



景業名邦集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2231

# 2024

## 中期報告





## 公司簡介

景業名邦集團控股有限公司(股份代號：2231)於2019年12月5日在聯交所上市。

景業名邦是一家中國物業開發商、營運商及物業管理服務供應商。於廣東省、海南省、雲南省、江蘇省及湖南省設立營業據點，並營運四大主營業務，即(i)物業開發及銷售、(ii)酒店營運、(iii)物業管理及(iv)商業物業投資。於2024年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積達約3.85百萬平方米。

本集團堅持「生態人文地產發展商」的定位。依託我們選定項目地點的自然資源、獨有的景觀風貌特色及深厚的文化，建造我們認為真正適宜買家居住的房屋及社區。

# 目錄

2	公司資料
4	主席報告
9	管理層討論與分析
16	土地儲備
22	企業管治及其他資料
27	中期簡明合併全面收益表
28	中期簡明合併財務狀況表
30	中期簡明合併權益變動表
31	中期簡明合併現金流量表
32	中期財務資料附註

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

陳思銘先生(主席)

劉華錫先生(副主席)

ZHENG Catherine Wei Hong女士

吳新平先生

韋妙嫦女士(於2024年6月30日離任)

### 獨立非執行董事

馬清楠先生

梁翔先生

胡偉亮先生

## 審核委員會

胡偉亮先生(主席)

馬清楠先生

梁翔先生

## 薪酬委員會

梁翔先生(主席)

馬清楠先生

胡偉亮先生

劉華錫先生

## 提名委員會

馬清楠先生(主席)

梁翔先生

胡偉亮先生

劉華錫先生

## 法律顧問

關於香港法律：

姚黎李律師行

關於中國法律：

競天公誠律師事務所

關於開曼群島法律：

康德明律師事務所

## 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

PO 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

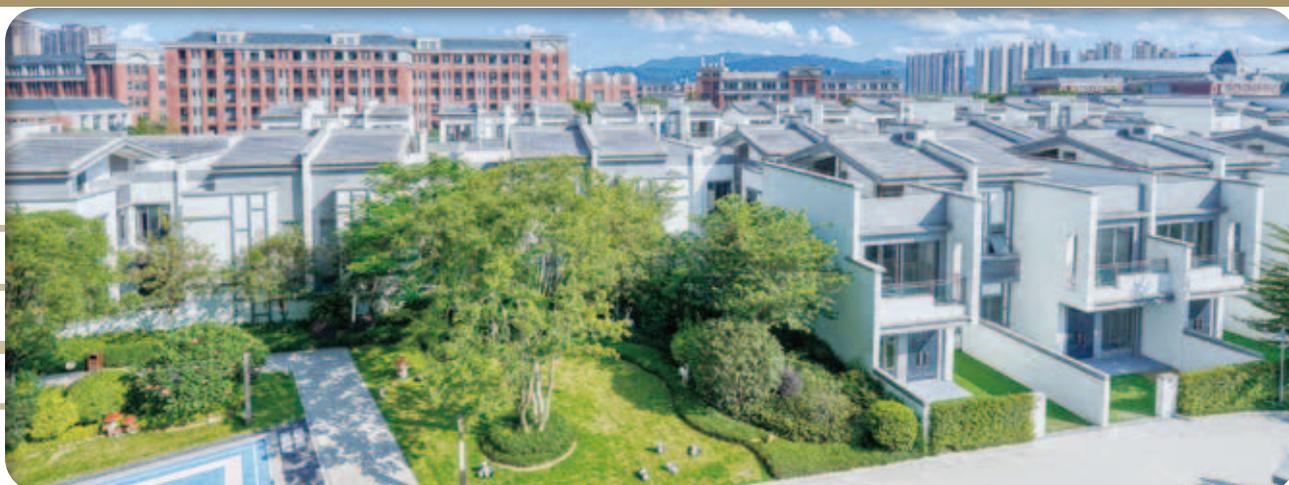
## 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive, PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands



## 公司資料(續)

### 香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號時代廣場  
一座30樓3008-10室

### 中國主要營業地點及總部

中國廣東省  
廣州市南沙區  
豐澤東路  
106號(自編1號樓)X1301-C4884

### 核數師

德博會計師事務所有限公司

### 公司秘書

衛靜心女士

### 授權代表

陳思銘先生  
衛靜心女士

### 主要往來銀行

恒生銀行有限公司  
創興銀行  
東亞銀行有限公司  
中國工商銀行廣東省分行

### 公司網站

[www.jygrandmark.com](http://www.jygrandmark.com)

### 上市資料

#### 股本證券

本公司普通股(股份代號：2231)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

#### 債務證券

2025年到期本金總額為159,284,612美元的9.5厘優先票據(股份代號：4300)於聯交所主板上市。

### 2024年財務日誌

2024年中期業績公告

2024年8月30日



# 主席報告

本集團致力於優化債務管理，通過實施包括爭取新的融資來源、加強資金盤活力度、融資債務展期、非核心資產處置等在內的、靈活多樣的解決措施以主動改善債務結構、盤活資產，減輕集團流動性資金壓力、積極化解經營風險。

陳思銘先生  
主席





#### 致尊敬的股東：

本人謹代表景業名邦集團控股有限公司(「**景業名邦**」或「**本公司**」)及其附屬公司(與本公司統稱「**本集團**」)，向各位股東(「**股東**」)提呈本集團截至2024年6月30日止之未經審核半年度合併業績回顧與展望。

#### 業績回顧

2024上半年，受通脹黏性、地緣政治衝突、主要央行貨幣政策分化、國際大選年債務政治風險激增等多重週期性因素疊加影響，全球經濟增長韌性超預期、增長動能偏弱，國際形勢依舊嚴峻複雜。外部環境不穩定性、不確定性趨勢上升。中國國內同樣面臨有效需求不足、社會預期偏

弱、重點領域風險隱患多、結構調整持續深化等所帶來的諸多挑戰。

中央政府對國內樓市繼續政策寬鬆。「一攬子」救市新政策持續對供需兩端形成利好刺激，房地產市場各項指標降幅有所收窄，但因居民對就業穩定及收入前景預期未有明顯改善，「借助政策紅利以價換量」成為本輪新政影響下樓市主要特徵。市場情緒和信心的疲軟對樓市整體修復進程形成制約及拖累。

逆境中，景業名邦堅定戰略定力、保持經營韌性，將「穩經營、保交付、防風險」作為本集團現階段首要經營目標，積極應對行業市場的挑戰變化，主動為生存發展創造時機、開闢空間，也為所有持份者保存價值竭盡全力。

行業經營之艱辛，其調整的深度和時間均超出預期。為應對宏觀環境及行業波動等內外部因素裹挾而來的經營壓力與挑戰，避免陷入更被動的經營困境，於回顧期內，本集團更致力於優化債務管理，通過實施包括爭取新的融資來源、加強資金盤活力度、融資債務展期、非核心資產處置等在內的、靈活多樣的解決措施以主動改善債務結構、盤活資產，減輕集團流動性資金壓力、積極化解經營風險。

對於部分因市場不景氣造成需展期的融資，本集團積極與金融機構商洽相應解決方案、爭取存量融資成本調降，減輕利息負擔；對於當前存在的債務問題與債務壓力，本集團以「優先處理債務還款、償還利息」為前提，進一步加強現金流的集中統籌管理力度，通過對流動資金的跟蹤測算、預前評估，靈活調整資本開支以優化現金流分配。2024年一季度，本集團成功完成於2024年到期的優先票據（本金總額為152百萬美元）與於2025年到期的新發行2025年優先票據（本金總額159百萬美元）的交換；後續又成功償還若干到期應付的借款，並徵得債權人同意展期。

為妥善應對短期內流動性風險及資金壓力對經營空間造成的擠壓與衝擊，本集團持續加大自有資產盤活力度，通過積極物色自持投資物業、自營酒店等非戰略優質資產變現機會、提升閒置資產對外租賃效率等策略改善公司現金流。而密切跟進行業融資政策方向，積極推進新融資政策的承接力度，亦成為本集團「續航」資金流量的途徑之一。於回顧期內，本集團加大經營性物業貸款融資力度，釋放資產潛在價值，以支持債務風險的化解。

## 主席報告(續)

於回顧期內，本集團緊貼市場趨勢、結合項目實際「因城施策、因盤施策」。針對諸如株洲等當地市場整體庫存較高、階段性去化滯緩的城市，項目則隨行就市，階段性放緩運營節奏以壓降經營風險；對於所在城市市場行情修復較快的項目，以及區域市場客群基礎扎實、流量較高的康養住假、改善型項目，則最大限度集中優勢資源對其運營開發及經營銷售提供支持，以靈活精細的打法力保行銷轉化效率，平穩經營。

除此以外，本集團亦通過適時調整營銷業務的管理模式與管理邏輯，加大力度實行對營銷效率及營銷費率的一提一降，為提效降耗提供空間。一方面，繼續深入探索「大客戶團購」行銷路徑，推動項目一線加強自拓力度，通過「企拓」、「村拓」以及「商會拓」，對片區市場各產業行業、商會聯盟、村鎮鄉群等團體型客群的滲透、深入，提升一線行銷團隊「拓展+營銷」的複合戰力，減少外部渠道中介依賴，有效降低行銷成本。

於回顧期內，本集團積極響應「租售並舉」號召，捕捉住房租賃市場的政策風向、結合高能級城市的片區市場需求，將部分項目存量資產物業改造為長租房源，調整業務結構，消化存量、實現盤活；同時，對於部分長遠看來產品極具潛在價值的改善型物業，則通過改造成度假民宿、集中式租賃養老公寓等方式，打開新業態，利用試住體驗引導旅居長租經營或物業購買。

於回顧期內，本集團始終堅持將「保民生、保交付、保質量」作為核心要務之一，堅持「以客戶為中心」的產品主義，在極其嚴峻的經營環境下依然多措並舉堅定落實保交付承諾，積極響應政府保交付要求，主動落實主體責任，推動旗下項目通過申請保交付「白名單」以獲取保交付專項借款、配套融資等資源，以支持物業項目的開發建設及竣工交付，履行企業責任，穩固客戶信心。截止至2024年6月30日，在本集團的不懈努力下，旗下卓都物業實現總接管戶數8,810戶，總接管面積135.71萬m<sup>2</sup>，兌現美好承諾，守護萬家燈火。

## 展望及預期

預計2024下半年，中央政府宏觀政策或進一步發力穩經濟，對房地產行業的施政將持續寬鬆，繼續聚焦「穩市場」、「去庫存」、「保交付」等方面，相應的配套政策也有望繼續優化落實；但由於居民收入預期、房價下跌預期等市場預期尚未明顯改善，房地產市場或仍將面臨調整壓力。

本集團將繼續堅守「生態人文綜合運營商」發展定位，堅持多元一體化的發展戰略及運營模式，發揮跨業務協同優勢，大力提升產品力、服務力及綜合運營能力，緊抓政策風向，結合新的市場需求，為更多居民提供更靈活多樣的改善型、康養型產品，引領人文宜居新模式；亦為城市精英人群與康養度假人群提供適配美好生活的多元服務與選擇。

