



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



2026

中期報告



公司簡介

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

景業名邦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2026年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積達約3.49百萬平方米。

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

公司資料

董事會

非執行董事

石禮謙先生(主席)

執行董事

劉華錫先生(副主席)

(於2026年6月30日辭任)

ZHENG Catherine Wei Hong女士

(於2026年6月30日辭任)

吳錦鴻先生(副主席)

(於2026年7月1日獲委任)

余嘉鳳女士

獨立非執行董事

馬清楠先生

梁翔先生

胡偉亮先生

審核委員會

胡偉亮先生(主席)

馬清楠先生

梁翔先生

薪酬委員會

梁翔先生(主席)

馬清楠先生

胡偉亮先生

劉華錫先生(於2026年6月30日辭任)

吳錦鴻先生(於2026年7月1日獲委任)

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(於2026年6月30日辭任)

余嘉鳳女士

吳錦鴻先生(於2026年7月1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



公司資料

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

公司秘書

衛靜心女士

授權代表

劉華錫先生(於2026年6月30日辭任)
吳錦鴻先生(於2026年7月1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)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

財務日誌

2026年中期業績公告

2026年8月27日



主席報告



致尊敬的股東：

本人謹代表景業名邦集團控股有限公司(「**景業名邦**」或「**本公司**」)及其附屬公司(與本公司統稱「**本集團**」)，向各位股東(「**股東**」)提呈本集團截至2026年6月30日止六個月(「**回顧期間**」)之合併業績回顧與展望。

國內房地產市場回顧

2026年上半年，中國房地產市場延續深度調整格局。儘管中央及地方政府持續推出寬鬆調控政策，力求穩定市場預期，惟行業整體仍處於築底過程。核心一線城市展現出一定的韌性與修復跡象，然而大部分非核心區域及三四線城市，受制於庫存高企、需求疲弱及居民購房信心恢復緩慢等因素，銷售回暖動力不足，市場整體呈現明顯的結構性分化。行業整體流動性壓力仍未得到根本性紓解，房企普遍面臨嚴峻的經營考驗。

業績回顧

在上述宏觀及行業背景下，本集團業務繼續承受較大壓力。於回顧期內，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35.0百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的人民幣210.4百萬元減少83.4%。

於回顧期間，本集團的已確認收益為人民幣124.2百萬元，較2025年同期的人民幣425.2百萬元減少70.8%。回顧期間虧損為人民幣250.0百萬元，而截至2025年6月30日止六個月的虧損為人民幣190.6百萬元。

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，全力維持企業的運營。

本集團將項目竣工交付置於首位，回顧期內成功完成交付建築面積約11,823平方米，切實履行了對客戶的責任，有力維護了企業品牌信譽。

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。此外，為妥善應對流動性風險及資金壓力對經營空間造成的擠壓與衝擊，本集團持續加大自有資產盤活力度，通過非核心資產變現以改善公司現金流，於2026年4月14日，本集團出售了廣州卓都物業管理有限公司（「廣州卓都」），代價為人民幣650,000元。本集團將出售事項所得款項用作一般營運資

金。是次出售主要的考量為現金保存與變現、戰略聚焦、合規與風險緩解，以及資本優化，此等因素在行業深度調整期間尤為相關。

面對持續的流動性壓力，本集團管理層及董事會一直以積極、負責的態度，將化解債務風險作為當前首要任務。回顧期內，本集團持續、主動地與各金融機構、債權人及專業顧問進行深入且具建設性的磋商，致力於制定一套公平、可行且能兼顧各方利益的整體債務重組方案。目前，相關談判工作正在有序推進中，我們期望能夠在短期內就重組方案的關鍵條款達成共識，並適時向市場及持份者通報最新進展。本集團將繼續秉持最大誠意，尋求從根本上解決財務困境，保障本集團的持續經營能力。

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

展望2026年下半年，市場環境依然充滿挑戰與不確定性。本集團將繼續堅持「穩經營、保交付、化風險」的核心方針，在全力推進債務重組的同時，亦將審慎管理現有項目，加快存量物業的去化速度，並積極探索盤活資產的可能性。我們深知，只有成功化解當前危機，才能為本集團的未來發展奠定基礎。本集團上下將團結一致，以最大的決心和務實的行動，克服困難，矢志為所有持份者創造與守護長期價值。

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，但我們將全力以赴，共克時艱。

董事會主席

石禮謙

香港，2026年8月27日

管理層討論與分析

業務及財務回顧

整體表現

於回顧期間，本集團(包括其合營企業及聯營公司)的合約銷售總額約為人民幣35.0百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的人民幣210.4百萬元減少83.4%。相應合約建築面積(「**建築面積**」)約為5,200平方米(「**平方米**」)，較截至2025年6月30日止六個月的約52,000平方米減少90.0%。

於回顧期間，本集團的已確認收益為人民幣124.2百萬元，較2025年同期的人民幣425.2百萬元減少70.8%。經營虧損為人民幣105.5百萬元，而2025年上半年的經營虧損為人民幣117.8百萬元。回顧期間虧損為人民幣250.0百萬元，而截至2025年6月30日止六個月的虧損為人民幣190.6百萬元。

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。於回顧期間，本集團的收益為人民幣124.2百萬元(2025年上半年：人民幣425.2百萬元)，減少70.8%。

物業開發及銷售

我們專注於開發配套舒適便利生活環境的優質住宅物業。於回顧期間，本集團來自物業開發及銷售業務之收益錄得減少75.0%，由2025年上半年的人民幣384.3百萬元減少至2026年同期的人民幣97.0百萬元，佔回顧期間本集團收益總額的78.1%。收益減少乃主要由於已交付建築面積下跌，惟部分被平均售價上升所抵銷。於2026年上半年，已確認平均售價為每平方米人民幣8,116元(2025年上半年：每平方米人民幣4,918元)。

下表載列截至2026年及2025年6月30日止六個月我們按地理區域劃分的物業開發及銷售收益明細。

城市	截至2026年6月30日止六個月				截至2025年6月30日止六個月			
	佔物業銷售				佔物業銷售			
	自物業銷售 所確認收益	總收益的 百分比	已交付 總建築面積	所確認 平均售價 人民幣/ 平方米	自物業銷售 所確認收益	總收益的 百分比	已交付 總建築面積	所確認 平均售價 人民幣/ 平方米
	人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	%	平方米	平方米
廣州	73,707	76.0	7,417	9,938	101,541	26.4	6,985	14,537
肇慶	1,839	1.9	400	4,598	2,617	0.7	555	4,719
清遠	10,197	10.5	2,969	3,434	58,802	15.3	14,926	3,940
臨高	1,374	1.4	145	9,476	4,162	1.1	651	6,394
騰衝	3,315	3.4	354	9,364	6,952	1.8	623	11,152
株州	23	0.1	13	1,769	139,185	36.2	48,441	2,873
南京	5,503	5.7	525	10,482	69,620	18.1	5,674	12,271
其他收益/(虧損) (附註)	1,056	1.0	不適用	不適用	1,430	0.4	不適用	不適用
總計/整體	97,014	100.0	11,823	8,116	384,309	100.0	77,855	4,918

