

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份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。



Datang Group Holdings Limited
大唐集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2117)

截至2022年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

- 營業額為人民幣23.4億元，較2021年同期減少29.3%。
- 毛利額和毛利率分別為人民幣5.2億元及22.1%。
- 淨利潤為人民幣6.6百萬元，較2021年同期減少97.0%。
- 本公司擁有人應佔淨利潤為人民幣51.0百萬元，較2021年同期減少79.1%。
- 於2022年6月30日之淨負債率為57.6%，手頭現金約為人民幣35.9億元。
- 於2022年6月30日，本集團擁有土儲的總建築面積達2,231萬平方米；
- 董事會議決不就截至2022年6月30日止六個月派付中期股息(2021年：無)。

大唐集團控股有限公司(「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(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止六個月(「本期間」或「報告期」)之未經審核中期業績。

簡明綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	6	2,338,712	3,306,534
銷售成本	7	(1,821,593)	(2,282,597)
毛利		517,119	1,023,937
銷售及營銷開支	7	(143,239)	(197,883)
行政開支	7	(256,237)	(280,302)
金融資產及合約資產減值虧損撥回／(減值虧損) 淨額		2,339	(5,550)
其他收入		13,545	19,568
其他開支		(6,208)	(4,826)
其他收益－淨額	8	74,424	29,218
經營溢利		201,743	584,162
融資收入	9	8,762	16,442
融資成本	9	(137,459)	(44,788)
融資成本－淨額	9	(128,697)	(28,346)
分佔合營企業及聯營公司業績	15	123,486	(41,556)
所得稅前溢利		196,532	514,260
所得稅開支	10	(189,953)	(297,211)
期內溢利及全面收入總額		6,579	217,049
以下人士應佔溢利：			
－本公司擁有人		51,027	244,370
－非控股權益		(44,448)	(27,321)
		6,579	217,049
每股盈利(以每股人民幣元列示)			
－基本	12	0.04	0.18
－攤薄	12	0.04	0.16

簡明綜合資產負債表

		未經審核 於2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 於2021年 12月31日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	588,215	727,041
投資物業	13	1,385,545	1,399,540
無形資產		8,206	10,808
使用權資產	13	100,775	148,369
以權益法入賬的投資	15	4,508,825	5,664,959
遞延所得稅資產		1,003,549	776,644
		<u>7,595,115</u>	<u>8,727,361</u>
流動資產			
存貨		377	21,437
開發中物業	16	27,850,628	28,332,047
持作出售的已竣工物業	17	3,501,911	3,021,622
合約資產及合約取得成本		743,802	851,607
貿易及其他應收款項	18	13,457,666	14,106,901
預付所得稅		623,171	528,104
現金及銀行存款	19	3,586,634	5,509,422
		<u>49,764,189</u>	<u>52,371,140</u>
資產總值		<u>57,359,304</u>	<u>61,098,501</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	89,164	89,164
股份溢價	20	1,645,296	1,645,296
其他儲備		1,370,559	1,364,134
保留盈利		2,575,195	2,524,168
		<u>5,680,214</u>	<u>5,622,762</u>
非控股權益		<u>4,194,851</u>	<u>4,582,225</u>
權益總額		<u>9,875,065</u>	<u>10,204,987</u>

		未經審核 於2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 於2021年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	22	4,517,697	6,962,536
租賃負債	14	78,487	120,824
遞延所得稅負債		1,434,947	1,300,365
		<u>6,031,131</u>	<u>8,383,725</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	15,828,560	18,884,058
合約負債		19,363,598	18,421,640
借款	22	4,753,723	3,817,631
租賃負債	14	6,717	12,207
即期所得稅負債		1,500,510	1,374,253
		<u>41,453,108</u>	<u>42,509,789</u>
負債總額		<u>47,484,239</u>	<u>50,893,514</u>
權益及負債總額		<u>57,359,304</u>	<u>61,098,501</u>

中期財務資料附註

1 一般資料

本公司根據1961年第3號法例(經綜合及修訂)第22章《公司法》於2018年12月14日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址及中國主要營業地分別位於 Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands 及中國上海市閔行區申虹路928弄虹橋嘉匯1號樓。

本公司從事投資控股，本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。本公司之最終控股公司為Good First Holding Limited(「**Good First BVI**」)，該公司於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立並由最終控股股東(「**最終控股股東**」)黃晞女士所控制。

本公司股份自2020年12月11日起在香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)上市(「**上市**」)。

除另有說明外，中期財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，並已於2022年8月31日獲董事會批准發行。本中期財務資料未經審核。

2 編製基準

於截至2022年6月30日止六個月之中期財務資料乃按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。

- (a) 本中期財務資料應連同截至2021年12月31日止年度的本公司年度綜合財務報表(「**2021年財務報表**」)(乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)及第622章香港公司條例的披露規定編製)一併閱讀。

3 主要會計政策

所應用的會計政策與上一財政年度及同期中期報告期間一致，惟採納於2022年1月1日開始的財政年度生效的新訂及經修訂準則除外。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則於本報告期間適用。本集團無需因採納該等準則而改變其會計政策或進行追溯調整。

(b) 尚未生效及並未提早採納的新訂、經修訂及修訂本

已頒佈的若干新訂會計準則、現有準則修訂本及詮釋於2022年6月30日報告期間尚未強制生效且並無獲本集團提早採用。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號 之修訂本	新冠肺炎有關2021年6月30日以後之 租金優惠	2021年4月1日
香港－詮釋公告5	財務報表列報－借款人對具按要求償 還條款的有期貨款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務 聲明第2號	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第2號(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債相關遞延 稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資	待定

本集團已評估該等新準則或經修改準則、註釋及修訂之影響，而其中部分與本集團的運營有關。根據本公司董事作出的初步評估，預計該等新準則或經修改準則、註釋及修訂生效時不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

4 金融風險管理

本集團的業務面臨多種金融風險：市場風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理方案注重金融市場的不可預測性，務求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

本集團之財務風險管理目標及政策與2021年財務報表所披露者貫徹一致。自年末起，風險管理政策概無任何重大改變。

流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過充足的可用融資(包括預售物業所得款項、借款及自股東獲取的資金)維持充足的資金，滿足其收購及建設承擔。

