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2024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2024年6月30日止六個月，合約銷售金額達到人民幣2,121.0百萬元。
- 截至2024年6月30日止六個月，合約銷售建築面積為0.3百萬平方米。
- 截至2024年6月30日止六個月，收益達到人民幣4,558.0百萬元。
- 截至2024年6月30日止六個月，毛利達到人民幣533.9百萬元。
- 截至2024年6月30日止六個月，歸屬於本公司所有者的虧損達到人民幣817.0百萬元。
- 截至2024年6月30日止六個月，合約平均售價達到每平方米人民幣6,817.7元。
- 於2024年6月30日，現金及銀行結餘(1)達到人民幣1,803.3百萬元。

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2024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2023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，並已由本公司審核委員會(「**審核委員會**」)審閱。

(1) 現金和銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款和現金及現金等價物

中期簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	**2024年（未經審核）人民幣千元**	2023年（未經審核）人民幣千元
收益	*5*	**4,558,020**	7,025,033
銷售成本		**(4,024,126)**	(6,041,812)
毛利		**533,894**	983,221
其他收入及收益	*5*	**16,234**	48,480
銷售及分銷開支		**(212,233)**	(472,850)
行政開支		**(136,946)**	(185,592)
其他開支		**(319,455)**	(41,979)
投資物業公平值虧損		**(276,100)**	(80,000)
財務成本	*7*	**(97,615)**	(145,051)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		**55,989**	13,874
聯營公司		**(38)**	(3,603)
除稅前(虧損)／溢利	*6*	**(436,270)**	116,500
所得稅開支	*8*	**(320,148)**	(210,102)
期內虧損		**(756,418)**	(93,602)
歸屬於：			
母公司擁有人		**(816,968)**	(250,441)
非控股權益		**60,550**	156,839
		(756,418)	(93,602)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損	*10*		
基本及攤薄			
期內虧損		**(0.80)**	(0.24)

中期簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	2024年 **（未經審核）** ***人民幣千元***	2023年 （未經審核） *人民幣千元*
期內虧損	**(756,418)**	(93,602)
期內其他全面收益（扣除稅項）	**—**	—
期內全面收益總額	**(756,418)**	(93,602)
歸屬於：		
母公司擁有人	**(816,968)**	(250,441)
非控股權益	**60,550**	156,839
	(756,418)	(93,602)

中期簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

	附註	**2024年6月30日（未經審核）** **人民幣千元**	2023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		**136,870**	144,867
投資物業		**3,254,000**	3,530,100
使用權資產		**44,522**	48,099
其他無形資產		**17,471**	19,034
於合營企業的投資		**453,106**	397,117
於聯營公司的投資		**99,926**	104,603
遞延稅項資產		**533,149**	779,512
其他非流動資產		**163,782**	143,730
非流動資產總額		**4,702,826**	5,167,062
流動資產			
開發中物業		**13,420,413**	15,301,782
已竣工待售物業		**4,443,621**	5,846,246
貿易應收款項	*11*	**37,243**	41,332
預付款項、按金及其他應收款項		**3,491,350**	4,250,699
應收關聯公司款項		**754,231**	813,325
按公平值計入損益之金融資產		**900**	900
其他流動資產		**102,556**	119,351
可收回稅項		**386,116**	499,478
受限制現金		**941,253**	598,800
已抵押存款		**141,466**	96,432
現金及現金等價物		**720,609**	1,311,364
流動資產總額		**24,439,758**	28,879,709

	附註	**2024年6月30日（未經審核）人民幣千元**	2023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	*12*	**5,864,040**	5,513,317
其他應付款項及應計費用		**3,919,873**	3,767,586
計息銀行及其他借款		**2,560,145**	4,084,147
合同負債		**9,720,257**	11,887,470
租賃負債		**3,916**	3,491
應付關聯公司款項		**444,724**	598,309
應繳稅項		**1,665,627**	2,094,888
優先票據		**864,808**	860,104
流動負債總額		**25,043,390**	28,809,312
流動資產淨額		**(603,632)**	70,397
資產總值減流動負債		**4,099,194**	5,237,459
非流動負債			
計息銀行及其他借款		**2,050,968**	2,141,350
租賃負債		**5,178**	8,539
遞延稅項負債		**316,242**	452,687
非流動負債總額		**2,372,388**	2,602,576
資產淨額		**1,726,806**	2,634,883
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		**8,670**	8,670
儲備		**1,485,335**	2,260,427
		1,494,005	2,269,097
非控股權益		**232,801**	365,786
權益總額		**1,726,806**	2,634,883