附註：其他收益/(虧損)指來自物業開發及管理的服務收入(或虧損)。

酒店營運

除物業開發及銷售外，我們亦在我們的酒店營運業務下經營廣州卓思道溫泉度假酒店及卓思道悅舍。於回顧期間，本集團來自酒店營運之收益為人民幣12.2百萬元，較2025年同期的人民幣17.3百萬元大幅減少29.5%。該下降趨勢乃主要由於入住率及平均房費下降所致。

物業管理

我們亦從為住宅物業的購買者提供的物業管理服務中獲得收入。於回顧期間，本集團的物業管理服務收益達人民幣14.9百萬元，較2025年同期的人民幣23.1百萬元減少35.5%。期內物業管理收益減少乃由於出售廣州卓都及其附屬公司所致。

商業物業投資

於回顧期間，本集團之商業物業投資收益為人民幣0.1百萬元，較2025年同期的人民幣0.5百萬元同比減少40.0%。該減少乃主要由於期內租賃面積減少所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指與本集團物業開發活動直接相關的出售物業成本，以及就其他業務產生的成本。於回顧期間，本集團的銷售成本為人民幣123.0百萬元，較2025年上半年的人民幣394.7百萬元減少68.8%。減少是由於本集團於2026年上半年出售的建築面積減少所致。

扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利及毛利率

於回顧期間，本集團扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利為人民幣1.2百萬元，較2025年同期的人民幣30.5百萬元減少96.1%。本集團扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率由2025年同期的7.2%下降至1.0%。

於回顧期間，本集團來自物業開發及銷售的扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率由2025年上半年的6.4%下降至2.4%。回顧期間平均售價對比上期雖較高，但單位成本同步上升，導致毛利率有所回落。

根據按城市計算的扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率予以分析，按收益排名前三名的城市，即廣州、清遠及南京，其實現的扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前平均毛利率為3.6%，且該三個城市的收益佔我們於回顧期間物業開發及銷售收益總額的92.1%。

已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額

於回顧期間，本集團按照當前售價及其他相關市況對物業項目可變現淨值進行重新計量，並計提已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額撥備人民幣60.1百萬元（2025年上半年：人民幣73.7百萬元）。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括佣金費用、廣告成本、僱員福利開支及其他雜項開支。於回顧期間，本集團的銷售及營銷開支為人民幣12.0百萬元，較2025年同期的人民幣29.4百萬元減少59.2%。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15.6百萬元所致。我們已將所產生的佣金費用資本化為合約成本，並隨後於確認相關收益時將該金額確認為開支。除佣金費用外，其他銷售及營銷開支於回顧期間同比減少32.6%，乃主要由於期內持續對營銷活動實施成本控制措施所致。

行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷、稅項及其他徵費、業務招待開支、辦公室及差旅開支以及其他雜項開支。於回顧期間，本集團的行政開支為人民幣19.8百萬元，較2025年同期的人民幣20.6百萬元減少3.9%。該降幅同樣乃由於持續實施成本控制措施所致。

其他收益／(虧損)淨額

於回顧期間，我們的其他收益淨額主要包括投資物業的公允價值收益或虧損、出售物業、廠房及設備的收益或虧損、按公允價值列入損益的金融資產利息及匯兌損益淨額。本集團的其他收益／(虧損)淨額由2025年上半年的收益人民幣31.6百萬元轉為2026年同期的虧損人民幣5.1百萬元，乃主要受匯率波動影響所致。

融資成本淨額

融資成本淨額主要包括借款及租賃的利息開支(扣除資本化利息開支)、外幣借款的匯兌損益淨額及銀行存款利息收入。本集團的融資成本淨額由2025年上半年的人民幣45.5百萬元增加196.7%至2026年同期的人民幣135.0百萬元，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

於回顧期間，本集團出售採用權益法核算之合營企業，及來自採用權益法核算之投資之利潤為零。

所得稅(開支)／抵免

所得稅(開支)／抵免包括企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)。於回顧期間，企業所得稅錄得稅項開支人民幣0.07百萬元(2025年上半年：稅項開支人民幣25.0百萬元)，主要由於2026年上半年除所得稅前虧損增加所致。土地增值稅開支為人民幣9.4百萬元(2025年上半年：人民幣2.6百萬元)。

期內虧損

由於上述原因，本集團於截至2026年6月30日止六個月錄得虧損淨額人民幣250.0百萬元，而截至2025年6月30日止六個月則錄得虧損人民幣190.6百萬元。本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣206.8百萬元，而截至2025年6月30日止六個月本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣142.6百萬元。

於回顧期間，每股基本及攤薄虧損為人民幣0.13元，而2025年上半年的每股基本及攤薄虧損為人民幣0.09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2026年6月30日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣61.6百萬元(2025年12月31日：人民幣72.3百萬元)，其中人民幣13.2百萬元(2025年12月31日：人民幣20.7百萬元)為現金及現金等價物及人民幣48.4百萬元(2025年12月31日：人民幣51.6百萬元)為受限制現金。

於2026年6月30日，本集團將物業預售所得款項人民幣36.3百萬元(2025年12月31日：人民幣36.6百萬元)存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。

於2026年6月30日，本集團未動用銀行授信額度為零(2025年12月31日：人民幣302.5百萬元)。

借款

於2026年6月30日，本集團的計息借款及優先票據總額為人民幣3,490.7百萬元(2025年12月31日：人民幣3,448.2百萬元)，其中人民幣3,336.9百萬元(2025年12月31日：人民幣3,411.1百萬元)計入本集團流動負債。

(a) 於2026年6月30日，本金金額為人民幣2,906百萬元的借款及應付利息人民幣369百萬元逾期(「違約借款」)。倘有關貸款人要求，上述違約借款的本金總額人民幣2,906百萬元將須即時償還。

(b) 於2025年1月7日，本公司發行本金總額為174,332,581美元票面利率為9.5厘於2026年1月6日到期的新優先票據。新優先票據的發行包括於2025年1月9日到期的金額為159,284,612美元的優先票據的交換要約及應計及未付的資本化利息。本金金額連同應計未付利息合計199,174,974美元已到期應付。截至2026年6月30日，本公司尚未作出付款。本公司現正與優先票據持有人積極磋商，以期達成友好解決方案。於2026年6月30日，並無任何優先票據持有人根據優先票據的條款行使其權利要求立即還款，或對本集團採取其他強制執行行動。

