形成長效機制。在中央「兩集中」新政落地後，房地產行業將逐漸分化，針對不同類型城市的投資策略、投資方式都將重新調整，房企整體投資將更加謹慎，更聚焦投資品質。

在金融方面，長期來看，房地產週期屬性淡化，房地產市場調控政策整體仍將保持連續性和穩定性，未來政府將更加重視防範化解金融風險。融資方面，2021年上半年仍然處於收緊狀態，在三道紅線管控的背景下，房企境內信用債融資規模將呈現小幅增長。同時通脹預計進入溫和上行階段，貨幣政策將維持穩健並更加靈活精準，因此房企融資成本將保持穩定。

未來，房地產金融政策將維持偏緊的狀態，企業應注重現金流管理，積極調整槓桿水準，開拓多方融資管道，提升自身抗風險能力。房地產的經營重心會從過去高速發展的制度紅利轉向平穩發展的管理紅利。中國房地產業要去金融化，回歸實體經濟屬性，未來房地產將更像製造業。

2021年企業發展回顧

2021年，是領地集團成立22周年，也是本公司上市後的第一年。集團整體保持了「穩中有進、進中有質」的良好發展態勢：上半年在核心和深耕城市多地落子，可售資源充足構成可持續發展基礎；在資本市場亦獲穆迪及惠譽兩家國際權威評級機構分別首予B2及B評級且展望穩定的肯定性結果。集團始終秉承長期策略，近年的整體反映積極正向，由此也進一步堅定了投資者信心。

合約銷售穩步增長

在合約銷售方面，儘管2021年上半年市場波動，本集團順利實現了累計合約銷售13,328.56百萬元人民幣，與去年同期相比增長39.6%，累計合約銷售建築面積為1.55百萬平方米。

展望

近年集團對成渝地區經濟發展一直保持較高關注度。從成渝經濟本身來看，其在經濟體量，人才儲備和金融發達程度在西部地區都首屈一指，使得其有能力成為帶動全國高品質發展的重要增長極和新動力源。因此，本集團作為一家四川本土房企，非常明確「以大四川為主要方向，深耕大四川、做透大四川，快速實現省內規模領先」為核心戰略導向。

不忘初心、堅持企業長期戰略

1. 集團堅決保持戰略定力，聚焦川內核心城市深耕：堅定在深耕市場搶佔高地，實現目標聚焦、戰略深耕、立足穩固，本集團雖在部分城市市場有一定佔有率，仍需進一步做熟、做深、做透。雖然任重道遠，但要持之以恆，切實深耕落地！
2. 規模與效益並重，形成體系化組織架構，建立綜合性競爭能力，集團總部精，區域平台強，專案高效執行，提升決策和經營效益，最終實現組織整體的生態閉環及長效治理。
3. 產品與服務共進，持續打造強品牌影響力、打造核心競爭力。依託城市的發展、人居的需求，不斷創新與突破，幫助業主達到健康、舒適、安全的生活追求，不斷升級生活場景配置，提升企業服務品質。
4. 突出地產主業優勢，協同賦能、優化產業鏈。從發展的總體上考慮，發揮地產的主導作用，促進物業、商管、酒店業務的多元化協同發展，形成1+1>2的疊加效果。

除了做好戰略佈局，更配以完善的戰術動作。具體為三個堅持：

堅持基地城市深耕，要以中長期的眼光看待基地城市的發展，經濟的持續向好及人口的持續流入，是企業深耕的基礎。通過對政策的高度理解，包括城市人文，城市配套，城市規劃，真正融入到城市的發展當中去。

堅持向管理要效益，向管理要效益體現在將標準化做實，精細化做好，充分發揮體系優勢，發揮扁平化溝通優勢，最大限度完成資源整合，資源配置。以制度化作為管理手段，全面提高人均效能。

堅持聚焦品牌服務，打造產業鏈全生命週期服務，圍繞「以人為本」的核心理念，不斷提升客戶滿意度；通過線上線下的品牌傳播深度融合，助推品牌形象與品牌聯想力持續提升。

下半年雖然行業形勢依然嚴峻，本集團一定會堅持聚焦於利潤、品質、規模的同步發展策略，以謹慎的投資態度，精細化的管理模式，保障企業能夠持續快速發展，行穩致遠。

本集團依然會堅持長期主義，保持戰略定力，苦練內力，創新求變，持續保持奮鬥精神。在新的週期，本集團有充分的信心能夠實現發展歷程的再次跨越。

領地控股集團有限公司

董事長

劉玉輝先生

香港，二零二一年八月二十五日

物業發展

合約銷售

截至2021年6月30日止六個月，本集團的合約銷售金額達到人民幣13,328.56百萬元，較2020年同期同比增長39.6%。

截至2021年6月30日止六個月，合約銷售總建築面積約為1.55百萬平方米，較截至2020年6月30日止六個月約1.24百萬平方米相比，增加約25.1%。截至2021年6月30日止六個月，合約平均售價約為每平方米人民幣8,622.3元，而截至2020年6月30日止六個月為每平方米人民幣7,728.8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2021年6月30日止六個月合約銷售總額的約0.4%、6.5%、82.3%及1.9%。

下表載列截至2021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	7,301.7	51,173.0	7,008.3	0.4%
華中地區	131,216.6	862,496.4	6,573.1	6.5%
成渝經濟帶及四川省	1,216,383.6	10,969,873.8	9,018.4	82.3%
粵港澳大灣區	29,289.5	254,723.7	8,696.7	1.9%
其他地區 ⁽¹⁾	161,638.4	1,190,294.0	7,363.9	8.9%
合計	1,545,829.9	13,328,560.9	8,622.3	100%

附註：

- (1) 其他地區包括吉林省長春市、新疆維吾爾自治區烏魯木齊市及庫爾勒市、貴州省遵義市及凱里市以及江蘇省徐州市，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2020年6月30日止六個月約人民幣4,385.50百萬元減少3.5%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣4,230.36百萬元，佔本集團總收益的98.1%。本集團的經確認物業銷售平均售價由截至2020年6月30日止六個月約為每平方米人民幣8,393元增加至截至2021年6月30日止六個月約為每平方米人民幣9,382元。此乃由於(i)2021年上半年已售物業的商業物業的百分比增加，且平均售價較高；及(ii)2020年上半年成渝經濟帶及四川省交付的住宅物業項目主要位於眉山、樂山和雅安，而2021年上半年交付的住宅物業項目主要位於成都，其住宅物業銷售平均售價高於位於眉山、樂山和雅安的住宅物業項目。

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	
	2021年 (人民幣 千元)	2020年 (人民幣 千元)	2021年 (%)	2020年 (%)	2021年 (平方米)	2020年 (平方米)	2021年 (人民幣/ 平方米)	2020年 (人民幣/ 平方米)
京津冀地區	29,831	41,202	0.7%	0.9%	3,638	4,930	8,200	8,358
華中地區	79,421	79,876	1.9%	1.8%	12,761	9,768	6,224	8,178
成渝經濟帶及 四川省	3,311,515	4,051,066	78.3%	92.4%	320,294	478,272	10,339	8,470
粵港澳大灣區	707,045	104,617	16.7%	2.4%	95,979	11,553	7,367	9,056
其他地區	102,545	108,735	2.4%	2.5%	18,222	17,978	5,627	6,048
合計	4,230,357	4,385,496	100.0%	100.0%	450,895	522,500	9,382	8,393

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	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(%)	(%)	(平方米)	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)
住宅	3,096,059	3,983,322	73.2%	90.8%	336,430	487,108	9,203	8,177
商業	944,840	305,066	22.3%	7.0%	74,920	21,084	12,611	14,469
停車場	189,458	97,108	4.5%	2.2%	39,545	14,308	4,791	6,787
合計	4,230,357	4,385,496	100.0%	100.0%	450,895	522,500	9,382	8,393

已竣工待售物業

待售物業指於各財政期末尚未出售的已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。待售物業的成本根據未出售物業所產生相關成本的分配釐定。