中期簡明綜合財務報表附註

於2024年6月30日

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。

在本期間中，本集團主要從事以下活動：

- 物業開發
- 商業物業投資與經營
- 酒店經營

本公司的最終控制股東為劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士(「**控股股東**」)。

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2024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2023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2024年6月30日止六個月，本集團錄得淨虧損人民幣756,417,000元。於2024年6月30日，(i)本集團的銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣5,475,920,000元，其中人民幣3,424,953,000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720,609,000元。(ii)本集團尚未按預定還款日期償還優先票據的本金總額及利息人民幣864,808,000元；(iii)若干計息銀行及其他借貸的本金總額人民幣754,000,000元尚未按其預定還款日期償還；(iv)未能償還若干優先票據及若干計息銀行及其他借款導致合共人民幣793,851,000元的若干計息銀行及其他借款須按要求償還。

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，有效控製成本及開支；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2024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2024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2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃屬適當。

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，有效控製成本及開支；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2023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16號(修訂本)	*售後租回的租賃負債*
國際會計準則1號(修訂本)	*負債分類為流動或非流動(「**2020年修訂本**」)*
國際會計準則第1號(修訂本)	*附帶契諾的非流動負債(「**2022年修訂本**」)*
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	*供應商融資安排*

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) 國際財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方-承租人用於計量售後租回交易產生的租賃負債的規定，以確保賣方-承租人不會確認與其保留的使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用國際財務報告準則第16號之日起並無涉及不取決於指數或利率的可變租賃付款的售後回租交易，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

(b) 2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括推遲清償權利的含義及推遲權利必須在報告期末已經存在。負債的分類不受該實體行使其推遲清償權利的可能性影響。該等修訂本亦澄清負債可以其自身的權益工具結算，且僅當可轉換負債的轉換期權本身入賬列作權益工具時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體於報告日期或之前須遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。對實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾之非流動負債，須作出額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並認為其負債分類為流動或非流動於首次應用該等修訂後維持不變。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。

(c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)澄清供應商融資安排的特徵，並要求額外披露該等安排。該等修訂本的披露要求旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險的影響。於實體應用該等修訂的首個年度報告期間的任何中期報告期間，毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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。

截至2024年6月30日止六個月	**物業開發**	**商業物業投資及經營**	**酒店經營**	**總計**
	人民幣千元	***人民幣千元***	***人民幣千元***	***人民幣千元***
分部收益				
銷售予外部客戶	**4,494,114**	**39,559**	**24,347**	**4,558,020**
分部業績	**(86,473)**	**(241,151)**	**19,527**	**(308,097)**
對賬：				
利息收入				**3,763**
財務成本				**(97,615)**
企業及其他未分配開支				**(34,319)**
持續經營業務產生的稅前虧損				**(436,270)**

2023年6月30日止六個月	物業開發	商業物業投資及經營	酒店經營	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
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)
持續經營業務產生的稅前利潤				116,500

下表呈列於2024年6月30日及2023年12月31日本集團經營分部的資產及負債資料。

	物業開發	商業物業投資及經營	酒店經營	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）
分部資產				
2024年6月30日	**25,214,623**	**3,632,680**	**99,202**	**28,946,505**
對賬：				
企業及其他未分配資產				**196,079**
資產總值				**29,142,584**
分部負債				
2024年6月30日	**24,474,837**	**2,415,991**	**166,078**	**27,056,906**
對賬：				
企業及其他未分配負債				**358,872**
負債總額				**27,415,778**

	物業開發 *人民幣千元* *(經審核)*	商業物業投資及經營 *人民幣千元* *(經審核)*	酒店經營 *人民幣千元* *(經審核)*	總計 *人民幣千元* *(經審核)*
分部資產				
2023年12月31日	23,000,820	10,693,895	140,652	33,835,367
對賬：				
企業及其他未分配資產				211,404
資產總值				34,046,771
分部負債				
2023年12月31日	22,972,839	7,862,162	210,261	31,045,262
對賬：				
企業及其他未分配負債				366,626
負債總額				31,411,888

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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）
客戶合同收益	**4,518,461**	6,968,989
物業銷售	**4,486,703**	6,932,925
酒店經營	**24,347**	25,187
項目管理服務	**7,411**	10,877
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入總額	**39,559**	56,044
	4,558,020	7,025,033