倘經濟環境出現重大不利變動，本集團訂有多項其他計劃以減輕對預期現金流量的潛在影響。該等計劃包括調整項目開發時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、推廣銷售已竣工物業、以更靈活的定價加快銷售、尋求業務夥伴共同開發項目等。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

下表分析本集團於結算日的金融負債到期情況。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。因貼現影響預計並不明顯，自結算日起於12個月內到期的結餘等於其於資產負債表內的賬面值。

	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	負債賬面值 人民幣千元
於2021年12月31日(經審核)						
借款	4,531,219	4,556,776	2,405,670	904,351	12,398,016	10,780,167
貿易及其他應付款項， 不包括應計未付薪酬及 其他應付稅項	17,929,060	-	-	-	17,929,060	17,929,060
租賃負債	25,544	25,570	82,973	43,825	177,912	133,031
	<u>22,485,823</u>	<u>4,582,346</u>	<u>2,488,643</u>	<u>948,176</u>	<u>30,504,988</u>	<u>28,842,258</u>
金融擔保	<u>13,748,053</u>	<u>1,966,653</u>	<u>368,087</u>	<u>479,500</u>	<u>16,562,293</u>	<u>16,562,293</u>
於2022年6月30日(未經審核)						
借款	5,419,863	3,241,971	986,461	1,077,519	10,725,814	9,271,420
貿易及其他應付款項， 不包括應計未付薪酬及 其他應付稅項	14,653,273	-	-	-	14,653,273	14,653,273
租賃負債	15,965	16,416	54,131	27,286	113,798	85,204
	<u>20,089,101</u>	<u>3,258,387</u>	<u>1,040,592</u>	<u>1,104,805</u>	<u>25,492,885</u>	<u>24,009,897</u>
金融擔保	<u>13,615,179</u>	<u>804,312</u>	<u>2,160,180</u>	<u>306,000</u>	<u>16,885,671</u>	<u>16,885,671</u>

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告確定經營分部。

本集團主要在中國從事物業開發業務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。

於截至2022年6月30日止期間，本集團的全部收益均來自中國及本集團的非流動資產均位於中國，故並無呈列地區資料。

6 收益

下表呈列有關本集團於截至2022年及2021年6月30日止六個月收益的資料及分析。

	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)
銷售物業	2,223,280	2,943,641
提供建築服務	23,426	174,555
租金收入	32,508	56,103
提供酒店服務	3,698	30,072
其他	55,800	102,163
	<u>2,338,712</u>	<u>3,306,534</u>
呈列為：		
與客戶之間的合約產生的收益		
銷售物業		
— 於某一時點確認	<u>2,223,280</u>	<u>2,943,641</u>
提供建築、酒店及其他服務		
— 於某一時點確認	7,873	23,106
— 於一段時間內確認	<u>75,051</u>	<u>283,684</u>
	<u>82,924</u>	<u>306,790</u>
其他來源收益		
— 租金收入	<u>32,508</u>	<u>56,103</u>
	<u>2,338,712</u>	<u>3,306,534</u>

於截至2022年及2021年6月30日止六個月，概無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上。

7 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支的開支分析如下：

	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)
已售物業成本—包括建築成本、土地成本及資本化利息開支	1,419,782	2,087,670
建築服務成本	22,310	165,827
其他稅項及其他徵費	26,269	22,230
廣告成本	19,305	27,645
僱員福利開支	194,875	226,194
招待費	10,320	17,774
辦公及差旅開支	11,292	22,919
項目折舊		
—物業、廠房及設備	29,231	39,042
—使用權資產	5,062	10,847
項目攤銷		
—取得合約的成本	44,851	46,711
—無形資產	2,712	2,909
撇減開發中物業及持作出售的已竣工物業	353,230	—
物業管理開支	8,684	28,671
專業服務費	6,254	7,526
短期租賃付款	6,161	3,357
其他開支	60,731	51,460
	<u>2,221,069</u>	<u>2,760,782</u>

8 其他收益—淨額

	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)
投資物業公允值(虧損)/收益	(13,995)	27,834
出售附屬公司的收益	88,641	1,038
其他	(222)	346
	<u>74,424</u>	<u>29,218</u>

9 融資成本－淨額

	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)
融資收入：		
－銀行存款利息收入	<u>(8,762)</u>	<u>(16,442)</u>
融資成本：		
－借款利息開支(a)	487,744	619,339
減：		
－資本化利息	<u>(464,908)</u>	<u>(598,347)</u>
	22,836	20,992
－租賃負債利息開支	3,639	4,848
－融資活動的外匯虧損淨額	<u>110,984</u>	<u>18,948</u>
	<u>137,459</u>	<u>44,788</u>
融資成本－淨額	<u><u>128,697</u></u>	<u><u>28,346</u></u>

(a) 資本化借貸成本

於截至2022年6月30日止六個月，借款的年資本化率為8.71%（截至2021年6月30日止六個月：每年7.97%）。

10 所得稅開支

	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)
即期所得稅		
－中國企業所得稅	103,490	152,477
－中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>200,245</u>	<u>204,282</u>
	303,735	356,759
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	<u>(113,782)</u>	<u>(59,548)</u>
	<u><u>189,953</u></u>	<u><u>297,211</u></u>

(a) 香港利得稅

於截至2022年6月30日止六個月本集團於香港無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅（2021年：無）。

(b) 中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備根據現行有關法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」），適用於中國內地本集團各實體的企業所得稅稅率為25%。

(c) 土地增值稅

出售或轉讓中國土地、建築及其附帶設施的收入須按增值部分的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅物業的銷售增值率不超過可扣稅項目總額20%，則會獲豁免。

(d) 海外所得稅

本公司於開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。

(e) 中國股息預扣所得稅

根據企業所得稅法實施條例，於2008年1月1日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。根據中國與香港簽訂的稅收協定安排，若中國附屬公司的直接控股公司於香港成立，可採用較低的5%預扣稅率。由於本集團的中國附屬公司並無計劃於可預見未來分派未分派盈利至中國大陸境外，故本集團並未就中國附屬公司的該等盈利計提任何預扣所得稅。