於2021年6月30日，本集團擁有價值人民幣2,982.37百萬元的已竣工待售物業，較2020年12月31日的人民幣2,900.19百萬元增長了2.83%。該增加主要由於已竣工建築面積增長。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

開發中物業擬於竣工後持作出售。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2021年6月30日，本集團擁有價值人民幣42,758.28百萬元的開發中物業，較2020年12月31日的人民幣38,657.28百萬元增長了10.61%。該增加主要由於本集團在2021年上半年開發的項目數量增加。

物業投資

商業物業經營

本集團商業物業經營收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣38.76百萬元增加33.3%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣51.67百萬元，主要由於期內本集團投資物業的出租率增加。

投資物業

於2021年6月30日，本集團擁有七個投資物業，可租賃總建築面積約為293,469平方米。在本集團此類投資物業組合中，總建築面積約為215,018平方米的七個投資物業已開始租賃。

土地儲備

於2021年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積約為17,760,262平方米。下表載列於2021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 ⁽¹⁾	地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽²⁾ (平方米)	地址
本集團及其附屬公司開發的物業								
1	成都一品中心	成都	100%	商業/停車場/ 其他	20,534	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	成都環球金融中心	成都	100%	辦公室/商業/ 停車場/配套	18,514	2017年7月	1,388	四川省成都市高新區吉泰路750號、天府二街151號
3	成都溪山蘭台	成都	100%	住宅/停車場/ 配套/其他	34,756	2021年5月	38,953	四川省成都市龍泉驛區柏合鎮華信大道988號
4	成都悅中心	成都	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	27,400	2021年12月	75,044	四川省成都市新都区工業大道東段521號
5	重慶領地觀雲府	重慶	100%	住宅/停車場/ 配套/其他	40,372	2021年11月	86,118	重慶市巴南區界石組團N分區N23/03號
6	成都錦巷蘭台	成都	55%	住宅/辦公室/ 商業/ 停車場/ 配套/其他	46,473	2019年5月	23,711	四川省成都市郫縣犀浦鎮恆山大道中段金犀庭院1-1
7	成都天府蘭台 (新隆)	成都	99%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	159,963	2022年3月	146,299	四川省成都市新津縣花源鎮柳河村2組、楊柳村2、5、6組
8	成都天府蘭台 (菁陽)	成都	100%	住宅/停車場/ 配套/其他	38,967	2021年6月	97,574	四川省成都市新津縣花源鎮楊柳村2、3組

序號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益	主要規劃用途 ⁽¹⁾	地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽²⁾ (平方米)	地址
9	成都海納時代	成都	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	41,822	2017年2月	19,508	四川省成都市致力路、致興二路
10	成都蘭台府	成都	70%	住宅/停車場/ 其他	40,897	2020年10月	26,718	四川省成都市郫都區紅光鎮國寧西路1555號
11	成都領地天禦	眉山	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/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
12	眉山長壽坊	眉山	80%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	71,770	2022年12月	181,669	四川省眉山市彭山區濱江大道
13	攀枝花領地陽光 花城	攀枝花	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	186,791	2022年12月	489,997	四川省攀枝花市花城新區干壩塘片區
14	西昌悅瓏海	西昌	51%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	65,968	2021年12月	280,996	四川省西昌市航天大道東延線建昌水鎮旁
15	西昌領地蘭台府	西昌	95%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	99,752	2019年5月	33,257	四川省西昌市海河路以南，南山大道以北，西郊鄉瑤山村
16	西昌領地·海月裡	西昌	52%	商業/停車場/ 配套/其他	41,652	2021年5月	5,950	四川省西昌市高規鄉聯合村、王家村、張林村
17	西昌蘭台府·青沓	西昌	51%	住宅/商業/ 停車場/配套	16,896	2019年10月	1,774	四川省西昌市高規鄉陳所村
18	西昌領地·凱旋國際公館	西昌	83%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	33,287	2017年1月	2,952	四川省西昌市航天大道東延線五段599號
19	西昌領地錦繡蘭台	西昌	80%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	62,578	2022年7月	239,854	四川省西昌西部新城，臨中航東路
20	烏魯木齊領地· 蘭台府	烏魯木齊	95%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	103,928	2022年6月	228,681	新疆維吾爾自治區烏魯木齊市蘇州路東側準噶爾街616號
21	烏魯木齊領地· 天嶼	烏魯木齊	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	115,428	2022年6月	311,578	新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區紅光山路以南
22	庫爾勒領地· 蘭台府	庫爾勒	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	63,624	2022年11月	102,312	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

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽²⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途 ⁽¹⁾				
23	庫爾勒領地•凱旋公館	庫爾勒	85%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	87,933	2021年10月	104,968	新疆維吾爾自治區庫爾勒· 石化大道6號(孔雀公園旁)
24	承德蘭台府	承德	40%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	53,279	2020年7月	6,104	河北省承德市雙灤區雙塔山鎮 元寶山
25	承德蘭台府•法上	承德	51%	住宅/商業/ 配套/其他	85,483	2023年6月	186,130	河北省承德市雙灤區雙塔山鎮 大元寶山四財溝B
26	承德蘭台府•懋山	承德	51%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	34,981	2022年7月	52,466	河北省承德市雙灤區元寶山
27	吉林凱旋公館	長春	55%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/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
28	滎陽領地天嶼	滎陽	70%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/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
29	商丘領地蘭台府	商丘	51%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/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
30	駐馬店皇家蘭台 一期	駐馬店	70%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	182,936	2021年12月	404,444	河南省駐馬店市天中山大道與 建設大道交叉口西北側
31	駐馬店皇家蘭台 二期	駐馬店	70%	住宅/停車場/ 配套/其他	70,590	2023年6月	200,882	河南省駐馬店市張台路與建設 大道交叉口東北側
32	駐馬店皇家蘭台 三期	駐馬店	70%	住宅/停車場/ 配套/其他	75,863	2025年3月	208,355	河南省駐馬店市李莊路與春柳 路交叉口西南側
33	駐馬店皇家蘭台 四期	駐馬店	70%	住宅/停車場/ 配套/其他	168,489	2024年9月	253,479	河南省駐馬店市銅山大道與建 設大道交叉口東北角
34	駐馬店皇家蘭台 五期	駐馬店	70%	住宅/商業/ 停車場/配套/其他	156,270	2023年8月	388,318	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
35	荊州領地蘭台府	荊州	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	54,070	2021年12月	208,274	湖北省荊州市荊州區荊北新區 楚天路與東橋路交匯處西 北側

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽²⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途 ⁽¹⁾				
36	荊州領地鳳鳴蘭台	荊州	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	48,399	2022年8月	188,088	湖北省荊州市荊州區鳳鳴大道 66號
37	樂山亞馬遜	樂山	100%	住宅/商業/ 停車場/配套	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
38	樂山海納公館	樂山	51%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	36,200	2016年1月	5,344	四川省樂山市沐川縣沐源路 1589號
39	樂山蘭台府	樂山	60%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	88,108	2021年12月	145,982	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
40	樂山天嶼	樂山	100%	住宅/商業/ 停車場/配套	29,796	2020年3月	11,799	四川省樂山市通江片區翰林路 與鳳凰路交匯處
41	樂山瀾山	樂山	70%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	89,630	2021年10月	146,436	四川省樂山市瑞祥路一段881 號
42	樂山國際公館	樂山	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	127,204	2019年5月	3,327	四川省樂山市市中區牟子鎮桃 園新村
43	遵義蘭台府	遵義	55%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/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
44	眉山凱旋國際公館	眉山	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	256,303	2020年11月	46,029	四川省眉山市湖濱路與眉州大 道交口西南角
45	眉山凱旋廣場	眉山	79%	住宅/商業/ 停車場/配套	73,976	2015年5月	5,251	四川省眉山市東坡區蘇源路與 東坡大道交叉口東北側
46	眉山花嶼二期	眉山	60%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	9,102	2020年6月	5,247	四川省眉山市蘇源路與崇光街 交叉口東南角
47	眉山凱旋國際公館二期	眉山	57%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	39,838	2019年7月	6,413	四川省眉山市東坡區江鄉路與 青衣路交叉口東北側
48	眉山蘭台府	眉山	55%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	109,814	2022年12月	369,014	四川省眉山市東坡區阜成路與 雙鳳街交叉口西北角
49	眉山觀江府	眉山	55%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	65,695	2022年3月	170,221	四川省眉山市濱江大道與齊通 路交叉口西南角
50	海豐天嶼	汕尾	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	35,774	2022年3月	133,603	廣東省汕尾市海豐縣生態科技 城KJC-B07地塊
51	惠州蘭台府	惠州	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	83,840	2023年3月	230,663	廣東省惠州市惠城區北站新城 金泉路西

