



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

年報



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。

景業名邦集團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12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達約3.50百萬平方米。

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	董事及高級管理層履歷
25	董事會報告
47	企業管治報告
72	獨立核數師報告
75	合併全面收益表
76	合併財務狀況表
78	合併權益變動表
79	合併現金流量表
80	合併財務報表附註
177	五年財務摘要
179	詞彙

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(主席)
(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
(於2025年8月27日獲委任)

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

香港主要營業地點

香港九龍
九龍灣
啟祥道17號太豐匯
11樓1101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

長青(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師及公眾利益實體核數師
(於2025年11月28日獲委任)

公司秘書

衛靜心女士

授權代表

陳思銘先生(於2025年3月28日辭任)
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
創興銀行有限公司
東亞銀行有限公司
中國工商銀行廣東省分行

公司網站

www.jygrandmark.com

上市資料

股本證券

本公司普通股(股份代號：2231)於聯交所主板上市。

財務日誌

中期業績公告	2025年8月27日
全年業績公告	2026年3月31日
股東週年大會	2026年5月28日

暫停辦理股份過戶登記手續及其他重要日期

本公司將於下列期間暫停辦理香港股份過戶登記手續：

為釐定有權出席股東週年大會及於會上投票的股東資格

遞交股份過戶文件的最後期限	： 2026年5月22日(星期五)下午4時30分
暫停辦理香港股份過戶登記手續期間	： 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)

為符合出席股東週年大會及於會上投票的資格，所有已填妥的過戶表格連同股票，必須不遲於遞交股份過戶文件的有關最後期限前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。

股東週年大會

股東週年大會將於2026年5月28日(星期四)舉行。股東週年大會通告將載於本公司將連同本年報一併寄發予股東的通函內。股東週年大會通告及代表委任表格亦將於本公司網站(www.jygrandmark.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。

寄發公司通訊資料

本年報的中英文版本可於本公司網站(www.jygrandmark.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)內瀏覽。本公司將於本年報刊發當日，以電郵或郵遞方式(僅限於本公司並無股東的電郵地址或股東提供的電郵地址無法使用的情況下)向股東發出本年報網站版本的中英文版刊發通知。

除非股東特別要求，否則本公司不會向股東寄發本年報的印刷本。

主席報告



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。



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%。相應合約建築面積約為59,000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85.6%。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			
	佔物業銷售				佔物業銷售			
	自物業銷售 所確認收益 人民幣千元	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	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	157,703	33.0	13,502	11,680	1,438,953	43.3	100,987	14,249
肇慶	9,805	2.0	1,759	5,574	6,318	0.2	1,552	4,071
清遠	62,646	13.1	17,858	3,508	99,482	3.0	27,545	3,612
臨高	5,696	1.2	903	6,308	5,309	0.2	855	6,209
騰衝	11,484	2.4	1,186	9,683	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	17.9	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	478,358	100.0	91,967	5,162	3,323,347	100.0	237,185	14,003

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撥備淨額前毛利及毛利率

於2025年，本集團扣除已竣工待售物業及在建物業撥備淨額前毛利為人民幣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撥備淨額前毛利率由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撥備淨額前毛利率予以分析，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撥備淨額前平均毛利率為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撥備淨額

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撥備淨額撥備人民幣163.7百萬元(2024年：人民幣154.5百萬元)。

管理層討論與分析(續)

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43.0百萬元減少至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約為人民幣3,448.2百萬元(2024年12月31日：人民幣3,252.5百萬元)，其中約人民幣37百萬元(2024年12月31日：人民幣580.0百萬元)及約人民幣3,411.1百萬元(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，金額約為人民幣989百萬元之若干借款及應付利息約人民幣132百萬元(涉及本金總額約為人民幣1,700百萬元之借款)逾期。由於該違約，本金金額約為人民幣69百萬元之借款被視為交叉違約。倘貸款人要求，上述借款之本金總額約人民幣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日之後的借款約人民幣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約為174百萬美元票面利率為9.5厘於2026年1月6日到期的優先票據。新優先票據之發行包括於2025年1月9日到期的金額約為159百萬美元的優先票據之交換要約及應計未付之利息。
- (c) 於2025年12月31日，本集團之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
	3,448,196	3,252,539

管理層討論與分析(續)

- (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
	2,067,275	2,365,516

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525.2%(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。

於2026年4月14日，廣州意濃實業有限公司(本公司之間接全資附屬公司，以下簡稱「廣州意濃」)、廣州怡美物業管理有限公司(以下簡稱「廣州怡美」)與廣州卓都物業管理有限公司(以下簡稱「廣州卓都」)訂立股權轉讓協議，據此，廣州意濃同意出售，而廣州怡美同意收購廣州卓都100%股權，代價為人民幣650,000元(「廣州卓都出售事項」)。廣州卓都出售事項已於2026年4月14日交割。有關詳情請參閱本公司日期為2026年4月14日之公告。

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。

土地儲備

項目概覽

(於2025年12月31日)

10 個城市
土地儲備
總量約
3.50 百萬平方米

- 雲南省
- 湖南省
- 廣東省
- 海南省
- 江蘇省

- 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



截至2025年12月31日土地儲備

一、按城市分類統計的土地儲備

於2025年12月31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12月31日，本集團按應佔份額計算擁有約3.50百萬平方米的土地儲備。

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12月31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		在建		未來開發		合計
	項目階段數量	項目階段數量	項目階段數量	項目階段數量	未出售／ 出租的可銷售／ 出租建築面積 (平方米)	總建築面積 (包括不可 銷售／出租) (平方米)	作未來開發的 估計總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)					
廣東省													
從化	3	3				33,151	—	—				33,151	
中山	1	1				24,819	—	—				24,819	
清遠	6	1		3	2	101,585	217,973	804,275				1,123,833	
肇慶	2	1		1		57,397	159,081	—				216,478	
增城	2			2		17,925	87,476	—				105,401	
海南省													
陵水	5	5				286	—	—				286	
臨高	3	1		1	1	8,239	21,137	143,237				172,613	
雲南省													
騰冲	8	2		1	5	8,615	86,765	1,079,170				1,174,550	
江蘇省													
六合	1	1		—	—	9,122	—	—				9,122	
湖南省													
株洲	4	1		2	1	17,759	145,824	474,826				638,409	
合計	35	18		8	9	278,898	718,256	2,501,508				3,498,662	

土地儲備(續)

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	佔地面積 x 本集團權益 (附註1) (平方米)	已竣工 未出售/ 出租的 可銷售/ 出租建築 面積 x 本集團 權益 (平方米)	在建 總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租)x 本集團權益 (平方米)	未來開發 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)	是否獲取 國土證	竣工時間/ 預計 竣工時間
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	28,786	-	-	28,786	是	2018.10
3	景業瓏泉灣	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		24,819	-	-	24,819	是	-
10	景業雍景園一期	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英城 英州大道以西景業雍景園	住宅	67,812	89,089	-	-	89,089	是	2020.12

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	已竣工 未出售／ 出租的 可銷售／ 出租建築 面積 x 本集團權益 (附註1)				在建 總建築面積 (包括不可 作未來開發 的估計總建築 面積)x 本集團權益 (附註2)		合計預計 建築面積 (附註2) (平方米)	是否獲取 國土證	竣工時間／ 預計 竣工時間
						(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(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	4,532	—	—	4,532	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	4,083	—	113,842	117,925	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	17,759	—	—	17,759	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	8,239	—	—	8,239	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	景業養生穀三期(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	12,496	55,594	—	68,090	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 以東光裕路以北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		
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		

土地儲備(續)

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	佔地面積 x 本集團權益 (附註1) (平方米)	已竣工 未出售/ 出租的 可銷售/ 出租建築 面積x本集團 權益 (平方米)	在建 總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租)x 本集團權益 (平方米)	未來開發 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)	是否獲取 國土證	竣工時間/ 預計 竣工時間
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	景業壹方天地(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	57,397	-	-	57,397	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(續)

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	已竣工 未出售／ 出租的 可銷售／ 出租建築 面積 x 本集團權益 (附註1)				在建 總建築面積 (包括不可 作未來開發 的估計總建築 面積 x 本集團權益 (附註2)		合計預計 建築面積 (附註2) (平方米)	是否獲取 國土證	竣工時間／ 預計 竣工時間
						佔地面積 x 本集團權益 (平方米)	面積x本集團 權益 (平方米)	銷售／ 出租)x 本集團權益 (平方米)	面積x 本集團權益 (平方米)	本集團權益 (平方米)	本集團權益 (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	金科景業雍景園	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	7,939	30,857	—	38,796	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	9,986	56,619	—	66,605	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	9,122	—	—	9,122	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		
合計						2,057,709	278,898	718,256	2,501,508	3,498,662				

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。

董事及高級管理層履歷

董事

非執行董事

石禮謙先生，**GBS、SBS、JP**（別名：Abraham Razack），80歲，於2025年6月6日獲委任為本公司主席兼非執行董事。彼主要負責制定本集團發展戰略，確立整體業務、營運及管理方向和項目投資策略。彼於1969年5月及1970年3月分別取得悉尼大學文學學士學位及教育文憑。石先生亦於2022年6月取得香港城市大學法律博士學位。於2008年11月、2014年6月、2016年9月及2018年3月，彼分別成為嶺南大學、香港科技大學、香港大學及香港教育大學榮譽院士。石先生於1995年獲委任為太平紳士，以及於2007年及2013年分別獲香港特別行政區（「香港特別行政區」）政府頒授銀紫荊星章及金紫荊星章。石先生曾於2000年10月至2021年12月期間擔任香港特別行政區立法會議員，代表地產及建造界功能界別。自2017年1月至2022年12月31日，石先生為廉政公署貪污問題諮詢委員會委員。石先生目前為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港城市大學顧問委員會成員及香港都會大學諮議會成員。

石先生為友聯國際教育租賃控股有限公司（股份代號：1563）、莊士中國投資有限公司（股份代號：298）、莊士機構國際有限公司（股份代號：367）、四海國際集團有限公司（股份代號：120）、資本策略地產有限公司（股份代號：497）、周大福創建有限公司（股份代號：659）、光大永年有限公司（股份代號：3699）、遠東發展有限公司（股份代號：35）、昊天國際建設投資集團有限公司（股份代號：1341）、德祥地產集團有限公司（股份代號：199）、麗豐控股有限公司（股份代號：1125）、百利保控股有限公司（股份代號：617）及神話世界有限公司（股份代號：582）的獨立非執行董事，及高銀金融（集團）有限公司（清盤中及於2023年10月31日除牌，股份代號：530）的主席兼執行董事，所有該等公司均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。彼亦為鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託（股份代號：2778）的管理人）及富豪資產管理有限公司（富豪產業信託（股份代號：1881）的管理人）的獨立非執行董事，該等信託均於聯交所上市。

石先生曾為利福國際集團有限公司（股份代號：1212）（已於2022年12月20日私有化）、碧桂園控股有限公司（股份代號：2007）（已於2024年3月15日辭任）及華潤建材科技控股有限公司（股份代號：1313）（已於2025年10月24日辭任）的獨立非執行董事，該等公司均於香港上市。

執行董事

劉華錫先生，51歲，於2019年5月24日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為執行董事兼本公司副主席。劉先生於2019年5月加入本集團。彼主要負責管理本集團的投資中心、城市更新工作及本公司於香港的附屬公司。彼為薪酬委員會及提名委員會成員。

於加入本集團前，劉先生自1995年起於雅居樂集團控股有限公司(3383.HK)(「雅居樂集團」)就職。彼負責項目運營與開發、酒店業務、物業管理、人力行政管理、資本市場操作及廣東省雅居樂公益基金會(「雅居樂公益基金會」)管理。於2014年，彼辭任雅居樂集團控股有限公司副總裁及雅居樂公益基金會理事長。自2014年8月起至2019年4月，彼擔任中山市悅來投資控股有限公司(前稱中山市悅來房地產投資集團有限公司)副主席兼執行總裁。彼負責該公司的整體管理。C&L International Holdings Pty Ltd為劉先生持有30%股權的公司，該公司於2018年完成了澳大利亞墨爾本South Yarra Chapel Street 663-667的Royal Como房地產項目。彼於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾30年經驗。

劉先生於1995年7月畢業於中國河海大學，主修工業企業管理。彼於2016年獲搜狐及搜狐焦點網(www.focus.cn)評為中珠江樓市總評榜2015-2016年「年度影響力風雲人物」。

ZHENG Catherine Wei Hong女士(別名鄭紅，曾用名鄭衛紅)，58歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。鄭女士於2014年3月加入本集團，目前為本集團的總裁。彼主要負責管理本集團的營銷中心、本公司附屬公司的營運物業管理及酒店營運業務。

於加入本集團前，鄭女士於2001年至2010年期間就職於雅居樂地產置業有限公司，擔任總裁助理，並於2010年至2014年就職於廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司，擔任總經理。彼負責依據公司的整體發展計劃制定中長期的發展計劃及定期營運計劃、管理房地產項目、監督公司的營運目標及計劃的完成情況以及參與營銷活動。鄭女士於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾24年經驗。

鄭女士於2001年5月獲得澳大利亞西悉尼大學工商管理碩士學位(優等)。鄭女士於2013年5月獲廣東省女企業家協會頒發「廣東省優秀女企業家」稱號，並於2012年1月起至今擔任廣州市女企業家協會理事會副會長。彼亦曾擔任廣州市番禺區南村總商會理事會副會長(2016-2025)。

董事及高級管理層履歷(續)

余嘉鳳女士，52歲，於2025年6月30日獲委任為執行董事。彼於2022年9月加入本集團並為本集團的財務中心總經理。彼主要負責監督本集團的資金管理及財務管理：包括盈利預測及分析與稅務管理。彼為提名委員會成員。

於加入本集團前，余女士最初自1994至2001任職中國銀行中山分行，離職前為三鄉支行辦公室主任；其後於2001至2022在雅居樂集團歷任資金管理部負責人、地產集團財務中心負責人，離職前為華南區域財務負責人。

余女士於1994年7月畢業於中山大學孫文學院，修讀中文系中文秘書。彼通過網絡教育於2013年6月畢業於中國的電子科技大學，修讀財務管理。

獨立非執行董事

馬清楠先生，BBS, CStJ, J.P.，73歲，於2019年11月13日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷。馬先生為提名委員會主席，亦為審核委員會及薪酬委員會成員。

馬先生於1977年7月於赫魯大學獲得經濟學理學士榮譽學位。彼分別取得英格蘭及威爾士、香港、維多利亞(澳大利亞)以及新加坡的律師資格。彼亦為國際公證人、中國委託公證人及婚姻監禮人。馬先生從事律師執業超過42年。彼現為希仕廷律師行的顧問律師。

馬先生現為七洲集團公司、馬錦明有限公司、馬氏企業有限公司及馬錦明慈善基金的董事。彼亦為醫思健康(前稱香港醫思醫療集團有限公司)(2138.HK)的獨立非執行董事。馬先生曾於2013年至2022年擔任時計寶投資有限公司(2033.HK)的獨立非執行董事。

馬先生於2007年至2013年曾任香港國際公證人協會會長。馬先生於己亥年為保良局主席，現為保良局顧問局顧問(2020年至今)。彼自2003年至2017年為中華人民共和國湖南省政治協商會議委員會委員，並為中國農業大學擔任客座教授。

梁翔先生，60歲，於2019年11月13日獲委任為獨立非執行董事。彼負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷。梁先生為薪酬委員會主席，亦為審核委員會及提名委員會成員。

於加入本集團前，梁先生(i)自1994年至1995年，擔任Carr Indosuez Asia Group研究部建築業分析師、(ii)自1995年至1997年，擔任ING Baring Securities (Hong Kong) Limited的研究分析師、(iii)自1997年至2000年，擔任摩根士丹利添惠亞洲有限公司證券研究部分析師兼副總裁、(iv)自2000年至2001年，擔任Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited證券研究部董事。其後，彼加入摩根士丹利添惠亞洲有限公司，自2002年至2015年於摩根士丹利集團的公司工作。彼離職前曾擔任香港投資銀行部董事總經理職務。自2015年起至2019年，彼擔任順豐控股股份有限公司副總經理。梁先生於證券及投資業及高級管理方面擁有逾30年經驗。現時，彼為建業新生活有限公司(9983.HK)及龍湖集團控股有限公司(960.HK)的獨立非執行董事。

梁先生於1990年12月獲得加州大學伯克利分校計算機科學專業文學士學位。

胡偉亮先生，59歲，於2019年11月13日獲委任為獨立非執行董事。彼負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷。胡先生為審核委員會主席，亦為薪酬委員會及提名委員會成員。

於加入本集團前，胡先生(i)自1993年至1995年，擔任加拿大Marleau, Lemire Securities Inc.企業融資部的分析師，且其後為經理、(ii)自1995年至1996年，擔任所羅門兄弟香港有限公司的業務分析師、(iii)自1996年至1998年，擔任Schroders Asia Limited企業融資部助理經理、(iv)自1998年至1999年，擔任BNP Equities Hong Kong Limited股權資本市場部經理，其後為高級經理、(v)自1999年至2001年，擔任雙科融資有限公司及金滙融資有限公司的董事，其後自2001年至2002年，擔任SBI E2-Capital Limited (Softbank Investment及E2-Capital Group的合資企業)股權資本市場主管兼企業融資聯席主管、(vi)自2002年至2011年，為新華滙富金融控股有限公司(188.HK)(前稱滙富金融控股有限公司)僱員，於2006年至2010年的頭銜為執行董事兼行政總裁，並於2010年至2011年擔任戰略顧問、(vii)自2011年至2017年，擔任興業金融(香港)有限公司的行政總裁及(viii)自2017年至2019年，擔任羸集團控股有限公司(397.HK)(前稱權威金融集團有限公司)的執行董事兼行政總裁及(ix)自2019年至2022年，擔任寶新證券有限公司(前稱中國金洋證券有限公司)(中國金洋集團有限公司(1282.HK)的間接附屬公司)投資銀行部的董事總經理。現時，彼自2015年起為亞洲聯合基建控股有限公司(711.HK)及自2026年起為True Partner Capital Holding Limited (8657.HK)的獨立非執行董事。彼自2019年起為DSS, Inc. (DSS-NYSE-Amer)(前稱Document Security Systems, Inc.)，自2020年起為Alset Inc. (NASDAQ: AEI)(前稱Alset EHome International Inc.及HF Enterprises Inc. (NASDAQ: HFEN))和自2022年起為HWH International Inc. (NASDAQ: HWH)(前稱Alset Capital Acquisition Corp. Unit (NASDAQ: ACAXU))的獨立董事。彼亦為香港一東盟經濟合作基金會有限公司及香港玉山科技協會有限公司的董事。胡先生於金融業及高級管理方面擁有逾30年經驗。

董事及高級管理層履歷(續)

胡先生於1990年10月畢業於加拿大不列顛哥倫比亞省溫哥華西蒙弗雷澤大學，獲得工商管理學士學位，並於1993年6月獲得工商管理碩士學位。彼於1996年9月成為特許金融分析師學會指定的特許金融分析師。

胡先生亦曾為中國人民政治協商會議廣西壯族自治區委員會委員(2013年至2022年)。彼現為香港廣西總商會有限公司永遠會長。

高級管理層

衛靜心女士，58歲，為本集團的副總經理兼公司秘書。彼於2017年8月加入本集團。衛女士主要負責本集團的企業管治及公司事務。

於加入本集團前，衛女士於1996年至1999年任職於太元管理有限公司的多家集團公司。彼離開該集團時任職公司秘書。彼其後(i)於1999年至2005年擔任中遠國際控股有限公司(現稱為中遠海運國際(香港)有限公司)(517.HK)公司秘書及(ii)於2005年至2014年任職於雅居樂集團公司秘書。衛女士於2014年至2015年擔任森寶食品控股有限公司(現稱為樂遊科技控股有限公司)(聯交所除牌前：1089.HK)的執行董事兼財務董事。於2015年至2017年，彼擔任Pacific Century Group Holdings (HK) Limited(一家投資管理公司)的公司秘書。衛女士於高級管理及向私營及上市公司提供公司秘書服務方面擁有逾30年經驗。

衛女士於1997年12月通過遠程教學獲得英國倫敦大學金融經濟理學碩士學位，並於2002年11月獲得香港城市大學中國比較法法律碩士學位。彼於2002年6月獲准納為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會(現稱為香港公司治理公會)之資深會員。

董事會欣然提呈本集團截至2025年12月31日止年度的年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，而本集團的主要業務為在中國進行物業開發及銷售、酒店營運、物業管理及商業物業投資。本公司附屬公司的主要業務詳情載於本集團的合併財務報表附註40。截至2025年12月31日止年度，本集團的主要業務性質並無重大變動。

業務回顧

本集團截至2025年12月31日止年度的業務回顧及其未來發展載於本年報第4至7頁的主席報告及第8至13頁的管理層討論與分析內。

業績

本集團截至2025年12月31日止年度的業績載於本年報第75頁的合併全面收益表內。

股息

董事會議決不宣派截至2025年12月31日止年度之末期股息(2024年：無)。

股東週年大會

股東週年大會將於2026年5月28日(星期四)舉行。本公司將根據上市規則規定於2026年4月刊發股東週年大會通告並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東合資格出席股東週年大會並於會上投票，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)暫停辦理香港股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記。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，所有股份過戶表格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。

捐贈

截至2025年12月31日止年度，本集團的慈善及其他捐款約為人民幣30,000元(2024年：人民幣10,000元)。

董事會報告(續)

本公司儲備及可供分派儲備

本集團及本公司截至2025年12月31日止年度的儲備變動分別載於本年報第78頁的合併權益變動表及合併財務報表附註39。

於2025年12月31日，根據本公司組織章程細則及開曼群島法例，本公司可供分派予權益股東的儲備為零。

重大收購及出售

除於本年報「管理層討論與分析－重大投資、重大收購及出售」一節所披露者外，於截至2025年12月31日止年度及截至本年報日期，本集團概無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註17。

借款

本集團於2025年12月31日的借款詳情載於合併財務報表附註32。

股本

本公司截至2025年12月31日止年度的已發行股本變動詳情載於合併財務報表附註29。

優先購買權

細則及開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，致使本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

主要客戶及供應商

本集團的五大客戶的銷售額佔本集團年內總收益少於25%。截至2025年12月31日止年度，本集團五大供應商應佔總採購額佔本集團總採購額約29.59%，且本集團最大供應商應佔採購額佔本集團總採購額約10.15%。

就董事所深知，於截至2025年12月31日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知，擁有已發行股份數目(不包括庫存股份)逾5%)於上文所披露之本集團任何五大客戶及供應商中擁有任何權益。

與利益關係者的關係

本集團認為僱員、客戶及供應商對公司的可持續發展至關重要，並熱衷與利益關係者發展長期關係。本公司非常注重人力資本並致力營造令僱員可全面開發其潛能並協助彼等實現個人及專業發展的環境。本公司提供公平安全的工作場所，提倡員工多元化發展，並根據其成績及表現提供具競爭力的薪酬及福利以及職業發展機會。本集團亦持續努力為僱員提供完備的培訓及發展資源，令彼等能夠緊跟市場及行業的最新發展，同時改善其表現及其在職務上的自我實現。本公司了解與客戶維持良好關係的重要性。本集團亦致力於發展與供應商(為長期業務夥伴)的良好關係，以確保材料的穩定供應。本集團透過不斷與供應商及承包商進行積極有效的溝通加強與彼等的業務合作關係以確保質量及交付。

董事

截至2025年12月31日止年度及截至本年報日期的董事如下：

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(主席)(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

根據細則第83(3)條，董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或加入現有董事會。任何據此獲委任的董事任期僅至其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任。根據細則第84(2)條，在釐定須輪值退任的特定董事或董事人數時，根據細則第83(3)條委任之任何董事不得計算在內。

根據細則第84(1)條，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘其人數並非三的倍數，以最接近惟不少於三分之一的人數)將輪值退任，惟每名董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次並合資格膺選連任。

根據細則及上市規則附錄14所載的企業管治守則，石禮謙先生、劉華錫先生、ZHENG Catherine Wei Hong女士、余嘉鳳女士及胡偉亮先生將根據細則第83(3)條、第84(1)條及第84(2)條輪值退任，且符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

董事的服務合約及委任函

主席兼非執行董事已與本公司訂立服務合約，初始任期為自2025年6月5日起計三(3)年，可自動重續，該進一步任期自初始任期或後續重續任期(視情況而定)屆滿日期起計，直至及包括該屆滿日期後第三次股東週年大會(或如該大會延期，則為續會)當日為止。於獲得股東批准重選董事為本公司董事的前提下，根據上市規則、細則及與本公司的服務合約，初始任期屆滿時應自動續期，自初始任期或其後續任期(視情況而定)屆滿之日起直至該屆滿日期之後的第三屆股東週年大會(或倘股東大會延期，則指其續會)結束之日(包括該日)，當中任何一方均可通過向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止其協議。

各執行董事已與本公司訂立服務協議，初始任期(「**初始任期**」)為自上市日期或其後的委任日期起至第三次股東週年大會日期(包括該日)(或倘相關會議休會，則為其續會)止，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。於獲得股東批准重選董事為本公司董事的前提下，根據上市規則、細則及與本公司的服務協議，初始任期屆滿時應自動續期，自初始任期或其後續任期(視情況而定)屆滿之日起直至該屆滿日期之後的第三屆股東週年大會(或倘股東大會延期，則指其續會)結束之日(包括該日)，當中任何一方均可通過向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止其協議。

各獨立執行董事已與本公司訂立委任函，初始任期為自2025年12月5日起計三(3)年，可自動重續，該進一步任期自初始任期或後續重續任期(視情況而定)屆滿日期起計，直至及包括該屆滿日期後第三次股東週年大會(或如該大會延期，則為續會)當日為止。於獲得股東批准重選董事為本公司董事的前提下，根據上市規則、細則及與本公司的委任函，初始任期屆滿時應自動續期，自初始任期或其後續任期(視情況而定)屆滿之日起直至該屆滿日期之後的第三屆股東週年大會(或倘股東大會延期，則指其續會)結束之日(包括該日)，當中任何一方均可通過向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止其協議。

擬於應屆股東週年大會膺選連任的董事概無與本公司訂立不可於一年內由本公司終止而不作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

獨立非執行董事的獨立性

根據上市規則第3.13條，董事會認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事酬金及五名最高薪酬人士

截至2025年12月31日止年度，本集團董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註13及14。

截至2025年12月31日止年度，概無董事放棄其酬金或已同意放棄其酬金。

董事於競爭業務的權益

劉華錫先生現時於在中國中山經營物業開發及物業管理的實體(「中山業務」)擁有權益。

下文載列截至2025年12月31日止年度，劉華錫先生於中山業務(除中間控股公司外)的權益，就上市規則第8.10(2)條而言，中山業務可能會與本集團的業務競爭：

公司名稱	業務性質	權益
中山市悅來投資控股有限公司 (前稱中山市悅來房地產投資集團有限公司)(「中山悅來」)	投資控股	直接持有該公司的50%權益
中山市盈富達房地產開發有限公司	物業開發	透過中山悅來(其間接全資擁有該公司)間接持有權益
中山市悅盈物業管理有限公司	物業管理	透過中山悅來(其擁有該公司的15%權益)間接持有權益

