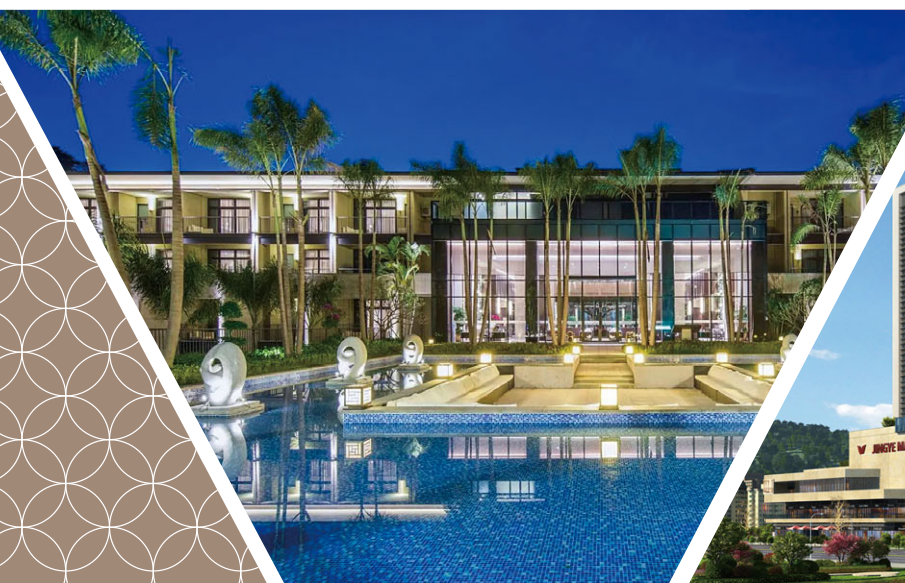




# 景業名邦集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2231



2023  
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，本集團自2020年5月起被納入MSCI明晟中國小型股指數成份股。

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2023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

### 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

## 香港股份過戶登記分處

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

羅兵咸永道會計師事務所

### 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  
創興銀行有限公司  
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

2024年到期本金總額為152,100,000美元的9.5厘優先票據(股份代號：5677)於聯交所上市(「新優先票據」)。

### 2023年財務日誌

2023年中期業績公告

8月30日



# 主席報告

陳思銘先生  
主席

景業名邦將繼續維持「審慎而樂觀」的研判態度，以穩為先、以穩為要，降槓桿、謀生存、去風險；堅持穩健的財務策略，將現金流管理作為核心要務來抓，強回款、控費效，持續提升自身造血能力。





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2023年6月30日止之半年業務回顧與展望。

## 業績回顧

2023年上半年，受制於新冠疫情疤痕效應、地緣政治衝突、通脹高位徘徊，以及供應鏈擾動等因素的疊加影響，全球經濟面臨高通脹、高利率、高債務、低增長的變局，世界主要經濟體增長動能減弱，經濟復蘇進程不確定性充斥。

國際形勢錯綜複雜，中國經濟內外承壓。隨著國內新冠疫情結束、經濟秩序歸位，在前期積壓需求釋放及政府穩經

濟政策性力量支撐及低基數效應的共同作用下，國內經濟運行波動式恢復性增長，上半年國內生產總值增速整體良好。

中國樓市政策穩定偏鬆，但受累於市場情緒低迷、樓價疲弱及部分房企存在違約風險等複雜因素影響，房地產市場仍然處於深度調整期。根據國家統計局—全國房地產市場基本情況數據顯示，上半年，全國房地產開發投資人民幣5.9萬億元，同比下降7.9%；全國商品房銷售面積5.95億平方米，同比下降5.3%；全國商品房銷售額人民幣6.31萬億元，同比增長1.1%。

行業在弱復蘇下震盪前行。景業名邦在挑戰、機遇與不確定性中堅定向前，全力以赴、攻堅克難、謀生存、發展。於回顧期內，本集團實現合約銷售金額約人民幣905.1百萬元，同比下降28.3%；實現合約銷售建築面積約93,000平方米，同比下降16.2%；實現已確認收益為人民幣325.8百萬元，同比增長5.7%。期內虧損為人民幣421.5百萬元，本公司擁有人應佔虧損為人民幣377.3百萬元。

本公司董事會已決議不宣派截至2023年6月30日止六個月期間的中期股息。

景業名邦將「以穩謀存」作為當前階段的發展要義，始終保持戰略定力與經營韌性，堅持「生態人文綜合運營商」的發展定位，堅定實施多元一體化發展戰略，強化管理、降本增效，提升運營能力，努力應對嚴峻的市場挑戰與深刻的行業變局，為未來的長遠發展奠定基礎。

景業名邦在上半年以「一項一策」精準銷售政策及行銷策略；同時快速反覆運算行銷戰術及技術，深入梳理並研讀客戶需求，通過「線上新媒體傳播充分釋放項目價值、線下強化項目社群適住體驗定向拓客」的聯動鏈路，有效提升整體獲客及轉化能力。此外，堅持探索「內固外拓」的行銷模式，對內繼續貫徹「全員、全民、全面」的行銷方針，提升

各項目作戰團隊的行銷效率；對外，則推動如雲南景業高黎貢小鎮、景業江山十里等針對性的住假、康養項目，通過行銷外拓市場，在西安、北京、廣州等一線城市舉行住假、康養項目的行銷活動，進一步打開市場，口碑與業績實現雙收。回顧期內，大力開拓大宗銷售以加大現金流入優化財務管理。

在更細分的業務基本面上，景業名邦精確捕捉疫情過峰後的康養及住假旅居風口，把握防疫政策轉向後，市場長期積壓的康養旅居、住假需求的釋放，適時新推景業江山十里、景業白鷺洲二期等文旅項目入市，有效助力行銷業績。

於回顧期內，本集團落實責任，攻堅克難，堅定落實「保民生、保交付、保品質」工作，對房屋設計、施工品質層層把關、嚴控風險。交付前，嚴格開展模擬驗收，不斷優化、完善交付流程與體驗；交付現場，由專業驗房師全程陪同，為業主提供檢驗服務。

截至2023年上半年，集團旗下卓都物業實現總接管戶數9,252戶；總接管面積1,582,500平方米。



上半年，卓都物業致力於全面穩定營收，同時通過細化業務服務的規範制度及標準作業顆細微性，進一步完善服務體系；又著力完善物業ERP智慧化系統多項對客應用服務功能，提升服務回應效率，在物管服務的品質及效率上有效落實品牌口碑。

在不動產的運營及經營層面，隨著疫情陰霾褪去後，大眾消費的持續復蘇與向好驅動，集團積極促進旗下酒店及商業體緊抓市場回暖視窗期，強化盈利能力。酒店經營方面，「創新經營」和「降本增效」雙措並舉，持續提升酒店的成本－費用投放效率；同時，推動文旅度假酒店、民宿新業態與物業銷售協同聯動，探索試住體驗帶動項目租售的經營新模式；而針對商業體等自持收租物業的經營及運營，公司秉持長期發展主義，積極調整租賃策略，持續提升出租率及優化租戶結構，與租戶共繁共榮，互利共贏。

穩健的財務狀況是本集團生存和發展的支柱。為應對當前極具挑戰的市場環境，本集團積極採取包括：加大銷售力度、嚴控成本支出、加強現金流管理、適時盤活並處置非核心優質資產、融資展期、專項融資等方式，加速資金回籠，積極去風險、降負債、堅定合理的資本結構，為未來生存及持續發展提供支撐基礎。

本集團適時匹配市場變化，通過組織架構調整，向管理要效益。一方面，通過推動城市公司、項目的集約整合，激發組織活力，提升組織人效及管理效能；一方面，通過推行行銷、商管、資金等業務模組的權責體系變革，拉通戰略決策層與一線作戰人員之間的意識傳導與戰略回饋，有效提升決策效率及品質。

於2023年上半年，景業名邦堅定踐行企業公民的社會責任，推動綠色可持續發展：積極宣傳反腐倡廉，高度重視員工職業安全健康；在業務經營上，高度重視國家「雙碳」戰略，通過大力發展綠色建築，積極貫徹國家節能減排要求；同時，在社會公益方面，積極為城市發展、鄉村振興、綠色環保、扶貧救災等公益慈善事業的建設與發展投身貢獻。

### 展望及預期

國家金融與發展實驗室發佈的2023年二季度報告指出，2023年下半年，大部分房企的債務壓力依然較大，且融資恢復和銷售復蘇均不及預期，房企違約風險依然嚴峻，後續可能仍有房企出現債務違約。儘管地方政府已推出大量「刺激」政策，但從市場反應看，政策效果並不明顯。原因是市場供需兩端的核心問題仍未得到有效解決。

基於此，景業名邦將繼續維持審慎的研判態度，以穩為先、以穩為要，降槓桿、謀生存、去風險；堅持穩健的財務策略，將現金流管理作為核心要務來抓，強回款、控費效，持續提升自身造血能力。

從業務經營維度看，景業名邦將大力並且持續地提升產品力、服務力是景業名邦生存發展策略不變的主題。我們高度關注市場需求的變化趨勢，結合養老、三孩政策等生活需求，研發更契合市場需求的康養型產品戶型，為城市精英人群與康養度假人群適配美好生活的多元選擇。

我們堅信，時間不會辜負每一位對未來的堅守者；我們更堅信，秉持長期主義的堅韌，定能穿越週期。

### 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，竭誠為投資者創造更好的回報。

董事會主席

陳思銘

香港，2023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905.1百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,262.0百萬元減少28.3%。相應合約建築面積約為93,000平方米，較截至2022年6月30日止六個月的約111,000平方米減少16.2%。

於回顧期間，本集團的已確認收益為人民幣325.8百萬元，較2022年同期的人民幣308.2百萬元同比增加5.7%。經營虧損為人民幣360.6百萬元，而2022年上半年的經營虧損為人民幣324.1百萬元。期內虧損為人民幣421.5百萬元，而截至2022年6月30日止六個月的虧損為人民幣305.4百萬元。

### 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。於回顧期內，本集團的收益為人民幣325.8百萬元(2022年上半年：人民幣308.2百萬元)，同比增加5.7%。

### 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為人民幣271.4百萬元，較2022年同期的人民幣259.9百萬元增加4.4%，佔本集團收益總額的83.3%。收益增加乃主要由於已交付物業的總建築面積增加所致。

