



LEADING HOLDINGS GROUP LIMITED

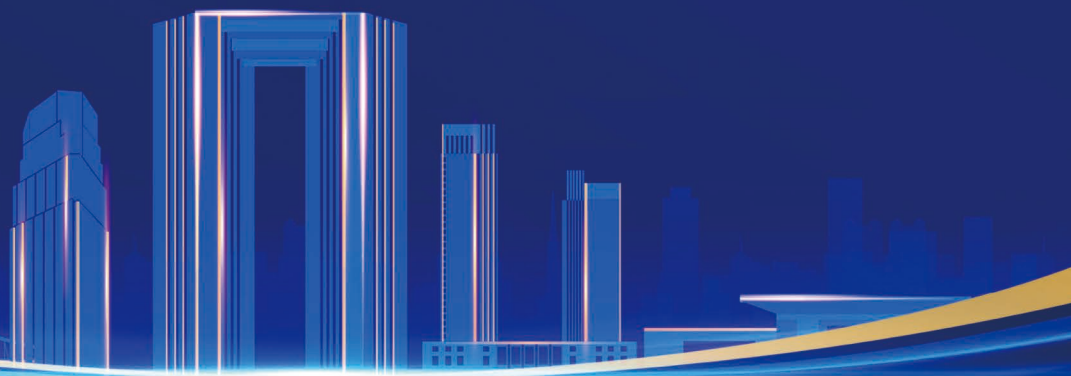
領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6999

2023

中 期 報 告



目錄

公司資料	2
釋義及定義	4
管理層討論與分析	8
企業管治及其他資料	32
中期簡明綜合損益表	38
中期簡明綜合全面收益表	39
中期簡明綜合財務狀況表	40
中期簡明綜合權益變動表	42
中期簡明綜合現金流量表	43
中期簡明綜合財務資料附註	46



董事會

執行董事

劉玉輝先生(董事長)

羅昌林先生

侯小萍女士(於2023年7月5日辭任)

獨立非執行董事

金旭女士

梁運星女士

方敏先生

聯席公司秘書

羅昌林先生

鄧景賢女士

法定代表

劉玉輝先生

鄧景賢女士

審核委員會

梁運星女士(主席)

金旭女士

方敏先生

薪酬委員會

金旭女士(主席)

劉玉輝先生

梁運星女士

提名委員會

劉玉輝先生(主席)

金旭女士

梁運星女士

香港主要營業地點

香港九龍

觀塘道348號

宏利廣場5樓

中國總部及主要營業地點

中國

四川省成都市

高新區

天府二街151號

領地環球金融中心

A座46層

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716號舖

公司資料

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

香港法律之法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行
成都桐梓林支行
中國農業銀行
成都紫荊支行

股份代號

06999

公司網站

www.leading-group.com

除非文義另有所指，下列詞語及詞彙於本報告內具以下涵義。

「一致行動契據」	指	最終控股股東於2020年2月18日訂立的一致行動契據，詳情載於招股章程中「與控股股東的關係 — 一致行動契據」章節
「平均售價」	指	平均銷售價格
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	領地控股集團有限公司(前稱領地中國控股有限公司)，一間於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6999)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義，且除文義另有所指外，指Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng、Shan Yuan、劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士，而一名控股股東應指上述任何一人
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載《企業管治守則》
「董事」	指	本公司董事
「Fan Tai」	指	Fan Tai Investment Holding Limited，於2019年8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為控股股東之一
「Fu Sheng」	指	Fu Sheng Capital Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由龍一勤女士全資擁有，為控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋義及定義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「Jin Sha Jiang」	指	Jin Sha Jiang Holding Limited，於2019年6月5日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為控股股東之一
「領地集團」	指	領地集團有限公司(於註冊成立時前稱為眉山地區寶馬房地產開發有限公司)，於1999年4月19日於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Lian Rong」	指	Lian Rong Capital Limited，於2019年8月29日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為控股股東之一
「量源企業管理」	指	量源企業管理有限公司(前稱量源資產管理有限公司)，於2011年8月12日於中國成立之有限公司，由劉松發先生、劉策先生及劉浩威先生分別擁有33.34%、33.33%及33.33%股權
「Ling Yue」	指	Ling Yue Capital Holding Limited，於2019年8月29日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為控股股東之一
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「上市」	指	股份於主板上市
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「劉策先生」	指	最終控股股東之一劉策先生(前稱劉歡)，為侯三利女士的兒子
「劉浩威先生」	指	本集團副總裁兼最終控股股東之一劉浩威先生，為王濤女士的兒子
「劉山先生」	指	劉山先生(前稱劉玉賢)，為王濤女士的配偶
「劉玉輝先生」	指	本公司董事長、執行董事、首席執行官及最終控股股東之一劉玉輝先生，為龍一勤女士的配偶

「劉玉奇先生」	指	劉玉奇先生，為侯三利女士的配偶
「侯三利女士」	指	最終控股股東之一侯三利女士，為劉策先生的母親
「龍一勤女士」	指	最終控股股東之一龍一勤女士，為劉玉輝先生的配偶
「王濤女士」	指	最終控股股東之一王濤女士，為劉浩威先生的母親
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月26日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「融量集團」	指	融量集團有限公司(前稱成都首信投資有限公司)，於2006年5月10日在中國成立的有限公司，由劉浩威先生、劉玉輝先生、劉策先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士分別擁有約33.17%、33.16%、33.16%、0.17%、0.17%及0.17%股權
「San Jiang Yuan」	指	San Jiang Yuan Investment Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由王濤女士全資擁有，為控股股東之一
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「Shan Yuan」	指	Shan Yuan Holdings Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由侯三利女士全資擁有，為控股股東之一
「購股權計劃」	指	本公司於2020年11月16日有條件採納的購股權計劃，其主要條款及條件於招股章程附錄五之「法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」章節中概述
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，將以港元買賣並於聯交所主板上市

釋義及定義

「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「最終控股股東」	指	劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士
「Yuan Di」	指	Yuan Di Capital Limited，於2019年8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為控股股東之一
「Yue Lai」	指	Yue Lai Investment Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為控股股東之一
「%」	指	百分比

回顧與展望

中國疫情放開剛過半年，經濟迴圈和居民收入、消費等已出現積極好轉，2023年上半年GDP增長5.5%，房地產市場總體呈現企穩態勢。本集團堅持「以客戶為導向，保品質、保交付」。2023年上半年集團經營整體平穩，堅定保障工程品質；通過優化交付服務品質、不斷提高客戶滿意度，實現準時交付，2023年上半年交付逾萬戶。

本集團面對不穩定、不確定的行業環境，市場短期信心仍需重建，本集團敢於攻堅克難的堅守職業品質，擁有定力和信念精進能力解決實際問題。本集團上下同心協力提升團隊建設能力，共同面對、迎而而上2023年下半年征程！

物業發展

合約銷售

截至2023年6月30日止六個月，本集團的合約銷售金額達到人民幣5,968.2百萬元，較2022年同期同比下降32.3%。

截至2023年6月30日止六個月，合約銷售總建築面積約為0.8百萬平方米，較截至2022年6月30日止六個月約1.2百萬平方米相比，減少約31.8%。截至2023年6月30日止六個月，合約平均售價約為每平方米人民幣7,352.3元，而截至2022年6月30日止六個月為每平方米人民幣7,404.9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2023年6月30日止六個月合約銷售總額的約0.8%、2.8%、80.9%及2.8%。

