



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



22²⁰
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.HK)於2019年12月5日在香港聯合交易所有限公司主板上市，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2022年6月30日，本集團按應佔份額計算擁有約4百萬平方米的土地儲備。

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	管理層討論及分析
16	土地儲備
21	企業管治及其他資料
27	中期簡明合併財務狀況表
29	中期簡明合併全面收益表
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

上市資料

A. 股本證券

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

B. 債務證券

- 2023年到期總本金額為152,100,000美元(「美元」)的7.5厘優先票據(股份代號：4470.HK)於聯交所主板上市(「新優先票據」)。

2022年財務日誌

2022年中期業績公告

8月31日



主席報告



面對嚴峻的外部形勢及疫情影響，本集團對現有項目進行全面梳理，聚焦開工開售、經營提升、資產盤活、現金流管理等方面，保持本公司的穩定經營。



陳思銘先生
主席



致尊敬的股東：

本人僅向各位股東(「股東」)提呈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」)截至2022年6月30日止六個月(「回顧期」)的業務回顧與展望。

業績及股息

於回顧期內，本集團實現合約銷售金額約人民幣1,262.0百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的人民幣2,486.4百萬元同比下降49.2%。實現合約銷售建築面積約111,000平方米，較截至2021年6月30日止六個月的約197,000平方米同比下降43.7%。

於回顧期內，本集團實現已確認收益為人民幣308.2百萬元，同比下降70.4%。期內虧損為人民幣305.4百萬元，而截至2021年6月30日止六個月溢利為人民幣168.4百萬元。本公司擁有人應佔虧損為人民幣185.8百萬元，而2021年同期本公司擁有人應佔溢利為人民幣170.8百萬元。

於2022年6月30日，本集團在12個城市共擁有38個物業項目。該等物業中35個項目由本集團開發及擁有，及3個由本集團合營企業及聯營公司開發。於2022年6月30日，本集團於廣東省、湖南省、江蘇省、雲南省和海南省，按應佔份額計算擁有約4百萬平方米的土地儲備。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)已決議不宣派截至2022年6月30日止六個月期間的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：每股人民幣3.63分(相當於每股4.36港仙))。

2022年上半年業務回顧

前瞻性及精準市場佔位使本集團項目實現逆勢突圍

圍繞「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位，中國中央政府在金融、土地、市場監管等領域連續出台政策，各地政府按照長效機制要求也不斷嚴格調控。房地產行業正發生深刻變局。受全球經濟及市場整體下行大勢影響，本集團2022年上半年業績未達預期，但對比行業仍屬於佼佼者。歸功於部分項目，開發具前瞻性，精準市場佔位，能夠獲得市場認可，實現逆勢突圍，拉動整體銷售業績。

廣州景業壹方天地為本集團佈局大灣區核心區域重點項目，交通便捷、配套完善、匠心品質、一直深受市場認可。2022年上半年，在市場惡劣情況下，廣州景業壹方天地依然能夠實現逆勢突圍，成為廣州東片區銷售紅盤，證明了項目定位與品質能夠經得起市場檢驗。

優化組織架構 降本增效穩健財務狀況

在嚴峻市場行情下，本集團已調整組織架構，通過優化經營結構、人員縮減，提高工作人效比，降低公司成本，以效率驅使穩健發展。

本集團全力保交付 兌現市場承諾

2022年上半年疫情封控嚴重，本集團通過合理鋪排施工進度，保持良好的建設資金儲備，積極部署交付工作，如期在2022年6月30日前確保完成三個項目英德雍景園、肇慶壹方天地、雲南高黎貢小鎮的交付工作。

本集團嚴格落實工程品質標準化，通過10道關鍵工序，71道檢查及165道風控，反復查驗，採用一房一驗方式，發現問題100%解決承諾，用嚴苛的標準將優質房子交付給了業主，體現了本集團的品牌硬實力。

物業管理業務實現收益及品牌雙提升

2022年上半年物業系統推行資訊系統化，提升物業服務工作效率，通過持續提升資訊處理效率，以及提升全面服務水準，2022年上半年卓都物業取得了良好的品牌口碑，客戶滿意度創新高，在安全服務、工程服務、環境服務等方面口碑均穩步提升。同時，本集團完成了三個項目包括英德雍景園、肇慶壹方天地及雲南高黎貢小鎮的交付工作，在收樓全過程中體現了卓都物業服務水準，提升了客戶滿意度，樹立了卓都物業品牌口碑。

酒店品牌再添一子 夯實本集團多元化戰略佈局

本集團旗下卓思道帽峰山文旅度假酒店，在2022年上半年取得了經營證照，順利完成籌建落成，目前已在試運營階段。帽峰山文旅度假酒店是廣州市政府重點規劃為廣州森林康養民宿發展區的重點生態區，是本集團探索鄉村振興的示範範本，未來將打造為大灣區旅遊網紅度假酒店。

城市更新業務 取得重大進展

城市更新業務珠江村舊改項目在《廣州市2022年城市更新項目實施計畫》公佈名單內，珠江村舊改的推動實施取得重大進展。本集團將憑藉自身以「生態人文地產」作為發力點的產品優勢，致力將珠江村項目打造成為珠江後航道，傳承嶺南文化、精工品質創新的濱江高端人文社區。

總結

面對嚴峻的外部形勢及疫情影響，本集團對現有項目進行全面梳理，聚焦開工開售、經營提升、資產盤活、現金流管理等方面持續發力，保持公司的穩定經營。

於回顧期間，本集團的現金流保持穩健，各項經營工作有序開展。

2022年下半年策略及前景

在「房住不炒」的主基調下，中央及各部委持續釋放積極維穩信號，各地政府落實因城施策，支持剛性和改善性住房需求。同時，政府積極推動「保交樓」，提供金融支持為房企紓困，預期信貸環境將持續改善。

隨著房地產市場進入存量時代，房企從高速度增長轉為注重高質量發展、高質量成長，精細化、差異化運營成為關鍵，財務穩健、產品力出色、運營管控能力較強的房企將獲得更多的市場機遇。對於經營戰略的選擇，本集團將秉持謹慎穩健的發展思路。在核心城市核心地段，夯實保障優質項目的推進；在城市更新方面，本集團將積極推動位於廣州金融城沿線核心地段，濱江商務區的珠江村項目的建設，這將是本集團城市開發的優質業務增長點，有助於提振這個開發業務的良續發展。

展望未來，本集團將進一步優化和提升經營策略，宏觀上做好經濟大勢研判、在市場層面緊緊圍繞客戶的適配需求，做出預判，助力經營穩健發展。面對市場的不確定，做強風險的把控與預案。

財務上本集團則堅持穩健策略，做強費效管控，降低本集團營運成本，做好現金流管理，重點保交付及竣工備案工作，以實現降本增效的經營效能。

同時，本集團聚焦城市核心資產的經營品質方面，提升產品力、服務力、銷售力，確保項目高品質交付，建立良好的品牌口碑，以卓越品質驅動穩健經營。

本集團一直以「生態人文地產」為開發理念，面對未來將聚焦優勢城市，更加明確用高品質高附加值作品帶來溢價能力，實現景業名邦穩健經營的發展戰略，為股東創造更多價值回報。

