

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



Leading Holdings Group Limited

領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6999)

截至2021年12月31日止年度之 年度業績公告

年度業績及營運概要

- 截至2021年12月31日止年度，合約銷售金額達到人民幣23,014.9百萬元，同比增長4.0%。
- 2021年12月31日止年度的合約銷售建築面積為2.7百萬平方米，同比增長2.4%。2021年12月31日止年度的合約平均銷售金額為人民幣8,446.7元每平方米，同比增長增長1.5%。
- 截至2021年12月31日止年度，收益達到人民幣15,054.7百萬元，同比增長14.4%。
- 現金和銀行結餘⁽¹⁾達到人民幣5,223.8百萬元。

(1) 現金和銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款和現金及現金等價物

年度業績

領地控股集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2021年12月31日止年度之綜合年度業績，並附有截至2020年12月31日止年度之比較數字。該等年度業績乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，亦已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	15,054,693	13,158,083
銷售成本		(12,146,556)	(9,601,853)
毛利		2,908,137	3,556,230
其他收入及收益	4	157,831	74,585
銷售及分銷開支		(933,430)	(649,740)
行政開支		(651,426)	(573,296)
投資物業公平值收益／(虧損)		2,000	(49,276)
其他開支		(62,315)	(22,975)
財務成本	5	(295,189)	(306,540)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		104,945	(29,824)
聯營公司		5,597	17,196
稅前利潤	6	1,236,150	2,016,360
所得稅開支	7	(599,401)	(955,792)
年內利潤		636,749	1,060,568
歸屬於：			
母公司擁有人		488,449	860,311
非控股權益		148,300	200,257
		636,749	1,060,568
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄			
一年內利潤		人民幣0.48元	人民幣1.12元

綜合全面收益表
截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	636,749	1,060,568
年內其他全面收益(扣除稅項)	—	—
年內全面收益總額	<u>636,749</u>	<u>1,060,568</u>
歸屬於：		
母公司擁有人	488,449	860,311
非控股權益	<u>148,300</u>	<u>200,257</u>
	<u>636,749</u>	<u>1,060,568</u>

綜合財務狀況表
於2021年12月31日

	2021年 附註 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	198,947	221,873
投資物業	4,337,400	4,551,600
使用權資產	45,576	51,794
其他無形資產	23,210	18,268
於合營企業的投資	718,626	577,807
於聯營公司的投資	126,962	561,101
遞延稅項資產	1,191,999	983,633
其他非流動資產	223,106	223,382
	<u>6,865,826</u>	<u>7,189,458</u>
流動資產		
開發中物業	39,768,610	38,657,280
已竣工待售物業	3,792,932	2,900,193
貿易應收款項	10 81,089	72,860
預付款項、按金及其他應收款項	5,475,248	3,001,028
應收關聯公司款項	1,650,730	1,149,913
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	5,864	11,026
其他流動資產	851,406	598,232
可收回稅項	719,130	568,088
受限制現金	778,618	1,602,975
已抵押存款	147,168	144,855
現金及現金等價物	4,297,980	4,177,262
	<u>57,568,775</u>	<u>52,883,712</u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	8,206,233	6,800,412
其他應付款項及應計費用		4,844,210	5,789,398
計息銀行及其他借款		3,232,482	4,090,066
優先票據		950,991	—
合同負債		25,557,106	21,592,955
租賃負債		2,703	6,220
應付關聯公司款項		525,868	225,595
應付稅項		1,649,122	1,358,474
		<u>44,968,715</u>	<u>39,863,120</u>
流動負債總額			
		<u>44,968,715</u>	<u>39,863,120</u>
流動資產淨值		<u>12,600,060</u>	<u>13,020,592</u>
資產總值減流動負債		<u>19,465,886</u>	<u>20,210,050</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		7,785,172	10,167,291
租賃負債		3,517	4,824
遞延稅項負債		845,169	767,863
		<u>8,633,858</u>	<u>10,939,978</u>
非流動負債總額			
		<u>8,633,858</u>	<u>10,939,978</u>
資產淨值		<u>10,832,028</u>	<u>9,270,072</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		8,670	8,446
儲備		7,872,142	7,241,954
		<u>7,880,812</u>	<u>7,250,400</u>
非控股權益		<u>2,951,216</u>	<u>2,019,672</u>
權益總額		<u>10,832,028</u>	<u>9,270,072</u>

財務報表附註

1. 公司及集團資料

領地控股集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。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。

在本年度中，本集團主要從事以下活動：

- 物業開發
- 商業物業投資與經營
- 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(「控制股東」)。

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制股東控制的有限責任公司Yuan Di Capital Limited、Fan Tai Investment Holding Limited、Yue Lai Investment Limited、Jin Sha Jiang Holding Limited、Ling Yue Capital Holding Limited、Lian Rong Capital Limited、San Jiang Yuan Investment Limited、Fu Sheng Capital Limited及Shan Yuan Holdings Limited。

2.1 編製基準

此等財務報表乃按照由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定而編製。報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計入損益的投資物業及金融資產除外。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，而除另有說明外，一切價值已四捨五入至最接近的千位數。

綜合賬目基準

此等綜合財務報表乃將本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2021年12月31日止年度之財務報表綜合計算。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃採用與本公司所採用者相同的會計政策就同一報告期間編製。附屬公司之業績均由本集團取得控制權當日起直至該控制權終止當日止期間作綜合入賬。

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及本集團內公司間交易產生的現金流量於綜合入賬時予以全額抵銷。

