



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

2025

中期報告



公司簡介



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

景業名邦是一家中國物業開發商、營運商及物業管理服務供應商。於廣東省、海南省、雲南省、江蘇省及湖南省設立營業據點，並營運四大主營業務，即(i)物業開發及銷售、(ii)酒店營運、(iii)物業管理及(iv)商業物業投資。於2025年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積達約3.51百萬平方米。

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
8	管理層討論與分析
14	土地儲備
20	企業管治及其他資料
24	中期簡明合併全面收益表
25	中期簡明合併財務狀況表
27	中期簡明合併權益變動表
28	中期簡明合併現金流量表
29	中期財務資料附註

公司資料

董事會

非執行董事

石禮謙先生(主席)(於2025年6月6日獲委任)

執行董事

陳思銘先生(於2025年3月28日辭任)

劉華錫先生(副主席)

ZHENG Catherine Wei Hong女士

吳新平先生(於2025年6月30日辭任)

余嘉鳳女士(於2025年6月30日獲委任)

獨立非執行董事

馬清楠先生

梁翔先生

胡偉亮先生

審核委員會

胡偉亮先生(主席)

馬清楠先生

梁翔先生

薪酬委員會

梁翔先生(主席)

馬清楠先生

胡偉亮先生

劉華錫先生

提名委員會

馬清楠先生(主席)

梁翔先生

胡偉亮先生

劉華錫先生

余嘉鳳女士(自2025年8月27日起生效)

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

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號時代廣場
一座30樓3008-10室

中國主要營業地點及總部

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

核數師

德博會計師事務所有限公司

公司秘書

衛靜心女士

授權代表

陳思銘先生(於2025年3月28日終止)
劉華錫先生(於2025年3月28日獲委任)
衛靜心女士

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
創興銀行
東亞銀行有限公司
中國工商銀行廣東省分行

公司網站

www.jygrandmark.com

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。

2025年財務日誌

2025年中期業績公告

2025年8月27日



主席報告



優化債務結構、積極化解流動性風險的同時，本集團於回顧期內更致力於落實保經營、保交付兩大工作目標，主動落實主體責任，穩定生存發展基本面。



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2025年6月30日止六個月(「**回顧期間**」)合併業績回顧與展望。

業績回顧

2025上半年，全球經濟增速進一步放緩，國際環境複雜動盪。在外部不穩定、不確定因素持續形成外壓、內部經濟結構性調整持續深化的雙重壓力下，中國經濟在上半年依賴積極的宏觀調控政策平穩運行。

2025上半年，國內房地產市場持續低迷走弱。寬鬆積極的政策面呈現傳導效應邊際減弱態勢，築底與轉型等結構性因素的疊加使房地產市場在失速震盪與緩慢修復中拉鋸。

面對複雜的經濟環境，以及超預期的行業結構性調整，景業名邦在經營困境與生存壓力中依然積極應對挑戰，堅持以「保經營、保交付、化風險」為首要目標，靈活調整經營策略、主動優化業務結構，以最大限度降低市場環境對業務營運的影響，為生存發展創造時機，也為所有持份者保存價值竭盡全力。

於回顧期內，本集團實現合約銷售金額約人民幣210.4百萬元，同比下降35%；實現合約銷售建築面積約52,000平方米，同比增長48.6%；實現已確認收益為人民幣425.2百萬元，同比下降81.5%。期內虧損為人民幣190.6百萬元，本公司擁有人應佔虧損為人民幣142.6百萬元。

本公司董事會已決議不宣派截至2025年6月30日止六個月期間的中期股息。

2025上半年，房地產政策雖仍然保持寬鬆基調，但一方面銷售行情持續疲軟、融資環境整體收縮等市場因素的疊加，對本集團流動性進一步形成壓力。而為妥善應對流動性風險及資金壓力對經營空間的擠壓，本集團秉持長期主義，繼續積極化解債務風險，釋放生存壓力。

回顧期內，本集團致力通過實施包括物業打包出售、大宗非核心資產處置、融資債務展期、經營管理成本壓降等方式加大資金盤活力度，以主動改善債務結構、開源節流，積極應對經營挑戰；同時，進一步加強現金流的集中統籌管理力度，通過流動資金的跟蹤測算、預前評估，靈活調整資本開支以優化現金流分配，維持集團債務基本介面的基本穩定。

回顧期內，本集團項目層面貸款基本保持正常存續，對於部分因市場不景氣造成需展期的融資，本集團積極與金融機構商洽推動更靈活高效的解決方案，也積極推進和資產管理公司等金融機構的合作，推動形成更加完整、綜合的項目盤活、流動性保障等綜合方案。

於回顧期內，本集團致力推動組織架構的結構性優化調整，以進一步壓降經營管理成本。一方面，通過進一步壓縮管理層級，深化扁平管理，提高經營策略的傳導及執行效率；一方面通過對職能部門、職能線條的整合合併，打破業務壁壘，提升運營效率。

同時，面對兩極分化加劇的樓市，本集團於回顧期內繼續採取審慎而積極的策略，制定更有針對性的靈活方案，推動項目提升物業運營效率。

針對各區域市場銷售行情，結合項目實際「因城施策、因盤施策」，通過加強資源統籌、進一步落地集約化管理、以實現風險管控，最大化抵禦風險。如對當地市場整體庫存較高、階段性去化滯緩的城市，項目實施階段性放緩運營節奏以壓降經營風險，同時通過深入研究板塊及周邊市場客群結構，挖掘物業團購行銷機會，加速去庫存；對於所在

城市市場行情修復較快的項目，則最大限度集中優勢資源對其運營開發及經營銷售提供支援，增強項目在區域市場的整體競爭力，尋求業績及效益的最大化。

展望及預期

預計2025下半年中國房地產市場將繼續保持修復態勢，中央政府宏觀政策仍將保持積極寬鬆，以期通過行業配套政策的持續發力在「防範化解風險」、「持續止跌回穩」等核心維度取得樓市整體的積極變化；但由於市場預期仍未能明顯改善，房地產市場或仍將在壓力中維持慢速復蘇態勢。

本集團將繼續堅持長期主義，精益管理理念，聚焦能力提升、風險防範，妥善解決流動性承壓問題，全力以赴在完成交付任務、化解債務風險，進一步降槓桿、去風險，以實現經營業績的平穩向好，為維護所有持份者的利益，實現本集團業務的長期可持續性及可行性。

致謝

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

董事會主席

石禮謙

香港，2025年8月27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210.4百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的人民幣323.6百萬元減少35.0%。相應合約建築面積(「**建築面積**」)約為52,000平方米(「**平方米**」)，較截至2024年6月30日止六個月的約35,000平方米增加48.6%。儘管合約建築面積較2024年上半年增加48.6%，但平均售價(「**平均售價**」)大幅下跌，導致回顧期間的合約銷售總額大幅減少。

於回顧期間，本集團的已確認收益為人民幣425.2百萬元，較2024年同期的人民幣2,304.0百萬元減少81.5%。經營虧損為人民幣117.8百萬元，而2024年上半年的經營虧損為人民幣174.1百萬元。回顧期間虧損為人民幣190.6百萬元，而截至2024年6月30日止六個月的虧損為人民幣182.4百萬元。

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425.2百萬元(2024年上半年：人民幣2,304.0百萬元)，減少81.5%。