管理層討論與分析

下表載列截至2023年6月30日止六個月本集團合約銷售額的區域分佈詳情。

	合約銷售的 總建築面積 (平方米)	合約銷售 (人民幣 千元)	合約 平均售價 (人民幣/ 平方米)	合約銷售的 百分比 (%)
京津冀地區	7,868.9	50,157.7	6,374.2	0.8%
華中地區	32,763.6	168,428.9	5,140.7	2.8%
成渝經濟帶及四川省	665,611.8	4,827,522.4	7,252.8	80.9%
粵港澳大灣區大灣區	18,320.7	167,217.6	9,127.2	2.8%
其他地區 ⁽¹⁾	87,193.1	754,940.0	8,658.3	12.7%
合計	811,758.1	5,968,266.6	7,352.3	100.0%

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，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2022年6月30日止六個月約人民幣6,363.9百萬元增加8.9%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣6,932.9百萬元，佔本集團總收益的98.7%。本集團的經確認物業銷售平均售價由截至2022年6月30日止六個月約為每平方米人民幣8,219元減少至截至2023年6月30日止六個月約為每平方米人民幣7,427元。主要由於行業下行。本公司已採取降價促銷的措施提振銷售，保證現金流。

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		經確認物業銷售 收益佔比		已確認總建築面積		經確認平均售價	
	截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月	
	2023年 (人民幣 千元)	2022年 (人民幣 千元)	2023年 %	2022年 %	2023年 平方米	2022年 平方米	2023年 人民幣/ 平方米	2022年 人民幣/ 平方米
京津冀地區	16,097	248,511	0.2%	3.9%	2,354	34,717	6,839	7,158
華中地區	377,093	455,786	5.4%	7.2%	68,818	66,932	5,480	6,810
成渝經濟帶及四川省	5,386,624	5,082,132	77.7%	79.9%	725,879	594,131	7,421	8,554
粵港澳大灣區大灣區	257,583	59,628	3.7%	0.9%	28,586	6,689	9,011	8,914
其他地區	895,528	517,843	13.0%	8.1%	107,882	71,802	8,301	7,212
合計	6,932,925	6,363,900	100.0%	100.0%	933,519	774,271	7,427	8,219

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		經確認物業銷售 收益佔比		已確認總建築面積		經確認平均售價	
	截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月	
	2023年 (人民幣 千元)	2022年 (人民幣 千元)	2023年 %	2022年 %	2023年 平方米	2022年 平方米	2023年 人民幣/ 平方米	2022年 人民幣/ 平方米
住宅	6,553,622	5,763,587	94.5%	90.6%	864,240	695,314	7,583	8,289
商業	272,656	436,103	3.9%	6.9%	25,743	40,088	10,592	10,879
停車場	106,647	164,210	1.6%	2.5%	43,536	38,869	2,450	4,225
合計	6,932,925	6,363,900	100.0%	100.0%	933,519	774,271	7,427	8,219

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，按成本與可變現淨額的較低者列賬。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2023年6月30日，本集團擁有價值人民幣7,352.1百萬元的已竣工待售物業，較2022年12月31日的人民幣5,424.9百萬元增長35.5%。該增長主要由於截至2023年6月30日止六個月銷售減少所致。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）與可變現淨額的較低者列賬。於物業竣工時，該等物業會結轉至已竣工待售物業。

於2023年6月30日，本集團擁有價值人民幣26,991.6百萬元的開發中物業，較2022年12月31日的人民幣30,958.6百萬元下降12.8%。該下降主要由於本集團在2023年開發的項目數量減少。

物業投資

商業物業經營

截至2023年6月30日止六個月，本集團商業物業經營收益約為人民幣56.0百萬元，較截至2022年6月30日止六個月本集團商業物業經營收益約為人民幣55.9百萬元，保持穩定。

投資物業

於2023年6月30日，本集團擁有8個投資物業，可租賃總建築面積約為292,552.58平方米。在本集團此類投資物業組合中，總建築面積約為212,893.13平方米的投資物業已開始租賃。

土地儲備

於2023年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積約為12,349,837平方米。下表載列於2023年6月30日本集團的物業權益摘要：

編號	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
本集團開發的物業								
1	成都一品中心	成都	100%	商業/停車場/其他	20,534	2026年12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	14,677	四川省成都市龍泉驛區柏合鎮華信大道988 號
3	成都悅中心	成都	100%	住宅/商業/ 停車場/附屬設施/ 其他	27,400	2022年5月	14,288	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	18,254	重慶市巴南區界石組團N分區N23/03號
5	樂山青江蘭台	樂山	100%	住宅/商業/ 停車場/ 附屬設施/其他	50,000	2020年12月	13,122	四川省樂山市市中區太白路1065號、市中 區瑞隆路533號
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12月	56,093	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	22,632	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

管理層討論與分析

編號	項目名稱	城市	本集團		實際/		土地	
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	預計竣工日期	儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
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	2023年9月	132,516	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	124,512	四川省眉山市彭山區濱江大道
12	攀枝花領地 陽光花城	攀枝花	100%	住宅/商業/ 停車場/ 附屬設施/其他	186,791	2024年11月	235,269	四川省攀枝花市花城新區干壩塘片區
13	西昌領地 蘭台府	西昌	51%	住宅/商業/ 停車場/ 附屬設施/其他	99,752	2019年5月	3,157	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•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	917	四川省西昌市航天大道東延線五段599號
15	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	116,876	四川省西昌西部新城，臨中航東路
16	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
17	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	256,986	新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區紅光山路以南
18	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	5,376	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
19	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	28,595	新疆維吾爾自治區庫爾勒·石化大道6號(孔雀公園旁)

編號	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
20	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	1,856	河北省承德市雙灤區雙塔山鎮元寶山
21	承德蘭台府• 法上&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
22	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	2023年4月	52,466	河北省承德市雙灤區元寶山
23	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	125	吉林省長春市淨月開發區新城西街
24	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	43,791	河南省鄭州市滎陽市京城路與工業東路交 叉口西北側
25	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	136,578	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
26	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	153,022	河南省駐馬店市天中山大道與建設大道交 叉口西北側
27	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
28	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
29	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

管理層討論與分析

編號	項目名稱	城市	本集團		實際/		土地	
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	預計竣工日期	儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
30	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
31	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	14,580	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
32	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7月	11,834	湖北省荊州市荊州區鳳鳴大道66號
33	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	1,389	四川省樂山市沐川縣沐源路1589號
34	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	19,008	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
35	樂山天禦	樂山	51%	住宅/商業/ 停車場/附屬設施	29,796	2020年3月	405	四川省樂山市通江片區翰林路與鳳凰路交 匯處
36	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
37	樂山國際公館	樂山	99%	住宅/商業/ 停車場/ 附屬設施/其他	127,204	2019年5月	1,196	四川省樂山市市中區牟子鎮桃園新村
38	遵義蘭台府	遵義	55%	住宅/商業/ 停車場/ 附屬設施/其他	39,759	2023年1月	42,540	貴州省遵義市匯川區上海路和寧波路交匯 處
39	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	25,533	四川省眉山市湖濱路與眉州大道交口西南 角