客戶合同收益的分類收益資料

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）
商品或服務類型		
物業銷售	**4,486,703**	6,932,925
酒店經營	**24,347**	25,187
項目管理服務	**7,411**	10,877
客戶合同收益總額	**4,518,461**	6,968,989
確認收益時間		
在特定時間點轉撥之物業的銷售	**4,486,703**	6,932,925
在一段時間轉撥之服務	**31,758**	36,064
客戶合同收益總額	**4,518,461**	6,968,989
其他收入及收益		
銀行利息收入	**3,763**	4,162
出售物業、廠房及設備產生的收益	**4,700**	1,000
補償金	**2,480**	4,279
政府補貼	**244**	4,064
出售合營企業及聯營公司產生的收益	**2,532**	—
來自聯營公司及合營企業的利息收入	**—**	1,810
向合營企業及聯營公司收取的管理諮詢服務費	**—**	16,335
出售附屬公司產生的收益	**—**	14,823
第三方利息收入	**—**	56
其他	**2,515**	1,951
合計	**16,234**	48,480

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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
已售存貨成本	**4,105,741**	6,025,046
酒店經營成本	**4,820**	5,380
就已竣工待售物業及發展中物業確認減值虧損	**103,868**	218,271
已竣工待售物業的減值虧損撇銷	**(196,044)**	(617,387)
就其他應收款項確認的減值虧損	**203,521**	154
物業、廠房及設備項目折舊	**15,481**	7,057
其他無形資產攤銷	**1,804**	1,820
使用權資產折舊及預付土地租賃款項攤銷	**3,577**	4,190
未計入租賃負債計量的租賃付款	**958**	1,064
核數師薪酬	**850**	1,000
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	**80,610**	90,175
養老金計劃供款及社會福利	**4,786**	6,445

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）
銀行貸款及其他貸款的利息	**163,044**	362,392
預售按金的利息	**723,689**	858,180
非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	**886,733**	1,220,572
減：資本化利息	**789,118**	1,075,521
	97,615	145,051

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2024年及2023年6月30日止六個月，由於本集團於香港註冊成立的附屬公司並無於香港產生任何應課稅利潤，因此該公司亦毋須繳納所得稅。

本集團於中國內地經營的附屬公司(西藏陸地實業有限公司(「**西藏陸地**」)除外)於本期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。截至2024年及2023年6月30日止六個月，西藏陸地享受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	
	2024年	2023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	**45,054**	152,573
中國土地增值稅	**165,176**	102,667
遞延稅項	**109,918**	(45,138)
期內稅項支出總額	**320,148**	210,102

9. 股息

董事會已議決不宣派截至2024年6月30日止六個月的任何股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按照母公司普通股權持有人應佔期內虧損及期內已發行1,026,945,000股(截至2023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2024年及2023年6月30日止六個月呈列的每股基本虧損金額作出調整。

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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
母公司普通股權益持有人應佔虧損	**816,968**	250,441

	股份數量	
	2024年	2023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	**1,026,945,000**	1,026,945,000

11. 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：

	2024年6月30日	2023年12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
1年以下	**26,162**	29,034
超過1年	**11,081**	12,298
	37,243	41,332

12. 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：

	2024年6月30日	2023年12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
1年以下	**4,955,114**	4,584,071
超過1年	**908,926**	929,246
	5,864,040	5,513,317

回顧與展望

在當前複雜多變的經濟形勢下，行業面臨著諸多困難和挑戰。本集團更加珍惜當下，始終積極採取措施應對，以向業主交付確定性、交付合格產品為核心準則，2024年上半年實現交付約萬戶，交付面積約百萬平。

2024年下半年本集團將繼續沉澱堅實的發展基礎，加快適應新形勢，打造優質項目工程，全力以赴兌現交付承諾，推動房屋銷售去化，進一步盤活在建項目資金確保完工及交付；在國家新政策下尋求保障房政策的落地支持；積極與金融機構協商溝通尋求政策支持，緩解本集團短期經營壓力，逐步化解長期風險，本集團也將始終踐行一家房地產開發企業的社會責任擔當。