致謝

本人謹此誠摯感謝顧客及業務夥伴的長期支持。本人亦對董事、管理層團隊及全體僱員於回顧期內的傑出工作及貢獻表示衷心感謝。本人特別感謝股東一直以來的支持及信任，這對本集團的發展至關重要，董事會亦對此非常重視。

本人對我們預設及實施的策略充滿信心，相信在專業及具豐富經驗的管理團隊帶領下，景業名邦具備有利條件，推動核心業務於未來持續提升盈利能力。

陳思銘

董事會主席

中國廣州，2022年8月31日

管理層討論及分析

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1,262.0百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的人民幣2,486.4百萬元減少49.2%。合約銷售總建築面積約為111,000平方米，較截至2021年6月30日止六個月的約197,000平方米減少43.7%。

於回顧期間，本集團的已確認收益為人民幣308.2百萬元，較2021年同期的人民幣1,042.8百萬元同比減少70.4%。經營虧損為人民幣324.1百萬元，而2021年上半年的經營溢利為人民幣308.7百萬元。期內虧損為人民幣305.4百萬元，而截至2021年6月30日止六個月的溢利為人民幣168.4百萬元。

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。於回顧期間，本集團的收益為人民幣308.2百萬元(2021年上半年：人民幣1,042.8百萬元)，同比減少70.4%。

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，本集團來自已確認物業開發銷售額之收益為人民幣259.9百萬元，較2021年同期的人民幣992.4百萬元減少73.8%，佔本集團收益總額的84.3%。已確認收益的減少乃主要由於已竣工及交付的總建築面積減少所致。於回顧期間，已確認平均售價為人民幣7,113元/平方米(2021年上半年：人民幣8,864元/平方米)。

下表載列截至2022年及2021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2022年6月30日止六個月				截至2021年6月30日止六個月			
	佔自物業銷售				佔自物業銷售			
	自物業銷售已確認收益	已確認收益的百分比	已交付總建築面積	已確認平均售價	自物業銷售已確認收益	已確認收益的百分比	已交付總建築面積	已確認平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣/平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣/平方米
廣州	32,573	12.4%	1,910	17,054	120,307	12.1%	7,180	16,756
肇慶	74,220	28.6%	9,517	7,799	7,761	0.8%	434	17,882
清遠	60,040	23.1%	11,393	5,270	303,239	30.6%	53,294	5,690
陵水	-	-	-	-	17,361	1.7%	642	27,040
臨高	32,875	12.7%	5,187	6,338	47,316	4.8%	6,602	7,167
騰衝	23,259	9.0%	1,794	12,965	385,297	38.8%	26,958	14,293
株洲	25,303	9.7%	5,105	4,957	54,201	5.5%	10,427	5,198
其他(附註)	11,584	4.5%	不適用	不適用	56,953	5.7%	不適用	不適用
總計/整體	259,854	100.0%	34,906	7,113	992,435	100.0%	105,537	8,864

附註：其他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及從化卓思道溫泉度假酒店。於回顧期間，本集團來自酒店營運之收益為人民幣32.4百萬元，較2021年同期的人民幣34.5百萬元減少6.1%。該小幅下降主要乃由於新冠肺炎的零星爆發以及廣州實施的相應封鎖政策。

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為人民幣12.7百萬元，較2021年同期的人民幣10.6百萬元增加19.8%，乃主要由於在管物業的建築面積增加所致。

商業物業投資

除持有開發及銷售物業外，我們亦擁有用於租賃目的之商業物業。於回顧期間，本集團之商業物業投資收益為人民幣3.2百萬元，較2021年同期的人民幣5.2百萬元減少38.5%，該下降乃由於本集團於2022年上半年租賃建築面積減少所致。

銷售成本

我們的銷售成本包括(i)與物業開發及銷售收益直接相關的出售物業成本；(ii)酒店營運成本；(iii)直接歸屬於提供物業管理的成本；及(iv)與我們的投資物業產生的租金收入直接相關的商業物業投資成本。

於回顧期間，本集團的銷售成本為人民幣246.8百萬元，較2021年同期的人民幣630.7百萬元減少60.9%。銷售成本的減少乃主要由於已竣工及交付的總建築面積減少所致。

毛利及毛利率

於回顧期間，本集團的毛利為人民幣61.4百萬元，較2021年同期的人民幣412.1百萬元減少85.1%。本集團的毛利率由2021年同期的39.5%下降至19.9%。

於回顧期間，本集團來自物業開發及銷售的毛利率由2021年同期的40.9%下降至21.3%。該降幅乃主要由於已確認平均售價下降及平均土地成本增加所致。於2022年上半年交付的物業主要為清遠及肇慶等城市內滿足首次買房者需求的住宅物業，該等物業的平均售價相對較低。若干現有項目的售價亦進行調整，以加快銷售步伐。同時，於2022年上半年交付的物業平均土地成本由2021年同期的人民幣824元/平方米增加至人民幣1,668元/平方米。

根據按城市計算的毛利率予以分析，按收益排名前三名的城市包括肇慶、清遠及臨高，其實現的平均毛利率約為18.9%，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64.4%。

管理層討論及分析(續)

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括廣告成本、佣金費用、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37.8百萬元，較2021年同期的人民幣48.3百萬元減少21.7%，佔收益總額的12.3% (2021年上半年：佔收益總額的4.6%)。該減少主要乃由於期內持續對營銷開支實施相關成本控制措施所致。

行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、業務招待開支、辦公室開支、差旅開支及其他雜項開支。於回顧期間，本集團的行政開支為人民幣55.9百萬元，較2021年同期的人民幣75.8百萬元減少26.3%，佔收益總額的18.1% (2021年上半年：佔收益總額的7.3%)。該降幅乃主要由於持續實施成本控制措施所致。

其他(虧損)／收益淨額

於回顧期間，我們的其他(虧損)／收益淨額主要包括投資物業的公允價值收益或虧損、出售物業、廠房及設備的收益或虧損、按公允價值列入損益的金融資產利息及匯兌損益淨額。本集團的其他(虧損)／收益淨額由2021年上半年的收益人民幣2.4百萬元變動為2022年上半年的虧損人民幣4.4百萬元，乃主要由於匯兌虧損淨額增加人民幣8.2百萬元及投資物業的公允價值虧損增加人民幣4.9百萬元，該變動部分被出售物業、廠房及設備的收益增加人民幣8.7百萬元所抵銷。

融資成本／(財務收入)淨額

融資成本／(財務收入)淨額主要包括銀行借款、優先票據及租賃的利息開支(扣除資本化利息開支)、外幣借款的匯兌收益或虧損淨額以及銀行存款利息收入。本集團的融資成本／(財務收入)淨額由2021年上半年的財務收入人民幣4.4百萬元變動為2022年上半年的融資成本人民幣13.4百萬元，乃主要由於計入融資成本的利息開支增加人民幣7.0百萬元，以及外幣借款的匯兌虧損淨額增加人民幣6.0百萬元。

採用權益法核算之投資之分佔利潤

本集團採用權益法核算之投資之分佔利潤由2021年上半年的人民幣8.4百萬元減少至2022年上半年的人民幣4.0百萬元，乃主要由於回顧期間來自本集團聯營公司的已交付建築面積減少所致。

