

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2022年6月30日止六個月 之中期業績公告

中期業績及營運概要

- 截至2022年6月30日止六個月，合約銷售金額達到人民幣8,813.2百萬元。
- 截至2022年6月30日止六個月，合約銷售總建築面積為1.2百萬平方米。
- 截至2022年6月30日止六個月，收益達到人民幣6,442.2百萬元。
- 截至2022年6月30日止六個月，毛利達到人民幣1,028.6百萬元。
- 截至2022年6月30日止六個月，歸屬於本公司所有者的利潤達到人民幣3.9百萬元。
- 截至2022年6月30日止六個月，核心利潤⁽¹⁾達到人民幣142.6百萬元。
- 截至2022年6月30日止六個月，歸屬於本公司所有者的核心利潤⁽¹⁾達到人民幣98.9百萬元。
- 現金及銀行結餘⁽²⁾達到人民幣4,503.4百萬元。

(1) 定義為不包括投資物業和金融資產的公允價值變動及匯兌損益的淨利潤

(2) 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

中期業績

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2022年6月30日止六個月之未經審核的綜合中期業績，並附有截至2021年同期之比較數字。該等中期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2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	6,442,153	4,311,908
銷售成本		(5,413,521)	(3,436,564)
毛利		1,028,632	875,344
其他收入及收益	4	40,924	82,076
銷售及分銷開支		(334,554)	(240,424)
行政開支		(218,905)	(279,657)
其他開支		(44,836)	(23,160)
投資物業公平值(虧損)/收益		(75,251)	20,900
財務成本	5	(187,970)	(157,251)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		(37,104)	117,090
聯營公司		(1,598)	(1,904)
稅前利潤	6	169,338	393,014
所得稅開支	7	(122,732)	(267,734)
期內利潤		46,606	125,280
歸屬於：			
母公司擁有人		3,899	73,851
非控股權益		42,707	51,429
		46,606	125,280
母公司普通股權持有人應佔的每股盈利	9		
基本及攤薄		人民幣0.00元	人民幣0.07元
一期內利潤		人民幣0.00元	人民幣0.07元

綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

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

綜合財務狀況表

2022年6月30日

	2022年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2021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	191,828	198,947
投資物業	4,242,000	4,337,400
使用權資產	59,288	45,576
其他無形資產	21,859	23,210
於合營企業的投資	680,617	718,626
於聯營公司的投資	115,978	126,962
遞延稅項資產	1,223,877	1,191,999
其他非流動資產	228,173	223,106
	<u>6,763,620</u>	<u>6,865,826</u>
流動資產		
開發中物業	38,468,342	39,768,610
已竣工待售物業	3,401,768	3,792,932
貿易應收款項	10 58,136	81,089
預付款項及其他應收款項	5,231,155	5,475,248
應收關聯公司款項	2,052,852	1,650,730
按公平值計入損益之金融資產	6,000	5,864
其他流動資產	970,275	851,406
可收回稅項	811,897	719,130
受限制現金	722,875	778,618
已抵押存款	117,757	147,168
現金及現金等價物	3,662,783	4,297,980
	<u>55,503,840</u>	<u>57,568,775</u>

		2022年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	6,510,201	8,206,233
其他應付款項及應計費用		4,075,291	4,844,210
計息銀行及其他借款		2,797,778	3,232,482
合同負債		27,551,267	25,557,106
租賃負債		6,122	2,703
應付關聯公司款項		453,933	525,868
應繳稅項		1,626,877	1,649,122
優先票據		823,690	950,991
流動負債總額		<u>43,845,159</u>	<u>44,968,715</u>
流動資產淨值		<u>11,658,681</u>	<u>12,600,060</u>
資產總值減流動負債		<u>18,422,301</u>	<u>19,465,886</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		6,653,933	7,785,172
租賃負債		15,116	3,517
遞延稅項負債		860,212	845,169
非流動負債總額		<u>7,529,261</u>	<u>8,633,858</u>
資產淨值		<u><u>10,893,040</u></u>	<u><u>10,832,028</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		8,670	8,670
儲備		7,889,414	7,872,142
		7,898,084	7,880,812
非控股權益		<u>2,994,956</u>	<u>2,951,216</u>
權益總額		<u><u>10,893,040</u></u>	<u><u>10,832,028</u></u>

財務報表附註

1 編製基準

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

持續經營基準

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

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

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

- a) 本集團預期將透過實施若干策略，改善本集團物業銷售及投資物業租金收入，以產生額外的經營現金流入，並加大力度收取銷售所得款項及貿易應收款項，從而繼續在未來十二個月內產生正向的經營現金流量；
- b) 本集團正積極與多個金融機構磋商，以按合理成本取得新貸款及借款。若干金融機構已表示有意向本集團授出新貸款或借款或重續貸款或借款；
- c) 本集團持續監察資本開支，以平衡並釋放現金資源支持營運；

- d) 本集團持續採取行動加強對各種經營開支的成本控制；
- e) 本集團將繼續尋求合適的機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