本集團一直積極與各銀行及債權人溝通，尋求全面解決當前流動資金問題的方案，以為維護所有持份者的利益實現本集團業務的長期可持續性及可行性。

我們深信，堅守「多元一體化」的協同經營模式，通過全體員工的努力，整體業務將保持平穩良性發展。

## 致謝

本人謹代表董事會，向長期以來關注、支持本集團發展的全體股東、投資者、客戶、合作夥伴、全體員工及社會各界致以衷心感謝。我們將順應行業大勢，不斷精進管理，繼續努力追求可持續發展。

董事會主席

陳思銘

香港，2024年8月30日

# 管理層討論與分析

## 業務及財務回顧

### 整體表現

於截至2024年6月30日止六個月(「回顧期間」)，本集團(包括其合營企業及聯營公司)的合約銷售總額約為人民幣323.6百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的人民幣905.1百萬元減少64.2%。相應合約建築面積(「建築面積」)約為35,000平方米，較截至2023年6月30日止六個月的約93,000平方米減少62.4%。

於回顧期間，本集團的已確認收益為人民幣2,304.0百萬元，較2023年同期的人民幣325.8百萬元同比大幅增加607.2%。經營虧損為人民幣174.1百萬元，而2023年上半年的經營虧損為人民幣360.6百萬元。期內虧損為人民幣182.4百萬元，而截至2023年6月30日止六個月的虧損為人民幣421.5百萬元。

### 收益

我們的收益指來自中國的(i)物業開發及銷售；(ii)酒店營運；(iii)物業管理；及(iv)商業物業投資的合併收益。於回顧期間，本集團的收益為人民幣2,304.0百萬元(2023年上半年：人民幣325.8百萬元)，同比大幅增加607.2%。

### 物業開發及銷售

我們專注於開發配套舒適便利生活環境的優質住宅物業。於回顧期間，本集團來自物業開發及銷售業務之收益錄得顯著增加729.2%，由2023年上半年的人民幣271.4百萬元增加至2024年同期的人民幣2,250.4百萬元，佔回顧期間本集團收益總額的97.7%。收益顯著增加乃主要由於2024年上半年已交付物業的總建築面積增加所致。

下表載列截至2024年及2023年6月30日止六個月我們按地理區域劃分的物業開發及銷售收益明細。

城市	截至2024年6月30日止六個月				截至2023年6月30日止六個月			
	佔物業銷售				佔物業銷售			
	自物業銷售 所確認收益 人民幣千元	總收益的 百分比 %	已交付 總建築面積 平方米	所確認 平均售價 人民幣/平方米	自物業銷售 所確認收益 人民幣千元	總收益的 百分比 %	已交付 總建築面積 平方米	所確認 平均售價 人民幣/平方米
廣州	449,574	20.0	40,298	11,156	5,979	2.2	457	13,083
肇慶	2,883	0.1	458	6,295	15,683	5.8	2,016	7,779
清遠	75,580	3.4	21,958	3,442	186,579	68.7	43,472	4,292
臨高	2,705	0.1	460	5,880	8,065	3.0	1,279	6,306
騰衝	42,601	1.9	3,825	11,138	42,137	15.5	4,625	9,111
株州	1,317	0.1	278	4,737	9,955	3.7	2,315	4,300
南京	1,677,731	74.5	95,571	17,555	-	-	-	-
其他收益/(虧損) (附註)	(1,961)	(0.1)	不適用	不適用	3,022	1.1	不適用	不適用
總計/整體	2,250,430	100.0	162,848	13,831	271,420	100.0	54,164	4,955

附註：其他收益/(虧損)指來自物業開發及管理的服務收入(或虧損)。

### 酒店營運

除物業開發及銷售外，我們亦在我們的酒店營運業務下經營廣州卓思道酒店、卓思道溫泉度假酒店及卓思道悅舍。於回顧期間，本集團來自酒店營運之收益為人民幣33.6百萬元，較2023年同期的人民幣35.6百萬元輕微減少5.6%。該下降趨勢的主要原因是近期出境及長途旅遊需求激增，導致對本地度假酒店需求有所下降。

### 物業管理

我們亦從為住宅物業的購買者提供的物業管理服務中獲得收入。於回顧期間，本集團的物業管理服務收益達人民幣17.1百萬元，較2023年同期的人民幣15.6百萬元穩步增長9.6%，乃主要由於在管物業的總建築面積穩定增長所致。

### 商業物業投資

於回顧期間，本集團之商業物業投資收益為人民幣2.9百萬元，較2023年同期的人民幣3.2百萬元按年減少9.4%，該降幅乃主要由於期內出租物業減少。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要指與本集團物業開發活動直接相關的出售物業成本，以及就其他業務產生的成本。於回顧期間，本集團的銷售成本為人民幣2,090.3百萬元，較2023年上半年的人民幣277.0百萬元增加654.6%。銷售成本顯著增加與回顧期間交付物業增加的趨勢相符。

### 扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利及毛利率

於回顧期間，本集團扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利為人民幣213.7百萬元，較2023年同期的人民幣48.8百萬元增加337.9%。本集團扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率由2023年同期的15.0%下降至9.3%。

於回顧期間，本集團來自物業開發及銷售的扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率由2023年上半年的17.3%下降至9.1%。該下降乃主要由於中國房地產行業銷售趨勢疲軟，為加快銷售步伐，回顧期間已確認平均售價降低所致。

根據按城市計算的扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率予以分析，按收益排名前三名的城市包括南京、廣州及清遠，其實現的扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前平均毛利率為9.2%，且該三個城市的收益佔我們於回顧期間物業開發及銷售收益總額的97.9%。

### 已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額

於回顧期間，本集團按照當前售價及其他相關市況對物業項目可變現淨值進行重新計量，並計提已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額撥備人民幣165.8百萬元(2023年上半年：人民幣341.5百萬元)。

## 管理層討論與分析(續)

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括佣金費用、廣告成本、僱員福利開支及其他雜項開支。於回顧期間，本集團的銷售及營銷開支為人民幣110.1百萬元，較2023年同期的人民幣31.7百萬元增加247.3%。該上升趨勢主要由於來自物業開發及銷售的已確認收益增加，導致已確認佣金費用同比增加人民幣82.3百萬元所致。我們已將所產生的佣金費用資本化為合約成本，並隨後於確認相關收益時將該金額確認為開支。除佣金費用外，其他銷售及營銷開支於回顧期間同比減少22.4%，乃主要由於期內持續對營銷活動實施成本控制措施所致。

### 行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷、稅項及其他徵費、業務招待開支、辦公室及差旅開支以及其他雜項開支。於回顧期間，本集團的行政開支為人民幣36.7百萬元，較2023年同期的人民幣40.5百萬元減少9.4%。該降幅同樣乃由於持續實施成本控制措施所致。

### 其他虧損淨額

於回顧期間，我們的其他虧損淨額主要包括使用權資產的減值虧損淨額、出售投資物業以及物業、廠房及設備的收益或虧損、投資物業的公允價值虧損及匯兌損益淨額。本集團的其他虧損淨額由2023年上半年的人民幣27.6百萬元減少至2024年同期的人民幣10.8百萬元，乃主要由於出售投資物業以及物業、廠房及設備的虧損減少人民幣16.2百萬元。

### 融資成本淨額

融資成本淨額主要包括借款及租賃的利息開支(扣除資本化利息開支)、外幣借款的匯兌損益淨額及銀行存款利息收入。本集團的融資成本淨額由2023年上半年的人民幣13.2百萬元增加28.8%至2024年同期的人民幣17.0百萬元，乃主要由於平均現金結餘總額降低產生較少利息收入所致。

### 採用權益法核算之投資之分佔利潤／(虧損)

於回顧期間，本集團採用權益法核算之投資之分佔利潤／(虧損)由2023年上半年的虧損人民幣7.6百萬元轉為2024年同期的利潤人民幣0.4百萬元，乃主要由於本集團於2023年7月出售珠江村項目的股權所致。

### 所得稅抵免／(開支)

所得稅抵免／(開支)包括企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)。於回顧期間，企業所得稅錄得稅項抵免人民幣12.9百萬元(2023年上半年：稅項開支人民幣39.4百萬元)，主要由於2024年上半年除所得稅前虧損減少所致。土地增值稅開支為人民幣4.6百萬元(2023年上半年：人民幣0.8百萬元)。

### 期內虧損

由於上述原因，本集團於截至2024年6月30日止六個月錄得虧損淨額人民幣182.4百萬元，而截至2023年6月30日止六個月則錄得虧損人民幣421.5百萬元。本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣262.9百萬元，而截至2023年6月30日止六個月本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣377.3百萬元。

於回顧期間，每股基本及攤薄虧損為人民幣0.16元，而2023年上半年的每股基本及攤薄虧損為人民幣0.23元。

### 流動資金、財務及資本資源

本集團過往且預期將繼續主要以經營所得現金、來自金融機構的借款及發行優先票據所得款項撥付其營運。

#### 現金狀況及可用資金

於2024年6月30日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣267.9百萬元(2023年12月31日：人民幣464.2百萬元)，其中人民幣32.2百萬元(2023年12月31日：人民幣125.0百萬元)為現金及現金等價物及人民幣235.6百萬元(2023年12月31日：人民幣339.2百萬元)為受限制現金。

於2024年6月30日，本集團將物業預售所得款項人民幣226.9百萬元(2023年12月31日：人民幣304.1百萬元)存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。於2024年6月30日，本集團於指定銀行存入現金存款約人民幣0.1百萬元(2023年12月31日：人民幣5.5百萬元)作為銀行借款保證金。

於2024年6月30日，本集團未動用銀行授信額度約為人民幣255.5百萬元(2023年12月31日：人民幣255.5百萬元)。

#### 借款

於2024年6月30日，本集團的計息借款及優先票據總額為人民幣3,208.6百萬元(2023年12月31日：人民幣3,202.2百萬元)，其中人民幣33.1百萬元(2023年12月31日：人民幣29.0百萬元)及人民幣3,175.5百萬元(2023年12月31日：人民幣3,173.2百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

(a) 於2024年6月30日，本金金額為人民幣56百萬元之若干借款(涉及本金總額為人民幣716百萬元的借款)逾期。由於該違約，本金金額為人民幣109百萬元的借款被視為交叉違約。倘貸款人要求，上述借款的本金總額人民幣825百萬元將即時償還。

(b) 於2024年1月11日，本公司發行本金總額為159,284,612美元票面利率為9.5厘於2025年1月9日到期的新優先票據。新優先票據的發行與於2024年1月11日到期的金額為152,100,000美元的現有優先票據的交換要約以及應計及未付的資本化利息有關。新優先票據已於2024年1月12日在聯交所上市。

上述優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。有關詳情請參閱本公司日期為2024年1月10日及2024年1月12日的公告。

## 管理層討論與分析(續)

(c) 於2024年6月30日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於 2024年 6月30日 人民幣千元	於 2023年 12月31日 人民幣千元
人民幣	1,553,072	1,600,310
港元	482,807	491,024
美元	1,172,734	1,110,902
	<b>3,208,613</b>	3,202,236

(d) 於2024年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣1,901.4百萬元(2023年12月31日：人民幣1,955.0百萬元)乃以下列資產連同本集團若干附屬公司的股份質押作為抵押品而作抵押：