倘有事實及情況顯示上述控制權之三項要素其中一項或以上有變，本集團須重新評估是否對投資對象擁有控制權。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的本集團應佔部份重新分類至損益或保留利潤(如適用)，基準與倘本集團已直接出售相關資產或負債所要求者相同。

2.2. 會計政策變動及披露

本集團已於當前年度財務報表中首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第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)	利率基準改革 — 第2期
國際財務報告準則第16號(修訂本)	於2021年6月30日後新冠病毒肺炎有關租金寬減(提前採納)

2018年財務報告概念框架及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。該等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12月31日，本集團擁有基於銀行同業拆息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工具後採用上述簡易實務處理方法，惟須符合「經濟等效」標準。有關過渡及相關風險的額外資料於財務報表附註45中披露。

- (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。容許提早應用。由於本集團於截至2021年12月31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。

本集團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。

	2021年 (減少)／增加 人民幣千元	2020年 (減少)／增加 人民幣千元
經營活動之現金流量		
已付利息	<u>1,316,773</u>	<u>1,360,160</u>
有關經營活動的現金流量增加	<u><u>1,316,773</u></u>	<u><u>1,360,160</u></u>
融資活動之現金流量		
已付利息	<u>(1,316,773)</u>	<u>(1,360,160)</u>
有關融資活動的現金流量減少	<u><u>(1,316,773)</u></u>	<u><u>(1,360,160)</u></u>
現金及現金等價物增加淨額	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

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

3. 經營分部資料

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

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

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

分部資產不包括未分配總部及企業資產，因該等資產乃按組合基準管理。

分部負債不包括未分配總部及企業負債，因該等負債乃按組合基準管理。

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

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

截至2020年12月31日止年度	物業開發 人民幣千元	商業物業 投資及經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	<u>13,032,493</u>	<u>84,396</u>	<u>41,194</u>	<u>13,158,083</u>
分部業績	2,500,076	254	13,478	2,513,808
對賬：				
利息收入				18,859
財務成本				(306,540)
企業及其他未分配開支				<u>(209,767)</u>
持續經營業務產生的稅前利潤				<u>2,016,360</u>
分部資產	53,564,568	6,066,106	256,747	59,887,421
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>185,749</u>
總資產				<u>60,073,170</u>
分部負債	45,941,981	4,544,342	297,906	50,784,229
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>18,869</u>
總負債				<u>50,803,098</u>

4. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合同收益		
物業銷售	14,896,948	13,027,945
酒店經營	49,202	41,194
項目管理	4,097	4,548
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入總額	104,446	84,396
	<u>15,054,693</u>	<u>13,158,083</u>

客戶合同收益

(a) 分類收益資料

截至2021年12月31日止年度

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

截至2020年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	項目管理經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
物業銷售	13,027,945	—	—	13,027,945
酒店經營	—	—	41,194	41,194
物業管理服務	—	4,548	—	4,548
客戶合同收益總額	<u>13,027,945</u>	<u>4,548</u>	<u>41,194</u>	<u>13,073,687</u>
確認收益時間				
在特定時間轉撥之物業的銷售	10,928,118	—	—	10,928,118
在一段時間轉撥之物業的銷售	2,099,827	—	—	2,099,827
在一段時間轉撥之服務	—	4,548	41,194	45,742
客戶合同收益總額	<u>13,027,945</u>	<u>4,548</u>	<u>41,194</u>	<u>13,073,687</u>

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入報告期初合同負債之已確認收益：		
物業銷售	<u>9,445,773</u>	<u>8,563,407</u>

(b) 履約義務

有關本集團履約義務的資料摘要如下：

物業銷售

對於物業銷售合同，本集團根據合同中規定的付款安排從客戶處收取款項。款項通常在合同的履約義務完成前收取。

酒店經營

當提供服務之時，即為履行履約義務。在提供服務之前，有時會要求支付短期預付款。

物業管理服務

於一段時間內，隨著服務的提供，即為履行履約義務，且在提供服務之前，有時會要求支付短期預付款。物業管理服務合同的期限為一年或以下，或者根據發生的時間計費。

於12月31日分配予剩餘履約義務(未獲達成或部分未獲達成)之交易價格金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預計將確認為收益的金額		
一年內	18,703,556	15,035,861
一年後	<u>6,791,963</u>	<u>7,612,850</u>
	<u>25,495,519</u>	<u>22,648,711</u>

分配給預計將在一年後確認為收入的剩餘履約義務的交易價金額與將在三年內獲達成的物業銷售相關。分配給剩餘履約義務的所有其他交易價預計將在一年內確認為收入。上述披露的金額不包括受約束的可變代價。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	28,621	18,859
來自聯營公司及合營企業的利息收入	15,512	2,613
第三方利息收入	11,337	—
向合營企業及聯營公司收取的管理諮詢 服務費	9,117	29,321
政府補貼	5,232	13,336
商業補償金	29,963	6,757
出售物業、廠房及設備項目的收益	1,255	—
出售投資物業產生的收益	29,337	—
出售附屬公司產生的收益	8,688	—
匯兌差額，淨額	12,348	—
其他	<u>6,421</u>	<u>3,699</u>
	<u>157,831</u>	<u>74,585</u>

5. 財務成本

財務成本分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款的利息	1,308,324	1,364,258
預售按金的利息	900,683	828,500
非按公平值計入損益之金融負債的 利息開支總額	2,209,007	2,192,758
減：資本化利息	(1,913,818)	(1,886,218)
	<u>295,189</u>	<u>306,540</u>