(c) 於2026年6月30日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
人民幣	1,601,504	1,560,552
港元	533,913	542,017
美元	1,355,281	1,345,627
	3,490,698	3,448,196

(d) 於2026年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣2,030.0百萬元(2025年12月31日：人民幣1,992百萬元)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2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
土地	10,275	10,547
物業、廠房及設備	115,274	121,920
在建物業	1,028,210	944,128
已竣工待售物業	977,705	990,623
受限制現金	—	57
	2,131,464	2,067,275

借款成本

於回顧期間內，本集團借款成本總額為人民幣123.7百萬元，較2025年同期的人民幣119.6百萬元增加3.4%。於回顧期間的年度加權平均實際利率為7.97%(2025年上半年：7.65%)。

淨負債比率

於2026年6月30日，淨負債比率*為719.3%(2025年12月31日：525.19%)。

* 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2026年6月30日，未償還擔保為人民幣1,231.8百萬元(2025年12月31日：人民幣1,326.2百萬元)。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2026年6月30日，本集團為其一家合營企業的借款提供擔保，金額為人民幣349.3百萬元(2025年12月31日：人民幣349.3百萬元)，並就該擔保於財務報表中計提撥備人民幣35.9百萬元(2025年12月31日：人民幣35.9百萬元)。

承擔

於2026年6月30日，本集團物業開發支出承擔為人民幣11.4百萬元(2025年12月31日：人民幣19.9百萬元)。

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2026年6月30日及2025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2026年6月30日，本集團並無重大投資及購入資本資產的計劃。

重大投資、重大收購及出售

於2026年4月14日，廣州意濃實業有限公司(本公司一家間接全資附屬公司，「廣州意濃」)、廣州怡美物業管理有限公司(「廣州怡美」)與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。完成已於2026年4月14日落實。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年4月14日的公告。

除上文所披露者外，於截至2026年6月30日止六個月，本集團概無持有任何重大投資，或進行任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

土地儲備

截止2026年6月30日土地儲備

一、按城市分類統計的土地儲備

於2026年6月30日，本集團在10個城市共擁有35個物業項目。該等物業中34個項目由本集團開發及擁有，及1個由本集團合營企業及聯營公司開發。於2026年6月30日，本集團按應佔份額計算擁有約3.49百萬平方米的土地儲備。

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2026年6月30日本集團按區域劃分的土地儲備詳情。

位置	項目階段 數量	竣工 項目階段 數量	在建 項目階段 數量	未來開發 項目階段 數量	已竣工 未出售/ 出租的 可銷售/ 出租建築面積 (平方米)	在建 總建築面積 (包括不可 銷售/出租) (平方米)	未來開發 作未來 開發的估計 總建築面積 (平方米)	合計土地儲備 (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	2	2	2	98,616	217,973	804,275	1,120,864
肇慶	2	1	1		56,996	159,081	—	216,077
增城	2		2		20,574	77,611	—	98,185
海南省								
陵水	5	5			286	—	—	286
臨高	3	1	1	1	8,146	21,137	143,237	172,520
雲南省								
騰衝	8	2	1	5	8,261	86,765	1,079,170	1,174,196
江蘇省								
六合	1	1			8,985	—	—	8,985
湖南省								
株洲	4	1	2	1	17,729	145,824	474,826	638,379
合計	35	17	9	9	277,563	708,391	2,501,508	3,487,462

二、按項目分類統計的土地儲備

						已竣工 未出售／ 出租的	在建 總建築面積 (包括不可 銷售／ 出租)x	未來開發 作未來 開發的估計 總建築面積x	合計預計 建築面積		竣工時間／ 預計	
本集團						佔地面積x 本集團權益 (附註1)	可銷售／出租 建築面積x	銷售／ 出租)x 本集團權益	本集團權益	(附註2)	是否獲取 國土證	竣工時間
編號	項目	權益	省份	位置	物業類型	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)		
1	景業荔都第一期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區溫泉鎮 宣星景業荔都花園	住宅	70,385	3,802	-	-	3,802	是	2015.12
2	景業荔都第二期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區溫泉鎮 宣星景業荔都花園	住宅	70,385	28,786	-	-	28,786	是	2018.10
3	景業驪泉灣	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	86,746	-	-	86,746	是	2020.12

土地儲備

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	已竣工 未出售/ 出租的 佔地面積x 本集團權益 (附註1)	在建 總建築面積 (包括不可 銷售/ 出租)x 本集團權益 (附註1)	未來開發 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)	是否獲取 國土證	竣工時間/ 預計
						(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	4,356	-	4,356	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	3,905	-	113,842	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	17,729	-	17,729	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	8,146	-	8,146	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	是	2027.12
16	景業養生谷三期(04#地)	100%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	51,513	-	-	63,144	是	2028.12
17	景業雍雅園二期	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雅園	住宅	67,812	11,870	55,594	67,464	是	2021.06
18	景業雍雅園三期	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市 英州大道以東光弼路以北B地塊	住宅	26,340	-	76,378	88,512	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	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	是	2028.12

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	已竣工	在建	未來開發	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	
						未出售/ 出租的	總建築面積 (包括不可 銷售/出租)x	作未來 開發的估計				
						佔地面積x 本集團權益 (附註1) (平方米)	可銷售/出租 建築面積x 本集團權益 (平方米)	銷售/ 出租)x 本集團權益 (平方米)				總建築面積x 本集團權益 (平方米)
21	景業英德金鐘項目	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英城區 英州大道南寶晶路西側	三舊：待改商住	160,314	-	-	400,784	400,784	是	2028.12
22	景業高黎貢小鎮第三期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	-	-	68,893	68,893	是	2028.06
23	景業山湖灣第二期 (100#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區金城東路79號	住宅	101,175	-	-	236,787	236,787	是	2027.12
24	景業山湖灣第三期 (111#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市金城東路與 金達路交匯處以北	住宅	85,260	-	91,512	183,129	274,641	是	2028.12
25	景業薈(前稱景業山湖灣 第四期(99#地))	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區荷塘大道299號	商業	22,754	-	54,312	54,910	109,222	是	2027.12
26	肇慶國際創中心(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	56,996	-	-	56,996	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	2026.12
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

						已竣工	在建	未來開發				
						未出售／	總建築面積					
						出租的	(包括不可	作未來				
						佔地面積x	可銷售／出租	銷售／	開發的估計	合計預計		
						本集團權益	建築面積x	出租)x	總建築面積x	建築面積	竣工時間／	
						(附註1)	本集團權益	本集團權益	本集團權益	(附註2)	是否獲取	預計
編號	項目	本集團	權益	省份	位置	物業類型	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	國土證	竣工時間
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	7,895	30,857	—	38,752	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	12,679	46,754	—	59,433	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	8,985	—	—	8,985	是	2024.01
35	景業雲山溪谷	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業雲山溪谷	住宅	132,971	—	—	276,292	276,292	是	2028.12
							2,057,709	277,563	708,391	2,501,508	3,487,462	