	於 2024年 6月30日 人民幣千元	於 2023年 12月31日 人民幣千元
土地	11,634	11,634
物業、廠房及設備	217,644	224,886
投資物業	93,295	101,605
在建物業	1,124,706	1,124,706
已竣工待售物業	676,478	632,575
應收貿易款項	524	1,097
受限制現金	145	5,500
	<b>2,124,426</b>	2,102,003

### 借款成本

於回顧期內，本集團借款成本總額為人民幣134.2百萬元，較2023年同期的人民幣158.3百萬元減少15.2%。於回顧期間的年度加權平均實際利率為8.07%(2023年上半年：8.02%)。

### 淨負債比率

於2024年6月30日，淨負債比率\*為216.2%(2023年12月31日：175.9%)。

\* 淨負債比率指淨債務(即借款總額減去現金及現金等價物以及受限制現金)除以報告期末的總權益的比率。

### 或然負債

(a) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於擔保登記完成後平均兩至三年內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時終止，以較早者為準。

於2024年6月30日，未償還擔保為人民幣1,653.0百萬元(2023年12月31日：人民幣2,070.9百萬元)。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。

本集團認為，倘買方付款違約，相關物業的可變現淨值可彌補結欠的按揭本金連同應計利息及罰款的還款，因此並無就擔保在財務報表中計提撥備。

(b) 於2024年6月30日，本集團為其一家合營企業的借款提供擔保，金額為人民幣355.4百萬元(2023年12月31日：人民幣355.4百萬元)，並就該擔保於財務報表中計提撥備人民幣38.0百萬元(2023年12月31日：人民幣22.0百萬元)。

### 承擔

於2024年6月30日，本集團物業開發支出承擔為人民幣1,090.9百萬元(2023年12月31日：人民幣1,123.1百萬元)。

### 貨幣風險

本集團主要以人民幣(「人民幣」)開展業務。本集團於中國的附屬公司的貨幣資產及負債主要以人民幣計值，外匯風險不重大。非中國附屬公司的功能貨幣為港元(「港元」)。於2024年6月30日及2023年12月31日，非中國附屬公司的主要非港元資產及負債為以人民幣或美元(「美元」)計值的現金及現金等價物、受限制現金、其他應收款項、借款及其他應付款項。港元兌人民幣或美元的匯率波動可影響本集團的經營業績。

本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其外匯風險。然而，本集團管理層會監察外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

## 管理層討論與分析(續)

### 未來重大投資及購入資本資產的計劃

於2024年6月30日，本集團並無重大投資及購入資本資產的計劃。

### 重大投資、重大收購及出售

於回顧期間，除本報告所披露者外，本集團並無於附屬公司、聯營公司或合營企業持有其他重大投資，亦無進行附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售。

### 回顧期間後事項

#### 更換核數師

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已辭任本公司核數師(自2024年7月15日起生效)，並確認並無與其辭任相關而須提請本公司股東垂注的事宜。德博會計師事務所有限公司(「德博」)已獲委任為本公司新核數師(自2024年7月15日起生效)，以填補羅兵咸永道辭任後的臨時空缺。德博任期將直至本公司下屆股東週年大會結束為止。詳情載於本公司日期為2024年7月15日的公告。

### 中期股息

董事會已決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息。

### 審閱賬目

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的中期業績。

# 土地儲備

項目概覽

(於2024年6月30日)

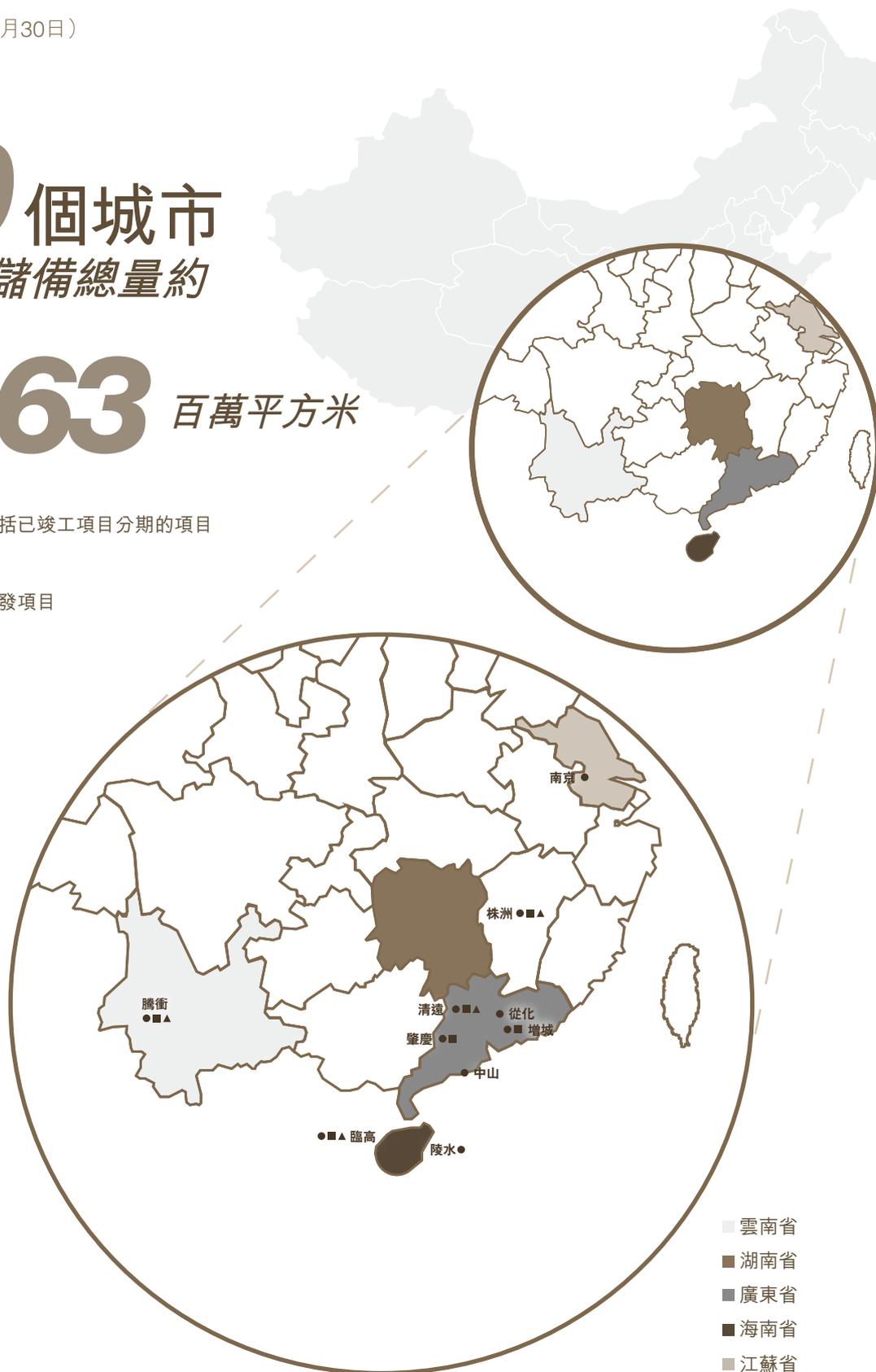
# 10

個城市  
土地儲備總量約

# 3.63

百萬平方米

- 已竣工或包括已竣工項目分期的項目
- 在建項目
- ▲ 持作未來開發項目



## 土地儲備(續)

### 截止2024年6月30日土地儲備

#### 一、按城市分類統計的土地儲備

於2024年6月30日，本集團在11個城市共擁有35個物業項目。該等物業中34個項目由本集團開發及擁有，及1個由本集團合營企業開發。於2024年6月30日，本集團按應佔份額計算擁有約3.63百萬平方米的土地儲備。

本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業的總建築面積、(ii)在建物業的總建築面積及(iii)持作未來開發的總建築面積。

下表載列於2024年6月30日本集團按區域劃分的土地儲備詳情。

位置	竣工			在建			未來開發		合計土地儲備 (平方米)
	項目階段 數量	項目階段 數量	項目階段 數量	項目階段 數量	項目階段 數量	項目階段 數量	項目階段 數量	項目階段 數量	
廣東省		<b>8</b>	<b>4</b>	<b>2</b>					
從化	3	3				33,189	-	-	33,189
中山	1	1				25,978	-	-	25,978
清遠	6	1	3	2		125,031	217,973	804,275	1,147,279
肇慶	2	1	1			60,250	159,081	-	219,331
增城	2	2				45,933	101,326	-	147,259
海南省		<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>					
陵水	5	5				286	-	-	286
臨高	3	1	1	1		9,537	21,137	143,237	173,911
雲南省		<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>					
騰衝	8					11,276	86,765	1,079,170	1,177,211
江蘇省		<b>1</b>	-	-					
六合	1					11,686	-	-	11,686
湖南省		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>					
株洲	4					69,758	145,824	474,826	690,408
<b>合計</b>	<b>35</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>9</b>		<b>392,924</b>	<b>732,106</b>	<b>2,501,508</b>	<b>3,626,538</b>

## 二、按項目分類統計的土地儲備

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	已竣工 未出售/ 出租的		在建 總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租)x		未來開發 作未來 開發的估計		合計預計 建築面積 (附註2) (平方米)	竣工時間/ 預計 竣工時間
						佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	可銷售/出租 建築面積x 本集團權益 (平方米)	銷售/ 出租)x 本集團權益 (平方米)	總建築面積x 本集團權益 (平方米)	開發的估計 本集團權益 (平方米)			
1	景業荔都第一期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區溫泉鎮 宣星景業荔都花園	住宅	70,385	3,815	0	0	3,815	2015.12		
2	景業荔都第二期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區溫泉鎮 宣星景業荔都花園	住宅	70,385	28,811	0	0	28,811	2018.10		
3	景業蘿泉灣	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區良口鎮 御泉大道288號	酒店客房	131,091	563	0	0	563	2016.10		
4	景業清水灣3號第一期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮清水灣景區	住宅	83,375	220	0	0	220	2015.12		
5	景業清水灣3號第二期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮清水灣景區	住宅	67,770	66	0	0	66	2016.12		
6	景業清水灣3號第三期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮清水灣景區	住宅	121,631	0	0	0	0	2018.07		
7	景業清水灣3號第六期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮清水灣景區	住宅	58,823	0	0	0	0	2019.06		
8	景業清水灣3號第七期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮清水灣景區	住宅	48,471	0	0	0	0	2019.06		
9	景業悅盈新街(前稱中山 悅恒項目)	50%	廣東省	中國廣東省中山市南區悅盈新城 商業街	商舖	-	25,978	0	0	25,978	-		
10	景業雍景園一期	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英城 英州大道以西景業雍景園	住宅	67,812	92,898	0	0	92,898	2020.12		