管理層討論與分析

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽²⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途 ⁽¹⁾				
52	佛山海納瓏庭	佛山	100%	住宅/商業/ 停車場/其他	36,943	2017年8月	2,882	廣東省佛山市禪城區南北大湧 東側、輕工路北側
53	佛山海納君庭	佛山	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/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
54	佛山海納公館	佛山	100%	住宅/商業/ 停車場/其他	46,812	2014年12月	1,186	廣東省佛山市南海區裡水大道 中5號
55	佛山海納豪庭	佛山	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	37,276	2016年1月	1,621	廣東省佛山市南海區裡水鎮裡 水大道中139號
56	佛山海納豪苑	佛山	100%	住宅/商業/ 停車場/其他	21,192	2017年3月	104	廣東省佛山市南海區裡水鎮甘 蕉村建星村民小組地段
57	綿陽天嶼	綿陽	65%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	26,140	2020年3月	7,923	四川省綿陽市城南新區紅橋路 2號
58	綿陽蘭台府	綿陽	62%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	56,060	2020年8月	6,694	四川省綿陽市綿陽市遊仙區三 星路94號
59	南充蘭台府	南充	82%	住宅/停車場/ 配套/其他	59,774	2022年5月	247,245	四川省南充市順慶區茂源南路 118號
60	南充天嶼	南充	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	25,053	2020年11月	3,131	四川省南充市順慶區金魚嶺路 561號
61	雅安雲璟	雅安	100%	住宅/商業/ 停車場/配套	30,184	2020年11月	17,695	四川省雅安市雨城區大興鎮
62	雅安觀江府	雅安	100%	住宅/商業/ 停車場/配套	39,149	2020年11月	21,802	四川省雅安市雨城區大興鎮前 進村
63	雅安天嶼	雅安	95%	住宅/商業/ 停車場/配套	18,253	2019年9月	10,746	四川省雅安市雨城區雅州大道
64	雅安蘭台府	雅安	95%	住宅/商業/ 停車場/配套	43,790	2021年2月	30,298	四川省雅安市雨城區安康路6 號
65	雅安蘭台府3期	雅安	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	53,520	2022年3月	180,585	四川省雅安市雨城區大興區 2-12塊地
66	綿陽觀江府	綿陽	100%	住宅/商業/ 停車場/其他	144,705	2023年11月	581,704	四川省綿陽市高新區凝祥寺居 委會菩提寺村
67	綿陽領地東原閱城	綿陽	50%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	116,755	2023年6月	472,891	四川省綿陽市涪城區青義鎮燈 塔社區C宗
68	雅安悅江庭	雅安	51%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	16,674	2021年10月	76,424	四川省雅安市雨城區大興片區
69	西昌天嶼	西昌	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	26,935	2022年8月	112,331	四川省西昌市城東川興·臨環 海路一段

序號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益	主要規劃用途 ⁽¹⁾	地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽²⁾ (平方米)	地址
70	凱里領地天御	凱里	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	251,148	2025年5月	942,161	四川省雅安市雨城區大興片區
71	成都新都悅府	成都	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	310,866	2024年11月	582,496	四川省成都市新都區學院東段 600號
72	瀘州蘭台府	瀘州	54%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/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
73	成都天府康城 (都能)	成都	91%	住宅/商業/ 停車場/配套	90,121	2025年3月	229,601	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
74	成都天府康城 (聖域)	成都	100%	商業/停車場/ 配套/其他	60,638	2028年6月	271,425	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
75	成都天府康城 (源地)	成都	91%	住宅/商業/ 停車場/配套	85,773	2022年9月	356,594	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
76	烏魯木齊錦尚蘭台	烏魯木齊	60%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	25,371	2022年10月	69,961	烏魯木齊市高新區鯉魚山路以 東
77	烏魯木齊天境雲著	烏魯木齊	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	30,178	2023年12月	108,083	烏魯木齊市長春中路主幹道
78	宜賓觀江府	宜賓	55%	住宅/商業/ 停車場/配套	132,479	2024年12月	336,980	宜賓市臨港經濟技術開發區
79	南充金為領地悅城	南充	45%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/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
80	廣元領地城	廣元	100%	住宅/商業/ 停車場/配套	290,480	2024年12月	601,327	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
81	攀枝花如享花城	攀枝花	51%	商業/停車場/ 配套	10,562	2022年10月	39,173	攀枝花市花城新區干壩塘片區
82	成都領地觀江府	都江堰	100%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	78,475	2022年11月	238,073	四川省都江堰市上善東路以 東，拜水東路以北
83	遂寧桃李郡	遂寧	34%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	30,808	2023年5月	124,436	遂寧經開區遂州北路東側、宏 橋東街北側
84	西昌領地觀園	西昌	70%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	90,531	2023年2月	122,385	西昌市中心城區城南片區
85	漯河醴尚蘭台	漯河	51%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	106,858	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
86	會理學府壹號	會理	32%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	33,459	2022年11月	131,083	會理第一中學營頂小區

序號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益	主要規劃用途 ⁽¹⁾	地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽²⁾ (平方米)	地址
87	張家界新松領地•機器人歡 樂城	張家界	35%	住宅/商業/ 停車場/配套	77,783	2022年12月	278,740	張家界市永定區官黎坪辦事處，東臨迎賓路，南至靛達廣場，北鄰濱河路，西臨華天一期
88	成都天府領地城	成都	50%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/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）
89	成都領地合興麗府蘭台	彭州	51%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	64,309	2023年5月	167,988	四川省彭州市致和鎮清洋村
90	成都湖光悅	彭州	51%	住宅/商業/ 停車場/配套	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
91	樂山碧桂園領地•棠樾蘭台	樂山	50%	住宅/商業/ 停車場/配套	56,197	2023年7月	187,354	四川省樂山市中心城區檀木南街南側
92	雅安翡翠公園	雅安	50%	住宅/商業/ 停車場/配套	35,652	2023年3月	168,229	四川省雅安市雨城區大興鎮
93	綿陽領地城	綿陽	51%	住宅/商業/ 停車場/配套	532,682	2030年1月	1,236,887	綿陽市涪城區龍門鎮
94	樂山瀾山悅	樂山	100%	住宅/商業/ 停車場/配套	25,560	2023年9月	75,753	四川省樂山清江片區長青路北側，瑞祥路西側
95	眉山領地江月蘭台	眉山	55%	住宅/辦公室/ 商業/ 停車場/ 配套/其他	60,201	2024年7月	187,426	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
96	眉山領地樾園	眉山	55%	住宅/辦公室/ 商業/ 停車場/ 配套/其他	54,667	2024年9月	129,814	北部新城板塊，臨蘇提公園
	小計						16,692,912	
聯營公司及合營企業開發的物業								
1	成都博翠蠟湖	成都	49%	住宅/停車場/ 其他	29,995	2019年12月	1,891	四川省成都市雙流區東昇街道花園社區6組
2	樂山峨眉•觀頂	樂山	61%	商業/配套	50,302	2021年1月	21,940	四川省峨眉山市峨秀湖北側
3	徐州東辰華府	徐州	47%	住宅/商業/ 停車場/配套/其他	31,251	2021年9月	52,744	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
4	徐州鳳鳴桃源風 雅頌	徐州	47%	住宅/商業/ 停車場/配套	141,979	2022年6月	102,232	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。