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

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

如使用持續經營假設並不適當，則必須作出調整，將資產價值撇減至其可收回金額，就可能產生的進一步負債作出撥備，同時將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並無反映於綜合財務報表。

2. 會計政策變動及披露

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

國際財務報告準則第3號 (修訂本)	提述概念框架
國際會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項
國際會計準則第37號 (修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
2018–2020年國際財務報告準則之年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附的說明性實例及國際會計準則第41號作出之修訂

經修訂國際財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號(修訂本)以2018年3月發佈的財務報告概念框架之提述取代先前財務報表編製及列報框架之提述，並未對其規定進行大幅改動。該等修訂亦對國際財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已前瞻性地將該等修訂應用於2022年1月1日或之後發生之業務合併。由於期內發生的業務合併並無產生該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，該等修訂並無對本集團財務狀況和業績造成任何影響。
- (b) 國際會計準則第16號之修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時產生的項目的所得款項。相反，實體於損益中確認出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本。本集團已前瞻性地將該等修訂應用於2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。於令物業、廠房及設備於2021年1月1日或之後可用時概無所生產項目出售，該等修訂並無對本集團財務狀況或業績造成任何影響。
- (c) 國際會計準則第37號之修訂闡明，為了評估一項合約是否屬於國際會計準則第37號規定的虧損性合約，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)和分配給該合約的與履行合約直接相關的其他成本(如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配，以及合約管理和監察成本)。一般成本和行政成本與合約沒有直接關係，不包括在內，惟根據合約明確應收取該等成本則另作別論。本集團已前瞻性地將該等修訂應用於2022年1月1日尚未履行其所有責任的合約，且概無識別出虧損性合約。因此，該等修訂並無對本集團財務狀況或

業績造成任何影響。

(d) 2018–2020年國際財務報告準則之年度改進載列對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附的說明性實例及國際會計準則第41號的修訂。適用於本集團的修訂詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清了在評估新的或經修改的金融負債的條款是否與原金融負債的條款有實質性差異時實體所包含的費用。該等費用只包括借款人和出借人之間支付或收取的費用，包含借款人或出借人代表對方支付或收取的費用。本集團已前瞻性地將該等修訂應用於2022年1月1日或之後修訂或交換之金融負債。由於本集團金融負債於期內概無修訂，該等修訂並無對本集團財務狀況或業績造成任何影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除了國際財務報告準則第16號所附的示例13中關於出租人支付租賃物業裝修費用的說明。此舉消除了採用國際財務報告準則第16號時有關租賃優惠措施處理方面的潛在混淆。

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

截至2021年6月30日止六個月	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	商業物業投 資及經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	合計 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)
持續經營產生的稅前利潤				<u>393,014</u>

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

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

4. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

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

客戶合同收益的分類收益資料

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

5. 財務成本

財務成本分析如下：

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

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

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

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅。截至2022年及2021年6月30日止六個月，由於本集團於香港註冊成立的附屬公司並無於香港產生任何應課稅利潤，因此該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)於本期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。截至2022年及2021年6月止六個月，西藏陸地及西藏恒量享受15%的優惠企業所得稅稅率。

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，增值部分即出售物業所得款項扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)。本集團已根據相關中國稅務法律及法規所載之規定對土地增值稅進行估計、計提撥備並計入稅項。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

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

8. 股息

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

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

由於本集團於期內並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就攤薄對截至2022年及2021年6月30日止六個月呈列的每股基本盈利金額作出調整。

每股基本盈利金額的計算依據如下：

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

10. 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：

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

11. 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：

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

業務回顧

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

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

展望

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

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

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

管理層討論與分析

物業發展

合約銷售

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

截至2022年6月30日止六個月，合約銷售總建築面積（「**建築面積**」）約為1.2百萬平方米，較截至2021年6月30日止六個月約1.5百萬平方米（「**平方米**」）相比，減少約23%。截至2022年6月30日止六個月，合約平均售價（「**平均售價**」）約為每平方米人民幣7,404.9元，而截至2021年6月30日止六個月為每平方米人民幣8,622.3元。

京津冀地區、華中地區、成渝經濟帶及四川省、粵港澳大灣區貢獻的合約銷售分別佔本集團截至2022年6月30日止六個月合約銷售總額的約0.8%、7.1%、80.8%及3.0%。

下表載列截至2022年6月30日止六個月本集團合約銷售額的區域分佈詳情。

	合約銷售的 總建築面積 (平方米)	合約銷售 (人民幣千元)	合約 平均售價 (人民幣/ 平方米)	合約銷售的 百分比 (%)
京津冀地區	9,576.5	66,471.4	6,941.1	0.8%
華中地區	114,037.4	624,427.0	5,475.6	7.1%
成渝經濟帶及四川省	928,265.5	7,119,606.3	7,669.8	80.8%
粵港澳大灣區	32,170.5	261,069.4	8,115.2	3.0%
其他地區 ⁽¹⁾	106,128.8	741,602.9	6,987.8	8.4%
合計	<u>1,190,178.7</u>	<u>8,813,177.0</u>	<u>7,404.9</u>	<u>100.0%</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。