## 土地儲備(續)

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	已竣工 未出售/ 出租的		在建 總建築面積 (包括不可 作未來 開發的估計		合計預計 建築面積 (附註2) (平方米)	竣工時間/ 預計 竣工時間
						佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	可銷售/出租 建築面積x (平方米)	銷售/ 出租)x 本集團權益 (平方米)	開發的估計 總建築面積x 本集團權益 (平方米)		
11	景業高黎貢小鎮第一期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	4,898	0	0	4,898	2019.12
12	景業高黎貢小鎮第二期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	6,378	0	113,842	120,220	2020.12
13	景業山湖灣第一期(100#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區 金城東路79號	住宅	101,175	69,758	0	0	69,758	2020.12
14	景業白鷺洲第一期(前稱景業 養生谷第一期(06#地))	100%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	28,779	9,537	0	0	9,537	2020.12
15	景業白鷺洲第二期(前稱景業 養生谷第二期(07#地))	100%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	59,717	0	21,137	80,093	101,230	2025.06
16	景業養生谷三期(04#地)	100%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	51,513	0	0	63,144	63,144	2025.12
17	景業雅景園二期	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英城 英州大道以西景業雅景園	住宅	67,812	32,133	55,594	0	87,727	2021.06
18	景業雅景園三期	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市 英州大道以東光弼路以北B地塊	住宅	26,340	0	76,378	88,512	164,890	2024.12
19	景業藏龍灣項目	80%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英紅鎮 紅雲大道以東教育路以北B地塊	住宅	60,230	0	86,001	132,349	218,350	2025.12
20	景業雍華世家項目	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英紅鎮 紅雲大道以東嶺南路以北	住宅	60,877	0	0	182,630	182,630	2025.12

土地儲備(續)

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	已竣工 未出售/ 出租的		在建 總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租)x		未來開發 作未來 開發的估計		合計預計 建築面積 (附註2) (平方米)	竣工時間/ 預計 竣工時間
						佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	可銷售/出租 建築面積x 本集團權益 (平方米)	銷售/ 出租)x 本集團權益 (平方米)	總建築面積x 本集團權益 (平方米)	開發的估計 本集團權益 (平方米)			
21	景業英德金雄項目	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英城區 英州大道南寶晶路西側	三舊：待改商住	160,314	0	0	400,784	400,784	2025.12		
22	景業高黎貢小鎮第三期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	0	0	68,893	68,893	2025.12		
23	景業山湖灣第二期(100#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區 金城東路79號	住宅	101,175	0	0	236,787	236,787	2026.12		
24	景業山湖灣第三期(111#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市金城東路 與金達路交匯處以北	住宅	85,260	0	91,512	183,129	274,641	2025.12		
25	景業薈(前稱景業山湖灣 第四期(99#地))	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區荷塘 大道299號	商業	22,754	0	54,312	54,910	109,222	2025.12		
26	肇慶國際科創中心(A區)	100%	廣東省	中國廣東省肇慶市鼎湖區新區 迎賓路西側、永利大道北側、 總部二路南側、總部三路北側	商務可兼容商業	26,446	0	159,081	0	159,081	2025.12		
27	景業壹方天地(前稱 肇慶國際科創中心(B區))	100%	廣東省	中國廣東省肇慶市鼎湖區新區 永利大道17號	住宅可兼容商業	40,335	60,250	0	0	60,250	2020.10		
28	景業江山十里A區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	96,922	0	86,765	181,078	267,843	2024.12		
29	景業江山十里B區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮景業 江山十里	住宅	48,559	0	0	145,677	145,677	2025.12		
30	景業江山十里C區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	30,724	0	0	92,172	92,172	2026.12		

## 土地儲備(續)

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	已竣工 未出售/ 出租的		在建 總建築面積 (包括不可 作未來 開發的估計		合計預計 建築面積 (附註2)	竣工時間/ 預計 竣工時間
						佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	可銷售/出租 建築面積x (平方米)	銷售/ 出租)x 本集團權益 (平方米)	總建築面積x 本集團權益 (平方米)		
31	景業江山十里D區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	67,072	0	0	201,216	201,216	2027.06
32	金科景業雍景園	51%	廣東省	中國廣東省廣州市增城區中新鎮 坑貝村	住宅	16,376	26,871	44,707	0	71,578	2023.11
33	景業壹方天地(前稱 增城石灘項目)	100%	廣東省	中國廣東省廣州市增城區石灘鎮 新城大道西側	住宅	26,938	19,062	56,619	0	75,681	2024.03
34	景業龍光玖雲府(前稱 南京六合項目)	26%	江蘇省	中國江蘇省南京市六合區雄州街道 延安路以東、秦苑路以南地塊	住宅	13,002	11,686	0	0	11,686	2023.12
35	景業雲山溪谷	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業雲山溪谷	住宅	132,971	0	0	276,292	276,292	2025.12
						<b>2,057,709</b>	<b>392,924</b>	<b>732,106</b>	<b>2,501,508</b>	<b>3,626,538</b>	

### 附註：

- (1) 相關土地使用證乃授予整幅地塊，無法提供各期的佔地面積明細。
- (2) 本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業的總建築面積、(ii)在建物業的總建築面積及(iii)持作未來開發的總建築面積。就由本集團的非全資附屬公司、合營企業及聯營公司持有的項目而言，上述建築面積已就本集團於有關項目所佔股權作出調整。

# 企業管治及其他資料

## 遵守企業管治守則

董事會及本公司管理層致力於維持良好的企業管治常規及程序。本公司已採納上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。就董事所深知，本公司於截至2024年6月30日止六個月一直遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

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」)作為其有關董事進行證券交易的行為準則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至2024年6月30日止六個月均已遵守標準守則。

## 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2024年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或須記錄及已記錄於證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

於本公司普通股的好倉

董事姓名	權益性質	所持有或於本公司擁有權益之普通股數目	佔本公司已發行股本概約百分比 <sup>(2)</sup>
陳思銘先生	酌情信託創始人 <sup>(1)</sup>	1,200,000,000	72.9%

附註：

(1) 該等本公司普通股股份由思銘有限公司持有。思銘有限公司的全部已發行股本由IQ EQ (BVI) Limited(作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人)持有，Chan S. M. Michael Family Trust為一個由陳思銘先生作為財產授予人及保護人並根據英屬處女群島法律設立的酌情信託。該信託有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。根據證券及期貨條例，陳思銘先生被視為於思銘有限公司持有之該等本公司普通股股份中擁有權益。

(2) 根據於2024年6月30日本公司已發行普通股總數1,646,173,000股計算。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，據董事及本公司最高行政人員所知，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或須記錄及／或已記錄於證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

## 企業管治及其他資料(續)

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於2024年6月30日，下列人士或法團(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或已記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉如下：

董事姓名／名稱	權益性質	所持有或於本公司擁有權益之普通股數目	佔本公司已發行股本概約百分比 <sup>(4)</sup>
IQ EQ (BVI) Limited	酌情信託受託人	1,200,000,000 <sup>(2)</sup>	72.9%
思銘有限公司	實益擁有人	1,200,000,000 <sup>(2)</sup>	72.9%
岑穎妍女士	配偶權益	1,200,000,000 <sup>(3)</sup>	72.9%

附註：

1. 所有權益均為好倉。
2. 該等本公司普通股股份由思銘有限公司持有。思銘有限公司的全部已發行股本由IQ EQ (BVI) Limited(作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人)持有，Chan S. M. Michael Family Trust為一個由陳思銘先生作為財產授予人及保護人並根據英屬處女群島法律設立的酌情信託。該信託有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。根據證券及期貨條例，陳思銘先生被視為於思銘有限公司持有之該等本公司普通股股份中擁有權益。
3. 岑穎妍女士為陳思銘先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於陳思銘先生擁有權益的本公司普通股股份中擁有權益。
4. 根據於2024年6月30日本公司已發行普通股總數1,646,173,000股計算。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，據董事及本公司最高行政人員所知，概無人士或法團(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或已記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉。

## 僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團擁有合共662名僱員(2023年6月30日：843名僱員)。於回顧期間，本集團確認員工成本為人民幣48.9百萬元(2023年上半年：人民幣49.5百萬元)。本集團已向僱員提供本集團認為與市場標準相比具有競爭力的薪金、花紅及福利，並根據僱員貢獻及行業標準定期檢討薪酬政策。為激勵及獎勵參與者對本集團所作的貢獻，本公司訂有購股權計劃。本集團亦已為僱員繳納醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金以及支付相關保費。另外，本集團致力於培養各級別擁有熟練技能的僱員。本集團已根據僱員的職位及專門知識來提供培訓項目，以加強彼等對物業行業及相關領域的理解和認識。除內部培訓外，本集團亦已不時聘請外部專家為本集團僱員提供培訓課程。本公司購股權計劃的詳情載於「企業管治及其他資料－購股權計劃」一節。本集團透過參考(其中包括)可比較公司支付的薪金的市場水平、董事各自的責任及本集團的表現，定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及酬金組合。

根據適用中國法律法規，本集團須參與社會保險供款計劃。

## 購股權計劃

於2019年11月13日，本公司當時的股東有條件批准及採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃的條款乃遵照當時的上市規則第十七章制定。

購股權計劃的目的在於吸引及挽留最優秀的人員、向本集團僱員(全職及兼職)、董事、諮詢人、顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴及服務提供商提供額外獎勵以及推動本集團業務創出佳績。購股權計劃的主要條款詳情載於本公司日期為2019年11月25日的招股章程。

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數目均為160,000,000份。

## 授出的購股權詳情

於2024年1月1日及2024年6月30日，並無尚未行使的購股權。截至2024年6月30日止六個月，概無根據購股權計劃授出、行使、歸屬、失效或註銷購股權，亦無發行本公司股份。因此，截至2024年6月30日止六個月，本公司不可就根據購股權計劃授出的購股權發行任何股份。

## 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概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事會成員及最高行政人員履歷詳情變動

自本公司2023年年報日期後及直至本中期報告日期，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料並無變動。

### 根據上市規則第13.21條的持續披露責任

於2022年12月29日，本公司(作為借款人)、恒生銀行有限公司(作為代理人(「代理」))與若干其他金融機構(作為貸款人)(其中包括)就本金總額為517,470,000港元的定期貸款融資(「融資」)訂立一項融資協議(「融資協議」)，自融資協議日期起計為期36個月，並須受融資協議條款及條件的規限。

根據融資協議，倘(a)陳思銘先生之家族信託不再直接或間接實益擁有本公司已發行股份50%以上或控制本公司；或(b)陳思銘先生不再留任或繼續擔任本公司主席及執行董事或不再控制本公司及其附屬公司的管理及業務，則(i)本公司應於知悉該情況後立即通知代理；(ii)貸款人並無義務提供資金；及(iii)融資將立即自動撤銷及所有未償還貸款連同應計利息及融資文件項下全部其他應計或未償還金額將於代理所要求之十天內立即到期應付。

### 回顧期間後事項

#### 更換核數師

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已辭任本公司核數師(自2024年7月15日起生效)，並確認並無與其辭任相關而須提請本公司股東垂注的事宜。德博會計師事務所有限公司(「德博」)已獲委任為本公司新核數師(自2024年7月15日起生效)，以填補羅兵咸永道辭任後的臨時空缺。德博任期將直至本公司下屆股東週年大會結束為止。詳情載於本公司日期為2024年7月15日的公告。

### 發行於2025年到期金額為159,284,612美元的9.5厘優先票據

於2024年1月11日，本公司發行於2025年1月9日到期的本金總額為159,284,612美元票面利率為9.5厘的優先票據(「2024票據」)，為本公司於2023年1月12日於香港發行的本金總額為152,100,000美元的未償還優先票據的交換要約。2024票據已於2024年1月12日於聯交所上市。詳情請參閱本公司日期為2023年12月20日、2024年1月10日、2024年1月11日及2024年1月12日的公告。