(f) 所得稅

所得稅開支根據管理層對完整財政年度的預期加權平均實際年度所得稅率的估計而確認。

11 股息

董事會議決不就截至2022年6月30日止六個月派付中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

12 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>51,027</u>	<u>244,370</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,363,544</u>	<u>1,362,711</u>
每股盈利—基本(人民幣元)	<u>0.04</u>	<u>0.18</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設轉換所有具潛在攤薄的普通股後，調整已發行普通股的加權平均數計算得出。根據本集團的股份激勵計劃向僱員授出的受限制股份被視為具潛在攤薄的普通股。就受限制股份而言，已根據已發行受限制股份所附認購權的貨幣價值，計算可按公允值(按本公司股份的年度平均市價釐定)取得的股份數目。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>51,027</u>	<u>244,370</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,363,544</u>	<u>1,362,711</u>
就受限制股份作出調整(千股)	<u>69,194</u>	<u>120,093</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>1,432,738</u>	<u>1,482,804</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.04</u>	<u>0.16</u>

13 物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元
於2021年12月31日(經審核)			
成本	1,083,534	–	184,431
累計折舊	(356,493)	–	(36,062)
按公允值	–	1,399,540	–
賬面淨值	<u>727,041</u>	<u>1,399,540</u>	<u>148,369</u>
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)			
期初賬面淨值	727,041	1,399,540	148,369
添置	6,354	–	–
出售	(25)	–	–
公允值變動	–	(13,995)	–
折舊費用	(29,231)	–	(5,062)
出售附屬公司	(115,924)	–	(42,532)
期末賬面淨值	<u>588,215</u>	<u>1,385,545</u>	<u>100,775</u>
於2022年6月30日(未經審核)			
成本	924,378	–	140,586
累計折舊	(336,163)	–	(39,811)
按公允值	–	1,385,545	–
賬面淨值	<u>588,215</u>	<u>1,385,545</u>	<u>100,775</u>

期內估值技術並未發生變動。

本集團的政策為在導致轉讓的事件或情況發生變化之日確認轉入及轉出公允值層級。於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

14 按類別劃分之金融工具

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
按攤銷成本計量的金融資產：		
貿易及其他應收款項，不包括預付款項	13,055,894	13,309,944
現金及銀行存款	3,586,634	5,509,422
	16,642,528	18,819,366
按攤銷成本計量的金融負債：		
借款	9,271,420	10,780,167
貿易及其他應付款項，不包括應計未付薪酬及其他應付稅項	14,653,273	17,929,060
租賃負債	85,204	133,031
	24,009,897	28,842,258

15 以權益法入賬的投資

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於合營企業的投資 (a)	915,297	1,356,305
於聯營公司的投資 (b)	3,593,528	4,308,654
	4,508,825	5,664,959

概無有關本集團所持合營企業及聯營公司權益的重大承擔。

(a) 於合營企業的投資

	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)
於1月1日的期初結餘	1,356,305	2,267,721
添置	-	1,025,775
轉至於附屬公司的投資	-	(937,601)
出售	(419,441)	-
分佔業績	(21,567)	(6,269)
	<u>915,297</u>	<u>2,349,626</u>
於6月30日的期末結餘	<u>915,297</u>	<u>2,349,626</u>

(b) 於聯營公司的投資

	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)
於1月1日的期初結餘	4,308,654	2,501,277
添置	101,772	1,012,970
出售	(961,951)	-
分佔業績	145,053	(35,287)
	<u>3,593,528</u>	<u>3,478,960</u>
於6月30日的期末結餘	<u>3,593,528</u>	<u>3,478,960</u>

16 開發中物業

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預計按下列方式竣工的開發中物業：		
— 於正常運營週期內計入流動資產	27,850,628	28,332,047
開發中物業包括：		
— 土地成本	14,370,743	14,496,452
— 建設成本	11,259,202	11,811,281
— 資本化利息	2,619,114	2,274,207
減：減記撥備	(398,431)	(249,893)
	27,850,628	28,332,047
按以下各項表示		
— 成本	24,204,796	26,377,125
— 可變現淨值	3,645,832	1,954,922
	27,850,628	28,332,047

本集團開發中物業均位於中國。有關土地租期為40至70年。

於2022年6月30日，價值人民幣11,647,553,000元的開發中物業預期於一年後完工及交付（2021年12月31日：人民幣15,449,425,000元）。

截至2022年6月30日止六個月，借款的年資本化比率為8.71%（截至2021年6月30日止六個月：每年7.97%）（附註9）。

為本集團的借款而質押的開發中物業披露於附註22。

17 持作出售的已竣工物業

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
持作出售的已竣工物業	3,847,711	3,166,623
減：減記撥備	<u>(345,800)</u>	<u>(145,001)</u>
	<u>3,501,911</u>	<u>3,021,622</u>
按以下各項表示		
— 成本	2,509,096	2,147,033
— 可變現淨值	<u>992,815</u>	<u>874,589</u>
	<u>3,501,911</u>	<u>3,021,622</u>

18 貿易及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	41,029	54,362
— 第三方	<u>411,009</u>	<u>1,297,902</u>
	452,038	1,352,264
減：減值撥備	<u>(3,506)</u>	<u>(3,168)</u>
	<u>448,532</u>	<u>1,349,096</u>
其他應收款項		
— 應收關聯方款項	4,815,093	4,552,838
— 應收非控股權益款項	6,739,212	6,780,682
— 預付土地款項及土地拍賣按金	180,663	494,473
— 建築按金	122,457	135,640
— 應收政府款項	274,378	277,948
— 其他	<u>756,488</u>	<u>317,589</u>
	12,888,291	12,559,170
減：減值撥備	<u>(100,266)</u>	<u>(103,849)</u>
	<u>12,788,025</u>	<u>12,455,321</u>
預付款項		
— 就收購土地	48,178	47,478
— 就建築成本及建築材料	91,633	70,866
— 就增值稅及其他稅項	<u>81,298</u>	<u>184,140</u>
	<u>221,109</u>	<u>302,484</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>13,457,666</u></u>	<u><u>14,106,901</u></u>

- (a) 貿易應收款項主要來自銷售物業及提供建築服務。物業銷售及提供建築服務的貿易應收款項根據銷售合約訂立的條款結算。

貿易應收款項按發票日期之賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90天內	428,811	1,317,642
91至180天	5,807	7,919
181至365天	7,337	19,487
超過365天	10,083	7,216
	<u>452,038</u>	<u>1,352,264</u>