除上文所披露者外，於2025年12月31日，據董事及本公司最高行政人員所知，控股股東或董事概無從事直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務(本集團的業務除外)或於其中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

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港元的若干定期貸款融資(「融資」)訂立一項融資協議(「融資協議」)，自融資協議日期起計為期36個月，並須受融資協議條款及條件的規限。

根據融資協議，倘(a)陳思銘先生(「陳先生」)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)貸款人將沒有義務提供資金作使用，且(iii)融資將立即自動撤銷及所有未償還融資連同應計利息與財務文件下之所有應計或未償還的其他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港元構成下文獨立核數師報告所述於2025年12月31日的違約借款的一部分。

遵守不競爭承諾

不競爭契據

本公司各控股股東(即思銘有限公司及陳思銘先生，統稱「契諾人」)已於2019年11月13日訂立不競爭契據，據此，各契諾人已以本公司為受益人作出不可撤回的不競爭承諾，即各契諾人已(其中包括)不可撤回地向本公司承諾及契諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，各契諾人應直接或間接並促使其緊密聯繫人及彼等或其緊密聯繫人控制的實體或公司(本集團除外)：

- (a) 不直接或間接以任何形式或方式參與、於當中擁有權益或以其他方式涉足與本集團經營的業務(包括在中國(包括但不限於廣東、海南、雲南及湖南省)進行物業開發及銷售、酒店營運、物業管理及商業物業投資)直接或間接競爭之業務，及不時與本集團任何成員公司或本集團整體競爭或可能構成競爭且以任何形式或方式進行的任何業務(為免生疑問，不包括契諾人不時作為私人居住及／或投資用途而買賣的物業)(「受限制業務」)；
- (b) 不直接或間接尋求、干預或設法誘使任何人士、商號、公司或機構(就其所知不時或於緊接招股章程日期前過往兩年任何時間為本集團客戶、供應商、分銷商、董事、顧問或僱員)離開本集團；
- (c) 於任何時間不會僱用管有或可能管有與本集團任何業務有關的任何機密資料或商業秘密且身為本集團董事、經理、僱員或顧問的任何人士；及
- (d) 不直接或間接招攬或遊說已與本集團進行業務或正就任何受限制業務與本集團進行磋商的任何人士，或終止與本集團進行業務或減少該名人士與本集團進行業務的一般數量。

儘管有上文(a)至(d)項下的承諾，任何契諾人收購或持有任何從事任何受限制業務的公司所發行的股本證券中的權益，概不受該等承諾限制，惟彼等(個別或共同)各自不得直接或間接擁有該公司已發行股本總額5%以上或控制行使該公司5%以上投票權或控制該公司董事會的組成，且與此有關的上述公司之業務及資產分別佔相關公司的合併營業額及合併資產(如該公司最近期經審計合併賬目所示)少於5%。

遵守不競爭承諾(續)

不競爭契據(續)

就上文而言，「有關期間」指自上市日期起至以下日期(以較早發生者為準)止期間：

- (i) 就上市規則而言，契諾人及其緊密聯繫人(個別或作為整體)不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本的30%或以上或不再為本公司控股股東且無權控制董事會當日；及
- (ii) 股份不再在聯交所上市當日。

年度審閱

契諾人已確認，截至2025年12月31日止年度，其並無向本集團轉介或促使向本集團轉介有關受限制業務的任何投資或商機。

本公司已接獲各契諾人就彼等及彼等緊密聯繫人遵守不競爭契據的條款而作出的確認。

獨立非執行董事已審閱不競爭契據，並評估契諾人及彼等緊密聯繫人是否已遵守不競爭契據的條款，並信納各契諾人於截至2025年12月31日止年度已遵守其於不競爭契據下的承諾。

董事資料變動

於本公司2025年中期報告日期後及於本報告日期，須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的董事資料變動如下：

石禮謙先生於2025年10月24日退任華潤建材科技控股有限公司(股份代號：1313))的獨立非執行董事。

胡偉亮先生於2026年3月27日獲委任為True Partner Capital Holding Limited(股份代號：8657)的獨立非執行董事。

關連交易

截至2025年12月31日止年度，本集團並無訂立任何根據上市規則第14A.71條的規定須予披露的關連交易或持續關連交易。

關聯方交易

於日常業務過程中進行的關連方交易詳情載於本年報內本集團合併財務報表附註38。除合併財務報表附註38(b)第(i)項的完全獲豁免關連交易外，該等關聯方交易根據上市規則第十四A章並不構成關連交易或持續關連交易。本公司已根據上市規則第十四A章遵守適用披露規定。

董事及控股股東於交易、安排或合約的權益

除本年報內本集團合併財務報表附註38及本年報「董事於競爭業務的權益」以及「關連交易」各段所披露的該等交易外，(i)概無董事或與之有關連的實體於對本集團業務屬重大且於年末或截至2025年12月31日止年度任何時間仍然存續的任何交易、安排或合約(包括向本公司或其任何附屬公司提供服務的任何重大合約)中直接或間接擁有任何重大權益；及(ii)於年末或截至2025年12月31日止年度任何時間，本公司或其附屬公司之一與本公司或其任何附屬公司之控股股東間概無重大合約(包括向本公司或其任何附屬公司提供服務的任何重大合約)。

主要風險及不確定因素

本集團面臨的主要風險及不確定因素包括(其中包括)：

- (i) 本集團的業務受眾多政府法規所規限，且尤其對廣東省、海南省、江蘇省、雲南省及湖南省的物業限購政策(如有)及其他政策變動敏感；
- (ii) 本集團的業務及前景極大取決於中國經濟狀況及中國房地產市場(尤其是廣東省、海南省、江蘇省、雲南省及湖南省房地產市場)的表現；
- (iii) 本集團可能無法按商業上可接受的價格在適合本集團開發的有利位置收購土地，或根本無法收購土地；
- (iv) 倘本集團未能支付土地出讓金或未能根據土地使用權出讓合約的條款開發物業，本集團或會遭中國政府罰款或制裁；
- (v) 本集團不同期間的經營現金流入及業績或會有重大差異，且有關波動或會導致難以預測本集團的未來表現及股份的價格；及
- (vi) 本集團可能無法通過銀行貸款或其他安排，以商業合理的條款或根本無法為本集團的土地收購及未來物業開發獲得足夠的資金。

遵守法律法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。於本年報日期，除本年報所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有適用及有關中國房地產開發及管理業務的法律及法規，且本集團已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

於本年報日期，本公司的聯營公司並無涉及且董事會並不知悉任何不合規事件可能會對本公司於其中的權益價值產生重大不利影響。

購股權計劃

本公司於2019年11月13日批准並採納購股權計劃。

購股權計劃詳情

(a) 目的

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。

(b) 參與者資格及條件

董事會可全權根據其認為適合的有關條款，向本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、諮詢人或顧問、或本集團的任何主要股東、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴或服務提供商授出購股權，供其按下文第(c)段所計算的價格認購董事會可能根據購股權計劃的條款釐定的有關股份數目。任何參與者獲授任何購股權的資格將由董事會(或獨立非執行董事，視乎情況而定)不時根據參與者對本集團的發展及增長所作出或可能作出的貢獻來決定。董事獲悉，自2023年1月1日起，購股權僅可根據購股權計劃的條款獲授予現時的合資格參與者中屬經修訂上市規則第十七章所界定的合資格參與者。

(c) 股份價格

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉的股份認購價，將由董事會全權釐定並知會參與者，但不得低於下列各項中的最高者：(i)股份於購股權授出日期(須為營業日)於聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)股份於緊接購股權授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii)股份於購股權授出日期的面值，惟就計算認購價而言，倘本公司於聯交所上市日期不足五個交易日，則新發行價應作為上市前期間內任何營業日的收市價。

(d) 授出購股權及接納要約

授出購股權要約須於提出有關要約日期(包括當日)起計七日內接納。購股權承授人須於接納授出購股權要約時就每份購股權向本公司支付1.00港元。

購股權計劃(續)

購股權計劃詳情(續)

(e) 股份數目上限

- (i) 在下文第(ii)及(iii)分段的規限下，自採納日期起因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權而可予發行的股份數目上限(就此而言，不包括因行使根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款已授出但已失效的購股權而可予發行的股份)，合共不得超過於上市日期全部已發行股份的10%。因此，本公司根據購股權計劃可向參與者授出涉及最多達160,000,000股股份(或因不時拆細或合併該等160,000,000股股份所產生的有關股份數目)的購股權。行使根據購股權計劃將授出的所有購股權時，可發行最高股份數目佔(A) 2019年12月5日(即上市日期)已發行股份總數的10%，或(B)本年報日期已發行股份總數的約9.7%。
- (ii) 上文所述的10%上限可隨時經股東在股東大會上批准後更新，但因行使將根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的全部購股權而可予發行的股份總數，不得超過批准經更新上限當日已發行股份的10%。就計算經更新的10%上限而言，之前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃條款尚未行使、已註銷或已失效的購股權)不會計算在內。一份載有上市規則就此規定的資料的通函，必須寄發予股東。
- (iii) 本公司可於股東大會上尋求股東獨立批准授出超逾10%上限的購股權，惟超出10%上限的購股權僅可授予尋求該項批准前本公司特定的承授人。在此情況下，本公司須向其股東寄發通函，當中須載有有關承授人的一般資料，將予授出的有關購股權的數目及條款及向承授人授出購股權的目的及解釋購股權之條款如何達到有關目的以及上市規則規定的有關其他資料。
- (iv) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的所有尚未行使購股權而可能發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。倘根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出的購股權將導致超出上述30%上限，則不得授出有關購股權。

購股權計劃(續)

購股權計劃詳情(續)

(f) 各參與者的配額上限

截至授出日期止的任何12個月期間內，任何參與者因行使其根據購股權計劃獲授的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而獲發行及將獲發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。如額外授出超逾該1%限額的購股權，則須經股東於股東大會上另行批准，該承授人及其緊密聯繫人(若該承授人為關連人士，則其聯繫人)須於股東大會上放棄投票。在此情況下，本公司須向其股東寄發通函，當中載有承授人的身份、該承授人將獲授購股權(及之前已獲授購股權)的數目與有關條款及上市規則規定的所有其他資料。在此情況下，本公司須向其股東寄發通函，當中載有承授人的身份、該承授人將獲授購股權(及之前已獲授購股權)的數目與有關條款及上市規則規定的所有其他資料。將授予該承授人的購股權數目及條款(包括認購價)須於股東批准前釐定，而就計算認購價而言，就建議額外授出購股權而舉行董事會會議的日期將被視為授出日期。

(g) 向董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權

(i) 儘管如上文所述，但向董事、最高行政人員或主要股東(或彼等各自的任何聯繫人)授出任何購股權，必須獲獨立非執行董事(不包括身為購股權建議承授人的任何獨立非執行董事)批准。

(ii) 倘向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出任何購股權，將導致於截至授出日期(包括該日)的任何12個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向上述人士已授出及將予授出的所有購股權獲行使後已發行及將予發行的股份總數：

(a) 相當於合共超過已發行股份的0.1%；及

(b) 按股份於各授出日期的收市價計算的總值超過5百萬港元，

則進一步授出購股權須獲股東於本公司股東大會上以投票表決方式批准。本公司須向股東寄發通函，當中載有上市規則就此而言所規定的所有資料。本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士須放棄投票(惟任何關連人士擬投票反對建議授出購股權則除外)。向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權的條款如有任何變動，亦須經股東以上述方式批准。

購股權計劃(續)

購股權計劃詳情(續)

(h) 授出購股權的時間限制

- (i) 在本公司獲悉任何內幕消息(定義見證券及期貨條例)後，本公司不得提出授出購股權的要約，直至該內幕消息已根據上市規則以及證券及期貨條例規定公佈後的交易日(包括該日)為止。尤其於緊接下列日期中較早發生者前一個月開始期間，本集團不得授出購股權：

- (a) 批准本公司任何年度、半年度、季度或其他中期業績(不論上市規則有否規定)的董事會會議的日期(根據上市規則最先知會聯交所的有關日期)；及
- (b) 本公司根據上市規則的規定刊發其任何年度、半年度或季度或其他中期(不論上市規則有否規定)業績公佈的截止日期；

並截至業績公佈當日為止。

- (ii) 除上文(i)段所述限制外，於本公司財務業績公佈當日及：

- (a) 於緊接年度業績公佈日期前60日期間或(如屬較短期間)由有關財政年度年結日起至業績公佈日期止期間內；及
- (b) 於緊接季度業績及半年度業績公佈日期前30日期間或(如屬較短期間)由有關季度或半年度期間末起至業績公佈日期止期間內，不得向董事授出購股權。

(i) 行使購股權的時限

於董事會可能釐定且不得超過授出日期起計十年的期間內，在購股權計劃中有關提前終止的條文的規限下，購股權可隨時根據購股權計劃條款行使。任何購股權獲行使前概無購股權之最短持有期限，惟董事會釐定及授出相關購股權的要約規定除外。

(j) 表現目標

除董事會釐定及於授出相關購股權的要約內有所規定外，任何購股權可能獲行使前均毋須達成任何表現目標。

購股權計劃(續)

購股權計劃詳情(續)

(k) 股份等級

因行使購股權而予以配發的股份須受當時生效的細則所有條文所限，並將在所有方面與配發當日已發行繳足股款股份享有同等地位，因此持有人將有權享有於配發日期之後所派付的所有股息或作出的其他分派，惟倘記錄日期將於配發日期或之前，則先前所宣派或擬派或議決派付的任何股息或作出的其他分派除外，惟因任何購股權獲行使而配發的股份將不會附帶任何投票權，直至承授人的姓名獲正式記入本公司股東名冊作為有關股份的持有人為止。

(l) 權利屬承授人個人所有

購股權屬購股權承授人個人所有，不得轉讓或出讓。

(m) 因身故而終止受聘時的權利

倘承授人因身故(惟倘承授人於授出日期為僱員且於其身故前三年內並無出現下文第(n)項所述事項成為終止受聘的理由除外)，則承授人之法定遺產代理人可於該承授人身故當日起12個月期間內行使最多達該承授人享有權利的購股權(惟以可行使但尚未行使者為限)，惟倘於承授人身故前或緊隨其身故日期起計12個月有關期間內發生第(q)、(r)及(s)項所述任何事項，則其遺產代理人可分別於所載各段的不同有關期間內行使購股權。

(n) 因解僱而終止受聘時的權利

倘承授人於授出日期為本集團僱員，而因嚴重行為不當或破產或無力償債或與其債權人全面達成任何安排或和解，或因任何涉及其品格或誠信的任何刑事罪行而被定罪等任何一項或多項理由或(倘董事會釐定)基於僱主有權根據普通法或根據任何適用法例或根據承授人與本集團訂立的服務合約而終止聘用的任何其他理由，隨後不再為本集團的僱員，則承授人所持購股權(以尚未行使者為限)將於其不再受聘於本集團當日自動失效。

(o) 因其他原因終止受聘時的權利

倘承授人於授出日期為本集團僱員，而因身故或上文第(n)項所述一項或多項理由終止受聘以外的任何原因，隨後不再為本集團僱員，則購股權(以尚未行使者為限)將於有關終止受聘日期起計三個月屆滿時失效，而終止受聘日期須為承授人於本公司或本集團有關成員公司的最後一個實際工作日，不論有否支付薪金代替通知。

購股權計劃(續)

購股權計劃詳情(續)

(p) 股本變動的影響

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使期間因溢利或儲備資本化、供股、合併、拆細或削減本公司股本(為支付本集團任何成員公司所參與交易的代價而發行股份則除外)而出現任何變動，則尚未行使購股權所涉及的股份數目及／或認購價須作出相應調整(如有)，而本公司核數師或獨立財務顧問須向董事會以書面核實或確認(視情況而定)彼等認為該等調整屬公平合理，且符合上市規則相關條文或聯交所不時發出的任何指引或補充指引(倘就資本化發行而作出調整，則毋須提供有關核實)，惟任何變動須使承授人享有與其之前所享有於本公司已發行股本相同的比例，且所作任何調整不得致使股份以低於面值的價格發行。

(q) 全面要約的權利

倘向全體股東(或除要約人及／或要約人所控制的任何人士及／或連同要約人或與要約人一致行動的任何人士以外的所有有關持有人)提出全面要約(不論以接管要約或計劃安排或其他相似方式)，且該要約成為或宣佈為無條件，則承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)可於要約成為或宣佈為無條件當日起計一個月內隨時全面行使購股權(以尚未行使者為限)。

(r) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通告，召開股東大會以考慮及酌情批准有關本公司自動清盤的決議案，則本公司須於向本公司各股東寄發上述通告當日或其後儘快知會所有承授人，而各承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)最遲可於建議舉行本公司股東大會日期前兩個營業日以前的任何時間，隨時書面通知本公司行使其全部或任何購股權，行使時須附上通告涉及的股份總認購價全數股款匯款；屆時本公司將儘快且無論如何不得遲於緊接上文所述建議舉行股東大會日期前的營業日向承授人配發及發行入賬列為繳足的相關股份。

購股權計劃(續)

購股權計劃詳情(續)

(s) 訂立和解或安排時的權利

倘本公司與股東或與本公司債權人就根據公司法重組本公司或本公司與任何其他公司合併的計劃提呈和解或安排，則本公司須於向股東或其債權人發出大會通告以考慮該和解或安排的同日，向所有承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)發出有關通知，而購股權(以尚未行使者為限)可最遲於法院指示須予召開以考慮該和解或安排的股東大會日期(「暫停日」)前兩個營業日，透過向本公司發出書面通知，連同就所發通知所涉及股份的總認購價的全數股款匯款而全部或部分行使，而本公司在切實可行的情況下須儘快且無論如何不遲於緊接建議股東大會日期前的營業日下午三時正，向承授人配發及發行入賬列作繳足的有關股份。由暫停日起，所有承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)行使彼等各自購股權的權利將即時暫停。於該和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。董事會須盡最大努力促使因本段所述購股權獲行使而發行的股份，就該和解或安排而言，於有關生效日期成為本公司已發行股本的一部分，而該等股份在所有方面均須受該和解或安排規限。倘因任何原因，該和解或安排未獲法院批准(不論基於向法院提呈的條款或基於該法院可能批准的任何其他條款)，承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)行使彼等各自購股權的權利將由法院頒令日期起全面恢復，但僅以尚未行使者為限，且屆時將可予行使(惟受購股權計劃其他條款規限)，猶如本公司未曾提呈該和解或安排，而任何承授人不得因該建議而蒙受的任何損失或損害向本公司或其任何高級職員索償，惟任何有關損失或損害乃因本公司或其任何高級職員的行為、疏忽、欺詐或蓄意違規而導致者除外。

(t) 購股權失效

購股權將於以下期限(以最早者為準)自動失效：

- (i) 上文第(i)段所述期間屆滿時；
- (ii) 董事會以承授人違反第(i)段為由行使本公司權利註銷、撤回或終止購股權的日期；
- (iii) 上文第(m)、(o)、(q)、(r)或(s)段所述有關期間屆滿或有關事件發生時；
- (iv) 本公司開始清盤當日；

購股權計劃(續)

購股權計劃詳情(續)

(t) 購股權失效(續)

- (v) 承授人嚴重行為不當、破產或無力償債或與其債權人全面作出安排或和解，或承授人被判觸犯任何涉及其品格或誠信的刑事罪行當日；
- (vi) 倘承授人僅為本集團任何成員公司之主要股東，於承授人不再為本集團該成員公司之主要股東當日；或
- (vii) 在上文第(s)段所述和解或安排生效之規限下，有關和解或安排生效當日。

(u) 註銷已授出但尚未獲行使的購股權

任何註銷已授出但尚未獲行使的購股權可在董事會全權認為適當及以遵守有關註銷之所有適用法律規定方式下，按與有關承授人協定之有關條款予以生效。

(v) 購股權計劃的期限

購股權計劃將自採納日期(即2019年11月13日)起計十年內維持有效，並將於緊接第十個週年日(即2029年11月12日)前營業日之營業時間結束時屆滿，惟股東於股東大會上提前終止除外。

(w) 購股權計劃的變更

- (i) 購股權計劃可就任何方面以董事會決議案作出變更，惟與上市規則第17.03條所載事項相關且變更購股權承授人利益的購股權計劃條文在未獲股東於股東大會上事先批准的情況下，不可予以變更。
- (ii) 除該等根據購股權計劃現有條款自動生效的變更外，任何屬重大的對購股權計劃條款的變更或對已授出購股權的條款作出任何變更，或董事會有關購股權計劃變更的任何權力變動，必須獲股東於股東大會上批准。
- (iii) 購股權計劃或所授出購股權的任何條款的任何修訂必須遵守上市規則有關規定及其註釋以及聯交所不時頒佈的上市規則詮釋的補充指引。

(x) 終止購股權計劃

本公司可在股東大會上以決議案或以董事會決議案隨時終止購股權計劃的運作，而在此情況下將不會進一步授出購股權，惟於該終止前授出的購股權將繼續有效並可根據購股權計劃之條款予以行使。

授出的購股權詳情

自採納日期起概無根據購股權計劃授出購股權或同意授出購股權，因此於2025年12月31日並無尚未行使的購股權。

因此，截至2025年12月31日止年度，根據本公司所有計劃授出的購股權及獎勵所可能發行的股份數目，以截至2025年12月31日止年度已發行股份(不包括庫存股份)之加權平均數，結果為零。

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12月31日，據董事及本公司最高行政人員所知，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或被視為擁有的權益及／或淡倉)，或須記錄及／或已記錄於證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

董事及最高行政人員收購股份或債權證之權利

除購股權計劃外，於截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期，本公司或其任何附屬公司、控股公司或有關控股公司的任何附屬企業(定義見公司(董事報告)規例(香港法例第622D章))概無訂立任何安排，而該安排的目標或目標之一為致使董事可透過購買本公司或任何其他法人團體的股份或債權證以獲得利益。除本年報所披露者外，概無董事及本公司最高行政人員(包括彼等的配偶及未滿18歲的子女)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的證券中擁有任何權益或獲授予可認購該等證券的任何權利，或已行使任何有關權利。

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12月31日，下列人士或法團(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或已記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉如下：

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	1,195,140,000 ⁽²⁾	72.6%
IQ EQ (BVI) Limited	酌情信託受託人	1,195,140,000 ⁽²⁾	72.6%
思銘有限公司	實益擁有人	1,195,140,000 ⁽²⁾	72.6%
岑穎妍女士	配偶權益	1,195,140,000 ⁽³⁾	72.6%

董事會報告(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

附註：

- (1) 所有權益均為好倉。
- (2) 該等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以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。
- (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股份中擁有權益。
- (4) 根據於2025年12月31日已發行股份總數1,646,173,000股計算。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，據董事及本公司最高行政人員所知，概無人士或法團(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，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。

與股票掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於截至2025年12月31日止年度並無訂立或於2025年12月31日並無存有任何將會或可能會導致本公司發行股份或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份的任何協議的與股票掛鈎協議。

已發行股份及債權證

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。除所披露者外，截至2025年12月31日止年度，本公司概無發行股份、股本證券或債權證，亦概無銷售本公司庫存股份以換取現金。

稅項寬免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可享有任何稅項寬免及豁免。

管理合約

截至2025年12月31日止年度，概無訂立或存有涉及本集團全部或重大部分業務的管理及行政合約。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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)。

於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

退休福利計劃

本集團所參與退休福利計劃的詳情載於合併財務報表附註13。

董事及高級管理層

本公司董事及高級管理層的詳情載於本年報第20至24頁。

企業管治

本公司採納的主要企業管治慣例載於本年報「企業管治報告」一節。

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日止年度的經審核全年業績、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日止年度的經審核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。

僱員及薪酬政策

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強制性公積金、僱員補償保險、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。購股權計劃的詳情載於「董事會報告－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。

董事會報告(續)

釐定董事薪酬之標準

本公司在釐定各董事薪酬水平時，除計及薪酬委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事享有適當的福利計劃。

彌償保證及保險條文

細則規定，本公司不時的董事、董事總經理、替任董事、核數師、秘書及其他高級職員，以及不時就本公司任何事宜行事的受託人及其各自的遺囑執行人或遺產管理人因履行在其各自的職位或受託事務中的職責或應有職責而作出、同意或遺漏之任何作為所須或可能產生或承擔的所有訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，均應以本公司的資產補償並獲確保免就此受損。本公司已投購合適的董事及高級職員責任保險，為董事及本公司附屬公司董事提供上述彌償保證及適當保障。細則所載之獲准彌償保證條文(定義見公司條例(香港法例第622章)第469條)及董事責任保險於截至2025年12月31日止財政年度及於本年報日期屬有效。

報告期間後重大事項

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。

於2026年4月14日，廣州意濃實業有限公司(本公司之間接全資附屬公司，以下簡稱「**廣州意濃**」)、廣州怡美物業管理有限公司(以下簡稱「**廣州怡美**」)與廣州卓都物業管理有限公司(以下簡稱「**廣州卓都**」)訂立股權轉讓協議，據此，廣州意濃同意出售，而廣州怡美同意收購廣州卓都100%股權，代價為人民幣650,000元(「**廣州卓都出售事項**」)。廣州卓都出售事項已於2026年4月14日交割。有關詳情請參閱本公司日期為2026年4月14日之公告。

除上述者外，於2026年1月1日至本年報日期期間，概無發生任何對本集團構成影響的重大事件。

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。就本公司而言，前述公眾持股量水平指無論何時本公司的已發行股份總數至少須有25%由公眾人士持有。根據於2026年4月20日(即本年報刊發前的最後可行日期)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。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所辭任本公司核數師，自2024年7月15日起生效。德博會計師事務所有限公司獲委任為本公司核數師，自2024年7月15日起生效，而辭任自2025年11月28日起生效。長青(香港)會計師事務所有限公司獲委任為本公司核數師，自2025年11月28日起生效。

截至2025年12月31日止年度的合併財務報表已由長青(香港)會計師事務所有限公司審核，其將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格膺選連任。續聘核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

環境政策

本集團致力推行環境保護政策，以保護自然資源。本集團致力於透過減少耗電及耗水，以及鼓勵回收辦公用品和其他物料以盡力減低對環境的影響。本集團亦全力確保嚴格遵守相關司法權區的適用環境法律和法規。

於2025年12月31日，本集團自物業竣工後通過相關環保部門的檢查時，並無發現任何重大問題。截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期，本集團並無因未遵守中國環境法律法規而受到任何重大罰款或處罰。於本年報日期，本集團已就其在建項目的環境影響報告(如適用)取得所有必要批准。

請參閱本公司刊發的本集團環境、社會及管治報告。

健康與安全

本集團致力確保我們僱員的健康與安全，並提供安全有效的工作環境。本集團承諾全面遵守所有職業安全健康法例。本集團以僱員的健康及福祉為依歸。

於截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期，本集團並無遭遇任何重大安全事故，並無接獲人身或財產損失的重大申索，亦無因安全事故向僱員支付人身或財產損失的重大賠償。

董事會報告(續)

