

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2025年12月31日止年度
全年業績公告**

景業名邦集團控股有限公司(「本公司」或「景業名邦」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度的合併全年業績，連同2024年的比較數字如下：

下列討論應與本公告財務資料一節所載本集團的合併財務資料(包括相關附註)一併閱讀。

合併全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	4	559,115	3,426,674
銷售成本		<u>(521,795)</u>	<u>(2,926,185)</u>
扣除已竣工待售物業及在建物業減值 虧損淨額前毛利		37,320	500,489
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額		<u>(163,710)</u>	<u>(154,516)</u>
扣除已竣工待售物業及在建物業減值 虧損淨額後(毛損)/毛利		(126,390)	345,973
銷售及營銷開支		(36,040)	(135,297)
行政開支		(71,701)	(96,270)
金融資產減值虧損淨額		(99,620)	(95,588)
其他收入	5	822	590
其他虧損淨額	6	<u>(28,238)</u>	<u>(42,991)</u>
經營虧損		<u>(361,167)</u>	<u>(23,583)</u>
財務收入	7	245	1,213
融資成本	7	<u>(134,332)</u>	<u>(32,948)</u>
融資成本淨額		(134,087)	(31,735)
分佔聯營公司(虧損)/利潤		<u>(14)</u>	<u>94</u>
		<u>(134,101)</u>	<u>(31,641)</u>
除所得稅前虧損	8	(495,268)	(55,224)
所得稅開支	9	<u>(31,492)</u>	<u>(77,351)</u>
年內虧損		<u>(526,760)</u>	<u>(132,575)</u>
以下人士應佔年內(虧損)/利潤：			
本公司擁有人		(408,897)	(344,100)
非控股權益		<u>(117,863)</u>	<u>211,525</u>
		<u>(526,760)</u>	<u>(132,575)</u>
每股虧損(以人民幣列示)			
—基本及攤薄	10	<u>(0.25)</u>	<u>(0.21)</u>

合併全面收益表(續)

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他全面收入／(開支)		
後續可重新分類至損益的項目：		
貨幣匯兌差額	<u>54,982</u>	<u>(38,358)</u>
年內其他全面收入／(開支)	<u>54,982</u>	<u>(38,358)</u>
年內全面開支總額	<u>(471,778)</u>	<u>(170,933)</u>
以下人士應佔年內全面(開支)／收入總額：		
本公司擁有人	(353,915)	(382,458)
非控股權益	<u>(117,863)</u>	<u>211,525</u>
	<u>(471,778)</u>	<u>(170,933)</u>

合併財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		169,314	216,419
使用權資產		75,523	84,612
投資物業		30,100	50,200
無形資產		786	1,964
於聯營公司之權益		585	739
於合營企業之權益		–	–
其他應收款項	14	5,437	11,306
遞延所得稅資產		260,323	230,467
		542,068	595,707
流動資產			
存貨		1,029	515
合約成本		62,950	64,633
在建物業	12	2,704,461	2,805,918
已竣工待售物業	13	1,839,734	2,178,066
貿易及其他應收款項以及預付款項	14	778,211	961,806
預付稅項		212,650	199,114
受限制現金		51,646	133,757
現金及現金等價物		20,671	21,175
		5,671,352	6,364,984
分類為待售的資產		–	6,049
		5,671,352	6,371,033
總資產		6,213,420	6,966,740
權益			
股本		14,746	14,746
其他儲備		1,233,639	1,171,954
累計虧損		(1,916,532)	(1,500,144)
本公司擁有人應佔權益		(668,147)	(313,444)
非控股權益		1,310,938	1,428,801
總權益		642,791	1,115,357

合併財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	15	37,058	580,000
租賃負債		56,734	63,704
遞延所得稅負債		336,265	294,883
		<u>430,057</u>	<u>938,587</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	1,137,779	1,448,333
銀行及其他借款	15	3,411,138	2,672,539
合約負債		197,671	419,514
租賃負債		11,407	9,677
即期所得稅負債		382,577	362,733
		<u>5,140,572</u>	<u>4,912,796</u>
總負債		<u>5,570,629</u>	<u>5,851,383</u>
總權益及負債		<u>6,213,420</u>	<u>6,966,740</u>
流動資產淨值		<u>530,780</u>	<u>1,458,237</u>
總資產減流動負債		<u>1,072,848</u>	<u>2,053,944</u>

附註

1. 一般資料

本公司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。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，其香港主要營業地點為香港九龍九龍灣啟祥道17號太豐匯11樓1101室。

本公司為投資控股公司。本公司及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。

合併財務報表以人民幣(「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)。

2. 編製基準

本集團合併財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則編製，符合聯交所證券上市規則的適用披露條文以及香港公司條例的披露規定。本集團採納的重大會計政策載列如下。