所得稅開支

所得稅開支由2021年上半年的稅項開支人民幣153.1百萬元變動為2022年同期的稅項抵免人民幣28.1百萬元，乃主要由於截至2022年6月30日止六個月期間處於虧損狀態。

期內(虧損)／溢利

由於上述原因，本集團截至2022年6月30日止六個月錄得淨虧損為人民幣305.4百萬元，而截至2021年6月30日止六個月錄得純利為人民幣168.4百萬元。本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣185.8百萬元，而2021年同期的本公司擁有人應佔溢利金額為人民幣170.8百萬元。

回顧期間內，每股基本及攤薄虧損為人民幣0.11元，而截至2021年6月30日止六個月的每股基本及攤薄盈利為人民幣0.10元。

流動資金、財務及資本資源

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

現金狀況及可用資金

於2022年6月30日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣1,497.5百萬元(2021年12月31日：人民幣2,299.8百萬元)，其中人民幣459.1百萬元(2021年12月31日：人民幣1,030.4百萬元)為現金及現金等價物及人民幣1,038.4百萬元(2021年12月31日：人民幣1,269.4百萬元)為受限制現金。

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2022年6月30日，本集團已於指定銀行存入現金按金約人民幣96.0百萬元(2021年12月31日：人民幣70.0百萬元)作為銀行借款保證金。

於2022年6月30日，本集團未動用借款授信額度約為人民幣465.2百萬元(2021年12月31日：人民幣782.7百萬元)。

借款

於2022年6月30日，本集團的計息銀行借款及優先票據總額為人民幣4,207.8百萬元(2021年12月31日：人民幣4,495.7百萬元)，其中人民幣2,101.7百萬元(2021年12月31日：人民幣2,256.8百萬元)及人民幣2,106.1百萬元(2021年12月31日：人民幣2,238.9百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

- (a) 於2022年1月27日，本公司在香港發行本金總額為152,100,000美元票面利率為7.5厘的新優先票據。發行新優先票據包括交換要約金額為149,600,000美元於2022年2月7日到期的現有優先票據及完成金額為2,500,000美元的同步新資金發行。新優先票據已於2022年1月28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。

管理層討論及分析(續)

(b) 於2022年6月30日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
人民幣	2,702,043	2,960,725
港元	463,581	523,363
美元	1,042,199	1,011,609
	4,207,823	4,495,697

(c) 於2022年6月30日，本集團的銀行借款總額人民幣2,624.0百萬元(2021年12月31日：人民幣2,881.7百萬元)乃以下列資產連同本集團若干附屬公司的股份作抵押：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
土地	12,448	12,720
物業、廠房及設備	242,854	248,843
投資物業	182,365	179,484
在建物業	2,121,115	2,328,613
已竣工待售物業	584,776	623,748
貿易應收款項	8,242	2,154
受限制現金	96,000	70,000
	3,247,800	3,465,562

借款成本

截至2022年6月30日止六個月，本集團借款成本總額為人民幣152.7百萬元，較2021年同期的人民幣121.0百萬元增加26.2%，乃主要由於回顧期間平均借款餘額較高所致。本集團年度加權平均實際利率由2021年上半年的6.87%下降31個基點至2022年同期的6.56%。

淨負債比率

於2022年6月30日，淨負債比率維持在行業較低水平的61.6%。本集團將持續優化資產負債結構並長期維持充足的流動性。

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。

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2022年6月30日，未償還擔保為人民幣2,047.1百萬元(2021年12月31日：人民幣1,636.6百萬元)。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。董事認為買家付款違約的可能性微乎其微，因此以公允價值計算的財務擔保並不重大。

(b) 於2022年6月30日，本集團為其合營企業的借款提供擔保金額為人民幣387.5百萬元(2021年12月31日：人民幣387.5百萬元)。

承擔

於2022年6月30日，本集團物業開發支出承擔為人民幣1,420.9百萬元(2021年12月31日：人民幣1,984.2百萬元)。

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2022年6月30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計值的現金及現金等價物以及借款。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。

管理層討論及分析(續)

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2022年6月30日，本集團並無重大投資及購入資本資產的計劃。

重大投資、重大收購及出售

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

回顧期間後事項

自2022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2022年6月30日止六個月的中期股息。

審閱賬目

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的中期業績。

本集團截至2022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。

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2022年6月30日止六個月期間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2022年6月30日止六個月期間均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2022年6月30日止六個月期間，本公司或本集團任何成員公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

土地儲備

項目概覽

(於2022年6月30日)

12 個城市

土地儲備總量約

4 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

□ 雲南省 ■ 湖南省 □ 廣東省 ■ 海南省 □ 江蘇省

土地儲備(續)

一、按城市分類統計的土地儲備

於2022年6月30日，本集團在12個城市共擁有38個物業項目。該等物業中35個項目由本集團開發及擁有，及3個由本集團合營企業及聯營公司開發。於2022年6月30日，本集團按應佔份額計算擁有約4百萬平方米的土地儲備。平均土地成本約為人民幣1,815元/平方米，不包括本集團一家合營企業所持有的已竣工待售物業中山景業悅盈新街。

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2022年6月30日本集團按區域劃分的土地儲備詳情。

位置	已竣工			在建			未來開發		
	項目階段 數量								
廣東省		7	7	3					
從化	3								
南沙	1								
中山	1								
清遠	6								
肇慶	2								
黃埔	1								
增城	3								
海南省		6	1	1					
陵水	5								
臨高	3								
雲南省		2	1	5					
騰衝	8								
江蘇省		-	1	-					
南京	1								
湖南省		1	2	1					
株洲	4								
合計	38	16	12	10	357,843	1,010,558	2,621,871	3,990,272	

於2022年6月30日土地儲備

二、按項目分類統計的土地儲備

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	已竣工		在建		未來開發		合計預計 建築面積 (附註2) (平方米)	竣工 時間/預計 竣工時間
						未出售/ 出租的 可銷售/ 佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	出租建築 面積x 本集團權益 (平方米)	總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租 建築面積)x 本集團權益 (平方米)	建築面積x 本集團權益 (平方米)	作未來 開發的 估計總 建築面積x 本集團權益 (平方米)			
1	景業荔都第一期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區溫泉鎮 宣星景業荔都花園	住宅	70,385	5,427	-	-	-	5,427	2015.12	
2	景業荔都第二期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區溫泉鎮 宣星景業荔都花園	住宅	70,385	29,648	-	-	-	29,648	2018.10	
3	景業龍泉灣	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區良口鎮 御泉大道288號	酒店客房	131,091	833	-	-	-	833	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州鎮清水灣景區	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州鎮清水灣景區	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州鎮清水灣景區	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州鎮清水灣景區	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州鎮清水灣景區	住宅	48,471	-	-	-	-	-	2019.06	
9	景業東湖洲豪園	30%	廣東省	中國廣東省廣州市南沙區南沙街 南橫村環市大道南	住宅	17,791	17,426	-	-	-	17,426	2019.05	
10	景業悅盈新街 (前稱中山悅恒項目)	50%	廣東省	中國廣東省中山市南區悅盈新城 商業街	商鋪	-	27,205	-	-	-	27,205	-	
11	景業雍景園一期	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英城 英州大道以西景業雍景園	住宅	67,812	108,185	-	-	-	108,185	2020.12	
12	景業高黎貢小鎮第一期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	20,140	-	-	-	20,140	2019.12	
13	景業高黎貢小鎮第二期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	12,621	-	113,842	-	126,463	2020.12	
14	景業山湖灣第一期(100#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區 金城東路79號	住宅	101,175	75,223	-	-	-	75,223	2020.12	
15	景業白鷺洲第一期 (前稱景業養生谷第一期 (06#地))	100%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	28,779	10,500	3,331	-	-	13,831	2020.12	