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽²⁾	
			應佔權益	主要規劃用途 ⁽¹⁾			(平方米)	地址
5	徐州鳳鳴桃源	徐州	47%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	234,196	2021年6月	28,111	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
6	張家口垣都滿庭芳園	張家口	34%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	170,592	2026年12月	101,085	河南省張家口市宣化區沙嶺子鎮
7	樂山青江蘭台	樂山	40%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	50,000	2020年12月	7,140	四川省樂山市市中區太白路1065號、市中區瑞哈路533號
8	雅安天瀾	雅安	51%	住宅/商業/ 停車場/配套	15,530	2020年5月	6,131	四川省雅安市雨城區城後路
9	雅安天籟灣	雅安	34%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	70,140	2023年9月	76,758	四川省雅安市雨城區大興鎮
10	深圳天嶼花園	深圳	50%	住宅/商業/ 停車場/配套	20,652	2023年9月	66,460	深圳市龍華區觀瀾街道平安路與樟桂路交匯處西北側
11	樂山恆邦雙林環球中心	樂山	48%	住宅/辦公室/ 商業/ 停車場/配套	31,632	2021年6月	26,957	四川省樂山市中區鳳凰路與柏楊路交接處
12	樂山青江府	樂山	35%	住宅/商業/ 停車場/配套	113,204	2023年10月	160,350	四川樂山市青江片區鳳洲路和至樂路交匯處
13	江油時代之光	江油	35%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	94,359	2022年11月	116,475	四川省綿陽市江油市李白大道
14	西昌南山府	西昌	20%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	66,322	2022年12月	37,242	四川省西昌市西郊鄉張家屯村
15	峨眉•蓮花湖	樂山	40%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/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
16	南通龍騰華府	南通	3%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/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
17	南充天鏡一區	南充	33%	住宅/停車場/ 配套	51,155	2023年7月	50,119	四川省南充順慶區燕窩窩片區
18	南充天鏡二區	南充	33%	住宅/商業/ 停車場/ 配套/其他	45,567	2024年10月	35,617	四川省南充市順慶區燕窩窩片區編號2021-b-9
	小計						1,067,350	
	合計						17,760,262	

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。就聯營公司和合營企業的項目而言，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2021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4,438.65百萬元減少2.9%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣4,311.91百萬元，主要由於物業銷售收益減少。下表載列所示期間本集團按業務線劃分的總收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年 (人民幣千元)		2020年 (人民幣千元)	
		%		%
物業銷售	4,230,357	98.1%	4,385,496	98.8%
商業物業經營	51,667	1.2%	38,756	0.9%
酒店經營	25,802	0.6%	12,729	0.3%
項目管理	4,082	0.1%	1,671	0.0%
合計	4,311,908	100.0%	4,438,652	100.0%

物業銷售

本集團的物業銷售收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣4,385.50百萬元減少3.5%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣4,230.36百萬元，主要由於本集團經確認的總建築面積由截至2020年6月30日止六個月的522,500平方米減少至截至2021年6月30日止六個月的450,895平方米，主要由於本集團已竣工及已交付物業項目的數量減少，尤其是成渝經濟區和四川省的貢獻減少。該等已確認的建築面積減少的影響亦部分被截至2021年6月30日止六個月已確認銷售物業所得平均售價的增加所抵銷。

商業物業經營

本集團商業物業經營收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣38.76百萬元增加33.3%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣51.67百萬元，主要由於期內本集團投資物業的出租率增加。

酒店經營

本集團酒店經營收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣12.73百萬元增加102.7%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣25.8百萬元，主要由於本集團管理酒店的入住率增加。

項目管理

本集團項目管理收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣1.67百萬元增加144.3%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣4.08百萬元，主要由於收到來自廣安住宅物業開發項目管理的服務費。

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2020年6月30日止六個月約人民幣2,832.23百萬元增加21.34%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣3,436.56百萬元，主要是由於2021年上半年交付的海豐天嶼和成都溪山蘭台項目土地收購成本較高。

毛利及毛利率

由於上述原因，本集團毛利截至2020年6月30日止六個月約為人民幣1,606.42百萬元，而截至2021年6月30日止六個月約為人民幣875.34百萬元。

本集團的毛利率截至2021年6月30日止六個月約為20.3%，及截至2020年6月30日止六個月約為36.19%。

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2020年6月30日止六個月約人民幣41.69百萬元增加96.88%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣82.08百萬元，主要是由於銀行利息收入、補償金及出售投資物業產生的收益增加。銀行利息收入及補償金(主要包括來自本集團物業購買的違約金)之增加與本集團的業務擴張相符。

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2020年6月30日止六個月約人民幣195.09百萬元增加23.24%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣240.42百萬元，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及行政人員成本。

本集團行政開支由截至2020年6月30日止六個月約人民幣248.57百萬元增加12.51%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣279.66百萬元，主要是由於人力成本增加所致。本集團管理及行政人員的人數由2020年6月30日的1,236個增至2021年6月30日的1,401個。

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，而截至2020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28.76百萬元。此變動主要由於新冠病毒對本期間投資物業估值的負面影響有所緩解。

融資成本

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約負債重大融資部分的利息。合約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2021年6月30日止六個月的融資成本約為人民幣157.25百萬元，較去年同期基本持平（截至2020年6月30日止六個月：人民幣157.90百萬元）。

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

本集團於截至2021年6月30日止六個月錄得分佔合營企業利潤約人民幣117.09百萬元，而截至2020年6月30日止六個月之分佔合營企業虧損約為人民幣15.28百萬元。該變動主要由於合營企業交付之物業數量增加。

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1.90百萬元，而截至2020年6月30日止六個月之分佔聯營公司利潤約為人民幣15.08百萬元。該變動主要由於聯營公司交付之物業數量減少。

所得稅開支

所得稅開支指本集團在中國的附屬公司應繳納的企業所得稅及土地增值稅(「**土地增值稅**」)。

本集團所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月約人民幣471.09百萬元減少43.17%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣267.73百萬元，主要由於(i)本集團的稅前利潤減少導致本集團的中國企業所得稅減少；及(ii)本集團項目增值額下降導致土地增值稅減少。

截至2021年6月30日止六個月的利潤

由於上述原因，本集團於截至2021年6月30日止六個月錄得期內利潤約人民幣125.28百萬元，而截至2020年6月30日止六個月之利潤約為人民幣531.75百萬元。

流動資金、財務及資本資源

物業開發需要投入大量資金用於收購土地及物業建造，可能需時多月或多年方可產生正現金流量。截至目前，本集團主要以本集團經營所得現金及銀行借款和信託及其他融資撥付發展。

隨著本集團物業組合不斷擴展，預計本集團的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2021年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣7,784.62百萬元(2020年12月31日：人民幣5,925.09百萬元)，已抵押存款約為人民幣153.07百萬元(2020年12月31日：人民幣144.86百萬元)以及受限制現金約為人民幣1,881.88百萬元(2020年12月31日：人民幣1,602.98百萬元)。

債務

於2021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14,632.18百萬元（2020年12月31日：約人民幣14,268.4百萬元），其中人民幣9,750.31百萬元按固定利率記賬。

下表載列所示日期本集團債務的組成部分：

	於6月30日 2021年 (人民幣千元)	於12月31日 2020年 (人民幣千元)
非即期		
銀行貸款 — 有抵押	5,440,425	6,530,220
銀行貸款 — 無抵押	561,068	800,803
其他貸款 — 有抵押	3,579,232	2,836,268
其他貸款 — 無抵押	212,878	—
租賃負債非即期部分	3,684	4,824
即期		
銀行貸款 — 有抵押	—	91,200
其他貸款 — 有抵押	—	—
其他貸款(證券) — 無抵押	954,060	—
租賃負債即期部分	4,874	6,220
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	1,846,944	764,477
長期銀行貸款的即期部分 — 無抵押	238,770	—
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	1,790,244	3,234,389
債務總額	14,632,179	14,268,401