- (b) 就貿易應收款項，本集團按香港財務報告準則第9號採用簡化法計提預期信貸虧損撥備。減值虧損於損益賬下金融及合約資產減值虧損內確認。其後收回之前撇銷的款項於同一項目下入賬。
- (c) 本集團的貿易應收款項均以人民幣計值，無抵押且須根據銷售合約規定的條款償還及免息。

本集團的其他應收款項以人民幣計值，無抵押且須按要求償還及免息。

19 現金及銀行存款

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行存款(a)	3,586,634	5,509,422
減：受限制現金(b)	(738,652)	(1,198,994)
現金及現金等價物	<u>2,847,982</u>	<u>4,310,428</u>

(a) 現金及銀行存款以下列貨幣計值：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
以下列貨幣計值		
－人民幣	3,516,015	5,503,412
－港元	1,210	341
－美元	69,409	5,669
	<u>3,586,634</u>	<u>5,509,422</u>

(b) 受限制現金

受限制現金主要是存放在指定賬戶中的以人民幣計價的的預售物業的建設保證金，將根據若干項目開發進度里程碑解除限制。於2022年6月30日，計入受限制現金的建設預售物業的保證金結餘為人民幣550,823,000元(2021年12月31日：人民幣978,387,000元)，而計入現金及現金等價物的該等結餘為人民幣1,202,203,000元(2021年12月31日：人民幣1,754,710,000元)。

20 股本及股份溢價

	每股面值 0.01美元的 普通股數目	普通股的 相應面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
已發行：			
於2021年1月1日之結餘	1,333,400,000	87,216	1,677,903
已發行股份(a)	30,144,000	1,948	117,383
已付股東股息	—	—	(149,990)
	<u>1,363,544,000</u>	<u>89,164</u>	<u>1,645,296</u>
於2021年12月31日之結餘(經審核)	<u>1,363,544,000</u>	<u>89,164</u>	<u>1,645,296</u>
於2022年1月1日之結餘	<u>1,363,544,000</u>	<u>89,164</u>	<u>1,645,296</u>
於2022年6月30日之結餘(未經審核)	<u>1,363,544,000</u>	<u>89,164</u>	<u>1,645,296</u>

- (a) 於2021年1月6日，由於工銀國際融資(上市的國際包銷商)行使超額配股權，本公司按每股港幣4.56元發行30,144,000股新股，總現金代價為港幣135,384,640元(相當於約人民幣119,331,000元)。相應股本金額為約人民幣1,948,000元及發行產生的股份溢價為約人民幣117,383,000元。

21 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 關聯方	172,558	169,681
— 第三方	2,503,239	3,396,678
— 應付票據	300,038	350,397
	<u>2,975,835</u>	<u>3,916,756</u>
其他應付款項		
應付關聯方款項	7,054,842	8,345,369
應付非控股權益款項	3,461,396	4,767,930
已收施工保證金	172,264	227,378
應計工資	59,233	156,218
其他應付稅項	1,116,054	798,780
應付利息	11,555	10,581
其他	977,381	661,046
	<u>12,852,725</u>	<u>14,967,302</u>
	<u>15,828,560</u>	<u>18,884,058</u>

(a) 貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90天內	935,878	2,895,806
91至180天	318,141	262,363
181至365天	1,440,451	122,247
超過365天	281,365	636,340
	<u>2,975,835</u>	<u>3,916,756</u>

(b) 應付非控股權益及第三方款項為無抵押且須按要求償還，以人民幣計值。於2022年6月30日，應付第三方款項人民幣100,000,000元乃按年利率8厘計息，而應付非控股權益及第三方的餘下款項為免息。

22 借款

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非即期		
銀行借款－有抵押／擔保	5,360,897	6,162,561
其他借款－有抵押／擔保(b)	2,004,880	2,701,700
	<u>7,365,777</u>	<u>8,864,261</u>
減：非即期借款的即期部分	(2,848,080)	(1,901,725)
	<u>4,517,697</u>	<u>6,962,536</u>
即期		
銀行借款－有抵押／擔保		
優先票據(a)	1,905,643	1,915,906
其他借款－有抵押／擔保(b)		
非即期借款之即期部分	2,848,080	1,901,725
	<u>4,753,723</u>	<u>3,817,631</u>
借款總額	<u>9,271,420</u>	<u>10,780,167</u>

- (a) 於2021年6月7日，本集團發行於香港聯交所上市的12.5厘息300,000,000美元優先票據。該等票據為無抵押，將於2022年6月到期，應按面值償還。

於2022年6月1日，本集團將2022年到期的12.5厘息283,950,000美元優先票據兌換成2023年到期的12.5厘息283,950,000美元優先票據。該等新票據為無抵押，將於2023年5月到期，應按面值償還。優先票據由本公司若干全資附屬公司擔保。本集團可於提取日期後按發售通函指定的贖回價加上直至贖回日期應計未付的利息贖回全部或部分票據，惟須遵守發售通函所述的條款及條件。優先票據應於12個月內償還且分類為流動負債。

- (b) 於中國的若干附屬公司已與信託公司、證券公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構直接或透過委託銀行籌資並將所得款項注入本集團。該等附屬公司的若干股權以該等金融機構的名義持有，作為本集團有責任按預定價格購回的抵押物。該等借款按固定或浮動利率計息，具有固定還款年期。

- (c) 借款由下列賬面值為以下金額的資產作擔保：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地使用權(計入在建物業及持作出售的已竣工物業)	14,282,754	14,491,858
投資物業	682,698	682,698
物業、廠房及設備	204,537	213,105
使用權資產	14,685	15,204
	<u>15,184,674</u>	<u>15,402,865</u>

- (d) 於2022年6月30日，本集團人民幣1,695,378,000元的銀行借款由福信集團有限公司(「福信集團」)或本公司董事及股東吳迪先生提供擔保或由福信集團及吳迪先生共同提供擔保(2021年：人民幣1,851,378,000元)；及本集團的借款人民幣120,000,000元由福信集團及本公司執行董事郝勝春先生共同提供擔保(2021年：人民幣120,000,000元)。