社會責任

本集團已根據中國及香港適用的法律法規與僱員訂立勞動合同。

本集團根據相關中國及香港法律法規為中國及香港的全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。

發展及培訓

本集團致力於僱員的專業和個人發展與成長，並認為發展及培訓是一個持續的過程。本集團為各級僱員提供並鼓勵彼等參與不同的內部及外部課程，以提升彼等與工作相關的技能。本集團為僱員獲得充分的學習、培訓及晉升提供公平機會。

與客戶及供應商的關係

本集團與客戶的關係穩固，並提供符合彼等所需及規定的產品。本集團透過與客戶持續互動，藉此瞭解市場需求及消費者需要，從而可積極回應以鞏固與客戶的關係。本集團亦與供應商維持緊密的關係。藉此促進高度合作發展及有助本集團提供符合客戶所要求及期望的優質解決方案。

建議徵詢專業稅務意見

倘股東對購買、持有、出售、買賣股份或行使有關股份權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢專業顧問。

代表董事會

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

本公司相信有效的企業管治架構是增進及保障股東及其他利益相關人士權益與提升股東價值的基本要素，因此致力達致與維持最適合本集團需要及利益的高企業管治水平。

因此，本公司已採納企業管治守則作為其自身的企業管治守則。其亦採納務實之企業管治原則，強調有質素的董事會、有效的風險管理及內部控制、嚴格的合規常規以及保持對所有利益相關者的透明度及問責度。

董事認為，本公司於截至2025年12月31日止年度整個期間一直遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

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12月31日止年度期間均已遵守標準守則。

可能掌握本公司內幕消息的本公司僱員亦已遵守證券交易的標準守則。於截至2025年12月31日止年度期間，本公司並無獲悉本公司僱員不遵守標準守則的事件。

董事會

董事會職責

根據細則，董事會負責並擁有一般權力領導及監督本公司的管理及表現，並制定與檢討本集團的整體政策及策略。

董事會亦負責履行企業管治職責，包括(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；及(ii)檢討本公司有否遵守上市規則附錄C1的規定及企業管治報告內的披露事項。一切重大決定均由董事會作出整體決定，包括(但不限於)財務報表、業務收購、主要交易及股息政策等會影響本公司財務業績、營運及股東的有關決定。各董事均知悉根據上市規則、企業管治守則以及適用法例及法規所訂明彼身為董事的受信責任及義務與職責，並已為本公司及其股東的裨益及最佳利益客觀行事。

董事會作出的決定乃經由執行董事通知高級管理層。執行董事及高級管理層團隊獲授予權力，負責本集團的日常管理、行政工作及營運。高級管理層團隊亦負責監督及執行本集團的業務計劃。董事會定期檢討高級管理層團隊的表現。

由董事會成立的委員會獲授予若干職能及職責。有關詳情請參閱下文「審核委員會」、「薪酬委員會」及「提名委員會」各段。

年內，作為其企業管治職能的一部分，董事會已履行企業管治職能，包括：(a)審閱本公司的企業管治政策及常規；(b)審閱及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(c)審閱及監督本公司遵守法律及監管規定的政策及常規；(d)審閱及監督僱員及董事適用的行為準則及合規手冊(如有)；及(e)審閱本公司遵守守則的情況及於企業管治報告內的披露。

董事會(續)

董事會的組成

於本年報日期，董事會由一名非執行董事、三名執行董事及三名獨立非執行董事組成，各董事的姓名載列於下文。各董事會成員均見多識廣、經驗豐富，且具備專業知識，能讓董事會高效及有效運作。

非執行董事

石禮謙先生(主席)

委任日期

2025年6月6日。石先生已於2025年6月3日取得上市規則第3.09D條所提述的法律意見，並確認彼了解其身為本公司董事的責任。

任期

少於一年

執行董事

陳思銘先生(主席)

劉華錫先生(副主席)

ZHENG Catherine Wei Hong女士(總裁)

吳新平先生

余嘉鳳女士

委任日期

2018年11月2日(於2025年3月28日辭任)

2019年5月24日

2018年11月2日

2018年11月2日(於2025年6月30日辭任)

2025年6月30日。余女士已於2025年6月25日取得上市規則第3.09D條所提述的法律意見，並確認彼了解其身為本公司董事的責任。

任期

不適用

6年

7年

不適用

少於一年

獨立非執行董事

馬清楠先生

梁翔先生

胡偉亮先生

2019年11月13日

2019年11月13日

2019年11月13日

6年

6年

6年

除本年報所披露者外，各董事之間並無任何財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

確保董事會取得獨立觀點機制

本公司於年內已制定機制以確保董事會可獲得獨立的觀點，董事會(或委派董事委員會)將就該等機制的實施情況及有效性作每年一次檢討。

1. 董事會及董事委員會組成

- (i) 董事會致力確保委任最少三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事(或上市規則不時規定的更高人數下限)。
- (ii) 除遵守上市規則對若干董事委員會組成的規定外，本公司將在切實可行範圍內委任獨立非執行董事加入其他董事委員會，以確保取得獨立觀點。

2. 獨立性評估

- (i) 提名委員會必須嚴格遵守本公司的提名政策及上市規則所載有關提名及委任獨立非執行董事的獨立性評估準則。
- (ii) 每名獨立非執行董事亦須在其個人資料有任何變更而可能對其獨立性造成重大影響時，在切實可行範圍內儘快通知本公司。
- (iii) 提名委員會獲授權按上市規則所載獨立性準則，每年評估所有獨立非執行董事之獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。

董事會(續)

董事會的組成(續)

確保董事會取得獨立觀點機制(續)

3. 酬金

獨立非執行董事並無獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬(例如購股權或贈授股份)，因為這類薪酬或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

4. 董事會決策

- (i) 非執行董事及獨立非執行董事(與其他董事一樣)有權就董事會會議上討論事項向管理層尋求進一步資料及文件。彼等亦可向本公司之公司秘書尋求協助，及如有需要，可尋求外部專業顧問的獨立意見，費用概由本公司承擔。
- (ii) 非執行董事及獨立非執行董事(與其他董事一樣)或彼之任何緊密聯繫人於任何合約或安排中擁有重大利益，則該董事不得就通過該合約或安排之任何董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。
- (iii) 董事會主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議，討論重大事項及任何疑慮。

於截至2025年12月31日止年度期間，本公司一直遵守上市規則的規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數至少三分之一)，且其中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

經考慮上市規則第3.13條所載有關評估獨立非執行董事獨立性的因素及各獨立非執行董事作出的年度確認後，董事會認為其全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事名單(按類別劃分)於本公司根據上市規則刊發的所有公司通訊內披露。董事名單(當中列明董事的角色及職能)亦可於本公司網站 www.jygrandmark.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱。

董事的委任年期

非執行董事

非執行董事已與本公司訂立委任函，初始任期(「初始任期」)自2025年6月5日起為期三(3)年，並將於初始任期屆滿時自動續期，自初始任期或其後續任期(視情況而定)屆滿之日開始起直至該屆滿日期之後的第三屆股東週年大會(或倘該大會延期，則為其續會)結束之日(包括該日)。於獲得股東批准重選董事為本公司董事的前提下，根據上市規則、細則及與本公司的委任函，初始任期屆滿時應自動續期，自初始任期或其後續任期(視情況而定)屆滿之日起直至該屆滿日期之後的第三屆股東週年大會(或倘該大會延期，則為其續會)結束之日(包括該日)，可由任何一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。

董事會(續)

董事的委任年期(續)

執行董事

各執行董事已訂立服務協議，初始任期為自上市日期起直至第三(3)次股東週年大會(倘該大會延期，則為其續會)日期(包括當日)止。有關委任可由相關董事或本公司其中一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。於獲得股東批准重選董事為本公司董事的前提下，根據上市規則、細則及與本公司的服務協議，初始任期屆滿時應自動續期，自初始任期或其後續任期(視情況而定)屆滿之日起直至該屆滿日期之後的第三屆股東週年大會(或倘該大會延期，則為其續會)結束之日(包括該日)，可由相關董事或本公司其中一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。

獨立非執行董事

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，初始任期自2025年12月5日起為期三(3)年，並將於初始任期屆滿時自動續期，自初始任期或其後續任期(視情況而定)屆滿之日開始起直至該屆滿日期之後的第三屆股東週年大會(或倘該大會延期，則為其續會)結束之日(包括該日)。於獲得股東批准重選董事為本公司董事的前提下，根據上市規則、細則及與本公司的委任函，初始任期屆滿時應自動續期，自初始任期或其後續任期(視情況而定)屆滿之日起直至該屆滿日期之後的第三屆股東週年大會(或倘該大會延期，則為其續會)結束之日(包括該日)，可由任何一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。

董事提名政策

提名、委任、重選及罷免程序

本公司細則載列董事的委任、重選及罷免程序與過程。每名董事均須遵守條文規定至少每三年輪值退任一次。就任何由董事會委任以填補臨時空缺或加入現有董事會的董事而言，其任期僅至其獲委任後的首次本公司股東週年大會，並可在該大會上膺選連任。

提名委員會已於2019年11月13日成立，至少每年一次檢討董事會的架構、規模及組成，以確保董事會內的專業知識、技能及經驗達致平衡，以符合本公司的要求。董事提名政策為，此委員會將物色合資格或適合出任董事的人士，並評估彼等的資歷、技能、過往經驗、品格及其他相關範疇(包括但不限於彼等的獨立性(倘為獨立非執行董事候選人))，以及就董事委任或重新委任或填補董事會臨時空缺或任何其他董事會建議變動以配合本公司的企業策略等事宜向董事會作出推薦建議。有關提名委員會的更多詳情，請參閱下文「提名委員會」一段。

董事會(續)

董事提名政策(續)

提名準則

提名委員會於提名董事時應考慮多項因素，包括但不限於以下各項：

- (i) 資格：候選人應具備與本公司及其附屬公司的營運及企業策略相關的技能、知識和經驗。
- (ii) 多元化：應根據候選人之長處及客觀標準做考慮，並適當參考載於本公司董事會成員多元化政策中的多元化範疇以及董事會組成在技能和經驗之間的平衡。
- (iii) 投入時間：候選人應能夠投入足夠時間出席董事會會議，並參加入職培訓及其他與董事會相關的活動。
- (iv) 個性：候選人必須滿足董事會及聯交所要求的其具備適當的個性、經驗及品格，並證明其具備足夠的才幹勝任本公司董事相關職務。
- (v) 獨立性：獲提名為獨立非執行董事之候選人必須符合上市規則第3.13條所載的獨立性標準。

以上準則僅供參考，並非詳盡無遺或具有決定性意義。於甄選董事會候選人時，董事會應考慮多元化董事會的裨益。

提名程序

倘提名委員會釐定需要增補或替換董事，則委員會可就物色及評估候選人採取其認為合適的有關措施。提名委員會可向董事會建議由本公司股東推薦或提名的候選人，作為董事會選任的被提名人。提出建議時，提名委員會可提交候選人的個人履歷供董事會考慮。董事會可委任候選人作為董事填補臨時空缺，或作為董事會新增成員，或於股東大會向股東推薦有關候選人參選或重選(如適用)。

有關提名委員會的更多詳情，請參閱下文「提名委員會」一段。

董事會會議常規及操守

董事均有機會透過於至少十四天前發出或將予發出董事會定期會議通告的方式將各項事宜納入董事會會議議程。董事會會議通告及議程由主席委派本公司的公司秘書編製。董事均獲提供充足且及時的資料讓彼等得以妥善履行職務。彼等獲允許在適當的情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

本公司鼓勵董事全力積極投入董事會事務，並提出意見及表達關注。董事獲提供充足資料，並有充分時間進行討論，以確保董事會作出的決定公平地反映董事會的共識。

董事會(續)

董事會會議常規及操守(續)

倘董事得悉其於與本公司訂立的合約或安排或擬訂立的合約或安排中以任何形式直接或間接擁有利益，其須於首次考慮是否訂立該合約或安排的董事會會議上申報其利益性質(倘董事知悉其當時存有利益)，或在任何其他情況下，於其得悉本身擁有利益後的首個董事會會議上申報其利益性質。根據細則，董事不得就批准其或其緊密聯繫人於當中擁有重大利益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票(或計入法定人數)。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄充分詳盡地記錄所考慮的事宜及所達致的決定，包括所提出的任何疑慮或所表達的反對意見，而會議記錄於各會議結束後的合理時間內發送予各董事以供彼等審閱、表達意見及記錄。有關會議記錄的最終定稿由本公司的公司秘書保存，並可在董事提出合理通知的情況下公開以供彼等查閱。

董事會及董事委員會會議

董事會每年至少召開四次會議或於需要時召開更多會議。董事可親身或透過電子通訊方式參加會議。下一年度的定期會議時間表將於最後一次董事會會議上提交予全體董事，以便彼等為會議作出安排。有關董事會定期會議，全體董事均獲至少十四天通知。就其他董事會及董事委員會會議而言，則給予合理通知。

公司秘書協助主席編製董事會定期會議的議程，並將董事會會議議程草稿分發予全體董事，以供彼等細讀及給予意見。董事亦獲邀於議程中加入彼等認為合適的任何事宜。董事會會議議程將於公司秘書於納入董事的所有意見(如有)後發佈。相關會議材料將於會議前至少提前三日向董事提供，以確保彼等擁有充足的時間審閱會議材料並為會議作好充分準備。

各董事可與高級管理層(包括公司秘書)聯繫，而彼等亦可尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。任何涉及主要股東或董事權益的事宜，應在舉行的實質董事會會議上審議及批准，或由指定的董事委員會負責實施及處理。擁有權益的董事均可參加會議，惟不予計入法定人數並須就相關事宜放棄投票。全體董事可要求公司秘書於相關方面(包括於任何事宜的跟進或提供支持)提供意見及服務，確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。

管理層將於每次董事會定期會議向董事提交相關報告以供審閱，並作為會議材料的一部分。向董事簡述後，管理層亦會回應董事作出的任何提問。董事會可在掌握有關資料的情況下評估呈交予彼等審批的財務及其他資料。董事亦有充足時間討論相關議題。

董事會及其委員會的會議紀錄將由公司秘書負責草擬及保存。所有會議記錄將會詳列會議中討論及考慮的事項，其中包括董事作出的任何提問及表達的觀點。公司秘書將於會議舉行後合理時間內派發會議記錄草稿供全體董事表達意見，會議紀錄的最終版本亦會送交全體董事存檔。

董事會(續)**董事會及董事委員會會議(續)**

年內，董事會共舉行八次會議。各董事出席董事會會議、董事委員會會議及股東大會的紀錄載列如下：

	於2025年出席／召開會議的次數				
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	股東週年大會
石禮謙先生(主席) (於2025年6月6日獲委任)	6/6	—	—	—	—
陳思銘先生(主席) (於2025年3月28日辭任)	1/1	—	—	—	—
劉華錫先生(副主席)	8/8	—	1/1	2/2	1/1
ZHENG Catherine Wei Hong女士(總裁)	8/8	—	—	—	1/1
吳新平先生(於2025年6月30日辭任)	2/3	—	—	—	1/1
余嘉鳳女士(於2025年6月30日獲委任)	5/5	—	—	—	—
馬清楠先生	7/8	3/4	1/1	2/2	1/1
梁翔先生	8/8	4/4	1/1	2/2	1/1
胡偉亮先生	8/8	4/4	1/1	1/2	1/1

全體非執行董事、執行董事及獨立非執行董事於年內已分配合理時間跟進及處理本公司的各項事務。全體董事將盡最大努力出席董事會及其委員會的任何會議。彼等亦將分配合理時間審閱材料及本公司不定時提供的其他文件。主席會於執行董事不在場的情況下與獨立非執行董事每年召開一次會議。

主席及總裁

陳思銘先生為董事會主席直至彼於2025年3月28日辭任。石禮謙先生自2025年6月6日獲委任後擔任董事會主席。陳思銘先生及石禮謙先生在各自任職期間均負責本集團的整體策略規劃及業務方針。在執行董事及公司秘書的支援下，主席批准董事會會議議程並出任會議主席，以確保及時討論所有主要及合適的事項，包括其他董事提呈的任何事宜。彼負責董事會有效運作，包括但不限於採取措施確保全體董事適當知悉於董事會會議上提出的事宜，並及時向全體董事提供準確、清晰、完整及可靠的資料，將股東的整體意見轉告董事會及發揚在董事會會議舉行期間進行公開及具建設性辯論的文化。

ZHENG Catherine Wei Hong女士為本公司總裁。彼負責執行策略規劃及本集團的整體管理。

董事委員會

審核委員會

審核委員會於2019年11月13日成立，其書面職權範圍符合上市規則第3.21條及適用企業管治守則。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、年報、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。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。截至2025年12月31日止年度，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。

於財政年度內，審核委員會舉行了四次會議，且執行董事、管理層及獨立核數師亦出席有關會議以提供必要資料。審核委員會已與本集團管理層審閱本集團所採納的會計原則及常規，並審閱風險管理、內部監控、內部審核及財務報告事宜(包括審閱本集團截至2025年12月31日止年度的經審核合併財務報表、更換核數師以及本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期財務報表)。

薪酬委員會

薪酬委員會於2019年11月13日成立，其書面職權範圍符合上市規則第3.25條及適用企業管治守則。薪酬委員會主要職責包括(但不限於)：(i)就本公司有關全體董事及高級管理層成員薪酬的政策及結構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提供推薦建議；(ii)就個別執行董事及高級管理層薪酬待遇向董事會提供推薦意見；(iii)就非執行董事的薪酬向董事會提供推薦意見；(iv)因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；及(v)審閱及／或批准與上市規則第十七章項下的股份計劃有關的事宜。薪酬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。截至2025年12月31日止年度，薪酬委員會由一名執行董事(即劉華錫先生)及三名獨立非執行董事(即梁翔先生(薪酬委員會主席)、馬清楠先生及胡偉亮先生)組成。

於財政年度內，薪酬委員會舉行了兩次會議。薪酬委員會已檢討及審議董事及高級管理人員的薪酬待遇、各執行董事的服務合約及各獨立非執行董事的續約委任函。薪酬委員會亦已評估執行董事的表現，並檢討本公司的董事及僱員薪酬政策。

年內概無須由薪酬委員會審閱及／或批准的與購股權計劃有關的重大事宜。

董事委員會(續)

提名委員會

提名委員會於2019年11月13日成立，其書面職權範圍(於2025年9月1日修訂)符合上市規則第3.27A條及適用企業管治守則。提名委員會主要職責包括(但不限於)：(i)擬定一系列對董事會人員的品質要求；(ii)擬定一系列供董事會批准候選人的提名程序；及(iii)至少每年審閱董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的企業策略而對董事會擬作出之變動提出建議。提名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。截至2025年12月31日止年度，提名委員會由兩名執行董事(即劉華錫先生及余嘉鳳女士)及三名獨立非執行董事(即馬清楠先生(提名委員會主席)、梁翔先生及胡偉亮先生)組成。

於財政年度內，提名委員會舉行了一次會議。提名委員會已審閱董事會架構、規模及多元性，考慮獨立非執行董事的獨立性並就委任石禮謙先生及余嘉鳳女士為董事及續聘退任董事(已於股東週年大會上獲股東批准)提供推薦建議。提名委員會亦已檢討本公司董事的提名政策，並建議在此進行相關披露。

提名委員會亦已評估各董事對董事會的投入時間及貢獻，以及董事有效履行其職責的能力，並考慮了其專業資格及工作經驗、於聯交所上市的發行人的現有董事職位、相關董事的其他重大外部投入時間，以及與董事個性、品格、獨立性及經驗相關的其他因素或情況。

多元化

本公司於2019年11月13日採納董事會成員多元化政策，當中載有董事會成員多元化的目標及措施。董事會成員多元化政策已刊載於本公司網站 www.jygrandmark.com。本公司深明董事會成員多元化對提高董事會效率及加強企業管治的重要性，並認為董事會成員多元化(包括性別多元化)是業務的重要資產。多元化的董事會將包括及利用本公司董事不同的技能、行業知識及專業經驗、文化與教育背景及其他資格，且並無種族、年齡或性別的歧視。董事會成員將擇優而錄，在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

本公司採納員工多元化政策，當中載有員工多元化的目標及措施。員工多元化政策已刊載於本公司網站 www.jygrandmark.com。本公司深明員工多元化對提高本集團效率及加強企業管治的重要性，並認為員工多元化(包括性別多元化)是業務的重要資產。多元化的員工將包括及利用本集團員工不同的技能、行業知識及專業經驗、文化與教育背景及其他資格，且並無種族、年齡或性別的歧視。員工將擇優而錄，在考慮人選時以客觀標準充分顧及員工多元化的裨益。

就落實性別多元化而言，董事會旨在包括至少一名女性董事及在員工中至少有40%為女性僱員。於本報告日期，(i)董事會有兩名女性董事及五名男性董事；(ii)高級管理層包括一名女性；及(iii)本公司全體員工中約有49%為男性，約51%為女性。本公司已實現性別多元化的目標。

董事委員會(續)

多元化(續)

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理、項目投資、財務管理及銀行業務、策略規劃及風險管理、法律及監管，以及相關行業知識及經驗。彼等獲得各類專業的學位，包括工商管理、經濟管理、法律、建築工程及計算機科學。於2025年12月31日，董事會有兩名女性董事及五名男性董事。董事會有三名具有不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。此外，董事年齡分佈範圍較廣，介乎51歲至80歲。考慮到本公司的現行業務模式及特定需求以及各董事的不同背景，董事會的組成符合董事會成員多元化政策。董事會技能表如下：

技能表	
整體管理	3名董事
項目投資	2名董事
財務管理及銀行業務	3名董事
策略規劃及風險管理	3名董事
法律及監管	2名董事
相關行業知識及經驗	3名董事

提名委員會負責確保董事會成員的多元化。提名委員會將不時檢討董事會成員多元化政策，以確保其持續有效，且本公司每年會在其企業管治報告中披露有關董事會成員多元化政策的落實情況。本公司認識到性別多元化的重要性，並根據其長處及不分性別招聘各級員工，以確保董事會及高級管理層均有具有潛力的男性及女性繼任人。董事會表現評估於回顧年度內尚未進行，該評估將於2029年初實施，以符合企業管治守則及上市規則之要求。

高級管理層的薪酬

應付本公司高級管理層(無兼任董事)的薪酬按等級如下圖列示：

	2025年
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	1

董事及僱員薪酬政策

本集團的董事及僱員薪酬政策旨在提供公平的市場薪酬水平，以挽留及激勵高質素的董事、高級管理人員及僱員，並吸引經驗豐富的優秀人才監督本集團的業務及發展。我們已參照業務或規模相當的公司至少每年審查彼等的薪酬。董事及僱員薪酬政策的詳情載於「董事會報告－僱員及薪酬政策」及「董事會報告－釐定董事薪酬之標準」各節。

董事進行財務申報的責任

董事確認彼等編製本集團截至2025年12月31日止年度合併財務報表的責任。

董事進行財務申報的責任(續)

董事會負責對年度及中期報告、內幕消息公告及按上市規則及其他監管要求規定的其他財務披露作出平衡、清晰而可理解的評估。

本公司高級管理層已在需要時向董事會提供該等解釋及資料，以便董事會對本公司財務資料及狀況作出知情評估，以提呈該等資料予董事會批准。

問責及審計

董事知悉彼等有責任編製本集團截至2025年12月31日止年度的合併財務報表所載的一切資料及陳述，使之真實公允地反映本公司於相關期間的事務狀況、業績及現金流量。董事認為本集團截至2025年12月31日止年度的合併財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計以及合理、知情及審慎的判斷所得的數額。本公司核數師就其對本集團合併財務報表的申報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

不發表意見

本公司獨立核數師長青(香港)會計師事務所有限公司就本集團合併財務報表出具了不發表意見，詳情載於本年報「獨立核數師報告」一節，而相關摘錄載列如下：

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定性

貴集團於截至2025年12月31日止年度產生淨虧損約人民幣(「人民幣」)527百萬元，及於該日，貴集團的銀行及其他借款總額約為人民幣3,448百萬元，其中貴集團的銀行及其他借款約人民幣3,411百萬元須於自報告期末起計十二個月內償還，而現金及現金等價物以及受限制現金合計為人民幣72百萬元。於2025年12月31日，因本金總額約人民幣1,700百萬元的借款而產生的若干借款賬面總值約人民幣989百萬元及應付利息約人民幣132百萬元逾期。由於該違約，本金金額約人民幣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約人民幣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日之後的借款約人民幣337百萬元(由於該違約及交叉違約，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約為人民幣1,490百萬元的若干借款。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，貴集團的物業開發及銷售業務持續未達預期。預售及銷售數量以及金額及所回籠預售及銷售所得款項資金持續不理想，對貴集團的流動資金造成了重大壓力。

不發表意見(續)

不發表意見的基礎(續)

有關持續經營的多項不確定性(續)

貴集團的業務受到中國內地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，貴集團已承擔該等項目的若干應付建築成本，該等項目受預售協議的法律約束，並預計於自報告期末起計十二個月內交付予客戶。

該等事件或情況，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，可能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、改善貴集團合併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。該等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貴集團合併財務報表中反映。

不發表意見(續)

董事對不發表意見的回覆

貴集團的業務受到中國內地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，貴集團已承擔該等項目的若干應付建築成本，該等項目受預售協議的法律約束，並預計於報告期末起計未來十二個月內交付予客戶。

上述所有事項或情況顯示存在多項不確定性，或會對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，貴公司董事已於評估貴集團是否將擁有足夠財務資源進行持續經營時審慎考慮貴集團的未來流動資金及財務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合併財務狀況，貴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，貴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，貴集團已成功延長本金總額約為人民幣131百萬元的貸款的還款期限。貴公司董事相信，該等貸款人將不會行使其權利要求貴集團即時償還借款，而貴集團將適時與該等貸款人達成最終協議及獲取豁免；
- (ii) 貴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，貴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，貴集團成功完成其於2025年1月9日到期的本金總額為159百萬美元(「美元」)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，並預計於近期作進一步交換；
- (iv) 貴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。貴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，貴集團的受限制現金約為人民幣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，惟須獲得相關中國政府部門審批。貴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協議銷售的相關物業按計劃竣工並交付予客戶，使得貴集團能夠解付受限制現金以履行其他融資義務；及
- (vi) 貴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。

貴公司董事已審閱管理層所編製的貴集團現金流量預測，有關預測涵蓋自2025年12月31日起計至少十二個月的期間。於編製貴集團的現金流量預測時，貴公司董事已考慮上述計劃及措施，及預期現金流量所依據之主要有關假設包括(但不限於)：(i)貴集團將繼續專注於其現有11個物業開發項目的開發及銷售；(ii)現有在建物業及已竣工待售物業之銷售將於初期逐年實現，隨著市況復甦，後期銷售表現將有所改善；(iii)建設成本、銷售及營銷開支以及行政開支控制於一定水平；及(iv)並無就違約借款及後續違約借款進行加速償還或強制執行，從而貴集團能夠逐步償還借款。

企業管治報告(續)

不發表意見(續)

董事對不發表意見的回覆(續)