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤經扣除／(計入)下列各項：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售物業成本	12,060,567	9,555,460
酒店經營成本	30,617	27,716
確認已竣工待售物業的減值虧損	24,139	—
已竣工待售物業的減值虧損撇銷	(1,699)	(18,441)
物業、廠房及設備項目折舊	34,250	31,956
其他無形資產攤銷	4,319	2,253
使用權資產攤銷	6,218	6,511
出售物業、廠房及設備項目的收益	(1,255)	—
未計入租賃負債計量的租賃付款	5,735	6,315
核數師薪酬	3,800	5,295
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	377,695	343,131
養老金計劃供款及社會福利	33,859	33,868

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅截至2021年12月31日止年度，由於本集團於香港註冊成立的附屬公司目前並無於香港產生任何應課稅利潤，因此該等公司亦毋須繳納所得稅。

本集團於中國內地經營的附屬公司(西藏陸地實業有限公司(「**西藏陸地**」)及西藏恒量實業有限公司(「**西藏恒量**」)除外)於本年度須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。截至2021年12月31日止年度，西藏陸地及西藏恒量享受15%的優惠企業所得稅稅率。

土地增值稅按土地增值之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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	554,516	695,307
中國土地增值稅	221,277	493,220
遞延稅項	<u>(176,392)</u>	<u>(232,735)</u>
年內稅項支出總額	<u>599,401</u>	<u>955,792</u>

按本公司及其附屬公司所在司法權區法定稅率基於稅前利潤計算之所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
稅前利潤	<u>1,236,150</u>	<u>2,016,360</u>
按法定所得稅稅率計算	309,038	504,090
按特定省份或地方部門實施的較低稅率計算	4,163	(223)
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損	(27,636)	3,157
不可扣稅的費用及成本	80,707	57,826
過往年度利用的可扣稅暫時差額	(4,785)	(5,283)
可扣稅暫時差額及尚未確認稅項虧損	71,956	26,310
土地增值稅撥備	221,277	493,220
土地增值稅之稅收影響	<u>(55,319)</u>	<u>(123,305)</u>
以本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>599,401</u>	<u>955,792</u>

綜合財務狀況表的應付稅項如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付稅項		
中國企業所得稅	899,007	658,922
中國土地增值稅	<u>750,115</u>	<u>699,552</u>
應付稅項總額	<u>1,649,122</u>	<u>1,358,474</u>

8. 股息

董事會並不建議派付截至2021年12月31日止年度的任何末期股息(2020年：無)。

9. 母公司普通股權持有人應佔的每股盈利

每股基本盈利金額乃按照母公司普通股權持有人應佔年內利潤及年內已發行1,026,575,890股(2020年：765,027,322股)普通股加權平均數計算。

由於本集團於截至2021年及2020年12月31日止年度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12月31日止年度呈列的每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利金額的計算依據如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
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	<u>488,449</u>	<u>860,311</u>
	股份數量	
	2021年	2020年
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	999,940,000
於2021年1月6日發行股份	<u>26,945,000</u>	<u>—</u>
年末已發行股份	<u>1,026,945,000</u>	<u>1,000,000,000</u>
普通股數量，用以計算每股基本盈利	<u>1,026,575,890</u>	<u>765,027,322</u>

10. 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	<u>81,089</u>	<u>72,860</u>

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

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以下	74,775	33,530
1年以上	<u>6,314</u>	<u>39,330</u>
	<u>81,089</u>	<u>72,860</u>

既未逾期亦未減值的應收款項與大量無近期違約紀錄的多元化客戶相關。

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

11. 貿易應付款項及應付票據

於各報告期末的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以下	7,644,769	6,381,590
1年以上	<u>561,464</u>	<u>418,822</u>
	<u>8,206,233</u>	<u>6,800,412</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

業務回顧

在合約銷售方面，儘管2021年市場諸多波動，本集團順利實現了累計合約銷售230億元人民幣，同比增長4%，累計合約銷售總建築面積（「總建築面積」）為272.5萬平方米（「平方米」）。

2022年本集團更要真正的回歸創業本心，回歸經營本質，堅持「務實、專業、長期」。

務實 — 不馳於空想，不驚於虛聲

「凡事都要腳踏實地去作，不馳於空想，不驚於虛聲，而惟以求真的態度作踏實的工夫。以此態度求學，則真理可明，以此態度做事，則功業可就。」

產品專業。作為承載更多社會責任的房地產企業，良性競爭的主戰場終將回歸產品與服務。我們各個專業分工就必須以「用戶思維」及「用戶需求」為導向，加強對產品的鑽研精神，另外，客戶關係工作中，客戶評價、大數據分析固然重要，但透過冰冷的數據去付出熱烈的行動才能真正貼近與客戶的距離。

合作專業。行情好時是合作共贏，行業承壓時分厘必爭，只有樹立對外合作的專業形象，才能維護企業的合法權益。維護合作關係，更要善於學習、善於轉化有益的意見，共同推進項目工作的正常開展，才是最核心最關鍵的事情。

用人專業。用人是選擇是導向，但育人才是長期、是根本，不斷學習、不斷對自身專業能力進行查漏補缺才是突破個人成長上限的唯一途徑，而有計劃有針對性地加強專業培訓，加強對新生力量、對內生性人才的培養提升，組織才能保持長久的活力。