(e) 本集團的借款須於以下期間償還：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	4,753,723	3,817,631
1至2年	3,091,600	4,228,710
2至5年	829,500	2,243,448
5年以上	596,597	490,378
	<u>9,271,420</u>	<u>10,780,167</u>

(f) 加權平均實際利率為每年8.71% (2021年：每年9.30%)。

(g) 由於貼現影響並不重大，故借款的公允值與其賬面值相若。

(h) 本集團的優先票據以美元(「美元」)計值，此外，本集團的借款以人民幣計值。

23 財務擔保

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
擔保：		
- 為買家提供按揭融資(附註(a)(b))	12,365,596	12,817,112
- 就合營企業的借款所提供(附註(b))	1,274,050	1,262,411
- 就聯營公司的借款所提供(附註(b))	1,946,025	2,482,770
- 就最終控股股東控制的實體所提供(附註(b)(c))	1,300,000	-
	<u>16,885,671</u>	<u>16,562,293</u>

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為有關買家的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出不動產所有權證(一般於完成擔保登記後兩至三年的平均年內取得)；或(ii)買家完成支付按揭貸款的較早者終止。
- (b) 本公司董事已對初始確認時向買方、合營企業、聯營公司及其他關聯方提供的擔保的公允值作出評估，並認為其不重大。財務擔保亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，所識別的減值虧損並不重大。
- (c) 本公司(作為擔保人)與中國民生銀行股份有限公司(「該銀行」)簽訂擔保協議，據此，本公司同意以該銀行為受益人就保證最終控股股東控制的實體之償還義務合共人民幣1,300,000,000元提供擔保。

24 關聯方交易

(a) 與關聯方的重大交易

	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)
(i) 最終控股股東控制的實體		
租金收入	212	2,088
購買材料及物業管理服務	<u>24,857</u>	<u>30,057</u>
(ii) 合營企業		
材料銷售	-	2,594
提供項目管理服務	<u>2,911</u>	<u>28,643</u>
(iii) 聯營公司		
提供項目管理服務	<u>31,438</u>	<u>60,793</u>

上述交易的價格根據相關協議的條款確定。

(b) 與關聯方的重大結餘

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
(i) 最終控股股東控制的實體，計入：		
貿易應收款項	11	22
貿易應付款項	42,746	50,979
應收關聯方的款項	20,048	802
應付關聯方的款項	<u>254,953</u>	<u>136,000</u>
(ii) 合營企業，計入：		
貿易應收款項	2,577	18,266
其他應收款項－應收關聯方的款項	2,569,906	1,764,627
其他應付款項－應付關聯方的款項	<u>1,732,396</u>	<u>2,204,839</u>
(iii) 聯營公司，計入：		
貿易應收款項	38,441	36,074
貿易應付款項	129,812	118,702
其他應收款項－應收關聯方的款項	2,225,139	2,787,409
其他應付款項－應付關聯方的款項	<u>5,067,493</u>	<u>6,004,530</u>

應收／應付關聯方款項無抵押且須按要求償還，以人民幣計值及免息。

(c) 主要管理人員酬金

	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)
薪金及福利	3,036	4,653
社保開支、住房補貼及其他僱員福利	266	260
以股份為基礎的薪酬開支	<u>14,801</u>	<u>16,354</u>
	<u>18,103</u>	<u>21,267</u>

一、2022年上半年回顧

2022年，國際局勢動盪多變，中國經濟繼續面臨考驗和挑戰。在複雜背景下，中國房地產開發商經歷了行業發展近年來最艱難的一年，百強房企在2022年上半年銷售額同比下滑幅度明顯。然而，房地產行業作為中國主要經濟支柱產業的地位仍未改變。2022年上半年，全國和地方樓市提振政策頻出，「保交付」成為行業和企業第一要務；民營房企從擴張轉向收縮，減債縮表應對難關。本集團預計在一系列政策的連續刺激下，中國房地產市場將於2022年下半年逐步回暖。在新形勢和新挑戰下，我們唯有堅持初心，回歸企業本質，持續提升經營質量和產品品質，以客戶為中心創造價值。

本集團提出「精工建造2.0」體系，下設九大工作、十二階段、八項協同、56大項標準管理流程共計3000餘個品質檢查點，覆蓋項目全週期建設過程。交付前定期開展工地開放日、打造實體交付樣板房、「一去兩聽」、「領導陪驗房」等活動，切實瞭解客戶需求，讓客戶提前對房屋品質進行驗收，提升交付體驗。2022年上半年，本集團如期完成多個項目的交付工作，以品質兌現幸福承諾，以服務護航美好生活。

此外，本集團將持續加強銷售回款和經營性現金流的管理，提升境內外資金的統籌能力，提高資金的運用效率，並會充分利用境內外多元化融資渠道，持續優化債務結構。

1. 房地產業務

2022年上半年，本集團遵循3+X的地域佈局，繼續深耕聚焦現有區域，在中國海西、北部灣兩大城市群已建立相對穩定的規模優勢。

截至2022年6月30日止六個月，本集團連同合營及聯營公司項目的合約銷售額達人民幣約12,050百萬元。合約銷售均價約為每平方米（「平方米」）人民幣9,878元。

2. 土地儲備

截至2022年6月30日，本集團土地儲備總建築面積（「建築面積」）約為2,231萬平方米。其中已竣工未交付物業約75萬平方米，持作投資的可租用面積約16萬平方米，開發中物業約2,140萬平方米。