土地儲備(續)

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	已竣工	在建	未來開發	合計預計 建築面積 (附註2) (平方米)	竣工 時間/預計 竣工時間
							未出售/ 出租的 可銷售/ 面積x 本集團權益 (平方米)	總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租 建築面積)x 本集團權益 (平方米)	作未來 開發的 估計總 建築面積x 本集團權益 (平方米)		
16	景業白鷺洲第二期 (前稱景業養生谷第二期 (07#地))	100%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	59,717	-	21,137	80,093	101,230	2023.06
17	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
18	景業雍景園第二期	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英城 英州大道以西景業雍景園	住宅	67,812	18,958	133,801	-	152,759	2021.06
19	景業雍景園第三期	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市 英州大道以東光弼路以北B地塊	住宅	26,340	-	76,378	88,512	164,890	2023.12
20	景業藏龍灣項目	80%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英紅鎮 紅雲大道以東教育路以北B地塊	住宅	60,230	-	86,001	132,349	218,350	2023.12
21	景業雍華世家項目	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英紅鎮 紅雲大道以東嶺南路以北	住宅	60,877	-	-	182,630	182,630	2023.12
22	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 英州大道南寶晶路西側	三舊/待改商住	160,314	-	-	400,784	400,784	2024.12
23	景業高黎貢小鎮第二期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	-	-	68,893	68,893	2024.06
24	景業山湖灣第二期(100#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區 金城東路79號	住宅	101,175	-	-	236,787	236,787	2024.12
25	景業山湖灣第三期(111#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市金城東路與 金達路交匯處以北	住宅	85,260	-	91,512	183,129	274,641	2023.12
26	景業薈 (前稱景業山湖灣第四期 (99#地))	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區 荷塘大道299號	商業	22,754	-	54,312	54,910	109,222	2023.12
27	肇慶國際創科中心(A區)	90%	廣東省	中國廣東省肇慶市鼎湖區新區 迎賓路西側、永利大道北側、 總部二路南側、總部三路北側	商務可兼容商業	26,446	-	143,173	-	143,173	2023.06
28	景業壹方天地 (前稱肇慶國際創科中心 (B區))	90%	廣東省	中國廣東省肇慶市鼎湖區新區 永利大道17號	住宅可兼容商業	40,335	31,391	28,739	-	60,130	2020.10

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	已竣工		在建		未來開發	
						未出售/ 出租的 可銷售/ 佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租 建築面積)x 本集團權益 (平方米)	未出售/ 出租的 可銷售/ 佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租 建築面積)x 本集團權益 (平方米)	作未來 開發的 估計總 建築面積x 本集團權益 (附註2) (平方米)	合計預計 建築面積 (平方米)
29	景業江山十里A區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	96,922	-	86,765	181,078	267,843	2023.06
30	景業江山十里B區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	48,559	-	-	145,677	145,677	2024.12
31	景業江山十里C區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	30,724	-	-	92,172	92,172	2024.12
32	景業江山十里D區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	67,072	-	-	201,216	201,216	2025.06
33	金科景業雍園	51%	廣東省	中國廣東省廣州市增城區中新鎮 坑貝村	住宅	16,376	-	71,577	-	71,577	2023.06
34	景業壹方天地 (前稱增城石灘項目)	100%	廣東省	中國廣東省廣州市增城區石灘鎮 新城大道西側	住宅	26,938	-	115,839	-	115,839	2023.10
35	景業龍光玖雲府 (前稱南京六合項目)	26%	江蘇省	中國江蘇省南京市六合區雄州街道 延安路以東、秦苑路以南地塊	住宅	13,002	-	36,385	-	36,385	2022.12
36	珠江村項目	55%	廣東省	中國廣東省廣州市黃埔區 下沙工業區文康路	住宅可兼容商業	28,622	-	-	120,363	120,363	2024.12
37	增城中新鎮項目	50%	廣東省	中國廣東省廣州市增城區中新鎮 新新公路東側	住宅	12,995	-	61,608	-	61,608	2023.06
38	景業雲山溪谷	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業雲山溪谷	住宅	132,971	-	-	276,292	276,292	2024.12
						2,117,117	357,843	1,010,558	2,621,871	3,990,272	

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。本公司已採納上市規則附錄十四所載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2022年6月30日止六個月期間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的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2022年6月30日止六個月期間均已遵守標準守則。

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2022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／或淡倉)，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 ⁽²⁾
陳思銘先生	酌情信託創立人 ⁽¹⁾	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2022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%(1)

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2022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／或淡倉)，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2022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3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或已記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉如下：

董事姓名	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(4)
陳思銘先生	酌情信託創立人	1,200,000,000 ⁽²⁾	72.9%
IQ EQ (BVI) Limited	酌情信託的受託人	1,200,000,000 ⁽²⁾	72.9%
思銘有限公司	實益擁有人	1,200,000,000 ⁽²⁾	72.9%
岑穎妍女士	配偶權益	1,200,000,000 ⁽³⁾	72.9%

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉(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2022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2022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。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團擁有合共867名僱員(2021年6月30日：1,098名僱員)。於回顧期間，本集團確認員工成本為人民幣61.7百萬元(2021年上半年：人民幣89.9百萬元)。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。

授出的購股權詳情

截至2022年6月30日止六個月期間，概無根據購股權計劃授出購股權或同意授出購股權。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2022年6月30日止六個月期間，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

自本公司截至2021年12月31日止年度的年報日期起直至本中期報告日期，並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動。

根據上市規則第13.21條的披露

於2020年12月29日，本公司(作為借款人)、恒生銀行有限公司(作為融資代理人及授權牽頭安排人(「**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734,000,000港元的若干定期貸款融資(「**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(i)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(ii)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，則本公司應於知悉該情況後立即通知代理，且融資將立即自動撤銷及所有未償還貸款連同應計利息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2022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2023年到期的7.5厘優先票據

於2022年1月27日，本公司於香港發行本金總額為152,100,000美元的新優先票據。發行新優先票據包括交換要約金額為149,600,000美元本公司於2021年2月8日在香港發行本金總額為155,000,000美元的優先票據及完成金額為2,500,000美元的同步新資金發行。

新優先票據乃按固定年利率7.5厘計息。新優先票據將於2023年1月26日到期，惟可於2023年1月26日前任何時間沽售以供按本金額提早贖回。新優先票據已於2022年1月28日在聯交所上市。我們計劃將由此所得款項用於收購或開發物業項目、現有債務再融資及作一般公司用途。詳情請參閱本公司日期分別為2022年1月10日、2022年1月21日、2022年1月27日及2022年1月28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。根據截至本中期報告日期，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2022年6月30日止六個月期間的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：宣派合計人民幣59,756,000元的中期股息)。