附註：

- 1 相關土地使用證乃授予整幅地塊，無法提供各期的佔地面積明細。
- 2 本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業的總建築面積、(ii)在建物業的總建築面積及(iii)持作未來開發的總建築面積。就由本集團的非全資附屬公司、合營企業及聯營公司持有的項目而言，上述建築面積已就本集團於有關項目所佔股權作出調整。
- 3 有關建築面積不包括安置用途的建築面積。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

董事會及本公司管理層致力於維持良好的企業管治常規及程序。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。就董事所深知，本公司於截至2026年6月30日止六個月期間一直遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其有關董事進行證券交易的行為準則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至2026年6月30日止六個月期間均已遵守標準守則。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2026年6月30日，據董事及本公司最高行政人員所知，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或須記錄及／或已記錄於證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於2026年6月30日，下列人士或法團(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或已記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉如下：

股東姓名／名稱	權益性質	所持有或	佔本公司已發行股本概約百分比 ⁽⁵⁾
		於本公司擁有權益之普通股數目	
陳思銘先生	酌情信託創立人	1,102,793,000 ⁽³⁾	66.99%
IQ EQ (BVI) Limited	酌情信託受託人	1,102,793,000 ⁽³⁾	66.99%
思銘有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	1,102,793,000 ⁽³⁾	66.99%
岑穎妍女士	配偶權益	1,102,793,000 ⁽³⁾	66.99%
東亞銀行有限公司	對股份享有擔保權益的人士	196,922,000	11.96%

附註：

1. 所有權益均為好倉。
2. 思銘有限公司自2026年5月26日起，經英屬處女群島法院頒令進入清盤程序。
3. 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。
4. 岑穎妍女士為陳思銘先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於陳思銘先生擁有權益的本公司普通股中擁有權益。
5. 根據於2026年6月30日本公司已發行普通股總數1,646,173,000股計算。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，據董事及本公司最高行政人員所知，概無人士或法團(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或已記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團擁有合共222名僱員(2025年6月30日：507名僱員)。於回顧期間，本集團確認員工成本為人民幣21.6百萬元(2025年上半年：人民幣36.6百萬元)。本集團已向僱員提供本集團認為與市場標準相比具有競爭力的薪金、花紅及福利，並根據僱員貢獻及行業標準定期檢討薪酬政策。為激勵及獎勵參與者對本集團所作的貢獻，本公司訂有購股權計劃。本集團亦已為僱員繳納醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金以及支付相關保費。另外，本集團致力於培養各級別擁有熟練技能的僱員。本集團已根據僱員的職位及專門知識來提供培訓項目，以加強彼等對物業行業及相關領域的理解和認識。除內部培訓外，本集團亦已不時聘請外部專家為本集團僱員提供培訓課程。本公司購股權計劃的詳情載於下文「購股權計劃」一節。本集團透過參考(其中包括)可比較公司支付的薪金的市場水平、董事各自的責任及本集團的表現，定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及酬金組合。

根據適用中國法律法規，本集團須參與社會保險供款計劃。

購股權計劃

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

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

於2026年1月1日及2026年6月30日根據購股權計劃可供授出的購股權數目均為160,000,000份。

授出的購股權詳情

於2026年1月1日及2026年6月30日，並無尚未行使的購股權。截至2026年6月30日止六個月，概無根據購股權計劃授出、行使、歸屬、失效或註銷購股權，亦無發行本公司股份。因此，截至2026年6月30日止六個月，本公司不可就根據購股權計劃授出的購股權發行任何股份。截至2026年6月30日止六個月，根據本公司所有計劃授出的購股權及獎勵所可能發行的本公司股份數目，除以截至2026年6月30日止六個月本公司已發行股份（不包括庫存股份）之加權平均數，結果為零。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2026年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括銷售庫存股份）。

根據上市規則第13.51B (1)條須予披露的董事會成員及最高行政人員詳情變動

自2026年1月1日起直至本中期報告日期，根據上市規則第13.51B (1)條須予披露的董事資料變動如下：

- 石禮謙先生，GBS、SBS、JP於2026年4月30日辭任友聯國際教育租賃控股有限公司（股份代號：1563）的獨立非執行董事。
- 石禮謙先生，GBS、SBS、JP於2026年5月19日退任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。
- 胡偉亮先生於2026年5月29日辭任True Partner Capital Holdings Limited (8657.HK)的獨立非執行董事。
- 石禮謙先生，GBS、SBS、JP於2026年8月21日退任德祥地產集團有限公司（股份代號：199）的獨立非執行董事。

根據上市規則第13.21條的持續披露責任

- (i) 於2022年12月29日，本公司(作為借款人)、恒生銀行有限公司(作為代理人(「代理」))與若干其他金融機構(作為貸款人)(其中包括)就本金總額為517,470,000港元的定期貸款融資(「融資」)訂立一項融資協議(「融資協議」)，自融資協議日期起計為期36個月，並須受融資協議條款及條件的規限。根據融資協議，倘(a)陳思銘先生之家族信託不再直接或間接實益擁有本公司已發行股份50%以上或控制本公司；或(b)陳思銘先生不再留任或繼續擔任本公司主席及執行董事或不再控制本公司及其附屬公司的管理及業務，則(i)本公司應於知悉該情況後立即通知代理；(ii)貸款人並無義務提供資金作使用；及(iii)融資將立即自動撤銷及所有未償還貸款連同應計利息及融資文件項下全部其他應計或未償還金額將於代理所要求之十天內立即到期應付。融資項下尚未償還的本金金額478,659,750港元構成上述於2026年6月30日的違約借款的一部分。
- (ii) 本公司發行的2026年到期本金總額為174,332,581美元的9.5厘優先票據(「優先票據」)已於2026年1月6日到期。本金金額連同應計未付利息合計199,174,974美元已到期應付。截至2026年6月30日，本公司尚未作出付款。本公司現正與優先票據持有人積極磋商，以期達成友好解決方案。於2026年6月30日，並無任何優先票據持有人根據優先票據的條款行使其權利要求立即還款，或對本集團採取其他強制執行行動。
- (iii) 上述違約借款亦包括(其中包括)：
- (a) 一筆由中國銀行肇慶支行(以下簡稱「肇慶貸款人」)授予本公司間接全資附屬公司肇慶市景悅科技發展有限公司(以下簡稱「肇慶景悅」)的貸款，未償還本金金額約為人民幣56.22百萬元。肇慶貸款人已就收回未償還債務對肇慶景悅提起法院訴訟。針對肇慶景悅已作出終審判決(本公司及其一家間接全資附屬公司承擔連帶責任)，判決金額約人民幣56.68百萬元。肇慶貸款人已申請執行判決。
- (b) 一筆由平安銀行股份有限公司廣州分行(「廣州貸款人」)授予本公司間接非全資附屬公司廣州景譽房地產開發有限公司(以下簡稱「廣州景譽」)的貸款，未償還本金金額約為人民幣580百萬元。本公司間接全資附屬公司景業名邦控股(廣州)有限公司(以下簡稱「廣州景業」)已就上述貸款之償還義務向廣州貸款人提供最高達本金金額人民幣510百萬元(連同相關利息及債務)的擔保。廣州貸款人已就收回未償還債務對廣州景譽及廣州景業提起法院訴訟。針對廣州景譽及廣州景業已作出一審判決金額總計約人民幣604.72百萬元。廣州景譽及廣州景業已就該判決發起上訴申請。