管理層討論與分析

物業發展

合約銷售

截至2024年6月30日止六個月，本集團的合約銷售金額達到人民幣2,121.0百萬元，較2023年同期同比下降64.5%。

截至2024年6月30日止六個月，合約銷售總建築面積(「**建築面積**」)約為0.3百萬平方米(「**平方米**」)，較截至2023年6月30日止六個月約0.8百萬平方米相比，減少約61.7%。截至2024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6,817.7元，而截至2023年6月30日止六個月為每平方米人民幣7,352.3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2024年6月30日止六個月合約銷售總額的約2.2%、4.7%、79.4%及1.1%。

下表載列截至2024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	7,063.4	45,953.8	6,505.9	2.2
華中地區	21,689.1	98,996.0	4,564.3	4.7
成渝經濟帶及四川省	235,223.4	1,684,552.6	7,161.5	79.4
粵港澳大灣區	2,881.5	23,452.6	8,139.0	1.1
其他地區(1)	44,242.0	268,024.4	6,058.1	12.6
總計	**311,099.4**	**2,120,979.4**	**6,817.7**	**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2023年6月30日止六個月約人民幣6,932.9百萬元減少35.3%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣4,486.7百萬元，佔本集團總收益的98.4%。本集團的經確認物業銷售平均售價由截至2023年6月30日止六個月約為每平方米人民幣7,427元減少至截至2024年6月30日止六個月約為每平方米人民幣7,385元，主要因為行業整體低迷。本公司採取降價促銷的措施，以促進銷售及確保現金流。

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**		**已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**	
	2024年	2023年	**2024年**	2023年	**2024年**	2023年	**2024年**	2023年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*%*	*%*	***平方米***	*平方米*	***人民幣／平方米***	*人民幣／平方米*
京津冀地區	**19,735**	16,097	**0.4%**	0.2%	**3,063**	2,354	**6,444**	6,839
華中地區	**281,039**	377,093	**6.3%**	5.4%	**65,070**	68,818	**4,319**	5,480
成渝經濟帶及四川省	**1,995,408**	5,386,624	**44.5%**	77.7%	**256,108**	725,879	**7,791**	7,421
粵港澳大灣區	**56,556**	257,583	**1.3%**	3.7%	**5,213**	28,586	**10,848**	9,011
其他地區	**2,133,965**	895,528	**47.6%**	13.0%	**278,065**	107,882	**7,674**	8,301
總計	**4,486,703**	6,932,925	**100.0%**	100.0%	**607,519**	933,519	**7,385**	7,427

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**		**已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**	
	2024年	2023年	**2024年**	2023年	**2024年**	2023年	**2024年**	2023年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*%*	*%*	***平方米***	*平方米*	***人民幣／平方米***	*人民幣／平方米*
住宅	**3,768,954**	6,553,622	**84.0%**	94.5%	**518,793**	864,240	**7,265**	7,583
商業	**644,647**	272,656	**14.4%**	3.9%	**39,170**	25,743	**16,458**	10,592
停車場	**73,101**	106,647	**1.6%**	1.6%	**49,556**	43,536	**1,475**	2,450
總計	**4,486,703**	6,932,925	**100.0%**	100.0%	**607,519**	933,519	**7,385**	7,427

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2024年6月30日，本集團擁有價值人民幣4,443.6百萬元的已竣工待售物業，較2023年12月31日的人民幣5,846.2百萬元減少24.0%。該減少主要由於受行業低迷影響，建設進度放緩。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2024年6月30日，本集團擁有價值人民幣13,420.4百萬元的開發中物業，較2023年12月31日的人民幣15,301.8百萬元減少12.3%。該減少主要由於本集團在2024年開發的項目數量減少。

物業投資

商業物業經營

截至2024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39.6百萬元，較截至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56百萬元，減少了29.4%，主要是因為經濟下行的影響。

投資物業

於2024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291,394平方米。在本集團此類投資物業組合中，總建築面積約為223,813平方米的投資物業已開始租賃。

土地儲備

於2024年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積約為8,998,928平方米。下表載列於2024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	地盤面積（平方米）	實際／預計已竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
本集團及其附屬公司開發的物業								
1	成都一品中心	成都	100%	商業／停車場／其他	20,534	2026年12月31日	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25日	13,063	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	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	27,400	2022年5月20日	11,749	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	99%	住宅／停車場／附屬設施／其他	40,372	2021年11月10日	18,045	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	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	50,000	2020年12月25日	7,469	四川省樂山市市中區太白路1065號、市中區瑞晗路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9日	44,780	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30日	22,507	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	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	41,822	2017年2月28日	14,283	四川省成都市致力路、致興二路
9	成都蘭台府	成都	99%	住宅／停車場／其他	40,897	2020年10月30日	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	2023年12月12日	16,752	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31日	44,301	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12月31日	104,959	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24日	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