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)主要負責就外部核數師的委任、重新委任及罷免向董事會作出推薦建議及批准外部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、風險管理及內部控制制度；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2022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及聯交所網站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2022年6月30日止六個月的中期業績及本中期報告，並與本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所一併審閱截至2022年6月30日止六個月的中期簡明財務資料。本中期報告所載會計資料未經審核。

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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
	<i>附註</i>		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	269,718	288,664
使用權資產	13	244,214	248,953
投資物業	13	276,375	280,044
無形資產	13	4,203	3,232
其他應收款項及預付款項	16	11,640	11,634
遞延所得稅資產		239,008	176,033
採用權益法核算之投資	12	115,239	140,394
		1,160,397	1,148,954
流動資產			
存貨		1,407	1,656
合約成本	5	87,435	39,885
在建物業	14	7,850,814	7,494,460
已竣工待售物業	15	1,519,826	1,505,612
貿易及其他應收款項以及預付款項	16	1,345,793	1,299,571
預付稅項	17	136,874	136,467
受限制現金	18	1,038,431	1,269,375
現金及現金等價物	19	459,084	1,030,394
		12,439,664	12,777,420
總資產		13,600,061	13,926,374

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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	14,746	14,746
其他儲備	21	1,610,302	1,687,351
保留盈利	21	1,221,943	1,407,730
		2,846,991	3,109,827
非控股權益		1,549,411	1,669,012
總權益		4,396,402	4,778,839
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		225,614	198,269
銀行及其他借款	22	2,101,674	2,256,776
租賃負債		58,891	60,203
		2,386,179	2,515,248
流動負債			
銀行及其他借款	22	2,106,149	2,238,921
貿易及其他應付款項	23	4,312,983	3,957,452
租賃負債		3,998	5,551
即期所得稅負債		394,350	430,363
		6,817,480	6,632,287
總負債		9,203,659	9,147,535
總權益及負債		13,600,061	13,926,374

以上中期簡明合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第27至66頁的財務報表於2022年8月31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	
		2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
收益	5	308,168	1,042,796
銷售成本	6	(246,753)	(630,669)
毛利		61,415	412,127
銷售及營銷開支	6	(37,769)	(48,256)
行政開支	6	(55,928)	(75,760)
金融資產減值虧損淨額		(2,121)	(1,779)
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	6	(276,942)	-
其他收入		1,798	20,475
其他開支		(10,125)	(457)
其他(虧損)/收益淨額	7	(4,440)	2,378
經營(虧損)/溢利		(324,112)	308,728
融資成本	8	(17,228)	(4,246)
財務收入	8	3,850	8,655
(融資成本)/財務收入淨額	8	(13,378)	4,409
採用權益法核算之投資之分佔利潤	12	4,008	8,360
除所得稅前(虧損)/溢利		(333,482)	321,497
所得稅開支	9	28,094	(153,099)
期內(虧損)/溢利		(305,388)	168,398
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(185,787)	170,804
非控股權益		(119,601)	(2,406)
		(305,388)	168,398
期內其他全面(虧損)/收益			
可重新分類至損益的項目			
— 貨幣匯兌差額		(61,081)	5,621
期內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(61,081)	5,621
期內全面(虧損)/收益總額		(366,469)	174,019
以下人士應佔全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		(246,868)	176,425
非控股權益		(119,601)	(2,406)
		(366,469)	174,019
每股(虧損)/盈利(以每股人民幣列示)			
— 每股基本及攤薄(虧損)/盈利	10	(0.11)	0.10

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 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元			
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	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	
截至2021年6月30日止六個月							
(未經審核)							
於2021年1月1日的結餘	14,746	1,836,263	1,184,234	3,035,243	1,417,808	4,453,051	
全面收益							
— 期內溢利	—	—	170,804	170,804	(2,406)	168,398	
— 其他全面收益	—	5,621	—	5,621	—	5,621	
全面收益總額	—	5,621	170,804	176,425	(2,406)	174,019	
與本公司股東的交易：							
派付股息	—	—	(110,787)	(110,787)	(94,877)	(205,664)	
非控股權益的注資	—	—	—	—	137,700	137,700	
與本公司股東交易總額	—	—	(110,787)	(110,787)	42,823	(67,964)	
於2021年6月30日的結餘	14,746	1,841,884	1,244,251	3,100,881	1,458,225	4,559,106	

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	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
	<i>附註</i>	
經營活動現金流量		
經營活動所得／(所用)現金	407,602	(63,801)
已付所得稅	(73,011)	(52,360)
已付利息	(153,828)	(115,760)
經營活動所得／(所用)現金淨額	180,763	(231,921)
投資活動現金流量		
收購附屬公司的款項，扣除所得現金	—	(11,800)
購置物業、廠房及設備	(1,502)	(2,622)
出售物業、廠房及設備所得款項	19,843	—
購置無形資產	(1,522)	(1,010)
於聯營公司的投資	—	(11,000)
自一家聯營公司收取的股息	30,000	—
對關聯方的現金墊款	(85,309)	—
關聯方的現金還款	—	53,210
就按公允價值列入損益的金融資產收到的利息	49	2,489
已收利息	3,850	2,641
投資活動(所用)／所得現金淨額	(34,591)	31,908
融資活動現金流量		
借款所得款項	151,279	495,478
償還借款	(446,587)	(434,839)
非控股權益墊款	—	119,160
償還非控股權益	(400,095)	—
非控股權益的注資	—	137,700
為取得銀行借款之受限制現金(增加)／減少	(26,000)	197,276
租金付款	(2,924)	(4,119)
向非控股權益派付股息	—	(94,877)
向本公司股東派付股息	—	(110,787)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(724,327)	304,992
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(578,155)	104,979
現金及現金等價物匯兌收益／(虧損)	6,845	(5,276)
期初現金及現金等價物	1,030,394	2,037,665
期末現金及現金等價物	459,084	2,137,368

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2021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2022年6月30日止六個月，本集團收益為人民幣308百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,043百萬元減少70%，且本集團錄得淨虧損人民幣305百萬元。於2022年6月30日，本集團銀行及其他借款總額為人民幣4,208百萬元，其中人民幣2,106百萬元為須於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459百萬元。

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，其中若干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。

(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) 本集團若干銀行及其他借款須遵守若干財務契約規定且本集團將持續監察該等契約規定遵守情況。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同意相關貸款人修訂有關條款及契約規定；
- (ii) 於2022年1月，本集團成功完成其於2022年2月7日到期本金總額為152百萬美元的優先票據與於2023年1月26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，並將於2022年年底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2022年6月30日，本集團未動用非承諾性項目貸款融資及一般融資授信額度為人民幣465百萬元。本集團亦將與銀行進行溝通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) 本集團將繼續實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售其在建物業及已竣工待售物業，並加快未收的銷售所得款項的回籠；
- (v) 於2022年6月30日，本集團的受限制現金為人民幣1,038百萬元，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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2 編製基準及會計政策(續)

(a) 持續經營基準(續)

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，有關預測涵蓋自2022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2022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) 本集團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)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2023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；
- (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。

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)

(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2021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

