

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



景業名邦
JY GRANDMARK

JY GRANDMARK HOLDINGS LIMITED

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)

**截至2023年6月30日止六個月
中期業績公告**

中期業績及營運摘要

- 本集團截至2023年6月30日止六個月的合約銷售額約為人民幣905.1百萬元，較截至2022年6月30日止六個月下降28.3%；截至2023年6月30日止六個月的合約銷售總建築面積（「**建築面積**」）約為93,000平方米，較截至2022年6月30日止六個月減少16.2%。
- 截至2023年6月30日止六個月確認收益為人民幣325.8百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的人民幣308.2百萬元增加5.7%。
- 截至2023年6月30日止六個月扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利為人民幣48.8百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的人民幣61.4百萬元減少20.5%。扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率由2022年同期的19.9%下降至15.0%。
- 截至2023年6月30日止六個月的虧損為人民幣421.5百萬元，而截至2022年6月30日止六個月的虧損為人民幣305.4百萬元。本公司擁有人應佔虧損為人民幣377.3百萬元，而截至2022年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔虧損為人民幣185.8百萬元。

- 截至2023年6月30日止六個月的每股基本及攤薄虧損為人民幣0.23元，而截至2022年6月30日止六個月的每股基本及攤薄虧損為人民幣0.11元。
- 於2023年6月30日，淨負債比率*為84.8%。現金及銀行結餘金額為人民幣718.0百萬元。
- 總借款為人民幣3,470.7百萬元，年度加權平均實際利率為8.02%。
- 概無宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息。

* 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。

景業名邦集團控股有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期簡明合併業績連同上一財政年度同期的比較數字如下:

中期簡明合併全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 未經審核 人民幣千元	2022年 未經審核 人民幣千元
收益	2	325,841	308,168
銷售成本	3	(277,018)	(246,753)
扣除已竣工待售物業及 在建物業減值虧損前毛利		48,823	61,415
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	3	(341,524)	(276,942)
扣除已竣工待售物業及 在建物業減值虧損後毛利		(292,701)	(215,527)
銷售及營銷開支	3	(31,746)	(37,769)
行政開支	3	(40,548)	(55,928)
金融資產減值撥回/(虧損)淨額		23,419	(2,121)
其他收入		8,755	1,798
其他開支		(139)	(10,125)
其他虧損淨額	4	(27,590)	(4,440)
經營虧損		(360,550)	(324,112)
融資成本	5	(15,717)	(17,228)
財務收入	5	2,514	3,850
融資成本淨額	5	(13,203)	(13,378)
採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/利潤		(7,550)	4,008
除所得稅前虧損		(381,303)	(333,482)
所得稅開支	6	(40,169)	28,094
期內虧損		(421,472)	(305,388)
以下人士應佔虧損:			
本公司擁有人		(377,280)	(185,787)
非控股權益		(44,192)	(119,601)
		(421,472)	(305,388)

中期簡明合併全面收益表(續)

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	未經審核	未經審核
	人民幣千元	人民幣千元
期內其他全面虧損		
可重新分類至損益的項目		
—貨幣匯兌差額	<u>(51,513)</u>	<u>(61,081)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(51,513)</u>	<u>(61,081)</u>
期內全面虧損總額	<u>(472,985)</u>	<u>(366,469)</u>
以下人士應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(428,793)	(246,868)
非控股權益	<u>(44,192)</u>	<u>(119,601)</u>
	<u>(472,985)</u>	<u>(366,469)</u>
每股虧損(以每股人民幣列示)		
—每股基本及攤薄虧損	7 <u>(0.23)</u>	<u>(0.11)</u>

中期簡明合併財務狀況表

	附註	於2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2022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		277,155	285,510
使用權資產		212,683	214,143
投資物業		227,260	264,124
無形資產		3,213	3,748
其他應收款項	9	11,554	11,563
遞延所得稅資產		344,957	349,805
採用權益法核算之投資		328	43,671
		<u>1,077,150</u>	<u>1,172,564</u>
流動資產			
存貨		921	1,173
合約成本		130,402	120,468
在建物業		7,197,531	7,330,809
已竣工待售物業		1,250,129	1,347,186
貿易及其他應收款項以及預付款項	9	1,397,598	1,481,623
預付稅項		151,860	148,781
受限制現金		526,248	697,625
現金及現金等價物		191,714	187,025
		<u>10,846,403</u>	<u>11,314,690</u>
分類為待售資產		<u>35,793</u>	–
		<u>10,882,196</u>	<u>11,314,690</u>
總資產		<u>11,959,346</u>	<u>12,487,254</u>