持續經營基準

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得年內虧損人民幣527百萬元。於2025年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣3,448百萬元，其中人民幣3,411百萬元為須於12個月內償還的銀行及其他借款，而本集團的現金及現金等價物為人民幣21百萬元及受限制現金僅為人民幣52百萬元。

於2025年12月31日，若干借款人民幣989百萬元及應付利息人民幣132百萬元(涉及本金總額為人民幣1,700百萬元的借款)逾期(「違約借款」)。由於該違約，本金金額為人民幣69百萬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1,769百萬元將須即時償還。該款項包括原合約償還日期為2026年12月31日之後的借款人民幣337百萬元(已於2025年12月31日重新分類為流動負債)。

於2025年12月31日後，本集團未能清償本金總額為人民幣1,490百萬元的若干借款(「後續違約借款」)。該等逾期款項亦構成上述違約借款的一部分。

於截至2025年12月31日止年度，由於中國內地房地產市場持續下行，本集團的物業開發及銷售業務持續未達預期。預售及銷售數量、金額及所回籠預售及銷售所得款項資金繼續減少，對本集團的流動資金造成了重大壓力。

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。

上述所有情況顯示存在多項不確定性，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) 就違約借款及後續違約借款而言，本集團一直積極與全部貸款人就違約借款重續及延期償還進行磋商。於違約借款中，本集團已成功延長本金額為人民幣131百萬元的貸款的還款期限。本公司董事相信，該等貸款人將不會行使其權利要求本集團即時償還借款，而本集團將適時與該等貸款人達成最終協議及獲取豁免；
- (ii) 本集團就違約借款與其他相關貸款人保持積極溝通。基於最新溝通，本公司董事有信心說服相關貸款人不行使其權利要求於預定合約還款日期前即時償還該等借款；
- (iii) 於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；
- (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回籠；
- (v) 於2025年12月31日，本集團的受限制現金為人民幣52百萬元，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，惟須獲得中國國土資源局審批。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，以為清償其現有融資義務以及為未來營運開支提供資金。

本公司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12月31日起計至少十二個月的期間。本公司董事認為，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12月31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，本公司董事認為，按持續經營基準編製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成功協商，以使相關貸款人不會行使其合約權利要求即時償還相關違約借款或交叉違約借款並向本集團授出相關豁免；
- (ii) 持續遵守銀行及其他借款的條款及條件以及(倘適用)於必要時就持續遵守有關借款條款及條件與貸款人進行磋商，以成功取得豁免或修訂有關條款及條件；
- (iii) 於必要時成功於其銀行及其他借款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予本集團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。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並持續經營，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該等合併財務報表中反映。

3. 應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

(a) 應用香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年度，本集團已應用以下香港財務報告準則會計準則修訂本，其合共涵蓋香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用的個別香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」），該等修訂本於2025年1月1日或之後開始之年度期間強制生效。

香港會計準則第21號及
香港財務報告準則第1號之修訂本

缺乏可互換性

於本年度應用上述香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之合併財務狀況及表現及／或本集團合併財務報表所載披露並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

本集團並無應用以下已頒佈但於2025年1月1日開始的財政年度尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及詮釋及其修訂本。

	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—金融工具的分類及計量	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之 修訂本—涉及依賴自然能源產生電力之合約	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
香港會計準則第21號之修訂本—換算為惡性通貨膨脹的 呈列貨幣	2027年1月1日
詮釋第5號財務報表的呈列之修訂本—借款人對包含按要求償 還條款之定期貸款之分類	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	待香港會計師公會 釐定

本公司董事預期，除下文所述者外，應用其他的香港財務報告準則會計準則及詮釋修訂本於可見未來將不會對合併財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號—財務報表中的呈列與披露

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號—財務報表的呈列，並引入新規定，以實現類似企業財務表現的可比性，並為使用者提供更多更具相關性及透明度的信息。儘管香港財務報告準則第18號將不會影響合併財務報表項目的確認或計量方式，但香港財務報告準則第18號就財務報表的呈列引入重大變動，著重於損益表中呈列的財務表現資料，這將影響本集團財務報表中呈列及披露財務表現的方式。

新訂會計準則引入以下主要新規定：

- 實體須於損益表中將所有收入及開支分類為五個類別，即經營、投資、融資、已終止經營業務及所得稅類別。實體亦須呈列新定義的經營溢利／(虧損)小計。實體的溢利／(虧損)淨額將維持不變。
- 管理層界定的業績計量(「**管理層界定的業績計量**」)須於財務報表中以單獨的附註形式披露。
- 就如何於財務報表中匯總資訊提供了更清晰的指引。