下表載列截至2023年及2022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2023年6月30日止六個月            |                          |                         |                        | 截至2022年6月30日止六個月            |                          |                         |                        |
|----------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|
|          | 佔自物業                        |                          | 佔自物業                    |                        | 佔自物業                        |                          | 佔自物業                    |                        |
|          | 自物業<br>銷售已<br>確認收益<br>人民幣千元 | 銷售已<br>確認收益<br>的百分比<br>% | 已交付<br>總建築<br>面積<br>平方米 | 已確認<br>平均售價<br>人民幣/平方米 | 自物業<br>銷售已<br>確認收益<br>人民幣千元 | 銷售已<br>確認收益<br>的百分比<br>% | 已交付<br>總建築<br>面積<br>平方米 | 已確認<br>平均售價<br>人民幣/平方米 |
| 廣州       | 5,979                       | 2.2%                     | 457                     | 13,083                 | 32,573                      | 12.4%                    | 1,910                   | 17,054                 |
| 肇慶       | 15,683                      | 5.8%                     | 2,016                   | 7,779                  | 74,220                      | 28.6%                    | 9,517                   | 7,799                  |
| 清遠       | 186,579                     | 68.7%                    | 43,472                  | 4,292                  | 60,040                      | 23.1%                    | 11,393                  | 5,270                  |
| 臨高       | 8,065                       | 3.0%                     | 1,279                   | 6,306                  | 32,875                      | 12.7%                    | 5,187                   | 6,338                  |
| 騰衝       | 42,137                      | 15.5%                    | 4,625                   | 9,111                  | 23,259                      | 9.0%                     | 1,794                   | 12,965                 |
| 株州       | 9,955                       | 3.7%                     | 2,315                   | 4,300                  | 25,303                      | 9.7%                     | 5,105                   | 4,957                  |
| 其他收益(附註) | 3,022                       | 1.1%                     | 不適用                     | 不適用                    | 11,584                      | 4.5%                     | 不適用                     | 不適用                    |
| 總計/整體    | 271,420                     | 100.0%                   | 54,164                  | 4,955                  | 259,854                     | 100.0%                   | 34,906                  | 7,113                  |

附註：其他收益指來自物業開發及管理的服務收入。

### 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35.6百萬元，較2022年同期的人民幣32.4百萬元增加9.9%。銷售業績上升的主要原因是後疫情時代被壓抑的旅遊需求有所恢復，從而帶動了度假酒店需求的復甦。

### 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15.6百萬元，較2022年同期的人民幣12.7百萬元增加22.8%，乃主要由於在管物業的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保持穩定，為人民幣3.2百萬元。

### 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277.0百萬元，較2022年上半年的人民幣246.8百萬元增加12.2%。銷售成本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48.8百萬元，較2022年同期的人民幣61.4百萬元減少20.5%。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2022年同期的19.9%下降至15.0%。

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2022年上半年的21.3%下降至17.3%。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，2023年上半年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清遠、騰衝及肇慶，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17.5%，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90.0%。

### 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341.5百萬元(2022年上半年：人民幣276.9百萬元)。

### 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31.7百萬元，較2022年同期的人民幣37.8百萬元減少16.1%，佔合約銷售總額的3.5%(2022年上半年：佔合約銷售總額的3.0%)。該減少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40.5百萬元，較2022年上半年的人民幣55.9百萬元減少27.5%，佔合約銷售總額的4.5%(2022年上半年：佔合約銷售總額的4.4%)。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出售投資物業以及物業、廠房及設備的虧損、使用權資產的減值虧損淨額及投資物業的公允價值虧損。本集團的其他虧損淨額由2022年上半年的人民幣4.4百萬元增加至2023年同期的人民幣27.6百萬元，乃主要由於出售投資物業錄得非經常性虧損人民幣16.1百萬元。使用權資產的減值虧損淨額亦同比增加人民幣8.6百萬元。

### 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)、外幣借款的匯兌虧損淨額以及銀行存款利息收入。本集團的融資成本淨額由2022年上半年的人民幣13.4百萬元略微減少至2023年同期的人民幣13.2百萬元，乃主要由於外幣借款的匯兌虧損淨額減少人民幣6.5百萬元所致。

### 採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/利潤

本集團採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/利潤主要來自本集團於景業東湖洲豪園及珠江村項目的權益。其由2022年上半年的分佔利潤人民幣4.0百萬元轉為至2023年同期的分佔虧損人民幣7.6百萬元，乃主要由於本集團於2022年12月出售景業東湖洲豪園的股權所致。

### 所得稅開支

所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅。於回顧期間，企業所得稅開支為人民幣39.4百萬元(2022年上半年：稅項抵免人民幣30.0百萬元)，主要由於回顧期間未確認為遞延所得稅資產的虧損的影響增加所致。土地增值稅為人民幣0.8百萬元(2022年上半年：人民幣1.9百萬元)。

### 期內虧損

由於上述原因，本集團於截至2023年6月30日止六個月錄得虧損淨額為人民幣421.5百萬元，而截至2022年6月30日止六個月則錄得虧損為人民幣305.4百萬元。本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣377.3百萬元，而截至2022年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣185.8百萬元。

於回顧期間，每股基本及攤薄虧損為人民幣0.23元，而2022年上半年的每股基本及攤薄虧損為人民幣0.11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。

#### 整體財務狀況

於2023年6月30日，本集團總資產為人民幣11,959.3百萬元及總負債為人民幣8,714.3百萬元，較2022年12月31日分別減少4.2%及0.6%。

於2023年6月30日，本集團資產負債比率(不包括合約負債)\*為63.3%(2022年12月31日：61.5%)。淨負債比率\*\*為84.8%(2022年12月31日：73.8%)。本集團將繼續優化資產債務架構及長遠維持充足的流動資金。

\* 資產負債比率(不包括合約負債)指報告期末總負債減合約負債的差額除以總資產減合約負債的差額。

\*\* 淨負債比率指淨債務(即借款總額減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。

#### 現金狀況及可用資金

於2023年6月30日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣718.0百萬元(2022年12月31日：人民幣884.7百萬元)，其中人民幣191.7百萬元(2022年12月31日：人民幣187.0百萬元)為現金及現金等價物及人民幣526.3百萬元(2022年12月31日：人民幣697.7百萬元)為受限制現金。

於2023年6月30日，本集團將物業預售所得款項人民幣466.0百萬元(2022年12月31日：人民幣615.1百萬元)存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。本集團亦於指定銀行存入現金存款約人民幣26.0百萬元(2022年12月31日：人民幣26.0百萬元)作為銀行借款保證金。

於2023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(2022年12月31日：人民幣255.5百萬元)。

#### 借款

於2023年6月30日，本集團的計息借款及優先票據總額為人民幣3,470.7百萬元(2022年12月31日：人民幣3,628.5百萬元)，其中人民幣767.7百萬元(2022年12月31日：人民幣1,831.4百萬元)及人民幣2,703.0百萬元(2022年12月31日：人民幣1,797.1百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

(a) 於2023年1月12日，本公司發行本金總額為152,100,000美元票面利率為9.5厘於2024年1月11日到期的新優先票據，相當於2023年1月26日到期的現有優先票據悉數交換要約。新優先票據已於2023年1月13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。

## 管理層討論與分析(續)

(b) 於2023年6月30日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

|     | 於2023年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----|--------------------------|---------------------------|
| 人民幣 | <b>1,822,480</b>         | 2,043,737                 |
| 港元  | <b>514,125</b>           | 500,109                   |
| 美元  | <b>1,134,053</b>         | 1,084,647                 |
|     | <b>3,470,658</b>         | 3,628,493                 |

(c) 於2023年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣2,211.6百萬元(2022年12月31日：人民幣2,429.0百萬元)乃以下列資產連同本集團若干附屬公司的股份作抵押：

|          | 於2023年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 土地       | <b>11,905</b>            | 12,177                    |
| 物業、廠房及設備 | <b>230,875</b>           | 236,865                   |
| 投資物業     | <b>172,714</b>           | 173,124                   |
| 在建物業     | <b>1,753,778</b>         | 1,763,960                 |
| 已竣工待售物業  | <b>811,455</b>           | 871,823                   |
| 應收貿易款項   | <b>1,882</b>             | 1,600                     |
| 受限制現金    | <b>26,000</b>            | 26,000                    |
|          | <b>3,008,609</b>         | 3,085,549                 |

### 借款成本

截至2023年6月30日止六個月，本集團借款成本總額為人民幣158.3百萬元，較2022年同期的人民幣152.7百萬元增加3.7%。於回顧期間的年度加權平均實際利率為8.02%(2022年上半年：6.56%)。

### 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2023年6月30日，未償還擔保為人民幣2,121.3百萬元(2022年12月31日：人民幣2,084.5百萬元)。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2023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358.0百萬元(2022年12月31日：人民幣361.9百萬元)，並就該擔保於財務報表中計提撥備人民幣7.7百萬元。

(c) 於2023年6月30日，本集團為其一家聯營公司的其他應付款項提供擔保，金額為人民幣302.9百萬元(2022年12月31日：人民幣310.7百萬元)。於2023年6月30日，本集團於該聯營公司的投資分類為持作待售資產。

董事認為，本集團為其聯營公司提供的財務擔保合約於初始確認時的公允價值並不重大，且董事認為，涉及訂約方的違約可能性甚微，因此並無就該擔保在財務報表中計提撥備。

### 承擔

於2023年6月30日，本集團物業開發支出承擔為人民幣1,274.7百萬元(2022年12月31日：人民幣1,319.3百萬元)。

### 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2023年6月30日及2022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、其他應收款項及借款。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。



### 未來作重大投資及購入資本資產的計劃

截至2023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2023年6月21日，廣州意濃實業有限公司(「廣州意濃」，本公司一家間接全資附屬公司)與廣州天瀚投資有限公司(「廣州天瀚」、深圳市中洲置地有限公司(「深圳中洲」，連同廣州意濃及廣州天瀚，統稱為「轉讓人」)及廣州科峻企業管理合夥企業(有限合夥)(「受讓人」)訂立轉讓合約，據此(其中包括)，根據轉讓合約的條款並待其條件獲達成後，轉讓人有條件同意向受讓人轉讓廣州珠景房地產有限公司(「目標公司」)49%股權，總代價約人民幣166.01百萬元，而目標公司欠轉讓人的股東貸款總額約人民幣274.25百萬元(須根據實際還款日期的未償還金額調整)將予以償還。交易完成後，本公司將不再持有目標公司的任何權益。進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年6月21日的公告。

於回顧期間，除上文所披露者外，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

自2023年6月30日起至本中期報告日期期間，並無發生影響本集團的重大事項。

### 中期股息

董事會已決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息。

### 審閱賬目

本公司審核委員會已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的中期業績。

本集團截至2023年6月30日止六個月的中期業績未經審核，惟已經本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

### 中期財務資料審閱報告摘要

以下為本公司外聘核數師出具的截至2023年6月30日止六個月中期簡明合併財務資料審閱報告的摘要：

#### 結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事宜，令我們相信貴集團之中期財務資料並未於所有重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

#### 有關持續經營之重大不確定性

我們務請閣下垂注本中期簡明合併財務資料附註2(a)，當中顯示，截至2023年6月30日止六個月，貴集團錄得虧損淨額人民幣421百萬元。於2023年6月30日，貴集團的銀行及其他借款總額為人民幣3,471百萬元，其中人民幣2,703百萬元為須於12個月內償還的即期銀行及其他借款，而貴集團的現金及現金等價物為人民幣192百萬元。該等事件或情況，連同本中期財務資料附註2(a)中載列的其他事項，顯示存在重大不確定性或會對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們的結論未有就此事項作出修訂。