中期簡明合併財務狀況表(續)

	附註	於2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2022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	10	14,746	14,746
其他儲備		1,495,470	1,546,983
保留盈利		308,101	685,381
		<u>1,818,317</u>	<u>2,247,110</u>
非控股權益		1,426,721	1,470,913
		<u>3,245,038</u>	<u>3,718,023</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		229,242	200,280
銀行及其他借款		767,675	1,831,420
租賃負債		67,502	58,073
		<u>1,064,419</u>	<u>2,089,773</u>
流動負債			
銀行及其他借款		2,702,983	1,797,073
貿易及其他應付款項	11	1,430,430	1,647,784
合約負債		3,126,315	2,837,108
租賃負債		5,573	4,186
即期所得稅負債		384,588	393,307
		<u>7,649,889</u>	<u>6,679,458</u>
總負債		<u>8,714,308</u>	<u>8,769,231</u>
總權益及負債		<u>11,959,346</u>	<u>12,487,254</u>

中期簡明合併財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）所編製本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

(a) 持續經營基準

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得虧損淨額人民幣421百萬元。於2023年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣3,471百萬元，其中人民幣2,703百萬元為須於12個月內償還的即期銀行及其他借款，而本集團的現金及現金等價物為人民幣192百萬元。

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

由於2023年上半年中國內地房地產市場放緩，本集團的物業開發及銷售業務的營運出現下滑。截至2023年6月30日止六個月，預售及銷售數量、金額及所回籠資金繼續減少，未能達到管理層的預期。

本集團的業務受到中國政府對於房地產行業不時實行的多種政府法規及宏觀經濟調控措施的規限，其中部分政策及措施或會對本集團可動用的營運資金產生不利影響。

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，董事已於評估本集團是否將擁有足夠的財務資源進行持續經營時審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的財務資源。為減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，本集團已實施以下計劃及措施：

- (i) 於2023年6月30日後，本集團成功自銀團貸款的貸款人取得書面豁免，豁免於截至2023年12月31日止年度遵守相關財務契約的規定。本集團將繼續監察其於銀團貸款到期日（即2025年12月29日）前遵守該等契約規定的情況。倘本集團無法遵守任何契約規定，本集團管理層將與相關貸款人進行討論及磋商，並將於必要時向貸款人尋求取得豁免遵守契約規定或與相關貸款人協定修訂有關條款及契約規定；

- (ii) 於2023年1月，本集團成功完成其於2023年1月26日到期本金總額為152百萬美元(相當於人民幣1,024百萬元)的優先票據與於2024年1月11日到期相同金額的新發行優先票據(「新優先票據」)的交換。本集團將密切監察其流動資金狀況，以於到期日前履行償還新優先票據，並亦將於必要時與貸款人進行磋商以尋求彼等同意進一步延長到期日；
- (iii) 於2023年6月30日，本集團未動用非承諾性項目貸款融資授信額度為人民幣256百萬元。本集團亦將與銀行進行磋商以延長有關融資授信及獲取新融資授信，從而為本集團的項目相關開支或其他經營開支提供充足資金。董事認為，有關銀行融資授信將於到期時得以成功續新；
- (iv) 本集團將繼續積極調整預售及銷售活動，以更好地響應市場需求，並努力實現最新預算預售及銷售數量及金額。本集團亦將繼續實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售其在建物業及已竣工待售物業，並加快未收的銷售所得款項的回籠；
- (v) 於2023年6月30日，本集團的受限制現金為人民幣526百萬元，其主要為存於指定銀行賬戶的受限制預售所得款項，可用於結算若干建築應付款或項目貸款，惟須獲得本地國土資源局審批。本集團將密切監察其物業開發項目的建設進度，以確保達成建築及相關付款責任以及通過預售安排銷售的相關物業按計劃竣工並交付予客戶，使得本集團能夠解付受限制現金以履行其他融資義務；及
- (vi) 本集團亦將繼續尋求其他替代性融資及借款，藉以為清償其現有融資義務以及為未來營運開支提供資金。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，有關預測涵蓋自2023年6月30日起計至少十二個月的期間。董事認為，鑒於上述情況並計及本集團營運將產生的預期現金流量以及上述計劃及措施，本集團於自2023年6月30日起計未來十二個月內將擁有充足的營運資金履行其到期融資義務。因此，董事認為，按持續經營基準編製中期簡明合併財務資料屬適當。