經確認物業銷售收益

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

下表載列所示期間本集團按地理位置劃分的經確認物業銷售收益明細。

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

下表載列所示期間按物業類型劃分的物業銷售收益及平均售價。

	經確認物業 銷售收益 截至下列日期 止六個月		經確認物業 銷售收益佔比 截至下列日期 止六個月		經確認 總建築面積 截至下列日期 止六個月		經確認平均售價 截至下列日期 止六個月	
	2022年 (人民幣 千元)	2021年 (人民幣 千元)	2022年 %	2021年 %	2022年 平方米	2021年 平方米	2022年 人民幣/ 平方米	2021年 人民幣/ 平方米
住宅	5,763,587	3,096,059	90.6%	73.2%	695,314	336,430	8,289	9,203
商業	436,103	944,840	6.9%	22.3%	40,088	74,920	10,879	12,611
停車場	164,210	189,458	2.6%	4.5%	38,869	39,545	4,225	4,791
合計	<u>6,363,900</u>	<u>4,230,357</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>774,271</u>	<u>450,895</u>	<u>8,219</u>	<u>9,382</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2022年6月30日，本集團擁有價值人民幣3,401.8百萬元的已竣工待售物業，較2021年12月31日的人民幣3,792.9百萬元減少10.3%。該減少主要是由於截至2022年6月30日止六個月已竣工物業實現銷售增加。本集團已取得所有已竣工待售物業的建築竣工證書。

開發中物業

開發中物業待完成後出售。開發中物業按開發期間產生的成本(包括土地成本、建築成本、資本化利息及該等物業直接產生的其他成本)與可變現淨值的較低者列賬。於物業竣工時，該等物業會結轉至已竣工待售物業。

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

物業投資

商業物業經營

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

投資物業

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

土地儲備

於2022年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積約為14,982,165平方米。下表載列截至2022年6月30日本集團的物業權益摘要：

序號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益	主要規劃用途	實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
					地盤面積 (平方米)	竣工日期		
本集團開發的物業								
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	成都溪山蘭台	成都	100%	住宅/停車場/附屬設施/其他	34,756	2021年5月	19,454	四川省成都市龍泉驛區柏合鎮華信大道988號

序號	項目名稱	城市	本集團		實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期		
3	成都悅中心	成都	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	27,400	2022年5月	25,031	四川省成都市新都區工業大道東段521號
4	重慶領地觀雲府	重慶	100%	住宅/停車場/附屬設施/其他	40,372	2021年11月	20,521	重慶市巴南區界石組團N分區N23/03號
5	成都錦巷蘭台	成都	55%	住宅/辦公室/商業/停車場/附屬設施/其他	46,473	2019年5月	23,032	四川省成都市郫縣犀浦鎮恒山大道中段金犀庭院1-1
6	成都天府蘭台 (新隆)	成都	98%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	159,963	2022年8月	145,805	四川省成都市新津縣花源鎮柳河村2組、楊柳村2、5、6組
7	成都天府蘭台 (菁陽)	成都	100%	住宅/停車場/附屬設施/其他	38,967	2021年11月	25,221	四川省成都市新津縣花源鎮楊柳村2、3組
8	成都海納時代	成都	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	41,822	2017年2月	14,283	四川省成都市致力路、致興二路
9	成都蘭台府	成都	100%	住宅/停車場/其他	40,897	2020年10月	13,681	四川省成都市郫都區紅光鎮國寧西路1555號
10	成都領地天禦	眉山	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	57,523	2022年3月	186,878	四川省成都市仁壽縣仁壽大道大眾4S店斜對面
11	彭山觀江府	眉山	80%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	71,770	2023年3月	181,180	四川省眉山市彭山區濱江大道

序號	項目名稱	城市	本集團		實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期		
12	攀枝花領地·陽光花城	攀枝花	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	186,791	2022年12月	309,907	四川省攀枝江市花城新區干壩塘片區
13	西昌領地·蘭台府	西昌	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	99,752	2019年5月	21,796	四川省西昌市海河路以南，南山大道以北，西郊鄉瑤山村
14	西昌領地·海月里	西昌	52%	商業/停車場/附屬設施/其他	41,652	2019年5月	1,888	四川省西昌市高枳鄉聯合村、王家村、張林村
15	西昌領地·海凱旋國際公館	西昌	83%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	33,287	2017年1月	2,724	四川省西昌市航天大道東延線五段599號
16	西昌領地·錦繡蘭台	西昌	80%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	62,578	2024年5月	145,825	四川省西昌西部新城，臨中航東路
17	烏魯木齊領地·蘭台府	烏魯木齊	95%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	103,928	2022年6月	135,449	新疆維吾爾自治區烏魯木齊市蘇州路東側準噶爾街616號
18	烏魯木齊領地·天嶼	烏魯木齊	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	115,428	2022年6月	260,339	新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區紅光山路以南
19	庫爾勒領地·蘭台府	庫爾勒	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	63,624	2020年10月	13,966	新疆維吾爾自治區巴州庫爾勒市建設轄區5號小區、西南臨石化大道6號領地凱旋公館