此外，所有實體按間接法呈列經營現金流量時，須以經營溢利／(虧損)小計作為現金流量表的起始點。

本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團合併全面收益表及合併現金流量表的結構以及管理層界定的業績計量所需額外披露的影響。本集團亦正評估對合併財務報表中資訊匯總方式的影響。基於初步評估，主要影響概述如下：

- 本集團將需要將若干收入及開支項目(例如，若干投資的利息收入及匯兌收益／(虧損))重新分類至新的類別，即投資及融資類別。
- 本集團於其業績公告及年報中披露了若干管理層界定的業績計量及經調整息稅折舊攤銷前盈利。根據香港財務報告準則第18號，將可能需要在合併財務報表附註中對管理層界定的業績計量進行額外披露。
- 合併現金流量表亦將受到影響，因為經營溢利／(虧損)小計將成為間接法的規定起始點。

4. 收益及分部資料

(a) 分部及主要業務描述

本公司執行董事(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。本集團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2025年及2024年12月31日止年度的可呈報分部提供予本公司執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業物業 投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年12月31日止年度					
於某一時點確認	478,358	-	-	-	478,358
隨時間確認	-	-	30,692	49,426	80,118
分部收益	478,358	-	30,692	49,426	558,476
其他來源收益：租金收入	-	4,658	-	-	4,658
分部間收益	-	(4,019)	-	-	(4,019)
來自外部客戶的收益	478,358	639	30,692	49,426	559,115
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損淨額前毛利/(毛損)	47,591	282	(18,166)	7,613	37,320
已竣工待售物業及在建物業 減值虧損淨額	(163,710)	-	-	-	(163,710)
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損淨額後毛利/(毛損)	(116,119)	282	(18,166)	7,613	(126,390)
銷售及營銷開支					(36,040)
行政開支					(71,701)
金融資產減值虧損淨額					(99,620)
其他收入					822
其他虧損淨額					(28,238)
融資成本淨額					(134,087)
聯營公司之分佔虧損	(14)	-	-	-	(14)
除所得稅前虧損					(495,268)
所得稅開支					(31,492)
年內虧損					(526,760)
確認為開支的折舊及攤銷	7,727	-	8,729	404	16,860
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(1,100)	-	-	(1,100)
分部資產	5,787,080	43,175	95,625	27,217	5,953,097
分部資產包括：					
於聯營公司之權益	585	-	-	-	585
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	3,437	-	20	231	3,688
分部負債	1,281,163	23,313	69,672	29,443	1,403,591

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業物業 投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度					
於某一時點確認	3,323,347	-	-	-	3,323,347
隨時間確認	-	-	58,938	45,816	104,754
分部收益	3,323,347	-	58,938	45,816	3,428,101
其他來源收益：租金收入	-	5,946	-	-	5,946
分部間收益	-	(3,481)	(329)	(3,563)	(7,373)
來自外部客戶的收益	3,323,347	2,465	58,609	42,253	3,426,674
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損淨額前毛利/(毛損)	501,598	560	(982)	(687)	500,489
已竣工待售物業及在建物業減值 虧損淨額	(154,516)	-	-	-	(154,516)
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損淨額後毛利/(毛損)	347,082	560	(982)	(687)	345,973
銷售及營銷開支					(135,297)
行政開支					(96,270)
金融資產減值虧損淨額					(95,588)
其他收入					590
其他虧損淨額					(42,991)
融資成本淨額					(31,735)
聯營公司之分佔溢利	94	-	-	-	94
除所得稅前虧損					(55,224)
所得稅開支					(77,351)
年內虧損					(132,575)
確認為開支的折舊及攤銷	8,763	-	12,664	216	21,643
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(12,249)	-	-	(12,249)
分部資產	6,571,329	60,558	81,039	23,347	6,736,273
分部資產包括：					
於聯營公司之權益	739	-	-	-	739
添置非流動資產(金融工具及 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

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合併全面收益表內的計算方式一致。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無來自單一外部客戶交易的收入佔本集團收入總額10%或以上。

(i) 分部資產

報告予本公司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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部資產	5,953,097	6,736,273
未分配：		
—遞延所得稅資產	<u>260,323</u>	<u>230,467</u>
總資產	<u>6,213,420</u>	<u>6,966,740</u>

(ii) 分部負債

報告予本公司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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部負債	1,403,591	1,941,228
未分配：		
—即期所得稅負債	382,577	362,733
—遞延所得稅負債	336,265	294,883
—短期借款及長期借款的即期部分	3,411,138	2,672,539
—長期借款	<u>37,058</u>	<u>580,000</u>
總負債	<u>5,570,629</u>	<u>5,851,383</u>

