# 目錄


| | |
|---|---|
| 公司資料 | 2 |
| 詞彙及釋義 | 4 |
| 管理層討論與分析 | 8 |
| 企業管治及其他資料 | 27 |
| 中期簡明綜合損益表 | 33 |
| 中期簡明綜合全面收益表 | 34 |
| 中期簡明綜合財務狀況表 | 35 |
| 中期簡明綜合權益變動表 | 37 |
| 中期簡明綜合現金流量表 | 38 |
| 中期簡明綜合財務資料附註 | 41 |

## 董事會

### 執行董事

劉玉輝先生*(主席)*
羅昌林先生

### 獨立非執行董事

羅瑩女士
梁運星女士
方敏先生

## 公司秘書

甄凱寧女士(於2024年7月30日獲委任)
蘇永俊先生(於2024年2月23日獲委任及
於2024年7月30日辭任)

## 法定代表

劉玉輝先生
甄凱寧女士(於2024年7月30日獲委任)
蘇永俊先生(於2024年2月23日獲委任及
於2024年7月30日辭任)

## 審核委員會

梁運星女士*(主席)*
羅瑩女士
方敏先生

## 薪酬委員會

羅瑩女士*(主席)*
劉玉輝先生
梁運星女士

## 提名委員會

劉玉輝先生*(主席)*
羅瑩女士
梁運星女士

## 香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40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

## 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

中國建設銀行
　成都新華支行

## 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 |
| 「企業管治守則」 | 指 | 上市規則附錄C1所載《企業管治守則》 |
| 「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以及彼等所控制之投資控股公司，而一名控股股東應指上述任何一人 |
| 「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 |

| | | |
|---|---|---|
| 「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C3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 |

| | | |
|---|---|---|
| 「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 |
| 「庫存股份」 | 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 |

* *僅供識別*

## 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。

## 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約為0.3百萬平方米，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56.0百萬元，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 |
| 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 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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·樾山 | 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 |
| 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 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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)。

## 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。

# 企業管治及其他資料

## 董事及最高行政人員之資料變更

自上個年報日期起至本中期報告日期，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並無變動。

## 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購股權的股份總數最高不得超過股份於聯交所開始買賣當日之已發行股份總數的10%，具體為100,000,000股股份，約佔截至本中報日期已發行股份總數的9.74%。自購股權計劃採納日期起直至2024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2024年1月1日及2024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2024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聯營公司（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2024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商並達成共識；(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，就證券及期貨條例第XV部而言，各最終控股股東與其各自投資控股公司均被視為於該等投資控股公司直接持有的股份總數中擁有權益。

## (ii) 於本公司之關聯公司股份或相關股份之權益（好倉）

| 董事姓名 | 關聯公司名稱 | 權益性質 | 股份數量 | 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2024年6月30日，根據證券及期貨條例第352條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聯營公司（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2024年6月30日，根據證券及期貨條例第336條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% |
| 陳驁驁女士[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2024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商並達成共識；(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均被視為於該等投資控股公司直接持有的股份總數中擁有權益。

(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) 陳驁驁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。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司股份5%或以上的權益。

## 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。

本公司已採納載於上市規則附錄C1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。

## 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。

## 期後重要事項

本集團於2024年6月30日後直至本報告日期並無進行任何重大事項。

## 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2024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2024年6月30日止六個月

| | 附註 | 2024年<br>（未經審核）<br>人民幣千元 | 2023年<br>（未經審核）<br>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) |
| **除税前（虧損）／溢利** | 6 | **(436,270)** | 116,500 |
| 所得税開支 | 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<br>（未經審核）<br>*人民幣千元* | 2023年<br>（未經審核）<br>*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 | 11 | **136,870** | 144,867 |
| 投資物業 | 12 | **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 | 13 | **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 | 21 | **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 | 14 | **720,609** | 1,311,364 |
| 流動資產總額 | | **24,439,758** | 28,879,709 |
| **流動負債** | | | |
| 貿易應付款項及應付票據 | 15 | **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 | 16 | **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 | 21 | **444,724** | 598,309 |
| 應繳稅項 | | **1,665,627** | 2,094,888 |
| 優先票據 | 17 | **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 |

| | 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 |
|---|---|---|---|
| **非流動負債** | | | |
| 計息銀行及其他借款 | *16* | **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 | *18* | **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 |