貴公司董事認為，計及貴集團營運將產生的預期現金流量以及上述計劃及措施，貴集團於自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，貴公司董事認為，按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

儘管如此，貴集團能否實現其上述計劃及措施及上述主要相關假設的實際結果仍存在多項不確定性。貴集團能否持續經營將取決於貴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。

儘管貴集團正在根據上述計劃及措施緩解流動性壓力，貴公司董事認為，貴集團持續經營的能力取決於上述計劃及措施以及其他外部因素的實際結果，而該等因素超出貴集團控制範圍，包括國內經濟復甦的速度與政策環境。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。

資料披露

本公司按照上市規則及其他適用法律向公眾披露資料及根據相關法律法規定期刊發報告及公告。尤其是，本公司已根據證券及期貨條例就披露內幕消息建立健全框架。該框架載列及時處理及發佈內幕消息的程序及內部監控，以令所有持份者了解本公司的最新情況。董事會定期檢討該框架及其效用。

披露內幕消息

本集團知悉其根據香港法例第571章證券及期貨條例及上市規則所應履行的責任，整體原則是內幕消息必須在有所決定後於合理切實可行情況下儘快公佈。處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施如下：

- 本集團處理事務時會充分考慮上市規則項下的披露規定以及香港證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 本集團透過財務報告、公告、通函及公司網站等途徑向公眾廣泛及非獨家披露資料，以實施及披露其公平披露政策；
- 本集團已嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息；及
- 本集團已就外界查詢本集團事務訂立及執行回應程序，據此，只有執行董事及公司秘書獲授權與本集團外部人士溝通。

外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師就財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

本公司將邀請外聘核數師出席股東週年大會，以回答有關審計工作、核數師報告的編製及內容以及核數師的獨立性等問題。

截至2025年12月31日止年度，本公司前外聘核數師德博會計師事務所有限公司就非審計服務收取的費用約為人民幣0.14百萬元。非審計服務包括根據香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」就中期財務報表進行協定程序。

截至2025年12月31日止年度，本公司外聘核數師長青(香港)會計師事務所有限公司就審計服務收取的費用約為人民幣0.648百萬元。

公司秘書

本公司的公司秘書負責支援董事會，以確保董事會內訊息流通以及董事會的政策及程序得以遵循。本公司的公司秘書負責透過主席、副主席及／或總裁就企業管治事宜向董事會提供建議，亦應就董事就職及其專業發展提供協助。經向本公司的公司秘書衛靜心女士作出特定查詢後，彼確認符合上市規則規定的相關資歷、經驗及培訓要求。

董事及高級職員責任保險

本公司已為董事及高級管理層安排董事及高級職員責任保險。該保險為彼等因本集團營運而面對的任何法律行動所產生的相關成本、收費、開支及責任提供保障。

董事培訓

根據企業管治守則，董事應參與持續專業發展，以精進及更新知識及技能，從而確保彼等維持對董事會作出明智及恰當的貢獻。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓課程，有關費用由本公司承擔。

所有董事均已完成培訓要求，及2025年的培訓詳情載於下表。公司秘書保存董事參加培訓的妥善紀錄。

議題	上市規則及香港法 企業管治及環境、 風險管理及內部控					總時長
	董事會及董事職責	律合規	社會及管治	制	行業及業務更新	
董事						
非執行董事						
石禮謙先生，GBS、SBS、JP	2 0.5	27.5 6	4 5.5	1.5	6 2	55
執行董事						
劉華錫先生	0.5	0.5	0.5	0.5	1	3
ZHENG Catherine Wei Hong女士	0.5	0.5	0.5	0.5	1	3
余嘉鳳女士	0.5	0.5	0.5	0.5	1	3
獨立非執行董事						
馬清楠先生，BBS、CSIJ、JP	0.5	0.5	0.5	0.5	1	3
梁翔先生	0.5	0.5	0.5	0.5	1	3
胡偉亮先生	0.5	0.5	0.5	0.5	1	3

■：自學，包括閱讀材料

●：外部研討會／網絡研討會

股息政策

本公司已採納一項股息政策，據此，本公司擬根據公司法及其他適用法律法規向股東作出不少於本公司於任何特定財政年度可分派溢利30%的分派。分派股息須待董事會酌情批准及(倘必要)股東批准。董事日後或會於考慮本集團營運及盈利、資金需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需求、股東利益以及彼等屆時可能視為相關的其他因素後派付股息。宣派及派付以及股息金額將受本公司章程文件及公司法，包括(倘必要)股東批准的規限。未來宣派股息可能會或可能不會影響本公司的過往股息宣派，並將由董事全權酌情決定。

於任何特定年度未獲分派的任何可分派溢利將會保留及可用於其後年度的分派。倘溢利撥作股息分派，則該部分溢利將不能用於再投資本集團的業務營運。

由於回顧財政年度內未錄得可分派溢利，董事會建議不派發截至2025年12月31日止財政年度的末期股息。董事會作出的所有股息決策乃根據本公司的股息政策作出。

投資者溝通

本公司已自上市日期起就與股東及潛在投資者溝通及定期向股東提供通訊採納股東通訊政策。有關政策可於本公司網站 www.jygrandmark.com 查閱。該政策的目的是確保個人及機構股東以及(在適當情況下)更廣泛的投資群體，能夠及時獲提供有關本公司的完整、平等及易於理解的資料(包括其財務表現、戰略目標與規劃、重大發展、管治及風險概況)，從而使股東能以知情方式行使其權利，並加強股東、投資群體與本公司之間的溝通。

本公司認為，及時與股東及／或投資者溝通及具透明度的申報為良好企業管治的主要部分。本公司旨在透過多種通訊途徑與股東及／或投資者保持頻繁和及時的溝通，該等途徑包括但不限於股東大會、年度及中期報告和官方公告。股東大會是股東與董事會交換意見的平台，董事可於本公司股東週年大會上解答提問。股東將獲寄發年度及中期報告或獲知會有關報告的刊發。年度及中期報告均會在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.jygrandmark.com 刊發，而該等網站亦載有本集團業務及活動的一般資料以供公眾查閱。本公司將不時根據上市規則的規定刊發官方公告，以便股東及／或投資者了解本集團的最新發展。股東及投資者可直接前往本公司的香港主要營業地點(地址見本年報「公司資料」一節)，或發送電子郵件至本公司的公司秘書(電郵為 ir@jygrandmark.com.hk)作出查詢。

董事會已審查股東通訊政策的實施情況及有效性。考慮到股東可使用多種通訊渠道後，董事會對股東通訊政策於本年度內得以有效實施感到滿意。

股東權利

(a) 召開股東特別大會

根據本公司現行細則第58條，於送達要求當日持有不少於本公司附有權利可於股東大會投票的實繳股本的十分之一的一名或以上股東，可向董事會或公司秘書送達一份書面要求(「書面要求」)，要求董事會召開股東特別大會處理書面要求所載任何業務交易。該大會須於送達書面要求後兩個月內舉行。倘董事會於送達要求後21天內未能召開該大會，則提出要求者可以相同方式自行召開實體會議，而本公司須向提出要求者償付因董事會未能召開大會而致使提出要求者產生的一切合理開支。

根據上市規則，本公司股東大會須以投票方式表決。投票結果將於聯交所及本公司網站上刊載。

(b) 向董事會作出查詢及於股東大會上提呈議案

本公司亦歡迎股東及投資者直接致函本公司的香港主要營業地點(地址見本年報「公司資料」一節)或發送電子郵件至本公司的公司秘書(電郵為ir@jygrandmark.com.hk)向董事會作出任何查詢，以及於股東大會上提出建議或議案。就股東於股東大會上提呈議案以提名人選參選董事的程序，請參閱刊載於本公司網站 www.jygrandmark.com 的「股東提名人選參選本公司董事的程序」。

董事會亦鼓勵股東出席股東大會，直接向董事會提出查詢。

憲章文件

截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期，章程大綱及細則概無任何變動。章程大綱及細則的最新版本可於本公司網站 www.jygrandmark.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱。

企業文化

本集團旨在將企業文化深度融入戰略、運營與管理，以驅動長期價值創造。

一、文化與戰略連結

本集團以「為大眾客群構造品質優渥生活社區、與城市區域共建人居美好新生活」為願景，並以此為根基，塑造以「匠心精鰲」為精神、以「卓行、善思、有道」為核心的企業文化。

「卓行」驅動我們聚焦產品與服務，實現效率、品質與成本的平衡，確保長期運營目標。

「善思」促使我們主動創新，應對市場變化，支持業務持續增長。

企業文化(續)

一、 文化與戰略連結(續)

「有道」要求我們誠信擔當、專業敬業，為所有行動尋求最優解，這構成了我們合規經營與風險管理的基石。

此文化確保從組織到個人的行為，均與本集團成為「生態人文地產引領者」的長期戰略保持一致。

二、 文化的傳達與內化

為確保文化被理解與踐行，我們：

1. 領導宣導：高層在戰略溝通中持續闡釋文化內涵。
2. 制度融入：將核心價值觀寫入《員工行為守則》等制度。
3. 系統培訓：通過「匠心啟航」入職培訓、管理層工作坊及全員案例學習，深化認知。
4. 內外溝通：在內部平台傳播文化故事，並通過品牌活動向外界傳遞價值觀。

三、 文化的實施與資源支持

我們投入關鍵資源以落實文化：

1. 人才管理：將文化契合度作為招聘與晉升的重要依據。
2. 激勵機制：將「卓行、善思、有道」的行為指標納入績效考核，並與獎金、薪酬掛鉤。
3. 發展支持：為踐行文化的員工提供清晰的職業發展路徑和培訓資源。

四、 文化的評估與監控

我們通過以下方式衡量文化成效：

1. 年度調研：進行全員文化認同度與敬業度匿名調查，結果用於改進。
2. 業務結合：在項目審計、績效管理中檢視文化行為的落實情況。
3. 績效關聯：追蹤文化對關鍵指標的影響，包括客戶滿意度、產品質量、運營效率、創新貢獻及核心員工保留率。
4. 董事會監督：董事會定期審閱文化評估報告及相關績效分析，確保文化建設與戰略目標協同。

風險管理及內部監控

董事會對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該系統的有效性。本集團的風險管理及內部監控系統包括明確的組織架構、權職界定及劃分。董事會負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並監督管理層設立並維護合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設立並維護有效的風險管理和內部監控系統，及向董事會提供有關系統有效性的確認。該等風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理

1. 風險管理體系架構的搭建：

本集團已在以往年度在集團層面搭建了風險管理體系架構，明確風險管理流程，促進內部風險管理文化的提升，並根據本公司戰略逐年持續提升。本年度本公司在過往年度的工作基礎上，通過以下工作持續完善風險管理體系架構，指引集團風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

- ✓ **重申風險管理組織架構並持續宣貫：**本集團重申了風險管理組織架構，並進行風險管理職責劃分，明確管理層及各職能部門的風險管理責任和風險資訊匯報路線及頻率等。風險管理組織架構主要特點包括層級職責清晰、溝通機制明確。下表展示風險管理組織架構內各層級所擔當的角色：

角色	主要職責
董事會 (風險管理最高決策層)	■ 評估及確定風險的性質及接受程度以確保戰略目標的實現 ■ 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統 ■ 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施以及監控

風險管理及內部監控(續)

風險管理(續)

1. 風險管理體系架構的搭建：(續)

- ✓ 重申風險管理組織架構並持續宣貫：(續)

角色	主要職責
審核委員會 (風險管理最高決策層)	■ 審議及制定風險管理框架，識別、分析、評估及確定本集團面對的風險，以系統地整理、減輕以及監控風險以識別及處理本集團所面對包括但不限於戰略、財務、營運、法律及監管的風險 ■ 檢討及評估本集團風險管理框架(包括風險管理計劃、風險管理系統及與風險管理有關的內部審核功能)的成效 ■ 持續監督風險管理系統的工作範疇及其他保證提供者的工作 ■ 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響 ■ 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法
高級管理層 (風險管理工作領導小組)	■ 定期審議本集團風險管理相關的政策和制度 ■ 監督本集團的風險管理工作執行情況，定期審議風險管理工作考核結果匯報，以及風險管理評估報告等 ■ 為重大決策提供風險管理意見，審議風險管理執行層提出應對措施的建議 ■ 負責向審核委員會匯報及揭示重大風險資訊

風險管理及內部監控(續)

風險管理(續)

1. 風險管理體系架構的搭建：(續)

✓ 重申風險管理組織架構並持續宣貫：(續)

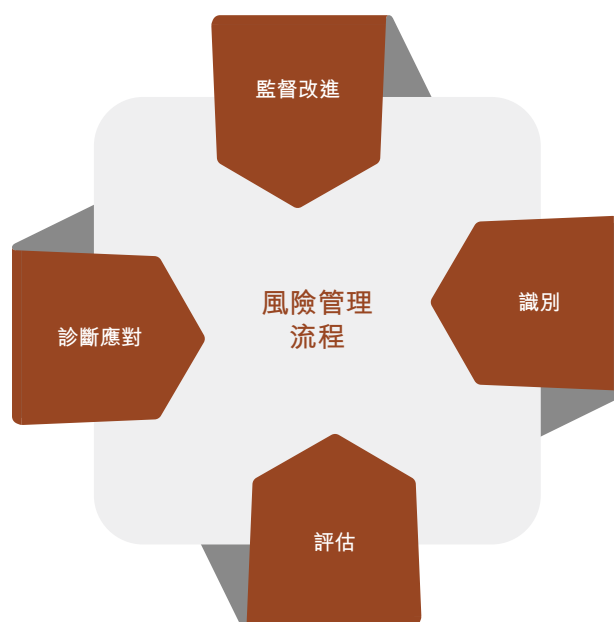
角色	主要職責
公司秘書部	■ 協同關注重大風險應急事件處理，製備總結報告並向審核委員會匯報 ■ 辦理董事會或審核委員會授權的有關風險管理的其他事項
內部審計中心	■ 統籌風險識別和評估工作開展 ■ 為風險管理監督機構，負責監督本集團及各城市公司風險管理工作 ■ 組織定期風險評估報告編製，匯總結果提呈風險管理工作領導小組 ■ 組織和協調風險管理培訓及指導
本集團總部／部門及各城市公司管理層 (風險管理工作執行層)	■ 定期更新所屬業務的風險清單，開展風險識別及評估等相關工作 ■ 制定並實施所屬業務的風險應對方案 ■ 對所屬業務的各類風險進行監控，及時向風險管理協調崗位及風險管理工作領導小組匯報風險資訊

風險管理及內部監控(續)

風險管理(續)

1. 風險管理體系架構的搭建：(續)

- ✓ **更新風險評估標準：**本年度基於內外部環境的變動，根據本集團及各業務板塊的業務性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好，更新適用於本公司的風險評估標準，並運用共同確認的評估方法與評估標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估。本年度所評估的風險包括但不限於戰略、運營、市場、法律、財務及與環境、社會及管治相關風險。
- ✓ **明確及規範風險管理工作流程：**建立了包括識別、評估、診斷應對、監督改進為主要步驟的風險管理程式（參見圖一：風險管理流程），以有系統地整理、減輕以及監控風險。主要元素包括本集團及各業務板塊經營目標為主導，識別影響其達到該經營目標的風險因素，並評估每個具體的風險發生可能性及潛在影響；針對識別風險採取具體的應對措施；以及持續監督和評估風險的變化，並及時調整應對措施。



圖一：風險管理流程

- ✓ **明確風險管理檢討頻率：**確定了本集團風險管理評估及匯報的頻率（至少每年一次），並把上述關鍵元素通過《景業名邦集團風險管理手冊》對匯報的形式及頻率進行規範。

風險管理及內部監控(續)

風險管理(續)

2. 2025年度本集團風險評估工作開展

於回顧年度內，本集團管理層持續深化風險管理工作，基於「強健經營，以穩謀存」的發展主基調，結合外部市場環境、內部經營環境變化、業務開展情況及風險偏好對本年度的風險評估標準進行更新，並持續關注行業宏觀調控政策可能給本集團帶來的風險及機遇。本年度管理層還採用系統化的方式評估本集團面臨的其他重大風險的性質及程度，對2025年度十大風險進行更新評估和管控現狀梳理，明確了風險主責部門和下一步應對措施及改善方案，並已向審核委員會匯報評估結果和管控措施落實情況。審核委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效且足夠的。

內部審計

景業名邦集團設置了內部審計職能，可不受限制地接觸企業資料、董事及員工，並定期向本集團審核委員會直接匯報。截至2025年12月31日止年度，內部審計職能已制定一套審計計劃，重點審查存在較大風險的領域。管理層已對內部審計發現的漏洞及弱點制定了改善方案，並由內部審計職能定期做出跟進，以確保改善措施得以及時執行。內部審計職能已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

廉政機制

景業名邦集團制訂並實施了《景業名邦集團廉政制度》，明確廉政違紀行為認定標準、廉政違紀罰則、廉政監督管理程序、廉政高風險領域管控及廉政工作獎勵辦法等內容，並通過公示廉政舉報渠道，支持僱員及其他持份者(如客戶或供應商)以不具名方式向審核委員會提出其對任何可能關於本公司的不當事宜的關注。同時，本集團通過開展廉政宣講及培訓等方式持續推崇廉潔文化。

風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

董事會每年對上一年度風險管理及內部監控系統的執行進行檢討。於回顧年度內，董事會透過審核委員會對本集團風險管理及內部監控系統之有效性進行了一次全面檢討，範圍涵蓋本集團及主要業務板塊，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控進行了檢討。因此，董事會認為本集團已遵守企業管治守則內訂明之風險管理及內部監控條文，並認為風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

審核委員會檢討本集團就會計、財務報告及內部審計職能方面所需的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算，並認為是足夠的。

獨立核數師報告



致景業名邦集團控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

不發表意見

我們獲委聘審核景業名邦集團控股有限公司(以下簡稱「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)列載於第75至176頁的合併財務報表，包括於2025年12月31日的合併財務狀況表以及截至該日止年度的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

由於我們報告中「不發表意見的基礎」一節內所述有關持續經營的多項不確定性間的潛在相互影響及其對貴集團之合併財務報表可能產生的累計影響，我們對貴集團之合併財務報表是否根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映相關情況不發表意見。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》的披露規定妥為編製。

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，貴集團於截至2025年12月31日止年度產生淨虧損約人民幣(「**人民幣**」)527百萬元，及於該日，貴集團的銀行及其他借款總額約為人民幣3,448百萬元，其中貴集團的銀行及其他借款約人民幣3,411百萬元須於自報告期末起計十二個月內償還，而其現金及現金等價物以及受限制現金合計約為人民幣72百萬元。於2025年12月31日，因本金總額約人民幣1,700百萬元的借款而產生的若干借款賬面總值約人民幣989百萬元及應付利息約人民幣132百萬元逾期。由於該違約，本金金額約為人民幣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約人民幣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日之後的借款約人民幣337百萬元(由於該違約及交叉違約，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約為人民幣1,490百萬元的若干借款。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，貴集團的物業開發及銷售業務持續未達預期。預售及銷售數量以及金額及所回籠預售及銷售所得款項資金持續不理想，對貴集團的流動資金造成了重大壓力。

貴集團的業務受到中國內地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，貴集團已承擔該等項目的若干應付建築成本，該等項目受預售協議的法律約束，並預計於報告期末起計未來十二個月內交付予客戶。

不發表意見的基礎(續)**有關持續經營的多項不確定性(續)**

該等事件或情況，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，可能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、改善貴集團合併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。該等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貴集團合併財務報表中反映。

其他事項

貴集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表由其他核數師審核，該核數師於2025年3月26日就該等報表表示不發表意見。

獨立核數師報告

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對貴公司董事認為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須協助貴公司董事負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》對貴集團的合併財務報表進行審計工作並出具核數師報告。然而由於我們報告中「不發表意見的基礎」一節內所述事宜，我們未能取得足夠適當的審計憑證，以作為對貴集團合併財務報表發表審計意見之基礎。

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》（以下簡稱「守則」）（適用於審計涉及公眾利益實體的財務報表），我們獨立於貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。

長青(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

盧家麒

審核項目董事

執業證書編號：P06633

香港灣仔

駱克道188號

兆安中心24樓

2026年3月31日

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	7	559,115	3,426,674
銷售成本		(521,795)	(2,926,185)
扣除已竣工待售物業及在建物業撥備淨額前毛利		37,320	500,489
已竣工待售物業及在建物業撥備淨額		(163,710)	(154,516)
扣除已竣工待售物業及在建物業撥備淨額後(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)
金融工具虧損撥備		(99,620)	(95,588)
其他收入	8	822	590
其他虧損淨額	9	(28,238)	(42,991)
經營虧損		(361,167)	(23,583)
財務收入	10	245	1,213
融資成本	10	(134,332)	(32,948)
融資成本淨額		(134,087)	(31,735)
分佔聯營公司業績	21	(14)	94
		(134,101)	(31,641)
除所得稅前虧損	11	(495,268)	(55,224)
所得稅開支	12	(31,492)	(77,351)
年內虧損		(526,760)	(132,575)
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		54,982	(38,358)
年內全面開支總額		(471,778)	(170,933)
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		(117,863)	211,525
		(526,760)	(132,575)
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		(117,863)	211,525
		(471,778)	(170,933)
每股虧損(以人民幣列示)			
— 基本及攤薄	15	(0.25)	(0.21)

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	17	169,314	216,419
使用權資產	18	75,523	84,612
投資物業	19	30,100	50,200
無形資產	20	786	1,964
於聯營公司之權益	21	585	739
於一家合營企業之權益	22	—	—
其他應收款項	25	5,437	11,306
遞延所得稅資產	34	260,323	230,467
		542,068	595,707
流動資產			
存貨	26	1,029	515
合約成本	7(c)(i)	62,950	64,633
在建物業	23	2,704,461	2,805,918
已竣工待售物業	24	1,839,734	2,178,066
貿易及其他應收款項以及預付款項	25	778,211	961,806
預付稅項		212,650	199,114
受限制現金	27(a)	51,646	133,757
現金及現金等價物	27(b)	20,671	21,175
		5,671,352	6,364,984
分類為待售的資產	28	—	6,049
		5,671,352	6,371,033
總資產		6,213,420	6,966,740

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
資本及儲備			
股本	29	14,746	14,746
其他儲備	30	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
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	32	37,058	580,000
租賃負債	33	56,734	63,704
遞延所得稅負債	34	336,265	294,883
		430,057	938,587
流動負債			
貿易及其他應付款項	31	1,137,779	1,448,333
銀行及其他借款	32	3,411,138	2,672,539
合約負債	7(c)(ii)	197,671	419,514
租賃負債	33	11,407	9,677
即期所得稅負債		382,577	362,733
		5,140,572	4,912,796
總負債		5,570,629	5,851,383
總權益及負債		6,213,420	6,966,740
流動資產淨值		530,780	1,458,237
總資產減流動負債		1,072,848	2,053,944

第75至176頁的合併財務報表於2026年3月31日經董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表董事會簽署：

石禮謙
董事

劉華錫
董事

合併權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔					總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註29)	其他儲備 人民幣千元 (附註30)	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2024年1月1日	14,746	1,528,541	(1,150,873)	392,414	1,163,712	1,556,126
年內(虧損)/利潤	-	-	(344,100)	(344,100)	211,525	(132,575)
其他全面開支	-	(38,358)	-	(38,358)	-	(38,358)
年內全面(開支)/收入總額	-	(38,358)	(344,100)	(382,458)	211,525	(170,933)
與擁有人的交易						
轉入/(出)	-	5,171	(5,171)	-	-	-
非控股權益的注資(附註40(a))	-	-	-	-	53,564	53,564
解除資本儲備	-	(323,400)	-	(323,400)	-	(323,400)
	-	(318,229)	(5,171)	(323,400)	53,564	(269,836)
於2024年12月31日及2025年1月1日	14,746	1,171,954	(1,500,144)	(313,444)	1,428,801	1,115,357
年內虧損	-	-	(408,897)	(408,897)	(117,863)	(526,760)
其他全面收入	-	54,982	-	54,982	-	54,982
年內全面收入/(開支)總額	-	54,982	(408,897)	(353,915)	(117,863)	(471,778)
與擁有人的交易						
轉入/(出)	-	7,491	(7,491)	-	-	-
出售附屬公司時解除合併儲備	-	(788)	-	(788)	-	(788)
	-	6,703	(7,491)	(788)	-	(788)
於2025年12月31日	14,746	1,233,639	(1,916,532)	(668,147)	1,310,938	642,791

合併現金流量表

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
經營活動現金流量			
經營活動所得現金淨額	35(a)	44,433	10,007
已付所得稅		(10,522)	(17,494)
已付利息		(12,557)	(97,595)
經營活動所得／(所用)現金淨額		21,354	(105,082)
投資活動現金流量			
購置物業、廠房及設備		(346)	(118)
出售物業、廠房及設備所得款項		8,605	99,714
出售投資物業所得款項		17,187	43,972
出售分類為待售的資產所得款項		6,049	—
對關聯方及非控股權益的現金墊款		(19,027)	(41,655)
出售一家附屬公司之現金流量淨額	40(b)	5,970	—
出售一家聯營公司之現金流量淨額	21	88	—
已收利息		245	1,213
投資活動所得現金淨額		18,771	103,126
融資活動現金流量			
借款所得款項		100,583	89,000
償還借款		(98,198)	(229,324)
還款予非控股權益及其關聯方		(41,545)	(17,905)
非控股股東的注資		—	53,564
為取得銀行借款之受限制現金減少		87	5,356
支付租賃負債		(1,485)	(3,264)
融資活動所用現金淨額		(40,558)	(102,573)
現金及現金等價物減少淨額		(433)	(104,529)
外匯匯率變動之影響		(71)	698
報告期初現金及現金等價物		21,175	125,006
報告期末現金及現金等價物	27(b)	20,671	21,175

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。本公司董事認為，本公司之直接控股公司及最終控股方分別為思銘有限公司(一家於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的公司)及The Phoenix Trust。本公司之註冊辦事處地址以及主要營業地點已於年報公司資料一節作出披露。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事物業開發及銷售、物業管理、酒店營運及商業物業投資業務。

該等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

該等合併財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。香港財務報告準則會計準則包括所有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**」)。該等合併財務報表亦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披露於附註4。

持續經營基準

截至2025年12月31日止年度，本集團產生年內虧損淨額約人民幣527百萬元，及於2025年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣3,448百萬元，其中本集團的銀行及其他借款約人民幣3,411百萬元須於自報告期末起計十二個月內償還，而其現金及現金等價物以及受限制現金合計約為人民幣72百萬元。

於2025年12月31日，若干借款賬面總值約人民幣989百萬元及應付利息約人民幣132百萬元(源於本金總額約人民幣1,700百萬元的借款)逾期(「**違約借款**」)。由於該違約，本金金額約為人民幣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約人民幣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日之後的借款約人民幣337百萬元(由於該違約及交叉違約，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約為人民幣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。預售及銷售數量以及金額及所回籠預售及銷售所得款項資金持續不理想，對本集團的流動資金造成了重大壓力。

2 編製基準(續)

持續經營基準(續)