物業開發及銷售

我們專注於開發配套舒適便利生活環境的優質住宅物業。於回顧期間，本集團來自物業開發及銷售業務之收益錄得減少82.9%，由2024年上半年的人民幣2,250.4百萬元減少至2025年同期的人民幣384.3百萬元，佔回顧期間本集團收益總額的90.4%。收益減少乃由於已交付總建築面積及已確認平均售價均下跌的綜合影響所致。於2025年上半年，已確認平均售價為每平方米人民幣4,918元(2024年上半年：每平方米人民幣13,831元)。

下表載列截至2025年及2024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2025年6月30日止六個月				截至2024年6月30日止六個月			
	自物業銷售 所確認收益 人民幣千元	佔物業銷售 總收益的百分比 %	已交付 總建築面積 平方米	所確認 平均售價 人民幣/平方米	自物業銷售 所確認收益 人民幣千元	佔物業銷售 總收益的百分比 %	已交付 總建築面積 平方米	所確認 平均售價 人民幣/平方米
廣州	101,541	26.4	6,985	14,537	449,574	20.0	40,298	11,156
肇慶	2,617	0.7	555	4,719	2,883	0.1	458	6,295
清遠	58,802	15.3	14,926	3,940	75,580	3.4	21,958	3,442
臨高	4,162	1.1	651	6,394	2,705	0.1	460	5,880
騰衝	6,952	1.8	623	11,152	42,601	1.9	3,825	11,138
株州	139,185	36.2	48,441	2,873	1,317	0.1	278	4,737
南京	69,620	18.1	5,674	12,271	1,677,731	74.5	95,571	17,555
其他收益/(虧損) (附註)	1,430	0.4	不適用	不適用	(1,961)	(0.1)	不適用	不適用
總計/整體	384,309	100.0	77,855	4,918	2,250,430	100.0	162,848	13,831

附註：其他收益/(虧損)指來自物業開發及管理的服務收入(或虧損)。

酒店營運

除物業開發及銷售外，我們亦在我們的酒店營運業務下經營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17.3百萬元，較2024年同期的人民幣33.6百萬元大幅減少48.5%。該下降趨勢的主要原因是卓思道酒店於2024年11月關閉所致。作為酒店業務的重要組成部分，卓思道酒店的關閉對整體酒店營運收益造成了直接影響。

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23.1百萬元，較2024年同期的人民幣17.1百萬元穩步增長35.1%，乃主要由於在管物業的總建築面積穩定增長所致。

商業物業投資

於回顧期間，本集團之商業物業投資收益為人民幣0.5百萬元，較2024年同期的人民幣2.9百萬元同比減少82.8%，該降幅乃主要由於出售投資物業，導致出租的租賃物業減少。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指與本集團物業開發活動直接相關的出售物業成本，以及就其他業務產生的成本。於回顧期間，本集團的銷售成本為人民幣394.7百萬元，較2024年上半年的人民幣2,090.3百萬元減少81.1%。減少是由於本集團於2025年上半年出售的建築面積減少所致。

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30.5百萬元，較2024年同期的人民幣213.7百萬元減少85.7%。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2024年同期的9.3%下降至7.2%。

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2024年上半年的9.1%下降至6.4%。該下降乃主要由於中國房地產行業銷售趨勢疲軟，為加快銷售步伐，回顧期間已確認平均售價降低所致。

根據按城市計算的扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率予以分析，按收益排名前三名的城市，即株州、廣州及南京，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2.5%，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80.8%。

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73.7百萬元（2024年上半年：人民幣165.8百萬元）。

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29.4百萬元，較2024年同期的人民幣110.1百萬元減少73.3%。該下降趨勢主要由於來自物業開發及銷售的已確認收益減少，導致已確認佣金費用同比減少人民幣24.1百萬元所致。我們已將所產生的佣金費用資本化為合約成本，並隨後於確認相關收益時將該金額確認為開支。除佣金費用外，其他銷售及營銷開支於回顧期間同比減少61.3%，乃主要由於期內持續對營銷活動實施成本控制措施所致。

行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷、稅項及其他徵費、業務招待開支、辦公室及差旅開支以及其他雜項開支。於回顧期間，本集團的行政開支為人民幣20.6百萬元，較2024年同期的人民幣36.7百萬元減少43.9%。該降幅同樣乃由於持續實施成本控制措施所致。

其他收益／(虧損)淨額

於回顧期間，我們的其他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。本集團的其他收益／(虧損)淨額由2024年上半年的虧損人民幣10.8百萬元轉為2025年同期的收益人民幣31.6百萬元，乃主要由於與強制拍賣一棟樓宇有關的法律開支撥回及出售投資物業以及物業、廠房及設備的收益增加人民幣33.2百萬元所致。

融資成本淨額

融資成本淨額主要包括借款及租賃的利息開支(扣除資本化利息開支)、外幣借款的匯兌損益淨額及銀行存款利息收入。本集團的融資成本淨額由2024年上半年的人民幣17.0百萬元增加167.7%至2025年同期的人民幣45.5百萬元，乃主要由於平均現金結餘總額降低產生較少利息收入所致。

採用權益法核算之投資之分佔利潤

於回顧期間，本集團採用權益法核算之投資之分佔利潤由2024年上半年的人民幣0.4百萬元減少至2025年同期的人民幣0.2百萬元。

所得稅(開支)／抵免

所得稅(開支)／抵免包括企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)。於回顧期間，企業所得稅錄得稅項開支人民幣25.0百萬元(2024年上半年：稅項抵免人民幣12.9百萬元)，主要由於2025年上半年除所得稅前虧損減少所致。土地增值稅開支為人民幣2.6百萬元(2024年上半年：人民幣4.6百萬元)。

期內虧損

由於上述原因，本集團於截至2025年6月30日止六個月錄得虧損淨額人民幣190.6百萬元，而截至2024年6月30日止六個月則錄得虧損人民幣182.4百萬元。本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣142.6百萬元，而截至2024年6月30日止六個月本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣262.9百萬元。

於回顧期間，每股基本及攤薄虧損為人民幣0.09元，而2024年上半年的每股基本及攤薄虧損為人民幣0.16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2025年6月30日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣128.4百萬元(2024年12月31日：人民幣154.9百萬元)，其中人民幣41.0百萬元(2024年12月31日：人民幣21.2百萬元)為現金及現金等價物及人民幣87.4百萬元(2024年12月31日：人民幣133.8百萬元)為受限制現金。

於2025年6月30日，本集團將物業預售所得款項人民幣81.2百萬元(2024年12月31日：人民幣117.1百萬元)存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。於2025年6月30日，本集團於指定銀行存入現金存款約人民幣0.1百萬元(2024年12月31日：人民幣0.1百萬元)作為銀行借款保證金。

於2025年6月30日，本集團未動用銀行授信額度約為人民幣302.5百萬元(2024年12月31日：人民幣340.5百萬元)。

借款

於2025年6月30日，本集團的計息借款及優先票據總額為人民幣3,296.5百萬元(2024年12月31日：人民幣3,252.5百萬元)，其中人民幣3,296.5百萬元(2024年12月31日：人民幣2,672.5百萬元)計入本集團流動負債。