序號	項目名稱	城市	本集團		實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ 地址 (平方米)
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期	
20	庫爾勒領地·凱旋公館	庫爾勒	85%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	87,933	2021年10月	41,007 新疆維吾爾族自治區庫爾勒·石化大道6號(孔雀公園旁)
21	承德蘭台府	承德	40%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	53,279	2020年7月	4,899 河北省承德市雙灤區雙塔山鎮元寶山
22	承德蘭台府·云上&錦園	承德	51%	住宅/商業/附屬設施/其他	62,969	2023年9月	70,868 河北省承德市雙灤區雙塔山鎮大元寶山四財溝B
23	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10月	52,466 河北省承德市雙灤區元寶山
24	吉林凱旋公館	長春	55%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	132,188	2020年5月	6,765 吉林省長春市淨月開發區新城西街
25	滎陽領地天嶼	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
26	商丘領地蘭台府	商丘	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	59,698	2025年12月	193,849 河南省東至振興路、西至規劃商丘市路，南至南京路，北至希望路
27	駐馬店皇家蘭台一期	駐馬店	70%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	182,936	2021年12月	290,234 河南省駐馬店市天中山大道與建設大道交叉口西北側

序號	項目名稱	城市	本集團		實際／預計		土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期		
28	駐馬店皇家蘭台二期	駐馬店	70%	住宅／停車場／附屬設施／其他	70,590	2024年8月	200,882	河南省駐馬店市張台路與建設大道交叉口東北側
29	駐馬店皇家蘭台三期	駐馬店	70%	住宅／停車場／附屬設施／其他	75,863	2025年9月	50,811	河南省駐馬店市李莊路與春柳路交叉口西南側
30	駐馬店皇家蘭台四期	駐馬店	70%	住宅／停車場／附屬設施／其他	168,489	2023年11月	253,504	河南省駐馬店市銅山大道與建設大道交叉口東北角
31	駐馬店皇家蘭台五期	駐馬店	70%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	156,270	2023年9月	181,271	河南省駐馬店市李莊路與春柳路交叉口東南側，張台路與建設大道交叉口西北側
32	荊州領地蘭台府	荊州	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	54,070	2021年9月	20,211	湖北省荊州市荊州區荊北新區楚天路與東橋路交匯處西北側
33	荊州領地鳳鳴蘭台	荊州	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	48,399	2022年8月	11,060	湖北省荊州市荊州區鳳鳴大道66號
34	樂山亞馬遜	樂山	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施	91,900	2014年10月	2,482	四川省樂山市市中區龍游路北段418號、424號

序號	項目名稱	城市	本集團		實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ 地址 (平方米)
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期	
35	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
36	樂山蘭台府	樂山	60%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	88,108	2021年12月	37,353 四川省樂山市市中區青江新區三蘇路和瑞祥路交匯處東側
37	樂山天嶼	樂山	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施	29,796	2020年3月	5,436 四川省樂山市通江片區翰林路與鳳凰路交匯處
38	樂山瀾山	樂山	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	89,630	2021年10月	7,654 四川省樂山市瑞祥路一段881號
39	樂山國際公館	樂山	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	127,204	2019年5月	2,574 四川省樂山市市中區牟子鎮桃園新村
40	遵義蘭台府	遵義	55%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	39,759	2022年11月	130,977 貴州省遵義市匯川區上海路和寧波路交匯處
41	眉山凱旋國際公館	眉山	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	256,303	2020年11月	29,238 四川省眉山市湖濱路與眉州大道交口西南角
42	眉山凱旋廣場	眉山	79%	住宅/商業/停車場/附屬設施	73,976	2015年5月	3,554 四川省眉山市東坡區蘇源路與東坡大道交叉口東北側

序號	項目名稱	城市	本集團		實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期		
43	眉山花嶼二期	眉山	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	9,102	2020年6月	2,497	四川省眉山市蘇源路與崇光街 交叉口東南角
44	眉山凱旋國際公 館二期	眉山	57%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	39,838	2019年7月	6,413	四川省眉山市東坡區江鄉路與 青衣路交叉口東北側
45	眉山蘭台府	眉山	55%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	109,814	2022年12月	171,775	四川省眉山市東坡區阜成路與 雙鳳街交叉口西北角
46	眉山觀江府	眉山	55%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	65,695	2022年4月	170,221	四川省眉山市濱江大道與齊通 路交叉口西南角
47	海豐天嶼	汕尾	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	35,774	2023年8月	78,865	廣東省汕尾市海豐縣生態科技 城KJC-B07地塊
48	惠州蘭台府	惠州	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	83,840	2023年3月	163,747	廣東省惠州市惠城區北站新城 金泉路西
49	佛山海納瓏庭	佛山	51%	住宅/商業/停車場/其他	36,943	2017年8月	2,883	廣東省佛山市禪城區南北大涌 東側、輕工路北側
50	佛山海納君庭	佛山	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	20,536	2017年4月	656	廣東省南海區大瀝針瀝西廣雲 禪炭十字路地段