5. 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
沒收客戶按金	-	100
政府補助	21	319
賠償	801	171
	<u>822</u>	<u>590</u>

6. 其他虧損淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
與強制拍賣一棟樓宇有關的法律開支	-	(32,958)
匯兌(虧損)/收益淨額	(5,436)	3,365
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(27,341)	42,606
出售投資物業的收益/(虧損)	3,587	(43,681)
出售無形資產的虧損	-	(74)
出售附屬公司的收益	702	-
出售聯營公司的虧損	(52)	-
投資物業的公允價值虧損	(1,100)	(12,249)
提前終止租賃的收益	1,402	-
	<u>(28,238)</u>	<u>(42,991)</u>

7. 財務收入/融資成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
財務收入		
—銀行存款的利息收入	245	1,213
融資成本		
—銀行及其他借款利息開支	(236,307)	(258,783)
—租賃利息開支	(3,077)	(5,823)
—外幣借款的匯兌收益淨額	(3,219)	2,047
	<u>(242,603)</u>	<u>(262,559)</u>
減：資本化利息	108,271	229,611
	<u>(134,332)</u>	<u>(32,948)</u>
融資成本淨額	<u>(134,087)</u>	<u>(31,735)</u>

8. 除所得稅前虧損

本年度所得稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達至：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	648	1,260
— 非審計服務	—	140
員工成本(包括董事酬金)	54,736	84,169
物業、廠房及設備折舊開支	11,490	16,058
使用權資產折舊開支	4,192	4,933
無形資產攤銷開支	1,178	736
確認為開支的物業成本	449,123	2,800,650
短期租賃開支	201	—
	<u>201</u>	<u>—</u>

9. 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	1,211	2,545
— 土地增值稅	15,619	(14,681)
	<u>16,830</u>	<u>(12,136)</u>
遞延所得稅：		
— 企業所得稅	14,662	89,487
	<u>31,492</u>	<u>77,351</u>

10. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔本集團虧損除以截至2025年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數計算，並呈列如下：

	2025年	2024年
用於計算每股基本及攤薄虧損的本公司擁有人 應佔本集團虧損(人民幣千元)	<u>(408,897)</u>	<u>(344,100)</u>
用於計算每股基本及攤薄虧損的已發行普通股的 加權平均數(千股)	<u>1,646,173</u>	<u>1,646,173</u>
每股基本及攤薄虧損(以人民幣列示)	<u>(0.25)</u>	<u>(0.21)</u>

11. 股息

截至2025年12月31日止年度，概無建議派發股息(2024年：無)，且自2025年12月31日起直至本公告日期，亦無建議派付任何股息。

12. 在建物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預期落成的在建物業：		
– 土地使用權	2,052,554	2,077,156
– 土地承包權	154,513	155,963
– 建築成本	895,619	857,440
– 資本化利息	959,442	912,547
	<u>4,062,128</u>	<u>4,003,106</u>
減：在建物業減值撥備	<u>(1,357,667)</u>	<u>(1,197,188)</u>
	<u>2,704,461</u>	<u>2,805,918</u>

13. 已竣工待售物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
由本集團發展的已竣工待售物業：		
– 土地使用權	897,655	1,187,416
– 建築成本	1,270,919	1,575,931
– 資本化利息	274,914	229,496
	<u>2,443,488</u>	<u>2,992,843</u>
減：已竣工待售物業減值撥備	<u>(603,754)</u>	<u>(814,777)</u>
	<u>1,839,734</u>	<u>2,178,066</u>

14. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	42,842	40,878
— 關聯方	97	97
	<u>42,939</u>	<u>40,975</u>
其他應收款項		
— 第三方	325,638	447,730
— 非控股權益	344,606	323,579
— 關聯方	54,260	56,260
	<u>724,504</u>	<u>827,569</u>
預付款項		
— 收購土地使用權	202,561	202,561
— 其他	76,057	75,363
	<u>278,618</u>	<u>277,924</u>
貿易及其他應收款項及預付款項總額	1,046,061	1,146,468
減：減值撥備	(262,413)	(173,356)
貿易及其他應收款項及預付款項淨額	783,648	973,112
減：非即期部分	(5,437)	(11,306)
即期部分	778,211	961,806

於2025年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	23,914	19,502
一年以上	19,025	21,473
	<u>42,939</u>	<u>40,975</u>