編號	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
40	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	90	四川省眉山市東坡區蘇源路與東坡大道交 叉口東北側
41	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	1,674	四川省眉山市蘇源路與崇光街交叉口東南 角
42	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	183	四川省眉山市東坡區江鄉路與青衣街交叉 口東北側
43	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8月	51,171	四川省眉山市東坡區阜成路與雙鳳街交叉 口西北角
44	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	22,315	四川省眉山市濱江大道與齊通路交叉口西 南角
45	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	75,450	廣東省汕尾市海豐縣生態科技城KJC-B07 地塊
46	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	84,773	廣東省惠州市惠城區北站新城金泉路西
47	佛山海納瓏庭	佛山	51%	住宅/商業/ 停車場/其他	36,943	2017年8月	434	廣東省佛山市禪城區南北大湧東側、輕工 路北側
48	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	75	廣東省南海區大瀝針瀝西廣雲禪炭十字路 地段
49	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	100	廣東省佛山市南海區裡水鎮裡水大道中139 號

管理層討論與分析

編號	項目名稱	城市	本集團		實際/		土地	
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	預計竣工日期	儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
50	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	5,121	四川省綿陽市城南新區紅橋路2號
51	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	10,811	四川省綿陽市遊仙區三星路94號
52	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	68,821	四川省南充市順慶區茂源南路118號
53	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	15,086	四川省南充市順慶區金魚嶺路561號
54	雅安雲璟	雅安	100%	住宅/商業/ 停車場/附屬設施	30,184	2020年11月	10,453	四川省雅安市雨城區大興鎮
55	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	16,282	四川省雅安市雨城區大興鎮前進村
56	雅安天嶼	雅安	53%	住宅/商業/ 停車場/附屬設施	18,253	2019年9月	8,276	四川省雅安市雨城區雅州大道
57	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	21,911	四川省雅安市雨城區安康路6號
58	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	27,965	四川省雅安市雨城區大興區2-12塊地
59	綿陽觀江府	綿陽	100%	住宅/商業/ 停車場/其他	134,016	2025年8月	423,482	四川省綿陽市高新區凝祥寺居委會菩提寺村
60	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	212,369	四川省綿陽市涪城區青義鎮燈塔社區C宗
61	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	13,337	四川省雅安市雨城區大興片區

編號	項目名稱	城市	本集團		實際／		土地	
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	預計竣工日期	儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
62	西昌天嶼	西昌	100%	住宅／商業／ 停車場／ 附屬設施／其他	26,935	2023年1月	14,834	四川省西昌市城東川興·臨環海路一段
63	凱裡領地天禦	凱裡	100%	住宅／商業／ 停車場／ 附屬設施／其他	251,148	2025年5月	784,752	四川省雅安市雨城區大興片區
64	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	393,882	四川省成都市新都區學院東段600號
65	瀘州蘭台府	瀘州	54%	住宅／商業／ 停車場／ 附屬設施／其他	52,767	2023年2月	72,755	四川省瀘州市沙灣片區長江小學東側
66	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
67	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
68	成都天府康城(源地)	成都	91%	住宅／商業／ 停車場／附屬設施	85,773	2023年11月	345,753	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
69	烏魯木齊錦尚蘭台公館	烏魯木齊	60%	住宅／商業／ 停車場／ 附屬設施／其他	27,059	2023年8月	69,802	烏魯木齊市高新區鯉魚山路以東
70	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8月	108,083	烏魯木齊市長春中路主幹道
71	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	434,985	宜賓市臨港經濟技術開發區
72	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	217,548	南充市順慶區北部新城金融大道東側 地塊二

管理層討論與分析

編號	項目名稱	城市	本集團		實際/		土地	
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	預計竣工日期	儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
73	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	585,499	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
74	攀枝花如 享花城	攀枝花	51%	商業/停車場/ 附屬設施	10,562	2023年3月	32,112	攀枝花市花城新區干壩塘片區
75	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	2024年4月	154,952	四川省都江堰市上善東路以東、拜水東路以北
76	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
77	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
78	漯河醴尚蘭台	漯河	51%	住宅/商業/ 停車場/ 附屬設施/其他	109,724	2024年7月	336,507	河南省漯河市澧河南側，沙澧產業集聚區北側，高鐵橋西側
79	會理學府壹號	會理	100%	住宅/商業/ 停車場/ 附屬設施/其他	33,459	2023年2月	35,594	四川省會理第一中學營頂社區
80	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	2023年9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
81	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)

編號	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
82	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
83	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
84	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	117,444	四川省樂山市中心城區檀木南街南側
85	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
86	綿陽領地城	綿陽	51%	住宅/商業/ 停車場/附屬設施	509,352	2030年1月	1,448,860	四川省綿陽市涪城區龍門鎮
87	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
88	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；西臨土地儲備；北鄰科工園二路
89	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
90	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
91	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
92	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

管理層討論與分析

編號	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
93	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>11,900,310</u>	
本公司聯營公司及合營企業開發的物業								
1	樂山峨眉•觀頂	樂山	61%	住宅/停車場/其他	50,302	2021年1月	14,759	四川省峨眉山市峨秀湖北側
2	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	90,411	河北省張家口市宣化區沙嶺子鎮
3	成都錦巷 蘭台公館	成都	2%	住宅/辦公室/ 商業/停車場/ 附屬設施/其他	46,473	2019年5月	403	四川省成都市郫縣犀浦鎮恆山大道中段金犀庭院1-1
4	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	4,380	四川省雅安市雨城區城後路
5	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	52,818	四川省雅安市雨城區大興鎮
6	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
7	樂山恒邦雙林環球中心	樂山	48%	住宅/商業/ 停車場/附屬設施	31,632	2021年6月	25,855	四川省樂山市中區鳳凰路與柏楊路交接處
8	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	7,025	四川省西昌市西郊鄉張家屯村
9	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	88,379	四川省峨眉山市勝利鎮十里村、桂花橋鎮彭桂村

編號	項目名稱	城市	本集團		實際/		土地	
			應佔權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	預計竣工日期	儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
10	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
11	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
12	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
13	西昌悅邛海	西昌	6%	住宅/停車場/ 附屬設施	65,968	2022年6月	6,021	四川省西昌市航天大道東延線建昌水鎮旁
14	西昌蘭台府• 青沓	西昌	6%	住宅/商業/ 停車場/ 附屬設施/其他	16,896	2019年10月	29	四川省西昌市高箐鄉陳所村
	小計						449,527	
	合計						12,349,837	

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。就本集團聯合營項目而言，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2023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2022年6月30日止六個月約人民幣6,442.2百萬元增加9.0%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣7,025.0百萬元，主要由於23年上半年物業交付項目增加。下表載列所示期間本集團按業務線劃分的總收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年 (人民幣千元)	%	2022年 (人民幣千元)	%
物業銷售	6,932,925	98.7%	6,363,900	98.8%
商業物業經營	56,044	0.8%	55,943	0.9%
酒店經營	25,187	0.4%	14,949	0.2%
項目管理	10,877	0.1%	7,361	0.1%
合計	7,025,033	100.0%	6,442,153	100.0%

物業銷售

本集團物業銷售收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣6,363.9百萬元增加8.9%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣6,932.9百萬元，主要由於23年上半年物業交付項目增加。

商業物業經營

截至2023年6月30日止六個月，本集團商業物業經營收益約為人民幣56.0百萬元，較截至2022年6月30日止六個月本集團商業物業經營收益約為人民幣55.9百萬元，保持穩定。