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

- (i) 持續遵守銀行及其他借款的條款及條件以及(倘適用)於必要時就持續遵守有關借款條款及條件與貸款人進行磋商，以成功取得豁免或修訂有關條款及條件；

- (ii) 成功並及時於其銀行融資授信以及其銀行及其他借款(包括項目貸款及本集團優先票據)到期時進行延期及續新以及自金融機構取得新融資，特別是與貸款人進行磋商，以成功取得彼等同意，將本集團於2024年1月到期的新優先票據與進一步延長到期日的新優先票據進行交換。本集團取得該等融資的能力取決於(1)當前及日後監管環境以及有關政策及措施可能對本集團及/或相關金融機構產生的影響；(2)現有借款的貸款人是否同意有關延期或續新的條款及條件；及(3)本集團持續遵守其銀行及其他借款(包括優先票據)相關條款及條件的能力；
- (iii) 成功調整預售及銷售活動，以實現預算預售及銷售數量及金額，以及成功實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售其在建物業及已竣工待售物業，並及時收回相關銷售所得款項；
- (iv) 成功按計劃建成物業並將其交付予客戶，從而使得指定銀行賬戶內的受限制預售所得款項得以解付以按計劃履行其他融資義務；及
- (v) 除上述融資外，於必要時成功取得其他額外融資資源。

倘本集團未能持續經營，則將需要作出調整以將本集團資產的賬面值減記至其可收回金額，為可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於此中期簡明合併財務資料中反映。

(b) 會計政策的變動

除下文所述採納新訂及經修訂準則以及詮釋外，所採納的會計政策乃與截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所採納者(如該等年度財務報表所述)一致。

(i) 本集團所採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

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

採納新訂及經修訂準則以及詮釋並無對中期財務資料造成任何重大影響。

(ii) 尚未獲採納的新訂準則及修訂本

以下新訂準則及修訂本已經頒佈，惟並未於截至2023年6月30日止六個月強制生效，且並未獲本集團提早採納。預計該等準則不會對當前或未來報告期間的實體及可見未來的交易造成重大影響。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則 第1號之修訂本	負債的流動與非流動劃分	原本為2022年1月1日， 但獲香港會計師公會 延至2024年1月1日
香港會計準則 第1號之修訂本	附帶契諾之非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則 第16號之修訂本	售後租回之租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則 第7號之修訂本	供應商融資安排(修訂本)	2024年1月1日
香港財務報告準則 第10號及香港會計準則 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「負債的 流動與非流動劃分— 香港會計準則 第1號之修訂本」時應用

2. 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。

(b) 分部表現

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

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

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
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損前毛利	55,262	2,986	1,574	1,593	61,415
已竣工待售物業及在建物業 減值虧損淨額	(276,942)	-	-	-	(276,942)
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損後(虧損)/溢利總額	(221,680)	2,986	1,574	1,593	(215,527)
銷售及營銷開支					(37,769)
行政開支					(55,928)
金融資產減值虧損淨額					(2,121)
其他收入					1,798
其他開支					(10,125)
其他虧損淨額					(4,440)
融資成本淨額					(13,378)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	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	-	(3,669)	-	-	(3,669)

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

就於2023年6月30日的可呈報分部提供予執行董事的分部資產及負債如下：

	物業開發 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	11,130,925	227,260	244,672	11,532	11,614,389
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資	328	-	-	-	328
添置非流動資產(金融資產及 遞延所得稅資產除外)	15,635	-	430	19	16,084
分部負債	4,574,094	1,229	19,410	35,087	4,629,820

就於2022年12月31日的可呈報分部提供予執行董事的分部資產及負債如下：

	物業開發 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	11,607,873	264,124	252,525	12,927	12,137,449
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資	43,671	-	-	-	43,671
添置非流動資產(金融資產及 遞延所得稅資產除外)	2,448	-	26,055	70	28,573
分部負債	4,472,569	21,021	19,145	34,416	4,547,151