- (c) 一筆由廣州銀行股份有限公司增城支行(以下簡稱「**增城貸款人**」)授予本公司間接全資附屬公司廣州景盛房地產發展有限公司(以下簡稱「**廣州景盛**」)的貸款，未償還本金金額約為人民幣111.10百萬元。本公司間接全資附屬公司廣州意濃實業有限公司(以下簡稱「**廣州意濃**」)已就上述貸款之償還義務向增城貸款人提供擔保。增城貸款人已就收回未償還債務對廣州景盛及廣州意濃提起法院訴訟。
- (d) 一筆由中國銀行股份有限公司清遠分行(以下簡稱「**清遠貸款人**」)提供給本公司間接全資附屬公司英德市山湖居房地產開發有限公司(以下簡稱「**山湖居**」)的貸款，未償還本金金額約人民幣2,460萬元。本公司、廣州意濃、英德市錦坤實業投資有限公司(本公司間接全資附屬公司，以下簡稱「**英德錦坤**」)及英德景業房地產有限公司(本公司間接全資附屬公司，以下簡稱「**英德景業**」)就上述貸款之償還義務向清遠貸款人提供擔保。由於山湖居未履行還款義務，清遠貸款人向廣州仲裁委申請仲裁，並要求山湖居、本公司、廣州意濃、英德錦坤及英德景業承擔連帶責任。
- (e) 一筆由清遠貸款人提供給山湖居的貸款，未償還本金金額約人民幣5,182萬元。本公司、廣州意濃及英德桑緣農業發展有限公司(本公司間接全資附屬公司，以下簡稱「**英德桑緣**」)就上述貸款之償還義務向清遠貸款人提供擔保。由於山湖居未履行還款義務，清遠貸款人向廣州仲裁委申請仲裁，並要求山湖居、本公司、廣州意濃及英德桑緣承擔連帶責任。

- (f) 一筆由中國工商銀行股份有限公司廣州天河智慧城支行(以下簡稱「天河貸款人」)提供給本公司間接全資附屬公司廣州新芳實業有限公司(以下簡稱「廣州新芳」)的貸款，未償還本金金額約人民幣5,699.6萬元。廣州卓思道民宿管理有限公司(本公司間接全資附屬公司，以下簡稱「卓思道民宿」)、本公司、廣州市舜邦投資有限公司(本公司間接全資附屬公司，以下簡稱「廣州舜邦」)、廣州意濃、廣州市景業房地產開發有限公司(本公司間接全資附屬公司，以下簡稱「廣州景業房地產」)、海南景業房地產開發有限公司(本公司間接全資附屬公司，以下簡稱「海南景業」)、廣州景業及其他就上述貸款之償還義務向天河貸款人提供擔保。廣州崇譽投資有限公司(本公司間接全資附屬公司，以下簡稱「廣州崇譽」)就上述貸款之償還義務向天河貸款人提供質押擔保。景業控股(香港)有限公司(本公司間接全資附屬公司，以下簡稱「景業香港」)、廣州卓思道酒店管理有限公司(本公司間接全資附屬公司，以下簡稱「廣州卓思道」)、舜邦商務管理(廣州)有限公司(本公司間接全資附屬公司，以下簡稱「舜邦商務」)及中山市景雅裝飾工程有限公司(本公司間接全資附屬公司，以下簡稱「中山景雅」)為直接或間接股東，對上述貸款承擔連帶清償責任。由於廣州新芳未履行還款義務，天河貸款人向廣州市中級人民法院提起訴訟，並要求卓思道民宿、本公司、廣州舜邦、廣州意濃、廣州景業房地產、廣州崇譽、海南景業、廣州景業、廣州卓思道、舜邦商務、中山景雅、景業香港及其他承擔連帶責任。

回顧期間後事項

於截至2026年6月30日止六個月後及直至本中期報告日期，概無發生對本集團造成重大影響的事件。

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，一般指無論何時發行人的已發行總股本至少須有25%由公眾人士持有。根據於本中期報告日期本公司可公開獲得的資料及就董事所知，本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

中期股息

董事會已決議不宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

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、年度報告、賬目、中期報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務報告的重大判斷；(iii)監管本公司的財務報告制度、風險管理及內部監控制度；及(iv)制定及檢討本公司企業管治政策及常規，並向董事會作出推薦建議。截至2026年6月30日止六個月，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即胡偉亮先生(審核委員會主席，具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)、馬清楠先生及梁翔先生。審核委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站www.jygrandmark.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。

在向董事會推薦批准前，審核委員會已考慮及審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的中期業績及本中期報告，並與本公司外聘核數師長青(香港)會計師事務所有限公司一併審閱截至2026年6月30日止六個月的中期簡明財務報表。本中期報告所載會計資料未經審核。

簡明合併全面收益表

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣(「人民幣」)千元)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
收益	5	124,160	425,164
銷售成本		(122,969)	(394,700)
扣除已竣工待售物業及在建物業撥備淨額前毛利		1,191	30,464
已竣工待售物業及在建物業撥備淨額		(60,050)	(73,653)
扣除已竣工待售物業及在建物業撥備淨額後毛損		(58,859)	(43,189)
銷售及營銷開支		(11,985)	(29,368)
行政開支		(19,793)	(20,619)
金融工具虧損撥備	9	(10,336)	(64,112)
其他收入	6	547	8,109
其他開支		—	(191)
其他(虧損)/收益淨額	7	(5,079)	31,593
經營虧損		(105,505)	(117,777)
融資成本	8	(135,037)	(45,651)
財務收入	8	17	201
融資成本淨額	8	(135,020)	(45,450)
分佔聯營公司業績	13	—	236
		(135,020)	
除所得稅前虧損	9	(240,525)	(162,991)
所得稅開支	10	(9,482)	(27,606)
期內虧損		(250,007)	(190,597)
期內其他全面收益			
後續可重新分類至損益的項目：			
— 換算海外業務產生的匯兌差額		83,955	28,112
期內全面虧損總額		(166,052)	(162,485)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(206,800)	(142,604)
非控股權益		(43,207)	(47,993)
		(250,007)	(190,597)
以下人士應佔期內全面虧損總額：			
本公司擁有人		(122,845)	(114,492)
非控股權益		(43,207)	(47,993)
		(166,052)	(162,485)
每股虧損			
— 基本及攤薄(人民幣元)	11	(0.13)	(0.09)