序號	項目名稱	城市	本集團		實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ 地址 (平方米)
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期	
51	佛山海納公館	佛山	51%	住宅/商業/停車場/其他	46,812	2014年12月	1,362 廣東省佛山市南海區里水大道中5號
52	佛山海納豪庭	佛山	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	37,276	2016年1月	3,641 廣東省佛山市南海區里水鎮里水大道中139號
53	佛山海納豪苑	佛山	51%	住宅/商業/停車場/其他	21,192	2017年3月	49 廣東省佛山市南海區里水鎮甘蕉村建星村民小組地段
54	綿陽天嶼	綿陽	65%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	26,140	2020年3月	5,252 四川省綿陽市城南新區紅橋路2號
55	綿陽蘭台府	綿陽	62%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	56,060	2020年8月	16,278 四川省綿陽市綿陽市遊仙區三星路94號
56	南充蘭台府	南充	100%	住宅/停車場/附屬設施/其他	59,774	2022年4月	145,453 四川省南充市順慶區茂源南路118號
57	南充天嶼	南充	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	25,053	2020年11月	17,437 四川省南充市順慶區金魚嶺路561號
58	雅安雲璟	雅安	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施	30,184	2020年11月	16,026 四川省雅安市雨城區大興鎮
59	雅安觀江府	雅安	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施	39,149	2020年11月	21,447 四川省雅安市雨城區大興鎮前進村

序號	項目名稱	城市	本集團		實際／預計		土地儲備 ⁽¹⁾ 地址 (平方米)
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期	
60	雅安天嶼	雅安	53%	住宅／商業／停車場／附屬設施	18,253	2019年9月	8,497 四川省雅安市雨城區雅州大道
61	雅安蘭台府	雅安	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施	43,790	2021年2月	23,301 四川省雅安市雨城區安康路6號
62	雅安蘭台府3期	雅安	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	53,520	2021年9月	35,986 四川省雅安市雨城區大興區2-12塊地
63	綿陽觀江府	綿陽	100%	住宅／商業／停車場／其他	144,705	2025年8月	424,293 四川省綿陽市高新區凝祥寺居委會菩提寺村
64	綿陽領地東原閱城	綿陽	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	116,755	2023年6月	332,597 四川省綿陽市涪城區青義鎮燈塔社區C宗
65	雅安悅江庭	雅安	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	16,674	2021年10月	34,257 四川省雅安市雨城區大興片區
66	西昌天嶼	西昌	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	26,935	2022年11月	112,331 四川省西昌市城東川興，臨環海路一段
67	凱里領地天御	凱里	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	251,148	2025年5月	907,840 四川省雅安市雨城區大興片區
68	成都新都悅府	成都	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	310,866	2024年11月	582,496 四川省成都市新都區學院東段600號

序號	項目名稱	城市	本集團		實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期		
69	瀘州蘭台府	瀘州	54%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	52,767	2022年11月	180,443	四川省瀘州市沙灣片區長江小學東側
70	成都天府康城(都能)	成都	91%	住宅/商業/停車場/附屬設施	90,121	2025年3月	230,170	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
71	成都天府康城(聖域)	成都	100%	商業/停車場/附屬設施/其他	60,638	2028年6月	271,425	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
72	成都天府康城(源地)	成都	91%	住宅/商業/停車場/附屬設施	85,773	2022年9月	356,594	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
73	烏魯木齊錦尚蘭台	烏魯木齊	60%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	27,059	2022年10月	69,802	烏魯木齊市高新區鯉魚山路以東
74	烏魯木齊天境雲著	烏魯木齊	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	30,178	2022年12月	108,083	烏魯木齊市長春中路主幹道
75	宜賓觀江府	宜賓	55%	住宅/商業/停車場/附屬設施	132,479	2025年1月	445,301	宜賓市臨港經濟技術開發區
76	南充金為領地悅城	南充	45%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	90,142	2024年8月	289,099	南充市順慶區北部新城金融大道東側地塊二
77	廣元領地城	廣元	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施	290,480	2024年12月	600,536	位於廣元市利州區雪峰辦事處黑石坡森林公園中央康養大道東側、樵哥路北側

序號	項目名稱	城市	本集團		實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期		
78	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
79	成都領地觀江府	都江堰	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	78,475	2022年11月	193,923	四川省都江堰市上善東路以東，拜水東路以北
80	遂寧桃李郡	遂寧	34%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	30,808	2023年3月	124,436	四川省遂寧經開區遂州北路東側、宏橋東街北側
81	西昌領地觀園	西昌	70%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	90,531	2023年2月	122,283	四川省西昌市中心城區城東南片區
82	漯河禮尚蘭台	漯河	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	109,724	2024年7月	336,507	河南省漯河市禮河南側，沙澧產業集聚區北側，高鐵橋西側
83	會理學府壹號	會理	32%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	33,459	2022年11月	131,083	四川省會理第一中學營頂小區
84	張家界新松領地·機器人歡樂城	張家界	35%	住宅/商業/停車場/附屬設施	77,783	2022年12月	278,740	張家界市永定區官黎坪辦事處，東臨迎賓路，南至靛達廣場，北鄰濱河路，西臨華天一期
85	成都天府領地城	成都	50%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	271,501	2023年9月	766,198	四川省成都市天府國際生物城（雙流區生物城中路二段18號）