香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履行合約成本
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進
會計指引第5號(經修訂)	經修訂會計指引第5號就共同控制合併的合併會計

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。

(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2022年6月30日止六個月強制生效，且並未獲本集團提早採納。該等準則於當前或未來報告期間預計不會對實體及可見未來的交易造成重大影響。

		於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動	原本為2022年1月1日， 但獲香港會計師公會 延至2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	原本為2021年1月1日， 但獲香港會計師公會 延至2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號之修訂本	會計政策之披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義	2023年1月1日
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	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之 修訂本	投資者與其聯營公司及合營企業之間的 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)財務報表的 呈列—借款人對包含按要求償還 條款之定期貸款之分類	當實體應用 「負債分類為流動或 非流動—香港會計準則 第1號之修訂本」時應用

本集團評估該等新訂準則及修訂本後並無發現其對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

(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2021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2021年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

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

5 收益及分部資料

(a) 分部及主要業務描述

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

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

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

中期財務資料附註(續)

(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 及銷售 未經審核 人民幣千元	商業 物業投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
分部收益	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
毛利	55,262	2,986	1,574	1,593	61,415
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)
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	(276,942)	–	–	–	(276,942)
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 (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)

(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2021年6月30日止六個月的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 未經審核 人民幣千元	商業 物業投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
分部收益	992,435	-	34,595	16,946	1,043,976
於某一時點確認	992,435	-	-	-	992,435
隨時間確認	-	-	34,595	16,946	51,541
其他來源收益：租金收入	-	9,705	-	-	9,705
分部間收益	-	(4,471)	(56)	(6,358)	(10,885)
來自外部客戶的收益	992,435	5,234	34,539	10,588	1,042,796
毛利	406,222	4,666	(2,071)	3,310	412,127
銷售及營銷開支					(48,256)
行政開支					(75,760)
金融資產減值虧損淨額					(1,779)
其他收入					20,475
其他開支					(457)
其他收益淨額					2,378
財務收入淨額					4,409
採用權益法核算之投資之分佔利潤 (附註12)	8,360	-	-	-	8,360
除所得稅前溢利					321,497
所得稅開支					(153,099)
期內溢利					168,398
確認為開支的折舊及攤銷	6,303	-	7,700	80	14,083
投資物業的公允價值收益淨額(附註13)	-	1,188	-	-	1,188

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

中期財務資料附註(續)

(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2022年6月30日的可呈報分部提供予執行董事的分部資產及負債如下：

	物業開發 及銷售 未經審核 人民幣千元	商業 物業投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
分部資產	12,803,067	276,375	260,798	20,813	13,361,053
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資(附註12)	115,239	-	-	-	115,239
添置非流動資產 (金融工具及遞延所得稅資產除外)	2,376	-	621	27	3,024
分部負債	4,299,215	30,312	17,390	28,955	4,375,872

就於2021年12月31日的可呈報分部提供予執行董事的分部資產及負債如下：

	物業開發 及銷售 經審核 人民幣千元	商業 物業投資 經審核 人民幣千元	酒店營運 經審核 人民幣千元	物業管理 經審核 人民幣千元	總計 經審核 人民幣千元
分部資產	13,180,743	280,044	279,917	9,637	13,750,341
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資(附註12)	140,394	-	-	-	140,394
添置非流動資產 (金融工具及遞延所得稅資產除外)	5,459	-	1,745	741	7,945
分部負債	3,967,252	7,142	22,615	26,197	4,023,206

(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)

本報表與去年年度財務報表相比，釐定分部之基準或計量分部損益之基準並無差異。

(i) 分部資產

提供予執行董事的分部資產金額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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
分部資產	13,361,053	13,750,341
未分配：		
— 遞延所得稅資產	239,008	176,033
總資產	13,600,061	13,926,374

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)

(ii) 分部負債

提供予執行董事的分部負債金額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以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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
分部負債	4,375,872	4,023,206
未分配：		
— 即期所得稅負債	394,350	430,363
— 遞延所得稅負債	225,614	198,269
— 短期借款及長期借款的即期部分	2,106,149	2,238,921
— 長期借款	2,101,674	2,256,776
總負債	9,203,659	9,147,535

(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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
銷售佣金	87,435	39,885

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2022年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣17,208,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣17,194,000元)。資本化成本並無減值虧損。

(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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
有關物業銷售的合約負債	2,323,732	1,557,643
有關其他的合約負債	10,285	7,560
	2,334,017	1,565,203

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，該等合約主要來自於物業銷售。

(iii) 下表列示截至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	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
計入期初合約負債結餘的已確認收益		
物業銷售	63,098	535,953
其他	7,560	6,442
	70,658	542,395

(iv) 尚未履行的履約責任金額與結餘相若。

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)

6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支以及已竣工待售物業及在建物業減值撥備的按性質劃分的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
已竣工待售物業及在建物業減值撥備	276,942	—
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	194,271	565,886
僱員福利開支(包括董事酬金)	55,036	80,202
僱員福利支出—包括董事酬金	61,663	89,860
減：在建物業資本化	(6,627)	(9,658)
佣金費用	17,208	17,194
酒店營運開支	15,014	17,978
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷	14,654	14,083
廣告成本	7,962	17,853
招待開支	6,735	10,924
稅項及其他徵稅	4,698	9,064
專業諮詢費	5,884	4,905
物業管理費	5,833	2,479
辦公室及差旅開支	2,934	4,060
核數師酬金	900	900
其他	9,321	9,157
總計	617,392	754,685

7 其他(虧損)/收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
按公允價值列入損益的金融資產利息	49	2,489
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)	8,710	(14)
投資物業的公允價值(虧損)/收益(附註13)	(3,669)	1,188
匯兌虧損淨額	(9,530)	(1,285)
	(4,440)	2,378

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

8 融資成本／(財務收入)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
融資成本		
— 銀行及其他借款利息開支	152,715	120,987
— 租賃利息開支	1,543	1,624
外幣借款的匯兌虧損淨額	7,434	1,462
減：		
— 資本化利息	(144,464)	(119,827)
	17,228	4,246
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	(3,850)	(8,655)
融資成本／(財務收入)淨額	13,378	(4,409)

9 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	5,648	70,485
— 土地增值稅	1,888	67,719
	7,536	138,204
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(35,630)	14,895
	(28,094)	153,099

(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2022年6月30日止六個月在香港並無應課稅溢利(截至2021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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 未經審核	2021年 未經審核
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(185,787)	170,804
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,646,173	1,646,173
每股(虧損)/盈利—基本(每股人民幣元)	(0.11)	0.10
每股(虧損)/盈利—攤薄(每股人民幣元)	(0.11)	0.10

本公司並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄(虧損)/盈利相等於每股基本盈利。

11 股息

本公司於2022年6月舉行的股東週年大會上宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.97分，總股息為人民幣15,968,000元，有關股息隨後於2022年7月派付。

董事會已決議不宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：宣派合計人民幣59,756,000元的中期股息)。

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)

12 採用權益法核算之投資

於資產負債表確認的金額如下：

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
於一家合營企業的投資(附註(a)(i))	-	-
於聯營公司的投資	115,239	140,394
	115,239	140,394

於全面收益表確認的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
一家合營企業(附註(a))	-	(3,565)
聯營公司(附註(b))	4,008	11,925
	4,008	8,360