- (a) 於2025年6月30日，本金金額為人民幣604.2百萬元之若干借款(涉及本金總額為人民幣736.1百萬元之借款)逾期(「**違約借款**」)。由於該違約，本金金額為人民幣1,037.8百萬元之借款被視為交叉違約(「**交叉違約借款**」)。倘有關貸款人要求，上述違約借款及交叉違約借款之本金總額人民幣1,774.0百萬元將即時償還。
- (b) 於2025年1月7日，本公司發行本金總額為174,332,581美元票面利率為9.5厘於2026年1月6日到期的新優先票據。新優先票據的發行包括於2025年1月9日到期的金額為159,284,612美元的優先票據的交換要約及應計及未付的資本化利息。

(c) 於2025年6月30日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
人民幣	1,467,344	1,489,004
港元	525,573	512,547
美元	1,303,545	1,250,988
	3,296,462	3,252,539

(d) 於2025年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣1,892.1百萬元(2024年12月31日：人民幣1,885.9百萬元)乃以下列資產連同本集團若干附屬公司的股份質押作為抵押品而作抵押：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
土地	10,878	11,090
物業、廠房及設備	158,872	129,800
在建物業	1,084,507	1,025,241
已竣工待售物業	1,021,916	1,199,241
受限制現金	57	144
	2,276,230	2,365,516

借款成本

於回顧期內，本集團借款成本總額為人民幣119.6百萬元，較2024年同期的人民幣134.2百萬元減少10.9%。於回顧期間的年度加權平均實際利率為7.65%(2024年上半年：8.07%)。

淨負債比率

於2025年6月30日，淨負債比率*為332.5%(2024年12月31日：277.7%)。

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

或然負債

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

於2025年6月30日，未償還擔保為人民幣1,589.9百萬元(2024年12月31日：人民幣1,482.2百萬元)。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2025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345.5百萬元(2024年12月31日：人民幣344.7百萬元)，並就該擔保於財務報表中計提撥備人民幣26.7百萬元(2024年12月31日：人民幣25.3百萬元)。

承擔

於2025年6月30日，本集團物業開發支出承擔為人民幣32.5百萬元(2024年12月31日：人民幣276.1百萬元)。

貨幣風險

本集團主要以人民幣(「人民幣」)開展業務。本集團於中國的附屬公司的貨幣資產及負債主要以人民幣計值，外匯風險不重大。非中國附屬公司的功能貨幣為港元(「港元」)。於2025年6月30日及2024年12月31日，非中國附屬公司的主要非港元資產及負債為以人民幣或美元(「美元」)計值的現金及現金等價物、受限制現金、其他應收款項、借款及其他應付款項。港元兌人民幣或美元的匯率波動可影響本集團的經營業績。

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

未來重大投資及購入資本資產的計劃

於2025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，本集團並無於附屬公司、聯營公司或合營企業持有重大投資，亦無進行附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

土地儲備

項目概覽
(於2025年6月30日)

10

個城市
土地儲備總量約

3.51

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

截止2025年6月30日土地儲備

一、按城市分類統計的土地儲備

於2025年6月30日，本集團在10個城市共擁有35個物業項目。該等物業中34個項目由本集團開發及擁有，及1個由本集團合營企業及聯營公司開發。於2025年6月30日，本集團按應佔份額計算擁有約3.51百萬平方米的土地儲備。

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2025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		已竣工 未出售/ 出租的 可銷售/ 出租建築面積		在建 總建築面積 (包括不可 銷售/出租)		未來開發 作未來 開發的估計 總建築面積		合計土地儲備 (平方米)
	項目階段 數量	項目階段 數量	項目階段 數量	項目階段 數量	項目階段 數量	項目階段 數量	出租建築面積 (平方米)	銷售/出租 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)			
廣東省		6	6		2								
從化	3	3					33,163	-	-				33,163
中山	1	1					25,107	-	-				25,107
清遠	6	1	3		2		104,517	217,973	804,275				1,126,765
肇慶	2	1	1				58,601	159,081	-				217,682
增城	2		2				23,675	87,476	-				111,151
海南省		6	1		1								
陵水	5	5					286	-	-				286
臨高	3	1	1		1		8,491	21,137	143,237				172,865
雲南省		2	1		5								
騰衝	8	2	1		5		9,178	86,765	1,079,170				1,175,113
江蘇省		1											
六合	1	1					9,520	-	-				9,520
湖南省		1	2		1								
株洲	4	1	2		1		18,875	145,824	474,826				639,525
合計	35	16	10		9		291,413	718,256	2,501,508				3,511,177

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		是否獲取 國土證	竣工時間/ 預計 竣工時間
						未出售/ 出租的 佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	可銷售/出租 建築面積x 本集團權益 (平方米)	總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租)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)	合計預計 建築面積 (附註2) (平方米)			
1	景業荔都第一期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區 溫泉鎮宣星景業荔都花園	住宅	70,385	3,802	-	-	3,802	是	2015.12	
2	景業荔都第二期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區 溫泉鎮宣星景業荔都花園	住宅	70,385	28,798	-	-	28,798	是	2018.10	
3	景業瑞泉灣	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區 良口鎮御泉大道288號	酒店客房	131,091	563	-	-	563	是	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	是	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	是	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	-	-	-	-	是	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	-	-	-	-	是	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	-	-	-	-	是	2019.06	
9	景業悅盈新街 (前稱中山悅恒項目)	50%	廣東省	中國廣東省中山市南區悅盈新城商業街	商鋪	-	25,107	-	-	25,107	是	-	
10	景業雅景園一期	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英城 英州大道以西景業雅景園	住宅	67,812	90,963	-	-	90,963	是	2020.12	

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		是否獲取 國土證	竣工時間/ 預計 竣工時間
						未出售/ 出租的 佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	可銷售/出租 建築面積x 本集團權益 (平方米)	總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租)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)	合計預計 建築面積 (附註2) (平方米)			
11	景業高黎貢小鎮第一期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市 曲石鎮景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	4,770	-	-	4,770	是	2019.12	
12	景業高黎貢小鎮第二期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市 曲石鎮景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	4,408	-	113,842	118,250	是	2020.12	
13	景業山湖灣第一期 (100#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區金城東路79號	住宅	101,175	18,875	-	-	18,875	是	2020.12	
14	景業白鷺洲第一期 (前稱景業養生谷 第一期(06#地))	100%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	28,779	8,491	-	-	8,491	是	2020.12	
15	景業白鷺洲第二期 (前稱景業養生谷第二期 (07#地))	100%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	59,717	-	21,137	80,093	101,230	是	2025.12	
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	是	2026.12	
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 英州大道以西景業雍景園	住宅	67,812	13,554	55,594	-	69,148	是	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 英州大道以東光弼路以北B地塊	住宅	26,340	-	76,378	88,512	164,890	是	2027.12	
19	景業藏龍灣項目	80%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英紅鎮 紅雲大道以東教育路以北B地塊	住宅	60,230	-	86,001	132,349	218,350	是	2027.12	
20	景業雍華世家項目	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英紅鎮 紅雲大道以東嶺南路以北	住宅	60,877	-	-	182,630	182,630	是	2028.12	