序號	項目名稱	城市	本集團		實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ 地址 (平方米)
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期	
86	成都領地合興麗府蘭台	彭州	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	64,309	2023年5月	88,956 四川省彭州市致和鎮清洋村
87	成都湖光合悅	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
88	樂山碧桂園領地·棠樾蘭台	樂山	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施	56,197	2023年7月	187,354 四川省樂山市中心城區檀木南街南側
89	雅安翡翠公園	雅安	50%	住宅/商業/停車場/附屬設施	35,652	2023年3月	168,229 四川省雅安市雨城區大興鎮
90	綿陽領地城	綿陽	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施	532,682	2030年1月	1,452,493 四川省綿陽市涪城區龍門鎮
91	樂山瀾山悅	樂山	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施	25,560	2023年9月	76,077 四川省樂山清江片區長青路北側，瑞祥路西側
92	眉山領地江月蘭台	眉山	55%	住宅/辦公室/商業/停車場/附屬設施/其他	60,201	2024年9月	190,180 四川省眉山市東臨東坡第五幼兒園、文安東路；南鄰齊通路；西臨儲備土地；北鄰科工園二路
93	眉山領地樾園	眉山	55%	住宅/辦公室/商業/停車場/附屬設施/其他	54,667	2024年9月	158,292 四川省北部新城板塊，臨蘇提公園

序號	項目名稱	城市	本集團		實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期		
94	武漢領地銀保城	武漢	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施	22,131	2024年12月	110,233	武漢市芳草路
95	綿陽樾園	綿陽	100%	住宅/商業/停車場/附屬設施	36,411	2024年6月	108,766	四川省綿陽市科創園區
96	彭州錦秀天宸	成都	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施	23,217	2023年9月	64,877	彭州市天彭街道濱河北路東側、牡丹大道北段北側
97	成都悅音台	成都	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	35,238	2024年9月	159,447	新都鎮肖林村
小計							<u>14,208,189</u>	

本公司合營企業及聯營公司開發的物業

1	樂山峨眉·觀頂	樂山	61%	住宅/停車場/其他	50,302	2021年1月	18,898	四川省峨眉山市峨秀湖北側
2	徐州東辰華府	徐州	47%	商業/附屬設施	31,251	2022年1月	—	江蘇省徐州市經濟開發區大黃山鎮陽光路老戶山以北領地融創宸公館
3	徐州鳳鳴桃源風雅頌	徐州	47%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	141,979	2022年9月	85,225	江蘇省徐州市南地塊位於：賈汪區泰和南路，鳳鳴路西側，山水大道北。北地塊位於：賈汪區泰和路北側，福鴻路南側，鳳鳴路西側。

序號	項目名稱	城市	本集團		實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ 地址 (平方米)
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期	
4	徐州鳳鳴桃源	徐州	47%	住宅/商業/停車場/附屬設施	234,196	2021年6月	23,056 江蘇省徐州市賈汪區賈汴路南側、閻村排洪溝西側、鳳鳴東路
5	張家口垣郡滿庭芳園	張家口	34%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	170,592	2026年12月	90,459 河北省張家口市宣化區沙嶺子鎮
6	樂山青江蘭台	樂山	40%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	50,000	2020年12月	6,031 四川省樂山市市中區太白路1065號、市中區瑞哈路533號
7	雅安天瀾	雅安	51%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	15,530	2020年5月	5,708 四川省雅安市雨城區城後路
8	雅安天麓灣	雅安	34%	住宅/商業/停車場/附屬設施	70,140	2021年12月	55,167 四川省雅安市雨城區大興鎮
9	深圳天嶼花園	深圳	50%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	20,652	2023年9月	66,746 深圳市龍華區觀瀾街道平安路與樟桂路交匯處西北側
10	樂山恆邦雙林環球中心	樂山	48%	住宅/商業/停車場/附屬設施	31,632	2021年6月	25,896 四川省樂山市中區鳳凰路與柏楊路交接處
11	江油時代之光	江油	35%	住宅/辦公室/商業/停車場/附屬設施	94,359	2022年11月	116,475 四川省綿陽市江油市李白大道