15. 銀行及其他借款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行借款	1,934,734	1,885,880
優先票據	1,345,627	1,250,988
其他借款	167,835	115,671
	<u>3,448,196</u>	<u>3,252,539</u>
計入非流動銀行借款：		
—有抵押	1,799,121	1,851,392
—無抵押	34,150	52,000
減：非流動銀行借款的即期部分	<u>(1,796,213)</u>	<u>(1,323,392)</u>
	<u>37,058</u>	<u>580,000</u>
計入流動銀行及其他借款：		
—有抵押	192,886	34,488
—無抵押	1,422,039	1,314,659
加：非流動銀行借款的即期部分	<u>1,796,213</u>	<u>1,323,392</u>
	<u>3,411,138</u>	<u>2,672,539</u>
總借款	<u>3,448,196</u>	<u>3,252,539</u>

16. 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項	732,535	889,690
應付非控股權益及其關聯方款項	13,758	55,303
尚未支付的應付收購事項對價	22,440	22,440
應付按金	12,452	15,784
保理貿易應付款項	53,476	56,638
應計費用	20,611	34,379
應付薪金	13,266	13,608
其他應付稅項	134,682	90,041
其他應付款項	74,785	220,319
法律訴訟撥備	59,774	50,131
	<u>1,137,779</u>	<u>1,448,333</u>

於2025年12月31日，基於確認日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
90天以內	31,739	250,003
90天以上但於365天以內	143,501	210,757
365天以上	<u>557,295</u>	<u>428,930</u>
	<u>732,535</u>	<u>889,690</u>

主席報告

致各位股東：

本人謹代表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」，股份代號：02231)董事會，提呈本集團截至2025年12月31日止年度(「年內」或「本年度」)之主席報告，闡述本集團之經營回顧與未來展望。

年內回顧與經營概況

2025年，中國房地產市場持續處於轉型升級的關鍵階段。市場呈現結構性分化，核心城市展現出較強韌性，而部分非核心區域則持續面臨挑戰。在此複雜的行業環境下，本集團業務無可避免地受到波及。年內，本集團位於非核心城市的房地產開發業務面臨銷售去化與資金回籠的雙重壓力，酒店業務亦因行業競爭加劇及物業進入維修周期而面臨經營挑戰。整體而言，本集團於年內遭遇了顯著的經營壓力。

面對逆境，董事會及管理層堅守崗位，沉著應對，始終以保障所有持份者權益為核心。本集團嚴格遵循「穩經營、保交付、控風險、重協同」之指導方針，全力確保企業穩定運營，並在以下關鍵領域取得階段性進展：

1. 堅守交付底線，兌現客戶承諾：本集團將項目竣工交付置於首位，年內成功完成交付建築面積約91,967平方米，共計960套住宅單位，切實履行了對客戶的責任，有力維護了企業品牌信譽。
2. 創新營銷策略，加速資產週轉：本集團積極探索多元化銷售渠道與策略，致力於加快存量物業去化，以期改善經營性現金流狀況。
3. 積極管理債務，尋求長遠解決方案：本集團正持續、主動地與相關金融機構及債權人進行建設性磋商，積極推進借款展期及債務重組事宜，以期優化財務結構，化解流動性風險。
4. 推行精益管理，降本增效：本集團全面實施成本控制，壓縮非必要開支，並持續優化組織架構與項目管理流程，旨在提升整體運營效能。

未來展望與戰略重心

展望2026年，預期行業調整仍將持續。本集團視之為化解風險、修復根基、重塑未來的關鍵一年。我們將緊跟國家「穩中求進、以進促穩」的政策導向，以極大的決心和務實的舉措，聚焦以下核心工作，推動集團逐步重回穩健發展軌道：

1. 全力達成債務重組：此為當前首要任務。我們將加快與主要債權人及專業顧問的協商，致力於制定並落實一個公平、可行且能兼顧各方利益的解決方案，從根本上消除對本集團持續經營的重大不確定性。
2. 盤活存量資產，優化資產結構：本集團將審慎評估並通過資產處置、合作開發等多種方式，積極盤活存量資源，提升資產回報，以期改善本集團的資產負債狀況與財務健康度。
3. 持續強化管治與透明度：我們將進一步完善企業管治、內部控制及風險管理體系，確保合規經營，並以更透明、更及時的信息披露，致力於重建資本市場與所有持份者對本集團的長期信心。

致謝

最後，本人謹代表董事會，向在艱難時期依然給予我們信任與支持的各位本公司股東，致以最誠摯的感謝。同時，亦衷心感謝全體員工的辛勤付出與堅守，以及我們的客戶、業務夥伴、金融機構與各級政府部門一直以來的理解與協助。前路雖充滿挑戰，但本集團上下將團結一致，以堅韌的意志與務實的行動，全力克服當前困境，矢志為所有持份者創造與守護長期價值。