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		是否獲取 國土證	竣工時間/ 預計 竣工時間
						未出售/ 出租的 佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	可銷售/出租 建築面積x 本集團權益 (平方米)	總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租)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)	合計預計 建築面積 (附註2) (平方米)			
21	景業英德金雄項目	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英城區 英州大道南寶晶路西側	三舊：待改商住	160,314	-	-	400,784	400,784	是	2028.12	
22	景業高黎貢小鎮第三期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市 曲石鎮景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	-	-	68,893	68,893	是	2028.06	
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金城東路79號	住宅	101,175	-	-	236,787	236,787	是	2027.12	
24	景業山湖灣第三期 (111#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市 金城東路與金達路交匯處以北	住宅	85,260	-	91,512	183,129	274,641	是	2028.12	
25	景業薈(前稱景業山湖灣 第四期(99#地))	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區荷塘大道299號	商業	22,754	-	54,312	54,910	109,222	是	2026.12	
26	肇慶國際科創中心(A區)	100%	廣東省	中國廣東省肇慶市鼎湖區新區迎賓路西側、 永利大道北側、總部二路南側、 總部三路北側	商務可兼容商業	26,446	-	159,081	-	159,081	是	2028.12	
27	景業豐方天地(前稱肇慶 國際科創中心(B區))	100%	廣東省	中國廣東省肇慶市鼎湖區新區永利大道17號	住宅可兼容商業	40,335	58,601	-	-	58,601	是	2020.10	
28	景業江山十里A區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	96,922	-	86,765	181,078	267,843	是	2025.12	
29	景業江山十里B區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	48,559	-	-	145,677	145,677	是	2027.12	
30	景業江山十里C區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	30,724	-	-	92,172	92,172	是	2028.12	

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		是否獲取 國土證	竣工時間/ 預計 竣工時間
						未出售/ 出租的 佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	可銷售/出租 建築面積x 本集團權益 (平方米)	總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租)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)	合計預計 建築面積 (附註2) (平方米)			
31	景業江山十里D區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	67,072	-	-	201,216	201,216	是	2029.06	
32	金科景業瑯景園	51%	廣東省	中國廣東省廣州市增城區中新鎮坑貝村	住宅	16,376	8,532	30,857	-	39,389	是	2023.11	
33	景業壹方天地 (前稱增城石灘項目)	100%	廣東省	中國廣東省廣州市增城區石灘鎮 新城大道西側	住宅	26,938	15,143	56,619	-	71,762	是	2024.03	
34	景業龍光玖雲府 (前稱南京六合項目)	26%	江蘇省	中國江蘇省南京市六合區 雄州街道延安路以東秦苑路以南地塊	住宅	13,002	9,520	-	-	9,520	是	2024.01	
35	景業雲山溪谷	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業雲山溪谷	住宅	132,971	-	-	276,292	276,292	是	2028.12	
						2,057,709	291,413	718,256	2,501,508	3,511,177			

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。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。就董事所深知，本公司於截至2025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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其有關董事進行證券交易的行為準則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至2025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2025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2025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：

股東姓名／名稱	權益性質	所持有或於本公司擁有權益之普通股數目	佔本公司已發行股本概約百分比 ⁽⁴⁾
陳思銘先生	酌情信託創立人	1,199,978,000 ⁽²⁾	72.9%
IQ EQ (BVI) Limited	酌情信託受託人	1,199,978,000 ⁽²⁾	72.9%
思銘有限公司	實益擁有人	1,199,978,000 ⁽²⁾	72.9%
岑穎妍女士	配偶權益	1,199,978,000 ⁽²⁾	72.9%

企業管治及其他資料

附註：

1. 所有權益均為好倉。
2. 該等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The Phoenix Trust(前稱Chan S.M. Michael Family Trust)的受託人)持有，The Phoenix 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，包括陳思銘先生的兄弟姐妹及後嗣及其兄弟姐妹的後嗣。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股份中擁有權益。陳思銘先生為思銘有限公司的唯一董事。
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中擁有權益。
4. 根據於2025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2025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2025年6月30日，本集團擁有合共507名僱員(2024年6月30日：662名僱員)。於回顧期間，本集團確認員工成本為人民幣36.6百萬元(2024年上半年：人民幣48.9百萬元)。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、花紅及福利，並根據僱員貢獻及行業標準定期檢討薪酬政策。為激勵及獎勵參與者對本集團所作的貢獻，本公司訂有購股權計劃。本集團亦已為僱員繳納醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金以及支付相關保費。另外，本集團致力於培養各級別擁有熟練技能的僱員。本集團已根據僱員的職位及專門知識來提供培訓項目，以加強彼等對物業行業及相關領域的理解和認識。除內部培訓外，本集團亦已不時聘請外部專家為本集團僱員提供培訓課程。本公司購股權計劃的詳情載於下文「購股權計劃」一節。本集團透過參考(其中包括)可比較公司支付的薪金的市場水平、董事各自的責任及本集團的表現，定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及酬金組合。

根據適用中國法律法規，本集團須參與社會保險供款計劃。

購股權計劃

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

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

於2025年1月1日及2025年6月30日根據購股權計劃可供授出的購股權數目均為160,000,000份。

授出的購股權詳情

於2025年1月1日及2025年6月30日，並無尚未行使的購股權。截至2025年6月30日止六個月，概無根據購股權計劃授出、行使、歸屬、失效或註銷購股權，亦無發行本公司股份。因此，截至2025年6月30日止六個月，本公司不可就根據購股權計劃授出的購股權發行任何股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2025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(包括銷售庫存股份)。

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詳情變動

自2025年1月1日起直至本中期報告日期，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動如下：

- 余嘉鳳女士已獲委任為本公司提名委員會成員，自2025年8月27日起生效。

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。

企業管治及其他資料

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作使用；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。融資項下尚未償還的本金額478,659,750港元構成上述於2025年6月30日的違約借款的一部分。

回顧期間後事項

於2025年6月30日後，本集團未能清償本金總額為人民幣774百萬元的若干借款，其中人民幣736百萬元構成上述於2025年6月30日的違約借款的一部分。

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2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024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2025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2025年6月30日止六個月的中期業績及本中期報告，並與本公司外聘核數師德博會計師事務所有限公司一併審閱截至2025年6月30日止六個月的中期簡明財務報表。本中期報告所載會計資料未經審核。

中期簡明合併全面收益表

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
收益	5	425,164	2,304,025
銷售成本	6	(394,700)	(2,090,320)
扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利		30,464	213,705
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	6	(73,653)	(165,805)
扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損後(毛損)/毛利		(43,189)	47,900
銷售及營銷開支	6	(29,368)	(110,093)
行政開支	6	(20,619)	(36,677)
金融資產減值虧損淨額		(64,112)	(64,556)
其他收入		8,109	499
其他開支		(191)	(414)
其他收益/(虧損)淨額	7	31,593	(10,764)
經營虧損		(117,777)	(174,105)
融資成本	8	(45,651)	(17,736)
財務收入	8	201	767
融資成本淨額	8	(45,450)	(16,969)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	12	236	434
除所得稅前虧損		(162,991)	(190,640)
所得稅(開支)/抵免	9	(27,606)	8,262
期內虧損		(190,597)	(182,378)
以下人士應佔(虧損)/利潤：			
本公司擁有人		(142,604)	(262,941)
非控股權益		(47,993)	80,563
		(190,597)	(182,378)
期內其他全面收益/(虧損)			
可重新分類至損益的項目			
— 貨幣匯兌差額		28,112	(13,268)
期內其他全面收益/(虧損)，扣除稅項		28,112	(13,268)
期內全面虧損總額		(162,485)	(195,646)
以下人士應佔全面(虧損)/利潤總額：			
本公司擁有人		(114,492)	(276,209)
非控股權益		(47,993)	80,563
		(162,485)	(195,646)
每股虧損(以每股人民幣列示)			
— 每股基本及攤薄虧損	10	(0.09)	(0.16)