# 土地儲備

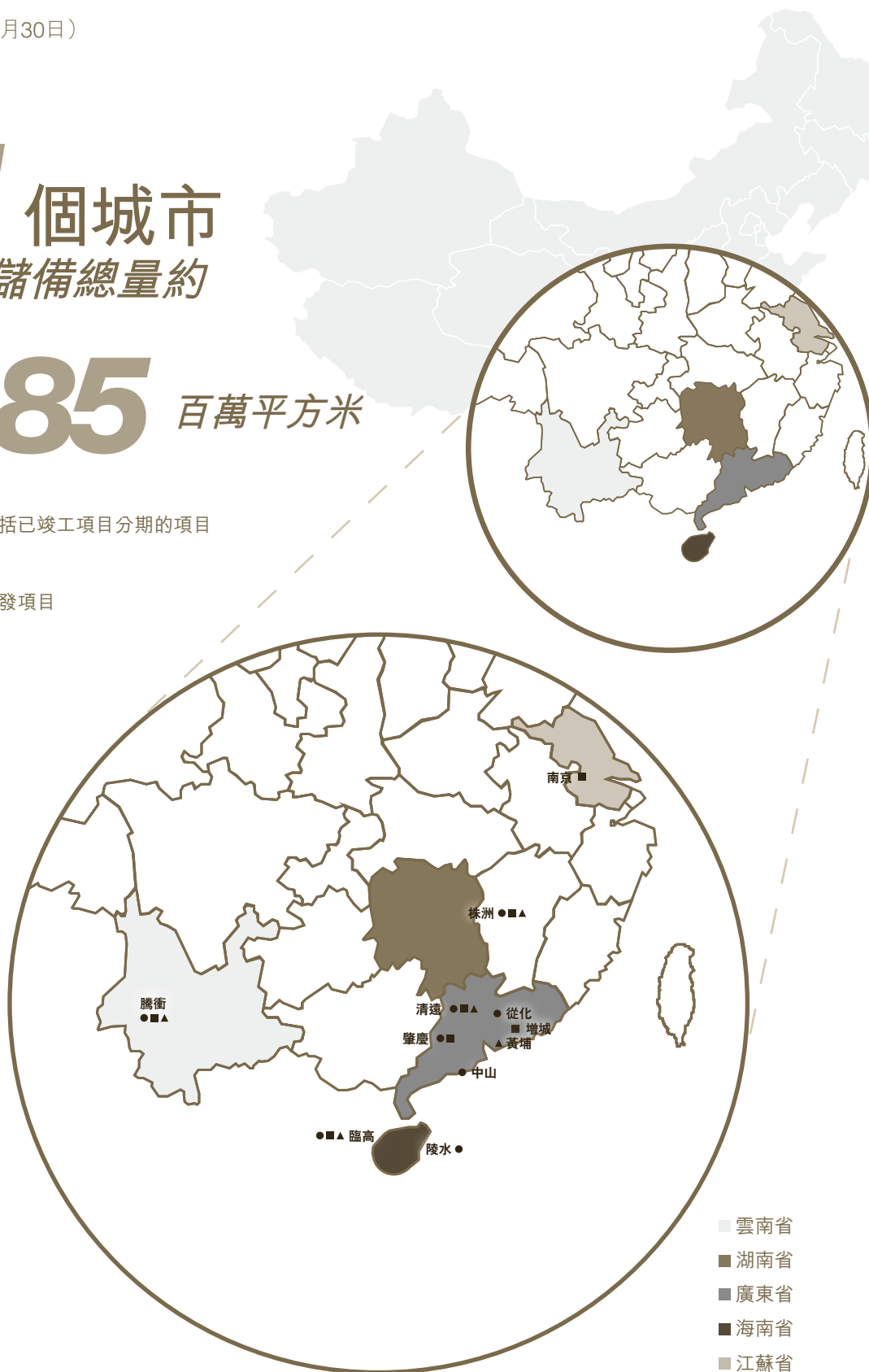
項目概覽  
(於2023年6月30日)

# 11 個城市

土地儲備總量約

# 3.85 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2023年6月30日的土地儲備

#### 一、按城市分類統計的土地儲備

於2023年6月30日，本集團在11個城市共擁有36個物業項目。該等物業中34個項目由本集團開發及擁有，及2個由本集團合營企業及聯營公司開發。於2023年6月30日，本集團按應佔份額計算擁有約3.85百萬平方米的土地儲備。

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2023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<br>(平方米) |
|------------|------------|------------|------------|------------|---|---|--|------------------|-----------------|
|            | 項目階段<br>數量 | 項目階段<br>數量 | 項目階段<br>數量 | 項目階段<br>數量 | 項目階段<br>數量                                    | 項目階段<br>數量                              | 項目階段<br>數量                             |                  |                 |
|            |            |            |            |            | 已竣工<br>未出售/<br>出租的<br>可銷售/<br>出租建築面積<br>(平方米) | 在建<br>總建築面積<br>(包括不可<br>銷售/出租)<br>(平方米) | 未來開發<br>作未來<br>開發的估計<br>總建築面積<br>(平方米) |                  |                 |
| <b>廣東省</b> |            | <b>6</b>   | <b>6</b>   | <b>3</b>   |   |   |  |                  |                 |
| 從化         | 3          | 3          | -          | -          | 33,368  | -                                       | -                                      | 33,368           |                 |
| 中山         | 1          | 1          | -          | -          | 26,697  | -                                       | -                                      | 26,697           |                 |
| 清遠         | 6          | 1          | 3          | 2          | 115,563                                       | 257,126                                 | 804,275                                | 1,176,964        |                 |
| 肇慶         | 2          | 1          | 1          | -          | 62,164  | 159,081                                 | -                                      | 221,245          |                 |
| 黃埔         | 1          | -          | -          | 1          | -   | -                                       | 120,363                                | 120,363          |                 |
| 增城         | 2          | -          | 2          | -          | -   | 187,416                                 | -                                      | 187,416          |                 |
| <b>海南省</b> |            | <b>6</b>   | <b>1</b>   | <b>1</b>   |   |   |  |                  |                 |
| 陵水         | 5          | 5          | -          | -          | 286   | -                                       | -                                      | 286              |                 |
| 臨高         | 3          | 1          | 1          | 1          | 10,734  | 21,137                                  | 143,237                                | 175,108          |                 |
| <b>雲南省</b> |            | <b>2</b>   | <b>1</b>   | <b>5</b>   |   |   |  |                  |                 |
| 騰冲         | 8          | -          | -          | -          | 19,350  | 86,765                                  | 1,079,170                              | 1,185,285        |                 |
| <b>江蘇省</b> |            | <b>-</b>   | <b>1</b>   | <b>-</b>   |   |   |  |                  |                 |
| 南京         | 1          | -          | -          | -          | -   | 36,385                                  | -                                      | 36,385           |                 |
| <b>湖南省</b> |            | <b>1</b>   | <b>2</b>   | <b>1</b>   |   |   |  |                  |                 |
| 株洲         | 4          | -          | -          | -          | 71,444  | 145,824                                 | 474,826                                | 692,094          |                 |
| <b>合計</b>  | <b>36</b>  | <b>15</b>  | <b>11</b>  | <b>10</b>  | <b>339,606</b>                                | <b>893,734</b>                          | <b>2,621,871</b>                       | <b>3,855,211</b> |                 |

## 二、按項目分類統計的土地儲備

| 編號 | 項目                   | 本集團<br>權益 | 省份  | 位置                           | 物業類型 | 已竣工   |   | 在建  |  | 未來開發   |                       |
|----|----------------------|-----------|-----|------------------------------|------|---|---|---|--|--|-----------------------|
|    |                      |           |     |                              |      | 未出售/<br>出租的<br>可銷售/<br>佔地面積x<br>本集團權益<br>(附註1)<br>(平方米) | 出租的<br>總建築面積<br>(包括不可<br>銷售/<br>出租)x<br>面積x<br>本集團權益<br>(平方米) | 未出售/<br>出租的<br>可銷售/<br>佔地面積x<br>本集團權益<br>(附註1)<br>(平方米) | 在建<br>總建築面積<br>(包括不可<br>銷售/<br>出租)x<br>面積x<br>本集團權益<br>(平方米) | 未來<br>開發的<br>估計總<br>建築面積x<br>本集團權益<br>(附註2)<br>(平方米) | 合計預計<br>建築面積<br>(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<br>宣星景業荔都花園   | 住宅   | 70,385  | 3,904   | -   | -  | 3,904  | 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<br>宣星景業荔都花園   | 住宅   | 70,385  | 28,901  | -   | -  | 28,901   | 2018.10               |
| 3  | 景業藤泉灣                | 100%      | 廣東省 | 中國廣東省廣州市從化區良口鎮<br>禦泉大道288號   | 酒店客房 | 131,091   | 563   | -   | -  | 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   | -   | -  | 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  | -   | -  | 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   | -   | -   | -  | -  | 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  | -   | -   | -  | -  | 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  | -   | -   | -  | -  | 2019.06               |
| 9  | 景業悅盈新街<br>(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<br>商業街        | 商鋪   | -   | 26,697  | -   | -  | 26,697   | -                     |
| 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<br>英州大道以西景業雍景園 | 住宅   | 67,812  | 101,323   | -   | -  | 101,323  | 2020.12               |
| 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<br>景業高黎貢小鎮    | 住宅   | 252,047   | 9,476   | -   | -  | 9,476  | 2019.12               |

## 土地儲備(續)

| 編號 | 項目                                 | 本集團<br>權益 | 省份  | 位置                               | 物業類型    | 已竣工   |                               | 在建  | 未來開發   |         | 合計預計<br>建築面積<br>(附註2)<br>(平方米) | 竣工<br>時間/預計<br>竣工時間 |
|----|------------------------------------|-----------|-----|----------------------------------|---------|---|-------------------------------|---|--|---------|--------------------------------|---------------------|
|    |                                    |           |     |                                  |         | 未出售/<br>出租的<br>可銷售/<br>佔地面積x<br>本集團權益<br>(附註1)<br>(平方米) | 出租建築<br>面積x<br>本集團權益<br>(平方米) | 總建築面積<br>(包括不可<br>銷售/<br>出租)x<br>本集團權益<br>(平方米) | 作未來<br>開發的<br>估計總<br>建築面積x<br>本集團權益<br>(平方米) |         |                                |                     |
| 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<br>景業高黎貢小鎮        | 住宅      | 252,047   | 9,874                         | -   | 113,842                                      | 123,716 | 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<br>金城東路79號           | 住宅      | 101,175   | 71,444                        | -   | -  | 71,444  | 2020.12                        |                     |
| 14 | 景業白鷺洲第一期<br>(前稱景業養生谷第一期<br>(06#地)) | 100%      | 海南省 | 中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村                   | 住宅      | 28,779  | 10,734                        | -   | -  | 10,734  | 2020.12                        |                     |
| 15 | 景業白鷺洲第二期<br>(前稱景業養生谷第二期<br>(07#地)) | 100%      | 海南省 | 中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村                   | 住宅      | 59,717  | -                             | 21,137  | 80,093                                       | 101,230 | 2023.12                        |                     |
| 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  | -                             | -   | 63,144                                       | 63,144  | 2024.12                        |                     |
| 17 | 景業雍景園二期                            | 100%      | 廣東省 | 中國廣東省清遠市英德市英城<br>英州大道以西景業雍景園     | 住宅      | 67,812  | 14,240                        | 94,747  | -  | 108,987 | 2021.06                        |                     |
| 18 | 景業雍景園三期                            | 100%      | 廣東省 | 中國廣東省清遠市英德市<br>英州大道以東光弼路以北B地塊    | 住宅      | 26,340  | -                             | 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<br>紅雲大道以東教育路以北B地塊 | 住宅      | 60,230  | -                             | 86,001  | 132,349                                      | 218,350 | 2024.12                        |                     |
| 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<br>紅雲大道以東嶺南路以北    | 住宅      | 60,877  | -                             | -   | 182,630                                      | 182,630 | 2025.12                        |                     |
| 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<br>英州大道南寶晶路西側     | 三舊：待改商住 | 160,314   | -                             | -   | 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<br>景業高黎貢小鎮        | 住宅      | 252,047   | -                             | -   | 68,893                                       | 68,893  | 2025.06                        |                     |
| 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<br>金城東路79號           | 住宅      | 101,175   | -                             | -   | 236,787                                      | 236,787 | 2025.12                        |                     |