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計已竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
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31日	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	96%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	62,578	2027年12月31日	115,791	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	2027年12月31日	135,449	新疆維吾爾族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	2027年12月31日	128,718	新疆維吾爾族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15日	5,376	新疆維吾爾族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	2027年12月31日	28,595	新疆維吾爾族自治區庫爾勒·石化大道6號(孔雀公園旁)
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30日	1,856	河北省承德市雙灤區雙塔山鎮元寶山
21	承德蘭台府·沄上&錦園	承德	50%	住宅／商業／附屬設施／其他	62,969	2024年12月31日	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·櫬山	承德	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	34,981	2023年4月1日	6,833	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22日	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31日	36,702	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	2027年12月31日	111,586	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31日	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	2030年12月31日	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	2030年12月31日	50,811	河南省駐馬店市李莊路與春柳路交叉口西南側

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計已竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
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	2027年12月31日	253,504	河南省駐馬店市銅山大道與建設大道交叉口東北角
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	2030年12月31日	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28日	11,714	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14日	8,660	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5日	1,141	四川省樂山市沐川縣沐源路1589號
34	樂山蘭台府	樂山	59%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	88,108	2021年12月31日	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	樂山天嶼	樂山	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施	29,796	2020年3月1日	228	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	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	89,630	2021年10月1日	4,898	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17日	884	四川省樂山市市中區牟子鎮桃園新村
38	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27日	24,412	四川省眉山市湖濱路與眉州大道交口西南角
39	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19日	90	四川省眉山市東坡區蘇源路與東坡大道交叉口東北側
40	眉山花嶼二期	眉山	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	9,102	2020年6月3日	1,629	四川省眉山市蘇源路與崇光街交叉口東南角
41	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30日	183	四川省眉山市東坡區江鄉路與青衣行交叉口東北側
42	海豐天嶼	汕尾	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	35,774	2023年12月16日	39,107	廣東省汕尾市海豐縣生態科技城KJC-B07地塊

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計已竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
43	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30日	46,200	廣東省惠州市惠城區北站新城金泉路西
44	佛山海納瓏庭	佛山	51%	住宅／商業／停車場／其他	36,943	2017年8月30日	434	廣東省佛山市禪城區南北大湧東側、輕工路北側
45	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1日	75	廣東省南海區大瀝針瀝西廣雲禪炭十字路地段
46	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31日	5,121	四川省綿陽市城南新區紅橋路2號
47	綿陽蘭台府	綿陽	61%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	56,060	2020年8月20日	8,695	四川省綿陽市綿陽市遊仙區三星路94號
48	南充蘭台府	南充	99%	住宅／停車場／附屬設施／其他	59,774	2022年4月20日	65,480	四川省南充市順慶區茂源南路118號
49	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日	14,979	四川省南充市順慶區金魚嶺路561號
50	雅安雲璟	雅安	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施	30,184	2020年11月6日	10,453	四川省雅安市雨城區大興鎮
51	雅安觀江府	雅安	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施	39,149	2020年11月23日	13,581	四川省雅安市雨城區大興鎮前進村
52	雅安天嶼	雅安	53%	住宅／商業／停車場／附屬設施	18,253	2019年9月12日	8,127	四川省雅安市雨城區雅州大道
53	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2日	21,109	四川省雅安市雨城區安康路6號
54	雅安蘭台府3期	雅安	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	53,520	2021年9月15日	26,020	四川省雅安市雨城區大興區2-12塊地
55	綿陽觀江府	綿陽	100%	住宅／商業／停車場／其他	134,016	2027年12月31日	405,308	四川省綿陽市高新區凝祥寺居委會菩提寺村
56	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30日	165,620	四川省綿陽市涪城區青義鎮燈塔社區C宗
57	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21日	10,758	四川省雅安市雨城區大興片區
58	西昌天嶼	西昌	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	26,935	2023年1月15日	4,525	四川省西昌市城東川興，臨環海路一段
59	凱裡領地天御	凱裡	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	251,148	2027年12月31日	769,467	四川省雅安市雨城區大興片區
60	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8月30日	393,882	四川省成都市新都區學院東段600號
61	瀘州蘭台府	瀘州	96%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	52,767	2023年2月28日	45,634	四川省瀘州市沙灣片區長江小學東側