項目所在 城市	項目名稱	竣備年	佔地面積 (平方米)	物業主要 擬定用途	已竣工 未交付 建築面積 (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本集團權益
常州	上悅花園	2022	53,338	住宅	-	-	140,126	140,126	51%
常州	昱湖上觀花苑	2022	58,093	住宅	-	-	138,699	138,699	40%
成都	鉞悅世家	2023	37,395	住宅	-	-	106,336	106,336	34%
成都	崇州錦繡世家	2024	39,772	住宅	-	-	129,257	129,257	50%
成都	邛崃玖悅瀾灣	2025	68,901	住宅	-	-	234,354	234,354	40%
成都	天悅世家	2023	58,066	住宅	-	-	192,265	192,265	26%
成都	御瀾世家	2025	40,812	住宅	-	-	118,801	118,801	34%
福州	建發大唐養雲	2023	26,027	住宅	-	-	88,689	88,689	40%
福州	龍江玖錦閣	2023	113,059	住宅	-	-	373,011	373,011	33%
福州	浦口大唐世家	2022	15,954	住宅	-	-	53,597	53,597	80%
福州	玉融印象	2023	25,835	住宅	-	-	86,317	86,317	60%
阜陽	雲境	2024	79,519	住宅	-	-	241,734	241,734	33%
廣州	天譽大唐項目	2025	497,200	住宅	-	-	2,154,000	2,154,000	20%
貴港	貴港辰光	2024	32,760	住宅	-	-	168,722	168,722	34%
貴港	貴港大唐世家	2022	42,054	住宅	-	-	191,686	191,686	98%
貴港	貴港雅庭	2024	45,229	住宅	-	-	178,009	178,009	26%
昆明	大唐美泉世家	2024	43,271	住宅	-	-	183,015	183,015	61%
柳州	大唐碧園東園	2024	45,246	住宅	-	-	165,141	165,141	100%
柳州	大唐碧園西園	2023	56,797	住宅	-	-	195,781	195,781	98%
柳州	柳州大唐觀邸	2024	74,989	住宅	-	-	282,772	282,772	51%
龍巖	世家望樾花園	2023	27,903	住宅	-	-	101,398	101,398	18%
龍巖	世家文苑	2022	26,197	住宅	-	-	79,864	79,864	33%
龍巖	致遠翡翠郡	2023	17,873	住宅	-	-	52,909	52,909	30%
南昌	山湖印	2024	41,849	住宅	-	-	136,907	136,907	62%
南京	銘望府	2023	15,324	住宅	-	-	52,544	52,544	33%
南寧	安吉大唐世家	2022	27,962	住宅	-	-	147,171	147,171	55%
南寧	濱江錦灣	2023	36,039	住宅	-	-	178,165	178,165	100%
南寧	城央世家	2025	20,942	住宅	-	-	95,273	95,273	100%
南寧	大唐盛世三期	2022	87,047	車位	41,616	-	-	41,616	100%
南寧	大唐盛世旭輝府	2023	25,405	住宅	-	-	110,686	110,686	51%
南寧	大唐天城三期	2022	19,141	住宅	-	-	181,094	181,094	100%
南寧	大唐天城一、二期	2019	25,027	商業	8,029	67,846	-	75,874	100%
南寧	大唐天悅	2022	28,320	住宅	-	-	132,977	132,977	56%
南寧	大唐臻觀	2022	45,582	住宅	-	-	214,678	214,678	85%
南寧	大唐中南紫雲印象	2025	50,128	住宅	-	-	278,071	278,071	25%
南寧	公園悅	2024	57,875	住宅	-	-	283,165	283,165	100%
南寧	金玖世家	2022	68,401	住宅	1,815	-	100,642	102,457	25%
南寧	南寧錦繡世家	2023	23,565	住宅	-	-	98,189	98,189	56%

項目所在 城市	項目名稱	竣備年	佔地面積 (平方米)	物業主要 擬定用途	已竣工 未交付 建築面積 (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本集團權益
南寧	盛湖悅景	2022	90,929	住宅	-	-	342,918	342,918	26%
南寧	盛世春江	2025	52,774	住宅	-	-	223,043	223,043	17%
南寧	盛世金悅	2022	25,266	住宅	-	-	103,582	103,582	24%
南寧	檀府印象	2022	137,811	住宅	23,384	-	129,558	152,942	30%
南寧	五象博盟中心	2025	62,745	商業	-	-	282,409	282,409	10%
南寧	五象大唐世家	2023	29,137	住宅	-	-	133,140	133,140	85%
南寧	五象湖光學府	2024	65,007	住宅	-	-	328,390	328,390	20%
南寧	五象瀾庭府	2023	159,991	住宅	-	-	903,879	903,879	33%
南寧	熙岸世家	2023	29,499	住宅	-	-	139,707	139,707	17%
南寧	興寧大唐印象	2021	95,750	住宅	92,564	-	-	92,564	40%
南寧	陽光城大唐世家	2023	37,047	住宅	-	-	204,193	204,193	49%
南寧	陽光城大唐檀境	2024	177,954	住宅	-	-	866,660	866,660	41%
南寧	印象愉景灣	2022	111,138	住宅	-	-	614,237	614,237	17%
南寧	雲臺台	2022	20,014	住宅	-	-	69,155	69,155	23%
南寧	臻園	2026	91,849	住宅	-	-	487,748	487,748	39%
南通	朗園	2024	42,430	住宅	-	-	99,838	99,838	20%
南通	閱湖園	2022	60,240	住宅	-	-	97,778	97,778	55%
南通	雲辰新苑	2023	73,942	住宅	-	-	185,434	185,434	20%
寧波	翡麗和鳴	2024	74,965	住宅	-	-	220,815	220,815	40%
寧波	鳳瀾邸	2022	24,387	住宅	-	-	61,884	61,884	35%
寧波	久譽慈郡	2023	49,511	住宅	-	-	120,238	120,238	40%
寧波	久雲府	2023	37,177	住宅	-	-	87,203	87,203	40%
寧波	麒悅裡	2023	20,388	住宅	-	-	42,706	42,706	100%
寧德	寧德大唐世家	2025	19,409	住宅	-	-	55,532	55,532	65%
寧德	星海時代	2024	45,135	住宅	-	-	144,617	144,617	30%
莆田	湖心觀邸	2023	32,851	住宅	-	-	109,499	109,499	100%
莆田	秀嶼大唐世家	2023	83,198	住宅	-	-	253,915	253,915	35%
莆田	玉湖印象	2024	41,859	住宅	-	-	149,728	149,728	100%
莆田	樾秀世家	2023	53,647	住宅	-	-	151,840	151,840	40%
泉州	惠安聚龍國風	2024	102,427	住宅	-	-	282,817	282,817	10%
泉州	晉江大唐府	2023	66,781	住宅	-	-	217,632	217,632	60%
泉州	世茂雲城	2024	89,544	住宅	-	-	346,255	346,255	15%
三明	沙縣雲著	2023	53,688	住宅	-	-	123,361	123,361	40%
廈門	大唐酒店	2022	16,850	商業	-	-	64,320	64,320	100%
廈門	同安·水雲間	2021	15,000	車位	18,171	-	-	18,171	100%
遂寧	中梁·壹號院	2023	48,282	住宅	-	-	97,983	97,983	39%
台州	南官印象	2023	16,048	住宅	-	-	43,298	43,298	100%
太倉	花語景岸雅苑	2024	41,329	住宅	-	-	115,384	115,384	20%
天津	唐晟雅苑	2022	198,873	住宅	-	-	341,140	341,140	100%
天津	唐璽雅苑	2022	35,627	住宅	-	-	134,849	134,849	100%
天津	左岸商業廣場	2023	74,081	商業	3,121	-	117,117	120,238	30%
天津	唐韻雅苑	2024	97,911	住宅	-	-	321,638	321,638	100%
溫州	璀璨天瑞	2024	42,634	住宅	-	-	121,356	121,356	40%
溫州	星悅名築	2023	26,686	住宅	-	-	83,925	83,925	35%
宜賓	金科城	2026	184,590	住宅	-	-	622,310	622,310	40%
岳陽	大唐世家四、五期	2025	124,892	住宅	-	-	405,227	405,227	100%
岳陽	大唐世家一、二、三期	2023	122,085	住宅	15,417	-	324,216	339,633	100%