以上中期簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明合併財務狀況表

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	210,710	216,419
使用權資產	13	82,142	84,612
投資物業	13	31,200	50,200
無形資產	13	1,645	1,964
其他應收款項	16	11,189	11,306
遞延所得稅資產		231,699	230,467
採用權益法核算之投資	12	525	739
		569,110	595,707
流動資產			
存貨		498	515
合約成本	5	65,673	64,633
在建物業	14	2,865,239	2,805,918
已竣工待售物業	15	1,650,519	2,178,066
貿易及其他應收款項以及預付款項	16	869,034	961,806
預付稅項	17	206,104	199,114
受限制現金	18	87,379	133,757
現金及現金等價物	19	41,015	21,175
		5,785,461	6,364,984
分類為待售的資產		-	6,049
		5,785,461	6,371,033
總資產		6,354,571	6,966,740

中期簡明合併財務狀況表

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024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	1,200,066	1,171,954
累計虧損	21	(1,642,748)	(1,500,144)
		(427,936)	(313,444)
非控股權益		1,380,808	1,428,801
總權益		952,872	1,115,357
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		320,067	294,883
銀行及其他借款	22	–	580,000
租賃負債		63,136	63,704
		383,203	938,587
流動負債			
銀行及其他借款	22	3,296,462	2,672,539
貿易及其他應付款項	23	1,099,654	1,448,333
合約負債	5	255,327	419,514
租賃負債		10,539	9,677
即期所得稅負債		356,514	362,733
		5,018,496	4,912,796
總負債		5,401,699	5,851,383
總權益及負債		6,354,571	6,966,740

以上中期簡明合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第24至64頁的財務報表於2025年8月27日經董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署。

石禮謙
董事

劉華錫
董事

中期簡明合併權益變動表

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元		
截至2025年6月30日						
止六個月(未經審核)						
於2025年1月1日的結餘	14,746	1,171,954	(1,500,144)	(313,444)	1,428,801	1,115,357
全面虧損						
— 期內虧損	—	—	(142,604)	(142,604)	(47,993)	(190,597)
— 其他全面收入	—	28,112	—	28,112	—	28,112
全面虧損總額	—	28,112	(142,604)	(114,492)	(47,993)	(162,485)
於2025年6月30日的結餘	14,746	1,200,066	(1,642,748)	(427,936)	1,380,808	952,872
截至2024年6月30日						
止六個月(未經審核)						
於2024年1月1日的結餘	14,746	1,528,541	(1,150,873)	392,414	1,163,712	1,556,126
全面虧損						
— 期內(虧損)/收入	—	—	(262,941)	(262,941)	80,563	(182,378)
— 其他全面虧損	—	(13,268)	—	(13,268)	—	(13,268)
全面虧損總額	—	(13,268)	(262,941)	(276,209)	80,563	(195,646)
於2024年6月30日的結餘	14,746	1,515,273	(1,413,814)	116,205	1,244,275	1,360,480

以上中期簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明合併現金流量表

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	截至6月30日止六個月		
	附註	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所得現金		60,073	5,859
已付所得稅		(8,935)	(1,433)
已付利息		(12,388)	(19,860)
經營活動所得/(所用)現金淨額		38,750	(15,434)
投資活動現金流量			
購置物業、廠房及設備		(674)	(66)
出售物業、廠房及設備所得款項		670	601
出售投資物業所得款項		19,200	–
對非控股權益的現金墊款		(9,378)	–
出售一家附屬公司的現金流入淨額，扣除所出售現金		5,969	–
出售一家聯營公司的現金流入淨額，扣除所出售現金		542	–
向一家聯營公司注資		(392)	–
已收利息		201	767
投資活動所得現金淨額		16,138	1,302
融資活動現金流量			
借款所得款項		40,000	54,000
償還借款		(73,428)	(130,215)
還款予非控股權益		–	(674)
租金付款		(1,579)	(1,728)
融資活動所用現金淨額		(35,007)	(78,617)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		19,881	(92,749)
現金及現金等價物匯兌虧損		(40)	(8)
期初現金及現金等價物		21,174	125,006
期末現金及現金等價物	19	41,015	32,249

以上中期簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

1. 一般資料

景業名邦集團控股有限公司(「**本公司**」)於2018年11月2日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第三號，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2024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2025年6月30日止六個月，本集團錄得虧損淨額人民幣191百萬元。於2025年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣3,296百萬元及分類為須於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41百萬元。

於2025年6月30日，若干借款本金金額人民幣604百萬元及應付利息人民幣45百萬元(涉及本金總額為人民幣736百萬元的借款)逾期(「**違約借款**」)。由於該違約，本金金額為人民幣1,038百萬元的借款被視為交叉違約。倘貸款人要求，上述借款的本金總額人民幣1,774百萬元將須即時償還。

違約借款包括中國銀行肇慶支行(以下簡稱「**肇慶貸款人**」)授予本公司間接全資附屬公司肇慶市景悅科技發展有限公司(以下簡稱「**肇慶景悅**」)的未償還本金金額約為人民幣56百萬元的貸款。肇慶貸款人已就收回尚未償還債務對肇慶景悅提起法院訴訟。於本報告日期，一審已開始及肇慶貸款人與肇慶景悅正在根據法院建議進行協商。

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 編製基準及會計政策(續)

(a) 持續經營基準(續)

於2025年6月30日後，本集團未能清償本金總額為人民幣774百萬元的若干借款(「**後續違約借款**」)，其中人民幣736百萬元亦構成上述違約借款的一部分。

由於2025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2025年6月30日止六個月，預售及銷售數量、金額及所回籠資金繼續減少，未能達到管理層的預期。

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

上述所有事件及情況顯示存在重大不確定性，會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) 就借款而言，本集團一直積極與全部違約借款貸款人就重續及延期償還餘下違約借款進行磋商。董事相信，貸款人(除肇慶貸款人外)將很可能不會行使其權利要求本集團即時償還借款。另外，本公司管理層一直與其顧問緊密合作，並與本公司債權人進行持續商討，以制定債務重組計劃；
- (ii) 於2025年1月，本集團成功完成其於2025年1月9日到期的本金總額為159百萬美元(相當於人民幣1,145百萬元)的優先票據與於2026年1月6日到期的174百萬美元新發行優先票據(「**新優先票據**」)的交換。於截至2025年6月30日止六個月，本集團成功取得來自新優先票據貸款人的書面豁免，以豁免新優先票據的違約及／或違約事件部分；

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 編製基準及會計政策(續)

(a) 持續經營基準(續)

- (iii) 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；
- (iv) 於2025年6月30日，本集團的受限制現金為人民幣87百萬元，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
- (v) 本集團亦將繼續尋求其他替代性融資及借款，以為清償其現有融資義務以及為未來營運開支提供資金。本集團將密切關注融資市場及政策的變化，並適時推進或增加新融資；定期盤點及更新本集團資產狀況，以確保融資資源清晰完備。本集團亦將向政府尋求幫助，以獲得多樣化的融資及拆分方法。

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2025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2025年6月30日起計未來十二個月內將擁有充足的營運資金履行其到期融資義務。因此，董事認為，按持續經營基準編製中期簡明合併財務資料屬適當。