## 公眾持股量

上市規則第8.08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，一般指無論何時發行人的已發行總股本至少須有25%由公眾人士持有。根據於本中報日期本公司可公開獲得的資料及就董事所知，本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

## 中期股息

董事會已決議不宣派截至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)。

## 審核委員會

審核委員會乃遵照上市規則第3.21條及適用企業管治守則於2019年11月13日成立，並訂有書面職權範圍。審核委員會主要職責包括(但不限於)：(i)主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會作出推薦建議及批准外聘核數師的酬金及聘用條款；(ii)監察本公司的財務報表、年度報告、賬目、中期報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務報告的重大判斷；(iii)監管本公司的財務報告制度、風險管理及內部監控制度；及(iv)制定及檢討本公司企業管治政策及常規，並向董事會作出推薦建議。截至2024年6月30日止六個月，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即胡偉亮先生(審核委員會主席，具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)、馬清楠先生及梁翔先生。審核委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站[www.jygrandmark.com](http://www.jygrandmark.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

在向董事會推薦批准前，審核委員會已考慮及審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的中期業績及本中期報告，並與本公司外聘核數師德博會計師事務所有限公司一併審閱截至2024年6月30日止六個月的中期簡明財務報表。本中期報告所載會計資料未經審核。

# 中期簡明合併全面收益表

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至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
收益	5	2,304,025	325,841
銷售成本	6	(2,090,320)	(277,018)
<b>扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利</b>		<b>213,705</b>	48,823
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	6	(165,805)	(341,524)
<b>扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損後毛利/(毛損)</b>		<b>47,900</b>	(292,701)
銷售及營銷開支	6	(110,093)	(31,746)
行政開支	6	(36,677)	(40,548)
金融資產減值(虧損)/撥回淨額		(64,556)	23,419
其他收入		499	8,755
其他開支		(414)	(139)
其他虧損淨額	7	(10,764)	(27,590)
<b>經營虧損</b>		<b>(174,105)</b>	(360,550)
融資成本	8	(17,736)	(15,717)
財務收入	8	767	2,514
融資成本淨額	8	(16,969)	(13,203)
採用權益法核算之投資之分佔利潤/(虧損)	12	434	(7,550)
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(190,640)</b>	(381,303)
所得稅抵免/(開支)	9	8,262	(40,169)
<b>期內虧損</b>		<b>(182,378)</b>	(421,472)
以下人士應佔(虧損)/利潤：			
本公司擁有人		(262,941)	(377,280)
非控股權益		80,563	(44,192)
		(182,378)	(421,472)
<b>期內其他全面虧損</b>			
可重新分類至損益的項目			
— 貨幣匯兌差額		(13,268)	(51,513)
<b>期內其他全面虧損，扣除稅項</b>		<b>(13,268)</b>	(51,513)
<b>期內全面虧損總額</b>		<b>(195,646)</b>	(472,985)
以下人士應佔全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		(276,209)	(428,793)
非控股權益		80,563	(44,192)
		(195,646)	(472,985)
<b>每股虧損(以每股人民幣列示)</b>			
— 每股基本及攤薄虧損	10	(0.16)	(0.23)

以上中期簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併財務狀況表

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	<b>278,652</b>	289,448
使用權資產	13	<b>84,441</b>	89,503
投資物業	13	<b>147,841</b>	156,151
無形資產	13	<b>2,378</b>	2,774
其他應收款項	16	<b>15,865</b>	11,578
遞延所得稅資產		<b>284,630</b>	261,917
採用權益法核算之投資	12	<b>1,079</b>	645
		<b>814,886</b>	812,016
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>1,648</b>	914
合約成本	5	<b>54,519</b>	150,899
在建物業	14	<b>3,589,761</b>	5,375,845
已竣工待售物業	15	<b>2,324,748</b>	2,150,865
貿易及其他應收款項以及預付款項	16	<b>1,146,634</b>	1,183,343
預付稅項	17	<b>160,279</b>	165,973
受限制現金	18	<b>235,632</b>	339,242
現金及現金等價物	19	<b>32,249</b>	125,006
		<b>7,545,470</b>	9,492,087
<b>總資產</b>		<b>8,360,356</b>	10,304,103

## 中期簡明合併財務狀況表(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	20	14,746	14,746
其他儲備	21	1,515,273	1,528,541
累計虧損	21	(1,413,814)	(1,150,873)
		<b>116,205</b>	392,414
<b>非控股權益</b>		<b>1,244,275</b>	1,163,712
<b>總權益</b>		<b>1,360,480</b>	1,556,126
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		247,693	239,045
銀行及其他借款	22	33,108	29,000
租賃負債		64,813	66,111
		<b>345,614</b>	334,156
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借款	22	3,175,505	3,173,236
貿易及其他應付款項	23	1,596,750	1,520,889
合約負債	5	1,490,947	3,330,169
租賃負債		7,497	4,639
即期所得稅負債		383,563	384,888
		<b>6,654,262</b>	8,413,821
<b>總負債</b>		<b>6,999,876</b>	8,747,977
<b>總權益及負債</b>		<b>8,360,356</b>	10,304,103

以上中期簡明合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第27至66頁的財務報表於2024年8月30日經董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署。

陳思銘  
董事

劉華錫  
董事

# 中期簡明合併權益變動表

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 (累計虧損) 人民幣千元	小計 人民幣千元			
<b>截至2024年6月30日止六個月</b>							
(未經審核)							
於2024年1月1日的結餘	14,746	1,528,541	(1,150,873)	392,414	1,163,712	1,556,126	
全面虧損							
— 期內(虧損)/收入	—	—	(262,941)	(262,941)	80,563	(182,378)	
— 其他全面虧損	—	(13,268)	—	(13,268)	—	(13,268)	
全面虧損總額	—	(13,268)	(262,941)	(276,209)	80,563	(195,646)	
於2024年6月30日的結餘	14,746	1,515,273	(1,413,814)	116,205	1,244,275	1,360,480	
<b>截至2023年6月30日止六個月</b>							
(未經審核)							
於2023年1月1日的結餘	14,746	1,546,983	685,381	2,247,110	1,470,913	3,718,023	
全面虧損							
— 期內虧損	—	—	(377,280)	(377,280)	(44,192)	(421,472)	
— 其他全面虧損	—	(51,513)	—	(51,513)	—	(51,513)	
全面虧損總額	—	(51,513)	(377,280)	(428,793)	(44,192)	(472,985)	
於2023年6月30日的結餘	14,746	1,495,470	308,101	1,818,317	1,426,721	3,245,038	

以上中期簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併現金流量表

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	截至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
	<i>附註</i>	
<b>經營活動現金流量</b>		
經營活動所得現金	<b>5,859</b>	581,090
已付所得稅	<b>(1,433)</b>	(23,939)
已付利息	<b>(19,860)</b>	(138,104)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(15,434)</b>	419,047
<b>投資活動現金流量</b>		
購置物業、廠房及設備	<b>(66)</b>	(506)
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>601</b>	8
出售投資物業所得款項	-	16,838
出售一家附屬公司的現金流入淨額，扣除所出售現金	-	676
出售一家聯營公司的現金流入淨額，扣除所出售現金	-	30,000
對關聯方及非控股權益的現金墊款	-	(82,593)
購買按公允價值列入損益的金融資產	-	(40,016)
出售按公允價值列入損益的金融資產之所得款項	-	40,027
已收利息	<b>767</b>	2,514
<b>投資活動所得/(所用)現金淨額</b>	<b>1,302</b>	(33,052)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
借款所得款項	<b>54,000</b>	-
償還借款	<b>(130,215)</b>	(231,257)
還款予非控股權益	<b>(674)</b>	(147,875)
租金付款	<b>(1,728)</b>	(2,357)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(78,617)</b>	(381,489)
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>	<b>(92,749)</b>	4,506
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益	<b>(8)</b>	183
期初現金及現金等價物	<b>125,006</b>	187,025
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>32,249</b>	191,714

以上中期簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 1. 一般資料

景業名邦集團控股有限公司(「本公司」)於2018年11月2日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處地址為Cricket square, Hutchins Drive, PO Box 2618, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業管理、酒店營運及商業物業投資業務。

本公司自2019年12月5日起於香港聯合交易所有限公司主板上市。

該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數(人民幣千元)。

中期財務資料尚未經審核。

## 2. 編製基準及會計政策

中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

### (a) 持續經營基準

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得虧損淨額人民幣182百萬元。於2024年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣3,209百萬元，其中人民幣3,176百萬元為須於12個月內償還的即期銀行及其他借款，而本集團的現金及現金等價物為人民幣32百萬元。

於2024年6月30日，本金金額為人民幣56百萬元之若干借款(涉及本金總額為人民幣716百萬元的借款)逾期(「違約借款」)。由於該違約，本金金額為人民幣109百萬元的借款被視為交叉違約。倘貸款人要求，上述借款的本金總額人民幣825百萬元將即時償還。

由於2024年上半年中國內地房地產市場放緩，本集團的物業開發及銷售業務的營運出現下滑。截至2024年6月30日止六個月，預售及銷售數量、金額及所回籠資金繼續減少，未能達到管理層的預期。

本集團的業務受到中國政府對於房地產行業不時實行的多種政府法規及宏觀經濟調控措施的規限，其中部分政策及措施或會對本集團可動用的營運資金產生不利影響。此外，本集團就通過預售安排銷售的物業項目需承擔應付的建築成本，該等物業計劃於未來十二個月內交付予客戶。

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### (a) 持續經營基準(續)

上述所有事件及情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，本公司董事(「董事」)已於評估本集團是否將擁有足夠的財務資源進行持續經營時審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源。

為減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，本集團已實施以下計劃及措施：

- (i) 就借款而言，本集團一直積極與全部貸款人就重續及延期償還借款進行磋商。在有關借款當中，本集團已成功延長或修改本金總額為人民幣2,916百萬元的貸款的償還條款。董事相信，貸款人將很可能不會行使其權利要求本集團即時償還借款，而本集團將適時與貸款人就任何違約借款達成最終協議及獲取豁免；
- (ii) 本集團就違約借款與其他相關貸款人保持積極溝通。基於最新溝通，董事有信心說服相關貸款人不行使其權利要求於預定合約還款日期前即時償還該等借款；
- (iii) 於2024年1月，本集團成功完成其於2024年1月11日到期的本金總額為152百萬美元(相當於人民幣1,077百萬元)的優先票據與於2025年1月9日到期的159百萬美元新發行優先票據(「新優先票據」)的交換。截至2024年6月30日止六個月，本集團成功自新優先票據的貸款人取得書面豁免，豁免新優先票據的違約及／或違約事件；
- (iv) 本集團將繼續積極調整預售及銷售活動，以更好地響應市場需求，並努力實現最新預算預售及銷售數量及金額。本集團亦將繼續實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售其在建物業及已竣工待售物業，並加快未收的銷售所得款項的回籠；
- (v) 於2024年6月30日，本集團的受限制現金為人民幣236百萬元，其主要為存於指定銀行賬戶的受限制預售所得款項，可用於結算若干建築應付款或項目貸款，惟須獲得本地國土資源局審批。本集團將密切監察其物業開發項目的建設進度，以確保達成建築及相關付款責任以及通過預售安排銷售的相關物業按計劃竣工並交付予客戶，使得本集團能夠解付受限制現金以履行其他融資義務；及
- (vi) 本集團亦將繼續尋求其他替代性融資及借款，藉以為清償其現有融資義務以及為未來營運開支提供資金。