酒店經營

本集團酒店經營收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣14.9百萬元增加68.5%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣25.2百萬元，主要由於2023年不再受到新冠疫情的影響，酒店市場回暖。

項目管理

本集團項目管理收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣7.4百萬元增加47.8%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣10.9百萬元，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2022年6月30日止六個月約人民幣5,413.5百萬元增加11.6%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣6,041.8百萬元，主要由於截至2023年6月30日止六個月交付項目增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，本集團毛利截至2022年6月30日止六個月約為人民幣1,028.6百萬元，而截至2023年6月30日止六個月約為人民幣983.2百萬元。

本集團的毛利率截至2023年6月30日止六個月約為14%，及截至2022年6月30日止六個月約為16%。

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合作夥伴處收取的違約金。

截至2023年6月30日止六個月，本集團其他收入約為人民幣48.5百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣40.9百萬元微增18%。

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2022年6月30日止六個月約人民幣334.6百萬元增加41.3%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣472.9百萬元，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2022年6月30日止六個月約人民幣218.9百萬元減少15.2%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣185.6百萬元，主要由於本公司行政及管理部門員工人數由2022年6月30日的895人，減少至2023年6月30日的490人。

投資物業公允價值虧損

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2023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80百萬元，而截至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。該變動主要是由於2023年度部分投資物業租金持續降低所致。

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。

本集團截至2023年6月30日止六個月的融資成本約為人民幣145.1百萬元，較去年同期減少22.8%，主要由於融資餘額持續減少所致(截至2022年6月30日止六個月：人民幣188.0百萬元)。

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

本集團於截至2023年6月30日止六個月錄得分佔合營企業利潤約人民幣13.9百萬元，而截至2022年6月30日止六個月之分佔合營企業虧損約為人民幣37.1百萬元。該變動主要是由於截至2023年6月30日止六個月部分合營企業實現盈利。

本集團於截至2022年6月30日止六個月錄得分佔聯營公司虧損約人民幣1.6百萬元，而截至2023年6月30日止六個月之分佔聯營公司虧損約為人民幣3.6百萬元。

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。

本集團所得稅開支由截至2022年6月30日止六個月約人民幣122.7百萬元增加71.2%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣210.1百萬元，主要由於截至2023年6月30日止六個月交付部分高利潤率項目導致土地增值稅增加。

截至2023年6月30日止六個月的虧損

由於上述原因，本集團於截至2023年6月30日止六個月錄得期內虧損約人民幣93.6百萬元，而截至2022年6月30日止六個月之期內利潤約為人民幣46.6百萬元。

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。於2023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2023年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣3,334.3百萬元（2022年12月31日：人民幣3,656.9百萬元），已抵押存款約為人民幣101.4百萬元（2022年12月31日：人民幣126.7百萬元）以及受限制現金約為人民幣1,003.1百萬元（2022年12月31日：人民幣934.3百萬元）。

債務

於2023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8,040.8百萬元（2022年12月31日：約人民幣9,077.1百萬元），其中人民幣5,358.3百萬元按固定利率記賬。

下表載列所示日期本集團債務的組成部分：

	於2023年 6月30日 (人民幣千元)	於2022年 12月31日 (人民幣千元)
非即期		
銀行貸款 — 有抵押	3,765,700	3,156,543
銀行貸款 — 無抵押	—	—
其他貸款 — 有抵押	797,103	1,235,230
其他貸款 — 無抵押	—	—
租賃負債的非即期部分	9,094	12,029
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	877,482	845,818
租賃負債的即期部分	6,022	6,101
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	853,222	2,144,621
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	1,732,139	1,676,712
債務總額	8,040,762	9,077,054

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的到期情況：

	於2023年 6月30日 (人民幣千元)	於2022年 12月31日 (人民幣千元)
銀行及其他借款：		
一年內或按要求	2,585,361	3,821,333
於第二年	2,479,161	2,170,232
第三至第五年(包括首尾兩年)	991,496	1,061,938
五年以上	1,092,146	1,159,603
合計	<u>7,148,164</u>	<u>8,213,106</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2023年6月30日之淨資產負債比率約為1.12倍(2022年12月31日：約為0.99倍)。於2023年6月30日之淨資本負債比率增加主要由於淨資產減少所致。

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2023年6月30日，本集團在銀行和手頭的現金分別以港元、美元和澳元計值，價值為人民幣0.004百萬元、人民幣0.1百萬元和人民幣0.004百萬元，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2023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15,207.4百萬元（2022年12月31日：約人民幣16,119.1百萬元）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2023年 6月30日 (人民幣千元)	於2022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	16,598,489	15,170,056
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	124,980	124,980
總計	16,723,469	15,295,036

承擔

於2023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7,780.5百萬元，截至2022年12月31日為人民幣11,677.6百萬元。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2023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2023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2023年6月30日，本集團擁有1,074名僱員（2022年6月30日：1,154名僱員）。截至2023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119.5百萬元（2022年6月30日：人民幣210.45百萬元）。

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。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。

管理層討論與分析

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。

董事及最高行政人員之資料變更

侯小萍女士已辭任執行董事，自2023年7月5日起生效。

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

購股權計劃

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

根據購股權計劃可授出的購股權涉及的股份最高數目合共不得超過股份於聯交所開始買賣之日已發行股份總數的10%，為100,000,000股股份，佔本中期報告日期已發行股份總數約9.74%。自購股權計劃採納日期起直至2023年6月30日，並無購股權根據購股權計劃授出、行使、註銷或失效，亦無購股權計劃項下尚未行使的購股權。於2023年1月1日及2023年6月30日，根據購股權計劃可供授出的購股權為100,000,000股股份。

董事及最高行政人員之權益

於2023年6月30日，根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉記錄所載，本公司董事及最高行政人員持有本公司或其相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉載列如下：

(i) 於本公司股份或相關股份之權益

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

附註：

(1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。

(2) 按於2023年6月30日已發行1,026,945,000股股份之基準計算。

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

(ii) 於本公司之相聯法團股份或相關股份之權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	持股比例
劉玉輝	Jin Sha Jiang	實益擁有人	1	100.00%
	Yue Lai	實益擁有人	1	100.00%

除上文所披露者外，於2023年6月30日，根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉記錄所載，本公司董事及最高行政人員概無持有本公司或其相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉。

董事及最高行政人員以外人士之權益

於2023年6月30日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊記錄所載，下述人士（本公司董事或最高行政人員除外）持有股份或相關股份之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	持有股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益 概約比例 ⁽²⁾
劉策先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
Yuan Di ⁽³⁾⁽⁴⁾	實益擁有人	209,088,000 (L)	20.36%
劉浩威先生 ⁽³⁾⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
Ling Yue ⁽³⁾⁽⁵⁾	實益擁有人	209,162,250 (L)	20.37%
王濤女士 ⁽³⁾⁽⁶⁾	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
龍一勤女士 ⁽³⁾⁽⁷⁾	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
侯三利女士 ⁽³⁾⁽⁸⁾	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
蘭添女士 ⁽⁹⁾	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%
劉玉奇先生 ⁽¹⁰⁾	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%
劉山先生 ⁽¹¹⁾	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%
陳驚驚女士 ⁽¹²⁾	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%
Jin Sha Jiang ⁽³⁾	實益擁有人	232,587,000 (L)	22.65%

附註：

(1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。

(2) 按於2023年6月30日已發行1,026,945,000股股份之基準計算。

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

除上文披露者外，於2023年6月30日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊記錄所載，概無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）持有股份或相關股份之權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023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2023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。