簡明合併財務狀況表

於2026年6月30日(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	160,751	169,314
使用權資產	14	74,267	75,523
投資物業	14	30,100	30,100
無形資產	14	354	786
於聯營公司之權益	13	—	585
於一家合營企業之權益		—	—
其他應收款項	17	5,171	5,437
遞延所得稅資產		259,247	260,323
		529,890	542,068
流動資產			
存貨		943	1,029
合約成本	5(c)(i)	60,743	62,950
在建物業	15	2,704,263	2,704,461
已竣工待售物業	16	1,678,754	1,839,734
貿易及其他應收款項以及預付款項	17	752,551	778,211
預付稅項		213,616	212,650
受限制現金	18	48,369	51,646
現金及現金等價物	19	13,226	20,671
		5,472,465	5,671,352
總資產		6,002,355	6,213,420
資本及儲備			
股本	20	14,746	14,746
其他儲備	21	1,317,594	1,233,639
累計虧損		(2,123,332)	(1,916,532)
本公司擁有人應佔權益		(790,992)	(668,147)
非控股權益		1,267,731	1,310,938
總權益		476,739	642,791

簡明合併財務狀況表

於2026年6月30日(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

		於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	22	153,766	37,058
租賃負債		56,359	56,734
遞延所得稅負債		336,265	336,265
		546,390	430,057
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	1,121,746	1,137,779
銀行及其他借款	22	3,336,932	3,411,138
合約負債	5(c)(ii)	115,843	197,671
租賃負債		13,184	11,407
即期所得稅負債		391,521	382,577
		4,979,226	5,140,572
總負債		5,525,616	5,570,629
總權益及負債		6,002,355	6,213,420
流動資產淨值		493,239	530,780
總資產減流動負債		1,023,129	1,072,848

簡明合併權益變動表

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元		
截至2026年6月30日止六個月 (未經審核)						
於2026年1月1日	14,746	1,233,639	(1,916,532)	(668,147)	1,310,938	642,791
期內虧損	–	–	(206,800)	(206,800)	(43,207)	(250,007)
其他全面收入	–	83,955	–	83,955	–	83,955
期內全面收入／(虧損)總額	–	83,955	(206,800)	(122,845)	(43,207)	(166,052)
於2026年6月30日	14,746	1,317,594	(2,123,332)	(790,992)	1,267,731	476,739
截至2025年6月30日止六個月 (未經審核)						
於2025年1月1日	14,746	1,171,954	(1,500,144)	(313,444)	1,428,801	1,115,357
期內虧損	–	–	(142,604)	(142,604)	(47,993)	(190,597)
其他全面收入	–	28,112	–	28,112	–	28,112
期內全面收入／(虧損)總額	–	28,112	(142,604)	(114,492)	(47,993)	(162,485)
於2025年6月30日	14,746	1,200,066	(1,642,748)	(427,936)	1,380,808	952,872

簡明合併現金流量表

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
附註		
經營活動現金流量		
經營活動所得現金淨額	5,286	60,073
已付所得稅	(133)	(8,935)
已付利息	(2,486)	(12,388)
經營活動所得現金淨額	2,667	38,750
投資活動現金流量		
購置物業、廠房及設備付款	(29)	(674)
出售物業、廠房及設備所得款項	1,577	670
出售投資物業所得款項	—	19,200
對非控股股東的現金墊款	(264)	(9,378)
出售一家附屬公司的現金流入淨額	650	5,969
出售一家聯營公司所得款項	—	542
向一家聯營公司注資	—	(392)
已收利息	17	201
投資活動所得現金淨額	1,951	16,138
融資活動現金流量		
借款所得款項	—	40,000
償還借款	(10,093)	(73,428)
支付租賃負債	(1,860)	(1,579)
融資活動所用現金淨額	(11,953)	(35,007)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(7,335)	19,881
外匯匯率變動之影響	(110)	(40)
期初現金及現金等價物	20,671	21,174
期末現金及現金等價物	13,226	41,015

簡明合併中期財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

1. 一般資料

景業名邦集團控股有限公司(「本公司」)於2018年11月2日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第三號，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司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本公司截至2026年6月30日止六個月的中期報告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(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。

本簡明合併中期財務資料以人民幣(「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)。

本簡明合併中期財務資料尚未經審核。

2. 編製基準及重大會計政策資料

本簡明合併中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則所規定的適用披露要求編製。

本簡明合併中期財務資料應與本集團截至2025年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀。除下文所述者外，編製本簡明合併中期財務資料所採用的會計政策(包括管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源)及計算方法，均與本集團截至2025年12月31日止年度的合併財務報表所應用者一致。

(a) 持續經營基準

截至2026年6月30日止六個月，本集團產生期內虧損淨額約人民幣250百萬元，及於2026年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣3,491百萬元，其中本集團的銀行及其他借款約人民幣3,337百萬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62百萬元。

於2026年6月30日，本金總額約為人民幣2,906百萬元的若干借款及該借款所產生的應付利息人民幣369百萬元逾期(「違約借款」)。倘貸款人要求，上述借款及應付利息將須即時償還。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

(a) 持續經營基準(續)

若干貸款人已行使其要求即時償還違約借款的權利，其中包括：

- (i) 由中國銀行肇慶支行(「肇慶貸款人」)授予的一筆未償還本金金額約人民幣56百萬元的貸款，肇慶貸款人已就此提起法院訴訟。針對本集團約人民幣57百萬元的索償已作出終審判決，肇慶貸款人已申請執行判決；
- (ii) 由平安銀行股份有限公司廣州分行(「廣州貸款人」)授予的一筆未償還本金金額約人民幣580百萬元的貸款，廣州貸款人已就此提起法院訴訟。針對約人民幣605百萬元的索償已作出一審判決，本集團已就該判決發起上訴申請；
- (iii) 由廣州銀行股份有限公司增城支行(「增城貸款人」)授予的一筆未償還本金金額約人民幣111百萬元的貸款，增城貸款人已就此提起法院訴訟。增城貸款人已就收回未償還債務對本集團提起法院訴訟；
- (iv) 由中國銀行股份有限公司清遠分行(「清遠貸款人」)授予的一筆未償還本金金額約人民幣25百萬元的貸款，清遠貸款人已就此提出仲裁申請；
- (v) 由清遠貸款人授予的另一筆未償還本金金額約人民幣52百萬元的貸款，清遠貸款人已就此提出仲裁申請；及
- (vi) 由中國工商銀行股份有限公司廣州天河智慧城支行(「天河貸款人」)授予的一筆未償還本金金額約人民幣57百萬元的貸款，天河貸款人已就此對本公司及本公司若干附屬公司提起訴訟。