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計已竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
62	成都天府康城(都能)	成都	95%	住宅／商業／停車場／附屬設施	90,121	2028年12月31日	230,170	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
63	成都天府康城(聖域)	成都	95%	商業／停車場／附屬設施／其他	60,638	2028年12月31日	271,425	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
64	成都天府康城(源地)	成都	95%	住宅／商業／停車場／附屬設施	85,773	2028年12月31日	269,675	仁壽縣視高鎮環湖東路東側
65	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	2024年5月10日	10,631	烏魯木齊市高新區鯉魚山路以東
66	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	2024年1月10日	23,796	烏魯木齊市長春中路主幹道
67	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	2025年6月30日	151,805	南充市順慶區北部新城金融大道東側地塊二
68	廣元領地城	廣元	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施	290,480	2027年12月31日	304,563	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
69	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31日	27,802	攀枝花市花城新區干壩塘片區
70	成都領地觀江府	都江堰	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	78,475	2024年12月31日	153,896	四川省都江堰市上善東路以東，拜水東路以北
71	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30日	43,760	四川省遂寧經開區遂州北路東側、宏橋東街北側
72	西昌領地觀園	西昌	69%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	90,531	2025年3月30日	77,745	四川省西昌市中心城區城東南片區
73	漯河澧尚蘭台	漯河	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	109,724	2027年12月31日	277,447	河南省漯河市澧河南側，沙澧產業集聚區北側，高鐵橋西側
74	成都領地合興麗府蘭台	彭州	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	64,309	2024年1月10日	38,044	四川省彭州市致和鎮清洋村
75	成都湖光合悅	彭州	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施	41,343	2023年11月30日	47,721	四川省彭州市致和街道凱旋大道西側、環湖路一段南側
76	樂山碧桂園領地·棠樾蘭台	樂山	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施	56,197	2024年12月31日	117,273	四川省樂山市中心城區檀木南街南側
77	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27日	1,388,128	四川省綿陽市涪城區龍門鎮

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計已竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
78	樂山瀾山悅	樂山	99%	住宅／商業／停車場／附屬設施	25,560	2023年8月10日	10,181	四川省樂山清江片區長青路北側，瑞祥路西側
79	武漢領地銀保城	武漢	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施	22,131	2025年12月30日	110,233	武漢市芳草路
80	綿陽樾園	綿陽	100%	住宅／商業／停車場／附屬設施	36,411	2026年6月1日	81,350	四川省綿陽市科創園區
81	彭州錦繡天宸	成都	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施	23,217	2024年11月30日	64,877	彭州市天彭街道濱河北路東側、牡丹大道北段北側
82	新都悅音閣	成都	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	35,238	2025年3月30日	159,447	新都鎮肖林村
83	峨眉·蓮花湖	樂山	70%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	247,377	2029年9月1日	216,495	四川省峨眉山市勝利鎮十里村、桂花橋鎮彭桂村
84	西昌南山府	西昌	89%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	66,322	2024年6月30日	62,270	四川省西昌市西郊鄉張家屯村
85	西昌錦繡學府	西昌	89%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	17,385	2026年12月30日	51,979	四川省西昌市西部新城A-14地塊
	小計				**6,794,120**		**8,256,693**	

序號	項目名稱	城市	本集團應佔權益	主要規劃用途	地盤面積（平方米）	實際／預計已竣工日期	土地儲備[1]（平方米）	地址
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%	商業／附屬設施	50,302	2021年1月21日	12,620	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	2027年12月31日	90,411	河北省張家口市宣化區沙嶺子鎮
3	雅安天瀾	雅安	51%	住宅／商業／停車場／附屬設施	15,530	2020年5月29日	3,434	四川省雅安市雨城區城後路
4	雅安天麓灣	雅安	34%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	70,140	2021年12月27日	52,818	四川省雅安市雨城區大興鎮
5	深圳天嶼花園	深圳	50%	住宅／商業／停車場／附屬設施	20,652	2024年6月30日	58,915	深圳市龍華區觀瀾街道平安路與樟桂路交匯處西北側
6	樂山恆邦雙林環球中心	樂山	5%	住宅／辦公室／商業／停車場／附屬設施／其他	31,632	2021年6月4日	2,693	四川省樂山市中區鳳凰路與柏楊路交接處
7	南通龍騰華府	南通	3%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	125,950	2025年12月31日	8,268	江蘇省南通市龍騰路東星湖大道北
8	南充天鏡一區	南充	33%	住宅／停車場／附屬設施	51,155	2030年12月31日	48,703	四川省南充順慶區燕兒窩片區
9	南充天鏡二區	南充	33%	住宅／商業／停車場／附屬設施／其他	45,567	2030年12月31日	35,730	四川省南充市順慶區燕兒窩片區編號2021-b-9
10	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	2027年12月31日	96,583	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
11	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	2027年12月31日	332,061	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)
	小計				**930,804**		**742,235**	
	總計				**7,724,924**		**8,998,928**	