本公司已採納載於上市規則附錄14第2部分企業管治守則所述的守則條文。除偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條外，本公司的企業管治常規一直遵守企業管治常規守則。根據企業管治守則之守則條文第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，董事會應由執行董事及獨立非執行董事均衡組成，以使董事會具備強大的獨立性，可有效行使獨立判斷。

董事會認為本公司於截至2023年6月30日止六個月已採納、應用及遵守企業管治守則，惟偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條除外。

遵守證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為其董事及本公司有關僱員進行證券交易的行為守則。向本公司所有董事及有關僱員作出具體詢問後，彼等均確認，其於截至2023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2023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。

根據上市規則須遵守的持續披露責任

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

足夠公眾持股量

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

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

結算日後重大事項

於2023年8月20日，本公司三間間接全資附屬公司（即眉山領地房地產開發有限公司、眉山華瑞房地產開發有限公司及領地集團）、眉山宏大建設投資有限責任公司（「眉山宏大」）、眉山發展控股集團有限公司、眉山川瑞達房地產開發有限公司（「眉山川瑞達」）、眉山華瑞宏大置業有限公司（「眉山華瑞宏大」）及眉山海納房地產開發有限公司（「眉山海納」）訂立股權轉讓協議，以重組本集團與眉山宏大共同持有的七個物業項目（「建議交易」），涉及(a)以代價約人民幣290.24百萬元對本公司一間間接非全資附屬公司瀘州泛亞房地產開發有限公司進行內部企業重組，以及(b)以總代價約人民幣810.58百萬元向眉山宏大出售本公司各自於眉山川瑞達、眉山華瑞宏大及眉山海納（均為本公司非全資附屬公司）間接持有的全部股權。

建議交易的詳情已於本公司日期為2023年8月21日的公告內披露。

審核委員會

於本中期報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即金旭女士、梁運星女士及方敏先生。審核委員會已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月之中期報告。審核委員會與本公司的管理層亦已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論與風險管理、內部控制及財務報告有關的事宜。審核委員會已就本集團截至2023年6月30日止六個月之未經審核中期業績與本公司管理層達成協議。

中期簡明綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5	7,025,033	6,442,153
銷售成本		(6,041,812)	(5,413,521)
毛利		983,221	1,028,632
其他收入及收益	5	48,480	40,924
銷售及分銷開支		(472,850)	(334,554)
行政開支		(185,592)	(218,905)
其他開支		(41,979)	(44,836)
投資物業公平值虧損		(80,000)	(75,251)
財務成本	7	(145,051)	(187,970)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		13,874	(37,104)
聯營公司		(3,603)	(1,598)
稅前利潤	6	116,500	169,338
所得稅開支	8	(210,102)	(122,732)
期內(虧損)/溢利		(93,602)	46,606
歸屬於：			
母公司擁有人		(250,441)	3,899
非控股權益		156,839	42,707
		(93,602)	46,606
母公司普通股權持有人應佔的每股(虧損)/盈利	10		
基本及攤薄			
一期內(虧損)/溢利		人民幣(0.24)元	人民幣0.00元

中期簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
期內(虧損)/溢利	(93,602)	46,606
期內其他全面收益，扣除稅項	—	—
期內全面(虧損)/收益總額	(93,602)	46,606
歸屬於：		
母公司擁有人	(250,441)	3,899
非控股權益	156,839	42,707
	(93,602)	46,606

中期簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

		2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	148,062	164,297
投資物業	12	3,806,000	3,886,000
使用權資產		51,521	55,711
其他無形資產		19,293	20,788
於合營企業的投資		396,391	430,517
於聯營公司的投資		103,331	106,934
遞延稅項資產		1,095,733	1,139,039
其他非流動資產		175,947	215,073
非流動資產總額		5,796,278	6,018,359
流動資產			
開發中物業		26,991,623	30,958,611
已竣工待售物業		7,352,130	5,424,853
貿易應收款項	13	43,051	40,867
預付款項、其他應收款項及其他資產		4,708,567	5,489,788
應收關聯公司款項	21	1,344,139	1,167,790
以公平值計入損益之金融資產		900	3,000
其他流動資產		560,317	723,750
可收回稅項		581,543	540,044
受限制現金		1,003,071	934,284
已抵押存款		101,382	126,677
現金及現金等價物	14	2,229,800	2,595,964
流動資產總額		44,916,523	48,005,628
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	15	7,439,394	6,816,937
其他應付款項及應計費用		4,057,276	3,888,814
計息銀行及其他借款	16	2,585,361	3,821,333
合同負債		24,374,014	25,943,890
租賃負債		6,022	6,101
應付關聯公司款項	21	597,204	503,720
應繳稅項		1,426,124	1,663,925
優先票據	17	877,482	845,818
流動負債總額		41,362,877	43,490,538
流動資產淨額		3,553,646	4,515,090
資產總值減流動負債		9,349,924	10,533,449

中期簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

	附註	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	16	4,562,803	4,391,773
租賃負債		9,094	12,029
遞延稅項負債		599,463	687,907
非流動負債總額		5,171,360	5,091,709
資產淨額		4,178,564	5,441,740
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	18	8,670	8,670
儲備		3,485,302	3,735,743
非控股權益		3,493,972	3,744,413
權益總額		684,592	1,697,327
		4,178,564	5,441,740

中期簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	累計虧損	其他儲備	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註18									
於2022年12月31日(經審核)	8,670	1,279,392	3,527,224	49,000	819,069	(1,955,713)	16,771	3,744,413	1,697,327	5,441,740
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	(250,441)	—	(250,441)	156,839	(93,602)
非控制股東減少資本	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,080,886)	(1,080,886)
向非控制股東宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(88,688)	(88,688)
於2023年6月30日(未經審核)	8,670	1,279,392*	3,527,224*	49,000*	819,069*	(2,206,154)*	16,771*	3,493,972	684,592	4,178,564

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留溢利	其他儲備	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註18									
於2021年12月31日(經審核)	8,670	1,279,392	3,527,224	35,511	762,980	2,250,264	16,771	7,880,812	2,951,216	10,832,028
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	3,899	—	3,899	42,707	46,606
非控制股東注資	—	—	—	12,292	—	—	—	12,292	5,768	18,060
收購非控股權益	—	—	—	1,081	—	—	—	1,081	(4,735)	(3,654)
於2022年6月30日(未經審核)	8,670	1,279,392*	3,527,224*	48,884*	762,980*	2,254,163*	16,771*	7,898,084	2,994,956	10,893,040

* 於2023年6月30日，該等儲備賬包括中期簡明綜合財務資料所列的綜合儲備總額人民幣3,485,302,000元(2022年6月30日：人民幣7,889,414,000元)。