附註：

(1) 其他貸款包括與信託公司、資產管理公司、其他金融機構及其他第三方公司訂立的融資安排。

下表載列所示日期本集團借款總額的到期情況：

	於6月30日 2021年 (人民幣千元)	於12月31日 2020年 (人民幣千元)
應於一年內償還	4,830,018	4,090,066
應於第二年償還	5,255,893	7,328,913
應於二至五年內償還	2,769,839	1,248,501
應於五年後償還	1,767,870	1,589,877
合計	14,623,621	14,257,357

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2021年6月30日之淨資本負債比率約為0.7倍(2020年12月31日：約0.9倍)。於2021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。

信用風險

本集團面臨與貿易應收款項及其他應收款項與銀行現金存款相關的信用風險。貿易應收款項及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等價物的賬面值為本集團相關金融資產所面臨的最大信用風險。我們主要將存款存放於持牌銀行(彼等均為信譽良好的金融機構)以管理該風險。

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2021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0.07百萬元、人民幣0.6百萬元和人民幣649.86百萬元，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2021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14,275.4百萬元（2020年12月31日：約人民幣14,729.3百萬元）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2021年 6月30日 (人民幣千元)	於2020年 12月31日 (人民幣千元)
就授予本集團物業買家的貸款 向銀行作出之擔保	17,063,899	11,594,320
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 ⁽¹⁾	1,362,140	1,497,640
合計	18,426,039	13,091,960

附註：

- (1) 控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的所有擔保已於緊接上市前悉數解除。

承擔

於2021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27,253.87百萬元，而2020年12月31日為人民幣24,213.4百萬元。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2021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2021年6月16日，綿陽恒量房地產開發有限公司（「綿陽恒量」，本公司間接全資附屬公司）訂立協議，以向四川久遠新能源技術有限公司、四川禾田農業綜合開發有限公司及綿陽市瑞春實業有限公司（統稱「目標公司」）注資總額人民幣226.7648百萬元。於注資完成後，綿陽恒量將持有目標公司的51%股權。詳情請參閱本公司日期為2021年6月16日及2021年7月13日的公告。

除以上所披露者外，並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，於2021年6月30日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2021年6月30日，本集團擁有1,473名僱員（2020年12月31日：1,303名僱員）。截至2021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322.97百萬元（2020年6月30日：人民幣202.65百萬元）。

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、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，亦會聽取薪酬委員會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。

本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。除偏離企業管治守則守則條文第A.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A.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A.2.1條乃屬適當。

本公司堅信，董事會應由執行董事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2021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A.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2021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2021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本期間末，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2021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 ⁽¹⁾	佔本公司權益 概約比例 ⁽²⁾
劉玉輝 ⁽³⁾⁽⁴⁾	於受控制公司之權益	742,500,000 (L)	72.30%

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 按於2021年6月30日已發行1,026,945,000股股份之基準計算。
- (3) 209,088,000和37,125,000股股份分別由Yue Lai和Jin Sha Jiang持有。Yue Lai和Jin Sha Jiang由劉玉輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉玉輝先生被視為擁有Yue Lai和Jin Sha Jiang所持股份之權益。
- (4) 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，且彼等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2021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2021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 ⁽¹⁾	佔本公司權益概約比例 ⁽²⁾
劉策先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾	於受控制公司之權益	742,500,000 (L)	72.30%
Yuan Di ⁽³⁾⁽⁴⁾	實益擁有人	209,088,000 (L)	20.36%
劉浩威先生 ⁽³⁾⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	742,500,000 (L)	72.30%
Ling Yue ⁽³⁾⁽⁵⁾	實益擁有人	209,162,250 (L)	20.37%
王濤女士 ⁽³⁾⁽⁶⁾	於受控制公司之權益	742,500,000 (L)	72.30%
龍一勤女士 ⁽³⁾⁽⁷⁾	於受控制公司之權益	742,500,000 (L)	72.30%
侯三利女士 ⁽³⁾⁽⁸⁾	於受控制公司之權益	742,500,000 (L)	72.30%
蘭添女士 ⁽⁹⁾	配偶權益	742,500,000 (L)	72.30%

股東姓名／名稱	權益性質／身份	持有股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益 概約比例 ⁽²⁾
劉玉奇先生 ⁽¹⁰⁾	配偶權益	742,500,000 (L)	72.30%
劉山先生 ⁽¹¹⁾	配偶權益	742,500,000 (L)	72.30%
Chen Ao Ao女士 ⁽¹²⁾	配偶權益	742,500,000 (L)	72.30%
Yue Lai ⁽³⁾	實益擁有人	209,088,000 (L)	20.36%

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 按於2021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，且彼等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股及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股及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2021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2021年6月30日止六個月的中期股息。

上市所得款項淨額用途

於2020年12月10日，股份於聯交所上市。於2021年1月6日，根據與上市有關的超額配股權部分獲行使，本公司以每股5.69港元的認購價配發並發行了26,945,000股股份，總代價為人民幣125,192,000元（扣除發行開支）。

誠如招股章程及本公司日期為2021年1月4日的公告所述，本集團擬將全球發售及超額配股權部分獲行使所得款項淨額用作以下用途：(i)約60%或約881.64百萬港元用於為本集團現有項目提供資金，包括物業開發項目的建造成本；(ii)約20%或約293.88百萬港元用於為本集團未來的項目提供資金，包括土地購置成本；(iii)約10%或約146.94百萬港元用於償還本集團項目開發的本集團現有計息借款；及(iv)約10%或約146.94百萬港元用於本集團的一般業務經營及營運資金。

於2021年1月1日，本公司概無動用全球發售籌得的任何所得款項淨額。於2021年6月30日，本公司已悉數動用全球發售及超額配股權部分獲行使募集的所得款項淨額約1,469.4百萬港元。所得款項淨額已根據招股章程所載的用途進行分配和使用。所得款項用途之明細及描述的進一步詳情載於招股章程「未來計劃及所得款項用途」章節。

下表載列於2021年6月30日所得款項淨額詳情：

	招股章程所述之 所得款項淨額的計劃用途， 計入超額配股權部分獲行使 而獲得的所得款項淨額		自2021年 1月1日起至 2021年 6月30日期間 所得款項 淨額的實際 使用情況	於2021年 6月30日 未動用所得 款項淨額
	百萬港元	概約百分比	百萬港元	百萬港元
為本集團現有項目提供資金， 包括物業開發項目的建造成本	881.64	60%	881.64	—
為本集團未來項目提供資金， 包括土地購置成本	293.88	20%	293.88	—
償還本集團項目開發之本集團現有計息借款	146.94	10%	146.94	—
一般業務經營及營運資金	146.94	10%	146.94	—
合計	1,469.4	100%	1,469.4	—

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公司於2021年1月6日因部分行使與上市有關的超額配股權而配發和發行的26,945,000股額外股份外（詳細信息請參考本公司日期為2021年1月4日之公告），截至2021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

根據上市規則第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，於本中期報告日期，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2021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2021年6月30日止六個月之未經審核中期業績及本中期報告。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2021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。

審核委員會已審閱並討論截至2021年6月30日止六個月之未經審核中期業績。本中期報告所載本集團截至2021年6月30日止六個月之簡明綜合損益表、簡明綜合財務狀況表、簡明綜合全面收益表及其相關附註之數據已由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**」)與本集團本期間簡明綜合財務報表所載金額核對一致。安永會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此，安永會計師事務所並無就本中期報告發表核證聲明。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致領地控股集團有限公司董事會 (於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師已審閱第41至70頁所載中期財務資料，其中包括領地控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於2021年6月30日之簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月之相關簡明綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及解釋附註。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》要求按照其相關規定及國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第34號中期財務報告(「國際會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務資料作出結論。我們的報告按照協定的委聘條款，僅向閣下(作為整體)作出，此外不作其他用途。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱進行審閱。審閱中期財務資料包括向主要負責財務及會計事宜的人員提出詢問，及運用分析性以及其他審閱程序對中期財務資料作出分析。審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行審核的範圍為小，故概不保證將會知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