於截至2026年6月30日止六個月，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。預售活動、物業銷售數量及金額以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。

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

上述所有事件及情況顯示存在多項不確定性，會對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

(a) 持續經營基準(續)

鑒於該等情況，本公司董事已於評估本集團是否將擁有足夠財務資源進行持續經營時審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的財務資源。

為減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，本集團已實施以下計劃及措施：

- (i) 就違約借款而言，本集團一直積極與全部違約借款貸款人就重續及延期償還違約借款進行磋商。本公司董事相信，貸款人(除上述貸款人外)將很可能不會行使其權利要求本集團即時償還借款。此外，本公司管理層一直與其顧問緊密合作，並與本公司債權人進行持續商討，以制定債務重組計劃；
- (ii) 本集團將繼續積極調整預售及銷售活動，以更好地響應市場需求，並努力實現最新預算預售及銷售數量及金額。本集團亦將繼續實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售其在建物業及已竣工待售物業，並加快未收的銷售所得款項的回籠；
- (iii) 於2026年6月30日，本集團的受限制現金約為人民幣48百萬元，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安排銷售的相關物業按計劃竣工並交付予客戶，使得本集團能夠解除受限制現金以履行其他融資義務；及
- (iv) 本集團亦將繼續尋求其他替代性融資及借款，以為清償其現有融資義務以及為未來營運開支提供資金。本集團將密切關注融資市場及政策的變化，並適時推進或增加新融資；定期盤點及更新本集團資產狀況，以確保融資資源清晰完備。本集團亦將向政府尋求幫助，以獲得多樣化的融資及拆分方法。

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2026年6月30日起計至少十二個月的期間。本公司董事認為，鑒於上述情況並計及本集團營運將產生的預期現金流量以及上述計劃及措施，本集團於自2026年6月30日起計未來十二個月內將擁有充足的營運資金履行其到期融資義務。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製簡明合併中期財務資料屬適當。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

(a) 持續經營基準(續)

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

- (i) 與本集團現有貸款人就違約借款(包括銀團貸款)成功協商，以使相關貸款人不會行使其合約權利要求即時償還相關違約借款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除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本簡明合併中期財務資料中反映。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

(b) 新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

(i) 本集團已採納的香港財務報告準則會計準則修訂本

本集團已首次應用以下於自2026年1月1日起計的會計期間生效的香港財務報告準則會計準則修訂本(該統稱包括香港會計師公會頒佈的全部各項香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋(「詮釋」))：

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
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
香港財務報告準則會計準則之年度改進	第11卷

於本期間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期間及過往期間之財務表現及狀況及／或本簡明合併中期財務資料所載披露並無重大影響。

(ii) 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

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本：

	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2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

3. 重要會計判斷及估計不確定因素的主要來源

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

在編製本簡明合併中期財務資料時，管理層在應用本集團的會計政策時所作出的重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源與本集團截至2025年12月31日止年度的合併財務報表所應用者一致。

4. 公允價值計量

於2026年6月30日及2025年12月31日，概無金融資產及金融負債按經常性基準以其各自的公允價值進行計量。

簡明合併財務狀況表所列本集團按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值，與其各自的公允價值相若。

5. 收益及分部資料

(a) 分部及主要業務描述

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

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

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

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現

就截至2026年及2025年6月30日止六個月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 未經審核 人民幣千元	商業 物業投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
截至2026年6月30日止六個月					
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	97,014	—	—	—	97,014
隨時間確認	—	—	12,179	14,866	27,045
	97,014	—	12,179	14,866	124,059
其他來源收益—租金收入	—	775	—	—	775
分部收益	97,014	775	12,179	14,866	124,834
減：分部間銷售	—	(674)	—	—	(674)
來自外部客戶的收益	97,014	101	12,179	14,866	124,160
扣除已竣工待售物業及在建物業 撥備淨額前毛利／(毛損)	2,302	101	(3,018)	1,806	1,191
已竣工待售物業及在建物業撥備淨額	(60,050)	—	—	—	(60,050)
扣除已竣工待售物業及在建物業 撥備淨額後(毛損)／毛利	(57,748)	101	(3,018)	1,806	(58,859)
銷售及營銷開支					(11,985)
行政開支					(19,793)
金融工具虧損撥備					(10,336)
其他收入					547
其他虧損淨額					(5,079)
融資成本淨額					(135,020)
除所得稅前虧損					(240,525)

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

	物業開發 及銷售 未經審核 人民幣千元	商業 物業投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月					
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	384,309	–	–	–	384,309
隨時間確認	–	–	17,601	26,647	44,248
	384,309	–	17,601	26,647	428,557
其他來源收益—租金收入	–	3,980	–	–	3,980
分部收益	384,309	3,980	17,601	26,647	432,537
減：分部間銷售	–	(3,481)	(329)	(3,563)	(7,373)
來自外部客戶的收益	384,309	499	17,272	23,084	425,164
扣除已竣工待售物業及在建物業					
撥備淨額前毛利／(毛損)	24,588	215	(426)	6,087	30,464
已竣工待售物業及在建物業撥備淨額	(73,653)	–	–	–	(73,653)
扣除已竣工待售物業及在建物業					
撥備淨額後(毛損)／毛利	(49,065)	215	(426)	6,087	(43,189)
銷售及營銷開支					(29,368)
行政開支					(20,619)
金融工具虧損撥備					(64,112)
其他收入					8,109
其他開支					(191)
其他收益淨額					31,593
融資成本淨額					(45,450)
分佔聯營公司業績					236
除所得稅前虧損					(162,991)

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簡明合併全面收益表內的計算方式一致。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

就於2026年6月30日的可呈報分部提供予主要營運決策者的分部資產及負債如下：

	物業開發 及銷售 未經審核 人民幣千元	商業 物業投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
分部資產	5,583,024	45,952	105,460	8,672	5,743,108
未分配					259,247
合併資產總值					6,002,355
分部負債	1,190,651	22,612	81,646	12,223	1,307,132
未分配					4,218,484
合併負債總額					5,525,616