中期簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤：		116,500	169,338
已就下列項目作出調整：			
物業、廠房及設備折舊	6	7,057	16,436
使用權資產折舊	6	4,190	4,358
其他無形資產攤銷	6	1,820	1,867
財務成本	7	145,051	187,970
已竣工持作待售物業的減值虧損撇銷	6	(617,387)	(8,604)
出售物業、廠房及設備的收益	5	(1,000)	(254)
出售合營企業及聯營公司收益	5	—	(6,720)
出售投資物業的虧損		—	396
分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		(10,271)	38,702
投資物業公平值變動	12	80,000	75,251
就已竣工持作待售物業確認的減值虧損	6	13,297	26,441
就開發中物業確認的減值虧損	6	204,974	—
就其他應收款項確認的減值虧損	6	154	—
利息收入	5	(6,028)	(11,592)
		(61,643)	493,589
開發中物業及已竣工持作待售物業減少		3,514,349	3,024,825
其他流動資產減少／(增加)		163,434	(118,870)
應收關聯公司款項之增加		(1,914)	(2,019)
受限制現金之(增加)／減少		(68,787)	55,743
已抵押存款之減少		25,295	29,411
貿易應收款項之(增加)／減少		(2,184)	22,953
預付款項及其他應收款項之減少		934,277	423,261
貿易應付款項及應付票據之增加／(減少)		622,457	(1,696,032)
其他應付款項及應計費用之減少		(72,865)	(197,113)
合約負債(減少)／增加		(2,428,059)	1,023,861
應付關聯公司款項之增加		18,958	16,268
經營所得現金		2,643,318	3,075,877
已收利息		6,028	11,592
已付稅項		(649,674)	(339,814)
經營活動所得現金流量淨額		1,999,672	2,747,655

中期簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
出售物業、廠房及設備項目所得款項		10,428	1,005
出售投資物業所得款項		—	19,754
購買物業、廠房及設備項目	11	(250)	(10,062)
購買無形資產		(325)	(523)
購買使用權資產項目		—	18,071
收購非控股權益		—	(3,654)
購買以公平值計入損益的金融資產		—	(136)
出售以公平值計入損益的金融資產		2,100	—
出售合營企業及聯營公司		—	17,011
向合營企業及聯營公司貸款之增加		(99,909)	(488,306)
向第三方墊款		(184,719)	(243,295)
向第三方償還墊款		214,361	116,386
投資活動所用現金淨額		<u>(58,314)</u>	<u>(573,749)</u>
融資活動所得現金流量			
租賃付款之本金部分		(3,443)	(21,700)
非控股股東注資		—	18,060
非控股股東減少資本		(1,080,886)	—
新籌得計息銀行及其他借款		15,000	305,004
償還計息銀行及其他借款		(1,071,342)	(1,934,725)
償還優先票據		—	(182,709)
已付利息		(289,725)	(454,044)
第三方墊款		299,364	282,887
償還第三方墊款		(176,490)	(821,876)
融資活動所用現金流量淨額		<u>(2,307,522)</u>	<u>(2,809,103)</u>
現金及現金等價物減少淨額		(366,164)	(635,197)
期初現金及現金等價物		<u>2,595,964</u>	<u>4,297,980</u>
期末現金及現金等價物		<u>2,229,800</u>	<u>3,662,783</u>

中期簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		3,334,253	4,503,415
減：受限制現金		1,003,071	722,875
已抵押存款		101,382	117,757
		2,229,800	3,662,783
中期簡明綜合財務狀況表中列報的現金及現金等價物		2,229,800	3,662,783
中期簡明綜合現金流量表中列報的現金及現金等價物		2,229,800	3,662,783

1. 公司及集團資料

領地控股集團有限公司(「**本公司**」)為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

在本期間內，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(「**控股股東**」)。

董事認為，本公司的投資控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立且由控股股東控制的有限責任公司Yuan Di Capital Limited、Fan Tai Investment Holding Limited、Yue Lai Investment Limited、Jin Sha Jiang Holding Limited、Ling Yue Capital Holding Limited、Lian Rong Capital Limited、San Jiang Yuan Investment Limited、Fu Sheng Capital Limited及Shan Yuan Holdings Limited。

2. 編製基準

截至2023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2022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

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得淨虧損人民幣93,602,000元。於2023年6月30日，本集團的銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣8,025,646,000元，其中人民幣3,462,843,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣2,229,800,000元。於2023年6月30日，本集團未按預定還款日期償還於2022年6月27日及2023年6月23日到期的優先票據的本金及利息總額人民幣980,564,000元，導致若干計息銀行及其他借款發生交叉違約，總額為人民幣207,140,000元。此外，於2023年6月30日，未按預定還款日期償還計息銀行及其他借款的本金總額人民幣495,000,000元。

2. 編製基準 (續)

持續經營基礎 (續)

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。有鑒於此情況，本公司董事已採取多項計劃及措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，包括以下各項：

- a) 本集團將委任財務顧問協助其整體重組優先票據，以儘快與所有持份者達成共識解決方案；
- b) 本集團一直積極與本集團現有貸款人磋商，以尋求續期或延期償還本集團的銀行及其他借款；
- c) 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以確保其在建物業項目交付；
- d) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，以為其現有財務責任及未來經營及資本開支籌資；
- e) 本集團已制定業務策略計劃，著重加快物業銷售；
- f) 本集團已實施措施，加快收回未付銷售所得款項，有效控制成本及開支；及
- g) 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。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自2023年6月30日起十二個月的期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團將有足夠營運資金為其營運注資，並於2023年6月30日起計十二個月內到期時履行其財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製本集團截至2023年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃屬適當。

2. 編製基準 (續)

持續經營基礎 (續)

儘管如上文所述，本集團管理層能否實施上文描述的計劃及措施仍存在重大不明朗因素。本集團能否持續經營將取決於本集團透過以下方式產生充足融資及經營現金流量的能力：

- a) 成功完成優先票據整體重組；
- b) 與本集團現有貸款人成功磋商續期或延期償還本集團銀行及其他借款；
- c) 為符合條件的項目開發成功獲得項目開發貸款；
- d) 在需要時成功獲得額外的新融資來源；
- e) 成功落實本集團的業務策略計劃，包括加快物業銷售；
- f) 成功落實各項措施，加快未償還銷售款項的回款，有效控制成本及開支；及
- g) 於適當時成功出售本集團於項目發展公司之股權。

倘本集團無法持續經營，則可能須作出調整，將資產賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並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中期簡明綜合財務資料。

3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至2022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新訂及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17號	保險合約
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
國際財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號 — 比較資料
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明2(修訂本)	會計政策的披露
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革 — 支柱二立法模板

3. 會計政策變動及披露 (續)

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 國際會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務聲明2(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團自2023年1月1日起應用該等修訂本。該等修訂本對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響，但預期將影響本集團年度綜合財務報表的會計政策披露。
- (b) 國際會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂本亦澄清實體使用計量技術及輸入數據制定會計估計的方式。本集團已應用於2023年1月1日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動的修訂。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂本一致，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 國際會計準則第12號(修訂本)單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項縮小了國際會計準則第12號內初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可抵扣暫時差額的交易，例如租賃及除役義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(惟有足夠的應課稅溢利可用)及遞延稅項負債。本集團已於2022年1月1日應用租賃相關暫時差額的修訂，任何累積影響確認為對該日留存利潤或其他權益組成部分的餘額的調整(視情況而定)。此外，本集團已前瞻性地將該等修訂應用於2022年1月1日或之後發生的租賃以外的交易(如有)。

於首次應用該等修訂前，本集團並無應用首次確認例外情況，並就租賃相關交易的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於首次應用該等修訂後，本集團於2022年1月1日就(i)與租賃負債有關的所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)，及(ii)就與使用權資產有關的所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

採納國際會計準則第12號(修訂本)對截至2023年及2022年6月30日止六個月的母公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利、其他全面收益及中期簡明綜合現金流量表並無任何影響。

3. 會計政策變動及披露 (續)