(a) 一家合營企業

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
期初結餘	-	24,543
添置	-	196,348
應佔業績	-	(5,404)
轉撥至一家附屬公司	-	(215,487)
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2022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，而尚未確認的應佔一家合營企業虧損為人民幣30,232,000元(2021年12月31日：人民幣18,909,000元)。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

12 採用權益法核算之投資(續)

(b) 聯營公司

於聯營公司的投資變動如下：

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
期初結餘	140,394	84,200
添置	–	55,346
已收股息	(30,000)	(30,000)
應佔業績	4,008	29,038
未變現溢利的變現	837	1,810
期末結餘	115,239	140,394

於2022年6月30日及2021年12月31日，概無與本集團於聯營公司的權益有關的重大或然事項。

13 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產

	物業、 廠房及設備 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)				
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	–	–
於2022年6月30日的期末賬面淨值	269,718	244,214	276,375	4,203
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)				
於2021年1月1日的期初賬面淨值	301,807	258,196	289,252	2,443
添置	2,622	2,159	–	1,010
出售	(14)	–	–	–
折舊／攤銷開支	(8,979)	(5,177)	–	(618)
公允價值變動	–	–	1,188	–
匯兌差額	(9)	(45)	–	–
於2021年6月30日的期末賬面淨值	295,427	255,133	290,440	2,835

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)

- (a) 於2022年6月30日，物業、廠房及設備的賬面淨值合共人民幣242,854,000元(2021年12月31日：人民幣248,843,000元)、使用權資產人民幣12,448,000元(2021年12月31日：人民幣12,720,000元)及投資物業人民幣182,365,000元(2021年12月31日：人民幣179,484,000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2022年6月30日，物業、廠房及設備主要包括位於中國的人民幣242,854,000元(2021年12月31日：人民幣248,843,000元)的酒店。
- (c) 於2022年6月30日及2021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。
- (d) 於截至2022年6月30日止六個月內估值技術概無變動。

物業類別		於2022年 6月30日的 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 (可能性)	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	182,365,000	年期及租賃 到期續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	106-235	市場價格越高， 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， 公允價值越低
	零售物業	40,000,000	年期及租賃 到期續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	114-120	市場價格越高， 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， 公允價值越低
在建投資物業	土地	33,000,000	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	1,969	市場價格越高， 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， 公允價值越低
	土地	6,000,000	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	2,591	市場價格越高， 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， 公允價值越低
樓宇	15,010,000	年期及租賃 到期續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	27	市場價格越高， 公允價值越高	
			租賃期及復歸回報率	5.00%	租賃期回報率越高， 公允價值越低	

(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) (續)

		於2021年 12月31日的		不可觀察		
物業類別		公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	輸入數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	179,484,000	年期及租賃 到期續租法	市場租金	104-232	市場價格越高， 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， 公允價值越低
	零售物業	46,500,000	年期及租賃 到期續租法	市場租金	116-122	市場價格越高， 公允價值越高
				(人民幣元/平方米)		
				租賃期及復歸回報率	3.50%-4.25%	租賃期回報率越高， 公允價值越低
在建投資物業	土地	33,000,000	直接比較法	市場價格	1,971	市場價格越高， 公允價值越高
				(人民幣元/平方米)		
				租賃期及復歸回報率	5.13%	租賃期回報率越高， 公允價值越低
	土地	6,000,000	直接比較法	市場價格	2,596	市場價格越高， 公允價值越高
				(人民幣元/平方米)		
				租賃期及復歸回報率	5.13%	租賃期回報率越高， 公允價值越低
	樓宇	15,060,000	年期及租賃 到期續租法	市場租金	27	市場價格越高， 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， 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)

14 在建物業

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
預期落成的在建物業：		
— 土地使用權	5,663,456	5,295,245
— 土地承包權(附註(a))	190,810	417,941
— 建築成本	1,565,666	1,301,660
— 資本化利息	632,065	479,614
	8,051,997	7,494,460
減：在建物業減值虧損撥備	(201,183)	—
	7,850,814	7,494,460

- (a) 土地承包權主要指於2017年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2022年6月30日止六個月，借款的資本化率為6.43%(截至2021年6月30日止六個月：6.80%)。
- (d) 於2022年6月30日，賬面淨值為人民幣2,121,115,000元(2021年12月31日：人民幣2,328,613,000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2022年6月30日，就撇減在建物業的撥備結餘為人民幣201,183,000元(2021年12月31日：人民幣零元)。

(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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
由本集團開發的已竣工待售物業：		
土地使用權	377,975	367,688
建築成本	1,125,716	1,060,120
資本化利息	91,894	77,804
	1,595,585	1,505,612
減：已竣工待售物業減值撥備	(75,759)	—
	1,519,826	1,505,612

已竣工待售物業均位於中國。

於2022年6月30日，賬面淨值為人民幣584,776,000元(2021年12月31日：人民幣623,748,000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2022年6月30日，就撇減已竣工待售物業的撥備結餘為人民幣75,759,000元(2021年12月31日：人民幣零元)。

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)

16 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項－第三方(附註(a))	47,819	69,060
貿易應收款項－關聯方(附註(a))	3,320	3,505
其他應收款項－第三方(附註(b))	227,350	166,407
其他應收款項－非控股權益(附註(b))	514,363	450,247
其他應收款項－關聯方(附註(b))	173,455	68,207
收購土地使用權預付款項(附註(c))	342,561	500,101
其他預付款項(附註(d))	58,278	61,270
	1,367,146	1,318,797
減：非即期部分	(11,640)	(11,634)
減：減值	(9,713)	(7,592)
	1,345,793	1,299,571

於2022年6月30日及2021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2022年6月30日，賬面淨值為人民幣8,242,000元(2021年12月31日：人民幣2,154,000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)。

(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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	47,819	69,060
貿易應收款項－關聯方	3,320	3,505
減：減值撥備	(1,610)	(1,724)
貿易應收款項淨額	49,529	70,841

基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	49,690	71,678
一年以上	1,449	887
	51,139	72,565

貿易應收款項主要來自租金收入、裝飾服務、銷售物業及酒店營運。銷售物業所得款項通常根據買賣協議訂明的條款收取。通常不會向物業買家授出信貸期。

本集團的貿易應收款項乃以人民幣計值。

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)

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
收購土地使用權按金	156,258	91,258
來自非控股權益的其他應收款項(附註(i))	514,363	450,247
來自關聯方的其他應收款項	173,455	68,207
其他	71,092	75,149
	915,168	684,861
減：減值撥備	(8,103)	(5,868)
其他應收款項淨額	907,065	678,993

(i) 其他應收款項指向非控股權益作出金額約人民幣324,429,000元的現金墊款(乃為無抵押、免息及須按
要求償還)及餘下金額(主要為應收附屬公司之非控股股東代價)。

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

(d) 其他預付款項的詳情如下：

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
物業發展項目的預付款項	23,948	23,985
預付稅項及其他稅項	9,737	6,862
其他	24,593	30,423
其他預付款項	58,278	61,270

(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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
企業所得稅	19,596	18,488
土地增值稅	73,359	45,005
增值稅	43,919	72,974
	136,874	136,467