| 編號 | 項目                             | 本集團<br>權益 | 省份  | 位置  | 物業類型    | 已竣工   |                              | 在建  |                        | 未來開發   |                                | 竣工<br>時間/預計<br>竣工時間 |
|----|--------------------------------|-----------|-----|---|---------|---|------------------------------|---|------------------------|--|--------------------------------|---------------------|
|    |                                |           |     |   |         | 未出售/<br>出租的<br>可銷售/<br>佔地面積x<br>本集團權益<br>(附註1)<br>(平方米) | 出租的<br>面積x<br>本集團權益<br>(平方米) | 總建築面積<br>(包括不可<br>銷售/<br>出租)x<br>本集團權益<br>(平方米) | 建築面積<br>本集團權益<br>(平方米) | 作未來<br>開發的<br>估計總<br>建築面積x<br>本集團權益<br>(平方米) | 合計預計<br>建築面積<br>(附註2)<br>(平方米) |                     |
| 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<br>金達路交匯處以北                       | 住宅      | 85,260  | -                            | 91,512  | 183,129                | 274,641                                      | 2024.12                        |                     |
| 25 | 景業薈<br>(前稱景業山湖灣第四期<br>(99#地))  | 100%      | 湖南省 | 中國湖南省株洲市荷塘區<br>荷塘大道299號                         | 商業      | 22,754  | -                            | 54,312  | 54,910                 | 109,222                                      | 2024.12                        |                     |
| 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<br>迎賓路西側、永利大道北側、<br>總部二路南側、總部三路北側 | 商務可兼容商業 | 26,446  | -                            | 159,081   | -                      | 159,081                                      | 2024.12                        |                     |
| 27 | 景業壹方天地<br>(前稱肇慶國際科創中心<br>(B區)) | 100%      | 廣東省 | 中國廣東省肇慶市鼎湖區新區<br>永利大道17號                        | 住宅可兼容商業 | 40,335  | 62,164                       | -   | -                      | 62,164                                       | 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<br>景業江山十里                        | 住宅      | 96,922  | -                            | 86,765  | 181,078                | 267,843                                      | 2023.12                        |                     |
| 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<br>景業江山十里                        | 住宅      | 48,559  | -                            | -   | 145,677                | 145,677                                      | 2024.12                        |                     |
| 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<br>景業江山十里                        | 住宅      | 30,724  | -                            | -   | 92,172                 | 92,172                                       | 2025.12                        |                     |
| 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<br>景業江山十里                        | 住宅      | 67,072  | -                            | -   | 201,216                | 201,216                                      | 2026.06                        |                     |
| 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<br>坑貝村                           | 住宅      | 16,376  | -                            | 71,577  | -                      | 71,577                                       | 2023.11                        |                     |
| 33 | 景業壹方天地<br>(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<br>新城大道西側                        | 住宅      | 26,938  | -                            | 115,839   | -                      | 115,839                                      | 2023.11                        |                     |
| 34 | 景業龍光玖雲府<br>(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<br>延安路以東、秦苑路以南地塊                | 住宅      | 13,002  | -                            | 36,385  | -                      | 36,385                                       | 2023.10                        |                     |

## 土地儲備(續)

| 編號 | 項目     | 本集團<br>權益 | 省份  | 位置                       | 物業類型    | 佔地面積x<br>本集團權益<br>(附註1)<br>(平方米) | 已竣工                                | 在建                            | 未來開發                       | 合計預計<br>建築面積<br>(附註2)<br>(平方米) | 竣工<br>時間/預計<br>竣工時間 |
|----|--------|-----------|-----|--------------------------|---------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------|
|    |        |           |     |                          |         |                                  | 未出售/<br>出租的<br>可銷售/<br>出租建築<br>面積x | 總建築面積<br>(包括不可<br>銷售/<br>出租)x | 作未來<br>開發的<br>估計總<br>建築面積x |                                |                     |
| 35 | 珠江村項目  | 55%       | 廣東省 | 中國廣東省廣州市黃埔區<br>下沙工業區文康路  | 住宅可兼容商業 | 28,622                           | -                                  | -                             | 120,363                    | 120,363                        | 2025.12             |
| 36 | 景業雲山溪谷 | 100%      | 雲南省 | 中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮<br>景業雲山溪谷 | 住宅      | 132,971                          | -                                  | -                             | 276,292                    | 276,292                        | 2025.12             |
|    |        |           |     |                          |         | <b>2,086,331</b>                 | <b>339,606</b>                     | <b>893,734</b>                | <b>2,621,871</b>           | <b>3,855,211</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。
- (3) 有關建築面積不包括安置用途的建築面積。

# 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。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「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2023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十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2023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2023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2023年6月30日本公司已發行普通股總數1,646,173,000股計算。



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(續)  
於相聯法團之權益

| 董事姓名  | 權益性質 | 相聯法團名稱              | 股權概約百分比             |
|-------|------|---------------------|---------------------|
| 劉華錫先生 | 實益權益 | 中山市景悅投資有限公司(「中山景悅」) | 2.5% <sup>(1)</sup> |

附註：

(1) 劉華錫先生擁有中山市悅來房地產投資集團有限公司(「中山悅來」)50%權益，而中山悅來擁有本公司合營企業中山景悅5%權益。

除上文所披露者外，於2023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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於2023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：

| 姓名／名稱               | 權益性質    | 所持有或於<br>本公司擁有權益之<br>普通股數目   | 佔本公司已發行<br>股本概約百分比 <sup>(4)</sup> |
|---------------------|---------|------------------------------|-----------------------------------|
| 陳思銘先生               | 酌情信託創立人 | 1,200,000,000 <sup>(2)</sup> | 72.9%                             |
| 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%                             |

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

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2023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2023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2023年6月30日，本集團擁有合共843名僱員(2022年6月30日：867名僱員)。於回顧期間，本集團確認員工成本為人民幣49.5百萬元(2022年上半年：人民幣61.7百萬元)。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。為激勵及獎勵本集團參與者所作的貢獻，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。

於回顧期間期初及期末根據購股權計劃可供授出的購股權數目為160,000,000份。

### 授出的購股權詳情

截至2023年6月30日止六個月，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。於回顧期間開始及結束時，概無尚未行使的購股權。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、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資料變動

自本公司2022年年報日期後及於本報告日期，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更。

### 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

自2023年7月1日起至本中期報告日期期間，並無發生影響本集團的重大事項。

### 發行於2024年到期金額為152,100,000美元的9.5厘優先票據

於2023年1月12日，本公司發行於2024年1月11日到期的本金總額為152,100,000美元票面利率為9.5厘的新優先票據，為於2023年1月26日到期的現有優先票據的100%交換要約。新優先票據已於2023年1月13日於聯交所上市。詳情請參閱本公司日期為2023年1月10日、2023年1月12日及2023年1月13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2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022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2023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2023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羅兵咸永道會計師事務所一併審閱截至2023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

(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            |                        |
|------------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                              |    | 2023年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 收益                           | 5  | 325,841                | 308,168                |
| 銷售成本                         | 6  | (277,018)              | (246,753)              |
| <b>扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利</b> |    | <b>48,823</b>          | 61,415                 |
| 已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額           | 6  | (341,524)              | (276,942)              |
| <b>扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損後毛利</b> |    | <b>(292,701)</b>       | (215,527)              |
| 銷售及營銷開支                      | 6  | (31,746)               | (37,769)               |
| 行政開支                         | 6  | (40,548)               | (55,928)               |
| 金融資產減值撥回／(虧損)淨額              |    | 23,419                 | (2,121)                |
| 其他收入                         |    | 8,755                  | 1,798                  |
| 其他開支                         |    | (139)                  | (10,125)               |
| 其他虧損淨額                       | 7  | (27,590)               | (4,440)                |
| <b>經營虧損</b>                  |    | <b>(360,550)</b>       | (324,112)              |
| 融資成本                         | 8  | (15,717)               | (17,228)               |
| 財務收入                         | 8  | 2,514                  | 3,850                  |
| 融資成本淨額                       | 8  | (13,203)               | (13,378)               |
| 採用權益法核算之投資之分佔(虧損)／利潤         | 12 | (7,550)                | 4,008                  |
| <b>除所得稅前虧損</b>               |    | <b>(381,303)</b>       | (333,482)              |
| 所得稅開支                        | 9  | (40,169)               | 28,094                 |
| <b>期內虧損</b>                  |    | <b>(421,472)</b>       | (305,388)              |
| 以下人士應佔虧損：                    |    |                        |                        |
| 本公司擁有人                       |    | (377,280)              | (185,787)              |
| 非控股權益                        |    | (44,192)               | (119,601)              |
|                              |    | (421,472)              | (305,388)              |
| <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                     |    | (51,513)               | (61,081)               |
| <b>期內其他全面虧損，扣除稅項</b>         |    | <b>(51,513)</b>        | (61,081)               |
| <b>期內全面虧損總額</b>              |    | <b>(472,985)</b>       | (366,469)              |
| 以下人士應佔全面虧損總額：                |    |                        |                        |
| 本公司擁有人                       |    | (428,793)              | (246,868)              |
| 非控股權益                        |    | (44,192)               | (119,601)              |
|                              |    | (472,985)              | (366,469)              |
| <b>每股虧損(以每股人民幣列示)</b>        |    |                        |                        |
| — 每股基本及攤薄虧損                  | 10 | (0.23)                 | (0.11)                 |