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### (a) 持續經營基準(續)

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，有關預測涵蓋自2024年6月30日起計至少十二個月的期間。董事認為，鑒於上述情況並計及本集團營運將產生的預期現金流量以及上述計劃及措施，本集團於自2024年6月30日起計未來十二個月內將擁有充足的營運資金履行其到期融資義務。因此，董事認為，按持續經營基準編製中期簡明合併財務資料屬適當。

儘管如此，本集團能否實現其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團透過下列各項措施以產生充足的融資及經營現金流量的能力：

- (i) 與本集團現有貸款人就違約或交叉違約的借款(包括銀團貸款)成功協商，以使相關貸款人不會行使其合約權利要求即時償還相關違約借款或交叉違約借款並向本集團授出相關豁免；
- (ii) 持續遵守銀行及其他借款的條款及條件以及(倘適用)於必要時就持續遵守有關借款條款及條件與貸款人進行磋商，以成功取得豁免或修訂有關條款及條件；
- (iii) 於必要時成功於其銀行及其他借款以及新優先票據到期時及時進行延期及續新以及自金融機構取得新融資授信。本集團取得該等融資的能力取決於(1)當前及日後監管環境以及有關政策及措施可能對本集團及/或相關金融機構產生的影響；(2)現有借款的貸款人是否同意有關延期或續新的條款及條件；及(3)本集團持續遵守其銀行及其他借款(包括優先票據)相關條款及條件的能力；
- (iv) 成功調整預售及銷售活動，以實現預算預售及銷售數量及金額，以及成功實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售其在建物業及已竣工待售物業，並及時收回相關銷售所得款項；
- (v) 成功按計劃建成物業並將其交付予客戶，從而使得指定銀行賬戶內的受限制預售所得款項得以解付以按計劃履行其他融資義務；及
- (vi) 除上述融資外，於必要時成功取得其他額外融資資源。

倘本集團未能持續經營，則將需要作出調整以將本集團資產的賬面值減記至其可收回金額，為可能產生的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。該等調整的影響並未於此中期簡明合併財務資料中反映。

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### (b) 會計政策的變動

除下文所述採納新訂及經修訂準則以及詮釋外，所採納的會計政策乃與截至2023年12月31日止年度的年度財務報表所採納者(如該等年度財務報表所述)一致。

#### (i) 本集團所採納的新訂及經修訂準則及詮釋

香港會計準則第1號之修訂本	負債的流動與非流動劃分(修訂本)
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾之非流動負債(修訂本)
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回之租賃負債(修訂本)
香港詮釋第5號(經修訂)	香港詮釋第5號(2020年)財務報表的呈列—借款人對包含按要償還條款之定期貸款之分類(香港詮釋第5號(2020年))
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排(修訂本)

採納新訂及經修訂準則及詮釋並無對中期財務資料造成任何重大影響。

#### (ii) 尚未獲採納的新訂準則及修訂本

以下新訂準則及修訂本已經頒佈，惟並未於截至2024年6月30日止六個月強制生效，且並未獲本集團提早採納。預計該等準則不會對當前或未來報告期間的實體及可見未來的交易造成重大影響。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第21號及 香港財務報告準則第1號之 修訂本	缺乏可互換性(修訂本)	2025年1月1日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之 修訂本	修改金融工具的分類及計量(修訂本)	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列與披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露	2027年1月1日
香港詮釋第5號	香港詮釋第5號財務報表的呈列—借款人對 包含按要償還條款之定期貸款之分類 (修訂本)	2027年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之 修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資 產出售或注資	待定

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3. 估計

編製中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而此等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及資產與負債及收入與支出的呈報金額。實際結果與此等估計或會存在差異。

在編製中期財務資料時，管理層在應用本集團的會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與編製截至2023年12月31日止年度的年度財務報表所應用者一致，惟採用預測全年盈利總額所適用的稅率估計所得稅除外。

### 4. 財務風險管理

#### 4.1 財務風險因素

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公允價值的利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期財務資料並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年末起，本集團之風險管理部門並無任何變動，本集團之風險管理政策亦無任何改變。

### 5. 收益及分部資料

#### (a) 分部及主要業務描述

執行董事(作為本集團主要營運決策者(「**主要營運決策者**」))審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

本集團分類為四個業務分部：物業開發及銷售、商業物業投資、酒店營運及物業管理。

由於主要營運決策者認為本集團的大部分合併收益及業績均來自中國市場，且本集團的合併非流動資產絕大部分位於中國境內，故概無呈列地域資料。

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 5. 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部表現

就截至2024年6月30日止六個月的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 未經審核 人民幣千元	商業 物業投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
分部收益	2,250,430	–	33,698	31,481	2,315,609
於某一時點確認	2,250,430	–	–	–	2,250,430
隨時間確認	–	–	33,698	31,481	65,179
其他來源收益：					
租金收入	–	5,483	–	–	5,483
分部間收益	–	(2,553)	(139)	(14,375)	(17,067)
來自外部客戶的收益	2,250,430	2,930	33,559	17,106	2,304,025
扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利	204,212	2,709	3,258	3,526	213,705
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	(165,805)	–	–	–	(165,805)
扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損後毛利	38,407	2,709	3,258	3,526	47,900
銷售及營銷開支					(110,093)
行政開支					(36,677)
金融資產減值虧損淨額					(64,556)
其他收入					499
其他開支					(414)
其他虧損淨額					(10,764)
融資成本淨額					(16,969)
採用權益法核算之投資之分佔利潤(附註12)	434	–	–	–	434
除所得稅前虧損					(190,640)
所得稅抵免					8,262
期內虧損					(182,378)
確認為開支的折舊及攤銷	8,021	–	7,752	139	15,912
投資物業的公允價值虧損淨額(附註13)	–	(8,310)	–	–	(8,310)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 5. 收益及分部資料(續)

### (b) 分部表現(續)

就截至2023年6月30日止六個月的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 未經審核 人民幣千元	商業 物業投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
分部收益	271,420	-	35,671	20,674	327,765
於某一時點確認	271,420	-	-	-	271,420
隨時間確認	-	-	35,671	20,674	56,345
其他來源收益：					
租金收入	-	7,230	-	-	7,230
分部間收益	-	(4,038)	(82)	(5,034)	(9,154)
來自外部客戶的收益	271,420	3,192	35,589	15,640	325,841
扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前					
毛利/(毛損)	46,892	3,019	(1,509)	421	48,823
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	(341,524)	-	-	-	(341,524)
扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損後					
(毛損)/毛利	(294,632)	3,019	(1,509)	421	(292,701)
銷售及營銷開支					(31,746)
行政開支					(40,548)
金融資產減值撥回淨額					23,419
其他收入					8,755
其他開支					(139)
其他虧損淨額					(27,590)
融資成本淨額					(13,203)
採用權益法核算之投資之分佔虧損(附註12)	(7,550)	-	-	-	(7,550)
除所得稅前虧損					(381,303)
所得稅開支					(40,169)
期內虧損					(421,472)
確認為開支的折舊及攤銷	7,373	-	6,965	126	14,464
投資物業的公允價值虧損淨額(附註13)	-	(3,977)	-	-	(3,977)

分部間銷售按公平基準進行。呈報予主要營運決策者的來自外部各方的收益與中期簡明合併全面收益表內的計算方式一致。

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 5. 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部表現(續)

就於2024年6月30日的可呈報分部提供予執行董事的分部資產及負債如下：

	物業開發 及銷售 未經審核 人民幣千元	商業 物業投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
分部資產	7,729,897	124,678	201,705	19,446	8,075,726
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資(附註12)	1,079	—	—	—	1,079
添置非流動資產(金融資產及 遞延所得稅資產除外)	—	—	66	—	66
分部負債	3,118,363	849	16,139	24,656	3,160,007

就於2023年12月31日的可呈報分部提供予執行董事的分部資產及負債如下：

	物業開發 及銷售 未經審核 人民幣千元	商業 物業投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
分部資產	9,623,293	156,151	239,675	23,067	10,042,186
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資(附註12)	645	—	—	—	645
添置非流動資產(金融資產及 遞延所得稅資產除外)	54,878	—	404	45	55,327
分部負債	4,858,068	1,135	24,577	38,028	4,921,808

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 5. 收益及分部資料(續)

### (b) 分部表現(續)

截至2024年及2023年6月30日止六個月，概無單一外部客戶的交易產生的收益佔本集團總收益的10%或以上。

本報表與去年年度財務報表相比，釐定分部之基準或計量分部損益之基準並無差異。

### (i) 分部資產

提供予執行董事的分部資產金額計量與財務報表內的計算方式一致。該等資產按分部的營運活動分配。

本集團的遞延所得稅資產不被歸類為分部資產，而是統一管理。

分部資產與總資產對賬如下：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
分部資產	<b>8,075,726</b>	10,042,186
未分配：		
— 遞延所得稅資產	<b>284,630</b>	261,917
總資產	<b>8,360,356</b>	10,304,103

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 5. 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部表現(續)

##### (ii) 分部負債

提供予執行董事的分部負債金額計量與財務報表內的計算方式一致。該等負債按分部的營運活動分配。

本集團的即期及遞延所得稅負債及借款不被歸類為分部負債，而是統一管理。

分部負債與總負債對賬如下：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
分部負債	<b>3,160,007</b>	4,921,808
未分配：		
— 即期所得稅負債	<b>383,563</b>	384,888
— 遞延所得稅負債	<b>247,693</b>	239,045
— 短期借款及長期借款的即期部分	<b>3,175,505</b>	3,173,236
— 長期借款	<b>33,108</b>	29,000
總負債	<b>6,999,876</b>	8,747,977

#### (c) 與客戶合約有關的資產及負債

##### (i) 本集團已確認以下與客戶合約有關的資產：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
銷售佣金	<b>54,519</b>	150,899

管理層預計，獲得物業銷售合約後的增量成本(僅包括銷售佣金)屬可收回。本集團已將金額資本化並在確認相關收益時攤銷。截至2024年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣96,380,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣14,082,000元)。資本化成本並無減值虧損。

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 5. 收益及分部資料(續)

### (c) 與客戶合約有關的資產及負債(續)

(ii) 本集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
有關物業銷售的合約負債	1,452,702	3,315,163
有關其他的合約負債	38,245	15,006
	<b>1,490,947</b>	3,330,169

本集團按照合約約定的付款安排向客戶收取款項。合約款項通常在合約的履約義務完成之前收取，該等合約主要來自物業銷售。

(iii) 下表列示截至2024年及2023年6月30日止六個月確認的收益中與結轉合約負債有關的金額：

	截至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
計入期初合約負債結餘的已確認收益		
物業銷售	2,156,479	180,452
其他	12,789	9,368
	<b>2,169,268</b>	189,820

於2024年及2023年6月30日，尚未履行的履約責任金額與合約負債結餘相若，預期將於1至3年內確認。

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 6. 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支及已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額的按性質劃分的開支分析如下：