18 受限制現金

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
建設預售物業的擔保按金(附註(a))	922,594	842,837
借款的擔保按金(附註(b))	96,000	70,000
城市開發項目的擔保按金	—	310,000
其他	19,837	46,538
	1,038,431	1,269,375
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	1,033,455	1,263,730
— 美元(「美元」)	—	192
— 港元(「港元」)	4,976	5,453
	1,038,431	1,269,375

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。

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)

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按金作為借款保證金。

於2022年6月30日，本集團已向指定銀行存入現金存款約人民幣96,000,000元(2021年12月31日：人民幣70,000,000元)作為銀行借款擔保(附註22)。

19 現金及現金等價物

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	1,497,515	2,299,769
減：受限制現金	(1,038,431)	(1,269,375)
現金及現金等價物	459,084	1,030,394

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
以人民幣計值	412,444	687,462
以港元計值	40,425	330,431
以美元計值	6,215	12,501
	459,084	1,030,394

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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

20 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股等價面值	總計
法定				
於2022年6月30日(未經審核)	2,500,000,000			
已發行及繳足				
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)				
於2022年1月1日及2022年6月30日	1,646,173,000	16,462,000 港元	人民幣14,746,000 元	人民幣14,746,000 元
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)				
於2021年1月1日及2021年6月30日	1,646,173,000	16,462,000	人民幣14,746,000	人民幣14,746,000

21 其他儲備及保留盈利

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌差額 人民幣千元	總儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
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)
宣派股息	(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
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)						
於2021年1月1日的結餘	1,726,596	130,606	(20,939)	1,836,263	1,184,234	3,020,497
期內溢利	-	-	-	-	170,804	170,804
派付股息	-	-	-	-	(110,787)	(110,787)
其他全面收益	-	-	5,621	5,621	-	5,621
於2021年6月30日的結餘	1,726,596	130,606	(15,318)	1,841,884	1,244,251	3,086,135

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

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
銀行借款	3,165,624	3,484,088
優先票據(附註(a))	1,042,199	1,011,609
	4,207,823	4,495,697
計入非流動負債：		
— 有抵押(附註(c)及(d))	2,624,043	2,881,725
— 無抵押(附註(d))	541,581	602,363
減：非流動負債的即期部分	(1,063,950)	(1,227,312)
	2,101,674	2,256,776
計入流動負債：		
— 無抵押(附註(d))	1,042,199	1,011,609
加：非流動負債的即期部分	1,063,950	1,227,312
	2,106,149	2,238,921
借款總額	4,207,823	4,495,697

(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2022年1月27日，本公司發行於2023年1月26日到期的本金總額為152,100,000美元票面利率為7.5厘的新優先票據。發行新優先票據包括交換要約金額為149,600,000美元的現有2021年票據及完成金額為2,500,000美元的同步新資金發行。新優先票據已於2022年1月28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2022年6月30日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
人民幣	2,702,043	2,960,725
港元	463,581	523,363
美元	1,042,199	1,011,609
	4,207,823	4,495,697

- (c) 於2022年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣2,624,043,000元(2021年12月31日：人民幣2,881,725,000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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
土地	12,448	12,720
物業、廠房及設備	242,854	248,843
投資物業	182,365	179,484
在建物業	2,121,115	2,328,613
已竣工待售物業	584,776	623,748
貿易應收款項	8,242	2,154
受限制現金	96,000	70,000
	3,247,800	3,465,562

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)

- (d) 本集團於2022年6月30日的無抵押借款人民幣1,583,780,000元(2021年12月31日：人民幣1,613,972,000元)由若干附屬公司擔保。

本集團於2022年6月30日的有抵押借款人民幣2,624,043,000元(2021年12月31日：人民幣2,881,725,000元)由本公司、若干附屬公司及最終控股股東擔保。

- (e) 加權平均實際年利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 未經審核	2021年 未經審核
銀行借款	6.24%	6.48%
優先票據	8.34%	8.62%

- (f) 於2022年6月30日及2021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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	778,560	902,718
應付票據	96,664	184,247
應付非控股權益及其關聯方款項(附註(b))	609,233	945,212
應付關聯方款項	19,939	—
尚未支付的應付收購事項代價	35,195	35,195
合約負債(附註5)	2,334,017	1,565,203
應付按金(附註(c))	62,996	39,041
應計費用	32,716	53,539
應付薪金	7,017	16,115
其他應付稅項	187,689	133,457
應付利息	9,664	9,234
應付股息(附註(11))	15,968	—
其他應付款項(附註(d))	123,325	73,491
	4,312,983	3,957,452

(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) 基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
90天以內	261,647	460,983
90天以上但於365天以內	412,852	332,455
365天以上	104,061	109,280
	778,560	902,718

於2022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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
人民幣	777,469	901,680
美元	945	898
港元	146	140
	778,560	902,718

- (b) 計入來自非控股權益及其關聯方的若干現金墊款約人民幣370,847,000元，按利率4.75%計息及根據有關安排須償還，及應付非控股權益及其關聯方的餘下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及維修基金，乃為無抵押、免息及須按要求償還。

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)

24 擔保

	於2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	2,047,136	1,636,560
一家合營企業借款擔保(附註(b))	387,500	387,500
	2,434,636	2,024,060

- (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額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。董事認為買家付款違約的可能性微乎其微，因此以公允價值計算的財務擔保並不重大。

- (b) 於2022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387,500,000元(2021年12月31日：人民幣387,500,000元)。

(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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
收購土地使用權	238,790	459,000
物業開發活動	1,182,140	1,525,173
	1,420,930	1,984,173

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
廣州市南沙東湖洲房地產有限公司(「東湖洲」)	本集團聯營公司
廣州珠景房地產開發有限公司(「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

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)

(b) 與關聯方的交易

本集團於截至2022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	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
(i) 就未償還借款提供擔保		
— 最終控股股東	1,133,764	1,139,089
(ii) 提供物業管理服務		
— 東湖洲	789	393
(iii) 提供管理諮詢服務		
— 東湖洲	8,652	7,538
— 廣州景譽房地產開發有限公司(「廣州景譽」)	—	631
總計	8,652	8,169
(iv) 支付物業管理服務費		
— 南京龍光	1,304	—
(v) 就借款提供擔保		
— 中山景悅	387,500	407,500
— 廣州景譽	—	87,210
總計	387,500	494,710

上述交易的價格乃根據相關協議的條款釐定。

(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2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
應收聯營公司及合營企業款項		
貿易結餘		
— 東湖洲	2,963	3,052
— 廣州珠景	294	395
	3,257	3,447
非貿易結餘		
— 中山景悅(附註(i))	89,720	—
— 東湖洲	—	5,957
— 廣州珠景	81,494	61,123
	171,214	67,080
應收關聯方款項總額	174,471	70,527
應付一家聯營公司款項		
非貿易結餘		
— 東湖洲	19,939	—
應付關聯方款項總額	19,939	—

(i) 截至報告日，應收關聯方的其他應收款項結餘人民幣38,013,000元其後已結付。

(ii) 應收及應付關聯方款項主要為無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

(d) 主要管理人員薪酬

截至2022年及2021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	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	5,227	7,818
— 退休金成本	27	30
	5,254	7,848