截至2023年及2022年6月30日止六個月，概無單一外部客戶的交易產生的收益佔本集團總收益的10%或以上。

本報表與去年年度財務報表相比，釐定分部之基準或計量分部損益之基準並無差異。

(i) 分部資產

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

本集團的遞延所得稅資產不被歸類為分部資產，而是統一管理。

分部資產與總資產對賬如下：

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

(ii) 分部負債

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

本集團的即期及遞延所得稅負債及借款不被歸類為分部負債，而是統一管理。

分部負債與總負債對賬如下：

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

3. 按性質劃分的開支

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

	截至6月30日止六個月	
	2023年 未經審核 人民幣千元	2022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	341,524	276,942
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	224,431	194,271
僱員福利開支(包括董事酬金)	42,927	55,036
僱員福利支出—包括董事酬金	49,481	61,663
減：在建物業資本化	(6,554)	(6,627)
佣金費用	14,082	17,208
酒店營運開支	16,381	15,014
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷	14,464	14,654
廣告成本	10,212	7,962
招待開支	3,738	6,735
稅項及其他徵稅	5,566	4,698
專業諮詢費	1,232	5,884
辦公室及差旅開支	2,159	2,934
核數師酬金	900	900
其他	13,220	15,154
總計	<u>690,836</u>	<u>617,392</u>

4. 其他虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 未經審核 人民幣千元	2022年 未經審核 人民幣千元
按公允價值列入損益的金融資產利息	11	49
出售投資物業以及物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(16,053)	8,710
投資物業的公允價值虧損	(3,977)	(3,669)
使用權資產的減值虧損淨額	(8,584)	—
終止租賃的收益	627	—
匯兌收益/(虧損)淨額	386	(9,530)
	<u>(27,590)</u>	<u>(4,440)</u>

5. 融資成本淨額

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

6. 所得稅開支

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

(a) 中國企業所得稅

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

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

(b) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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

(c) 海外所得稅

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

(d) 香港利得稅

集團公司截至2023年6月30日止六個月在香港並無應課稅溢利(截至2022年6月30日止六個月：無)，故並無於該中期簡明合併財務資料就香港利得稅計提撥備。

7. 每股虧損

每股虧損乃按本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 未經審核	2022年 未經審核
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(377,280)	(185,787)
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,646,173</u>	<u>1,646,173</u>
每股虧損—基本(每股人民幣元)	<u>(0.23)</u>	<u>(0.11)</u>
每股虧損—攤薄(每股人民幣元)	<u>(0.23)</u>	<u>(0.11)</u>

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。

8. 股息

本公司董事會已決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

9. 貿易及其他應收款項以及預付款項

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

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2023年6月30日，賬面淨值為人民幣1,882,000元(2022年12月31日：人民幣1,600,000元)的貿易應收款項被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品。

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

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

基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

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

貿易應收款項主要來自租金收入、提供建築服務、酒店營運及物業管理服務。

本集團採用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所述的預期信貸虧損。於2023年6月30日，已就貿易應收款項總額計提撥備人民幣471,000元(2022年12月31日：人民幣426,000元)。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

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

10. 股本

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

11. 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2022年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	770,170	832,347
應付非控股權益款項	167,349	315,224
尚未支付的應付收購事項對價	22,440	35,195
應付按金	8,002	10,641
保理貿易應付款項	120,284	156,825
應計費用	40,172	47,928
應付薪金	8,054	12,125
其他應付稅項	217,579	188,207
其他應付款項	76,380	49,292
	1,430,430	1,647,784

(a) 基於確認日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

主席報告

致尊敬的股東：

本人謹代表景業名邦集團控股有限公司(「**景業名邦**」或「**本公司**」)及其附屬公司(與本公司統稱「**本集團**」)，向各位股東(「**股東**」)提呈本集團截至2023年6月30日止之半年業務回顧與展望。

業績回顧

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

國際形勢錯綜複雜，中國經濟內外承壓。隨著國內新冠疫情結束、經濟秩序歸位，在前期積壓需求釋放及政府穩經濟政策性力量支撐及低基數效應的共同作用下，國內經濟運行波動式恢復性增長，上半年國內生產總值增速整體良好。