# 中期簡明綜合權益變動表

截至2024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 | 總計 | 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2023年12月31日(經審核) | **8,670** | **1,279,392** | **3,527,224** | **(88,798)** | **1,096,632** | **(3,570,794)** | **16,771** | **2,269,097** | **365,786** | **2,634,883** |
| 期內全面收益總額 | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **(816,968)** | **–** | **(816,968)** | **60,550** | **(756,418)** |
| 非控股股東附屬公司資本減少 | **–** | **–** | **–** | **(3,348)** | **–** | **–** | **–** | **(3,348)** | **(51,398)** | **(54,746)** |
| 收購非控股權益 | **–** | **–** | **–** | **45,224** | **–** | **–** | **–** | **45,224** | **(45,224)** | **–** |
| 附屬公司清盤 | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **(95,813)** | **(95,813)** |
| 向非控股股東宣派股息 | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **(1,100)** | **(1,100)** |
| 於2024年6月30日(未經審核) | **8,670** | **1,279,392** | **3,527,224** | **(46,922)** | **1,096,632** | **(4,387,762)** | **16,771** | **1,494,005** | **232,801** | **1,726,806** |

| | 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 | 總計 | 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) |
| 非控股股東注資 | – | – | – | – | – | – | – | – | (1,080,886) | (1,080,886) |
| 向非控股股東宣派股息 | – | – | – | – | – | – | – | – | (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 |

* 於2024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1,485,335,000元(2023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2024年6月30日止六個月

| | 附註 | 2024年<br>（未經審核）<br>人民幣千元 | 2023年<br>（未經審核）<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| **經營活動之現金流量** | | | |
| 除稅前（虧損）／溢利： | | **(436,270)** | 116,500 |
| 已就下列項目作出調整： | | | |
| 物業、廠房及設備項目折舊 | 6 | **15,481** | 7,057 |
| 使用權資產折舊 | 6 | **3,577** | 4,190 |
| 其他無形資產攤銷 | 6 | **1,804** | 1,820 |
| 財務成本 | 7 | **97,615** | 145,051 |
| 已竣工待售物業的減值虧損撇銷 | 6 | **(196,044)** | (617,387) |
| 就已竣工待售物業及發展中物業確認減值虧損 | | **103,868** | 218,271 |
| 出售物業、廠房及設備的收益 | 5 | **(4,700)** | (1,000) |
| 出售合營企業及聯營公司收益 | 5 | **(2,532)** | — |
| 出售附屬公司虧損 | | **95,816** | — |
| 分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損 | | **(55,951)** | (10,271) |
| 投資物業公平值變動 | 12 | **276,100** | 80,000 |
| 就其他應收款項確認的減值虧損 | 6 | **203,521** | 154 |
| 利息收入 | 5 | **(3,763)** | (6,028) |
| | | **98,522** | (61,643) |
| 開發中物業及已竣工待售物業之減少 | | **1,793,380** | 3,514,349 |
| 其他流動資產之減少 | | **16,795** | 163,434 |
| 應收關聯公司款項之增加 | | **(870)** | (1,914) |
| 受限制現金之增加 | | **(291,378)** | (68,787) |
| 已抵押存款之（增加）／減少 | | **(20,965)** | 25,295 |
| 貿易應收款項之減少／（增加） | | **58,897** | (2,184) |
| 預付款項及其他應收款項之減少 | | **4,425** | 934,277 |
| 貿易應付款項及應付票據之增加 | | **400,323** | 622,457 |
| 其他應付款項及應計費用之減少 | | **100,535** | (72,865) |
| 合約負債之減少 | | **(2,650,749)** | (2,428,059) |
| 應付關聯公司款項之（增加）／減少 | | **(13,822)** | 18,958 |
| 經營（所用）／所得現金 | | **(504,907)** | 2,643,318 |
| 已收利息 | | **3,763** | 6,028 |
| 已付稅項 | | **(400,617)** | (649,674) |
| 經營活動（所用）／所得現金流量淨額 | | **(901,761)** | 1,999,672 |

## 中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

| | 附註 | 2024年<br>（未經審核）<br>人民幣千元 | 2023年<br>（未經審核）<br>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 | | **23,340** | 10,428 |
| 購買物業、廠房及設備項目 | *11* | **(2,018)** | (250) |
| 購買無形資產 | | **(240)** | (325) |
| 出售以公平值計入損益的金融資產 | | **—** | 2,100 |
| 收購附屬公司 | | **11,498** | — |
| 附屬公司清盤 | *19* | **(705)** | — |
| 應付關聯方貸款減少／(增加) | | **13,479** | (99,909) |
| 向第三方墊款減少 | | **677,910** | 29,642 |
| 投資活動所得／(所用)現金流量淨額 | | **723,264** | (58,314) |
| **融資活動所得現金流量** | | | |
| 租賃付款之本金部分 | | **(2,651)** | (3,443) |
| 非控制股東減少資本 | | **—** | (1,080,886) |
| 新籌得計息銀行及其他借款 | | **—** | 15,000 |
| 償還計息銀行及其他借款 | | **(430,550)** | (1,071,342) |
| 已付利息 | | **(216,673)** | (289,725) |
| 第三方墊款增加 | | **237,616** | 122,874 |
| 融資活動所用現金流量淨額 | | **(412,258)** | (2,307,522) |
| **現金及現金等價物減少淨額** | | **(590,755)** | (366,164) |
| 期初現金及現金等價物 | | **1,311,364** | 2,595,964 |
| **期末現金及現金等價物** | | **720,609** | 2,229,800 |