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

|                 |    | 於2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-----------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
|                 | 附註 |                                  |                                  |
| <b>資產</b>       |    |                                  |                                  |
| <b>非流動資產</b>    |    |                                  |                                  |
| 物業、廠房及設備        | 13 | 277,155                          | 285,510                          |
| 使用權資產           | 13 | 212,683                          | 214,143                          |
| 投資物業            | 13 | 227,260                          | 264,124                          |
| 無形資產            | 13 | 3,213                            | 3,748                            |
| 其他應收款項          | 16 | 11,554                           | 11,563                           |
| 遞延所得稅資產         |    | 344,957                          | 349,805                          |
| 採用權益法核算之投資      | 12 | 328                              | 43,671                           |
|                 |    | <b>1,077,150</b>                 | 1,172,564                        |
| <b>流動資產</b>     |    |                                  |                                  |
| 存貨              |    | 921                              | 1,173                            |
| 合約成本            | 5  | 130,402                          | 120,468                          |
| 在建物業            | 14 | 7,197,531                        | 7,330,809                        |
| 已竣工待售物業         | 15 | 1,250,129                        | 1,347,186                        |
| 貿易及其他應收款項以及預付款項 | 16 | 1,397,598                        | 1,481,623                        |
| 預付稅項            | 17 | 151,860                          | 148,781                          |
| 受限制現金           | 18 | 526,248                          | 697,625                          |
| 現金及現金等價物        | 19 | 191,714                          | 187,025                          |
|                 |    | <b>10,846,403</b>                | 11,314,690                       |
| 分類為待售資產         | 12 | 35,793                           | –                                |
|                 |    | <b>10,882,196</b>                | 11,314,690                       |
| <b>總資產</b>      |    | <b>11,959,346</b>                | 12,487,254                       |

## 中期簡明合併財務狀況表(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

|                   | 附註 | 於2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>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 | 1,495,470                        | 1,546,983                        |
| 保留盈利              | 21 | 308,101                          | 685,381                          |
|                   |    | <b>1,818,317</b>                 | 2,247,110                        |
| <b>非控股權益</b>      |    | <b>1,426,721</b>                 | 1,470,913                        |
| <b>總權益</b>        |    | <b>3,245,038</b>                 | 3,718,023                        |
| <b>負債</b>         |    |                                  |                                  |
| <b>非流動負債</b>      |    |                                  |                                  |
| 遞延所得稅負債           |    | 229,242                          | 200,280                          |
| 銀行及其他借款           | 22 | 767,675                          | 1,831,420                        |
| 租賃負債              |    | 67,502                           | 58,073                           |
|                   |    | <b>1,064,419</b>                 | 2,089,773                        |
| <b>流動負債</b>       |    |                                  |                                  |
| 銀行及其他借款           | 22 | 2,702,983                        | 1,797,073                        |
| 貿易及其他應付款項         | 23 | 1,430,430                        | 1,647,784                        |
| 合約負債              | 5  | 3,126,315                        | 2,837,108                        |
| 租賃負債              |    | 5,573                            | 4,186                            |
| 即期所得稅負債           |    | 384,588                          | 393,307                          |
|                   |    | <b>7,649,889</b>                 | 6,679,458                        |
| <b>總負債</b>        |    | <b>8,714,308</b>                 | 8,769,231                        |
| <b>總權益及負債</b>     |    | <b>11,959,346</b>                | 12,487,254                       |

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68頁的財務報表於2023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

(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<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|----------------|-------------|
|                                   | 股本<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 | 保留盈利<br>人民幣千元 | 小計<br>人民幣千元 |                |             |
| <b>截至2023年6月30日止六個月</b><br>(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)     | (337,280)   | (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   |
| <b>截至2022年6月30日止六個月</b><br>(未經審核) |             |               |               |             |                |             |
| 於2022年1月1日的結餘                     | 14,746      | 1,687,351     | 1,407,730     | 3,109,827   | 1,669,012      | 4,778,839   |
| 全面虧損                              |             |               |               |             |                |             |
| — 期內虧損                            | —           | —             | (185,787)     | (185,787)   | (119,601)      | (305,388)   |
| — 其他全面虧損                          | —           | (61,081)      | —             | (61,081)    | —              | (61,081)    |
| 全面虧損總額                            | —           | (61,081)      | (185,787)     | (246,868)   | (119,601)      | (366,469)   |
| 與本公司股東的交易：                        |             |               |               |             |                |             |
| 宣派股息                              | —           | (15,968)      | —             | (15,968)    | —              | (15,968)    |
| 與本公司股東交易總額                        | —           | (15,968)      | —             | (15,968)    | —              | (15,968)    |
| 於2022年6月30日的結餘                    | 14,746      | 1,610,302     | 1,221,943     | 2,846,991   | 1,549,411      | 4,396,402   |

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

(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            |                        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
|                          | 2023年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2022年<br>未經審核<br>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>581,090</b>         | 407,602                |
| 已付所得稅                    | <b>(23,939)</b>        | (73,011)               |
| 已付利息                     | <b>(138,104)</b>       | (153,828)              |
| 經營活動所得現金淨額               | <b>419,047</b>         | 180,763                |
| <b>投資活動現金流量</b>          |                        |                        |
| 購置物業、廠房及設備               | <b>(506)</b>           | (1,502)                |
| 出售物業、廠房及設備所得款項           | <b>8</b>               | 19,843                 |
| 購置無形資產                   | <b>–</b>               | (1,522)                |
| 出售投資物業所得款項               | <b>16,838</b>          | –                      |
| 出售附屬公司的現金流入淨額，扣除所出售現金    | <b>676</b>             | –                      |
| 出售一家聯營公司的現金流入淨額，扣除所出售現金  | <b>30,000</b>          | –                      |
| 自一家聯營公司收取的股息             | <b>–</b>               | 30,000                 |
| 對關聯方及非控股權益的現金墊款          | <b>(82,593)</b>        | (85,309)               |
| 購買按公允價值列入損益的金融資產         | <b>(40,016)</b>        | (125,000)              |
| 出售按公允價值列入損益的金融資產之所得款項    | <b>40,027</b>          | 125,049                |
| 已收利息                     | <b>2,514</b>           | 3,850                  |
| 投資活動所用現金淨額               | <b>(33,052)</b>        | (34,591)               |
| <b>融資活動所得現金流量</b>        |                        |                        |
| 借款所得款項                   | <b>–</b>               | 151,279                |
| 償還借款                     | <b>(231,257)</b>       | (446,587)              |
| 還款予非控股權益                 | <b>(147,875)</b>       | (400,095)              |
| 為取得銀行借款之受限制現金增加          | <b>–</b>               | (26,000)               |
| 租金付款                     | <b>(2,357)</b>         | (2,924)                |
| 融資活動所用現金淨額               | <b>(381,489)</b>       | (724,327)              |
| <b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b> | <b>4,506</b>           | (578,155)              |
| 現金及現金等價物匯兌收益             | <b>183</b>             | 6,845                  |
| 期初現金及現金等價物               | <b>187,025</b>         | 1,030,394              |
| <b>期末現金及現金等價物</b>        | <b>191,714</b>         | 459,084                |

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

(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2022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2023年6月30日止六個月，本集團錄得虧損淨額人民幣421百萬元。於2023年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣3,471百萬元，其中人民幣2,703百萬元為須於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192百萬元。

本集團未按一筆銀團貸款(於2023年6月30日金額為人民幣475百萬元，「銀團貸款」)協議規定履行其中一項財務契約，構成違約事件，並導致銀團貸款於貸款人要求時成為即時應償還。因此，銀團貸款中原合約償還日期為2024年6月30日之後的非即期部分人民幣387百萬元獲重新分類及呈報為流動負債。

由於2023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2023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。

## 中期財務資料附註(續)

(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財務資源。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) 於2023年6月30日後，本集團成功自銀團貸款的貸款人取得書面豁免，豁免於截至2023年12月31日止年度遵守相關財務契約的規定。本集團將繼續監察其於銀團貸款到期日(即2025年12月29日)前遵守該等契約規定的情況。倘本集團無法遵守任何契約規定，本集團管理層將與相關貸款人進行討論及磋商，並將於必要時向貸款人尋求取得豁免遵守契約規定或與相關貸款人協定修訂有關條款及契約規定；
- (ii) 於2023年1月，本集團成功完成其於2023年1月26日到期本金總額為152百萬美元(「美元」)(相當於人民幣1,024百萬元)的優先票據與於2024年1月11日到期相同金額的新發行優先票據(「新優先票據」)的交換。本集團將密切監察其流動資金狀況，以於到期日前履行償還新優先票據，並亦將於必要時與貸款人進行磋商以尋求彼等同意進一步延長到期日；
- (iii) 於2023年6月30日，本集團未動用非承諾性項目貸款融資授信額度為人民幣256百萬元。本集團亦將與銀行進行磋商以延長有關融資授信及獲取新融資授信，從而為本集團的項目相關開支或其他經營開支提供充足資金。董事認為，有關銀行融資授信將於到期時得以成功續新；
- (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；

(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)

- (v) 於2023年6月30日，本集團的受限制現金為人民幣526百萬元，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。

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2023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2023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) 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；
- (ii) 成功並及時於其銀行融資授信以及其銀行及其他借款(包括項目貸款及本集團優先票據)到期時進行延期及續新以及自金融機構取得新融資，特別是與貸款人進行磋商，以成功取得彼等同意，將本集團於2024年1月到期的新優先票據與進一步延長到期日的新優先票據進行交換。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；
- (iii) 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；

## 中期財務資料附註(續)

(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)

- (iv) 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
- (v) 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。

#### (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2022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以及詮釋

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| 香港財務報告準則第17號                      | 保險合約                 |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則<br>實務聲明第2號之修訂本 | 會計政策之披露              |
| 香港會計準則第8號之修訂本                     | 會計估計之定義              |
| 香港會計準則第12號之修訂本                    | 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 |

採納新訂及經修訂準則以及詮釋並無對中期財務資料造成任何重大影響。

(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(續)

#### (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2023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<br>之後開始之<br>會計期間生效                           |
|---------------------------------|---|---|
| 香港會計準則第1號之修訂本                   | 負債的流動與非流動劃分   | 原本為2022年1月1日，<br>但獲香港會計師公會<br>延至2024年1月1日           |
| 香港會計準則第1號之修訂本                   | 附帶契諾之非流動負債  | 2024年1月1日   |
| 香港財務報告準則第16號之修訂本                | 售後租回之租賃負債   | 2024年1月1日   |
| 香港會計準則第7號及<br>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)  | 2024年1月1日   |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號之修訂本 | 投資者與其聯營公司及合營企業<br>之間的資產出售或注資                        | 待定  |
| 香港詮釋第5號(2020年)                  | 香港詮釋第5號(2020年)財務報表<br>的呈列—借款人對包含按要求<br>償還條款之定期貸款之分類 | 當實體應用「負債的<br>流動與非流動劃分—<br>香港會計準則<br>第1號之修訂本」<br>時應用 |

## 中期財務資料附註(續)

(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2022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2022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。

(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<br>及銷售<br>未經審核<br>人民幣千元 | 商業<br>物業投資<br>未經審核<br>人民幣千元 | 酒店營運<br>未經審核<br>人民幣千元 | 物業管理<br>未經審核<br>人民幣千元 | 總計<br>未經審核<br>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<br>虧損前溢利/(虧損)總額 | 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<br>虧損後(虧損)/溢利總額 | (294,632)                    | 3,019                       | (1,509)               | 421                   | (292,701)           |
| 銷售及營銷開支                          |                              |                             |                       |                       | (31,746)            |
| 行政開支                             |                              |                             |                       |                       | (40,548)            |
| 金融資產減值轉回淨額                       |                              |                             |                       |                       | 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<br>(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)             |