董事會主席
石禮謙

香港，2026年3月31日

管理層討論與分析

業務及財務回顧

整體表現

於2025年，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266百萬元，較2024年的人民幣470.5百萬元減少43.5%。相應合約建築面積(「**建築面積**」)約為59,000平方米(「**平方米**」)，較2024年的約51,000平方米增加15.7%。儘管合約建築面積較2024年全年增加15.7%，但平均售價大幅下跌，導致2025年的合約銷售總額大幅減少。

於2025年，本集團的已確認收益為人民幣559.1百萬元，較2024年的人民幣3,426.7百萬元同比大幅下降83.7%。經營虧損為人民幣361.2百萬元，而2024年的經營虧損為人民幣23.6百萬元。年內虧損為人民幣526.8百萬元，而2024年的年內虧損為人民幣132.6百萬元。

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2025年，本集團的收益為人民幣559.1百萬元(2024年：人民幣3,426.7百萬元)，同比下降83.7%。

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2025年，本集團來自物業開發及銷售業務之收益錄得減少85.6%，由2024年的人民幣3,323.3百萬元減少至2025年的人民幣478.4百萬元，佔本集團收益總額的85.5%。收益減少乃由於已交付總建築面積減少及已確認平均售價下降為每平方米人民幣5,162元(2024年：每平方米人民幣14,003元)。

下表載列截至2025年及2024年12月31日止年度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12月31日止年度				截至2024年12月31日止年度			
	估物業		已交付 總建築 面積	所確認 平均售價 人民幣/ 平方米	估物業		已交付 總建築 面積	所確認 平均售價 人民幣/ 平方米
	自物業 銷售所 確認收益	銷售 總收益的 百分比			自物業 銷售所 確認收益	銷售 總收益的 百分比		
人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	%	平方米	平方米	
廣州	157,703	33	13,502	11,680	1,438,953	43.3	100,987	14,249
肇慶	9,805	2	1,759	5,574	6,318	0.2	1,552	4,071
清遠	62,646	13	17,858	3,508	99,482	3.0	27,545	3,612
臨高	5,696	1.2	903	6,309	5,309	0.2	855	6,209
騰衝	11,484	2.4	1,186	9,687	60,527	1.8	5,300	11,420
株州	141,615	29.6	49,556	2,858	7,678	0.2	2,721	2,822
南京	85,816	18	7,203	11,913	1,702,965	51.2	98,225	17,337
其他收益(附註)	3,593	0.8	不適用	不適用	2,115	0.1	不適用	不適用
總計/整體	<u>478,358</u>	<u>100.0</u>	<u>91,967</u>	<u>5,162</u>	<u>3,323,347</u>	<u>100.0</u>	<u>237,185</u>	<u>14,003</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溫泉度假酒店及卓思道悅舍。於2025年，本集團來自酒店營運之收益為人民幣30.7百萬元，較2024年的人民幣58.6百萬元減少47.6%。該下降趨勢的主要原因是於2024年11月關閉卓思道酒店。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產生直接影響。

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2025年，本集團的物業管理服務收益達人民幣49.4百萬元，較2024年的人民幣42.3百萬元增長16.8%，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2025年，本集團之商業物業投資收益為人民幣0.64百萬元，較2024年的人民幣2.5百萬元同比減少74.4%，該降幅乃主要由於出售投資物業，導致所出租的出租物業減少。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指與本集團物業開發活動直接相關的出售物業成本，以及就其他業務產生的成本。於2025年，本集團的銷售成本為人民幣521.8百萬元，較2024年的人民幣2,926.2百萬元減少82.2%。銷售成本顯著減少與2025年交付物業減少的趨勢相符。

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2025年，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37.3百萬元，較2024年同期的人民幣500.5百萬元減少92.5%。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2024年同期的14.61%下降至6.67%。

於2025年，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年的15.1%下降至10.0%。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，2025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廣州、株州及南京，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9.7%，且該三個城市的收益佔我們於2025年物業開發及銷售收益總額的80.5%。

已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額

於2025年，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163.7百萬元(2024年：人民幣154.5百萬元)。

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。於年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣36百萬元，較2024年的人民幣135.3百萬元減少73.4%。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88百萬元所致，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同比減少58%，乃主要由於年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2025年，本集團的行政開支為人民幣71.7百萬元，較2024年的人民幣96.3百萬元減少25.5%。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2025年，我們的其他收益／虧損淨額主要包括出售投資物業以及物業、廠房及設備的虧損淨額、投資物業的公允價值虧損淨額及匯兌損益淨額。本集團的其他虧損淨額由2024年的人民幣43百萬元減少至2025年的人民幣28.2百萬元，乃主要由於拍賣樓宇有關的法律開支及出售投資物業以及物業、廠房及設備的收益對比增加人民幣10.1百萬元所致。