| | 附註 | 2024年<br>（未經審核）<br>人民幣千元 | 2023年<br>（未經審核）<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| **現金及現金等價物結餘之分析** | | | |
| 現金及銀行結餘 | | **1,803,328** | 3,334,253 |
| 減：受限制現金 | | **941,253** | 1,003,071 |
| 已抵押存款 | | **141,466** | 101,382 |
| 中期簡明綜合財務狀況表中列報的現金及現金等價物 | | **720,609** | 2,229,800 |
| 中期簡明綜合現金流量表中列報的現金及現金等價物 | | **720,609** | 2,229,800 |

# 中期簡明綜合財務資料附註

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。

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營基準(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。

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營基準(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* |

## 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。

## 4. 經營分部資料(續)

| 截至2024年6月30日止六個月 | 物業開發<br>*人民幣千元* | 商業物業投資及經營<br>*人民幣千元* | 酒店經營<br>*人民幣千元* | 總計<br>*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)** |

| 截至2023年6月30日止六個月 | 物業開發<br>*人民幣千元* | 商業物業投資及經營<br>*人民幣千元* | 酒店經營<br>*人民幣千元* | 總計<br>*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 |

## 4. 經營分部資料(續)

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<br>*人民幣千元*<br>(未經審核) | 商業物業投資及經營<br>*人民幣千元*<br>(未經審核) | 酒店經營<br>*人民幣千元*<br>(未經審核) | 總計<br>*人民幣千元*<br>(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<br>*人民幣千元*<br>(經審核) | 商業物業投資及經營<br>*人民幣千元*<br>(經審核) | 酒店經營<br>*人民幣千元*<br>(經審核) | 總計<br>*人民幣千元*<br>(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 |

## 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 | |
|---|---|---|
| | **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 |

## 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. 所得税

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在税務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得税。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税。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税利潤，因此該公司亦毋須繳納所得税。

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%的税率繳納中國企業所得税。截至2024年及2023年6月30日止六個月，西藏陸地享受15%的優惠企業所得税税率。

土地增值税按土地增值之30%至60%累進税率徵收，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税務法律及法規所載之規定對土地增值税進行估計、計提撥備並計入税項。土地增值税撥備須由當地税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） |
| 即期税項： | | |
| 中國企業所得税 | **45,054** | 152,573 |
| 中國土地增值税 | **165,176** | 102,667 |
| 遞延税項 | **109,918** | (45,138) |
| 期內税項支出總額 | **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. 物業、廠房及設備

截至2024年6月30日止六個月，本集團以總成本人民幣2,018,000元（2023年6月30日：人民幣250,000元）收購物業、廠房及設備項目。

本集團於截至2024年6月30日止六個月出售若干賬面淨額為人民幣18,638,000元的物業、廠房及設備（2023年6月30日：人民幣9,428,000元），產生出售淨收益人民幣4,700,000元（2023年6月30日：人民幣1,000,000元）。

於2024年6月30日，本集團總賬面值約人民幣85,095,000元（2023年12月31日：人民幣85,095,000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 | |
|---|---|---|
| | **2024年** | 2023年 |
| | ***人民幣千元*** | *人民幣千元* |
| 於1月1日之賬面值(經審核) | **3,530,100** | 3,886,000 |
| 來自公平值調整的虧損淨額 | **(276,100)** | (80,000) |
| 於6月30日之賬面值(未經審核) | **3,254,000** | 3,806,000 |

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2024年6月30日重估為人民幣3,254,000,000元(2023年6月30日：人民幣3,806,000,000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銷售交易。

第三級所包含的投資物業均為已竣工投資物業。於截至2024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(2023年6月30日：無)。

於2024年6月30日，本集團於2024年6月30日總賬面值約人民幣1,553,113,000元(2023年12月31日：人民幣1,782,820,000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：