## 中期財務資料附註(續)

(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2022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<br>及銷售<br>未經審核<br>人民幣千元 | 商業<br>物業投資<br>未經審核<br>人民幣千元 | 酒店營運<br>未經審核<br>人民幣千元 | 物業管理<br>未經審核<br>人民幣千元 | 總計<br>未經審核<br>人民幣千元 |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 分部收益                      | 259,853                      | -                           | 32,658                | 19,101                | 311,612             |
| 於某一時點確認                   | 259,853                      | -                           | -                     | -                     | 259,853             |
| 隨時間確認                     | -                            | -                           | 32,658                | 19,101                | 51,759              |
| 其他來源收益：租金收入               | -                            | 9,796                       | -                     | -                     | 9,796               |
| 分部間收益                     | -                            | (6,565)                     | (231)                 | (6,444)               | (13,240)            |
| 來自外部客戶的收益                 | 259,853                      | 3,231                       | 32,427                | 12,657                | 308,168             |
| 扣除已竣工待售物業及在建物業減值          |                              |                             |                       |                       |                     |
| 虧損前毛利                     | 55,262                       | 2,986                       | 1,574                 | 1,593                 | 61,415              |
| 已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額        | (276,942)                    | -                           | -                     | -                     | (276,942)           |
| 扣除已竣工待售物業及在建物業減值          |                              |                             |                       |                       |                     |
| 虧損後(虧損)/溢利總額              | (221,680)                    | 2,986                       | 1,574                 | 1,593                 | (215,527)           |
| 銷售及營銷開支                   |                              |                             |                       |                       | (37,769)            |
| 行政開支                      |                              |                             |                       |                       | (55,928)            |
| 金融資產減值虧損淨額                |                              |                             |                       |                       | (2,121)             |
| 其他收入                      |                              |                             |                       |                       | 1,798               |
| 其他開支                      |                              |                             |                       |                       | (10,125)            |
| 其他虧損淨額                    |                              |                             |                       |                       | (4,440)             |
| 融資成本淨額                    |                              |                             |                       |                       | (13,378)            |
| 採用權益法核算之投資之分佔利潤<br>(附註12) | 4,008                        | -                           | -                     | -                     | 4,008               |
| 除所得稅前虧損                   |                              |                             |                       |                       | (333,482)           |
| 所得稅開支                     |                              |                             |                       |                       | 28,094              |
| 期內虧損                      |                              |                             |                       |                       | (305,388)           |
| 確認為開支的折舊及攤銷               | 7,250                        | -                           | 7,267                 | 137                   | 14,654              |
| 投資物業的公允價值虧損淨額(附註13)       | -                            | (3,669)                     | -                     | -                     | (3,669)             |

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。

(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2023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<br>及銷售<br>未經審核<br>人民幣千元 | 商業<br>物業投資<br>未經審核<br>人民幣千元 | 酒店營運<br>未經審核<br>人民幣千元 | 物業管理<br>未經審核<br>人民幣千元 | 總計<br>未經審核<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 分部資產                        | 11,130,925                   | 227,260                     | 244,672               | 11,532                | 11,614,389          |
| 分部資產包括：                     |                              |                             |                       |                       |                     |
| 採用權益法核算之投資(附註12)            | 328                          | -                           | -                     | -                     | 328                 |
| 添置非流動資產(金融資產及遞延<br>所得稅資產除外) | 15,635                       | -                           | 430                   | 19                    | 16,084              |
| 分部負債                        | 4,574,094                    | 1,229                       | 19,410                | 35,087                | 4,629,820           |

就於2022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<br>及銷售<br>經審核<br>人民幣千元 | 商業<br>物業投資<br>經審核<br>人民幣千元 | 酒店營運<br>經審核<br>人民幣千元 | 物業管理<br>經審核<br>人民幣千元 | 總計<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 分部資產                        | 11,607,873                  | 264,124                    | 252,525              | 12,927               | 12,137,449         |
| 分部資產包括：                     |                             |                            |                      |                      |                    |
| 採用權益法核算之投資(附註12)            | 43,671                      | -                          | -                    | -                    | 43,671             |
| 添置非流動資產(金融資產及遞延<br>所得稅資產除外) | 2,448                       | -                          | 26,055               | 70                   | 28,573             |
| 分部負債                        | 4,472,569                   | 21,021                     | 19,145               | 34,416               | 4,547,151          |

## 中期財務資料附註(續)

(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2023年及2022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

報告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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 分部資產      | 11,614,389                       | 12,137,449                       |
| 未分配：      |                                  |                                  |
| — 遞延所得稅資產 | 344,957                          | 349,805                          |
| 總資產       | 11,959,346                       | 12,487,254                       |

(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

報告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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 分部負債             | <b>4,629,820</b>                 | 4,547,151                        |
| 未分配：             |                                  |                                  |
| — 即期所得稅負債        | <b>384,588</b>                   | 393,307                          |
| — 遞延所得稅負債        | <b>229,242</b>                   | 200,280                          |
| — 短期借款及長期借款的即期部分 | <b>2,702,983</b>                 | 1,797,073                        |
| — 長期借款           | <b>767,675</b>                   | 1,831,420                        |
| 總負債              | <b>8,714,308</b>                 | 8,769,231                        |

### (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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------|----------------------------------|----------------------------------|
| 銷售佣金 | <b>130,402</b>                   | 120,468                          |

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2023年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣14,082,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣17,208,000元)。資本化成本並無減值虧損。

## 中期財務資料附註(續)

(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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 有關物業銷售的合約負債 | 3,110,710                        | 2,819,312                        |
| 有關其他的合約負債   | 15,605                           | 17,796                           |
|             | <b>3,126,315</b>                 | 2,837,108                        |

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2023年及2022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            |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 2023年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2022年<br>未經審核<br>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             | 180,452                | 63,098                 |
| 其他               | 9,368                  | 7,560                  |
|                  | <b>189,820</b>         | 70,658                 |

(iv) 於2023年及2022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。

(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            |                        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
|                          | 2023年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額       | 341,524                | 276,942                |
| 出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本  | 224,431                | 194,271                |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)           | 42,927                 | 55,036                 |
| 僱員福利支出—包括董事酬金            | 49,481                 | 61,663                 |
| 減：在建物業資本化                | (6,554)                | (6,627)                |
| 佣金費用                     | 14,082                 | 17,208                 |
| 酒店營運開支                   | 16,381                 | 15,014                 |
| 物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷 | 14,464                 | 14,654                 |
| 廣告成本                     | 10,212                 | 7,962                  |
| 招待開支                     | 3,738                  | 6,735                  |
| 稅項及其他徵稅                  | 5,566                  | 4,698                  |
| 專業諮詢費                    | 1,232                  | 5,884                  |
| 辦公室及差旅開支                 | 2,159                  | 2,934                  |
| 核數師酬金                    | 900                    | 900                    |
| 其他                       | 13,220                 | 15,154                 |
| 總計                       | 690,836                | 617,392                |

## 7 其他虧損淨額

|                          | 截至6月30日止六個月            |                        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
|                          | 2023年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 按公允價值列入損益的金融資產利息         | 11                     | 49                     |
| 出售投資物業以及物業、廠房及設備的(虧損)/收益 | (16,053)               | 8,710                  |
| 投資物業的公允價值虧損(附註13)        | (3,977)                | (3,669)                |
| 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                    | —                      |
| 匯兌收益/(虧損)淨額              | 386                    | (9,530)                |
|                          | (27,590)               | (4,440)                |

## 中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 8 融資成本淨額

|               | 截至6月30日止六個月            |                        |
|---------------|------------------------|------------------------|
|               | 2023年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 融資成本          |                        |                        |
| — 銀行及其他借款利息開支 | 158,291                | 152,715                |
| — 租賃利息開支      | 1,516                  | 1,543                  |
| — 外幣借款的匯兌虧損淨額 | 907                    | 7,434                  |
| 減：            |                        |                        |
| — 資本化利息       | (144,997)              | (144,464)              |
|               | 15,717                 | 17,228                 |
| 財務收入          |                        |                        |
| — 銀行存款的利息收入   | (2,514)                | (3,850)                |
| 融資成本淨額        | 13,203                 | 13,378                 |

### 9 所得稅開支

|         | 截至6月30日止六個月            |                        |
|---------|------------------------|------------------------|
|         | 2023年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 即期所得稅   |                        |                        |
| — 企業所得稅 | 5,607                  | 5,648                  |
| — 土地增值稅 | 752                    | 1,888                  |
|         | 6,359                  | 7,536                  |
| 遞延所得稅   |                        |                        |
| — 企業所得稅 | 33,810                 | (35,630)               |
|         | 40,169                 | (28,094)               |

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 9 所得稅開支(續)

### (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分派中國附屬公司的未分派盈利，故本集團並未就來自中國內地的該等盈利計提任何預扣所得稅。

### (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

集團公司截至2023年6月30日止六個月在香港並無應課稅溢利(截至2022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。



## 中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 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   |               |
|-------------------|---------------|---------------|
|                   | 2023年<br>未經審核 | 2022年<br>未經審核 |
| 本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元) | (377,280)     | (185,787)     |
| 已發行普通股的加權平均數(千股)  | 1,646,173     | 1,646,173     |
| 每股虧損－基本(每股人民幣元)   | (0.23)        | (0.11)        |
| 每股虧損－攤薄(每股人民幣元)   | (0.23)        | (0.11)        |

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。

### 11 股息

本公司董事會已決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>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 | 328                              | 43,671                           |
|          | 328                              | 43,671                           |

於全面收益表確認的金額如下：

|               | 截至6月30日止六個月           |                       |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
|               | 2023<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2022<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 一家合營企業(附註(a)) | —                     | —                     |
| 聯營公司(附註(b))   | (7,550)               | 4,008                 |
|               | (7,550)               | 4,008                 |

(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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>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2023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52,976,000元(2022年12月31日：人民幣44,865,000元)。

### (b) 聯營公司

於聯營公司的投資變動如下：

|               | 於2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 期初結餘          | 43,671                           | 140,394                          |
| 添置            | -                                | -                                |
| 已收股息          | -                                | (65,000)                         |
| 應佔業績          | (7,550)                          | 3,037                            |
| 未變現溢利的變現      | -                                | 862                              |
| 出售一間聯營公司      | -                                | (35,622)                         |
| 轉撥至分類為待售資產(i) | (35,793)                         | -                                |
| 期末結餘          | 328                              | 43,671                           |

- (i) 於2023年6月21日，本集團、廣州天瀚投資有限公司及深圳市中洲置地有限公司(「轉讓人」)與廣州科峻企業管理合夥企業(有限合夥)(「受讓人」)訂立轉讓合約，據此，轉讓人有條件同意向受讓人轉讓彼等於廣州珠景房地產有限公司(「廣州珠景」)的49%股權，總代價約人民幣166百萬元。有關交易將於一年內完成。