基於我們的審閱，我們並無注意到任何事宜可令我們相信，本中期財務資料在所有重大方面並無按照國際會計準則第34號編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年8月25日

中期簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5	4,311,908	4,438,652
銷售成本		(3,436,564)	(2,832,232)
毛利		875,344	1,606,420
其他收入及收益	5	82,076	41,694
銷售及分銷開支		(240,424)	(195,086)
行政開支		(279,657)	(248,566)
其他開支		(23,160)	(14,753)
投資物業公平值收益／(虧損)		20,900	(28,763)
財務成本	7	(157,251)	(157,897)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		117,090	(15,283)
聯營公司		(1,904)	15,080
稅前利潤	6	393,014	1,002,846
所得稅開支	8	(267,734)	(471,092)
期內利潤		125,280	531,754
歸屬於：			
母公司擁有人		73,851	418,300
非控股權益		51,429	113,454
		125,280	531,754
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	10		
基本及攤薄			
一期內利潤		人民幣0.07元	人民幣0.56元

中期簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	125,280	531,754
期內其他全面收益(扣除稅項)	—	—
期內全面收益總額	125,280	531,754
歸屬於：		
母公司擁有人	73,851	418,300
非控股權益	51,429	113,454
	125,280	531,754

中期簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	216,386	221,873
投資物業	12	4,362,300	4,551,600
使用權資產		48,594	51,794
其他無形資產		20,763	18,268
於合營企業的投資		722,145	577,807
於聯營公司的投資		667,905	561,101
遞延稅項資產		1,233,739	983,633
其他非流動資產		231,241	223,382
非流動資產總額		7,503,073	7,189,458
流動資產			
開發中物業		42,758,282	38,657,280
已竣工待售物業		2,982,367	2,900,193
貿易應收款項	13	54,574	72,860
預付款項及其他應收款項		5,526,067	3,001,028
應收關聯公司款項	21	1,261,628	1,149,913
按公平值計入損益之金融資產		13,890	11,026
其他流動資產		956,686	598,232
可收回稅項		647,026	568,088
現金及銀行結餘	14	7,784,615	5,925,092
流動資產總額		61,985,135	52,883,712
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	15	7,106,740	6,800,412
其他應付款項及應計費用		5,418,307	5,789,398
計息銀行及其他借款	16	3,875,958	4,090,066
合同負債		29,906,144	21,592,955
租賃負債		4,874	6,220
應付關聯公司款項	21	331,682	225,595
應付稅項		1,430,972	1,358,474
優先票據	17	954,060	—
流動負債總額		49,028,737	39,863,120
流動資產淨值		12,956,398	13,020,592
資產總值減流動負債		20,459,471	20,210,050

中期簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	16	9,793,603	10,167,291
租賃負債		3,684	4,824
遞延稅項負債		860,029	767,863
非流動負債總額		10,657,316	10,939,978
資產淨值			
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	18	8,670	8,446
儲備		7,440,773	7,241,954
		7,449,443	7,250,400
非控股權益		2,352,712	2,019,672
權益總額		9,802,155	9,270,072

中期簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

母公司擁有人應佔

	法定						總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	盈餘儲備	保留溢利			
	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
	<i>附註18</i>								
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
期內利潤	—	—	—	—	—	73,851	73,851	51,429	125,280
期內其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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

* 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7,440,773,000元(2020年6月30日:人民幣5,645,519,000元)。

母公司擁有人應佔

	法定					總計	非控股權益	權益總額
	股本	合併儲備	資本儲備	盈餘儲備	保留溢利			
	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
	<i>附註18</i>							
於2020年1月1日(經審核)	1	3,527,224	35,511	413,744	1,250,740	5,227,220	832,527	6,059,747
期內利潤	—	—	—	—	418,300	418,300	113,454	531,754
期內其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—
期內全面收益總額	—	—	—	—	418,300	418,300	113,454	531,754
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	54,395	54,395
於2020年6月30日 (未經審核)	1	3,527,224*	35,511*	413,744*	1,669,040*	5,645,520	1,000,376	6,645,896

中期簡明綜合現金流量表

截至6月30日止六個月

	附註	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元 (經重列)
經營活動之現金流量			
稅前利潤		393,014	1,002,846
已就下列項目作出調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	6	16,055	16,699
使用權資產折舊		3,201	3,295
其他無形資產攤銷		1,604	1,093
財務成本	7	157,251	157,897
已竣工待售物業已撇銷減值虧損	6	(406)	(755)
出售投資物業的收益	5	(28,654)	—
分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		(115,186)	203
投資物業公平值變動	12	(20,900)	28,763
利息收入	5	(28,202)	(17,057)
開發中物業及已竣工待售物業之增加		(1,235,849)	(1,466,629)
其他流動資產之增加		(358,454)	(220,419)
應收關聯公司款項之增加		(57)	(5,466)
受限制現金之增加		(278,902)	(734,152)
已抵押存款之(增加)/減少		(8,211)	26,012
貿易應收款項之(減少)/增加		18,287	(11,305)
預付款項及其他應收款項之增加		(151,144)	(1,252,753)
貿易應付款項及應付票據之增加/(減少)		288,535	(111,376)
其他應付款項及應計費用之減少		(469,553)	(87,387)
合約負債之增加		7,110,768	3,693,554
應付關聯公司款項之減少		(24,950)	(48)
經營所得現金		5,268,247	1,023,015
已收利息		28,202	17,057
已付稅項		(858,471)	(509,302)
經營活動所得現金流量淨額		4,437,978	530,770

中期簡明綜合現金流量表

截至6月30日止六個月

	附註	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元 (經重列)
投資活動之現金流量			
出售物業、廠房及設備項目所得款項		203	3
出售投資物業所得款項		238,854	8,437
購買物業、廠房及設備項目		(9,919)	(6,192)
購買無形資產		(4,099)	(5,989)
收購非業務性質之附屬公司		(427,772)	(1,078,172)
於合營企業及聯營公司的投資		(153,708)	(20,000)
購買以公平值計入損益的金融資產		(4,200)	(20,281)
出售以公平值計入損益的金融資產		1,336	—
向關聯公司墊款	21	—	(1,521,977)
關聯公司償還墊款	21	—	1,415,490
向合營企業及聯營公司貸款之減少 / (增加)		19,378	(450,018)
向第三方墊款		(4,438,523)	(733,835)
第三方償還墊款		2,685,817	671,869
投資活動所用現金流量淨額		(2,092,633)	(1,740,665)
融資活動之現金流量			
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		(2,724)	(2,821)
非控股股東注資		135,785	54,394
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		2,676,900	6,435,609
償還計息銀行及其他借款		(3,436,908)	(4,624,429)
已付利息		(686,078)	(473,071)
關聯公司墊款	21	312	26,129
償還關聯公司墊款	21	(312)	(479,068)
第三方墊款		393,399	681,560
償還第三方墊款		(931,830)	(392,105)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額		(772,935)	1,226,198
現金及現金等價物增加淨額		1,572,410	16,303
期初現金及現金等價物		4,177,262	1,381,642
期末現金及現金等價物		5,749,672	1,397,945

中期簡明綜合現金流量表

截至6月30日止六個月

附註	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元 (經重列)
現金及現金等價物結餘之分析		
現金及銀行結餘	7,784,615	3,902,000
減： 受限制現金	1,881,877	2,371,594
已抵押存款	153,066	132,461
簡明綜合現金流量表中列報的現金及現金等價物	5,749,672	1,397,945

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

1. 公司資料

本公司為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

截至2021年6月30日止六個月，本集團主要從事以下活動：

- 物業開發
- 商業物業投資及經營
- 酒店經營

本公司最終控股股東為劉玉輝先生、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2021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2020年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

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2020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9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號（修訂本）