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

## 14. 現金及銀行結餘

| | 2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---|---|---|
| 現金及銀行結餘 | **1,803,328** | 2,006,596 |
| 減：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 |
| 以人民幣計值 | **720,549** | 1,311,239 |
| 以港幣計值 | **4** | 4 |
| 以美元計值 | **52** | 117 |
| 以澳元計值 | **4** | 4 |
| | **720,609** | 1,311,364 |

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2024年6月30日，該等受限制現金為人民幣941,253,000元(2023年12月31日：人民幣511,896,000元)。於2024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(2023年12月31日：人民幣86,904,000元)。於2024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(2023年12月31日：人民幣96,432,000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：

| | **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 |

## 16. 計息銀行及其他借款

| | **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) |
| **即期** | | |
| 長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押 | **1,318,005** | 2,064,877 |
| 長期其他貸款的即期部分 — 有抵押 | **1,242,140** | 2,019,270 |
| | **2,560,145** | 4,084,147 |

## 16. 計息銀行及其他借款(續)

| | 2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---|---|---|
| **非即期** | | |
| 銀行貸款 — 有抵押 | **1,709,478** | 1,954,641 |
| 其他貸款 — 有抵押 | **341,490** | 186,709 |
| | **2,050,968** | 2,141,350 |
| | **4,611,113** | 6,225,497 |
| **分析為：** | | |
| 應於一年內或按要求償還 | **2,560,145** | 4,084,147 |
| 應於第二年償還 | **35,850** | 403,441 |
| 應於三至五年內償還(包括首尾兩年) | **500,640** | 170,584 |
| 應於五年後償還 | **1,514,478** | 1,567,325 |
| | **4,611,113** | 6,225,497 |

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 | 2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---|---|---|---|
| 開發中物業 | | **6,558,867** | 10,443,346 |
| 投資物業 | *12* | **1,553,113** | 1,782,820 |
| 已竣工待售物業 | | **21,728** | 21,728 |
| 物業、廠房及設備 | *11* | **85,095** | 85,095 |
| 土地使用權 | | **16,582** | 16,922 |

於2024年6月30日，本集團若干銀行及其他借款合共人民幣2,764,010,000元乃以本集團若干附屬公司之權益的股份押記作為抵押(2023年12月31日：人民幣3,626,560,000元)。

## 17. 優先票據

| | 2024年6月30日(未經審核) | | | | 2023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 | **2,966** | **12** | **2022年6月** | **21,122** | 2,966 | 12 | 2022年6月 | 21,007 |
| 2023年到期之優先票據 | **119,430** | **12** | **2023年6月** | **843,686** | 119,430 | 12 | 2023年6月 | 839,097 |
| 減：即期部分 | | | | **864,808** | | | | 860,104 |
| 非即期部分 | | | | **–** | | | | – |

| | **2024年6月30日 *人民幣千元* (未經審核)** | 2023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 | **864,808** | 860,104 |

於2024年6月30日，本集團未按預定還款日期償還於2022年6月及2023年6月到期的優先票據的本金總額人民幣864,808,000元。

## 18. 股本

### 股份

| | **2024年6月30日 *人民幣千元* (未經審核)** | 2023年12月31日 *人民幣千元* (未經審核) |
|---|---|---|
| 已發行並已繳足： | | |
| 1,026,945,000 (2023年：1,026,945,000) 股普通股，每股0.01港元 (2023年：每股0.01港元) | **8,670** | 8,670 |

## 19. 附屬公司清盤

截至2024年6月30日止六個月，中華人民共和國（中國）法院應若干債權人的申請裁定對成都領源英赫置業有限公司（「**成都領源**」）及成都潤德英赫置業有限公司（「**成都潤德**」）進行清盤，並已啟動破產管理程序。董事認為，本集團於該判決後失去對附屬公司的控制權，並於其後不再將附屬公司綜合入賬。截至中期簡明綜合財務資料批准日期，成都領源及成都潤德的清盤尚未完成。

資產及負債於終止綜合入賬日期之賬面值如下：

| | *人民幣千元* |
|---|---|
| 終止綜合入賬之資產淨值： | |
| 現金及現金等價物 | 705 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | 234,271 |
| 應收關聯公司款項 | 3,717 |
| 待售物業 | 226,763 |
| 開發中物業 | 2,336,674 |
| 遞延稅項資產 | 65,266 |
| 貿易應付款項及應付票據 | (332,712) |
| 合同負債 | (42,307) |
| 其他應付款項及應計費用 | (4,811) |
| 應繳稅項 | (170,460) |
| 計息銀行及其他借款 | (1,280,152) |
| 應付關聯公司款項 | (737,172) |
| 資產淨額 | 191,626 |
| 非控股權益 | (95,813) |
| 終止綜合入賬之資產淨值 | 95,813 |
| 應收代價 | — |