	截至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
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	165,805	341,524
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	2,014,827	224,431
僱員福利開支(包括董事酬金)	43,656	42,927
僱員福利支出—包括董事酬金	48,895	49,481
減：在建物業資本化	(5,239)	(6,554)
佣金費用	96,380	14,082
酒店營運開支	21,291	16,381
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷	15,912	14,464
廣告成本	5,034	10,212
招待開支	1,936	3,738
稅項及其他徵稅	26,605	5,566
專業諮詢費	356	1,232
辦公室及差旅開支	2,082	2,159
核數師酬金	518	900
其他	8,493	13,220
總計	2,402,895	690,836

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 7. 其他虧損淨額

	截至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
按公允價值列入損益的金融資產利息	-	11
出售投資物業以及物業、廠房及設備的收益/(虧損)	163	(16,053)
投資物業的公允價值虧損(附註13)	(8,310)	(3,977)
使用權資產的減值虧損淨額(附註13)	-	(8,584)
終止租賃的收益	-	627
匯兌(虧損)/收益淨額	(2,617)	386
	<b>(10,764)</b>	<b>(27,590)</b>

## 8. 融資成本淨額

	截至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
融資成本		
— 銀行及其他借款利息開支	134,231	158,291
— 租賃利息開支	3,266	1,516
— 外幣借款的匯兌(收益)/虧損淨額	(2,169)	907
減：		
— 資本化利息	(117,592)	(144,997)
	<b>17,736</b>	<b>15,717</b>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	(767)	(2,514)
融資成本淨額	<b>16,969</b>	<b>13,203</b>

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 9. 所得稅(抵免)／開支

	截至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
即期所得稅		
— 企業所得稅	1,182	5,607
— 土地增值稅	4,620	752
	<b>5,802</b>	6,359
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(14,064)	33,810
	<b>(8,262)</b>	40,169

#### (a) 中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據現行法例、相關詮釋及慣例，對期內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。本集團位於中國內地的實體適用的企業所得稅率為25%。

根據於2007年12月6日頒佈的企業所得稅法實施細則，於2008年1月1日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，5%的較低預扣稅率可能適用於在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定的中國附屬公司的直接控股公司。由於本集團並無計劃於可預見將來向中國內地以外分派中國附屬公司的未分派盈利，故本集團並未就該等盈利計提任何預扣所得稅。

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 9. 所得稅(抵免)／開支(續)

### (b) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例及於1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，在中國出售或出讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入須按增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟出售增值不超過其總可扣減項目20%的普通住宅物業的情況除外。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅，惟根據稅務機關批准的稅務方法按照視同稅率計算土地增值稅的若干集團公司除外。

### (c) 海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島之附屬公司乃根據英屬處女群島的英屬處女群島商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

### (d) 香港利得稅

本集團公司截至2024年6月30日止六個月在香港並無應課稅溢利(截至2023年6月30日止六個月：無)，故並無於該中期簡明合併財務資料就香港利得稅計提撥備。

## 10. 每股虧損

每股虧損乃按本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 未經審核	2023年 未經審核
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<b>(262,941)</b>	(377,280)
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>1,646,173</b>	1,646,173
每股虧損—基本(每股人民幣元)	<b>(0.16)</b>	(0.23)
每股虧損—攤薄(每股人民幣元)	<b>(0.16)</b>	(0.23)

本公司並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 11. 股息

本公司董事會已決議不宣派截至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)。

### 12. 採用權益法入賬之投資

於財務狀況表確認的金額如下：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
於一家合營企業的投資(附註(a)(i))	-	-
於聯營公司的投資	1,079	645
	<b>1,079</b>	645

於全面收益表確認的金額如下：

	截至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
一家合營企業(附註(a))	-	-
聯營公司(附註(b))	434	(7,550)
	<b>434</b>	(7,550)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 12. 採用權益法入賬之投資(續)

### (a) 一家合營企業

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
期初結餘	-	-
添置	-	-
應佔業績	-	-
期末結餘	-	-

- (i) 本集團於一家合營企業的權益採用權益法入賬。於2024年6月30日，本集團應佔一家合營企業虧損超過其於相關實體的權益，而尚未確認的應佔合營企業虧損為人民幣72,517,000元(2023年12月31日：人民幣63,008,000元)。

### (b) 聯營公司

於聯營公司的投資變動如下：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
期初結餘	645	43,671
應佔業績	434	(9,167)
出售一間聯營公司	-	(33,859)
期末結餘	1,079	645

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 13. 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元
<b>截至2024年6月30日止六個月(未經審核)</b>				
於2024年1月1日的期初賬面淨值	<b>289,448</b>	<b>89,503</b>	<b>156,151</b>	<b>2,774</b>
添置	<b>66</b>	–	–	–
出售	<b>(435)</b>	–	–	–
折舊／攤銷開支	<b>(10,436)</b>	<b>(5,080)</b>	–	<b>(396)</b>
公允價值變動	–	–	<b>(8,310)</b>	–
匯兌差額	<b>9</b>	<b>18</b>	–	–
<b>於2024年6月30日的期末賬面淨值</b>	<b>278,652</b>	<b>84,441</b>	<b>147,841</b>	<b>2,378</b>
<b>截至2023年6月30日止六個月(未經審核)</b>				
於2023年1月1日的期初賬面淨值	285,510	214,143	264,124	3,748
添置	506	15,578	–	–
出售	(12)	(3,489)	(32,887)	–
折舊／攤銷開支	(8,898)	(5,119)	–	(535)
公允價值變動	–	–	(3,977)	–
減值虧損	–	(8,584)	–	–
匯兌差額	49	154	–	–
<b>於2023年6月30日的期末賬面淨值</b>	<b>277,155</b>	<b>212,683</b>	<b>227,260</b>	<b>3,213</b>

- (a) 於2024年6月30日，物業、廠房及設備的賬面淨值合共人民幣217,644,000元(2023年12月31日：人民幣224,886,000元)、使用權資產人民幣11,634,000元(2023年12月31日：人民幣11,634,000元)及投資物業人民幣93,295,000元(2023年12月31日：人民幣101,605,000元)被質押為本集團的銀行及其他借款的抵押品(附註22)。
- (b) 於2024年6月30日，物業、廠房及設備主要包括位於中國的人民幣217,644,000元(2023年12月31日：人民幣224,886,000元)的酒店。
- (c) 於2024年6月30日及2023年12月31日，使用權資產主要包括有關農業用地及森林用地的土地承包費的預付租賃，根據承包條款予以攤銷。

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 13. 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產(續)

(d) 投資物業的詳情如下：

物業類別	於2024年 6月30日的		估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察	不可觀察
	公允價值	公允價值			輸入數據的範圍 (可能性)	輸入數據與 公允價值的關係
已竣工投資物業	辦公、零售物業	93,295,000	年期及租賃到期 續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	75-214	市場價格越高， 公允價值越高
				年期及復歸回報率	4.00%-4.50%	年期回報率越高， 公允價值越低
	零售物業	3,546,000	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	8,915	市場價格越高， 公允價值越高
在建投資物業	位於中國廣州市 番禺區 蓮花山鎮的土地	31,000,000	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	1,863	市場價格越高， 公允價值越高
	位於中國廣州市 番禺區 南村鎮的土地	5,600,000	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	2,419	市場價格越高， 公允價值越高
	樓宇	14,400,000	年期及租賃到期 續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	27	市場價格越高， 公允價值越高
				年期及復歸回報率	5.00%	年期回報率越高， 公允價值越低

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 13. 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產(續)

(d) 投資物業的詳情如下：(續)

物業類別	於2023年		估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察	不可觀察
	12月31日的	公允價值			輸入數據的範圍	輸入數據與
				(可能性)	公允價值的關係	
已竣工投資物業	辦公、零售物業	101,605,000	年期及租賃到期 續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	99-220	市場價格越高， 公允價值越高
				年期及復歸回報率	4.00%-4.50%	年期回報率越高， 公允價值越低
	零售物業	3,546,000	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	8,915	市場價格越高， 公允價值越高
在建投資物業	位於中國廣州市 番禺區 蓮花山鎮的土地	31,000,000	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	1,863	市場價格越高， 公允價值越高
				位於中國廣州市 番禺區 南村鎮的土地	5,600,000	直接比較法
	樓宇	14,400,000	年期及租賃到期 續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	27	市場價格越高， 公允價值越高
				年期及復歸回報率	5.00%	年期回報率越高， 公允價值越低

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 14. 在建物業

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
預期落成的在建物業：		
— 土地使用權	2,912,356	4,210,335
— 土地承包權(附註(a))	159,409	158,662
— 建築成本	1,205,009	1,739,558
— 資本化利息	949,538	913,545
	<b>5,226,312</b>	7,022,100
減：在建物業減值撥備	<b>(1,636,551)</b>	(1,646,255)
	<b>3,589,761</b>	5,375,845

- (a) 土地承包權主要指向集體經濟組織收購的建設用地，將於近期轉撥至土地使用權。
- (b) 在建物業均位於中國，預期將於正常營運週期內落成並可供出售。
- (c) 截至2024年6月30日止六個月，借款的資本化率為10.07%(截至2023年6月30日止六個月：7.88%)。
- (d) 於2024年6月30日，賬面淨值為人民幣1,124,706,000元(2023年12月31日：人民幣1,124,706,000元)的在建物業被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註22)。
- (e) 於2024年6月30日，有關在建物業的撇減撥備結餘為人民幣1,636,551,000元(2023年12月31日：人民幣1,646,255,000元)。

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 15. 已竣工待售物業

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
由本集團發展的已竣工待售物業：		
土地使用權	1,305,528	1,050,273
建築成本	1,393,447	1,436,464
資本化利息	205,432	160,610
	<b>2,904,407</b>	2,647,347
減：已竣工待售物業減值撥備	<b>(579,659)</b>	(496,482)
	<b>2,324,748</b>	2,150,865

已竣工待售物業均位於中國。

於2024年6月30日，賬面淨值為人民幣676,478,000元(2023年12月31日：人民幣632,575,000元)的已竣工待售物業被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註22)。

於2024年6月30日，有關已竣工待售物業的撇減撥備結餘為人民幣579,659,000元(2023年12月31日：人民幣496,482,000元)。

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 16. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
<b>計入流動資產：</b>		
貿易應收款項－第三方(附註(a))	27,289	41,996
貿易應收款項－關聯方(附註(a))	474	110
其他應收款項－第三方(附註(b))	284,036	272,161
其他應收款項－非控股權益(附註(b))	636,596	609,641
其他應收款項－關聯方(附註(b))	51,943	51,943
收購土地使用權預付款項(附註(c))	202,561	202,561
其他預付款項(附註(d))	89,201	97,554
	<b>1,292,100</b>	1,275,966
減：減值	<b>(129,601)</b>	(81,045)
總計	<b>1,162,499</b>	1,194,921
減：非即期部分	<b>(15,865)</b>	(11,578)
即期部分	<b>1,146,634</b>	1,183,343

於2024年6月30日及2023年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2024年6月30日，賬面淨值為人民幣524,000元(2023年12月31日：人民幣1,097,000元)的貿易應收款項被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註22)。

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 16. 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項－第三方(附註(a))	27,289	41,996
貿易應收款項－關聯方(附註(a))	474	110
減：減值撥備	(16,813)	(13,357)
貿易應收款項淨額	10,950	28,749