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)、外幣借款的匯兌收益淨額及銀行存款利息收入。本集團的融資成本淨額由2024年的人民幣31.7百萬元增加至2025年的人民幣134.1百萬元，乃主要由於部分項目停工導致借款利息不滿足資本化條件所致。

採用權益法核算之投資之分佔利潤／(虧損)

於2025年，本集團採用權益法核算之投資之分佔利潤／(虧損)由2024年的利潤人民幣0.1百萬元轉為2025年的虧損人民幣0.01百萬元。

所得稅開支

所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)。於2025年，企業所得稅開支為人民幣15.9百萬元(2024年：人民幣92.0百萬元)，主要由於未確認為遞延所得稅資產的虧損的影響所致。土地增值稅錄得稅項開支人民幣15.6百萬元(2024年：土地增值稅抵免人民幣14.7百萬元)。

年內虧損

由於上述原因，本集團於2025年錄得虧損淨額人民幣526.8百萬元，而2024年則錄得虧損人民幣132.6百萬元。本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣408.9百萬元，而2024年本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣344.1百萬元。

於2025年，每股基本及攤薄虧損為人民幣0.25元，而2024年的每股基本及攤薄虧損為人民幣0.21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12月31日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣72.3百萬元(2024年12月31日：人民幣154.9百萬元)，其中人民幣20.7百萬元(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51.6百萬元(2024年12月31日：人民幣133.8百萬元)為受限制現金。

於2025年12月31日，本集團將物業預售所得款項人民幣36.6百萬元(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12月31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12月31日，本集團的計息借款及優先票據總額為人民幣3,448.2百萬元(2024年12月31日：人民幣3,252.5百萬元)，其中人民幣37百萬元(2024年12月31日：人民幣580.0百萬元)及人民幣3,411.2百萬元(2024年12月31日：人民幣2,672.5百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

- (a) 於2025年12月31日，金額為人民幣989百萬元之若干借款及應付利息人民幣132百萬元(涉及本金總額為人民幣1,700百萬元的借款)逾期。由於該違約，本金金額為人民幣69百萬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1,769百萬元將即時償還。該款項包括原合約償還日期為2026年12月31日之後的借款人民幣337百萬元(已於2025年12月31日重新分類為流動負債)。
- (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未付的利息。
- (c) 於2025年12月31日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
人民幣	1,560,552	1,489,004
港元	542,017	512,547
美元	1,345,627	1,250,988
	<u>3,448,196</u>	<u>3,252,539</u>

- (d) 於2025年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣1,992百萬元(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 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
土地	10,547	11,090
物業、廠房及設備	121,920	129,800
在建物業	944,128	1,025,241
已竣工待售物業	990,623	1,199,241
受限制現金	57	144
	<u>2,067,275</u>	<u>2,365,516</u>

借款成本

於2025年，本集團借款成本總額為人民幣236.3百萬元，較2024年的人民幣258.8百萬元減少8.7%。年度加權平均實際利率為7.20% (2024年：7.94%)。

淨負債比率

於2025年12月31日，淨負債比率*為525.19% (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12月31日，未償還擔保為人民幣1,326.2百萬元(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12月31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349.3百萬元(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35.9百萬元(2024年12月31日：人民幣25.3百萬元)。

承擔

於2025年12月31日，本集團物業開發支出承擔為人民幣19.9百萬元(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12月31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12月31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

截至2025年12月31日止年度，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。

僱員及薪酬

於2025年12月31日，本集團擁有合共437名僱員(2024年：552名僱員)。截至2025年12月31日止年度，本集團確認員工成本為人民幣60.8百萬元(2024年：人民幣91.1百萬元)。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，以加強彼等對房地產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。

企業管治

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12月31日止年度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，全體董事已確認於截至2025年12月31日止年度均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2025年12月31日止年度，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)。

足夠公眾持股量

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。根據本公司可公開獲得的資料及就董事所知，於本公告日期，本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名成員組成，分別為胡偉亮先生、馬清楠先生及梁翔先生（均為獨立非執行董事）。審核委員會主席為胡偉亮先生，其具備合適的會計及相關的財務管理專業知識。審核委員會已省覽及審閱本集團截至2025年12月31日止年度的全年業績、本公司及本集團所採納的會計原則及常規，並已與管理層討論與內部控制及財務匯報有關的事宜。審核委員會認為截至2025年12月31日止年度的全年財務業績符合相關會計準則、規則和規例，並已妥為作出適當披露。審核委員會已協同本公司外聘核數師長青(香港)會計師事務所有限公司對截至2025年12月31日止年度的合併財務報表(包括本集團的會計政策)進行審閱。