有關終止綜合入賬之現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

| | |
|---|---|
| 現金代價 | — |
| 終止綜合入賬之現金及現金等價物 | (705) |
| 有關終止綜合入賬之現金及現金等價物流出淨額 | (705) |

## 20. 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有負債如下：

| | 附註 | 2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年12月31日 人民幣千元 (未經審核) |
|---|---|---|---|
| 就授予本集團物業購買人的貸款向銀行作出之擔保 | *(1)* | **11,378,455** | 11,576,527 |
| 就授予關聯方的貸款向銀行及其他機構作出之擔保 | *(2)* | **120,000** | 120,000 |
| 就授予清盤附屬公司的貸款向銀行及其他機構作出之擔保 | *(3)* | **1,175,000** | — |

*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。本公司董事認為如出現違約付款，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22(2)。

(3) 本集團就授予清盤附屬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19。

## 21. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

| | 2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | **9,309,341** | 11,942,732 |
| 向合營企業注資 | **203,309** | 203,309 |
| | **9,512,650** | 12,146,041 |

## 22. 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 | |
|---|---|---|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 關聯公司提供墊款： | | |
| 合營企業 | **21,962** | 110,800 |
| 聯營公司 | **—** | 54,396 |
| 償還關聯公司墊款： | | |
| 合營企業 | **6,502** | 83,729 |
| 聯營公司 | **—** | 6,941 |
| 向關聯公司墊款： | | |
| 合營企業 | **—** | 124,238 |
| 聯營公司 | **3,103** | 1,370,383 |
| 關聯公司償還墊款： | | |
| 合營企業 | **1,122** | 13,221 |
| 聯營公司 | **—** | 1,306,965 |

## 22. 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 | |
|---|---|---|
| | **2024年** | 2023年 |
| | ***人民幣千元*** | *人民幣千元* |
| | **(未經審核)** | (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i)* | **—** | 215 |
| 交予控股股東控制的公司的物業管理費* *(附註i)* | **21,247** | 49,347 |
| 來自合營企業及聯營公司的管理諮詢服務收入* *(附註i)* | **—** | 16,335 |
| 交予當時母公司控制的公司的項目管理費* *(附註i)* | **—** | 215 |
| 購自若干董事及／或其近親控制的公司的原材料* *(附註i)* | **—** | 108 |
| 來自合營企業及聯營公司的利息收入 *(附註i)* | **—** | 1,810 |

*附註i：* 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。

## 22. 關聯方交易(續)

### (2) 與關聯方的其他交易

於2024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，金額達人民幣120,000,000元(2023年12月31日：人民幣120,000,000元)。

### (3) 與關聯方的未償還結餘

| | 2024年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---|---|---|
| **有關非經營活動的結餘** | | |
| **應收關聯方款項：** | | |
| 聯營公司 | **230,726** | 181,375 |
| 合營企業 | **523,478** | 621,923 |
| **應付關聯方款項：** | | |
| 聯營公司 | **—** | 34,907 |
| 合營企業 | **427,339** | 536,050 |
| **有關經營活動的結餘** | | |
| **應收關聯方款項：** | | |
| 合營企業 | **27** | 10,027 |
| **應付關聯方款項：** | | |
| 當時母公司控制的公司 | **7,912** | 9,169 |
| 股東控制的公司 | **9,244** | 17,052 |
| 若干董事及／或其近親控制的公司 | **228** | 1,131 |

與上述關聯方的結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。

## 22. 關聯方交易(續)

### (4) 本集團主要管理人員的報酬：

| | 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) |
| 短期僱員福利 | **435** | 2,578 |
| 養老金計劃供款 | **27** | 56 |
| 已付主要管理人員的薪酬總額 | **462** | 2,634 |

## 23. 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 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024年6月30日** | 2023年12月31日 | **2024年6月30日** | 2023年12月31日 |
| | ***人民幣千元*** | *人民幣千元* | ***人民幣千元*** | *人民幣千元* |
| | **(未經審核)** | (經審核) | **(未經審核)** | (經審核) |
| **金融負債** | | | | |
| 計息銀行及其他借款 | **4,611,113** | 6,225,497 | **3,806,748** | 6,167,970 |
| 優先票據 | **864,808** | 860,104 | **211,976** | 210,823 |
| | **5,475,921** | 7,085,601 | **4,018,724** | 6,378,793 |

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。

## 23. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

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。

## 24. 報告期後事項

於2024年6月30日後，本公司概無重大後續事項。

## 25. 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2024年8月30日獲本公司董事會批准及授權刊發。