長期 — 近看機遇、遠觀實力

項目開發符合長期主義。項目操盤須貫徹通盤思維、長期思維。

經營理念符合長期主義。控成本、降費用、增利潤是企業盈利的底層邏輯，用財務視角貫徹到業務管理工作中，唯有費率控制、效率提升，才能保持企業長青優勢。

組織人員符合長期主義。以內培為主、外招為輔，以正能量文化聚人心，去實現人力資源的長期主義。

管理層討論及分析

物業發展

合約銷售

截至2021年12月31日止年度，本集團的合約銷售金額達到人民幣23,014.9百萬元，較2020年同比增長4.0%。

截至2021年12月31日止年度，合約銷售的總建築面積約為2.7百萬平方米，較截至2020年12月31日止年度約2.7百萬平方米相比維持穩定。截至2021年12月31日止年度，合約平均銷售金額（「平均售價」）約為每平方米人民幣8,446.7元，而截至2020年12月31日止年度為每平方米人民幣8,318.0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2021年合約銷售總額的0.8%、5.9%、76.6%及7.5%。

下表載列於2021年本集團合約銷售額的區域分佈詳情。

	合約銷售的 總建築面積 (平方米)	合約銷售 (千元人民幣)	合約 平均售價 (人民幣/ 平方米)	佔合約 銷售百分比 (%)
京津冀地區	25,786.7	177,187.3	6,871.3	0.8%
華中地區	214,897.7	1,348,939.8	6,277.1	5.9%
成渝經濟帶及四川省	2,055,021.8	17,632,208.5	8,580.1	76.6%
粵港澳大灣區大灣區	132,811.9	1,733,925.8	13,055.5	7.5%
其他地區 ⁽¹⁾	296,218.6	2,122,661.6	7,165.9	9.2%
合計	<u>2,724,736.7</u>	<u>23,014,922.9</u>	<u>8,446.7</u>	<u>100%</u>

附註：

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

經確認物業銷售收入

本集團物業銷售收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣13,027.9百萬元增加了14.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣14,897.0百萬元，佔本集團總收入的99.0%。平均售價於截至2021年12月31日止年度約為每平方米人民幣7,685元，而於截至2020年12月31日止年度約為每平方米人民幣8,123元。平均售價略有下降，主要是本年結轉收入的項目中，位於荊州、駐馬店、新疆、汕尾地區的項目收入佔比增加，而這些地區的售價相對較低。

經確認的物業銷售收入的增加主要是由於已確認建築面積增長主要由於本集團已竣工及已交付物業項目的數量增加，尤其華中地區、粵港澳大灣區和其他地區的增加。

下表載列所示年間本集團按地理位置劃分的經確認物業銷售收益明細：

	經確認物業銷售收入		經確認物業銷售 收入佔比%		已確認總建築面積		經確認平均售價	
	(千元 人民幣)	(千元 人民幣)	%	%	平方米	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
京津冀地區	45,778	516,259	0.3%	4.0%	5,193	61,807	8,815	8,353
華中地區	1,818,366	152,518	12.2%	1.2%	273,934	21,110	6,638	7,225
成渝經濟帶及四川省	10,029,128	11,252,160	67.3%	86.4%	1,217,099	1,365,548	8,240	8,240
粵港澳大灣區大灣區	1,608,296	181,723	10.8%	1.4%	208,884	21,446	7,699	8,474
其他地區	1,395,380	925,285	9.4%	7.1%	233,371	133,873	5,979	6,912
合計	<u>14,896,948</u>	<u>13,027,945</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,938,482</u>	<u>1,603,784</u>	<u>7,685</u>	<u>8,123</u>

下表載列所示年間按物業類型劃分的銷售物業收益及平均售價。

	經確認物業銷售收入		經確認物業銷售 收入佔比%		已確認總建築面積		經確認平均售價	
	(千元 人民幣)	(千元 人民幣)	%	%	平方米	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
住宅	12,860,469	11,952,483	86.3%	91.7%	1,672,428	1,467,021	7,690	8,147
商業	1,671,720	723,018	11.2%	5.5%	205,606	72,805	8,131	9,931
停車場	364,759	352,444	2.4%	2.7%	60,448	63,958	6,034	5,511
合計	<u>14,896,948</u>	<u>13,027,945</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,938,482</u>	<u>1,603,784</u>	<u>7,685</u>	<u>8,123</u>

已竣工待售物業

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

於2021年12月31日，本集團擁有價值人民幣3,792.9百萬元的已竣工待售物業，較2020年12月31日的人民幣2,900.2百萬元增長30.8%。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2021年12月31日，本集團擁有價值人民幣39,768.6百萬元的在建物業，較於2020年12月31日的人民幣38,657.3百萬元增長了2.9%。增長主要是由於本集團在2021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入由截至2020年12月31日止年度約人民幣84.4百萬元增長23.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣104.5百萬元，主要由於本年度本集團投資物業的出租率增加。

投資物業

於2021年12月31日，本集團擁有7個投資物業，可租賃總建築面積約為293,372平方米。在本集團此類投資物業組合中，總建築面積約為209,772平方米的7個投資物業已開始租賃。

土地儲備

於2021年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積約為15,846,829平方米。下表載列截至2021年12月31日本集團的已建成物業／開發中物業摘要：

序號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	實際／預計 竣工日期	土地儲備 ¹⁾ (平方米)	地址
本集團及其附屬公司開發的物業								
1	成都一品中心	成都	100%	商業／停車場／其他	20,534	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／附屬設施	18,514	2017年7月	1,037	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／附屬設施／其他	34,756	2021年5月	25,804	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／附屬設施／其他	27,400	2021年12月	75,044	四川省成都市新都區工業大道東段521號
5	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	25,692	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／附屬設施／其他	46,473	2019年5月	23,814	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	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	159,963	2022年3月	147,824	四川省成都市新津縣花源鎮柳河村2組、楊柳村2、5、6組