- (d) 國際會計準則第12號(修訂本)國際稅收改革 — 支柱二立法模板引入強制性臨時例外情況，以豁免確認及披露因實施經濟合作與發展組織發佈的支柱二示範規則而產生的遞延稅項。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體對支柱二所得稅的風險，包括在支柱二法例生效期間分別披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及在法例已頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露彼等對支柱二所得稅風險的已知或合理估計資料。實體須於2023年1月1日或之後開始的年度期間披露有關其支柱二所得稅風險的資料，但毋須於截至2023年12月31日或該日之前的任何中期期間披露該等資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二立法模板的範圍，該等修訂對本集團並無任何影響。

4. 經營分部資料

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

- | | |
|---------------|--------------|
| (a) 物業開發 | 物業開發及銷售及項目管理 |
| (b) 商業物業投資與經營 | 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。

2023年6月30日

4. 經營分部資料 (續)

截至2023年6月30日止六個月	商業物業投資與			合計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	
分部收益				
銷售予外部客戶	6,943,802	56,044	25,187	7,025,033
分部業績	237,076	46,914	19,807	303,797
對賬：				
利息收入				4,162
財務成本				(145,051)
企業及其他未分配開支				(46,408)
持續經營產生的稅前利潤				116,500

截至2022年6月30日止六個月	商業物業投資與			合計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	
分部收益				
銷售予外部客戶	6,371,261	55,943	14,949	6,442,153
分部業績	476,133	(33,160)	2,128	445,101
對賬：				
利息收入				11,592
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				169,338

4. 經營分部資料 (續)

下表呈列於2023年6月30日及2022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)	商業物業投資與 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				
2023年6月30日	39,846,687	10,702,788	120,515	50,669,990
對賬：				
企業及其他未分配資產				42,811
資產總值				50,712,801
分部負債				
2023年6月30日	39,006,977	7,320,727	188,293	46,515,997
對賬：				
企業及其他未分配負債				18,240
負債總額				46,534,237
	物業開發 人民幣千元 (經審核)	商業物業投資與 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				
2022年12月31日	44,709,687	9,151,902	129,528	53,991,117
對賬：				
企業及其他未分配資產				32,870
資產總值				54,023,987
分部負債				
2022年12月31日	40,702,695	7,670,444	197,990	48,571,129
對賬：				
企業及其他未分配負債				11,118
負債總額				48,582,247

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益	6,968,989	6,386,210
物業銷售	6,932,925	6,363,900
酒店經營	25,187	14,949
項目管理服務	10,877	7,361
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入總額	56,044	55,943
	7,025,033	6,442,153

5. 收益、其他收入及收益 (續)

客戶合同收益的分類收益資料

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
商品或服務類型		
物業銷售	6,932,925	6,363,900
酒店經營	25,187	14,949
項目管理服務	10,877	7,361
客戶合同收益總額	6,968,989	6,386,210
確認收益時間		
在特定時間點轉撥之物業的銷售	6,629,066	5,751,811
在一段時間轉撥之物業的銷售	303,859	619,450
在一段時間轉撥之服務	36,064	14,949
客戶合同收益總額	6,968,989	6,386,210
其他收入及收益		
銀行利息收入	4,162	10,269
來自聯營公司及合營企業的利息收入	1,810	1,323
向合營企業及聯營公司收取的管理諮詢服務費	16,335	7,665
政府補貼	4,064	7,102
補償金	4,279	5,490
出售附屬公司產生的收益	14,823	—
出售物業、廠房及設備產生的收益	1,000	254
出售合營企業及聯營公司產生的收益	—	6,720
第三方利息收入	56	—
其他	1,951	2,101
客戶合同收益總額	48,480	40,924

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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	6,025,046	5,369,011
酒店經營成本	5,380	12,822
就已竣工待售物業確認的減值虧損	13,297	26,441
已竣工持作出售物業的減值虧損撇銷	(617,387)	(8,604)
就開發中物業確認的減值虧損	204,974	—
就其他應收款項確認的減值虧損	154	—
物業、廠房及設備項目折舊	7,057	16,436
其他無形資產攤銷	1,820	1,867
使用權資產折舊及預付土地租賃款項攤銷	4,190	4,358
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,064	1,080
核數師薪酬	807	807
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	90,175	141,718
養老金計劃供款及社會福利	6,445	2,008

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款的利息	362,392	568,901
預售按金的利息	858,180	970,300
非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	1,220,572	1,539,201
減：資本化利息	1,075,521	1,351,231
	145,051	187,970

8. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅。截至2023年及2022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2023年及2022年6月30日止六個月，西藏陸地及西藏恒量享受15%的優惠企業所得稅稅率。

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

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	152,573	88,477
中國土地增值稅	102,667	51,090
遞延稅項	(45,138)	(16,835)
期內稅項支出總額	210,102	122,732

9. 股息

董事會已議決不宣派截至2023年6月30日止六個月的任何股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

10. 母公司普通股權持有人應佔的每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃按照母公司普通股權持有人應佔期內(虧損)/利潤及期內已發行1,026,945,000股(截至2022年6月30日止六個月：1,026,945,000股)普通股加權平均數計算。

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2023年及2022年6月30日止六個月呈列的每股基本(虧損)/盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利金額的計算依據如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
(虧損)/盈利		
母公司普通股權益持有人應佔(虧損)/溢利， 用於計算每股基本(虧損)/盈利	(250,441)	3,899
	股份數量	
	2023年	2022年
股份		
期內已發行普通股加權平均數，用以計算每股基本及攤薄 (虧損)/盈利	1,026,945,000	1,026,945,000

11. 物業、廠房及設備

截至2023年6月30日止六個月，本集團以總成本人民幣250,000元(2022年6月30日：人民幣10,062,000元)收購物業、廠房及設備項目。

本集團於截至2023年6月30日止六個月出售若干賬面淨額為人民幣9,428,000元的物業、廠房及設備(2022年6月30日：人民幣751,000元)，產生出售淨收益人民幣1,000,000元(2022年6月30日：人民幣254,000元)。

於2023年6月30日，本集團總賬面值約人民幣90,396,000元(2022年12月31日：人民幣90,396,000元)的若干物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲授銀行及其他借款的抵押品(附註16)。

12. 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日之賬面值(經審核)	3,886,000	4,337,400
出售	—	(20,149)
來自公平值調整的虧損淨額	(80,000)	(75,251)
於6月30日之賬面值(未經審核)	3,806,000	4,242,000

本集團的投資物業位於中國內地。根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)按公開市場及現有用途作出的評估，本集團的投資物業於2023年6月30日重估為人民幣3,806,000,000元(2022年6月30日：人民幣4,242,000,000元)。

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

第三級所包含的投資物業均為已竣工投資物業。於截至2023年6月30日止六個月，公平值計量在第一級與第二級之間並無結轉，亦無轉入第三級或自第三級轉出(2022年6月30日：無)。

於2023年6月30日，本集團於2023年6月30日總賬面值約人民幣2,156,017,000元(2022年12月31日：人民幣2,199,346,000元)的若干投資物業已抵押作為本集團獲授銀行及其他借款的抵押品(附註16)。

13. 貿易應收款項

於報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期並扣除虧損撥備)如下：

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	40,257	38,766
超過1年	2,794	2,101
	43,051	40,867