序號	項目名稱	城市	本集團		實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	竣工日期		
12	西昌南山府	西昌	6%	住宅/商業/停車場/附屬設施	66,322	2024年1月	10,571	四川省西昌市西郊鄉張家屯村
13	峨眉·蓮花湖	樂山	40%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	247,377	2025年11月	167,830	四川省峨眉山市勝利鎮十里村、桂花橋鎮彭桂村
14	南通龍騰華府	南通	3%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	125,950	2024年11月	8,268	江蘇省南通市龍騰路東星湖大道北
15	南充天鏡一區	南充	33%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	51,155	2023年10月	48,703	四川省南充順慶區燕兒窩片區
16	南充天鏡二區	南充	33%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	45,567	2024年2月	35,730	四川省南充市順慶區燕兒窩片區編號2021-b-9
17	西昌悅邛海	西昌	6%	住宅/停車場/附屬設施	65,968	2022年6月	10,464	四川省西昌市航天大道東延線建昌水鎮旁
18	西昌蘭台府·青沅	西昌	6%	住宅/商業/停車場/附屬設施/其他	16,896	2019年10月	101	四川省西昌市高視鄉陳所村
	小計						<u>773,976</u>	
	合計						<u><u>14,982,165</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。就非全資控股的項目而言，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。

財務回顧

收益

截至2022年6月30日止六個月，本集團的收益來自四個業務領域，即(i)物業銷售；(ii)商業物業經營；(iii)酒店經營；及(iv)項目管理。

本集團的收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣4,311.9百萬元增加49%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣6,442.2百萬元，主要由於物業銷售收益增加。下表載列所示期間本集團按業務綫劃分的總收益明細：

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

物業銷售

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

商業物業經營

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

酒店經營

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

項目管理

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

銷售成本

本集團的銷售成本主要指在物業開發活動以及商業物業、酒店和項目管理業務直接產生的成本。物業開發銷售成本的主要組成部分包括已售物業的成本，包括直接建築成本、土地購置成本和建設期間用於物業開發目的的相關借款的資本化利息成本。

本集團銷售成本由截至2021年6月30日止六個月約人民幣3,436.6百萬元增加57.5%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣5,413.5百萬元，主要由於竣工交付的項目和建築面積增加。

毛利及毛利率

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

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

其他收入

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

本集團其他收入由截至2021年6月30日止六個月約人民幣82.1百萬元減少50.1%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣40.9百萬元，主要由於(1)銀行利息收入減少；及(2)2022年上半年出售投資性物業收入減少。

銷售及推廣開支

本集團的銷售及推廣開支主要包括本集團預售物業所產生的廣告及營銷費(包括本集團支付予第三方銷售代理的佣金)，以及就租賃本集團營運及管理的商業物業所產生的廣告及營銷費。

本集團銷售及推廣開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣240.4百萬元增加39.2%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣334.6百萬元，主要由於第三方銷售代理貢獻的收益增加導致佣金增加。

行政開支

本集團的行政開支主要包括管理層及行政人員成本。

本集團行政開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣279.7百萬元減少21.7%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣218.9百萬元，主要由於本公司員工數量由2021年6月30日的1,401人減少至2022年6月30日的895人。

投資物業公允價值收益／虧損

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

本集團截至2022年6月30日止六個月之投資物業公允價值虧損約為人民幣75.3百萬元，而截至2021年6月30日止六個月之投資物業公允價值收益約為人民幣20.9百萬元。該變動主要是由於2022年上半年新冠病毒疫情的反覆爆發以及整體經濟形勢的負面影響。

財務成本

本集團的融資成本主要指本集團的銀行及其他借款的利息開支與合同負債重大融資部分的利息。合同負債重大融資部分的利息與本集團自客戶收取的預售按金有關，再減與開發中物業有關的資本化利息。

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

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

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

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

所得稅開支

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

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

截至2022年6月30日止六個月的利潤

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

流動資金、財務及資本資源

物業開發需要投入大量資金用於收購土地及物業建造，可能需時多月或多年方可產生正現金流量。截至2022年6月30日，本集團主要以本集團經營所得現金及銀行借款和信託及其他融資撥付發展。

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

現金狀況

於2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣4,503.4百萬元(2021年12月31日：人民幣5,223.8百萬元)，已抵押存款約為人民幣117.8百萬元(2021年12月31日：人民幣147.2百萬元)以及受限制現金約為人民幣722.9百萬元(2021年12月31日：人民幣778.6百萬元)。

債務

於2022年6月30日，本集團債務總額(包括計息銀行及其他借款和租賃負債)約為人民幣10,296.6百萬元(2021年12月31日：約人民幣11,974.9百萬元)，其中人民幣7,747.5百萬元按固定利率記賬。

下表載列所示日期本集團債務的組成部分：

	於2022年 6月30日 (人民幣 千元)	於2021年 12月31日 (人民幣 千元)
非即期		
銀行貸款—有抵押	3,729,371	5,454,927
銀行貸款—無抵押	—	—
其他貸款—有抵押	2,924,562	2,120,255
其他貸款—無抵押	—	209,990
租賃負債非即期部分	15,116	3,517
即期		
銀行貸款—有抵押	—	—
其他貸款—有抵押	—	—
其他貸款(證券)—無抵押	823,690	950,991
租賃負債即期部分	6,122	2,703
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	2,398,717	2,083,953
長期其他貸款的即期部分—有抵押	399,061	1148,529
債務總額	10,296,639	11,974,865