國際財務報告準則第16號（修訂本）

利率基準改革 — 第2期
於2021年6月30日後新冠病毒肺炎有關租金寬減（提前採納）

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：

- (a) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)解決了之前修訂中未解決的問題，其將影響當以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準時的財務報告問題。第2期修訂提供了一個實務簡易方法，即在核算確定金融資產和負債的合同現金流量的基礎發生變化時，如果變化是利率基準改革的直接結果，且確定合同現金流量的新基礎與緊接變化前的前一基礎在經濟上是等價的，則允許更新實際利率而不調整金融資產和負債的賬面值。此外，修訂還允許按照利率基準改革的要求就對沖指定和對沖文件進行修改，而不中斷對沖關係。轉換時可能產生的任何收益或虧損均通過國際財務報告準則第9號的正常要求處理，以計量和確認對沖的無效性。

該等修訂還暫時免除各實體在無風險利率被指定為風險成分時必須滿足可單獨識別的要求。此項寬免允許一個實體在指定對沖時，假定已滿足單獨識別的要求，惟前提是該實體合理預期在未來24個月內無風險利率之風險成分可以單獨識別。此外，修訂還要求實體披露更多資料，使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體之金融工具和風險管理策略的影響。

於2021年6月30日，本集團擁有基於貸款最優惠利率以人民幣及外幣計值的若干計息銀行及其他借款。由於期內無風險利率並無取代該等借款的利率，該等修訂並無對本集團財務狀況和業績造成任何影響。倘於未來期間無風險利率取代該等借款的利率，則本集團將於修改該等借款後採用該簡易實務處理方法，惟須符合「經濟等效」標準。

- (b) 於2021年3月頒佈之國際財務報告準則第16號(修訂本)將承租人選擇不應用租賃修改以計及因新冠病毒肺炎疫情的直接後果而產生的租金寬減的簡易實務處理方法的可用性延長12個月。因此，該簡易實務處理方法適用於租賃付款的任何減少僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款的租金寬減，惟須符合採用該簡易實務處理方法的其他條件。該修訂自2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，初始應用該修訂的任何累計影響確認為對本會計期初保留溢利期初餘額的調整。允許提早應用。由於本集團於截至2021年6月30日止期間並無任何因新冠病毒肺炎疫情的直接後果而產生的租金寬減，故該等修訂並無對本集團財務狀況和業績造成任何影響。

3. 會計政策變動及披露 (續)

本公司已更改綜合現金流量表中已付利息分類的會計政策。於過往期間，已付利息分類為經營活動的現金流量，而現時已付利息分類為融資活動的現金流量(「政策變更」)。本公司董事認為，將與本集團借款有關的所有現金流量分類更為恰當，因為簡明綜合現金流量表內的融資活動的現金流量反映與本集團借款相關的現金流量的性質，包括已付利息作為融資成本，並將提供更多與借款相關的現金流量的相關資料。董事亦認為，該分類及呈列方式將提供與本集團其他業界同行的更大可比性。比較金額已予相應重列。

以下載列因政策變更而令截至2021年及2020年6月30日止六個月的各財務報表項目受到影響的金額：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 減少／(增加) 人民幣千元 (未經審核)	2020年 減少／(增加) 人民幣千元 (未經審核)
經營活動之現金流量		
已付利息	686,078	473,071
有關經營活動的現金流量增加	686,078	473,071
融資活動之現金流量		
已付利息	(686,078)	(473,071)
有關融資活動的現金流量減少	686,078	473,071
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	—	—

採納政策變更對簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合財務狀況表及簡明綜合權益變動表並無影響。

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。

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)
	物業開發 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
財務成本				(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

2021年6月30日

4. 經營分部資料 (續)

截至2020年6月30日止六個月	商業物業			總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 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	4,387,167	38,756	12,729	4,438,652
分部業績	1,253,211	(4,825)	242	1,248,628
對賬：				
利息收入				17,057
財務成本				(157,897)
企業及其他未分配開支				(104,942)
持續經營業務產生的稅前利潤				1,002,846

下表呈列於2021年6月30日及2020年12月31日本集團經營分部的資產及負債資料：

	商業物業			總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 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)	
分部資產				
2021年6月30日	63,978,312	5,081,117	150,287	69,209,716
對賬：				
企業及其他未分配資產				278,492
資產總值				69,488,208
分部負債				
2021年6月30日	55,931,620	3,543,650	195,236	59,670,506
對賬：				
企業及其他未分配負債				15,547
負債總額				59,686,053

4. 經營分部資料 (續)

	物業開發 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)
分部資產				
2020年12月31日	53,564,568	6,066,106	256,747	59,887,421
對賬：				
企業及其他未分配資產				185,749
資產總值				60,073,170
分部負債				
2020年12月31日	45,941,981	4,544,342	297,906	50,784,229
對賬：				
企業及其他未分配負債				18,869
負債總額				50,803,098

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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益	4,260,241	4,399,896
物業銷售	4,230,357	4,385,496
酒店經營	25,802	12,729
項目管理	4,082	1,671
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入總額	51,667	38,756
	4,311,908	4,438,652

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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
商品或服務類型		
物業銷售	4,230,357	4,385,496
酒店經營	25,802	12,729
項目管理服務	4,082	1,671
客戶合同收益總額	4,260,241	4,399,896
確認收益時間		
在特定時間轉撥之物業的銷售	3,168,994	3,648,988
在一段時間轉撥之物業的銷售	1,061,363	736,508
在一段時間轉撥之服務	29,884	14,400
客戶合同收益總額	4,260,241	4,399,896
其他收入及收益		
銀行利息收入	18,711	15,694
來自聯營公司及合營企業的利息收入	9,491	1,363
向合營企業及聯營公司收取的管理諮詢服務費	2,358	12,198
政府補貼	4,857	4,668
補償金	12,075	5,117
出售投資物業產生的收益	28,654	—
其他	5,930	2,654
	82,076	41,694

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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	3,401,478	2,804,556
酒店經營成本	15,419	12,487
已竣工待售物業的減值虧損撇銷	(406)	(755)
物業、廠房及設備項目折舊	16,055	16,699
其他無形資產攤銷	1,604	1,093
使用權資產攤銷	3,201	3,295
未計入租賃負債計量的租賃付款	290	197
核數師薪酬	937	935
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	233,328	157,070
養老金計劃供款及社會福利	38,336	18,608

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款的利息	740,434	531,263
預售按金的利息	1,098,550	772,395
非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	1,838,984	1,303,658
減：資本化利息	1,681,733	1,145,761
	157,251	157,897

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。根據開曼群島的規則及法規，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。截至2021年及2020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2021年及2020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。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，增值部分即出售物業所得款項扣減開支(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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	239,373	395,950
土地增值稅	210,094	254,026
遞延稅項	(181,733)	(178,884)
期內稅項支出總額	267,734	471,092

9. 股息

董事會已議決不宣派截至2021年6月30日止六個月的任何股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

10. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按照母公司普通股權持有人應佔期內利潤人民幣73,851,000元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣418,300,000元）及報告期內已發行1,026,200,663股（截至2020年6月30日止六個月：750,000,000股）普通股加權平均數計算。普通股數目已就自2019年7月起至2019年12月的重組及於2020年12月的資本化發行的事項的影響進行追溯調整，合共750,000,000股股份，猶如重組及資本化發行已於2020年1月1日完成。

由於本集團於報告期間並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就攤薄對截至2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
母公司普通股權持有人應佔利潤，用以計算每股基本盈利	73,851	418,300

	股份數量 截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
股份		
於2019年7月15日發行股份	1	1
於2019年9月25日發行股份	9,999	9,999
於2019年12月31日發行股份	50,000	50,000
於2020年12月10日發行股份	999,940,000	—
於2021年1月6日發行股份	26,945,000	—
期末已發行股份	1,026,945,000	60,000
普通股數量，用以計算每股基本盈利	1,026,200,663	750,000,000

2021年6月30日

11. 物業、廠房及設備

截至2021年6月30日止六個月，本集團以總成本人民幣10,771,000元（2020年6月30日：人民幣8,350,000元）收購物業、廠房及設備項目，並出售總賬面淨值人民幣202,902元（2020年6月30日：人民幣3,000元）的物業、廠房及設備項目。