## 中期財務資料附註(續)

(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<br>設備<br>人民幣千元 | 使用權資產<br>人民幣千元 | 投資物業<br>人民幣千元   | 無形資產<br>人民幣千元 |
|-------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|---------------|
| <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             | <b>285,510</b>        | <b>214,143</b> | <b>264,124</b>  | <b>3,748</b>  |
| 添置                            | <b>506</b>            | <b>15,578</b>  | –               | –             |
| 出售                            | <b>(12)</b>           | <b>(3,489)</b> | <b>(32,887)</b> | –             |
| 折舊／攤銷開支                       | <b>(8,898)</b>        | <b>(5,119)</b> | –               | <b>(535)</b>  |
| 公允價值變動                        | –                     | –              | <b>(3,977)</b>  | –             |
| 減值虧損                          | –                     | <b>(8,584)</b> | –               | –             |
| 匯兌差額                          | <b>49</b>             | <b>154</b>     | –               | –             |
| <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>  |
| <b>截至2022年6月30日止六個月(未經審核)</b> |                       |                |                 |               |
| 於2022年1月1日的期初賬面淨值             | 288,664               | 248,953        | 280,044         | 3,232         |
| 添置                            | 1,502                 | –              | –               | 1,522         |
| 出售                            | (11,133)              | –              | –               | –             |
| 折舊／攤銷開支                       | (9,389)               | (4,812)        | –               | (551)         |
| 公允價值變動                        | –                     | –              | (3,669)         | –             |
| 匯兌差額                          | 74                    | 73             | –               | –             |
| <b>於2022年6月30日的期末賬面淨值</b>     | <b>269,718</b>        | <b>244,214</b> | <b>276,375</b>  | <b>4,203</b>  |

- (a) 於2023年6月30日，物業、廠房及設備的賬面淨值合共人民幣230,875,000元(2022年12月31日：人民幣236,865,000元)、使用權資產人民幣11,905,000元(2022年12月31日：人民幣12,177,000元)及投資物業人民幣172,714,000元(2022年12月31日：人民幣173,124,000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2023年6月30日，物業、廠房及設備主要包括位於中國的人民幣230,875,000元(2022年12月31日：人民幣236,865,000元)的酒店。
- (c) 於2023年6月30日及2022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。

(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2023年         |                | 不可觀察       |                  |                      |
|---------|-----------------------|----------------|----------------|------------|------------------|----------------------|
|         |                       | 6月30日的<br>公允價值 | 估值技術           | 不可觀察輸入數據   | 輸入數據的範圍<br>(可能性) | 不可觀察輸入數據與<br>公允價值的關係 |
| 已竣工投資物業 | 辦公、零售物業               | 172,714,000    | 年期及租賃<br>到期續租法 | 市場租金       | 100-222          | 市場價格越高，<br>公允價值越高    |
|         |                       |                |                | (人民幣元/平方米) |                  |                      |
|         |                       |                |                | 租賃期及復歸回報率  | 4.00%-4.50%      | 租賃期回報率越高，<br>公允價值越低  |
|         | 零售物業                  | 3,546,000      | 直接比較法          | 市場價格       | 8,915            | 市場價格越高，<br>公允價值越高    |
|         |                       |                |                | (人民幣元/平方米) |                  |                      |
| 在建投資物業  | 位於中國廣州市番禺區<br>蓮花山鎮的土地 | 31,000,000     | 直接比較法          | 市場價格       | 1,900            | 市場價格越高，<br>公允價值越高    |
|         |                       |                |                | (人民幣元/平方米) |                  |                      |
|         | 位於中國廣州市番禺區<br>南村鎮的土地  | 5,700,000      | 直接比較法          | 市場價格       | 2,500            | 市場價格越高，<br>公允價值越高    |
|         |                       |                |                | (人民幣元/平方米) |                  |                      |
|         | 樓宇                    | 14,300,000     | 年期及租賃<br>到期續租法 | 市場租金       | 27               | 市場價格越高，<br>公允價值越高    |
|         |                       |                |                | (人民幣元/平方米) |                  |                      |
|         |                       |                |                | 租賃期及復歸回報率  | 5.00%            | 租賃期回報率越高，<br>公允價值越低  |

## 中期財務資料附註(續)

(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2022年<br>12月31日的<br>公允價值 | 估值技術           | 不可觀察輸入數據  | 不可觀察             |                      |
|---------|---------------------------|----------------|-----------|------------------|----------------------|
|         |                           |                |           | 輸入數據的範圍<br>(可能性) | 不可觀察輸入數據與<br>公允價值的關係 |
| 已竣工投資物業 | 辦公、零售物業                   | 年期及租賃<br>到期續租法 | 市場租金      | 100-223          | 市場價格越高，<br>公允價值越高    |
|         |                           |                | 租賃期及復歸回報率 | 4.00%-4.50%      | 租賃期回報率越高，<br>公允價值越低  |
|         | 零售物業                      | 年期及租賃<br>到期續租法 | 市場租金      | 91-96            | 市場價格越高，<br>公允價值越高    |
|         |                           |                | 租賃期及復歸回報率 | 3.50%-4.25%      | 租賃期回報率越高，<br>公允價值越低  |
| 在建投資物業  | 位於中國廣州市番禺區<br>蓮花山鎮的土地     | 直接比較法          | 市場價格      | 1,873            | 市場價格越高，<br>公允價值越高    |
|         |                           |                | 租賃期及復歸回報率 | 5.13%            | 租賃期回報率越高，<br>公允價值越低  |
|         | 位於中國廣州市番禺區<br>南村鎮的土地      | 直接比較法          | 市場價格      | 2,466            | 市場價格越高，<br>公允價值越高    |
|         |                           |                | 租賃期及復歸回報率 | 5.13%            | 租賃期回報率越高，<br>公允價值越低  |
|         | 樓宇                        | 年期及租賃<br>到期續租法 | 市場租金      | 26               | 市場價格越高，<br>公允價值越高    |
|         |                           |                | 租賃期及復歸回報率 | 5.00%            | 租賃期回報率越高，<br>公允價值越低  |

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 14 在建物業

|                | 於2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 預期落成的在建物業：     |                                  |                                  |
| — 土地使用權        | <b>4,929,598</b>                 | 4,986,531                        |
| — 土地承包權(附註(a)) | <b>184,035</b>                   | 177,492                          |
| — 建築成本         | <b>1,785,915</b>                 | 1,753,750                        |
| — 資本化利息        | <b>851,894</b>                   | 739,563                          |
|                | <b>7,751,442</b>                 | 7,657,336                        |
| 減：在建物業減值撥備     | <b>(553,911)</b>                 | (326,527)                        |
|                | <b>7,197,531</b>                 | 7,330,809                        |

- (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2023年6月30日止六個月，借款的資本化率為7.88%(截至2022年6月30日止六個月：6.43%)。
- (d) 於2023年6月30日，賬面淨值為人民幣1,753,778,000元(2022年12月31日：人民幣1,763,960,000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2023年6月30日，有關在建物業的撇減撥備結餘為人民幣553,911,000元(2022年12月31日：人民幣326,527,000元)。

## 中期財務資料附註(續)

(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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 由本集團發展的已竣工待售物業： |                                  |                                  |
| 土地使用權           | 371,664                          | 364,408                          |
| 建築成本            | 1,025,870                        | 1,048,835                        |
| 資本化利息           | 116,952                          | 85,787                           |
|                 | <b>1,514,486</b>                 | 1,499,030                        |
| 減：已竣工待售物業減值撥備   | <b>(264,357)</b>                 | (151,844)                        |
|                 | <b>1,250,129</b>                 | 1,347,186                        |

已竣工待售物業均位於中國。

於2023年6月30日，賬面淨值為人民幣811,455,000元(2022年12月31日：人民幣871,823,000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2023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264,357,000元(2022年12月31日：人民幣151,844,000元)。

(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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>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))   | <b>45,476</b>                    | 46,855                           |
| 貿易應收款項－關聯方(附註(a))   | <b>157</b>                       | 371                              |
| 其他應收款項－第三方(附註(b))   | <b>167,111</b>                   | 331,611                          |
| 其他應收款項－非控股權益(附註(b)) | <b>578,129</b>                   | 543,180                          |
| 其他應收款項－關聯方(附註(b))   | <b>254,203</b>                   | 197,943                          |
| 收購土地使用權預付款項(附註(c))  | <b>313,061</b>                   | 342,561                          |
| 其他預付款項(附註(d))       | <b>62,909</b>                    | 73,678                           |
|                     | <b>1,421,046</b>                 | 1,536,199                        |
| 減：減值                | <b>(11,894)</b>                  | (43,013)                         |
| 總計                  | <b>1,409,152</b>                 | 1,493,186                        |
| 減：非即期部分             | <b>(11,554)</b>                  | (11,563)                         |
| 即期部分                | <b>1,397,598</b>                 | 1,481,623                        |

於2023年6月30日及2022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2023年6月30日，賬面淨值為人民幣1,882,000元(2022年12月31日：人民幣1,600,000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)

(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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 貿易應收款項－第三方 | 45,476                           | 46,855                           |
| 貿易應收款項－關聯方 | 157                              | 371                              |
| 減：減值撥備     | (471)                            | (426)                            |
| 貿易應收款項淨額   | 45,162                           | 46,800                           |

基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

|      | 於2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------|----------------------------------|----------------------------------|
| 一年內  | 45,279                           | 46,646                           |
| 一年以上 | 354                              | 580                              |
|      | 45,633                           | 47,226                           |

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。

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2023年6月30日，已就貿易應收款項總額計提撥備人民幣471,000元(2022年12月31日：人民幣426,000元)。

本集團的貿易應收款項以人民幣計值(2022年：相同)。

(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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 收購土地使用權按金             | 94,758                           | 210,258                          |
| 來自非控股權益的其他應收款項(附註(i)) | 578,129                          | 543,180                          |
| 來自關聯方的其他應收款項(附註(ii))  | 254,203                          | 197,943                          |
| 出售一家聯營公司的未償付應收對價      | —                                | 30,000                           |
| 其他                    | 72,353                           | 91,353                           |
|                       | <b>999,443</b>                   | 1,072,734                        |
| 減：減值撥備                | <b>(11,423)</b>                  | (42,587)                         |
| 其他應收款項淨額              | <b>988,020</b>                   | 1,030,147                        |

(i) 其他應收款項指向非控股權益作出金額約人民幣383,793,000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)。

(ii) 結餘包括墊付予一名關聯方的若干現金合共約人民幣203,350,000元，該款項按11%的利率賺取利息，並應按要求償還。應付予一名關聯方的餘額為免息，並應按要求償還。

(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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 物業發展項目的預付款項 | 30,290                           | 43,714                           |
| 預付其他稅項      | 13,739                           | 11,246                           |
| 其他          | 18,880                           | 18,718                           |
| 其他預付款項      | <b>62,909</b>                    | 73,678                           |