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 ¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
8	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6月	25,095	四川省成都市新津縣花源鎮楊柳村2、3組
9	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	16,285	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	17,858	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／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
12	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
13	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	—	2022年12月	386,524	四川省攀枝花市花城新區干壩 塘片區
14	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	25,653	四川省西昌市海河路以南，南 山大道以北，西郊鄉瑤山村
15	西昌領地·海月 裡	西昌	52%	商業／停車場／附屬 設施／其他	41,652	2021年3月	1,874	四川省西昌市高箆鄉聯合村、 王家村、張林村

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 ¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
16	西昌領地凱旋國際公館	西昌	83%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	33,287	2017年1月	2,724	四川省西昌市航天大道東延線五段599號
17	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	145,981	四川省西昌西部新城，臨中航東路
18	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	139,595	新疆維吾爾自治區烏魯木齊市蘇州路東側準噶爾街616號
19	烏魯木齊領地·天嶼	烏魯木齊	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	115,428	2022年6月	260,338	新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區紅光山路以南
20	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	19,036	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
21	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	100,036	新疆維吾爾自治區庫爾勒·石化大道6號(孔雀公園旁)
22	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	4,822	河北省承德市雙灤區雙塔山鎮元寶山
23	承德蘭台府·云上	承德	51%	住宅/商業/附屬設施/其他	62,969	2022年12月	119,952	河北省承德市雙灤區雙塔山鎮大元寶山四財溝B

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 ¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
24	承德蘭台府·樾山	承德	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	34,981	2022年7月	52,466	河北省承德市雙灤區元寶山
25	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
26	滎陽領地天嶼	滎陽	70%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	29,396	2021年12月	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
27	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
28	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	2022年4月	333,816	河南省駐馬店市天中山大道與建設大道交叉口西北側
29	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
30	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
31	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	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

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 ^① (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
32	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
33	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12月	33,324	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
34	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	119,603	湖北省荊州市荊州區鳳鳴大道66號
35	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
36	樂山海納公館	樂山	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	36,200	2016年1月	2,157	四川省樂山市沐川縣沐源路1589號
37	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	38,683	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
38	樂山天嶼	樂山	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施	29,796	2020年3月	9,485	四川省樂山市通江片區翰林路與鳳凰路交匯處

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 ¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
39	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	8,324	四川省樂山市瑞祥路一段881號
40	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
41	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
42	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	29,951	四川省眉山市湖濱路與眉州大道交口西南角
43	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
44	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	2,985	四川省眉山市蘇源路與崇光街交叉口東南角
45	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行交叉口東北側
46	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	183,630	四川省眉山市東坡區阜成路與雙鳳街交叉口西北角

序號	項目名稱	城市	本集團		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
47	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3月	170,221	四川省眉山市濱江大道與齊通路交叉口西南角
48	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	48,933	廣東省汕尾市海豐縣生態科技城KJC-B07地塊
49	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	169,408	廣東省惠州市惠城區北站新城金泉路西
50	佛山海納瓏庭	佛山	51%	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
51	佛山海納君庭	佛山	51%	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
52	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裡水大道中5號
53	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裡水鎮裡水大道中139號
54	佛山海納豪苑	佛山	51%	住宅/商業/停車場/其他	21,192	2017年3月	49	廣東省佛山市南海區裡水鎮甘蕉村建星村民小組地段

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 ^① (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
55	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	7,923	四川省綿陽市城南新區紅橋路2號
56	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	17,843	四川省綿陽市綿陽市遊仙區三星路94號
57	南充蘭台府	南充	82%	住宅/停車場/附屬設施/其他	59,774	2022年4月	247,245	四川省南充市順慶區茂源南路118號
58	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	2,145	四川省南充市順慶區金魚嶺路561號
59	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
60	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
61	雅安天嶼	雅安	53%	住宅/商業/停車場/附屬設施	18,253	2019年9月	9,599	四川省雅安市雨城區雅州大道
62	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	32,138	四川省雅安市雨城區安康路6號
63	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	48,389	四川省雅安市雨城區大興區2-12塊地
64	綿陽觀江府	綿陽	100%	住宅/商業/停車場/其他	144,705	2023年11月	554,138	四川省綿陽市高新區凝祥寺居委會菩提寺村

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 ^① (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
65	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	472,291	四川省綿陽市涪城區青義鎮燈塔社區C宗
66	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	43,561	四川省雅安市雨城區大興片區
67	西昌天嶼	西昌	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/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
68	凱裡領地天御	凱裡	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	251,148	2025年5月	942,162	四川省雅安市雨城區大興片區
69	成都新都悅府	成都	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	310,866	2024年11月	582,496	四川省成都市新都區學院東段600號
70	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
71	成都天府康城(都能)	成都	91%	住宅/商業/停車場/附屬設施	132,479	2025年3月	378,432	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
72	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
73	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

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 ^① (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
74	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	25,371	2022年10月	69,961	烏魯木齊市高新區鯉魚山路以東
75	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	2023年12月	108,083	烏魯木齊市長春中路主幹道
76	宜賓觀江府	宜賓	55%	住宅/商業/停車場/附屬設施	132,479	2024年12月	336,980	宜賓市臨港經濟技術開發區
77	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
78	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
79	攀枝花如享花城	攀枝花	51%	商業/停車場/附屬設施	10,562	2022年10月	39,173	攀枝花市花城新區干壩塘片區
80	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	238,073	四川省都江堰市上善東路以東，拜水東路以北
81	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
82	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	122,385	四川省西昌市中心城區城東南片區