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

- (i) 與本集團現有貸款人就違約或交叉違約的借款(包括銀團貸款)成功協商，以使相關貸款人不會行使其合約權利要求即時償還相關違約借款或交叉違約借款並向本集團授出相關豁免；
- (ii) 持續遵守銀行及其他借款的條款及條件以及(倘適用)於必要時就持續遵守有關借款條款及條件與貸款人進行磋商，以成功取得豁免或修訂有關條款及條件；

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 編製基準及會計政策(續)

(a) 持續經營基準(續)

- (iii) 於必要時成功於其銀行及其他借款以及新優先票據到期時及時進行延期及續新以及自金融機構取得新融資授信。本集團取得該等融資的能力取決於(1)當前及日後監管環境以及有關政策及措施可能對本集團及／或相關金融機構產生的影響；(2)現有借款的貸款人是否同意有關延期或續新的條款及條件；及(3)本集團持續遵守其銀行及其他借款相關條款及條件的能力；
- (iv) 成功調整預售及銷售活動，以實現預算預售及銷售數量及金額，以及成功實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售其在建物業及已竣工待售物業，並及時收回相關銷售所得款項；
- (v) 成功按計劃建成物業並將其交付予客戶，從而使得指定銀行賬戶內的受限制預售所得款項得以解付以按計劃履行其他融資義務；及
- (vi) 於必要時成功取得除上文所述外的其他額外融資資源。

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。

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 編製基準及會計政策(續)

(b) 會計政策的變動

除下文所述採納新訂及經修訂準則以及詮釋外，所採納的會計政策乃與截至2024年12月31日止年度的年度財務報表所採納者(如該等年度財務報表所述)一致。

(i) 本集團所採納的新訂及經修訂準則及詮釋

香港會計準則第21號之修訂本 缺乏可互換性

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2025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
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 之修訂本	修改金融工具的分類及計量(修訂本)	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列與披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露	2027年1月1日
香港詮釋第5號	香港詮釋第5號財務報表的呈列－借款人 對包含按要求償還條款之定期貸款之 分類(修訂本)	2027年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待定

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

3. 估計

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

在編製中期財務資料時，管理層在應用本集團的會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與編製截至2024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2024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

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現

就截至2025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	384,309	–	17,601	26,647	428,557
於某一時點確認	384,309	–	–	–	384,309
隨時間確認	–	–	17,601	26,647	44,248
其他來源收益：					
租金收入	–	3,980	–	–	3,980
分部間收益	–	(3,481)	(329)	(3,563)	(7,373)
來自外部客戶的收益	384,309	499	17,272	23,084	425,164
扣除已竣工待售物業及在建物業減值 虧損前毛利/(毛損)	24,588	215	(426)	6,087	30,464
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	(73,653)	–	–	–	(73,653)
扣除已竣工待售物業及在建物業減值 虧損後(毛損)/毛利	(49,065)	215	(426)	6,087	(43,189)
銷售及營銷開支					(29,368)
行政開支					(20,619)
金融資產減值虧損淨額					(64,112)
其他收入					8,109
其他開支					(191)
其他收益淨額					31,593
融資成本淨額					(45,450)
採用權益法核算之投資之分佔溢利(附註12)	236	–	–	–	236
除所得稅前虧損					(162,991)
所得稅開支					(27,606)
期內虧損					(190,597)
確認為開支的折舊及攤銷	4,449	–	4,025	98	8,572

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

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

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

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

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

就於2025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	5,999,667	32,810	77,816	12,579	6,122,872
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資(附註12)	525	—	—	—	525
添置非流動資產(金融資產及 遞延所得稅資產除外)	1,064	—	2	—	1,066
分部負債	1,304,555	9,458	83,143	31,500	1,428,656

就於2024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	6,571,329	60,558	81,039	23,347	6,736,273
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資(附註12)	739	—	—	—	739
添置非流動資產(金融資產及 遞延所得稅資產除外)	15	—	77	26	118
分部負債	1,819,357	14,873	82,700	24,298	1,941,228

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

截至2025年6月30日止六個月，有1名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(截至2024年6月30日止六個月：無)。

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2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
分部資產	6,122,872	6,736,273
未分配：		
— 遞延所得稅資產	231,699	230,467
總資產	6,354,571	6,966,740

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

(ii) 分部負債

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2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
分部負債	1,428,656	1,941,228
未分配：		
— 即期所得稅負債	356,514	362,733
— 遞延所得稅負債	320,067	294,883
— 短期借款及長期借款的即期部分	3,296,462	2,672,539
— 長期借款	—	580,000
總負債	5,401,699	5,851,383

(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2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
銷售佣金	65,673	64,633

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2025年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣24,119,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣96,380,000元)。資本化成本並無減值虧損。

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 收益及分部資料(續)

(c) 與客戶合約有關的資產及負債(續)

(ii) 本集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
有關物業銷售的合約負債	236,582	402,447
有關其他的合約負債	18,745	17,067
	255,327	419,514

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2025年及2024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	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024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	178,856	2,156,479
其他	11,531	12,789
	190,387	2,169,268

於2025年及2024年6月30日，尚未履行的履約責任金額與合約負債結餘相若，預期將於1至3年內確認。

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 按性質劃分的開支

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

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	73,653	165,805
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	361,194	2,014,827
僱員福利開支(包括董事酬金)	32,743	43,656
僱員福利支出—包括董事酬金	36,597	48,895
減：在建物業資本化	(3,854)	(5,239)
佣金費用	24,119	96,380
酒店營運開支	6,227	21,291
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷	8,572	15,912
廣告成本	1,648	5,034
招待開支	1,243	1,936
稅項及其他徵稅	2,489	26,605
專業諮詢費	1,694	356
辦公室及差旅開支	1,053	2,082
核數師酬金	140	518
其他	3,565	8,493
總計	518,340	2,402,895

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

7. 其他收益／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
撥回與強制拍賣一棟樓宇有關的法律開支	32,958	—
出售投資物業以及物業、廠房及設備的收益	218	163
出售一家聯營公司的虧損	(300)	—
出售一家附屬公司的收益	702	—
投資物業的公允價值虧損淨額(附註13)	—	(8,310)
匯兌虧損淨額	(1,985)	(2,617)
	31,593	(10,764)

8. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024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	119,624	134,231
— 租賃利息開支	1,599	3,266
— 外幣借款的匯兌虧損／(收益)淨額	12,603	(2,169)
減：		
— 資本化利息	(88,175)	(117,592)
	45,651	17,736
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	(201)	(767)
融資成本淨額	45,450	16,969

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

9. 所得稅開支／(抵免)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	976	1,182
— 土地增值稅	2,561	4,620
	3,537	5,802
遞延所得稅：		
— 企業所得稅	24,069	(14,064)
	27,606	(8,262)

(a) 中國企業所得稅

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

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

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

9. 所得稅開支／(抵免)(續)

(b) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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

(c) 海外所得稅

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

(d) 香港利得稅

本集團公司截至2025年6月30日止六個月在香港並無應課稅溢利(截至2024年6月30日止六個月：無)，故並無於該中期簡明合併財務資料就香港利得稅計提撥備。

10. 每股虧損

每股虧損乃按本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核	2024年 未經審核
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(142,604)	(262,941)
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)	(0.09)	(0.16)
每股虧損－攤薄(每股人民幣元)	(0.09)	(0.16)