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)開發中物業的建築面積及(iii)持作未來開發物業的建築面積。對於由本集團合營企業及聯營公司擁有的項目，總建築面積將根據我們在相應項目中的股權進行調整。

財務回顧

收益

截至2024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2023年6月30日止六個月約人民幣7,025.0百萬元減少35.1%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣4,558.0百萬元，主要由於地產行業銷售低迷。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			
	2024年		2023年	
	(人民幣千元)	***%***	*(人民幣千元)*	*%*
物業銷售	**4,486,703**	**98.4%**	6,932,925	98.7%
商業物業經營	**39,559**	**0.9%**	56,044	0.8%
酒店經營	**24,347**	**0.5%**	25,187	0.4%
項目管理	**7,411**	**0.2%**	10,877	0.1%
總計	**4,558,020**	**100.0%**	7,025,033	100.0%

物業銷售

本集團物業銷售收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣6,932.9百萬元減少35.3%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣4,486.7百萬元，主要由於地產行業整體銷售低迷所致。

商業物業經營

截至2024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39.6百萬元，較截至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，減少29.4%，主要是因為經濟下行的影響。

酒店經營

本集團酒店經營收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣25.2百萬元減少3.3%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣24.3百萬元，保持穩定。

項目管理

本集團項目管理收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣10.9百萬元減少31.9%至截至2024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減少。

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2023年6月30日止六個月約人民幣6,041.8百萬元減少33.4%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣4,024.1百萬元，原因是市場下行導致收益減少。

毛利及毛利率

由於上述原因，本集團毛利截至2023年6月30日止六個月約為人民幣983.2百萬元，而截至2024年6月30日止六個月約為人民幣533.9百萬元。

本集團的毛利率截至2024年6月30日止六個月約為11.7%，及截至2023年6月30日止六個月約為14.0%。

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。

截至2024年6月30日止六個月，本集團其他收入約為人民幣16.2百萬元，較截至2023年6月30日止六個月約人民幣48.5百萬元減少66.5%。

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2023年6月30日止六個月約人民幣472.9百萬元減少55.1%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣212.2百萬元，主要由於銷售減少所致。

行政開支

本集團的行政開支主要包括管理層及行政人員成本。

本集團行政開支由截至2023年6月30日止六個月約人民幣185.6百萬元減少26.2%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣136.9百萬元，主要由於本公司行政及管理部門員工人數由2023年6月30日的490人，減少至2024年6月30日的340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2024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276.1百萬元，而截至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80.0百萬元。該變動主要是由於2024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2024年6月30日止六個月的融資成本約為人民幣97.6百萬元，較去年同期減少32.7%，主要由於融資餘額持續減少所致(截至2023年6月30日止六個月：人民幣145.1百萬元)。

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

本集團於截至2024年6月30日止六個月錄得分佔合營企業利潤約人民幣56.0百萬元，而截至2023年6月30日止六個月之分佔合營企業虧損約為人民幣13.9百萬元。該變動主要是由於部分合營企業於截至2024年6月30日止六個月交付物業實現利潤增加所致。

本集團於截至2024年6月30日止六個月錄得分佔聯營公司虧損約人民幣0.04百萬元，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2023年6月30日止六個月約人民幣210.1百萬元增加52.4%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣320.1百萬元，主要由於截至2024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2024年6月30日止六個月的虧損

由於上述原因，本集團於截至2024年6月30日止六個月錄得期內虧損約人民幣756.4百萬元，而截至2023年6月30日止六個月之期內虧損約為人民幣93.6百萬元。

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2024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。

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2024年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣1,803.3百萬元(2023年12月31日：人民幣2,006.6百萬元)，已抵押存款約為人民幣941.3百萬元(2023年12月31日：人民幣598.8百萬元)以及受限制現金約為人民幣141.5百萬元(2023年12月31日：人民幣96.4百萬元)。