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 ¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
83	漯河禮尚蘭台	漯河	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	106,858	2024年7月	336,507	河南省漯河市禮河南側，沙澧產業集聚區北側，高鐵橋西側
84	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
85	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	2024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
86	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)
87	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	167,988	四川省彭州市致和鎮清洋村
88	成都湖光合悅	彭州	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施	41,343	2023年9月	140,955	四川省彭州市致和街道凱旋大道西側、環湖路一段南側
89	樂山碧桂園領地·棠樾蘭台	樂山	50%	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
90	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

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 ^①	
			應佔權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
91	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	1,236,887	四川省綿陽市涪城區龍門鎮
92	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
93	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
94	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	129,814	四川省北部新城板塊，臨蘇提公園
95	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4月	110,233	武漢市芳草路
96	綿陽樾園	綿陽	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施	36,411	2025年12月	108,921	四川省綿陽市科創園區
97	彭州錦秀天宸	成都	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施	23,217	2024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
98	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	158,474	新都鎮肖林村
小計							<u>14,877,252</u>	

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 ¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
合營企業及聯營公司開發的物業								
1	成都博翠鄰湖	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/附屬設施	50,302	2021年1月	19,641	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/附屬設施/其他	31,251	2022年1月	33,686	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/附屬設施	141,979	2022年6月	76,741	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
5	徐州鳳鳴桃源	徐州	47%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	234,196	2019年12月	4,403	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	98,535	河南省張家口市宣化區沙嶺子鎮

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 ¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途				
7	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
8	雅安天瀾	雅安	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施	15,530	2020年5月	6,081	四川省雅安市雨城區城後路
9	雅安天麓灣	雅安	34%	住宅/商業/停車場/附屬設施/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/附屬設施	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
11	樂山恆邦雙林環球中心	樂山	48%	住宅/辦公室/商業/停車場/附屬設施	31,632	2021年6月	26,987	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/附屬設施	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/附屬設施/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	2%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	66,322	2022年12月	4,156	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/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

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 ⁽¹⁾	
			應佔權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
16	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
17	南充天鏡一區	南充	33%	住宅/停車場/附屬設施	51,155	2023年10月	48,703	四川省南充順慶區燕兒窩片區
18	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
14	西昌悅邛海	西昌	6%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	65,968	2022年6月	10,464	四川省西昌市航天大道東延線建昌水鎮旁
17	西昌蘭台府·青 沱	西昌	6%	住宅/商業/停車場/附屬設施	16,896	2019年10月	101	四川省西昌市高箆鄉陳所村
	小計						<u>969,577</u>	
	合計						<u><u>15,846,829</u></u>	

附註：

- (1) 本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業可供出售建築面積及可出租總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積及(iii)持作未來開發物業的總建築面積。就非全資擁有的項目而言，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整

投資物業

本集團截至2021年12月31日投資物業概況載列於下表：

項目 編號	省份	城市	項目名稱	地址	物業類型	總建築 面積 (平方米)	期限
1	四川	成都	成都環球金融中心	四川省成都市高新區吉泰 路750號、天府二街151 號	商場	30,200	中期租賃
					寫字樓	3,963	
					車位	24,810	
					配套設施	3,088	
					小計：	<u>62,060</u>	
2	四川	樂山	樂山亞馬遜	四川省樂山市市中區龍游 路北段418號、424號	住宅配套商業	3,191	中期租賃
					小計：	<u>3,191</u>	
3	四川	樂山	樂山時代廣場	四川省樂山市市中區白雲 街336號	商場	29,830	中期租賃
					車位	4,504	
					倉庫	961	
					小計：	<u>35,295</u>	
4	四川	樂山	樂山亞馬遜及時代 廣場部分物業	四川省樂山市市中區龍游 路北段418號、424號， 市中區白雲街336號	住宅配套商業	9,815	中期租賃
					車位及配套	2,362	
小計：	<u>12,177</u>						

項目 編號	省份	城市	項目名稱	地址	物業類型	總建築 面積 (平方米)	期限
5	吉林	吉林	吉林環球貿易中心	吉林省長春市淨月開發區 彩宇大街以東	商場	76,322	中期租賃
					小計：	<u>76,322</u>	
6	四川	成都	成都領地中心	四川省成都市青羊區西禦 街3號、5號	寫字樓底商 寫字樓東西塔 車位 配套設施	9,954 103,042 25,611 8,658	中期租賃
					小計：	<u>147,264</u>	
7	四川	新都	港基•翰香府幼兒園 港基•疊香莊園農貿 市場	四川省成都市新都區學院 東段600號	幼兒園 農貿市場	1,799 3,438	中期租賃
					小計：	<u>5,237</u>	
					合計：	<u><u>341,547</u></u>	

財務回顧

收入

於截至2021年12月31日止年度，本集團的收益來自四個業務領域，即(i)物業銷售；(ii)商業物業經營；(iii)酒店經營；及(iv)項目管理。

本集團的收益由截至2020年12月31日止年度約人民幣13,158.1百萬元增加14.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣15,054.7百萬元，主要由於物業銷售收益增加。下表載列所示年間本集團按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年 (人民幣千元)	%	2020年 (人民幣千元)	%
物業銷售	14,896,948	99.0	13,027,945	99.0
商業物業經營	104,446	0.6	84,396	0.6
酒店經營	49,202	0.3	41,194	0.3
項目管理	4,097	0.1	4,548	0.1
合計	<u>15,054,693</u>	<u>100.0</u>	<u>13,158,083</u>	<u>100.0</u>

物業銷售

本集團的物業銷售收益由截至2020年12月31日止年度約人民幣13,027.9百萬元增加14.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣14,896.9百萬元，主要由於經確認的總建築面積由截至2020年12月31日止年度的1,603,784平方米增加至截至2021年12月31日止年度的1,938,482平方米。本集團已確認建築面積的增加主要由於本集團已竣工及已交付物業項目的數量增加，尤其是於華中地區、粵港澳大灣區和其他地區的增加。