項目所在 城市	項目名稱	竣工年	佔地面積 (平方米)	物業主要 擬定用途	已竣工 未交付 建築面積 (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本集團權益
張家港	東棠春曉花園	2024	44,599	住宅	-	-	130,974	130,974	35%
漳州	大唐錦繡世家	2021	48,278	車位	22,929	-	-	22,929	70%
漳州	大唐三木印象西湖	2023	17,659	住宅	-	-	69,115	69,115	49%
漳州	天籟小鎮一期	2024	73,607	住宅	-	-	91,444	91,444	70%
漳州	陽光城大唐翡翠印象	2024	83,810	住宅	-	-	261,324	261,324	50%
長沙	大唐印象·御璽	2022	81,362	住宅	-	-	189,855	189,855	100%
長沙	漢唐世家	2023	240,004	住宅	-	-	610,257	610,257	49%
長沙	翰林府	2024	143,193	住宅	-	-	438,254	438,254	35%
重慶	泊雲府	2022	63,610	住宅	-	-	140,638	140,638	30%
重慶	峰領萬象	2026	67,121	住宅	-	-	146,168	146,168	49%
重慶	翰鄰天辰	2022	90,075	住宅	-	-	184,867	184,867	30%
重慶	玖著天宸	2022	136,328	住宅	208,824	-	-	208,824	33%
重慶	林溪府	2026	127,843	住宅	-	-	444,677	444,677	20%
重慶	西辰藝境	2022	42,170	住宅	-	-	87,144	87,144	31%
重慶	曉風江南(141)	2025	94,061	住宅	-	-	252,921	252,921	8%
重慶	曉風江南(71)	2023	47,039	住宅	-	-	95,227	95,227	8%
	其他				315,095	88,639	218,962	622,697	
總計					<u>750,964</u>	<u>156,485</u>	<u>21,400,345</u>	<u>22,307,795</u>	

3. 商業物業投資及運營

於報告期內，本集團實現租金收入約人民幣32.5百萬元，相比上年同期減少42.1%。減少主要是由於受新冠肺炎疫情影響，本集團所在城市商業活躍度有所降低。本集團的商業物業項目主要分別坐落於中國福建廈門及廣西南寧。

4. 酒店運營

於報告期內，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣3.7百萬元，相比上年同期減少87.7%。減少主要是受新冠肺炎疫情影響。

二、財務回顧

1. 收入

於報告期內，本集團收入約人民幣2,338.7百萬元，較去年同期約為人民幣3,306.5百萬元減少29.3%。收入來源主要包括物業銷售、商業物業投資及經營及酒店業務收入等。報告期內的收入減少主要是由於報告期內項目交付量減少所致。其中，(i)物業銷售所得收入較去年同期減少24.5%至約人民幣2,223.3百萬元，佔已確認收入總額的95.1%；(ii)由於建造服務減少，提供建築服務所得收入較去年同期減少86.6%至約人民幣23.4百萬元；(iii)商業物業投資及經營所得收入較去年同期減少42.1%至約為人民幣32.5百萬元；及(iv)酒店經營所得收入較去年同期減少87.7%至約為人民幣3.7百萬元。

2. 銷售成本

本集團於報告期內的銷售成本約為人民幣1,821.6百萬元，較去年同期約為人民幣2,282.6百萬元減少20.2%。減少原因主要為報告期內交付項目減少所致。

3. 毛利及毛利率

本集團於報告期內的毛利約人民幣517.1百萬元，相對去年同期約為人民幣1,023.9百萬元減少49.5%，減少原因主要為報告期內交付項目減少所致。報告期內的毛利率為22.1%，2021年同期則為31.0%，下降8.9%，主要是因為交付項目毛利較去年同期低所致。

4. 銷售及營銷開支

於報告期內，本集團銷售及營銷開支約為人民幣143.2百萬元，較去年同期約為人民幣197.9百萬元減少27.6%，此減少是由於本集團於2022年縮小了銷售及營銷活動規模。

5. 行政開支

於報告期內，本集團行政開支約為人民幣256.2百萬元，較去年同期約為人民幣280.3百萬元減少8.6%，該減少主要由於本集團加強了行政開支費用的管控所致。

6. 應佔合營企業及聯營公司業績

於報告期內，本集團應佔合營企業及聯營公司利潤約為人民幣123.5百萬元，較去年同期應佔合營企業及聯營公司虧損約為人民幣41.6百萬元，增加人民幣165.1百萬元，此增加主要是由於多個合作項目於報告期結轉利潤所致。

7. 融資成本淨額

本集團的融資成本淨額由去年同期約人民幣28.3百萬元增加人民幣100.4百萬元至於報告期內的約人民幣128.7百萬元，此增加是由於以美元計價的優先票據導致的匯兌損失。

8. 所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期約人民幣297.2百萬元減少36.1%至於報告期內約人民幣190.0百萬元。本集團所得稅開支包括報告期內的企業所得稅及土地增值稅所作出的撥備。報告期內所得稅減少，主要是由於本集團應稅所得減少。報告期內有效稅率的上浮主要是由於本集團部分樓盤的成本節約使得土地增值稅可抵扣費用減少，土地增值稅相應增加。