14. 現金及銀行結餘

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	3,334,253	3,656,925
減：受限制現金	1,003,071	934,284
已抵押存款	101,382	126,677
現金及現金等價物	2,229,800	2,595,964
以人民幣計值	2,229,672	2,595,831
以港元計值	4	4
以美元計值	120	125
以澳元計值	4	4
	2,229,800	2,595,964

根據相關政府規定，本集團的若干物業開發公司須將預售所得款項若干金額存置於指定銀行賬戶作建設相關物業的擔保存款。受限制現金僅可於取得相關政府機關批准時用作支付相關物業的建築成本。上述受限制現金會於相關物業竣工後解除。於2023年6月30日該等受限制現金為人民幣951,912,000元(2022年12月31日：人民幣861,529,000元)。於2023年6月30日，因訴訟而被人民法院凍結的受限制現金為人民幣51,159,000元(2022年12月31日：人民幣72,755,000元)。於2023年6月30日，銀行存款人民幣101,382,000元已抵押，作為買方按揭貸款的抵押(2022年12月31日：人民幣126,677,000元)。

14. 現金及銀行結餘 (續)

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

15. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末貿易應付款項及應付票據的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	6,930,397	6,373,813
超過1年	508,997	443,124
	7,439,394	6,816,937

16. 計息銀行及其他借款

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期		
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	853,222	2,144,621
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	1,732,139	1,676,712
	2,585,361	3,821,333

16. 計息銀行及其他借款 (續)

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非即期		
銀行貸款 — 有抵押	3,765,700	3,156,543
其他貸款 — 有抵押	797,103	1,235,230
	4,562,803	4,391,773
	7,148,164	8,213,106
分析為：		
銀行及其他借款：		
應於一年內或按要求償還	2,585,361	3,821,333
應於第二年償還	2,479,161	2,170,232
應於第三至五年(包含)償還	991,496	1,061,938
應於五年後償還	1,092,146	1,159,603
	7,148,164	8,213,106

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

	附註	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業		12,901,061	13,789,986
投資物業	12	2,156,017	2,199,346
已竣工待售物業		21,729	21,728
物業、廠房及設備	11	90,396	90,396
土地使用權		38,212	17,620

於2023年6月30日，本集團若干銀行及其他借款合共人民幣4,210,438,000元乃以本集團若干附屬公司之權益的股份押記作為抵押(2022年12月31日：人民幣4,909,785,000元)。

17. 優先票據

	2023年6月30日 (未經審核)				2022年12月31日 (經審核)			
	原貨幣本金 千美元	合約利率 (%)	到期日	人民幣千元	原貨幣本金 千美元	合約利率 (%)	到期日	人民幣千元
2022年到期之優先票據 (「2022年票據I」)	2,966	12.0	2022.6.27	21,432	2,966	12.0	2022.6.27	20,657
2023年到期之優先票據 (「2023年票據I」)	119,430	12.0	2023.6.23	856,050	119,430	12.0	2023.6.23	825,161
減：即期部分				877,482				845,818
非即期部分				—				—

2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
-------------------------------	-------------------------------

本集團的優先票據應於以下時限內償還：
一年內償還

877,482	845,818
---------	---------

於2023年6月30日，本集團未按預定還款日期償還於2022年6月27日及2023年6月23日到期的優先票據的本金及利息總額人民幣980,564,000元。

18. 股本

股份

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行並已繳足：		
1,026,945,000 (2022年：1,026,945,000股) 股		
每股面值0.01港元 (2022年：每股面值0.01港元) 的普通股	8,670	8,670

19. 或然負債

於報告期末，並無於中期簡明綜合財務資料計提撥備的或然負債如下：

	附註	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
就授予本集團物業購買人的融資向銀行作出之擔保	(1)	16,598,489	15,170,056
就授予關聯方的融資向銀行及其他機構作出之擔保	(2)	124,980	124,980

附註：

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

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

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

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

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

20. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但尚未撥備：		
物業發展活動	7,577,171	11,474,314
向合營企業注資	203,309	203,309
	7,780,480	11,677,623

21. 關聯方交易

(1) 重大關聯方交易

於報告期間與關聯方進行的非經營交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
關聯公司提供墊款：		
合營企業	110,800	30,962
聯營公司	54,396	—
償還關聯公司墊款：		
合營企業	83,729	119,165
聯營公司	6,941	—
向關聯公司墊款：		
合營企業	124,238	74,251
聯營公司	1,370,383	566,551
關聯公司償還墊款：		
合營企業	13,221	145,524
聯營公司	1,306,965	95,174
股東	—	1

21. 關聯方交易 (續)

(1) 重大關聯方交易 (續)

於報告期間與關聯方進行的營業交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
來自當時母公司及／或控股股東控制的公司的租金收入* (附註1)	215	1,707
交予控股股東控制的公司之物業管理費*(附註1)	49,347	71,343
來自合營企業及聯營公司的管理諮詢服務收入*(附註1)	16,335	7,665
交予當時母公司控制的公司之項目管理費*(附註1)	215	8,318
購自若干董事及／或其近親控制的公司的原材料*(附註1)	108	37
來自合營企業及聯營公司的利息收入(附註1)	1,810	1,323

附註1： 該等交易根據有關各方共同協定的條款及條件進行。

* 上述關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

(2) 與關聯方的其他交易

於2023年6月30日，本集團已為合營企業擔保若干銀行及其他借款，金額最多為人民幣124,980,000元(2022年12月31日：人民幣124,980,000元)。

21. 關聯方交易 (續)

(3) 與關聯方的未償還結餘

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
有關非經營活動的結餘		
應收關聯公司款項：		
應收聯營公司款項	438,322	374,904
應收合營企業款項	893,349	782,332
應付關聯公司款項：		
應付合營企業款項	263,078	236,006
應付聯營公司款項	158,972	111,519
有關經營活動的結餘		
應收關聯公司款項：		
應收合營企業款項	8,172	8,172
應收當時母公司控制的公司款項	4,296	2,382
應付關聯公司款項：		
應付當時母公司控制的公司款項	4,578	4,401
應付控股股東控制的公司款項	170,281	150,811
應付若干董事及／或其近親控制的公司款項	295	983

與上述關聯方的結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。

(4) 本集團主要管理人員的報酬

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	2,578	3,646
養老金計劃供款	156	299
已付主要管理人員的報酬總額	2,734	3,945

22. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，本集團於報告期末金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融負債				
計息銀行及其他借款 (附註16)	7,148,164	8,213,106	7,140,491	8,259,456
優先票據(附註17)	877,482	845,818	237,142	228,585
	8,025,646	9,058,924	7,377,633	8,488,041

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

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

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

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

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

23. 報告期後事項

於2023年8月20日，本公司三間間接全資附屬公司、眉山市宏大建設投資有限責任公司（「**眉山宏大**」）、眉山發展控股集團有限公司、眉山川瑞達房地產開發有限公司、眉山華瑞宏大置業有限公司及眉山海納房地產開發有限公司訂立股權轉讓協議，以重組本集團與眉山宏大共同持有的七個物業項目，涉及以代價約人民幣290.24百萬元對一間間接非全資附屬公司進行內部企業重組，以及以總代價約人民幣810.58百萬元向眉山宏大出售本公司間接持有本公司三間非全資附屬公司的全部股權。

24. 批准中期簡明綜合財務資料

本未經審核中期簡明綜合財務資料已於2023年8月30日獲本公司董事會批准及授權刊發。