已確認建築面積的平均售價於截至2021年12月31日止年度約為每平方米人民幣7,685元，相較於截至2020年12月31日止年度約為每平方米人民幣8,123元略有降低。平均售價略有減少主要由於本年度結轉項目中，售價相對較低的位於荊州、駐馬店、新疆及汕尾地區的項目收入比例增加。

商業物業經營

本集團商業物業經營收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣84.4百萬元增加23.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣104.5百萬元，主要由於本年度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12月31日止年度約人民幣41.2百萬元增加19.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣49.2百萬元，主要由於本集團管理酒店的入住率增加。

項目管理

本集團的項目管理收益維持相對穩定，截至2021年及2020年12月31日止年度分別約為人民幣4.1百萬元及人民幣4.5百萬元。

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2020年12月31日止年度的約人民幣9,601.9百萬元增加26.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣12,146.6百萬元。銷售成本的增加大於銷售收入的增加，主要是截至2021年12月31日止年度交付的部分項目土地收購成本較高。

毛利及毛利率

由於上述原因，本集團毛利減少18.2%，由截至2020年12月31日止年度的約人民幣3,556.2百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣2,908.1百萬元。

本集團的毛利率由截至2020年12月31日止年度約27.0%減至截至2021年12月31日止年度約19.3%。利潤率下降主要是由於上述銷售成本增加所致。

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。

本集團其他收入增加111.5%，由截至2020年12月31日止年度的約人民幣74.6百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣157.8百萬元，主要由於銀行利息收入、匯兌收益、商業補償金及出售投資物業產生的收益。銀行利息收入及商業補償金(主要包括來自違約客戶對本集團物業購買償付的損害賠償)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12月31日止年度的約人民幣649.7百萬元增加43.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣933.4百萬元，主要是由於第三方銷售代理貢獻的收益增加導致佣金增加所致。

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2020年12月31日止年度的約人民幣573.3百萬元增加13.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣651.4百萬元，主要歸因於聘請提供法律及諮詢服務的專業機構的服務費增加。

投資物業公平值收益／虧損

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

本集團截至2021年12月31日止年度之投資物業公平值收益約為人民幣2.0百萬元，而截至2020年12月31日止年度之投資物業的公平值虧損約為人民幣49.3百萬元。該變動主要是由於新冠病毒對截至2021年12月31日止年度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同負債重大融資部分的利息。合同負債重大融資部分的利息與本集團自客戶收取的預售按金有關，再減與開發中物業有關的資本化利息。

本集團的融資成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣306.5百萬元減少3.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣295.2百萬元，主要是由於銀行及其他借款的利息減少。

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

本集團截至2021年12月31日止年度之分佔合營企業盈利約為人民幣104.9百萬元，而截至2020年12月31日止年度之分佔合營企業虧損約為人民幣29.8百萬元。該變動主要是由於合營企業交付物業數量增加。

本集團截至2021年12月31日止年度之分佔聯營公司盈利約為人民幣5.6百萬元，而截至2020年12月31日止年度之分佔聯營公司盈利約為人民幣17.2百萬元。該變動主要是由於聯營公司交付之物業數量交付數量減少。

所得稅開支

所得稅開支包括本集團在中國（「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12月31日止年度的約人民幣955.8百萬元減少37.3%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣599.4百萬元，主要是由於本集團本年交付物業土地增值額降低導致土地增值稅減少，截至二零二一年十二月三十一日止年度稅前利潤減少導致本集團中國企業所得稅減額。

年內利潤

由於上述原因，本集團截至2021年12月31日止年度之年內利潤約為人民幣636.7百萬元，而截至2020年12月31日止年度之利潤約為人民幣1,060.6百萬元。

流動資金、財務及資本資源

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

此外，隨著本集團物業組合不斷擴展，預計本集團可銷售建築面積將會繼續增加，本集團預期可從中獲得額外經營現金。本集團擬基於與現有及計劃外部融資機會(包括但不限於發行公司債券或發行其他債務)相關的現金流入及物業銷售所得款項，持續監察開發及施工時間表、物業銷售及土地收購計劃。

現金狀況

於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣5,223.8百萬元(2020年12月31日：人民幣5,925.1百萬元)，已抵押存款約為人民幣147.2百萬元(2020年12月31日：人民幣144.9百萬元)以及受限制現金約人民幣778.6百萬元(2020年12月31日：人民幣1,603.0百萬元)。

債務

於2021年12月31日，本集團債務總額(包括計息銀行及其他借款和租賃負債)約為人民幣11,974.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣14,268.4百萬元)，其中人民幣7,826.2百萬元按固定利率記賬。

下表載列所示日期本集團債務的組成部分：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非即期		
銀行貸款 — 有抵押	5,454,927	6,530,220
銀行貸款 — 無抵押	—	800,803
其他貸款 — 有抵押	2,120,255	2,836,268
其他貸款 — 無抵押	209,990	—
租賃負債非即期部分	3,517	4,824
即期		
銀行貸款 — 有抵押	—	91,200
其他貸款(證券) — 無抵押	950,991	—
租賃負債即期部分	2,703	6,220
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	2,083,953	764,477
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	<u>1,148,529</u>	<u>3,234,389</u>
債務總額	<u>11,974,865</u>	<u>14,268,401</u>