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

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

本公司董事會已決議不宣派截至2023年6月30日止六個月期間的中期股息。

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

景業名邦在上半年以「一項一策」精準銷售政策及行銷策略；同時快速反覆運算行銷戰術及技術，深入梳理並研讀客戶需求，通過「線上新媒體傳播充分釋放項目價值、線下強化項目社群適住體驗定向拓客」的聯動鏈路，有效提升整體獲客及轉化能力。此外，堅持探索「內固外拓」的行銷模式，對內繼續貫徹「全員、全民、全面」的行銷方針，提升各項目作戰團隊的行銷效率；對外，則推動如雲南景業高黎貢小鎮、景業江山十里等針對性的住假、康養項目，通過行銷外拓市場，在西安、北京、廣州等一線城市舉行住假、康養項目的行銷活動，進一步打開市場，口碑與業績實現雙收。回顧期內，大力開拓大宗銷售以加大現金流入優化財務管理。

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

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

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

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

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

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

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

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

展望及預期

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

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

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

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

致謝

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

董事會主席
陳思銘

香港，2023年8月30日

管理層討論與分析

業務及財務回顧

整體表現

於回顧期間，本集團(包括其合營企業及聯營公司)的合約銷售總額約為人民幣905.1百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,262.0百萬元減少28.3%。相應合約建築面積約為93,000平方米，較截至2022年6月30日止六個月的約111,000平方米減少16.2%。

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

收益

我們的收益指來自中國的(i)物業開發及銷售；(ii)酒店營運；(iii)物業管理；及(iv)商業物業投資的合併收益。於回顧期內，本集團的收益為人民幣325.8百萬元(2022年上半年：人民幣308.2百萬元)，同比增加5.7%。

物業開發及銷售

我們專注於開發配套舒適便利生活環境的優質住宅物業。於回顧期間，本集團來自物業開發及銷售業務之收益為人民幣271.4百萬元，較2022年同期的人民幣259.9百萬元增加4.4%，佔本集團收益總額的83.3%。收益增加乃主要由於已交付物業的總建築面積增加所致。

下表載列截至2023年及2022年6月30日止六個月我們按地理區域劃分的物業開發及銷售收益明細。

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

附註：其他收益指來自物業開發及管理的服務收入。

酒店營運

除物業開發及銷售外，我們亦在我們的酒店營運業務下經營廣州卓思道酒店、卓思道溫泉度假酒店及卓思道悅舍。於回顧期間，本集團來自酒店營運之收益為人民幣35.6百萬元，較2022年同期的人民幣32.4百萬元增加9.9%。銷售業績上升的主要原因是後疫情時代被壓抑的旅遊需求有所恢復，從而帶動了度假酒店需求的復甦。

物業管理

我們亦從為住宅物業的購買者提供的物業管理服務中獲得收入。於回顧期間，本集團的物業管理服務收益達人民幣15.6百萬元，較2022年同期的人民幣12.7百萬元增加22.8%，乃主要由於在管物業的建築面積穩定增長所致。

商業物業投資

於回顧期間，本集團之商業物業投資收益保持穩定，為人民幣3.2百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指與本集團物業開發活動直接相關的出售物業成本，以及就其他業務產生的成本。於回顧期間，本集團的銷售成本為人民幣277.0百萬元，較2022年上半年的人民幣246.8百萬元增加12.2%。銷售成本增加與回顧期間交付物業增加的趨勢相符。

扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利及毛利率

於回顧期間，本集團扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利為人民幣48.8百萬元，較2022年同期的人民幣61.4百萬元減少20.5%。本集團扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率由2022年同期的19.9%下降至15.0%。

於回顧期間，本集團來自物業開發及銷售的扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率由2022年上半年的21.3%下降至17.3%。該下降乃主要由於中國房地產行業銷售趨勢疲軟，為加快銷售步伐，2023年上半年已確認平均售價降低所致。

根據按城市計算的扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率予以分析，按收益排名前三名的城市包括清遠、騰衝及肇慶，其實現的扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前平均毛利率為17.5%，且該三個城市的收益佔我們於回顧期間物業開發及銷售收益總額的90.0%。

已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額

於回顧期間，本集團按照當前售價及其他相關市況對物業項目可變現淨值進行重新計量，並計提已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額撥備人民幣341.5百萬元(2022年上半年：人民幣276.9百萬元)。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括佣金費用、廣告成本、僱員福利開支及其他雜項開支。於回顧期間，本集團的銷售及營銷開支為人民幣31.7百萬元，較2022年同期的人民幣37.8百萬元減少16.1%，佔合約銷售總額的3.5%（2022年上半年：佔合約銷售總額的3.0%）。該減少乃主要由於期內持續對營銷活動實施成本控制措施所致。