本集團的業務受到中國內地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，本集團已承擔該等項目的若干應付建築成本，該等項目受預售協議的法律約束，並預計於報告期末起計未來十二個月內交付予客戶。

上述所有事項或情況顯示存在多項不確定性，或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財務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合併財務狀況，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總額約為人民幣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(「**美元**」)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，並預計於近期作進一步交換；
- (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約為人民幣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，惟須獲得相關中國政府部門審批。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協議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

截至2025年12月31日止年度

2 編製基準(續)

持續經營基準(續)

(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。於編製本集團的現金流量預測時，本公司董事已考慮上述計劃及措施，及預期現金流量所依據之主要有關假設包括(但不限於)：(i)本集團將繼續專注於其現有11個物業開發項目的開發及銷售；(ii)現有在建物業及已竣工待售物業之銷售將於初期逐年實現，隨著市況復甦，後期銷售表現將有所改善；(iii)建設成本、銷售及營銷開支以及行政開支控制於一定水平；及(iv)並無就違約借款及後續違約借款進行加速償還或強制執行，從而本集團能夠逐步償還借款。

本公司董事認為，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報表屬適當。

儘管如此，本集團能否實現其上述計劃及措施及上述主要相關假設的實際結果仍存在多項不確定性。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。

2 編製基準(續)

持續經營基準(續)

儘管本集團正在根據上述計劃及措施緩解流動性壓力，本公司董事認為，本集團持續經營的能力取決於上述計劃及措施以及其他外部因素的實際結果，而該等因素超出本集團控制範圍，包括國內經濟復甦的速度與政策環境。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

編製該等合併財務報表時，本集團已首次應用2025年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的以下香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂本：

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／或該等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

截至2025年12月31日止年度

3 應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本(續)

(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(續)

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該等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，這將影響本集團合併財務報表中呈列及披露合併財務表現的方式。

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 重大會計政策資料

除下文重大會計政策另有提述者外(例如投資物業)，該等合併財務報表均使用歷史成本法編製。編製該等符合香港財務報告準則會計準則的合併財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中行使判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範疇，或涉及對於該等合併財務報表而言屬重大的假設及估計的範疇披露於附註5。

一般而言，歷史成本是根據為換取貨品及服務而支付的代價的公允價值。

公允價值是指於計量日期，市場參與者之間的有秩序交易中就出售資產或轉移負債會收取或支付的價格，不論該價格是可直接觀察得出或是透過其他估值方法估算得出。

編製該等合併財務報表時應用的重大會計政策載列如下。除另有說明外，有關政策已貫徹應用到所有呈列的年份。

4.1 附屬公司

4.1.1 合併賬目

附屬公司指本集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與該實體的營運而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司乃於控制權轉移至本集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日起取消合併入賬。

合併財務報表載有本公司及由本公司及其附屬公司控制的實體的財務報表。倘附屬公司在類似情況下就相若交易及事件採用合併財務報表所採納者以外的會計政策編製其財務報表，則在編製合併財務報表時對該附屬公司的財務報表作出適當調整，以確保與本集團的會計政策一致。

本集團擁有以下條件實現控制：(i)對被投資方的權力；(ii)因參與被投資方而產生的可變回報的風險或權利；(iii)使用其對被投資方的權力影響本集團回報的能力。

如果事實及情況表明上述一項或多項控制要素發生變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

附屬公司的合併始於本集團取得附屬公司的控制權，並於本集團失去對附屬公司的控制權時終止。

附屬公司的收入及開支自本集團取得控制權當日起計入合併全面收益表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

截至2025年12月31日止年度

4 重大會計政策資料(續)

4.1 附屬公司(續)

4.1.1 合併賬目(續)

附屬公司的損益及其他全面收益的各個組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

與本集團實體間交易有關的所有集團內資產及負債、權益、收入、費用及現金流量於合併時悉數抵銷。

本集團於現有附屬公司的所有權權益變動(並未導致本集團失去對附屬公司的控制權)均以權益交易入賬。本集團權益及非控股權益的賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司的相關權益的變動。非控股權益所調整金額與已付或已收代價的公允價值兩者之間的差額，直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去對附屬公司的控制權時，該附屬公司的資產和負債以及非控股權益(如有)將予終止確認。本集團將於損益中確認因失去控制權而產生的收益或虧損，其計算方式為：(i)所收取的代價的公允價值總額與任何保留權益的公允價值之總和，減去(ii)歸屬於本公司擁有人的附屬公司的資產(包括商譽)和負債的賬面值。之前於其他全面收益中確認並累積在權益中的金額，猶如本集團已直接處置相關資產和負債入賬(即根據適用香港財務報告準則會計準則所指定之方式重新分類至損益或直接轉撥至累計虧損)。於失去控制權當日保留於前附屬公司的任何投資的公允價值根據香港財務報告準則第9號金融工具於後續入賬時被視為初步確認公允價值或於一家聯營公司或一家合營企業投資的初步確認成本(如適用)。

4.1.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除累計減值虧損列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘股息超過宣派股息期內附屬公司的全面收益總額，或倘在獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須在收到此等投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

4 重大會計政策資料(續)

4.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資乃採用權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值增加及減少以確認投資者於收購日期後於被投資公司損益的份額。本集團於聯營公司的權益包括於收購時已識別的商譽。在收購聯營公司的所有權權益時，聯營公司成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公允價值淨額間的任何差額入賬為商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少惟仍保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔收購後損益於損益內確認，而應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整權益賬面值。倘本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無擔保應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或已代聯營公司付款。

本集團於各報告期末釐定是否有客觀證據證明聯營公司權益已減值。倘權益已減值，本集團計算減值，金額為聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並在合併全面收益表中確認金額。

本集團與其聯營公司之間的上下游交易的盈虧，在本集團的合併財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的金額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。聯營公司股權攤薄所產生的盈虧於損益確認。

截至2025年12月31日止年度

4 重大會計政策資料(續)

4.3 共同安排

於共同安排的權益分類為共同經營或合營企業。上述分類取決於各位投資者的合約權利及責任，而非共同安排的法律架構。本集團已評估其共同安排的性質並確定其為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據會計權益法，於合營企業的權益初步按成本確認，並隨後作出調整以確認本集團分佔的收購後損益及其他全面收益的變動。本集團於合營企業的投資包括收購時識別的商譽。收購合營企業的所有權權益時，合營企業的成本與本集團分佔合營企業可識別資產及負債的公允價值淨額之間的任何差額入賬列作商譽。當本集團分佔合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益(包括實質上構成本集團於合營企業的淨投資一部分的任何長期權益)，除非本集團已產生責任或已代表合營企業付款，否則本集團不會進一步確認虧損。

本集團於各報告期末釐定是否有任何客觀證據顯示於合營企業的權益已減值。倘已減值，本集團按合營企業可收回金額與其賬面值之間的差額計算減值金額，並於損益中確認金額。

本集團與其合營企業之間的交易所產生的未變現收益，按本集團於合營企業的權益為限對銷。除非該項交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損也予以對銷。對合營企業的會計政策已於有需要時修訂，以確保與本集團所採納的政策一致。

4 重大會計政策資料(續)

4.4 分部報告

經營分部乃按與提供予負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策者(「**主要營運決策者**」，識別為作出策略決定的本公司執行董事)的內部報告一致的方式呈報。

4.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計量。本公司的功能貨幣為港元(「**港元**」)，而本公司於中國成立的附屬公司的功能貨幣為人民幣。就呈列合併財務報表而言，本集團採用人民幣作為其呈列貨幣，以更好地反映本集團主要業務的財務業績及表現。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或估值當日(倘項目重新計量)之匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值之貨幣資產及負債按匯率換算產生之匯兌盈虧於損益中確認。倘其與合資格現金流量對沖及合資格投資淨額對沖有關或歸因於海外業務投資淨額的一部分，則於權益中遞延。

與借款有關的匯兌盈虧在「融資成本淨額」中計入損益。所有其他匯兌盈虧在「其他虧損淨額」內按淨額於損益中呈列。

非貨幣金融資產及負債的換算差額在損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。

截至2025年12月31日止年度

4 重大會計政策資料(續)

4.5 外幣換算(續)

(c) 本集團成員公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之海外業務(其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)之業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈列的財務狀況表所列資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 每份全面收益表內之收入及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期之匯率換算)；及

所有由此產生之匯兌差額均於其他全面收益中確認。

4.6 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括直接來自項目收購的支出。

後續成本僅在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。取代部份的賬面值予以取消確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政年度於損益支銷。

折舊以直線法計算，以於估計可使用年期分配其成本或重估金額(扣除其剩餘價值)，如下所示：

樓宇	20至70年
汽車及機器	3至5年
其他	3至10年

樓宇主要包括辦公和酒店物業。

本集團於各報告期末均檢討資產的剩餘價值及可使用年期，並作出適當的調整。

4 重大會計政策資料(續)

4.6 物業、廠房及設備(續)

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

出售盈虧乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中「其他虧損淨額」內確認。

4.7 無形資產

無形資產主要包括電腦軟件，其按指定軟件購入及達至使用狀態產生的成本予以資本化。該等成本按估計可使用年期2至5年攤銷。維護電腦軟件程序的相關成本於產生時確認為開支。

4.8 投資物業

投資物業為持有為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，同時並非由本集團佔用物業。其亦包括已在建或開發供未來用作投資物業之物業。根據租賃持有的土地如符合投資物業其他定義則計入投資物業。投資物業初始按成本計量，包括相關的交易成本及借款成本(如適用)。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬，即外聘估值師於各合併財務狀況表結算日釐定的公開市值。在建或開發作未來用途的投資物業的物業會被分類為在建投資物業。倘公允價值不可被可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允價值可被釐定。公允價值是根據活躍市價並經(如有需要)就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘並無有關資料，本集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流預測等其他估值方法。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，繼續以公允價值計量。

截至2025年12月31日止年度

4 重大會計政策資料(續)

4.8 投資物業(續)

在建投資物業的公允價值有時或會難於可靠釐定。為評估在建投資物業的公允價值是否能可靠釐定，管理層將考慮(其中包括)以下因素：

- 建築合約條款。
- 完工進度。
- 項目／物業是否屬標準(對市場而言屬普遍)或非標準。
- 竣工後現金流入之可靠程度。
- 物業獨有之發展風險。
- 類似建築工程之過往經驗。
- 建築許可證之狀況。

投資物業之公允價值反映(其中包括)現時租賃之租金收入，並在現時市況下對日後租賃的租金收入作出假設。

公允價值亦反映(按類似基準)預期物業可產生的任何現金流出。該等流出額部分會確認為負債，包括分類為投資物業的土地的租賃負債(如有)，而其他部分(包括或然租金付款)則不會於合併財務報表內確認。

其後的支出只會於本集團有可能獲得與項目有關的未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量的情況下方從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生的財務期間於損益內列作開支處理。當部分投資物業被替代時，已替代部分的賬面值會被終止確認。

投資物業的公允價值變動，在合併全面收益表內確認為「其他虧損淨額」。

4 重大會計政策資料(續)

4.9 非金融資產減值

非金融資產於有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除出售成本與使用價值兩者之間較高者為準。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(現金產出單元)的最低水平組別，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告期間均就減值是否可以轉回進行檢討。

4.10 存貨

存貨主要包括酒店商品，按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本採用加權平均成本法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去進行銷售所需的估計成本。

4.11 在建物業及已竣工待售物業

4.11.1 在建物業

在建物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支及預期竣工成本或根據現行營銷條件按管理層估計釐定。

物業開發成本主要包括土地使用權成本、建築成本、合資格資產資本化借款成本及開發期間產生的專業費用。於完成後，物業將轉移至已竣工待售物業。

在建物業若被用作自用，其會被重新分類至物業、廠房及設備。在建物業若被保留將來作投資物業，在獲得開展與其他方經營租約的證明時被分類至在建投資物業。

除非相關物業開發項目的建造期預期超出正常營運週期，否則在開發相關物業時，在建物業將分類為流動資產。

4.11.2 已竣工待售物業

於報告期末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市況作出的估計釐定。

在建物業及已竣工待售物業撇減至可變現淨值記錄於合併全面收益表「已竣工待售物業及在建物業撥備淨額」。

截至2025年12月31日止年度

4 重大會計政策資料(續)

4.12 金融資產

4.12.1 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後以公允價值計量(包括透過其他全面收益或透過損益)的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於以公允價值計量的資產，盈虧將計入損益或其他全面收益。對於債務工具的投資，將取決於本集團持有該筆投資的業務模式。對於權益工具的投資，將取決於本集團在進行初始確認時是否作出了按公允價值列入其他全面收益的不可撤銷之選擇。

本集團僅在管理資產的業務模式變動時方會對債務投資進行重新分類。

4.12.2 確認和終止確認

常規買賣的金融資產乃於交易日期確認，即本集團承諾買賣資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利屆滿或已經轉讓且本集團已轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

4.12.3 計量

在初始確認時，本集團以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產的公允價值變動不計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易成本。按公允價值列入損益的金融資產的交易成本，在合併全面收益表中作為費用列示。

4 重大會計政策資料(續)

4.12 金融資產(續)

4.12.3 計量(續)

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該項資產時業務模式及該項資產的現金流量特徵。本集團按照以下兩種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產以攤銷成本計量。後續以攤銷成本計量，且不處於對沖關係的債務投資的盈虧，在資產被終止確認或減值時在合併全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收入。
- 按公允價值列入損益：不符合以攤銷成本計量標準的資產，按公允價值列入損益計量。隨後按公允價值列入損益計量，且不處於對沖關係的債務投資盈虧，需在損益中確認，並在其產生的期間於合併全面收益表中以淨額列示於「其他虧損淨額」。

權益工具

本集團所有權益投資其後以公允價值計量。倘本集團管理層選擇將權益投資的公允價值盈虧計入其他全面收益，則之後不可再將公允價值盈虧重分類至合併全面收益表。倘本集團取得收益權時，該類投資的股息將繼續在合併全面收益表中作為其他收入予以確認。

按公允價值列入損益的金融資產的公允價值變動在合併全面收益表的「其他虧損淨額」內確認(如適用)。按公允價值列入其他全面收益的權益投資的減值虧損(及減值虧損轉回)與其他公允價值變動未分開列示。

截至2025年12月31日止年度

4 重大會計政策資料(續)

4.13 金融資產減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。

預期信貸虧損為金融資產預期年期內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺的現值)。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定自初始確認資產時予以確認的預計使用年期虧損。撥備矩陣依據合約資產及貿易應收款項的預計全期內的歷史觀察違約率與類似信貸風險特徵而確定，並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察違約率於每個報告日期進行更新，並對前瞻性估算的變動進行分析。

其他應收款項、現金及現金等價物(不包括手頭現金)及受限制現金的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認後應收款項信貸風險大幅增加，則減值作為全期預期信貸虧損計量。

4.14 金融負債及權益工具

集團實體發行的金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排的實質內容，以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

4 重大會計政策資料(續)

4.15 待售非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要透過出售交易而非持續使用而收回，該資產將分類為待售。僅當該資產的目前狀況可供即時出售(僅須遵循出售此類資產的一般慣常條款)且出售的可能性非常高時，方被視為符合該條件。管理層必須對出售作出承擔，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

待售非流動資產以賬面值與公允價值減出售成本兩者中的較低者計量。本集團就資產之任何首次或其後撇減至公允價值減出售成本確認減值虧損。若資產之公允價值減出售成本隨後有任何增加，則確認為收益，惟不得超過任何先前確認之累計減值虧損。先前在出售非流動資產之日未確認的收益或虧損在終止確認之日確認。非流動資產於分類為待售時不予折舊或攤銷。

4.16 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就銷售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)可收回貿易及其他應收款項，貿易及其他應收款項會分類為流動資產；否則，貿易及其他應收款項會呈列為非流動資產。

除包含重大融資組成部份的貿易及其他應收款項按公允價值確認外，其餘貿易及其他應收款項初始按無附帶條件的代價金額確認。本集團所持貿易及其他應收款項主要目的為獲取合約現金流量，因此其後以實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團貿易及其他應收款項的會計的進一步資料載於附註25，本集團減值政策詳述載於附註6.1。

4.17 合約資產及負債以及取得合約成本

在與客戶簽訂合約時，本集團有權獲得來自客戶支付的價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移予客戶的履約義務。該等權利及履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利及履行義務之間的關係。倘合約計量的剩餘收款權超過了履約義務，則該合約是一項資產，並確認為合約資產。反之，倘剩餘履約義務的計量超過剩餘收款權，則該合約是一項負債，並確認為合約負債。

本集團預計為獲得合約而產生的增量成本若可收回，則將其確認為合約成本。

截至2025年12月31日止年度

4 重大會計政策資料(續)

4.18 現金及現金等價物以及受限制現金

就合併現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款以及原定到期日為三個月或以下、且隨時可轉換為已知金額的現金及價值變動風險不大之其他短期高流通性投資。

受限制的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不計入合併現金流量表的現金及現金等價物。

4.19 股本

普通股被分類為權益。

發行新股份直接產生的增量成本於權益列示為自所得款項扣減(扣除稅項)。

4.20 貿易及其他應付款項

該等款項指財政年末前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。如貿易及其他應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被呈列為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

4.21 借款

借款初始按公允價值並扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內於損益確認。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時，借款自合併財務狀況表中終止確認。已消除或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或所承擔的負債)之間的差額，在損益中確認為其他收入或融資成本。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

於分類附帶契諾的貸款安排為流動或非流動時，本集團會考慮其須於報告期末或之前遵守的契諾。本集團須於報告期後遵守的契諾並不影響於報告日期的分類。

4 重大會計政策資料(續)

4.22 借款成本

因收購、建設或生產合資格資產(指需耗費大量時間使之實現擬定用途或用作出售的資產)而直接產生的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本中，直至有關資產基本實現擬定用途或可用作出售。

其他借款成本在其發生期間支銷。

借款成本包括利息費用、融資租賃的融資成本及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息費用進行調整的匯兌差額。對利息費用進行調整的匯兌盈虧是指，以實體的功能貨幣進行計算的借款成本，與實際以外幣進行借款的借款成本之間的利率差異。該金額根據借款成立時的遠期匯率進行估計。

當構建符合資格的資產的時間超過一個會計期間時，可予資本化的匯兌差額乃根據如實體以其功能貨幣借入資金而可能已產生的利息開支的累計金額按累計基準釐定。以資本化的總匯兌差額不能超過報告期末按累計基準產生的總匯兌差額淨額的金額。

4.23 即期及遞延所得稅

本期之所得稅開支或抵免乃按當期應課稅收入以每一司法權區之適用所得稅率計算並按暫時性差異及未動用稅務虧損應佔遞延稅項資產及負債之變動予以調整後之應付稅款。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據本集團實體經營所在及產生應課稅收入的國家於合併財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就有待詮釋的適用稅務法例的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否有可能會接受不確定的稅務處理。本集團根據最可能的金額或預期價值計量其稅項結餘，具體取決於何種方法可以更好地預測不確定性的解決方法。

截至2025年12月31日止年度

4 重大會計政策資料(續)

4.23 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

遞延稅項資產及負債，以報告期末已執行或實質上已執行的稅率(及稅法)為基準，按預期償還該負債或變現該資產期間採用的稅率計量。

對於資產及負債的稅基與其在合併財務報表的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延所得稅負債來自初步確認商譽時，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃以於財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於可能出現未來應課稅溢利，使暫時性差額得以使用，則確認遞延所得稅資產。

就使用公允價值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項時，假設該等物業之賬面值透過出售全數收回，惟假設被駁回時則作別論。當投資物業可予折舊及於商業模式(其目標是隨時間而非透過出售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有時，則此假設被駁回。若該假設被駁回，則該等投資物業的遞延所得稅負債及遞延所得稅資產須根據一般原則計量。本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並認為本集團的投資物業為於商業模式(其目標是隨時間而非透過出售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有。因此，本公司董事已確定，香港會計準則第12號修訂本所載的「出售」假設已被駁回。

4 重大會計政策資料(續)

4.23 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

就稅項扣減乃歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團單獨對租賃及相關資產應用香港會計準則第12號的規定。本集團於可能出現應課稅溢利以抵銷可動用的可扣減暫時性差額時確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

遞延所得稅負債就附屬公司、聯營公司及合營安排投資產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟本集團可控制暫時性差額的轉回時間，而暫時性差額在可預見將來可能不會轉回的遞延所得稅負債除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司及合營企業暫時性差額的轉回。僅當訂有協議讓本集團於可預見未來可控制暫時性差額的轉回，則不會就合營企業或聯營公司未分配溢利引致的應課稅暫時性差額確認遞延所得稅負債。

就於附屬公司之投資產生的可扣減暫時性差額確認之遞延所得稅資產，僅限於暫時性差額很可能於未來轉回，並有充足的應課稅溢利抵銷可用的暫時性差額。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

截至2025年12月31日止年度

4 重大會計政策資料(續)

4.24 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅實行界定供款退休金計劃，根據中國的法規及規則，本集團的中國僱員參與由中國相關省及市級政府組織的多項界定供款退休金計劃，據此，本集團及中國僱員需按僱員工資的計算比例按月向該等計劃供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國員工的退休福利責任。除每月供款外，本集團概無任何向其僱員作出退休及其他退休後福利支付的其他責任。該等計劃的資產與本集團的資產分開，並由中國政府管理的獨立管理基金持有。

本集團於界定供款退休金計劃的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權加入多項政府規定的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團根據該等僱員薪金的一定比例按月向該等基金繳存供款。本集團對該等基金的負債以其各期間應付的供款為限。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款在發生時作為費用支銷。

(c) 僱員休假權益

僱員的年假權益於僱員領取時確認。本集團會就僱員直至財務狀況表日期所提供的服務而出現的估計年假責任作出撥備。

僱員的病假及產假權益直至放假時確認。

(d) 強制性公積金計劃(「強積金計劃」)

本集團安排其香港僱員參與強積金計劃。強積金計劃屬於定額供款計劃，由獨立授託人管理。根據強積金計劃，香港集團公司(僱主)及其僱員每月均按僱員收入的若干百分比(定義見強制性公積金法例)向該計劃供款。

4.25 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任；履行責任有可能需要流出資源；及金額已可靠地作出估算。未來經營虧損不會被確認為撥備。

倘有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

4 重大會計政策資料(續)

4.25 撥備及或然負債(續)

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然負債乃產生自過去事件的可能責任，而其存在將僅因不在本集團完全控制以內的一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過去事件產生而未獲確認的現有責任，因為可能不需要經濟資源流出或責任的金額不可被可靠地計量。

或然負債並不予以確認，惟於財務報表附註內披露。當出現流出的可能性有所變動而流出變得有可能時，則將會確認為撥備。

4.26 收益確認

收益乃根據本集團日常經營活動中出售中國物業及服務的已收及應收代價的公允價值計量。收益以扣除折扣以及與本集團公司銷售抵銷後呈列。誠如下文所述，本集團於本集團的各項業務活動符合特定標準時確認收益。

(a) 出售物業

收益在資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內或某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。倘本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

倘資產的控制權隨著時間的推移而轉移，則在合約期間參考完全滿足該履約義務的進度確認收益。否則，收益在客戶獲得資產控制權時立即確認。

在確定交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合約的融資成份來調整合約承諾代價。對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收益於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

因獲得合同而增加之成本(倘可收回)將被資本化，並隨後在確認相關收入時攤銷。

截至2025年12月31日止年度

4 重大會計政策資料(續)

4.26 收益確認(續)

(b) 酒店經營

酒店經營收益於提供服務的會計期間隨時間確認。

(c) 租金收入

租金收入於租期內按直線法於合併全面收益表隨時間確認。

(d) 物業管理

提供物業管理服務的收益於提供相關服務的會計期間隨時間確認。

4.27 租賃

本集團租賃若干土地及樓宇。租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。每項租金均分攤為負債及融資成本。融資成本於租約期內在損益扣除，使每個期間的負債餘額為常數定期利率。使用權資產乃按資產可使用年期與租期(以較短者為準)以直線法折舊。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，對本集團為承租人的房地產租賃而言，其已選擇將租賃及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分，而並無將兩者區分。

租賃條款按個別基準進行磋商，包含多種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不構成任何契諾。租賃資產不得用作借款的擔保。

4 重大會計政策資料(續)

4.27 租賃(續)

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項；
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該項選擇權)；及
- 倘租約期反映本集團行使該選擇權，則支付終止租約的罰款。

根據合理確定延期選擇權將予支付的租賃付款亦計入負債計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境中按類似條款及條件借入獲得具有類似價值的資產所需資金而須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動，
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 對租賃作出特定調整，如期限、國家、貨幣及抵押。

倘個別承租人(透過最近期的融資或市場數據)可獲得即時可觀察的攤銷貸款利率(與租賃擁有類似的付款情況)，則本集團實體將使用該利率作為起點來釐定增量借款利率。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

截至2025年12月31日止年度

4 重大會計政策資料(續)

4.27 租賃(續)

租賃付款乃分配至本金及融資成本。融資成本於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定周期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額，
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠，
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於租期內於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月並無附帶購買選擇權的租賃。

(a) 延期及終止權

本集團的若干物業及設備租賃包括延期及終止選擇權。該等條款乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。所持有的大部分延期及終止權可於符合若干通知期後行使。於釐定租期時，管理層考慮導致行使該選擇權的經濟動機的所有事實及情況。倘若發生影響評估的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行檢討。

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入標的資產的賬面金額，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在財務狀況表中列示。

4 重大會計政策資料(續)

4.28 財務擔保合約

財務擔保合約在擔保發行時確認為金融負債。負債初步按公允價值計量，其後則按下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具的預期信貸虧損模式釐定的金額；及
- 初步確認的金額減去(如適用)根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益的原則確認的累計收入金額。

財務擔保的公允價值釐定乃基於債務工具項下規定的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

4.29 政府補助

政府補助於能合理確信可收取且本集團將遵循政府補助所附加之條件時按其公允價值予以確認。

4.30 利息收入

按公允價值列入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／(虧損)淨額內。

利息收入呈列為持作現金管理用途的金融資產所賺取的財務收入。

截至2025年12月31日止年度

5 重要會計估計及判斷

於應用本集團於附註4所述之會計政策時，本公司董事須就合併財務報表所呈列之資產、負債、收入及支出及所作的披露，作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被視為相關之因素而作出。實際結果可能與該等估計有所不同。

集團持續就所作估計及相關假設作出評估。會計估計之修訂乃於修訂估計期間內確認(倘修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及日後期間確認(倘修訂影響現時及日後期間)。

應用會計政策的關鍵判斷

以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出的關鍵判斷，不包括涉及估計的判斷(見下文)，該等判斷對合併財務報表中所確認的金額及所作的披露具有最重大的影響。

(a) 持續經營基準

該等合併財務報表基於持續經營原則編製，其有效性取決於附註2所述、旨在改善本集團流動性及合併財務狀況的建議計劃及措施能否成功實施。

(b) 信貸風險顯著增加

預期信貸虧損的計量方式為第一階段資產按相當於12個月預期信貸虧損的金額計量，第二階段或第三階段資產則按全期預期信貸虧損計量。當資產自初始確認以來其信貸風險顯著增加時，該資產即轉入第二階段。香港財務報告準則第9號並未定義信貸風險顯著增加。在評估資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會參考合理且有據可依的定性及定量前瞻性信息。