長青(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

本公司核數師長青(香港)會計師事務所有限公司已就本公告所載本集團截至2025年12月31日止年度之合併全面收益表、合併財務狀況表及其相關附註之數字與本集團該年度的合併財務報表所載金額核對一致。本公司核數師就此執行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此長青(香港)會計師事務所有限公司並未對本公告發出任何核證。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師截至2025年12月31日止年度的核數師報告摘要：

不發表意見

我們對 貴集團之合併財務報表不發表意見。由於我們報告中「不發表意見的基礎」一節內所述多項不確定性間的潛在相互影響及其對合併財務報表可能產生的累計影響，我們無法就該等合併財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為合併財務報表已根據香港公司條例披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定性

我們謹請關注合併財務報表附註2，該附註顯示，截至2025年12月31日止年度， 貴集團錄得年內虧損人民幣527百萬元。於2025年12月31日， 貴集團的借款總額為人民幣3,448百萬元，其中 貴集團的即期借款為人民幣3,411百萬元，而其現金及現金等價物以及受限制現金僅分別為人民幣21百萬元及人民幣52百萬元。於2025年12月31日，若干借款人民幣989百萬元及應付利息人民幣132百萬元(涉及本金總額為人民幣1,700百萬元的借款)逾期(「**違約借款**」)。由於該違約，本金總額為人民幣69百萬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1,769百萬元將須即時償還。該款項包括原合約償還日期為2026年12月31日之後的借款人民幣337百萬元，且已於2025年12月31日重新分類為流動負債。

於2025年12月31日後， 貴集團未能清償本金總額為人民幣1,490百萬元的若干借款(「**後續違約借款**」)。該等逾期款項亦構成上述違約借款的一部分。

由於截至2025年12月31日止年度中國內地房地產市場放緩， 貴集團的物業開發及銷售業務的營運出現下滑。預售及銷售數量、金額及所回籠預售及銷售所得款項資金繼續減少，對 貴集團的流動資金造成了一定壓力。

貴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 貴集團可動用的營運資金產生不利影響。此外， 貴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。

該等事件及情況，連同合併財務報表附註2所載的其他事宜顯示存在多項不確定性，會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。

為減輕流動資金壓力、改善 貴集團財務狀況及補救逾期貸款還款， 貴公司董事一直在制定一系列計劃及措施，該等計劃及措施載於合併財務報表附註2。合併財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的結果，而有關結果受限於多項不確定性，包括：

- (i) 與 貴集團現有貸款人就違約或交叉違約的借款成功協商，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 貴集團授出相關豁免；
- (ii) 持續遵守銀行及其他借款的條款及條件以及(倘適用)於必要時就持續遵守有關借款條款及條件與貸款人進行磋商，以成功取得豁免或修訂有關條款及條件；
- (iii) 於必要時成功於其銀行及其他借款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。 貴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 貴集團及/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) 貴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予 貴集團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。

由於該等多項不確定性、該等不確定性的潛在相互影響以及其可能的累積影響，我們無法就持續經營編製基準是否適當發表意見。

倘 貴集團未能實現上述計劃及措施並持續經營，則將需要作出調整以將 貴集團資產的賬面值減記至其可收回金額，為可能產生的任何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合併財務報表中反映。

於2025年12月31日後的重大事項

於報告期間結束後，考慮到本集團就銀行及其他借款的重續及延期償還與貸款人持續協商，本集團仍未能清償若干銀行及其他借款，且違反了該等銀行及其他借款的若干財務契諾，而該等違約構成其他借款的違約及交叉違約。

本集團持有的酒店(於2025年12月31日的賬面值約為人民幣121,920,000元)自2025年1月15日起仍面臨法院強制拍賣(「強制拍賣」)。強制拍賣於截至2025年12月31日止年度內持續進行，直至該等合併財務報表獲批准日期並無重大進展。

考慮到強制拍賣的結果及拍賣價格產生的不確定性，截至該等合併財務報表獲批准日期，本公司董事無法估計失去酒店控制權及強制拍賣所產生的財務影響及結果。

股東週年大會

本公司將於2026年5月28日(星期四)舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。本公司將根據上市規則規定刊發股東週年大會通告並於2026年4月寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2026年5月26日(星期二)至2026年5月28日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記手續。為釐定符合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2026年5月22日(星期五)下午4時30分送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

刊登全年業績公告及年報

本公告分別刊載於本公司網站(www.jygrandmark.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司截至2025年12月31日止年度之年報將於2026年4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
石禮謙

香港，2026年3月31日

於本公告日期，董事會包括非執行董事石禮謙先生，*GBS*、*SBS*、*JP*；執行董事劉華錫先生、*Zheng Catherine Wei Hong*女士及余嘉鳳女士；及獨立非執行董事馬清楠先生，*BBS*、*CStJ*、*JP*、梁翔先生及胡偉亮先生。