附註：

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

下表載列所示日期本集團銀行及其他借款的到期情況：

	截至12月31日	
	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
一年內償還	3,232,482	4,090,066
第二年償還	3,924,755	7,328,913
二至五年內償還	2,173,379	1,248,501
五年後償還	<u>1,687,038</u>	<u>1,589,877</u>
合計	<u><u>11,017,654</u></u>	<u><u>14,257,357</u></u>

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12月31日之淨資產負債比率約為0.6倍(2020年12月31日：約為0.9倍)。於2021年12月31日之淨資本負債比率的減少主要是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。為管理此風險，存款主要存入均為具有高信用品質的金融機構的持牌銀行。

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

流動資金風險

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

本集團已制定一套流動資金風險管理措施，包括預算制度、審慎的土地收購決定、嚴格的成本控制及替代融資渠道。透過該等流動資金風險管理措施，本集團旨在自金融機構獲得充足的儲備及備用資金，滿足本集團長短期流動資金需求。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務，絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而本公司已發行股份（「股份」）上市（「上市」）所得款項淨額將以港元計值。於2021年12月31日，本集團在銀行和手頭的現金分別以港元和美元計值，價值為人民幣3.5百萬元和人民幣25.2百萬元，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

截至2021年12月31日，本集團部分銀行及其他借款以賬面值約為人民幣20,564.7百萬元（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。按揭擔保與相關按揭貸款發放之日提供，並與(i)相關不動產所有權證書轉予客戶之日或(ii)客戶結清按揭貸款之日(以較早者為準)。倘買家拖欠按揭貸款，本集團通常需要償付按揭貸款以回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款金額超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團之客戶進行獨立信用核證，但會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

下表載列所示日期本集團的擔保總額：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	(人民幣千元)	(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	17,686,613	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⁾	<u>978,468</u>	<u>1,497,640</u>
合計	<u>18,665,081</u>	<u>13,091,960</u>

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緊接上市前全部解除。

承擔

於2021年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣15,305.0百萬元，截至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12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

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

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226.8百萬元以收購各目標公司之51%股權。詳情請參閱本公司日期分別為2021年6月16日及2021年7月13日的公告。截至本公告日期，該等注資已完成，各目標公司已成為本公司之非全資附屬公司。

除本公告所披露者外，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12月31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12月31日，本集團擁有1,249名全職僱員(2020年12月31日：1,368名全職僱員)。截至2021年12月31日止年度，本集團經確認為費用的員工成本為人民幣627.9百萬元(2020年12月31日：人民幣537.7百萬元)。

本集團與其僱員訂立個人僱傭合約，涵蓋工資、薪金、福利及終止條款等事宜。本集團制定的僱員薪酬方案通常包括薪金、獎金和各種津貼。本集團通常根據每位僱員的資質、職位和資歷確定僱員薪金。本集團已設計定期審查制度來評估僱員的表現，作為我們加薪、獎金和晉升決定的依據。

根據中國法規的要求，本集團為中國僱員的強制性社會保障基金供款，以提供養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險和住房公積金。本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。這些附屬公司須從其工資成本中撥出一部分對中央養老金計劃出資。這部分出資根據中央養老金計劃應付時記入收益或虧損。倘僱員在可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃，沒收供款之金額可用於扣減本集團應付未來供款。

董事及高級管理人員以薪金、獎金及養老金計劃供款等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，亦會聽取薪酬委員會參照類似公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現後所作出的建議。

結算日後事項

本集團自2021年12月31日至本公告日期期間並無進行重大事項。

其他資料

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，截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

末期股息

董事會並不建議派付截至2021年12月31日止年度的任何末期股息。

股東週年大會及暫停辦理股東登記手續

股東週年大會(「股東週年大會」)將於2022年6月22日(星期三)召開及舉行。召開股東週年大會通告將會於適當時候按《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「聯交所」)(「上市規則」)的要求刊載於本公司及香港交易及結算所有限公司的網站並寄發予本公司股東(「股東」)。為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於2022年6月17日(星期五)至2022年6月22日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2022年6月16日(星期四)下午四時三十分前(香港時間)送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

遵守企業管治守則

董事會已致力維持高水平之企業管治標準。

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

本公司已採納上市規則附錄14《企業管治守則》(「企業管治守則」)的原則及守則條文。除當時適用的企業管治守則守則條文第A.2.1條外，本公司一直遵守企業管治守則所載之守則條文。根據當時適用的企業管治守則第A.2.1條守則規定，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，在此情況下違反當時適用的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12月31日止年度已採納、應用及遵守所有當時適用的企業管治守則所載之守則條文，惟當時適用的企業管治守則守則條文第A.2.1條除外。

董事遵守證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其董事及本公司有關僱員進行證券交易的行為守則。向本公司所有董事及有關僱員作出具體詢問後，他們均確認，截至2021年12月31日止年度，均已遵守標準守則所載之相關準則。

截至2021年12月31日止年度，就本公司所知，並無任何董事或有關僱員未遵守標準守則的任何事宜。

審核委員會審閱公告

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即金旭女士、梁運星女士及方敏先生。審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度之年度業績。審核委員會與本公司的管理層亦已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論與風險管理、內部控制及財務報告有關的事宜。審核委員會已就審閱本集團截至2021年12月31日止年度之年度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12月31日止年度之年度業績。本公告所載本集團截至2021年12月31日止年度綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註之數據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」）與本集團本年度綜合財務報表所載數字核對一致。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公告發表核證聲明。

刊發年度業績公告及年報

本年度業績公告於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.leading-group.com)公佈。本公司截至2021年12月31日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候寄發予本公司股東及上載於上述網站，以供查閱。

承董事會命
領地控股集團有限公司
董事長
劉玉輝

香港，2022年3月30日

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