基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	15,526	20,383
一年以上	12,237	21,723
貿易應收款項淨額	27,763	42,106

貿易應收款項主要來自租金收入、提供建築服務、酒店營運及物業管理服務。銷售物業所得款項通常根據買賣協議訂明的條款收取。

本集團採用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所述的預期信貸虧損。於2024年6月30日，已就貿易應收款項總額計提撥備人民幣16,813,000元(2023年12月31日：人民幣13,357,000元)。

本集團的貿易應收款項以人民幣計值(2023年：相同)。

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 16. 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
收購土地使用權按金	203,366	104,958
來自非控股權益的其他應收款項(附註(i))	636,596	609,641
來自關聯方的其他應收款項(附註(ii))	51,943	51,943
其他	80,670	167,203
	<b>972,575</b>	933,745
減：減值撥備	<b>(112,788)</b>	(67,688)
其他應收款項淨額	<b>859,787</b>	866,057

(i) 其他應收款項指向非控股權益作出金額約人民幣442,250,000元的現金墊款(乃為無抵押、免息及須按  
要求償還)及餘下金額(主要為應收附屬公司之非控股股東代價)。

(c) 該等款項指就物業發展獲得土地使用權的提前付款。該等款項將於本集團取得有關土地的承包使用權時於財  
務狀況表內轉撥至在建物業。

(d) 其他預付款項的詳情如下：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
物業發展項目的預付款項	54,433	55,747
預付其他稅項	6,816	14,102
其他	27,952	27,705
其他預付款項	<b>89,201</b>	97,554

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 17. 預付稅項

預付稅項詳情如下：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
企業所得稅	19,098	19,098
土地增值稅	105,627	105,299
增值稅	35,554	41,576
	<b>160,279</b>	165,973

### 18. 受限制現金

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
建設預售物業的擔保按金(附註(a))	226,946	304,131
借款的擔保按金(附註(b))	145	5,500
其他	8,541	29,611
	<b>235,632</b>	339,242
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	234,345	328,479
— 美元	215	214
— 港元(「港元」)	1,072	10,549
	<b>235,632</b>	339,242

本集團董事認為，上文所列的受限制現金將於正常營運週期予以解除。

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 18. 受限制現金(續)

- (a) 根據有關文件，本集團的若干物業開發公司須向指定銀行賬戶存入已收的物業預售所得款項作為建設有關物業的擔保按金。該等按金僅可於本地國土資源局審批後用於支付有關物業項目的建設成本。該等擔保按金將根據有關物業的完成階段予以解除。
- (b) 根據若干銀行貸款協議，本集團須存入若干現金存款作為借款保證金。

於2024年6月30日，本集團已向指定銀行存入現金存款約人民幣145,000元(2023年12月31日：人民幣5,500,000元)作為銀行借款保證金(附註22)。

## 19. 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	267,881	464,248
減：受限制現金	(235,632)	(339,242)
現金及現金等價物	32,249	125,006

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
以人民幣計值	29,802	119,908
以港元計值	1,521	4,179
以美元計值	926	919
	32,249	125,006

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將以該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例所規限。

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 20. 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股等價面值	總計
<b>法定</b>				
於2024年6月30日及2023年6月30日(未經審核)	2,500,000,000			
<b>已發行及繳足</b>				
於2024年6月30日及2023年6月30日(未經審核)	1,646,173,000	16,462,000港元	人民幣14,746,000元	人民幣14,746,000元

### 21. 其他儲備及保留盈利

	法定儲備					總計
	合併儲備 人民幣千元	(附註(a)) 人民幣千元	匯兌差額 人民幣千元	總儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
<b>截至2024年6月30日止六個月(未經審核)</b>						
於2024年1月1日的結餘	1,509,313	155,665	(136,437)	1,528,541	(1,150,873)	377,668
期內虧損	-	-	-	-	(262,941)	(262,941)
其他全面虧損	-	-	(13,268)	(13,268)	-	(13,268)
<b>於2024年6月30日的結餘</b>	<b>1,509,313</b>	<b>155,665</b>	<b>(149,705)</b>	<b>1,515,273</b>	<b>(1,413,814)</b>	<b>101,459</b>
<b>截至2023年6月30日止六個月(未經審核)</b>						
於2023年1月1日的結餘	1,509,313	154,818	(117,148)	1,546,983	685,381	2,232,364
期內虧損	-	-	-	-	(377,280)	(377,280)
其他全面虧損	-	-	(51,513)	(51,513)	-	(51,513)
<b>於2023年6月30日的結餘</b>	<b>1,509,313</b>	<b>154,818</b>	<b>(168,661)</b>	<b>1,495,470</b>	<b>308,101</b>	<b>1,803,571</b>

- (a) 根據關於中國成立外資企業的有關規則及規例以及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部分除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 22. 銀行及其他借款

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
銀行借款	1,921,421	2,030,179
優先票據(附註(a))	1,172,733	1,110,902
其他借款(附註(b))	114,459	61,155
	<b>3,208,613</b>	3,202,236
計入非流動負債：		
— 有抵押(附註(d)及(e))	1,898,171	1,951,750
— 無抵押(附註(e))	—	75,000
減：非流動負債的即期部分	(1,865,063)	(1,997,750)
	<b>33,108</b>	29,000
計入流動負債：		
— 有抵押(附註(d)及(e))	23,087	3,266
— 無抵押(附註(e))	1,287,355	1,172,220
加：非流動負債的即期部分	1,865,063	1,997,750
	<b>3,175,505</b>	3,173,236
借款總額	<b>3,208,613</b>	3,202,236

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 22. 銀行及其他借款(續)

- (a) 於2024年1月11日，本公司發行於2025年1月9日到期本金總額為159,284,612美元票面利率為9.5厘的新優先票據。新優先票據的發行與金額為152,100,000美元的現有2023年票據及應計及未付資本化利息的交換要約相關。新優先票據於2024年1月12日在聯交所上市。

上述優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。

- (b) 於2024年6月30日，三名第三方向本集團提供貸款，平均年利率為10%及到期日為一年內，其中一筆金額為50,019,000港元的貸款由本公司提供擔保。

- (c) 於2024年6月30日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
人民幣	1,553,072	1,600,310
港元	482,807	491,024
美元	1,172,734	1,110,902
	<b>3,208,613</b>	3,202,236

- (d) 於2024年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣1,901,437,000元(2023年12月31日：人民幣1,955,016,000元)乃以下列資產連同本集團若干附屬公司的股份作抵押：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
土地	11,634	11,634
物業、廠房及設備	217,644	224,886
投資物業	93,295	101,605
在建物業	1,124,706	1,124,706
已竣工待售物業	676,478	632,575
貿易應收款項	524	1,097
受限制現金	145	5,500
	<b>2,124,426</b>	2,102,003

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 22. 銀行及其他借款(續)

- (e) 本集團於2024年6月30日的無抵押借款人民幣1,279,721,000元(2023年12月31日：人民幣1,247,220,000元)由若干附屬公司或最終控股股東擔保。

本集團於2024年6月30日的有抵押借款人民幣1,901,437,000元(2023年12月31日：人民幣1,955,016,000元)由本公司、若干附屬公司、最終控股股東或第三方擔保。

- (f) 加權平均實際年利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 未經審核	2023年 未經審核
銀行借款	6.83%	7.46%
優先票據	10.21%	10.32%

- (g) 於2024年6月30日及2023年12月31日，借款的賬面值與其公允價值相若，因定息借款的折現影響並不重大或借款為浮息借款。

## 23. 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	968,834	901,025
應付非控股權益及其關聯方款項(附註(b))	72,534	73,208
尚未支付的應付收購事項對價	22,440	22,440
應付按金(附註(c))	14,554	10,623
保理貿易應付款項	50,333	105,656
應計費用	30,725	32,566
應付薪金	10,467	8,929
其他應付稅項	201,727	199,979
應付一家關聯方的其他應付款項	5,811	-
其他應付款項(附註(d))	219,325	166,463
	<b>1,596,750</b>	<b>1,520,889</b>

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 23. 貿易及其他應付款項(續)

(a) 基於確認日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
90天以內	382,551	330,013
90天以上但於365天以內	164,215	131,047
365天以上	422,068	439,965
	<b>968,834</b>	901,025

於2024年6月30日，本集團的貿易應付款項乃以人民幣、美元及港元計值。

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
人民幣	967,771	899,849
美元	919	1,018
港元	144	158
	<b>968,834</b>	901,025

- (b) 應付非控股權益及其關聯方款項乃免息及須按要求償還。
- (c) 應付按金主要包括：(i)向本集團物業買家收取的按金；及(ii)來自承建商的質量保證及競投按金。按金為無抵押、免息及應根據與對手雙方相互同意的條款及條件償還。
- (d) 其他應付款項主要指應付第三方款項、維修基金(為無抵押、免息及須按要求償還)及擔保撥備(附註24(b))。

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 24. 擔保

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	1,653,017	2,070,851
提供予一家合營企業的擔保(附註(b))	355,400	355,400

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於擔保登記完成後平均兩至三年內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時終止，以較早者為準。

根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。

本集團認為，倘買方付款違約，相關物業的可變現淨值可彌補結欠的按揭本金連同應計利息及罰款的還款，因此並無就擔保在財務報表中計提撥備。

- (b) 於2024年6月30日，本集團為其一家合營企業的借款提供擔保，金額為人民幣355,400,000元(2023年12月31日：人民幣355,400,000元)，並就該擔保於財務報表中計提撥備人民幣38,019,000元(2023年12月31日：人民幣22,019,000元)。

## 25. 承擔

物業開發開支承擔：

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
已訂約但未撥備： 物業開發活動	1,090,922	1,123,094

## 中期財務資料附註(續)

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 26. 關聯方交易

本公司的最終控股公司為思銘有限公司，而本公司的最終控股股東為陳思銘，彼擁有本公司72.9%的股份。

#### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	關係
陳思銘	最終控股股東
南京龍光景業物業服務有限公司(「南京龍光」)	本集團聯營公司
中山市景悅投資有限公司(「中山景悅」)	本集團合營企業

#### (b) 與關聯方的交易

本集團於截至2024年6月30日止六個月與關聯方存在下列交易：

	截至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
(i) 股東就尚未償還借款提供擔保 — 最終控股股東	945,234	1,066,871
(ii) 收取物業管理服務費 — 南京龍光	—	327
(iii) 提供利息收入 — 廣州珠景房地產開發有限公司	—	8,128

上述交易的價格乃根據相關協議的條款釐定。

截至2024年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 26. 關聯方交易(續)

### (c) 與關聯方的結餘

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
應收關聯方款項 非貿易結餘 —中山景悅(附註(i))	51,943	51,943
應付關聯方款項 非貿易結餘 —中山市悅恒商業管理有限公司(附註(i))	5,811	—

(i) 應收關聯方款項及應付關聯方款項主要為無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
向關聯方提供擔保 —中山景悅	355,400	355,400

### (d) 主要管理人員薪酬

截至2024年及2023年6月30日止六個月，主要管理人員的薪酬載列如下：

	截至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
主要管理人員薪酬		
—薪金及其他僱員福利	2,686	4,843
—退休金成本	15	25
	2,701	4,868