於2021年6月30日，本集團總賬面值約人民幣98,347,000元（2020年12月31日：人民幣100,998,000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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日之賬面值	4,551,600	4,580,800
收購附屬公司	—	34,200
出售	(210,200)	(8,437)
公平值調整所得收益／(虧損)淨額	20,900	(28,763)
於6月30日之賬面值	4,362,300	4,577,800

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2021年6月30日重估為人民幣4,362,300,000元（2020年6月30日：人民幣4,577,800,000元）。

12. 投資物業 (續)

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2021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(2020年6月30日：無)。

於2021年6月30日，本集團總賬面值約人民幣1,056,674,000元(2020年6月30日：人民幣1,203,501,000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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	38,672	33,530
1年以上	16,202	39,330
	54,574	72,860

14. 現金及銀行結餘

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	7,784,615	5,925,092
減：受限制現金	1,881,877	1,602,975
已抵押存款	153,066	144,855
	5,749,672	4,177,262
現金及現金等價物	5,749,672	4,177,262
以人民幣計值	5,099,143	4,101,149
以港幣計值	69	72,125
以美元計值	649,859	3,359
以澳元計值	601	629
	5,749,672	4,177,262

根據相關政府規定，本集團的若干物業開發公司須將若干金額存置於指定銀行賬戶作特定用途。於2021年6月30日，該等受限制現金為人民幣1,881,877,000元（2020年12月31日：人民幣1,602,975,000元）。

於2021年6月30日，銀行存款人民幣153,066,000元已抵押為買方按揭貸款的抵押品（2020年12月31日：人民幣144,855,000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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	6,669,052	6,381,590
1年以上	437,688	418,822
	7,106,740	6,800,412

16. 計息銀行及其他借款

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期		
銀行貸款 — 有抵押	—	91,200
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	1,846,944	764,477
長期銀行貸款的即期部分 — 無抵押	238,770	—
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	1,790,244	3,234,389
	3,875,958	4,090,066
非即期		
銀行貸款 — 有抵押	5,440,425	6,530,220
銀行貸款 — 無抵押	561,068	800,803
其他貸款 — 有抵押	3,579,232	2,836,268
其他貸款 — 無抵押	212,878	—
	9,793,603	10,167,291
	13,669,561	14,257,357
分析為：		
銀行及其他借款：		
一年內或按要求	3,875,958	4,090,066
第二年	5,255,893	7,328,913
第三年至第五年(包括首尾兩年)	4,537,710	2,838,378
	13,669,561	14,257,357

16. 計息銀行及其他借款 (續)

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	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業		13,066,375	12,733,997
投資物業	12	1,056,674	1,380,627
已竣工待售物業		35,470	494,645
物業、廠房及設備	11	98,347	100,998
土地使用權		18,531	19,021

於2021年6月30日，本集團若干銀行及其他借款合共人民幣7,883,263,000元乃以本集團若干附屬公司之權益的股份押記作為抵押(2020年12月31日：人民幣7,899,640,000元)。

17. 優先票據

	2021年6月30日 (未經審核)				2020年12月31日 (經審核)			
	原貨幣 本金 千美元	合約利率 (%)	到期日	人民幣 千元	原貨幣 本金 千美元	合約利率 (%)	到期日	人民幣 千元
2022年到期之優先票據 (「2022年票據I」)	150,000	12	2022.6.27	954,060	—	—	—	—
減：即期部分				954,060				—
非即期部分				—				—

17. 優先票據 (續)

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	954,060	—
總計	954,060	—

於2021年6月28日，本公司發行2022年票據I，票面利率為12%，於2022年6月27日到期，本金總額為150,000,000美元。本公司籌得所得款項淨額147,572,000美元（相當於約人民幣953,329,000元）（經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支）。優先票據以年利率12%計息，須每半年支付一次。優先票據的到期日為2022年6月27日。於到期前的任何時間，本公司可按預定的贖回價格贖回優先票據本金總額最多35%。

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

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足： 1,026,945,000股（2020年：1,000,000,000股） 每股面值0.01港元（2020年：每股0.01港元）的普通股	8,670	8,446

於2021年1月6日，本公司普通股於香港聯合交易所有限公司上市的相關超額配股權部分獲行使，本公司據此以認購價每股5.69港元配發及發行26,945,000股普通股，取得代價人民幣125,192,000元（扣除發行開支）。

19. 或有負債

於報告期末，並無於簡明綜合財務資料計提撥備的或有負債如下：

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就授予本集團物業買家的貸款向銀行作出之擔保	(1)	17,063,899	11,594,320
就授予關聯方的貸款向銀行及其他機構作出之擔保	(2)	1,362,140	1,497,640

- (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)及附註22。

20. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	24,544,780	22,456,963
收購土地使用權	521,584	—
為收購附屬公司注資	252,268	508,195
向附屬公司注資	1,746,850	1,233,250
向合營企業注資	188,392	15,000
	27,253,874	24,213,408

21. 關聯方交易

(1) 重大關聯方交易

於報告期間與關聯方進行的交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
關聯公司提供墊款：		
合營企業	957,190	409,469
當時母公司控制的公司	312	20,155
若干董事及／或其近親控制的公司	—	5,974
償還關聯公司墊款：		
合營企業	826,154	61,898
聯營公司	—	20,155
當時母公司控制的公司	312	442,939
本公司董事控制的公司	—	10,000
若干董事及／或其近親控制的公司	—	5,974
向關聯公司墊款：		
合營企業	201,328	1,340,639
聯營公司	212,400	—
當時母公司	—	1,521,977
關聯公司償還墊款：		
合營企業	302,070	545,420
當時母公司	—	1,415,490

21. 關聯方交易 (續)

(1) 重大關聯方交易 (續)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
來自當時母公司控制的公司的租金收入*(附註1)	2,386	2,031
來自當時母公司控制的公司的物業銷售收入(附註1)	—	2,155
交予當時母公司控制的公司的物業管理費*(附註1)	62,955	39,081
來自合營企業及聯營公司的管理諮詢服務收入*(附註1)	2,358	12,198
交予當時母公司控制的公司的項目管理費*(附註1)	11,068	23,065
購自若干董事及／或其近親控制的公司的原材料*(附註1)	808	23,428
來自合營企業及聯營公司的利息收入(附註1)	9,491	1,363

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2021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1,362,140,000元（2020年12月31日：人民幣1,497,640,000元）。

21. 關聯方交易(續)

(3) 與關聯方的未償還結餘

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有關非經營活動的結餘		
應收關聯公司款項：		
應收聯營公司款項	212,400	—
應收合營企業款項	1,021,089	1,121,830
應收股東款項	1	1
應付關聯公司款項：		
應付合營企業款項	253,009	121,972
有關經營活動的結餘		
應收關聯公司款項：		
應收合營企業款項	28,020	25,880
應收當時母公司控制的公司款項	118	2,202
應付關聯公司款項：		
應付當時母公司控制的公司款項	77,223	98,622
應付若干董事及／或其親屬控制的公司款項	1,450	5,001

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。

(4) 本集團主要管理人員的報酬

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	6,619	6,347
養老金計劃供款	346	196
已付主要管理人員的報酬總額	6,965	6,543

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	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融資產				
按公平值計入損益的金融資產	13,890	11,026	13,890	11,026
金融負債				
計息銀行及其他借款(附註16)	13,669,561	14,257,357	13,938,682	14,538,051
財務擔保合同撥備(附註19)	—	82	—	82
	13,669,561	14,257,439	13,938,682	14,538,133

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。

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

本集團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。

22. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

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. 比較金額

誠如中期簡明綜合財務資料附註3所進一步解釋，由於本期間的政策變動，綜合現金流量表中若干項目的呈列已作出修訂以符合新會計政策。因此，若干比較金額已重新分類並重列，以符合本期間之呈列方式。

24. 報告期後事項

於本報告日期，於2021年6月30日之後概無發生任何重大事項。

25. 批准中期簡明綜合財務資料

本中期簡明綜合財務資料已於2021年8月25日獲董事會批准及授權刊發。