本公司並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 股息

本公司董事會已決議不宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024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2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024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	525	739
	525	739

於全面收益表確認的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
一家合營企業(附註(a))	-	-
聯營公司(附註(b))	236	434
	236	434

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

12. 採用權益法入賬之投資(續)

(a) 一家合營企業

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
期初結餘	-	-
添置	-	-
應佔業績	-	-
期末結餘	-	-

- (i) 本集團於一家合營企業的權益採用權益法入賬。於2025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88,499,000元(2024年12月31日：人民幣79,443,000元)。

(b) 聯營公司

於聯營公司的投資變動如下：

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
期初結餘	739	645
應佔業績	236	94
添置	392	-
出售一間聯營公司	(842)	-
期末結餘	525	739

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

13. 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月(未經審核)				
於2025年1月1日的期初賬面淨值	216,419	84,612	50,200	1,964
添置	674	–	–	–
出售	(582)	–	(13,585)	–
出售附屬公司	–	–	(5,415)	–
折舊／攤銷開支	(5,797)	(2,456)	–	(319)
匯兌差額	(4)	(14)	–	–
於2025年6月30日的期末賬面淨值	210,710	82,142	31,200	1,645
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)				
於2024年1月1日的期初賬面淨值	289,448	89,503	156,151	2,774
添置	66	–	–	–
出售	(435)	–	–	–
折舊／攤銷開支	(10,436)	(5,080)	–	(396)
公允價值變動	–	–	(8,310)	–
匯兌差額	9	18	–	–
於2024年6月30日的期末賬面淨值	278,652	84,441	147,841	2,378

- (a) 於2025年6月30日，物業、廠房及設備的賬面淨值合共人民幣158,872,000元(2024年12月31日：人民幣129,800,000元)及使用權資產人民幣10,878,000元(2024年12月31日：人民幣11,090,000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2025年6月30日，物業、廠房及設備主要包括位於中國的人民幣158,872,000元(2024年12月31日：人民幣129,800,000元)的酒店。
- (c) 於2025年6月30日及2024年12月31日，使用權資產主要包括有關農業用地及森林用地的土地承包費的預付租賃，根據承包條款予以攤銷。

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

13. 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產(續)

(d) 投資物業的詳情如下：

物業類別		於2025年		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
		6月30日 的公允價值	估值技術			
已竣工投資物業	零售物業	人民幣 1,200,000元	年期及租賃 到期續租法	市場租金	124	市場租金越高， 公允價值越高
				(人民幣元/ 平方米)		
				年期及復歸 回報率	5.00%	年期回報率越高， 公允價值越低
在建投資物業	位於中國廣州市番禺 區蓮花山鎮的土地	人民幣 30,000,000元	直接比較法	市場價格	1,790	市場價格越高， 公允價值越高
				(人民幣元/ 平方米)		
				年期及復歸 回報率	5.00%	年期回報率越高， 公允價值越低

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

13. 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產(續)

(d) 投資物業的詳情如下：(續)

物業類別		於2025年		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
		6月30日 的公允價值	估值技術			
已竣工投資物業	零售物業	人民幣 1,200,000元	年期及租賃 到期續租法	市場租金	124	市場價格越高， 公允價值越高
				(人民幣元/ 平方米)		
				年期及復歸 回報率	5.00%	年期回報率越高， 公允價值越低
在建投資物業	位於中國廣州市番禺 區蓮花山鎮的土地	人民幣 30,000,000元	直接比較法	市場價格	1,790	市場價格越高， 公允價值越高
				(人民幣元/ 平方米)		
				年期及復歸 回報率	5.00%	年期回報率越高， 公允價值越低
	位於中國廣州市番禺 區南村鎮的土地	人民幣 5,400,000元	直接比較法	市場價格	2,350	市場價格越高， 公允價值越高
				(人民幣元/ 平方米)		
				年期及復歸 回報率	5.00%	年期回報率越高， 公允價值越低
	樓宇	人民幣 13,600,000元	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)		
				年期及復歸 回報率	5.00%	年期回報率越高， 公允價值越低

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 在建物業

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
預期落成的在建物業：		
— 土地使用權	2,077,170	2,077,156
— 土地承包權(附註(a))	155,963	155,963
— 建築成本	829,145	857,440
— 資本化利息	1,009,434	912,547
	4,071,712	4,003,106
減：在建物業減值撥備	(1,206,473)	(1,197,188)
	2,865,239	2,805,918

- (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2025年6月30日止六個月，借款的資本化率為7.13%(截至2024年6月30日止六個月：10.07%)。
- (d) 於2025年6月30日，賬面淨值為人民幣1,084,507,000元(2024年12月31日：人民幣1,025,241,000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2025年6月30日，有關在建物業的撇減撥備結餘為人民幣1,206,473,000元(2024年12月31日：人民幣1,197,188,000元)。

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

15. 已竣工待售物業

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
由本集團發展的已竣工待售物業：		
土地使用權	951,984	1,187,416
建築成本	1,219,959	1,575,931
資本化利息	204,487	229,496
	2,376,430	2,992,843
減：已竣工待售物業減值撥備	(725,911)	(814,777)
	1,650,519	2,178,066

已竣工待售物業均位於中國。

於2025年6月30日，賬面淨值為人民幣1,021,916元(2024年12月31日：人民幣1,199,241,000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2025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725,911,000元(2024年12月31日：人民幣814,777,000元)。

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

16. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024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))	42,806	40,878
貿易應收款項－關聯方(附註(a))	97	97
其他應收款項－第三方(附註(b))	395,377	447,730
其他應收款項－非控股權益(附註(b))	332,901	323,579
其他應收款項－關聯方(附註(b))	56,260	56,260
收購土地使用權預付款項(附註(c))	202,561	202,561
其他預付款項(附註(d))	86,280	75,363
	1,116,282	1,146,468
減：減值	(236,059)	(173,356)
總計	880,223	973,112
減：非即期部分	(11,189)	(11,306)
即期部分	869,034	961,806

於2025年6月30日及2024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。

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

16. 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	42,806	40,878
貿易應收款項－關聯方	97	97
減：減值撥備	(36,251)	(22,273)
貿易應收款項淨額	6,652	18,702

基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	10,861	19,502
一年以上	32,042	21,473
貿易應收款項淨額	42,903	40,975

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

本集團採用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所述的預期信貸虧損。於2025年6月30日，已就貿易應收款項總額計提撥備人民幣36,251,000元(2024年12月31日：人民幣22,273,000元)。

本集團的貿易應收款項以人民幣計值(2024年：相同)。

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

16. 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
收購土地使用權按金	205,310	262,373
來自非控股權益的其他應收款項(附註(i))	332,901	323,579
來自關聯方的其他應收款項	56,260	56,260
其他	190,067	185,357
	784,538	827,569
減：減值撥備	(199,808)	(151,083)
其他應收款項淨額	584,730	676,486

(i) 其他應收款項指向非控股權益作出金額約人民幣142,872,000元的現金墊款(乃為無抵押、免息及須按
要求償還)及餘下金額(主要為應收附屬公司之非控股股東代價)。

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

(d) 其他預付款項的詳情如下：

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
物業發展項目的預付款項	74,241	63,149
預付其他稅項	4,985	5,528
其他	7,054	6,686
其他預付款項	86,280	75,363