(c) 投資物業遞延稅項

就計量按公允價值模式計量之投資物業所產生遞延所得稅負債或遞延所得稅資產，本公司董事已檢討本集團投資物業組合，結論為本集團投資物業根據旨在按隨時間消逝而非通過出售耗用絕大部分投資物業內經濟利益之商業模式持有，因此計量本集團投資物業遞延稅項時，本公司董事已決定，以公允價值模式計量的投資物業賬面值透過出售全數收回之假設未有遭推翻。因此，本集團已就投資物業公允價值變動確認遞延稅項，並假設本集團將通過使用，在一段時間內消耗投資物業所蘊含的絕大部分經濟利益。

估計不確定性的主要來源

以下為於報告期末有重大風險導致就下個財政年度資產負債賬面值作出重大調整而有關日後之主要假設及估計不確定因素主要來源。

5 重要會計估計及判斷(續)

(a) 在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的估計

本集團基於在建物業及已竣工待售物業的變現能力按該等物業的可變現淨值評估該等物業的賬面值。在建物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況估計的售價，減去適用的可變銷售開支及預計竣工成本(包括土地成本)而釐定。已竣工待售物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況估計的售價，減去適當的可變銷售開支而釐定。根據管理層的最佳估計，在建物業及已竣工待售物業撥備於附註23及24披露。

(b) 投資物業的公允價值

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公允價值。

投資物業的公允價值的最佳憑證是類似租約及其他合約下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，本集團在合理公允價值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，本集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或區位(或已訂立不同租約或其他合約)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 依據對日後現金流量的可靠估計，作出折現現金流量預測，此乃從任何現有租約及其他合約的條款及(倘可能)外部憑證(例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金)產生，並使用能夠反映現時市場就現金流量金額及時間性的不確定性作出評估的貼現率予以釐定。

投資物業的公允價值虧損於附註19披露。

(c) 所得稅及遞延稅項

本集團在中國須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。多項交易及計算的最終稅額無法於日常業務過程中釐定。倘若該等事宜之最終稅務結果與初始記錄金額不同，則有關差額將會影響作出決定年度之所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為未來應課稅溢利很可能抵扣已使用的暫時性差異或稅項虧損，則確認與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。倘預期與原估計不同，有關差額將影響有關估計變更期間內的遞延所得稅資產及所得稅開支或其他全面收益的確認。

截至2025年12月31日止年度

5 重要會計估計及判斷(續)

(d) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括銷售費用、借款成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國須繳納土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務司法權區對土地增值稅的執行及結算不盡相同，而本集團尚未與中國地方稅務當局落實其大部分物業項目土地增值稅的計算及付款方法。因此，釐定土地增值稅金額須作出判斷。本集團基於管理層根據對稅務規則的了解作出的最佳估計，確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於初步記錄的金額，而該等差額將會影響與地方稅務當局落實該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

(e) 金融資產減值

金融資產乃根據有關違約風險及預期虧損率的假設計提虧損撥備。本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，根據本集團的過往記錄、現有市況以及各報告期末的前瞻性估計使用判斷。主要假設及所用輸入數據的詳情於附註6表格中披露。

(f) 非金融資產減值

本集團的非金融資產(包括物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產及預付款項)按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。在判定資產是否出現減值時，本集團已作出判斷及估計，特別是在評估：(1)是否已發生任何事件或出現任何可能影響資產價值的減值跡象；(2)資產之賬面價值能否由可收回金額支持；就使用價值而言，該金額基於資產持續使用而估計之未來現金流量之淨現值；及(3)估計可收回金額時應採用適當關鍵假設，包括現金流量預測及適當的稅前貼現率。當無法估計個別資產的可收回金額時，本集團將估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。假設與估計的變更(包括現金流量預測中的收入增長率及貼現率)，可能對減值測試所用的淨現值及基於使用價值的可收回金額產生重大影響。

截至2025年及2024年12月31日止年度，並無就物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產及預付款項確認任何減值虧損。

6 財務風險管理

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。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

6.1 財務風險因素

6.1.1 市場風險

(a) 外匯風險

本集團主要以人民幣開展業務。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。於2025年及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主要以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。由於港元與美元掛鉤，外匯風險敞口較小，因此未呈列敏感性分析。

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。

截至2025年12月31日止年度

6 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.1 市場風險(續)

(b) 現金流量及公允價值的利率風險

本集團的主要利率風險是由受限制現金、銀行結餘、租賃負債以及銀行及其他借款引起的。按固定利率取得的借款及租賃負債令本集團面對公允價值利率風險。按浮動利率取得的借款、受限制現金及銀行結餘令本集團面對現金流量利率風險。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團的浮息借款主要以人民幣及港元計值。

本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，但將於必要時考慮對沖利率風險。

於2025年12月31日，本集團以浮動利率計的銀行及其他借款為約人民幣1,699,706,000元（2024年：人民幣1,619,600,000元）。

下表概述於2025年及2024年12月31日，當所有其他因素不變時，利率的變動對本集團除所得稅前虧損的影響並無計及利息資本化。就分析目的而言，敏感度分析僅考慮銀行及其他借款。

	截至12月31日止年度除所得稅前 虧損(增加)/減少	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
以浮動利率計的銀行及其他借款利率－ 上升0.5%(2024年：0.5%)	(8,499)	(8,098)
以浮動利率計的銀行及其他借款利率－ 下跌0.5%(2024年：0.5%)	8,499	8,098

6 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.2 信貸風險

本集團無集中信貸風險。本集團有關金融資產的最大信貸風險相當於合併財務狀況表所示現金及現金等價物(不包括手頭現金)、受限制現金、貿易應收款項、按金及其他應收款項及財務擔保的賬面值。

存款僅存放於聲譽良好，有良好信譽機構的銀行。因此，來自受限制現金及銀行存款的信貸風險較小。

就物業銷售產生之貿易應收款項而言，本集團根據可執行合約所載條款，密切監察客戶之還款進度。本集團已制定政策，確保作出跟進行動以收回逾期債項。本集團一般就客戶借款以撥支購買物業之按揭貸款向銀行提供擔保，金額達物業總購買價最多50%至70%。倘買方未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭之銀行或會要求本集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在此情況下，本集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回本集團向銀行支付之任何金額。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險甚微。此等擔保之詳細披露載於附註37。除非顧客能建立良好的信貸紀錄，否則本集團透過在交付物業前收取全額現金或妥當安排買家的按揭貸款融資程序來管理信貸風險。本集團根據與客戶協定的付款時間表密切監察收回客戶付款的進度。本集團已實行政策確保以適當的首期比例向具有適當財務實力的買家作出銷售。

就其他應收款項而言，本集團考慮對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素以評估其信貸質量。管理層亦定期審查該等應收款項的可收回性、跟進或逾期的款項(如有)，並確保就該等應收款項計提充足的虧損撥備。

截至2025年12月31日止年度

6 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.2 信貸風險(續)

本集團在金融資產的初始確認時考慮違約的可能性，也評估在每個報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資訊。特別是結合以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致借款人履行其責任的能力產生重大變化的實際發生的或者預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變化
- 借款人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化
- 有關同一借款人其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括本集團借款人付款情況的變化及借款人經營業績的變化

本集團通過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來計提信貸風險。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

(a) 貿易應收款項

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定採用簡化方法計提預期信貸虧損，該準則允許就所有來自第三方及關聯方的貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。

為計量貿易應收款項的預期信貸虧損，貿易應收款項已按共享信貸風險特色及初始確認日數而劃分，惟信貸風險顯著增加或已信貸減值之貿易應收款項除外。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

倘無合理預期可收回，則信貸風險顯著增加或已信貸減值之貿易應收款項就減值撥備作個別評估且予以撇銷。信貸風險顯著增加或已信貸減值的跡象包括(其中包括)債務人無法與本集團訂立還款計劃及無法作出合約付款。自初始確認以來信貸風險並無顯著增加或低信貸風險的貿易應收款項根據共同信貸風險特徵進行綜合評估。

截至2025年12月31日止年度

6 財務風險管理(續)**6.1 財務風險因素(續)****6.1.2 信貸風險(續)***(a) 貿易應收款項(續)*

貿易應收款項的賬面值及虧損撥備乃按下列方式分類以作評估：

個別：信貸風險顯著增加或已信貸減值之貿易應收款項

匯總：其他貿易應收款項

	2025年		2024年	
	盈利總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	盈利總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
個別：				
一 信貸風險顯著增加或已信貸減值之貿易應收款項	19,025	19,025	21,473	21,473
匯總：				
一 其他貿易應收款項	23,914	1,384	19,502	800
	42,939	20,409	40,975	22,273

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	22,273	13,357
於損益中確認之(撥回)/虧損撥備	(1,864)	8,916
於12月31日	20,409	22,273

截至2025年12月31日止年度

6 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.2 信貸風險(續)

(b) 按金及其他應收款項

以攤銷成本計量的其他金融資產包括按金及來自第三方及關聯方的其他應收款項。

就按金及其他應收款項而言，本集團通過考慮對手方的財務狀況、信用記錄及其他因素來評估其信用質量。按金及其他應收款項主要指應收少數權益及關聯方款項、收購土地使用權及物業開發項目的按金及其他款項。管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回情況、跟進爭議或逾期款項(如有)，並確保就該等應收款項計提充足的虧損撥備。於2025年12月31日，本集團就該等應收款項確認虧損撥備約人民幣242,004,000元(2024年：人民幣151,083,000元)。

本集團將其他應收款項分為三個類別，以反映各個類別的風險以及如何釐定虧損撥備。該等內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

本集團預期信貸虧損模型基於的假設概述如下：

類別	本集團對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
第一階段	客戶違約風險低，且有足夠能力產生合約現金流量	12個月預期信貸虧損。倘資產的預期存續期少於12個月，預期虧損按其預期存續期計量
第二階段	自初始確認以來信貸風險顯著增加的應收款項	全期預期信貸虧損(非信貸減值)
第三階段	自初始確認以來出現信貸虧損的應收款項	全期預期信貸虧損(信貸減值)

本集團通過及時就預期虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

截至2025年12月31日止年度

6 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.2 信貸風險(續)

(b) 按金及其他應收款項(續)

於2025年及2024年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

	來自非控股 權益的其他 應收款項 人民幣千元	來自關聯方 的其他 應收款項 人民幣千元	來自第三方 的其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年12月31日				
第一階段				
其他應收款項賬面值	21,762	–	96,632	118,394
預期信貸虧損率	22.76%	–	5.81%	8.93%
虧損撥備	(4,954)	–	(5,616)	(10,570)
其他應收款項淨額	16,808	–	91,016	107,824
第二階段				
其他應收款項賬面值	108,116	5,427	196,250	309,793
預期信貸虧損率	35.08%	48.66%	18.92%	25.08%
虧損撥備	(37,931)	(2,641)	(37,137)	(77,709)
其他應收款項淨額	70,185	2,786	159,113	232,084
第三階段				
其他應收款項賬面值	214,728	48,833	32,756	296,317
預期信貸虧損率	41.16%	82.77%	76.09%	51.88%
虧損撥備	(88,384)	(40,418)	(24,923)	(153,725)
其他應收款項淨額	126,344	8,415	7,833	142,592

截至2025年12月31日止年度

6 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.2 信貸風險(續)

(b) 按金及其他應收款項(續)

	來自非控股 權益的其他 應收款項 人民幣千元	來自關聯方 的其他 應收款項 人民幣千元	來自第三方 的其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年12月31日				
第一階段				
其他應收款項賬面值	-	-	434,383	434,383
預期信貸虧損率	-	-	1.63%	1.63%
虧損撥備	-	-	(7,062)	(7,062)
其他應收款項淨額	-	-	427,321	427,321
第二階段				
其他應收款項賬面值	133,549	4,317	4,003	141,869
預期信貸虧損率	9.48%	35.60%	22.01%	10.63%
虧損撥備	(12,658)	(1,537)	(881)	(15,076)
其他應收款項淨額	120,891	2,780	3,122	126,793
第三階段				
其他應收款項賬面值	190,030	51,943	9,344	251,317
預期信貸虧損率	35.60%	100%	100%	51.31%
虧損撥備	(67,658)	(51,943)	(9,344)	(128,945)
其他應收款項淨額	122,372	-	-	122,372

截至2025年12月31日止年度

6 財務風險管理(續)**6.1 財務風險因素(續)****6.1.2 信貸風險(續)***(b) 按金及其他應收款項(續)*

截至2025年及2024年12月31日止年度其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	151,083	67,688
於損益中確認之虧損撥備	90,921	83,395
於12月31日	242,004	151,083

於2025年及2024年12月31日，貿易及其他應收款項虧損的最高風險為賬面值。

(c) 財務擔保

於2025年及2024年12月31日，財務擔保的虧損撥備釐定如下。

	2025年		2024年	
	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
個別：				
—存在信貸風險的對合營企業的 財務擔保	349,248	35,859	344,683	25,296

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	25,296	22,019
於損益中確認之虧損撥備	10,563	3,277
於12月31日	35,859	25,296

截至2025年12月31日止年度

6 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.2 信貸風險(續)

(d) 貿易應收款項、其他應收款項及財務擔保以外的其他金融資產的信貸風險

本集團預期，有關現金及現金等價物(不包括手頭現金)及受限制現金的信貸風險不大，管理層預期，概不會產生因有關交易對手方不履行義務而造成的任何重大損失。

6.1.3 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過合約負債及足夠的可用融資(包括短期及長期借款)及從股東及關聯方獲取額外資金而獲得可用資金。由於相關業務屬於活躍多變，本集團通過維持足夠數量的現金及現金等價物以及提供可動用的財務資源來維持資金靈活性。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等措施包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、促進已完工物業的銷售、以更靈活的價格加速銷售、並尋求合資企業夥伴開發項目。本集團將根據其對相關未來成本及收益的評估作出適當的選擇。本公司董事認為，本集團將能夠維持足夠的財務資源以滿足其營運需要。詳情載於附註2。

下表載列本集團於各報告期末相關到期組別的金融負債。本集團於一年內到期的銀行及其他借款包括累計至其償還日期或2025年12月31日的本金及利息。表中披露的金額為合約未貼現現金流量：

	少於一年 或按要求 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年12月31日					
銀行及其他借款	3,702,252	39,470	-	-	3,741,722
貿易及其他應付款項，不包括應付薪金、 其他應付稅項、法律案件撥備及 向合營企業提供的財務擔保	919,494	-	-	-	919,494
租賃負債	14,202	3,462	10,552	119,551	147,767
	4,635,948	42,932	10,552	119,551	4,808,983
擔保	1,675,464	-	-	-	1,675,464

截至2025年12月31日止年度

6 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.3 流動資金風險(續)

	少於一年 或按要求 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年12月31日					
銀行及其他借款	2,777,800	607,491	–	–	3,385,291
貿易及其他應付款項，不包括應付薪金、 其他應付稅項、法律案件撥備及 向合營企業提供的財務擔保	1,291,276	–	–	–	1,291,276
租賃負債	19,889	4,098	9,718	122,451	156,156
	4,088,965	611,589	9,718	122,451	4,832,723
擔保	1,926,918	–	–	–	1,826,918

本集團還為本集團物業單位的若干買家及關聯方的還款義務提供擔保，只有在被擔保買方及／或關聯方拖欠還款的情況下，方會有合約現金流(附註37)。

凡附有按要求償還條款的長期借款，不論銀行選擇行使該權利的可能性為多少，均應列入上表中最早的時段。

上文所列有關財務擔保合約的金額，乃本集團根據該安排須就全數擔保金額支付的最高金額，前提是擔保的交易對手方提出索償。根據報告期末的預期，本公司董事認為，根據該等安排，須支付的金額約為人民幣10,563,000元(2024年：人民幣3,277,000元)，並將於貿易及其他應付款項中確認(附註31(d))。然而，此估計將視乎交易對手根據擔保提出索償的可能性而有所變動。

附有按要求償還條款或已違約的銀行及其他借款，均計入上述到期日分析中的「少於一年或按要求」時段。

截至2025年12月31日止年度

6 財務風險管理(續)

6.2 資本管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營的能力，藉以回報股東及為其他利益關係者提供利益，同時維持最佳資本構架以減少資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整派付予股東的股息款額、或出售資產以降低債務。

本集團根據淨負債比率監控資本。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)除以相關年末的總權益的比率。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
借款總額	3,448,196	3,252,539
減：現金及現金等價物	(20,671)	(21,175)
受限制現金	(51,646)	(133,757)
淨債務	3,375,879	3,097,607
總權益	642,791	1,115,357
淨負債比率	525.2%	277.7%

於2025年12月31日的淨負債比率增加乃主要由於借款增加及總權益減少。

本集團須遵守的外部資本要求如下：(i)為維持其在聯交所的上市地位，其公眾持股量須至少達股份總數的25%；及(ii)須符合附帶於計息借款的財務契諾。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並未違反上述有關未維持公眾持股量的規定。

截至2025年及2024年12月31日，本集團因未能按時償還貸款，已違反銀行及其他借款的若干財務契諾。若未能遵守財務契諾，銀行有權立即要求償還借款。詳情載於附註32。

截至2025年12月31日止年度

6 財務風險管理(續)

6.3 金融工具類別

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	505,030	695,188
受限制現金	51,646	133,757
現金及現金等價物	20,671	21,175
總計	577,347	850,120
按攤銷成本計量的金融負債		
銀行及其他借款	3,448,196	3,252,539
租賃負債	68,141	73,381
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)	919,494	1,291,276
向一家合營企業提供的財務擔保(計入貿易及其他應付款項)	10,563	3,277
總計	4,446,394	4,620,473

6.4 根據經常性基準並非按公允價值計量的金融工具的公允價值

本公司董事認為，合併財務報表中按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值並無重大差異。

7 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。

截至2025年12月31日止年度

7 收益及分部資料(續)

(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主要營運決策者的分部資料如下：

	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					
香港財務報告準則第15號範圍內的					
客戶合約收益					
於某一時點確認	478,358	—	—	—	478,358
隨時間確認	—	—	30,692	49,426	80,118
	478,358	—	30,692	49,426	558,476
其他來源收益—租金收入	—	4,658	—	—	4,658
分部收益	478,358	4,658	30,692	49,426	563,134
減：分部間銷售	—	(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 撥備淨額前毛利／(毛損)	47,591	282	(18,166)	7,613	37,320
已竣工待售物業及在建物業 撥備淨額	(163,710)	—	—	—	(163,710)
扣除已竣工待售物業及在建物業 撥備淨額後(毛損)／毛利	(116,119)	282	(18,166)	7,613	(126,390)
銷售及營銷開支					(36,040)
行政開支					(71,701)
金融工具虧損撥備					(99,620)
其他收入					822
其他虧損淨額					(28,238)
融資成本淨額					(134,087)
分佔聯營公司業績					(14)
除所得稅前虧損					(495,268)
其他分部資料					
確認為開支的折舊及攤銷	7,727	—	8,729	404	16,860

截至2025年12月31日止年度

7 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

	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					
香港財務報告準則第15號範圍內的					
客戶合約收益					
於某一時點確認	3,323,347	–	–	–	3,323,347
隨時間確認	–	–	58,938	45,816	104,754
	3,323,347	–	58,938	45,816	3,428,101
其他來源收益－租金收入	–	5,946	–	–	5,946
分部收益	3,323,347	5,946	58,938	45,816	3,434,047
減：分部間銷售	–	(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					
撥備淨額前毛利／(毛損)	501,598	560	(982)	(687)	500,489
已竣工待售物業及在建物業					
撥備淨額	(154,516)	–	–	–	(154,516)
扣除已竣工待售物業及在建物業					
撥備淨額後毛利／(毛損)	347,082	560	(982)	(687)	345,973
銷售及營銷開支					(135,297)
行政開支					(96,270)
金融工具虧損撥備					(95,588)
其他收入					590
其他虧損淨額					(42,991)
融資成本淨額					(31,735)
分佔聯營公司業績					94
除所得稅前虧損					(55,224)
其他分部資料					
確認為開支的折舊及攤銷	8,763	–	12,664	216	21,643

截至2025年12月31日止年度

7 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

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。

經營分部的會計政策與附註4所述的本集團會計政策相同。於呈報分部損益時，僅向主要營運決策者呈列分部毛利或毛損，其他計入合併全面收益表的項目則被視為未分配。因此，就此而言，無需呈列其他分部資料。此乃就資源分配及表現評估目的向主要營運決策者呈報的計量方式。

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

報告予主要營運決策者的分部資產及負債金額計量與本集團合併財務報表內的計算方式一致。該等資產及負債按分部的營運活動分配。

以下是本集團資產及負債按呈報及經營分部劃分的分析：

於2025年12月31日

	物業開發 及銷售	商業 物業投資	酒店營運	物業管理	總計
	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
分部資產	5,787,080	43,175	95,625	27,217	5,953,097
未分配：					
遞延所得稅資產					260,323
					6,213,420
分部負債	1,281,163	23,313	69,672	29,443	1,403,591
未分配：					
即期所得稅負債					382,577
銀行及其他借款					3,448,196
遞延所得稅負債					336,265
					5,570,629
分部資產包括：					
於聯營公司之權益	585	—	—	—	585
於一家合營企業之權益	—	—	—	—	—
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

截至2025年12月31日止年度

7 收益及分部資料(續)**(b) 分部表現(續)**

於2024年12月31日

	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
分部資產	6,571,329	60,558	81,039	23,347	6,736,273
未分配：					
遞延所得稅資產					230,467
					6,966,740
分部負債	1,819,357	14,873	82,700	24,298	1,941,228
未分配：					
即期所得稅負債					362,733
銀行及其他借款					3,252,539
遞延所得稅負債					294,883
					5,851,383
分部資產包括：					
於聯營公司之權益	739	—	—	—	739
於一家合營企業之權益	—	—	—	—	—
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

就監控分部表現及於分部之間分配資源而言：

- 除遞延所得稅資產外，所有資產均分配至經營分部；及
- 除即期所得稅負債、銀行及其他借款以及遞延所得稅負債外，所有負債均分配至經營分部。

於截至2025年及2024年12月31日止年度，合併財務狀況表內的若干項目計入分部資產及負債，而相關影響於分部業績內被視為未分配。本公司董事認為分部報告的該不對稱分配與就表現評估及資源分配向主要營運決策者的內部報告一致，且有關影響並無呈報的意義。

截至2025年12月31日止年度

7 收益及分部資料(續)

(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合約成本：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預付銷售佣金	62,950	64,633

於2025年及2024年12月31日，合約成本指為獲取物業銷售合約而支付的預付銷售佣金。合約成本於確認相關物業銷售收入的期間內於損益確認。

截至2025年12月31日止年度，合約成本約人民幣27,922,000元(2024年：人民幣115,976,000元)已於損益確認。於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無就合約成本確認減值虧損。

(ii) 本集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
有關物業銷售的合約負債	169,697	402,447
有關其他的合約負債	27,974	17,067
	197,671	419,514

本集團按照銷售合約約定的付款安排向客戶收取款項。於預售活動中，合約款項通常在完成銷售合約的履約責任之前提前收取。

下表列示截至2025年及2024年12月31日止年度確認的收益中與報告期初的合約負債有關的金額：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業銷售	360,068	3,028,401
其他	1,071	12,789
	361,139	3,041,190

於2025年及2024年12月31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，並分類為流動負債，原因為該等合約負債乃於正常營運週期內使用。

截至2025年12月31日止年度

8 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自沒收客戶按金的收入	–	100
政府補助(附註)	21	319
其他	801	171
	822	590

附註：截至2025年及2024年12月31日止年度的政府補助指中國內地政府就本集團產生的員工成本給予的補助，收取該等補助並無任何未履行條件及其他或然事項。

9 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)
出售一家附屬公司的收益(附註40(b))	702	–
出售一家聯營公司的虧損(附註21)	(52)	–
投資物業的公允價值虧損(附註19)	(1,100)	(12,249)
提前終止租賃的收益(附註18)	1,402	–
	(28,238)	(42,991)

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

10 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)
— 租賃負債利息開支	(3,077)	(5,823)
— 外幣借款的匯兌(虧損)/收益淨額	(3,219)	2,047
	(242,603)	(262,559)
減：資本化利息(附註)	108,271	229,611
	(134,332)	(32,948)
融資成本淨額	(134,087)	(31,735)

截至2025年12月31日止年度之資本化利息，乃按合資格資產之支出，採用年利率6.03%(2024年：6.14%)之資本化率計算。

11 除所得稅前虧損

本年度除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(附註14))(附註13)	54,736	84,169
物業、廠房及設備折舊開支(不包括已資本化為在建物業的折舊)	11,490	15,974
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	—
自下列各項產生的(虧損撥備撥回)/虧損撥備：		
— 貿易應收款項	(1,864)	8,916
— 其他應收款項	90,921	83,395
— 向合營企業提供的財務擔保	10,563	3,277
金融工具的虧損撥備	99,620	95,588

截至2025年12月31日止年度

12 所得稅開支

所得稅開支包括下列所得稅開支／(抵免)：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,211	2,545
－中國土地增值稅(附註)	15,619	(14,681)
	16,830	(12,136)
遞延稅項(附註34)	14,662	89,487
	31,492	77,351

附註：於截至2024年12月31日止年度的金額指中國土地增值稅的超額撥備。

根據合併全面收益表，年內所得稅開支與除所得稅前虧損之對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(495,268)	(55,224)
按國內所得稅稅率25%(2024年：25%)計算之稅項	(123,817)	(13,806)
非應課稅收入之稅務影響	(4)	(23)
不可扣稅開支之稅務影響	7,493	8,727
未確認的稅項虧損之稅務影響	127,250	78,643
中國土地增值稅	15,619	—
中國土地增值稅的超額撥備	—	(14,681)
中國土地增值稅的稅項抵免	(3,904)	3,670
於其他司法權區營運的附屬公司不同稅率的影響	8,855	14,821
	31,492	77,351

中國企業所得稅

本集團於中國成立的附屬公司的所得稅開支，乃根據現行法例、相關詮釋及慣例，對年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用的中國企業所得稅率為25%(2024年：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12月31日止年度

12 所得稅開支(續)

中國土地增值稅

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%的累進稅率繳納中國土地增值稅，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中國土地增值稅，惟根據稅務機關批准的稅務方法按照視同稅率計算中國土地增值稅的若干集團公司除外。

香港利得稅

集團公司截至2025年及2024年12月31日止年度在香港並無應課稅溢利，故並無於該等合併財務報表就香港利得稅計提撥備。

海外所得稅

本集團毋須於其他司法權區繳納稅項。

13 僱員福利開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	55,626	81,293
界定供款計劃付款	5,140	9,802
	60,766	91,095
減：在建物業資本化	(6,030)	(6,926)
	54,736	84,169

截至2025年12月31日止年度

13 僱員福利開支(續)**(a) 界定供款計劃**

本集團的中國附屬公司僱員須參加地方市政府管理及運作的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司乃按僱員薪金若干比例計算的數額向該計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

本集團已為其香港僱員安排參與由獨立信託人管理的界定供款計劃強積金計劃。根據強積金計劃，香港集團成員公司(僱主)及其僱員須根據強制性公積金條例的規定按僱員收入的若干比例每月向該計劃供款。