附註：

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

下表載列所示日期銀行及其他借款到期情況：

	於2022年 6月30日 (人民幣 千元)	於2021年 12月31日 (人民幣 千元)
銀行及其他借款：		
一年內或按要求	2,797,778	3,232,482
第二年	3,889,444	3,924,755
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,149,723	2,173,379
超過五年	1,614,766	1,687,038
合計	<u>9,451,711</u>	<u>11,017,654</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2022年6月30日之淨資本負債比率約為0.5倍(2021年12月31日：約0.6倍)。於2022年6月30日之淨資本負債比率減少主要由於採取有效措施使本集團的資本結構得到加強。

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

外匯風險

本集團主要在中國經營業務，絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而上市所得款項淨額將以港元計值。於2022年6月30日，本集團在銀行和手頭的現金分別以港元、澳元和美元計值，價值為人民幣0.04百萬元、人民幣0.004百萬元和人民幣13.5百萬元，該金額受匯率波動影響。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並努力維持本集團現金的價值。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

資產抵押

於2022年6月30日，本集團若干銀行及其他借款以賬面值約為人民幣19,230.5百萬元(2021年12月31日：約人民幣20,564.7百萬元)之資產作抵押，其中包括：(i)物業、廠房及設備；(ii)土地使用權；(iii)投資物業；(iv)開發中物業；及(v)已竣工待售物業。

或然負債

本集團就銀行提供予本集團客戶之按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)向客戶轉移相關房地產所有權證後，或(ii)客戶結清按揭貸款後。倘買家拖欠按揭貸款，本集團通常需要償付按揭貸款以回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款金額超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對其客戶進行獨立信用核證，但會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

下表載列所示日期本集團的擔保總額：

	於2022年 6月30日 (人民幣 千元)	於2021年 12月31日 (人民幣 千元)
就授予本集團物業購買人的貸款向銀行作出之擔保	12,489,872	17,686,613
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出之擔保 ⁽¹⁾	75,500	978,468
合計	<u>12,565,372</u>	<u>18,665,081</u>

承擔

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

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2022年6月30日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

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

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2022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2022年6月30日，本集團擁有1,154名僱員(2021年6月30日：1,473名僱員)。截至2022年6月30日止六個月，本集團經確認為開支的員工成本為人民幣210.45百萬元(2021年6月30日：人民幣322.97百萬元)。

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

根據中國法規的要求，本集團為中國僱員的強制性社會保障基金供款，以提供養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險和住房公積金。本集團於中國營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。倘僱員在可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃，沒收供款之金額可用於扣減本集團應付未來供款。

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

結算日後事項

本集團自2022年6月30日至本公告日期期間並無發生重大事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2022年6月13日，本公司開始提出要約，根據日期為2022年6月13日的交換要約備忘錄所載的條款及條件，交換未償還的2022年到期12.0%優先票據(股份代號：40739) (**「2022年6月票據」**)最少110,457,000美元(或90%) (**「交換要約」**)。

於2022年6月24日，交換要約的所有先決條件已達成且交換要約已完成。根據交換要約的條款及條件，本金額合共119,430,000美元的2022年6月票據已有效提交作交換並獲本公司接納。作為有效提交及接納2022年6月票據的交換，本公司已根據交換要約發行119,430,000美元新票據 (**「新票據」**)。新票據自2022年6月24日(包括該日)起按年利率12.0%計息，於2022年12月24日及2023年6月23日支付。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2022年6月13日、2022年6月20日、2022年6月23日、2022年6月24日及2022年6月30日的公告。

除上文所披露者外，截至2022年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

中期股息

董事會並不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息。

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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄14《企業管治守則》(「企業管治守則」)第二部分所述的原則及守則條文。除企業管治守則之守則條文第C.2.1條外，本公司已經遵守企業管治守則所載的守則條文。根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁的職權應有區分，不得由一人同時兼任。劉玉輝先生為本公司董事長兼首席執行官。由於劉玉輝先生為本集團的創辦人，自1999年起一直經營及管理本集團，故董事會相信劉玉輝先生兼任兩個職位，有助有效管理及業務發展，對本集團最為有利。因此，董事認為，在此情況下偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條乃屬適當。

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

董事會認為本公司於截至2022年6月30日止六個月已採納、應用及遵守企業管治守則所載所有守則條文，惟企業管治守則守則條文第C.2.1條除外。

遵守證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄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，彼等均確認，其於截至2022年6月30日止六個月均已遵守標準守則所載之規定準則。

截至2022年6月30日止六個月，就本公司所知，並無任何董事或有關僱員未遵守標準守則的任何事宜。

審核委員會審核本公告

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2022年6月30日止六個月之未經審核中期業績。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。審核委員會已就本集團截至2022年6月30日止六個月之中期業績與本公司管理層達成協議。

刊發中期業績及中期報告

本中期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2022年6月30日止六個月的中期報告載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候寄發予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8月31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。