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

17. 預付稅項

預付稅項詳情如下：

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
企業所得稅	18,951	18,951
土地增值稅	109,902	110,722
增值稅	77,251	69,441
	206,104	199,114

18. 受限制現金

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024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))	81,158	117,138
借款的擔保按金(附註(b))	57	144
其他	6,164	16,475
	87,379	133,757
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	86,113	132,472
— 美元	337	342
— 港元(「港元」)	929	943
	87,379	133,757

本集團董事認為，上文所列的受限制現金將於正常營運週期予以解除。

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

18. 受限制現金(續)

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

於2025年6月30日，本集團已向指定銀行存入現金存款約人民幣57,000元(2024年12月31日：人民幣144,000元)作為銀行借款保證金(附註22)。

19. 現金及現金等價物

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	128,394	154,932
減：受限制現金	(87,379)	(133,757)
現金及現金等價物	41,015	21,175

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
以人民幣計值	38,221	18,099
以港元計值	1,999	2,260
以美元計值	795	816
	41,015	21,175

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

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

20. 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股等價面值	總計
法定				
於2025年6月30日(未經審核)及 2024年12月31日(經審核)	2,500,000,000			
已發行及繳足				
於2025年6月30日(未經審核)及 2024年12月31日(經審核)	1,646,173,000	16,462,000	人民幣 港元	人民幣 14,746,000元 14,746,000元

21. 其他儲備及保留盈利

	法定儲備		匯兌差額	總儲備	累計虧損	總計
	合併儲備	(附註(a))				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月(未經審核)						
於2025年1月1日的結餘	1,185,913	160,836	(174,795)	1,171,954	(1,500,144)	(328,190)
期內虧損	-	-	-	-	(142,604)	(142,604)
其他全面收益	-	-	28,112	28,112	-	28,112
於2025年6月30日的結餘	1,185,913	160,836	(146,683)	1,200,066	(1,642,748)	(442,682)
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)						
於2024年1月1日的結餘	1,509,313	155,665	(136,437)	1,528,541	(1,150,873)	377,668
期內虧損	-	-	-	-	(262,941)	(262,941)
其他全面虧損	-	-	(13,268)	(13,268)	-	(13,268)
於2024年6月30日的結餘	1,509,313	155,665	(149,705)	1,515,273	(1,413,814)	101,459

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

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

22. 銀行及其他借款

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
銀行借款	1,892,080	1,885,880
優先票據(附註(a))	1,303,545	1,250,988
其他借款(附註(b))	100,837	115,671
	3,296,462	3,252,539
計入非流動負債：		
— 有抵押(附註(d)及(e))	1,812,069	1,851,392
— 無抵押(附註(e))	34,150	52,000
減：非流動負債的即期部分	(1,846,219)	(1,323,392)
	—	580,000
計入流動負債：		
— 有抵押(附註(d)及(e))	80,010	34,488
— 無抵押(附註(e))	1,370,233	1,314,659
加：非流動負債的即期部分	1,846,219	1,323,392
	3,296,462	2,672,539
總借款	3,296,462	3,252,539

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

22. 銀行及其他借款(續)

- (a) 於2024年1月11日，本公司於香港發行於2025年1月9日到期本金總額為159,284,612美元票面利率為9.5厘的優先票據(「**2024年票據**」)。2024年票據的發行與金額為152,100,000美元的優先票據及其於2024年1月11日到期的相關利息開支的交換要約相關。2024年票據於2024年1月12日在聯交所上市。

於2025年1月7日，本公司於香港發行於2026年1月6日到期本金總額為174,332,581美元票面利率為9.5厘的新優先票據。新優先票據的發行與金額為159,284,612美元於2025年1月9日到期的現有2024年票據及其相關利息開支的交換要約相關。

上述優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。

- (b) 於2025年6月30日，四名第三方向本集團提供貸款，到期日為一年內，其中一筆金額為57,000,000港元的貸款由本公司擔保且不計息。

- (c) 於2025年6月30日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
人民幣	1,467,344	1,489,004
港元	525,573	512,547
美元	1,303,545	1,250,988
	3,296,462	3,252,539

- (d) 於2025年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣1,892,079,000元(2024年12月31日：人民幣1,885,880,000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2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
土地	10,878	11,090
物業、廠房及設備	158,872	129,800
在建物業	1,084,507	1,025,241
已竣工待售物業	1,021,916	1,199,241
受限制現金	57	144
	2,276,230	2,365,516

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

22. 銀行及其他借款(續)

- (e) 本集團於2025年6月30日的無抵押借款人民幣1,404,383,000元(2024年12月31日：人民幣1,359,659,000元)由若干附屬公司或最終控股股東擔保。

本集團於2025年6月30日的有抵押借款人民幣1,892,079,000元(2024年12月31日：人民幣1,885,880,000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	
	2025年 未經審核	2024年 未經審核
銀行借款	6.00%	6.83%
優先票據	9.91%	10.21%

- (g) 於2025年6月30日及2024年12月31日，借款的賬面值與其公允價值相若，因定息借款的折現影響並不重大或借款為浮息借款。

23. 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	688,474	889,690
應付非控股權益及其關聯方款項(附註(b))	48,736	55,303
尚未支付的應付收購事項對價	22,440	22,440
應付按金(附註(c))	12,610	15,784
保理貿易應付款項	49,488	56,638
應計費用	58,327	34,379
應付薪金	13,574	13,608
其他應付稅項	91,133	90,041
應付關聯方的其他應付款項	105,659	220,319
其他應付款項(附註(d))	9,213	50,131
	1,099,654	1,448,333

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

23. 貿易及其他應付款項(續)

(a) 基於確認日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
90天以內	20,043	250,003
90天以上但於365天以內	68,370	210,757
365天以上	600,061	428,930
	688,474	889,690

於2025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2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
人民幣	688,084	888,627
美元	246	919
港元	144	144
	688,474	889,690

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

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

24. 擔保

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	1,589,891	1,482,235
提供予一家合營企業的擔保(附註(b))	345,500	344,683

- (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2025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345,500,000元(2024年12月31日：人民幣344,683,000元)，並就該擔保於財務報表中計提撥備人民幣26,704,000元(2024年12月31日：人民幣25,296,000元)。

25. 承擔

物業開發開支承擔：

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
已訂約但未撥備： 物業開發活動	32,468	276,139

中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

26. 關聯方交易

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

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	關係
陳思銘	最終控股股東
南京龍光景業物業服務有限公司(「南京龍光」)	本集團聯營公司
中山市景悅投資有限公司(「中山景悅」)	本集團合營企業
廣州金瑞房地產開發有限公司(「廣州金瑞」)	本集團關聯方

(b) 與關聯方的交易

本集團於截至2025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	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
(i) 股東就尚未償還借款提供擔保 — 最終控股股東	893,629	945,234
(ii) 收取物業管理服務費 — 南京龍光	1,399	—

上述交易的價格乃根據相關協議的條款釐定。

截至2025年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

26. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
應收關聯方款項		
非貿易結餘		
— 中山景悅(附註(i))	51,943	51,943
— 廣州金瑞(附註(i))	4,317	4,317

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

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
向關聯方提供擔保		
— 中山景悅	345,500	344,683

(d) 主要管理人員薪酬

截至2025年及2024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	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024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	1,698	2,686
— 退休金成本	12	15
	1,710	2,701