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無可動用以減少其供款的已沒收供款。

(b) 五名最高薪酬人士

本集團四名(2024年：四名)最高薪酬人士為董事，彼等的薪酬在附註14的分析中反映。於截至2025年12月31日止年度，應付餘下人士的薪酬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及津貼	311	730
界定供款計劃付款	16	16
	327	746

薪酬介乎以下範疇：

	僱員人數 截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
0至1,000,000港元	1	1

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無向任何上述人士支付任何薪酬作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

截至2025年12月31日止年度

14 董事福利及權益

(a) 董事酬金

本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度應付董事酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他福利	2,042	3,466
袍金	594	574
退休計劃供款	16	55
總計	2,652	4,095

截至2025年12月31日止年度

董事姓名	退休計劃				
	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
非執行董事					
石禮謙先生(主席)(附註(i))	-	-	-	452	452
執行董事					
陳思銘先生(附註(ii))	-	-	-	14	14
劉華錫先生(副主席)	546	-	16	55	617
Zheng Catherine Wei Hong女士(總裁)	479	-	16	55	550
余嘉鳳女士(附註(iii))	361	-	8	28	397
吳新平先生(附註(iv))	204	-	8	27	239
獨立非執行董事					
馬清楠先生	-	-	-	138	138
梁翔先生	-	-	-	138	138
胡偉亮先生	-	-	-	138	138
	1,590	-	48	1,045	2,683

截至2025年12月31日止年度

14 董事福利及權益(續)**(a) 董事酬金(續)**

截至2024年12月31日止年度

董事姓名	退休計劃				
	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
陳思銘先生(主席)(附註(iii))	1,314	—	16	55	1,385
劉華錫先生(副主席)	726	—	13	55	794
Zheng Catherine Wei Hong女士(總裁)	628	—	13	55	696
吳新平先生(附註(iv))	586	—	13	55	654
韋妙嫦女士(附註(v))	212	—	—	27	239
獨立非執行董事					
馬清楠先生	—	—	—	109	109
梁翔先生	—	—	—	109	109
胡偉亮先生	—	—	—	109	109
	3,466	—	55	574	4,095

附註：

- (i) 石禮謙先生於2025年6月6日獲委任本公司非執行董事。
- (ii) 陳思銘先生於2025年3月28日辭任本公司執行董事兼主席。
- (iii) 余嘉鳳女士於2025年6月30日獲委任本公司執行董事。
- (iv) 吳新平先生於2025年6月30日辭任本公司執行董事。
- (v) 韋妙嫦女士於2024年6月30日辭任本公司執行董事。

截至2025年及2024年12月31日止年度，上文所披露的酬金指董事就與管理本公司或其附屬公司事務有關的服務。

本集團並無向本公司任何董事支付任何薪酬作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無本公司董事豁免或同意豁免任何酬金。

截至2025年12月31日止年度

14 董事福利及權益(續)

(b) 就提供董事服務而向第三方支付代價

截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司並無就提供董事服務而向任何第三方支付款。

(c) 有關向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關聯實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無向本公司董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關聯實體提供的貸款、準貸款或其他交易。

(d) 董事於交易、安排或合約的重大權益

除附註38所披露者外，於年末或截至2025年及2024年12月31日止年度內任何時間概無存續任何本公司所訂立、本公司董事於當中直接或間接擁有任何重大權益且與本集團業務有關之重大交易、安排或合約。

15 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年內虧損除以截至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年內虧損 (人民幣千元)	(408,897)	(344,100)
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)	1,646,173	1,646,173
每股基本及攤薄虧損(以人民幣列示)	(0.25)	(0.21)

由於截至2025年及2024年12月31日止年度概無已發行的攤薄潛在普通股，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

截至2025年12月31日止年度

16 股息

截至2025年12月31日止年度，概無派付或建議派發股息，且自報告期結束起，亦無建議派付任何股息（2024年：無）。

17 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日				
成本	379,836	19,584	19,429	418,849
累計折舊及減值	(99,773)	(15,263)	(14,365)	(129,401)
賬面淨值	280,063	4,321	5,064	289,448
截至2024年12月31日止年度				
年初賬面淨值	280,063	4,321	5,064	289,448
添置	–	5	113	118
出售	(55,520)	(925)	(663)	(57,108)
折舊	(12,743)	(1,602)	(1,713)	(16,058)
匯兌差額	–	19	–	19
年末賬面淨值	211,800	1,818	2,801	216,419
於2024年12月31日及2025年1月1日				
成本	288,039	16,607	15,431	320,077
累計折舊及減值	(76,239)	(14,789)	(12,630)	(103,658)
賬面淨值	211,800	1,818	2,801	216,419
截至2025年12月31日止年度				
年初賬面淨值	211,800	1,818	2,801	216,419
添置	–	310	36	346
出售	(35,851)	(84)	(11)	(35,946)
折舊	(9,148)	(1,215)	(1,127)	(11,490)
匯兌差額	–	(12)	(3)	(15)
年末賬面淨值	166,801	817	1,696	169,314
於2025年12月31日				
成本	233,618	16,387	15,396	265,401
累計折舊及減值	(66,817)	(15,570)	(13,700)	(96,087)
賬面淨值	166,801	817	1,696	169,314

截至2025年12月31日止年度

17 物業、廠房及設備(續)

自損益扣除或於在建物業資本化的物業、廠房及設備折舊如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售及營銷開支	108	181
行政開支	1,637	2,005
銷售成本	9,745	13,788
	11,490	15,974
資本化為在建物業	—	84
	11,490	16,058

於2025年12月31日，位於中國賬面淨值約為人民幣121,920,000元(2024年：人民幣129,800,000元)的樓宇(包括酒店)被抵押為本集團銀行及其他借款的抵押品(附註32)。

於截至2025年12月31日止年度，由於酒店營運分部持續表現欠佳，本集團管理層據此識別出可能出現減值之情況，故本集團對酒店營運分部賬面值約人民幣121,920,000元(2024年：人民幣129,800,000元)之樓宇的可收回金額進行了檢討。本集團透過估計酒店營運之使用價值計算結果以釐定其可收回金額。根據使用價值計算結果，截至2025年12月31日止年度並無確認任何減值虧損(2024年：無)。

就餘下之物業、廠房及設備約人民幣47,934,000元(2024年：人民幣86,619,000元)而言，根據本集團管理層進行之減值評估，截至2025年12月31日止年度並無確認任何減值虧損(2024年：無)。

18 使用權資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
土地(附註)	72,370	74,213
樓宇	3,153	10,399
	75,523	84,612

附註： 該等款項主要包括有關農業用地及森林用地的土地租賃預付款，根據租賃條款予以攤銷。

截至2025年12月31日止年度

18 使用權資產(續)

於截至2025年及2024年12月31日止年度，使用權資產的變動如下表所示：

	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月31日			
成本	268,172	39,040	307,212
累計折舊及減值	(192,116)	(25,593)	(217,709)
賬面淨值	76,056	13,447	89,503
截至2024年12月31日止年度			
年初賬面淨值	76,056	13,447	89,503
折舊	(1,843)	(3,090)	(4,933)
匯兌差額	—	42	42
年末賬面淨值	74,213	10,399	84,612
於2024年12月31日及2025年1月1日			
成本	268,172	39,082	307,254
累計折舊及減值	(193,959)	(28,683)	(222,642)
賬面淨值	74,213	10,399	84,612
截至2025年12月31日止年度			
年初賬面淨值	74,213	10,399	84,612
添置	—	3,342	3,342
折舊	(1,843)	(2,349)	(4,192)
提前終止	—	(8,224)	(8,224)
匯兌差額	—	(15)	(15)
年末賬面淨值	72,370	3,153	75,523
於2025年12月31日			
成本	268,172	25,920	294,092
累計折舊及減值	(195,802)	(22,767)	(218,569)
賬面淨值	72,370	3,153	75,523

於2025年12月31日，賬面淨值約為人民幣10,547,000元(2024年：人民幣11,090,000元)的土地被抵押為本集團的銀行及其他借款的抵押品(附註32)。

截至2025年12月31日止年度，本集團已提前終止若干租賃辦公場所，賬面淨值約為人民幣8,224,000元(2024年：零)及對應租賃負債約為人民幣9,626,000元(2024年：零)。提前終止租賃的收益約人民幣1,402,000元(2024年：零)(附註9)已於截至2025年12月31日止年度之損益確認。

截至2025年12月31日止年度

18 使用權資產(續)

在合併全面收益表中確認之金額呈列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產折舊費用(計入行政開支)	4,192	4,621
使用權資產折舊費用(計入銷售成本)	—	312
租賃負債利息開支(附註10)	3,077	5,823
短期租賃開支(計入行政開支)	201	—
提前終止租賃的收益(附註9)	1,402	—

於截至2025年12月31日止年度，由於物業開發及銷售分部持續表現欠佳，本集團管理層據此識別出可能出現減值之情況，故本集團對計入使用權資產之賬面值約人民幣75,523,000元(2024年：人民幣84,612,000元)之土地及樓宇的可收回金額進行了檢討。本集團透過估計公允價值減處置成本以釐定其可收回金額。經比較可收回金額與賬面值，截至2025年12月31日止年度並無確認任何減值虧損(2024年：無)。

於截至2025年12月31日止年度，租賃現金流出總額約人民幣2,234,000元(2024年：人民幣3,264,000元)。

19 投資物業

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日	105,151	51,000	156,151
出售	(87,653)	—	(87,653)
轉撥至分類為待售的資產(附註28)	(6,049)	—	(6,049)
公允價值虧損(附註9)	(10,249)	(2,000)	(12,249)
於2024年12月31日及2025年1月1日	1,200	49,000	50,200
出售	—	(13,600)	(13,600)
出售一家附屬公司(附註40(b))	—	(5,400)	(5,400)
公允價值虧損(附註9)	(100)	(1,000)	(1,100)
於2025年12月31日	1,100	29,000	30,100

截至2025年12月31日止年度

19 投資物業(續)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資物業的租金收入	639	2,465
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(9)	(1,905)
	630	560

投資物業位於中國，並以40至50年的租約持有。

公允價值等級

本集團已竣工投資物業及在建投資物業的獨立估值乃由獨立專業合資格估值師進行，以釐定投資物業於2025年及2024年12月31日的公允價值。公允價值收益或虧損計入合併全面收益表中的「其他虧損淨額」。

於2025年及2024年12月31日，由於釐定投資物業公允價值所使用的若干重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據而釐定，故本集團所有投資物業的公允價值列入公允價值層級的第三級。本集團的政策是在事件發生之日或導致轉移的情況發生變化時確認轉入及轉出公允價值層級。於截至2025年及2024年12月31日止年度，公允價值層級並無轉入或轉出。

截至2025年12月31日止年度

19 投資物業(續) 本集團的估值程序

本集團的投資物業乃由獨立專業合資格估值師(持有經認可的相關專業資格，並對所估值投資物業的所在地點及分部具備近期經驗)於2025年及2024年12月31日進行估值。就所有投資物業而言，其當前使用符合其最高及最佳用途。

本集團的財務部門設有一隻團隊，專責就財務報告目的而對獨立估值師進行的估值進行檢討。此團隊向本集團的高級管理層匯報。

估值技術

已竣工投資物業及在建投資物業的公允價值透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合約而作出估計。租賃合約內的出租收入和租賃合約出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

土地的公允價值乃採用直接比較法進行評估，採用直接比較法時乃假設該等物業均按其現況交吉出售。經參考於有關市場可獲得的銷售交易，已選定相鄰位置的可資比較物業並已作出調整以反映各因素(如位置及物業面積)之間的差異。

截至2025年12月31日止年度

19 投資物業(續)

估值技術(續)

本集團亦採用銷售比較法，參考市場上可得的可資比較物業的銷售交易或詢價憑證，以交叉核實估值結果。

物業類別		公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	2025年12月31日： 人民幣1,100,000元 (2024年12月31日： 人民幣1,200,000元)	年期及租賃到期 續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	125 (2024年：124)	市場租金越高，公允價值越高
				年期及復歸回報率	5.5% (2024年：5.0%)	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	2025年12月31日： 人民幣29,000,000元 (2024年12月31日： 人民幣30,000,000元)	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	1,730 (2024年：1,790)	市場價格越高，公允價值越高
	位於中國廣州市番禺 區南村鎮的土地	2025年12月31日： 零 (2024年12月31日： 人民幣5,400,000元)	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	零 (2024年：2,350)	市場價格越高，公允價值越高
	樓宇	2025年12月31日： 零 (2024年12月31日： 人民幣13,600,000元)	年期及租賃到期 續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	零 (2024年：27)	市場租金越高，公允價值越高
				年期及復歸回報率	零 (2024年：5.0%)	年期回報率越高，公允價值越低

於2025年12月31日，本集團出租其於中國持有的投資物業的租期介乎1至2年(2024年：1至3年)。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

20 無形資產

		電腦軟件 人民幣千元
於2024年1月1日		
成本		8,520
累計攤銷		(5,746)
賬面淨值		2,774
截至2024年12月31日止年度		
年初賬面淨值		2,774
攤銷		(736)
出售		(74)
年末賬面淨值		1,964
於2024年12月31日及2025年1月1日		
成本		8,446
累計攤銷		(6,482)
賬面淨值		1,964
截至2025年12月31日止年度		
年初賬面淨值		1,964
攤銷		(1,178)
年末賬面淨值		786
於2025年12月31日		
成本		8,446
累計攤銷		(7,660)
賬面淨值		786

21 於聯營公司的權益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於報告期初	739	645
應佔聯營公司業績	(14)	94
出售聯營公司	(140)	—
於報告期末	585	739

截至2025年12月31日止年度

21 於聯營公司的權益(續)

有關本集團採用權益法核算的聯營公司的詳情如下：

名稱	成立地點	註冊股本	擁有權權益		主要業務
			百分比		
廣州景科物業服務有限公司 (「廣州景科」)	中國	人民幣1,000,000元	零 (2024年：49%)		物業管理
南京龍光景業物業服務有限公司 (「南京龍光」)	中國	人民幣5,000,000元	49% (2024年：49%)		物業管理

於截至2025年12月31日止年度，本集團以現金代價約人民幣88,000元向一名獨立第三方出售其於廣州景科的全部49%權益。由此產生的於損益確認的虧損如下：

	人民幣千元
代價	88
失去重大影響力當日該49%投資的賬面值	(140)
出售聯營公司的虧損	(52)

本公司董事認為，本集團各聯營公司之財務資料摘要並不重大，故並未於合併財務報表中予以披露。

截至2025年12月31日止年度

22 於一家合營企業之權益

於2025年及2024年12月31日，本集團於一家合營企業之權益之賬面值為零。

本集團於一家合營企業之權益採用權益法核算。於2025年12月31日，本集團應佔一家合營企業虧損超過其於相關實體的權益，而尚未確認的應佔一家合營企業虧損為人民幣97,471,000元(2024年：人民幣79,443,000元)。

有關本集團合營企業的詳情如下：

名稱	成立地點	註冊股本	擁有權權益 百分比	主要業務
中山市景悅投資有限公司 (「中山景悅」)	中國	人民幣50,000,000元	50% (2024年：50%)	物業開發

中山景悅的財務資料概要(採用權益法核算)載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產	3,361	224
流動資產	872,839	873,168
流動負債	(967,438)	(930,569)
非流動負債	(103,705)	(101,709)
淨負債	(194,943)	(158,886)
收益	27,625	32,070
銷售成本	(17,752)	(26,909)
其他收入	36	82
行政開支	(10,136)	(1,603)
利息開支	(35,830)	(36,511)
年內虧損及全面開支總額	(36,057)	(32,871)

以上呈列的財務資料概要與於一家合營企業之權益賬面值的對賬載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合營企業之淨負債	(194,943)	(158,886)
本集團的擁有權權益比例	50%	50%
本集團於中山景悅之權益賬面值	(97,471)	(79,443)

於2025年及2024年12月31日，本集團已為本集團的合營企業的借款提供擔保，並已就該擔保作出撥備。有關該撥備的資料可參閱附註37。

截至2025年12月31日止年度

23 在建物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
在建物業包括：		
－土地使用權	2,052,554	2,077,156
－土地承包權(附註)	154,513	155,963
－建築成本	895,619	857,440
－物業、廠房及設備的資本化利息及折舊	959,442	912,547
	4,062,128	4,003,106
減：在建物業撥備	(1,357,667)	(1,197,188)
	2,704,461	2,805,918

附註：土地承包權主要指於2017年向集體經濟組織收購的建設用地，將於近期轉撥至土地使用權。

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。

於2025年12月31日，賬面淨值約為人民幣944,128,000元(2024年：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32)。

24 已竣工待售物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已竣工待售物業包括：		
－土地使用權	897,656	1,187,416
－建築成本	1,270,918	1,575,931
－資本化利息	274,914	229,496
	2,443,488	2,992,843
減：已竣工待售物業撥備	(603,754)	(814,777)
	1,839,734	2,178,066

已竣工待售物業均位於中國。

於2025年12月31日，賬面淨值約為人民幣990,623,000元(2024年：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32)。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

24 已竣工待售物業(續)

於計提撥備前，在建物業(附註23)及已竣工待售物業的變動情況如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期初	6,995,949	9,669,447
添置(包括資本化利息)	170,044	412,440
確認為開支的物業成本(未扣除出售時動用的撥備)	(660,377)	(3,085,938)
期末	6,505,616	6,995,949

在建物業(附註23)及已竣工待售物業撥備的變動情況如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期初	2,011,965	2,142,737
年內撥備	163,710	154,516
於物業出售時動用	(214,254)	(285,288)
期末	1,961,421	2,011,965

25 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
貿易應收款項淨額(附註(a))	22,530	18,702
其他應收款項淨額(附註(b))	482,500	676,486
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))	76,057	75,363
	783,648	973,112
減：分類為非流動部分的其他應收款項	(5,437)	(11,306)
總計	778,211	961,806

截至2025年12月31日止年度

25 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

附註：

(a) 貿易應收款項淨額的詳情如下：

	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
貿易應收款項－關聯方	97	97
貿易應收款項總額	42,939	40,975
減：預期信貸虧損撥備	(20,409)	(22,273)
貿易應收款項淨額	22,530	18,702

基於發票日期(與收益確認日期相若)的貿易應收款項總額的賬齡分析如下：

	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
	42,939	40,975

貿易應收款項主要來自租金收入、提供物業管理及酒店營運。

貿易應收款項的減值評估詳情載於附註6.1.2(a)。

於2025年及2024年12月31日，本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

截至2025年12月31日止年度

25 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

附註：(續)

(b) 其他應收款項淨額的詳情如下：

	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
收購土地使用權按金	82,331	262,373
應收非控股股東的款項(附註)	344,606	323,579
應收關聯方的款項(附註)	54,260	56,260
其他	243,307	185,357
其他應收款項總額	724,504	827,569
減：預期信貸虧損撥備	(242,004)	(151,083)
其他應收款項淨額	482,500	676,486

附註： 應收非控股股東及關聯方的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

其他應收款項的減值評估詳情載於附註6.1.2(b)。

(c) 該等款項指就在建物業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法定權利時於合併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：

	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
物業發展項目的預付款項	59,850	63,149
預付其他稅項	4,726	5,528
其他	11,481	6,686
其他預付款項	76,057	75,363

截至2025年12月31日止年度

26. 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
酒店營運商品	1,029	515

27 受限制現金以及現金及現金等價物**(a) 受限制現金**

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
建設預售物業的擔保按金(附註(i))	36,639	117,138
借款的擔保按金(附註(ii))	57	144
其他	14,950	16,475
	51,646	133,757

附註：

(i) 根據當地政府部門的相關規則及法規，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。該等按金可於相關政府部門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。

(ii) 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(附註32)。

本公司董事認為，上文所列的受限制現金將於正常營運週期予以解除。

(b) 現金及現金等價物

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	72,317	154,932
減：受限制現金(附註27(a))	(51,646)	(133,757)
現金及現金等價物	20,671	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。

截至2025年12月31日止年度

28. 分類為待售的資產

截至2024年12月31日止年度，本公司董事決議向獨立第三方出售一項賬面值約為人民幣6,049,000元的投資物業。於董事決議日期，該投資物業已重新分類為分類為待售的資產。

於2025年1月，該投資物業之出售事項已完成，現金淨代價約為人民幣6,049,000元，而截至2025年12月31日止年度並無確認出售分類為待售的資產之收益或虧損。

29 股本 法定股本

	普通股數目	金額 港元
每股面值0.01港元的普通股		
於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日	2,500,000,000	25,000,000

已發行及繳足普通股

	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 等值面值 人民幣千元
每股面值0.01港元的已發行及繳足普通股			
於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及 2025年12月31日	1,646,173,000	16,462	14,746

截至2025年12月31日止年度

30 其他儲備

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註)	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	1,509,313	155,665	(136,437)	1,528,541
其他全面開支	—	—	(38,358)	(38,358)
轉入	—	5,171	—	5,171
解除合併儲備	(323,400)	—	—	(323,400)
於2024年12月31日及2025年1月1日	1,185,913	160,836	(174,795)	1,171,954
其他全面收入	—	—	54,982	54,982
轉撥至法定儲備	—	7,491	—	7,491
於出售一家附屬公司時解除合併儲備	(788)	—	—	(788)
於2025年12月31日	1,185,125	168,327	(119,813)	1,233,639

附註：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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

31 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(附註(a))	732,535	889,690
應付非控股股東及關聯方款項(附註(b))	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(附註(c))	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(附註(d))	74,785	220,319
法律訴訟撥備	59,774	50,131
	1,137,779	1,448,333

附註：

(a) 基於發票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	557,295	428,930
	732,535	889,690

(b) 應付非控股股東及關聯方款項乃無擔保、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，惟尚未簽署預售協議；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方相互同意的條款及條件償還。

(d) 其他應付款項主要包括：(i)對合營企業的財務擔保(附註37)，賬面值約為人民幣35,859,000元(2024年：人民幣25,296,000元)；及(ii)獨立第三方支付誠意金及維修基金，乃為無抵押、免息及須按要求償還。

於報告期末，本公司董事評估了對合營企業的財務擔保項下債務的逾期狀況、該合營企業的財務狀況以及該合營企業經營行業的經濟前景，並據此確認截至2025年12月31日止年度於損益中確認之財務擔保虧損撥備約人民幣10,563,000元(2024年：人民幣3,277,000元)。

截至2025年12月31日止年度

32 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(附註(a))	1,345,627	1,250,988
其他借款(附註(b))	167,835	115,671
	3,448,196	3,252,539
計入非流動銀行及其他借款：		
—有抵押(附註(c))	1,799,121	1,851,392
—無抵押(附註(d))	34,150	52,000
減：非流動銀行及其他借款的即期部分	(1,796,213)	(1,323,392)
	37,058	580,000
計入流動銀行及其他借款：		
—有抵押(附註(c))	192,886	34,488
—無抵押(附註(d))	1,422,039	1,314,659
加：非流動銀行借款的即期部分	1,796,213	1,323,392
	3,411,138	2,672,539
合計	3,448,196	3,252,539

附註：

- (a) 於2024年1月11日，本公司於香港發行於2025年1月9日到期本金總額約為159,285,000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日到期本金總額約為174,333,000美元票面利率為9.5厘的新優先票據(「新優先票據」)。新優先票據的發行與金額約為159,285,000美元於2025年1月9日到期的2024年票據及其相關利息開支的交換要約相關。截至該等合併財務報表批准日期，新優先票據已後續違約。

2024年票據及新優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。

- (b) 於2025年12月31日，其他借款指向本集團若干獨立第三方借入之本金總額約為人民幣150,277,000元(2024年：人民幣92,632,000元)的借款。於其他借款中，於2025年12月31日，本金總額約人民幣8,000,000元(2024年：人民幣85,632,000元)的借款已違約。截至該等合併財務報表批准日期，本金總額約人民幣85,632,000元的借款已後續違約。

截至2025年12月31日止年度

32 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

- (c) 於2025年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額約人民幣1,992,007,000元(2024年：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質押作為抵押品而作抵押，並由本公司、本公司若干附屬公司、最終控股方及獨立第三方擔保。：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入使用權資產之土地	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
	2,067,275	2,365,516

- (d) 於約人民幣1,456,189,000元(2024年：人民幣1,366,659,000元)的無抵押借款中，於2025年12月31日的無抵押借款約人民幣1,391,545,000元(2024年：人民幣1,359,659,000元)由本公司若干附屬公司或最終控股方擔保。

於2025年及2024年12月31日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	2025年 人民幣千元	2024年 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
	3,448,196	3,252,539

借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按要求償還或少於一年	3,411,138	2,672,539
一至五年	37,058	580,000
	3,448,196	3,252,539

截至2025年12月31日止年度

32 銀行及其他借款(續)

借款的還款期如下：

	銀行借款		優先票據及其他借款	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按要求償還或少於一年	1,934,734	1,305,880	1,476,404	1,366,659
一至五年	—	580,000	37,058	—
	1,934,734	1,885,880	1,513,462	1,366,659

附註：於2025年12月31日，若干借款約人民幣989百萬元及應付利息約人民幣132百萬元(源於本金總額約為人民幣1,700百萬元的借款)逾期(「**違約借款**」)。由於該違約，本金金額約為人民幣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約人民幣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日之後的借款約人民幣337百萬元(由於違約及交叉違約已於2025年12月31日重新分類為流動負債)。

於2025年12月31日之後，本集團未能清償本金總額約為人民幣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。

加權平均實際年利率如下：

	2025年	2024年
銀行及其他借款	5.58%	6.51%
優先票據	9.68%	10.13%

截至2025年12月31日止年度

33 租賃負債

	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	14,202	19,889	11,407	9,677
一至兩年內	3,462	4,098	699	1,011
二至五年內	10,552	9,718	2,483	3,834
超過五年	119,551	122,451	53,552	58,859
	147,767	156,156	68,141	73,381
減：未來融資費用	(79,626)	(82,775)	不適用	不適用
租賃責任現值	68,141	73,381	68,141	73,381
減：十二個月內到期償付款項(於流動負債項下列示)			(11,407)	(9,677)
十二個月後到期償付款項			56,734	63,704

於2025年12月31日，租賃負債所應用的加權平均增量借款利率介乎4.75%至4.90%(2024年：介乎4.75%至4.90%)。

34 遞延稅項

以下為就財務報告目的而言，將若干遞延所得稅資產與同一應課稅實體的遞延所得稅負債互相抵銷後的遞延所得稅資產／(負債)之分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
遞延所得稅資產	260,323	230,467
遞延所得稅負債	(336,265)	(294,883)
	(75,942)	(64,416)

於2025年12月31日，約人民幣18,570,000元(2024年：人民幣47,715,000元)的遞延所得稅資產及遞延所得稅負債被抵銷。

截至2025年12月31日止年度

34 遞延稅項(續)

截至2025年及2024年12月31日止年度，遞延所得稅資產及負債的變動(未經計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷)如下：