9. 期內利潤

基於上述因素，本集團利潤由去年同期約人民幣217.0百萬元減少97.0%至報告期約人民幣6.6百萬元。

於本報告期，本公司擁有人應佔淨利潤由去年同期約人民幣244.4百萬元減少79.1%至約人民幣51.0百萬元。主要由於本集團本半年度受去年房地產行業嚴峻的環境影響，本半年度取得的銷售收入有所降低且毛利率下降，計提的存貨減值有所增加，及匯兌損失等綜合因素所致。

10. 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。除本集團持有的以美元及港幣計值及結算之若干資產，及以美元計值的優先票據外，本集團並無其他受外匯波動相關的重大風險。管理層將繼續監控外匯風險，並採取審慎措施降低外匯風險。本公司並無進行任何有關匯率風險對沖活動。

三、流動資金、財務及資本

1. 現金狀況

於2022年6月30日，本集團擁有現金及銀行存款結餘約人民幣3,585.6百萬元（2021年12月31日：約人民幣5,509.4百萬元），其中受限制現金結餘約人民幣738.7百萬元（2021年12月31日：約人民幣1,199.0百萬元）。

2. 借款及抵押資產

負債

截至2022年6月30日，本集團總負債（包括計息借款以及租賃負債）約人民幣9,356.6百萬元（2021年12月31日：約人民幣10,913.2百萬元）。

資產抵押

於2022年6月30日，本集團部分銀行及其他借款以賬面值約為人民幣15,184.7百萬元（2021年12月31日：約人民幣15,402.9百萬元）之資產作抵押，其中包括：(i) 物業、廠房及設備；(ii) 使用權資產；(iii) 投資物業；(iv) 開發中物業；及(v) 持有待售之已竣工物業等。

3. 負債比率

本集團的淨負債率(總負債減現金及銀行結餘除以股本權益總額)於2022年6月30日約為57.6%，於2021年12月31日則約為51.7%。本集團資產負債率(債務總額除以總資產)於2022年6月30日約為82.8%，於2021年12月31日則約為83.3%。本集團剔除預收賬款的資產負債率(剔除合同負債的債務總額除以剔除合同負債的總資產)於2022年6月30日約為74.0%，於2021年12月31日則約為76.1%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2022年6月30日約為1.20倍，於2021年12月31日則約為1.23倍。

4. 或然負債

根據按揭合約，銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保。此等買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。倘買家拖欠按揭貸款，則本集團須負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，及本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。

於2022年6月30日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣12,365.6百萬元的擔保，作為授予部分買家購買本集團物業之按揭貸款的擔保(於2021年12月31日，約人民幣12,817.1百萬元)。

於2022年6月30日，本集團向由最終控股股東所控制的兩家關聯公司提供人民幣1,300百萬元之擔保(於2021年12月31日：無)。詳情請參閱本公司日期為2021年12月24日的公告及本公司日期為2022年1月26日的通函。除本公告披露者外，本集團於本期間並無其他重大或有負債。

於2022年6月30日，本集團向關聯公司提供約為人民幣3,220.1百萬元之擔保(於2021年12月31日：約人民幣3,745.2百萬元)。此等關聯公司並非由最終控股股東(簡明綜合財務報表附註所定義者)所控制。

2022年展望

2022年下半年，隨著房貸利率逐步下調、房地產金融監管的有序鬆綁，以及整體信貸環境的改善，本集團預計未來仍將持續出台有利於房地產行業健康發展的政策，對購房者置業情緒或將產生一定的正面影響。

展望2022年，本集團將緊隨國家「十四五」發展戰略，堅定實施「城市群佈局、都市圈深耕」戰略，繼續保持良好的企業治理，不斷提升綜合管理能力，並且加強自身銷售渠道的建設，確保達成全年銷售目標。此外，本集團仍將積極通過引進戰略投資者與平台資源，以推動公司實現平穩發展，致力打造成為具有可持續增長能力的優質上市公司。

其他資料

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團共有2,023名僱員（2021年12月31日：2,709名僱員）。截至2022年6月30日止六個月，本集團確認為開支的員工成本為人民幣194.9百萬元。本集團僱員之薪酬主要根據市場現行薪酬水平、僱員個人業績表現及工作經驗而決定，獎金亦按僱員業績表現進行發放。本集團為僱員提供職業發展機會，參照僱員個人業績表現及潛力確定是否增加其薪酬或提拔升職。本集團其他福利包括醫療福利及專項培訓計劃。

購買、出售或贖回上市證券

於2022年6月1日，本公司根據日期為2022年5月23日的交換要約備忘錄發行本金額為283,950,000美元的新票據（「新票據」）。新票據（國際證券號碼：XS2483266115；通用代碼：248326611）將於2023年5月31日到期，自2022年6月1日（包括當日）起按年利率12.50%計息，並須於2022年12月1日及2023年5月31日分期支付。新票據於2022年6月6日在新加坡交易所上市。詳情請參閱本公司日期為2022年6月8日、2022年6月1日、2022年5月31日及2022年5月23日的公告。

除所披露者外，於報告期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

遵守企業管治守則

本集團致力實施高標準的企業管治，以保障本公司股東權益及提升企業價值以及責任承擔。本公司已採納香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)作為企業管治守則。據董事所知，本公司於本期間內已遵守企業管治守則所載所有守則條文。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於報告期內已遵守標準守則所載準則。

期後重大事項

本期間後並未發生其他重大事項。

中期業績之審閱

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採納的會計政策及常規，並討論(其中包括)風險管理及財務報告事項，包括審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

刊發中期業績

本期間的中期業績公告已分別刊載於香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.dyna888.com>)。本公司2022年中期報告將於2022年9月30日或之前寄發予股東，並分別刊載於香港聯交所及本公司網站。

承董事會命
大唐集團控股有限公司
主席
吳迪

香港，2022年8月31日

於本公告日期，執行董事為吳迪先生、郝勝春先生、唐國鐘先生、張建華女士及陳天怡女士；非執行董事為陳曉筠女士；獨立非執行董事為屈文洲先生、辛珠女士及譚志才先生。

本公告中、英文版如有任何歧義，概以中文版為準。