行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷、稅項及其他徵費以及其他雜項開支。於回顧期間，本集團的行政開支為人民幣40.5百萬元，較2022年上半年的人民幣55.9百萬元減少27.5%，佔合約銷售總額的4.5%（2022年上半年：佔合約銷售總額的4.4%）。該降幅同樣乃由於持續實施成本控制措施所致。

其他虧損淨額

於回顧期間，我們的其他虧損淨額主要包括出售投資物業以及物業、廠房及設備的虧損、使用權資產的減值虧損淨額及投資物業的公允價值虧損。本集團的其他虧損淨額由2022年上半年的人民幣4.4百萬元增加至2023年同期的人民幣27.6百萬元，乃主要由於出售投資物業錄得非經常性虧損人民幣16.1百萬元。使用權資產的減值虧損淨額亦同比增加人民幣8.6百萬元。

融資成本淨額

融資成本淨額主要包括借款及租賃的利息開支（扣除資本化利息開支）、外幣借款的匯兌虧損淨額以及銀行存款利息收入。本集團的融資成本淨額由2022年上半年的人民幣13.4百萬元略微減少至2023年同期的人民幣13.2百萬元，乃主要由於外幣借款的匯兌虧損淨額減少人民幣6.5百萬元所致。

採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/利潤

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

所得稅開支

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

期內虧損

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

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

流動資金、財務及資本資源

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

整體財務狀況

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

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

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

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

現金狀況及可用資金

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

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

於2023年6月30日，本集團未動用銀行授信額度約為人民幣255.5百萬元(2022年12月31日：人民幣255.5百萬元)。

借款

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

- (a) 於2023年1月12日，本公司發行本金總額為152,100,000美元票面利率為9.5厘於2024年1月11日到期的新優先票據，相當於2023年1月26日到期的現有優先票據悉數交換要約。新優先票據已於2023年1月13日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

上述優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。

- (b) 於2023年6月30日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

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

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

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

借款成本

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

或然負債

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

於2023年6月30日，未償還擔保為人民幣2,121.3百萬元(2022年12月31日：人民幣2,084.5百萬元)。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。

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

- (b) 於2023年6月30日，本集團為其一家合營企業的借款提供擔保，金額為人民幣358.0百萬元(2022年12月31日：人民幣361.9百萬元)，並就該擔保於財務報表中計提撥備人民幣7.7百萬元。
- (c) 於2023年6月30日，本集團為其一家聯營公司的其他應付款項提供擔保，金額為人民幣302.9百萬元(2022年12月31日：人民幣310.7百萬元)。於2023年6月30日，本集團於該聯營公司的投資分類為持作待售資產。

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

承擔

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

貨幣風險

本集團主要以人民幣(「人民幣」)開展業務。本集團於中國的附屬公司的貨幣資產及負債主要以人民幣計值，外匯風險不重大。非中國附屬公司的功能貨幣為港元(「港元」)。於2023年6月30日及2022年12月31日，非中國附屬公司的主要非港元資產及負債為以人民幣或美元(「美元」)計值的現金及現金等價物、受限制現金、其他應收款項及借款。港元兌人民幣或美元的匯率波動可影響本集團的經營業績。

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

未來作重大投資及購入資本資產的計劃

截至2023年6月30日，本集團並無重大投資及購入資本資產的計劃。

重大投資、重大收購及出售

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

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

回顧期間後事項

自2023年6月30日起至本公告日期期間，並無發生影響本集團的重大事項。

中期股息

董事會已決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息。

審閱賬目

本公司審核委員會已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的中期業績。

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

中期財務資料審閱報告摘要

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

結論

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

有關持續經營之重大不確定性

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

遵守企業管治守則

董事會及本公司管理層致力於維持良好的企業管治常規及程序。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。就董事所深知，本公司於截至2023年6月30日止六個月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2023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2023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。

刊登中期業績公告及中期報告

本公告於本公司網站(www.jygrandmark.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。本公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告將於2023年9月寄發予股東並刊載於上述網站。

承董事會命
景業名邦集團控股有限公司
主席
陳思銘

香港，2023年8月30日

於本公告日期，董事會包括執行董事陳思銘先生、劉華錫先生、Zheng Catherine Wei Hong女士、吳新平先生及韋妙嫦女士，獨立非執行董事馬清楠先生，BBS、CStJ、J.P.、梁翔先生及胡偉亮先生。