遞延所得稅資產

	稅項虧損	資產減值／撥備 以及開支及銷售 成本的可扣除 暫時性差異	銷售額確認及 有關銷售成本的 暫時差額	未變現 溢利的對銷	總計
	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
於2024年1月1日	69,716	111,291	132,537	21,802	335,346
於損益計入／(扣除)	61,316	(32,012)	(84,077)	(2,391)	(57,164)
於2024年12月31日及2025年1月1日	131,032	79,279	48,460	19,411	278,182
於損益計入／(扣除)	108,777	(79,269)	(25,527)	(3,270)	711
於2025年12月31日	239,809	10	22,933	16,141	278,893

倘可能透過未來應課稅溢利變現相關稅項收益，則會就結轉的稅項虧損及可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產。

遞延所得稅負債

	投資物業的 公允價值收益	利息資本化	物業開發產生的 重估盈餘	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	35,284	254,889	22,301	312,474
於損益(計入)／扣除	(3,061)	33,185	—	30,124
於2024年12月31日及2025年1月1日	32,223	288,074	22,301	342,598
於損益(計入)／扣除	(275)	15,648	—	15,373
減：出售一家附屬公司(附註40(b))	(3,136)	—	—	(3,136)
於2025年12月31日	28,812	303,722	22,301	354,835

於2025年12月31日，尚未就若干於中國成立的附屬公司約為人民幣1,300,081,000元(2024年：人民幣1,249,879,000元)之未匯出盈利而應付之預扣稅及其他稅項確認的遞延所得稅負債約為人民幣130,008,000元(2024年：人民幣124,988,000元)，此乃由於本集團並無計劃於可見未來向中國境外分派此等盈利。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

35 合併現金流量表附註

(a) 經營活動所得現金淨額：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(495,268)	(55,224)
經調整下列各項：		
財務收入	(245)	(1,213)
融資成本	131,113	34,995
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷	16,860	21,643
應佔聯營公司業績	14	(94)
投資物業的公允價值虧損	1,100	12,249
出售一家聯營公司之虧損	52	—
源於貿易及其他應收款項之虧損撥備淨額	89,057	92,311
已竣工待售物業及在建物業撥備淨額	163,710	154,516
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	27,341	(42,606)
出售投資物業之(收益)／虧損	(3,587)	43,681
提前終止租賃的收益	(1,402)	—
法律案件的撥備	9,643	49,539
出售一家附屬公司的收益	(702)	—
出售無形資產之虧損	—	74
源於財務擔保的虧損撥備	10,563	3,277
匯兌差額淨額	3,219	(5,412)
營運資金變動前經營現金流量	(48,532)	307,736
營運資金變動：		
在建物業及已竣工待售物業以及存貨	383,836	2,618,304
受限制現金	82,024	200,129
貿易及其他應收款項以及預付款項	116,391	(162,489)
合約成本	1,683	86,266
貿易及其他應付款項	(269,126)	(129,284)
合約負債	(221,843)	(2,910,655)
經營活動所得現金淨額	44,433	10,007

截至2025年12月31日止年度

35 合併現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的負債對賬：

	一年內 到期銀行及 其他借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付非控股 權益及其 關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	3,202,236	70,750	73,208	3,346,194
融資現金(流出)/流入	(140,324)	(3,264)	(17,905)	(161,493)
其他變動(附註)	190,627	5,895	–	196,522
於2024年12月31日及2025年1月1日	3,252,539	73,381	55,303	3,381,223
融資現金流出	(9,624)	(1,485)	(41,545)	(52,654)
其他變動(附註)	205,281	(3,755)	–	201,526
於2025年12月31日	3,448,196	68,141	13,758	3,530,095

附註： 其他變動指非現金變動，包括：(i)重續借款；(ii)租賃負債的應計利息開支；(iii)發行成本的攤銷、銀行及其他借款的應計利息；及(iv)貨幣轉換差額。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 承擔

於2025年12月31日已承諾但尚未產生的資本開支如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業開發活動	19,917	276,139

37 擔保

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	1,326,216	1,482,235
對一家合營企業的財務擔保(附註(b))	349,248	344,683

附註：

- (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。該等擔保將於(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，因此並無就擔保在合併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，金額約為人民幣349,248,000元（2024年：人民幣344,683,000元），並就該擔保於合併財務報表中計提撥備約人民幣35,859,000元（2024年：人民幣25,296,000元）（附註31(d)）。

截至2025年12月31日止年度

38 關聯方交易**(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係**

姓名／名稱	關係
陳思銘	最終控股方的財產授予人
南京龍光	本集團聯營公司
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年及2024年12月31日止年度與關聯方存在下列交易：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(i) 本公司最終控股股東就本集團尚未償還借款提供擔保 — 陳思銘	846,121	885,179
(ii) 收取物業管理服務費 — 南京龍光	309	2,727

上述交易的價格乃根據相關協議的條款釐定。

截至2025年12月31日止年度

38 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
關聯方		
— 中山景悅	49,944	51,943
— 廣州金瑞	4,316	4,317
應收關聯方非貿易款項總額	54,260	56,260

應收中山景悅及廣州金瑞款項主要為無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

(d) 於2025年及2024年12月31日，本集團為一家合營企業借款提供擔保，詳情如下表所示：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
向關聯方提供的財務擔保		
— 中山景悅	349,248	344,683

(e) 主要管理人員薪酬

截至2025年及2024年12月31日止年度，主要管理人員(即本公司之執行董事及非執行董事以及高級管理層)的薪酬載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
— 薪金及其他撥備	2,570	5,723
— 退休計劃供款	64	81
— 費用	631	247
	3,265	6,051

截至2025年12月31日止年度

39 本公司財務狀況表及儲備變動

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		—	1,505,672
流動資產			
應收附屬公司款項		1,782,872	1,738,958
其他應收款項及預付款項		214	—
現金及現金等價物		1,315	1,220
		1,784,401	1,740,178
總資產		1,784,401	3,245,850
資本及儲備			
股本	29	14,746	14,746
其他儲備		2,011,342	2,014,885
累計虧損		(2,650,197)	(1,088,011)
(資本虧絀)／總權益		(624,109)	941,620
負債			
流動負債			
其他應付款項		4,427	1,082
應付附屬公司款項		584,745	592,398
銀行及其他借款		1,819,338	1,710,750
		2,408,510	2,304,230
總負債		2,408,510	2,304,230
總權益及負債		1,784,401	3,245,850
流動負債淨額		(624,109)	(564,052)
總資產及流動負債		(624,109)	941,620

本公司其他儲備及累計虧損的變動情況：

	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元
於2024年1月1日	2,014,885	(1,025,784)
年內虧損及全面開支總額	—	(62,227)
於2024年12月31日及2025年1月1日	2,014,885	(1,088,011)
年內虧損及全面開支總額	(3,543)	(1,562,186)
於2025年12月31日	2,011,342	(2,650,197)

截至2025年12月31日止年度

40 附屬公司的詳情

(a) 於2025年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 註冊成立/ 成立地點	註冊/發行資本	繳足股本	本集團持有的所有權權益及投票權			非控股權益 所持股權	主要業務
						應佔股權	直接	間接		
景業控股有限公司 (「景業控股(BVI)」)	2013年12月13日	有限責任公司	英屬處女群島	201美元	201美元	100%	-	-	-	投資控股
廣州意濃實業有限公司*	2002年7月1日	有限責任公司	中國	人民幣 1,020,500,000元	人民幣 1,020,455,000元	-	100%	-	-	物業開發
廣州市景業房地產開發有限公司	2008年6月18日	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-	-	物業開發
海南景業房地產開發有限公司	2013年12月25日	有限責任公司	中國	人民幣 100,000,000元	人民幣 100,000,000元	-	100%	-	-	物業開發
廣州卓都物業管理有限公司	2014年7月30日	有限責任公司	中國	人民幣 500,000元	人民幣 500,000元	-	100%	-	-	物業管理
海南卓都物業服務有限公司	2014年10月31日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-	-	物業管理
中山市景雅裝飾工程有限公司	2005年3月25日	有限責任公司	中國	人民幣 500,000元	人民幣 500,000元	-	100%	-	-	樓宇裝飾
廣州廣澤房地產開發有限公司	2010年11月5日	有限責任公司	中國	人民幣 360,000,000元	人民幣 360,000,000元	-	100%	-	-	物業開發
廣州市江河水泥製品有限公司	2001年3月14日	有限責任公司	中國	人民幣 10,500,000元	人民幣 10,500,000元	-	100%	-	-	物業開發

截至2025年12月31日止年度

40 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2025年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 註冊成立/ 成立地點	註冊/發行資本	繳足股本	本集團持有的所有權權益及投票權			主要業務
						應佔股權	非控股權益 所持股權		
景業控股(香港)有限公司	2014年1月2日	有限責任公司	香港	1港元	1港元	-	100%	-	投資控股
景業健康產業控股有限公司	2015年11月19日	有限責任公司	英屬處女群島	1美元	1美元	-	100%	-	健康管理
景業健康產業有限公司	2015年11月30日	有限責任公司	香港	1港元	1港元	-	100%	-	健康管理
廣州卓思道酒店管理有限公司*	2015年7月22日	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-	酒店管理
廣州市舜邦投資有限公司	2015年8月21日	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-	物業投資
廣東景業健康產業發展有限公司* (附註40)	2016年12月5日	有限責任公司	中國	人民幣 10,000,000元	人民幣 1,016,000元	-	100%	-	業務管理
廣州市舜安健康產業管理有限公司 (附註40)	2016年1月5日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-	健康管理
廣州崇譽投資有限公司 (「廣州崇譽」)	2017年1月18日	有限責任公司	中國	人民幣 400,000,000元	人民幣 400,000,000元	-	60%	40%	業務管理
廣州新芳實業有限公司	2000年6月8日	有限責任公司	中國	人民幣 399,000,000元	人民幣 399,000,000元	-	60%	40%	物業開發
廣州顯邦投資有限公司	2010年5月31日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	60%	40%	物業開發

截至2025年12月31日止年度

40 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2025年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 註冊成立/ 成立地點	註冊/發行資本	繳足股本	本集團持有的所有權權益及投票權			非控股權益 所持股權	主要業務
						應佔股權	直接	間接		
英德景業房地產有限公司	2017年9月12日	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-	-	物業開發
廣州創藝裝飾工程有限公司	2017年4月24日	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-	-	樓宇裝飾
英德桑緣農業發展有限公司	2014年4月11日	有限責任公司	中國	人民幣 52,000,000元	人民幣 52,000,000元	-	80%	20%	-	物業開發
英德市山湖居房地產開發有限公司	2011年7月22日	有限責任公司	中國	人民幣 25,000,000元	人民幣 25,000,000元	-	100%	-	-	物業開發
英德景創房地產開發有限公司	2017年9月19日	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	人民幣 35,000,000元	-	70%	30%	-	物業開發
英德金雄水泥有限公司	1994年5月19日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-	-	物業開發
廣州市番禺區德誠銅業有限公司 (附註(v))	1999年6月8日	有限責任公司	中國	人民幣 2,000,000元	人民幣 2,000,000元	-	100%	-	-	物業開發
舜邦投資管理(香港)有限公司	2017年11月22日	有限責任公司	香港	1,000,000港元	1,000,000港元	-	100%	-	-	投資控股
舜邦投資管理控股有限公司	2017年11月1日	有限責任公司	英屬處女群島	10美元	10美元	-	100%	-	-	投資控股
舜邦商務管理(廣州)有限公司 [#]	2018年4月23日	有限責任公司	中國	人民幣 100,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-	-	業務管理

截至2025年12月31日止年度

40 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2025年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 註冊成立/ 成立地點	註冊/發行資本	繳足股本	本集團持有的所有權權益及投票權			主要業務
						應佔股權	非控股權益 所持股權	直接 間接	
景業名邦控股(廣州)有限公司*	2018年3月27日	有限責任公司	中國	人民幣 850,000,000元	人民幣 850,000,000元	-	100%	-	業務管理
騰衝景業房地產開發有限公司	2018年1月24日	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-	物業開發
卓思道酒店管理控股有限公司	2018年3月27日	有限責任公司	英屬處女群島	10美元	10美元	-	100%	-	投資控股
景業酒店管理(香港)有限公司	2018年4月30日	有限責任公司	香港	10港元	10港元	-	100%	-	投資控股
株洲景業房地產開發有限公司	2018年7月25日	有限責任公司	中國	人民幣 1,485,000,000元	人民幣 1,485,000,000元	-	100%	-	物業開發
廣州市景悅房地產有限公司	2018年8月20日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 -	-	100%	-	物業開發
肇慶市景悅科技發展有限公司	2018年8月28日	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-	物業開發
廣州市普盛房地產開發有限公司	2015年12月22日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-	物業開發
海南煜煜房地產開發有限公司	2017年10月16日	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-	物業開發
英德市錦坤實業投資有限公司	2014年9月11日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-	物業開發

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

40 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2025年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 註冊成立/ 成立地點	註冊/發行資本	繳足股本	本集團持有的所有權權益及投票權		非控股權益 所持股權	主要業務
						應佔股權	直接	間接	
英德市卓都物業管理有限公司	2018年8月24日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-	物業管理
雲南卓都物業管理有限公司	2018年9月20日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-	物業管理
創藝控股有限公司	2018年7月5日	有限責任公司	英屬處女群島	10美元	10美元	-	100%	-	投資控股
創藝控股(香港)有限公司	2018年8月30日	有限責任公司	香港	10港元	10港元	-	100%	-	投資控股
泓創控股(廣州)有限公司 [#]	2018年10月25日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-	投資控股
廣州市泓創建設有限公司	2018年11月7日	有限責任公司	中國	人民幣 150,000,000元	人民幣 150,000,000元	-	100%	-	建設開發
株洲卓都物業服務有限公司 (附註9)	2019年1月8日	有限責任公司	中國	人民幣 100,000元	人民幣 100,000元	-	100%	-	物業管理
景業名邦投資(威海)有限公司 [#]	2019年6月24日	有限責任公司	中國	人民幣 350,000,000元	人民幣 130,000,000元	-	100%	-	投資控股
威海景隆投資發展有限公司	2019年7月4日	有限責任公司	中國	人民幣 130,000,000元	人民幣 130,000,000元	-	100%	-	投資控股
廣州景隆投資發展有限公司	2019年7月15日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-	投資控股

截至2025年12月31日止年度

40 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2025年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 註冊成立/ 成立地點	本集團持有的所有權權益及投票權					
				註冊/發行資本	繳足股本	應佔股權		非控股權益 所持股權	主要業務
						直接	間接		
肇慶卓都物業管理有限公司	2019年8月16日	有限責任公司	中國	人民幣 100,000元	人民幣 -	-	100%	-	物業管理
騰衝景盛房地產開發有限公司	2020年3月16日	有限責任公司	中國	人民幣 608,000,000元	人民幣 608,000,000元	-	100%	-	物業管理
騰衝景隆置業有限公司	2020年4月9日	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-	物業管理
騰衝卓思道酒店有限公司 (附註4)	2020年3月9日	有限責任公司	中國	人民幣 3,000,000元	人民幣 3,000,000元	-	100%	-	酒店管理
景星控股(香港)有限公司	2020年4月20日	有限責任公司	香港	1港元	1港元	-	100%	-	投資控股
幸領環球有限公司 (「幸領環球(BVI)」)	2020年2月5日	有限責任公司	英屬處女群島	310,000,000美元	184,010,000美元	-	51%	49%	投資控股
幸領環球(香港)有限公司	2020年4月20日	有限責任公司	香港	1港元	1港元	-	51%	49%	投資控股
景茂控股(香港)有限公司	2020年10月19日	有限責任公司	香港	1港元	1港元	-	51%	49%	投資控股
廣州幸領投資發展有限公司	2020年11月20日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000,000元	人民幣 1,000,000,000元	-	51%	49%	投資控股
幸領環球投資(南京)有限公司*	2020年11月19日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000,000元	人民幣 1,000,000,000元	-	51%	49%	投資控股

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

40 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2025年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 註冊成立/ 成立地點	註冊/發行資本	繳足股本	本集團持有的所有權權益及投票權		非控股權益 所持股權	主要業務
						應佔股權	直接	間接	
南京景瓏尚御實業發展有限公司 [®] (「南京景瓏尚御」)	2020年12月24日	有限責任公司	中國	人民幣 400,000,000元	人民幣 400,000,000元	-	26%	74%	物業開發
南京萬華通控股有限公司	2020年11月19日	有限責任公司	中國	人民幣 1,200,000,000元	人民幣 1,200,000,000元	-	100%	-	物業開發
廣州卓思道民宿管理有限公司	2021年4月22日	有限責任公司	中國	人民幣 500,000元	人民幣 500,000元	-	100%	-	酒店管理
廣州卓思道公寓管理有限公司 (附註19)	2021年4月27日	有限責任公司	中國	人民幣 2,000,000元	人民幣 -	-	100%	-	酒店管理
廣州景盛房地產發展有限公司	2020年12月18日	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-	物業開發
廣州鑫澤集永房地產開發有限公司	2020年10月12日	有限責任公司	中國	人民幣 166,666,700元	人民幣 166,666,700元	-	51%	49%	物業開發
廣州卓行物業管理有限責任公司	2021年7月5日	有限責任公司	中國	人民幣 100,000元	人民幣 100,000元	-	100%	-	物業管理
廣州景譽房地產開發有限公司	2020年7月22日	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	51%	49%	物業開發
愉庭集團(香港)有限公司	2021年1月4日	有限責任公司	香港	1港元	1港元	-	100%	-	投資控股
景業名邦集團控股有限公司	2014年8月20日	有限責任公司	英屬處女群島	1美元	1美元	-	100%	-	投資控股
雄衛控股有限公司	2022年4月16日	有限責任公司	英屬處女群島	1美元	1美元	-	100%	-	投資控股
愉庭集團有限公司	2020年9月25日	有限責任公司	英屬處女群島	1美元	1美元	-	100%	-	投資控股

截至2025年12月31日止年度

40 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2025年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 註冊成立/ 成立地點	註冊/發行資本	繳足股本	本集團持有的所有權權益及投票權		非控股權益 所持股權	主要業務
						應佔股權	直接	間接	
榮聲環球有限公司	2020年8月28日	有限責任公司	英屬處女群島	1美元	1美元	-	100%	-	投資控股
益堡環球有限公司	2020年8月18日	有限責任公司	英屬處女群島	1美元	1美元	-	100%	-	投資控股
盛貿環球有限公司	2020年2月5日	有限責任公司	英屬處女群島	1美元	1美元	-	100%	-	投資控股
廣州市愉尚投資有限公司	2022年5月13日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 -	-	100%	-	物業投資
廣州愉昇商業管理有限公司	2022年5月17日	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 -	-	100%	-	物業投資
南京市悅弘信商務服務有限公司	2024年7月31日	有限責任公司	中國	人民幣 500,000元	人民幣 -	-	100%	-	商業管理
廣州眾合酒店管理有限公司	2025年9月19日	有限責任公司	中國	人民幣 500,000元	人民幣 500,000元	-	51%	49%	酒店營運

附註：

- (i) 前稱「湖南卓都物業服務有限公司」。
- (ii) 於2025年8月25日根據中國法律撤銷註冊。
- (iii) 於2025年7月25日根據中國法律撤銷註冊。
- (iv) 於2025年6月10日出售。
- (v) 於2026年1月21日根據中國法律撤銷註冊。
- (vi) 於2025年7月3日根據中國法律撤銷註冊。
- # 根據中國法律註冊為外商獨資企業
- ⊗ 根據中國法律註冊為中外合資企業

廣州崇譽的非控股股東於截至2024年12月31日止年度注資約人民幣53,564,000元(2025年：零)。因非控股股東取得與注資相同的分佔資產淨值金額，故非控股股東相應增加同等金額，並無發生其他權益變動。

於2025年12月31日的累計非控股權益約為人民幣1,310,938,000元(2024年：人民幣1,428,801,000元)。

截至2025年12月31日止年度

40 附屬公司的詳情(續)

(b) 出售一家附屬公司

於2025年6月10日，本集團與一名與本集團無關連的獨立第三方簽署了一份買賣協議，據此，本集團以人民幣6,000,000元的代價向一名與本集團無關連的獨立第三方出售了其於廣州市番禺區德誠銅業有限公司(「德誠銅業」，本公司一家間接全資附屬公司)的全部100%股權。德誠銅業的主要業務為於中國的物業開發。該出售事項於2025年6月11日完成。緊隨該出售事項後，本集團失去對德誠銅業的控制權，而德誠銅業不再是本公司的附屬公司。

已收代價：

	於2025年 6月11日 人民幣千元
已收代價總額	6,000

失去控制權之資產及負債分析：

	於2025年 6月11日 人民幣千元
投資物業	5,400
其他應收款項	3,043
現金及現金等價物	30
貿易及其他應收款項	(39)
遞延所得稅負債	(3,136)
已出售資產淨值	5,298

出售德誠銅業之收益：

	於2025年 6月11日 人民幣千元
已收代價	6,000
已出售資產淨值	(5,298)
出售德誠銅業之收益	702

出售德誠銅業之現金流入：

	於2025年 6月11日 人民幣千元
已收代價	6,000
減：已出售現金及現金等價物	(30)
	5,970

截至2025年12月31日止年度

40 附屬公司的詳情(續)

(c) 非控股權益

以下載列擁有對本集團而言屬重大之非控股權益之附屬公司之概要財務資料。就下列附屬公司披露之金額乃於進行公司間抵銷前之金額。

合併財務狀況表概要

	幸領環球(BVI)及其附屬公司	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非控股股東持有的股權百分比	49%	49%
流動資產	4,897,725	5,036,629
流動負債	(3,766,187)	(3,929,036)
非流動資產	24,108	17,284
非流動負債	—	—
本公司擁有人應佔權益	807,955	792,308
幸領環球(BVI)非控股權益	347,691	332,569
幸領環球(BVI)及其附屬公司資產淨值	1,155,646	1,124,877
非控股權益應佔的資產淨值	743,589	720,801

合併全面收益表概要

	幸領環球(BVI)及其附屬公司	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非控股股東持有的股權百分比	49%	49%
收益	85,816	1,702,965
年內溢利	30,769	113,015
年內溢利及全面收益總額	30,769	113,015
— 本公司擁有人應佔	7,981	29,290
— 非控股權益應佔	22,788	83,725

附註：於2025年及2024年12月31日，幸領環球(BVI)及其附屬公司持有南京景瓏尚御49%的非控股權益。

截至2025年12月31日止年度

40 附屬公司的詳情(續)

(c) 非控股權益(續)

合併現金流量表概要

	幸領環球(BVI)及其附屬公司	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	20,613	(296,036)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(20,972)	281,750
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	3,009	(358)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	2,650	(14,644)

41 報告期後事項

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。

誠如附註32所披露，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日起為本集團的後續違約借款的抵押物且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。

42. 比較數字

合併財務報表中的若干財務數字已重新分類，以符合本年度的呈報方式。

五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	559,115	3,426,674	513,462	513,310	2,043,126
銷售成本	(521,795)	(2,926,185)	(467,403)	(439,704)	(1,459,901)
扣除已竣工待售物業及在建物業 撥備淨額前毛利	37,320	500,489	46,059	73,606	583,225
已竣工待售物業及在建物業 撥備淨額	(163,710)	(154,516)	(1,666,138)	(679,553)	—
扣除已竣工待售物業及在建物業 撥備淨額後(毛損)/毛利	(126,390)	345,973	(1,620,079)	(605,947)	583,225
銷售及營銷開支	(36,040)	(135,297)	(56,034)	(66,331)	(153,328)
行政開支	(71,701)	(96,270)	(89,234)	(118,381)	(139,311)
金融工具虧損撥備	(99,620)	(95,588)	(60,051)	(36,869)	(5,837)
其他收入	822	590	10,869	14,326	21,567
其他(虧損)/收益淨額	(28,238)	(42,991)	(162,970)	(200,513)	33,430
經營(虧損)/溢利	(361,167)	(23,583)	(1,977,499)	(1,013,715)	339,746
(融資成本)/財務收入淨額	(134,087)	(31,735)	(9,889)	(21,971)	359
分佔聯營公司業績	(14)	94	(9,167)	3,037	23,634
除所得稅前(虧損)/溢利	(495,268)	(55,224)	(1,996,555)	(1,032,649)	363,739
所得稅(開支)/抵免	(31,492)	(77,351)	(146,053)	144,824	(164,916)
年內(虧損)/溢利	(526,760)	(132,575)	(2,142,608)	(887,825)	198,823
以下人士應佔年內(虧損)/溢利：					
本公司擁有人	(408,897)	(344,100)	(1,835,407)	(721,859)	216,446
非控股權益	(117,863)	211,525	(307,201)	(165,966)	(17,623)
	(526,760)	(132,575)	(2,142,608)	(887,825)	198,823

五年財務摘要

	於12月31日				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產	542,068	595,707	812,016	1,172,564	1,148,954
流動資產	5,671,352	6,371,033	9,492,087	11,314,690	12,777,420
總資產	6,213,420	6,966,740	10,304,103	12,487,254	13,926,374
非流動負債	430,057	938,587	334,156	2,089,773	2,515,248
流動負債	5,140,572	4,912,796	8,413,821	6,679,458	6,632,287
總負債	5,570,629	5,851,383	8,747,977	8,769,231	9,147,535
資產淨值	642,791	1,115,357	1,556,126	3,718,023	4,778,839
本公司擁有人應佔權益	(668,147)	(313,444)	392,414	2,247,110	3,109,827
非控股權益	1,310,938	1,428,801	1,163,712	1,470,913	1,669,012
總權益	642,791	1,115,357	1,556,126	3,718,023	4,778,839

於本年報，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「採納日期」	指	2019年11月13日，即股東以書面決議案有條件採納購股權計劃的日期
「股東週年大會」	指	本公司將於2026年5月28日(星期四)下午2時30分假座香港九龍九龍灣啟祥道17號太豐匯11樓1101室舉行的股東週年大會
「股東週年大會通告」	指	本公司日期為2026年4月30日的通函第20至25頁所載召開股東週年大會的通告
「細則」	指	本公司現時生效之經修訂及重列組織章程細則(經不時修訂)
「平均售價」	指	平均售價
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行證券買賣的任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則的原則
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經修訂及修改)
「本公司」或「景業名邦集團」	指	景業名邦集團控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本年報而言，指思銘有限公司及陳思銘先生
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

詞彙(續)

「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市日期」	指	2019年12月5日(星期四)，即股份首次於聯交所主板上市及股份獲准開始在聯交所主板買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「章程大綱」	指	本公司現時生效之經修訂及重列組織章程大綱(經不時修訂)
「標準守則」	指	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
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「中國」	指	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
「招股章程」	指	本公司日期為2019年11月25日的招股章程
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於2019年11月13日批准及採納的購股權計劃
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「美國」	指	美利堅合眾國、其領地及屬地、美國的任何州及哥倫比亞特區
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

* 為方便參考，於中國成立的公司及實體的名稱，倘該等中國實體未有英文名稱作為其法定名稱的一部分，均以英文譯文載入本年報，倘本年報所述中國實體的中文名稱與其英文譯文有任何不一致，應以中文版本為準。

景業名邦集團控股有限公司