## 中期財務資料附註(續)

(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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| 企業所得稅 | 19,091                           | 19,588                           |
| 土地增值稅 | 99,753                           | 90,395                           |
| 增值稅   | 33,016                           | 38,798                           |
|       | <b>151,860</b>                   | 148,781                          |

### 18 受限制現金

|                    | 於2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 建設預售物業的擔保按金(附註(a)) | 466,049                          | 615,090                          |
| 借款的擔保按金(附註(b))     | 26,000                           | 26,000                           |
| 其他                 | 34,199                           | 56,535                           |
|                    | <b>526,248</b>                   | 697,625                          |
| 以下列貨幣計值：           |                                  |                                  |
| —人民幣               | 515,743                          | 687,073                          |
| —美元                | 218                              | 211                              |
| —港元(「港元」)          | 10,287                           | 10,341                           |
|                    | <b>526,248</b>                   | 697,625                          |

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。

(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2023年6月30日，本集團已向指定銀行存入現金存款約人民幣26,000,000元(2022年12月31日：人民幣26,000,000元)作為銀行借款保證金(附註22)。

## 19 現金及現金等價物

|           | 於2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 銀行存款及手頭現金 | 717,962                          | 884,650                          |
| 減：受限制現金   | (526,248)                        | (697,625)                        |
| 現金及現金等價物  | 191,714                          | 187,025                          |

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

|        | 於2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| 以人民幣計值 | 185,636                          | 181,063                          |
| 以港元計值  | 5,071                            | 4,991                            |
| 以美元計值  | 1,007                            | 971                              |
|        | 191,714                          | 187,025                          |

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)

(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                | 普通股等值面值                | 總計                     |
|------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| 法定                           |                      |                      |                        |                        |
| 於2023年6月30日及2022年6月30日(未經審核) | <b>2,500,000,000</b> |                      |                        |                        |
| 已發行及繳足                       |                      |                      |                        |                        |
| 於2023年6月30日及2022年6月30日(未經審核) | <b>1,646,173,000</b> | <b>16,462,000</b> 港元 | <b>人民幣14,746,000</b> 元 | <b>人民幣14,746,000</b> 元 |

### 21 其他儲備及保留盈利

|                        | 合併儲備<br>人民幣千元 | 法定儲備             | 匯兌差額<br>人民幣千元 | 總儲備<br>人民幣千元 | 保留盈利<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------------------|---------------|------------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
|                        |               | (附註(a))<br>人民幣千元 |               |              |               |             |
| 截至2023年6月30日止六個月(未經審核) |               |                  |               |              |               |             |
| 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)    |
| 於2023年6月30日的結餘         | 1,509,313     | 154,818          | (168,661)     | 1,495,470    | 308,101       | 1,803,571   |
| 截至2022年6月30日止六個月(未經審核) |               |                  |               |              |               |             |
| 於2022年1月1日的結餘          | 1,525,281     | 154,328          | 7,742         | 1,687,351    | 1,407,730     | 3,095,081   |
| 期內虧損                   | -             | -                | -             | -            | (185,787)     | (185,787)   |
| 派付股息                   | (15,968)      | -                | -             | (15,968)     | -             | (15,968)    |
| 其他全面虧損                 | -             | -                | (61,081)      | (61,081)     | -             | (61,081)    |
| 於2022年6月30日的結餘         | 1,509,313     | 154,328          | (53,339)      | 1,610,302    | 1,221,943     | 2,832,245   |

- (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。

(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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 銀行借款            | 2,287,751                        | 2,506,186                        |
| 優先票據(附註(a))     | 1,134,053                        | 1,084,647                        |
| 其他借款(附註(b))     | 48,854                           | 37,660                           |
|                 | <b>3,470,658</b>                 | 3,628,493                        |
| 計入非流動負債：        |                                  |                                  |
| —有抵押(附註(d)及(e)) | 2,208,111                        | 2,425,313                        |
| —無抵押(附註(e))     | 76,000                           | 77,000                           |
| 減：非流動負債的即期部分    | (1,516,436)                      | (670,893)                        |
|                 | <b>767,675</b>                   | 1,831,420                        |
| 計入流動負債：         |                                  |                                  |
| —有抵押(附註(d)及(e)) | 3,487                            | 3,719                            |
| —無抵押(附註(e))     | 1,183,060                        | 1,122,461                        |
| 加：非流動負債的即期部分    | 1,516,436                        | 670,893                          |
|                 | <b>2,702,983</b>                 | 1,797,073                        |
| 借款總額            | <b>3,470,658</b>                 | 3,628,493                        |

## 中期財務資料附註(續)

(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2023年1月12日，本公司發行於2024年1月11日到期的本金總額為152,100,000美元票面利率為9.5厘的優先票據(「**2023年票據**」)。發行2023年票據與交換要約金額為152,100,000美元的現有2022年票據有關。2023年票據已於2023年1月13日於聯交所上市。

上述優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。

- (b) 於2023年6月30日，兩名第三方向本集團提供貸款，平均年利率為12%及到期日為一年內，其中一筆金額為40,000,000港元的貸款由本公司提供擔保。

- (c) 於2023年6月30日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

|     | 於2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-----|----------------------------------|----------------------------------|
| 人民幣 | <b>1,822,480</b>                 | 2,043,737                        |
| 港元  | <b>514,125</b>                   | 500,109                          |
| 美元  | <b>1,134,053</b>                 | 1,084,647                        |
|     | <b>3,470,658</b>                 | 3,628,493                        |

- (d) 於2023年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣2,211,598,000元(2022年12月31日：人民幣2,429,032,000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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 土地       | <b>11,905</b>                    | 12,177                           |
| 物業、廠房及設備 | <b>230,875</b>                   | 236,865                          |
| 投資物業     | <b>173,124</b>                   | 173,124                          |
| 在建物業     | <b>1,753,778</b>                 | 1,763,960                        |
| 已竣工待售物業  | <b>811,455</b>                   | 871,823                          |
| 貿易應收款項   | <b>1,882</b>                     | 1,600                            |
| 受限制現金    | <b>26,000</b>                    | 26,000                           |
|          | <b>3,008,609</b>                 | 3,085,549                        |

(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2023年6月30日的無抵押借款人民幣1,259,060,000元(2022年12月31日：人民幣1,199,461,000元)由若干附屬公司或最終控股股東擔保。

本集團於2023年6月30日的有抵押借款人民幣2,211,598,000元(2022年12月31日：人民幣2,429,032,000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   |               |
|------|---------------|---------------|
|      | 2023年<br>未經審核 | 2022年<br>未經審核 |
| 銀行借款 | 7.46%         | 6.24%         |
| 優先票據 | 10.32%        | 8.34%         |

- (g) 於2023年6月30日及2022年12月31日，借款的賬面值與彼等的公允價值相若，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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 貿易應付款項(附註(a))  | 770,170                          | 832,347                          |
| 應付非控股權益(附註(b)) | 167,349                          | 315,224                          |
| 尚未支付的應付收購事項代價  | 22,440                           | 35,195                           |
| 應付按金(附註(c))    | 8,002                            | 10,641                           |
| 保理貿易應付款項       | 120,284                          | 156,825                          |
| 應計費用           | 40,172                           | 47,928                           |
| 應付薪金           | 8,054                            | 12,125                           |
| 其他應付稅項         | 217,579                          | 188,207                          |
| 其他應付款項(附註(d))  | 76,380                           | 49,292                           |
|                | <b>1,430,430</b>                 | <b>1,647,784</b>                 |



## 中期財務資料附註(續)

(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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 90天以內         | 114,056                          | 290,056                          |
| 90天以上但於365天以內 | 188,470                          | 235,994                          |
| 365天以上        | 467,644                          | 306,297                          |
|               | <b>770,170</b>                   | 832,347                          |

於2023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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-----|----------------------------------|----------------------------------|
| 人民幣 | 768,994                          | 831,213                          |
| 美元  | 1,018                            | 981                              |
| 港元  | 158                              | 153                              |
|     | <b>770,170</b>                   | 832,347                          |

- (b) 應付非控股權益的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))。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 24 擔保

|                        | 於2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))  | 2,121,325                        | 2,084,461                        |
| 提供予一家合營企業的擔保(附註(b))    | 358,000                          | 361,875                          |
| 提供予分類為持作待售資產的擔保(附註(c)) | 302,880                          | 310,700                          |

- (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2023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358,000,000元(2022年12月31日：人民幣361,875,000元)，並就該擔保於財務報表中計提撥備人民幣7,700,000元。
- (c) 於2023年6月30日，本集團為其一家聯營公司的其他應付款項提供擔保，金額為人民幣302,880,000元(2022年12月31日：人民幣310,700,000元)。於2023年6月30日，本集團於該聯營公司的投資分類為持作待售資產。

董事認為，本集團為其聯營公司提供的財務擔保合約於初始確認時的公允價值並不重大，且董事認為，涉及訂約方的違約可能性甚微，因此並無就該擔保在財務報表中計提撥備。

## 中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 25 承擔

物業開發開支承擔：

|                    | 於2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 已訂約但未撥備：<br>物業開發活動 | <b>1,274,693</b>                 | 1,319,279                        |

### 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  |
| 廣州珠景                   | 本集團聯營公司 |
| 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 |

(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)

### (b) 與關聯方的交易

本集團於截至2023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            |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | 2023年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| (i) 就未償還借款提供擔保<br>— 最終控股股東                | 1,066,871              | 1,133,764              |
| (ii) 提供物業管理服務<br>— 廣州市南沙東湖洲房地產有限公司(「東湖洲」) | —                      | 789                    |
| (iii) 提供管理諮詢服務<br>— 東湖洲                   | —                      | 8,652                  |
| (iv) 收取物業管理服務費<br>— 南京龍光                  | 327                    | 1,304                  |
| (v) 提供利息收入<br>— 廣州珠景                      | 8,128                  | —                      |

上述交易的價格乃根據相關協議的條款釐定。

## 中期財務資料附註(續)

(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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 應收關聯方款項       |                                  |                                  |
| 貿易結餘          |                                  |                                  |
| — 廣州珠景        | 157                              | 371                              |
|               | 157                              | 371                              |
| 非貿易結餘         |                                  |                                  |
| — 中山景悅(附註(i)) | 50,853                           | 50,853                           |
| — 廣州珠景        | 203,350                          | 147,090                          |
|               | 254,203                          | 197,943                          |
| 應收關聯方款項總額     | 254,360                          | 198,314                          |

- (i) 應收廣州珠景款項指無擔保的現金墊款，且須按要求償還，應收其他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2023年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 向關聯方提供擔保 |                                  |                                  |
| — 中山景悅   | 358,000                          | 361,875                          |
| — 廣州珠景   | 302,880                          | 310,700                          |
|          | 660,880                          | 672,575                          |

(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)**

(d) 主要管理人員薪酬

截至2023年及2022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            |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 2023年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2022年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 主要管理人員薪酬    |                        |                        |
| — 薪金及其他僱員福利 | 4,843                  | 5,227                  |
| — 退休金成本     | 25                     | 27                     |
|             | <b>4,868</b>           | 5,254                  |