債務

於2024年6月30日，本集團債務總額(包括計息銀行及其他借款、優先票據和租賃負債)約為人民幣5,485.0百萬元(2023年12月31日：約人民幣7,097.6百萬元)，其中人民幣4,768.6百萬元按固定利率記賬。

下表載列所示日期本集團債務的組成部分：

	於6月30日	
	2024年	2023年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
非即期		
銀行貸款 — 有抵押	**1,709,478**	3,765,700
銀行貸款 — 無抵押	**—**	—
其他貸款 — 有抵押	**341,490**	797,103
其他貸款 — 無抵押	**—**	—
租賃負債的非即期部分	**5,178**	9,094
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	**864,808**	877,482
租賃負債的即期部分	**3,916**	6,022
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	**1,318,005**	853,222
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	**1,242,140**	1,732,139
債務總額	**5,485,015**	8,040,762

附註：

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

下表載列所示日期本集團銀行及其他借款的到期情況：

	於6月30日	
	2024年	2023年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
銀行及其他借款：		
一年內償還	**2,560,145**	2,585,361
應於第二年償還	**35,850**	2,479,161
二至五年內償還	**500,640**	991,496
五年後償還	**1,514,478**	1,092,146
總計	**4,611,113**	7,148,164

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2024年6月30日之淨資本負債比率約為2.13倍(2023年12月31日：約1.93倍)。於2024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。於2024年6月30日，本集團在銀行和手頭的現金和優先票據分別以美元計值，價值為人民幣0.5百萬元和人民幣864.8百萬元，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2024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8,235.4百萬元（2023年12月31日：約人民幣12,349.9百萬元）之資產作抵押，其中包括：(i)物業、廠房及設備；(ii)土地使用權；(iii)投資物業；(iv)開發中物業；及(v)已竣工待售物業。

或然負債

本集團就銀行提供予本集團客戶之按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保與相關按揭貸款發放之日提供，並與(i)相關不動產所有權證書轉予客戶之日或(ii)客戶結清按揭貸款之日（以較早者為準）。倘買家拖欠按揭貸款，本集團通常需要償付按揭貸款以回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款金額超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團之客戶進行獨立信用核證，但會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

下表載列所示日期本集團的擔保總額：

	於6月30日	
	2024年	2023年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
就授予本集團物業購買人的貸款向銀行作出之擔保	**11,378,455**	16,598,489
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)	**120,000**	124,980
就授予清算附屬公司的貸款向銀行及其他機構作出之擔保(2)	**1,175,000**	—
總計	**12,673,455**	16,723,469

附註：

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

(2) 誠如本公司日期為2024年4月18日、2024年5月8日及2024年5月29日的公告所披露，本公司的兩間附屬公司已進入破產程序。本公司為其銀行貸款及其他貸款提供擔保。

承擔

於2024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18,822百萬元，截至2023年12月31日為人民幣12,146百萬元。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2024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，於截至2024年6月30日止六個月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2024年6月30日，本集團擁有848名僱員(2023年6月30日：1,074名僱員)。截至2024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97.5百萬元(2023年6月30日：人民幣119.5百萬元)。

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。該等附屬公司須按其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參照類似公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現後所作出的建議。

重大法律、訴訟及仲裁事宜

截至2024年6月30日止六個月，本集團於日常業務通程中涉及若干訴訟及仲裁案件，如財務報表附註2所述，若干計息銀行及其他借貸尚未按其預定還款日期償還。

結算日後事項

本集團於2024年6月30日後直至本公告日期並無進行任何重大事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024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(包括出售庫存股份)。於2024年6月30日，本公司並無持有庫存股份。

中期股息

董事會並不建議派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月: 無)。

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。

本公司已採納上市規則附錄C1《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)第2部分所述的守則條文。除偏離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述的守則條文。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2024年6月30日止六個月已採納、應用及遵守企業管治守則，惟企業管治守則守則條文第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C3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2024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2024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。

審核委員會審閱本公告

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即羅瑩女士、梁運星女士及方敏先生。審核委員會已審閱本集團截至2024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2024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2024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，並將於適當時候提供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，2024年8月30日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事劉玉輝先生及羅昌林先生；以及獨立非執行董事羅瑩女士、梁運星女士及方敏先生。