就於2025年12月31日的可呈報分部提供予主要營運決策者的分部資產及負債如下：

	物業開發 及銷售 經審核 人民幣千元	商業 物業投資 經審核 人民幣千元	酒店營運 經審核 人民幣千元	物業管理 經審核 人民幣千元	總計 經審核 人民幣千元
分部資產	5,787,080	43,175	95,625	27,217	5,953,097
未分配					260,323
合併資產總值					6,213,420
分部負債	1,281,163	23,313	69,672	29,443	1,403,591
未分配					4,167,038
合併負債總額					5,570,629

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，所有資產均分配至呈報分部；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，所有負債均分配至呈報分部。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

截至2025年6月30日止六個月，物業開發及銷售分部有一名(2026年：零名)客戶貢獻了本集團總收益的10%以上。

(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資產：

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
預付銷售佣金	60,743	62,950

於2026年6月30日及2025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2026年6月30日止六個月，合約成本約人民幣8,445,000元(2025年：人民幣24,119,000元)已於損益確認。於截至2026年及2025年6月30日止六個月，概無就合約成本確認減值虧損。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 收益及分部資料(續)

(c) 與客戶合約有關的資產及負債(續)

(ii) 本集團已確認以下與客戶合約有關的合約負債：

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
有關物業銷售的合約負債	107,560	169,697
有關其他的合約負債	8,283	27,974
	115,843	197,671

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。

(iii) 下表列示截至2026年及2025年6月30日止六個月確認的收益中與報告期初的合約負債有關的金額：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
物業銷售	91,853	178,856
其他	1,261	11,531
	93,114	190,387

尚未履行的履約責任金額與合約負債結餘相若，預期將於2026年6月30日及2025年12月31日起計的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2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
來自沒收客戶按金的收入	197	14
政府補助(附註)	4	—
其他	346	8,095
	547	8,109

附註：截至2026年6月30日止六個月(2025年：無)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。

7. 其他(虧損)/收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
出售一家附屬公司的收益	2,632	702
撥回與強制拍賣一棟樓宇有關的法律開支	—	32,958
出售投資物業以及物業、廠房及設備的收益	—	218
出售聯營公司的虧損(附註13)	(585)	(300)
匯兌虧損淨額	(7,126)	(1,985)
	(5,079)	31,593

8. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	17	201
融資成本		
— 銀行及其他借款利息開支	(123,743)	(119,624)
— 租賃負債利息開支	(1,402)	(1,599)
— 外幣借款的匯兌虧損淨額	(9,892)	(12,603)
	(135,037)	(133,826)
減：資本化利息(附註)	—	88,175
	(135,037)	(45,651)
融資成本淨額	(135,020)	(45,450)

附註：截至2025年6月30日止六個月，借款之資本化率為7.13%(2026年：零)。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

9. 除所得稅前虧損

本期間除所得稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達至：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊開支	7,003	5,797
使用權資產折舊開支	1,255	2,456
無形資產攤銷開支	432	319
確認為開支的物業成本，扣除動用已竣工待售物業撥備約人民幣19,589,000元(2025年：約人民幣153,234,000元)	94,712	359,721
已竣工待售物業及在建物業撥備	60,050	73,653
自下列各項產生的(撥回)／虧損撥備：		
－貿易應收款項	(6,856)	(15,842)
－其他應收款項	17,192	42,196
－向合營企業提供的財務擔保	—	37,758
金融工具虧損撥備	10,336	64,112
員工成本總額(包括董事酬金)	21,618	32,743

10. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	71	976
－中國土地增值稅	9,411	2,561
	9,482	3,537
遞延稅項	—	24,069
	9,482	27,606

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 每股虧損

每股虧損乃按本公司擁有人應佔本集團期內虧損除以期內已發行普通股的加權平均數計算，並呈列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核	2025年 未經審核
用於計算每股基本及攤薄虧損的本公司擁有人應佔期內虧損(人民幣千元)	(206,800)	(142,604)
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(人民幣元)	(0.13)	(0.09)

由於截至2026年及2025年6月30日止六個月概無已發行的潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

12. 股息

截至2026年6月30日止六個月，概無派付或建議派付股息，且自報告期結束起，亦無建議派付任何股息(2025年：無)。

13. 於聯營公司之權益

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
於報告期初	585	739
應佔聯營公司業績	—	(14)
出售一家聯營公司	(585)	(140)
於報告期末	—	585

於截至2026年6月30日止六個月，本集團向一名獨立第三方出售其於一家聯營公司的全部49%股權，代價為零。於截至2026年6月30日止六個月，出售一家聯營公司的虧損約人民幣585,000元(2025年：人民幣300,000元)於其他(虧損)/收益淨額(附註7)確認。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2026年6月30日					
止六個月(未經審核)					
期初賬面淨值	169,314	75,523	30,100	786	275,723
添置	29	—	—	—	29
出售	(1,577)	—	—	—	(1,577)
折舊／攤銷開支	(7,003)	(1,255)	—	(432)	(8,690)
匯兌差額	(12)	(1)	—	—	(13)
期末賬面淨值	160,751	74,267	30,100	354	265,472
截至2025年6月30日					
止六個月(未經審核)					
期初賬面淨值	216,419	84,612	50,200	1,964	353,195
添置	674	—	—	—	674
出售	(582)	—	(13,585)	—	(14,167)
出售一家附屬公司	—	—	(5,415)	—	(5,415)
折舊／攤銷開支	(5,797)	(2,456)	—	(319)	(8,572)
匯兌差額	(4)	(14)	—	—	(18)
期末賬面淨值	210,710	82,142	31,200	1,645	325,697

- (a) 於2026年6月30日，賬面淨值分別約人民幣115,274,000元(2025年12月31日：人民幣121,920,000元)及人民幣10,275,000元(2025年12月31日：人民幣10,547,000元)的物業、廠房及設備及使用權資產被質押為本集團的銀行及其他借款的抵押品(附註22)。
- (b) 於2026年6月30日，物業、廠房及設備主要包括位於中國的賬面淨值約人民幣115,274,000元(2025年12月31日：人民幣121,920,000元)的酒店。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產(續)

(c) 投資物業的詳情如下：

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(可能性)	不可觀察 輸入數據與 公允價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	2026年6月30日： 人民幣1,100,000元 (2025年12月31日： 人民幣1,100,000元)	年期及租賃 到期續租法	市場租金	125	市場租金越高，
				(人民幣元／ 平方米)	(2025年12月31日： 125)	公允價值越高
在建投資物業	位於中國廣州市番禺區 蓮花山鎮的土地	2026年6月30日： 人民幣29,000,000元 (2025年12月31日： 人民幣29,000,000元)	直接比較法	年期及復歸 回報率	5.5%	年期回報率越高，
				(2025年12月31日： 5.5%)	(2025年12月31日： 5.5%)	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	2026年6月30日： 人民幣29,000,000元 (2025年12月31日： 人民幣29,000,000元)	直接比較法	市場價格	1,730	市場價格越高，
				(人民幣元／ 平方米)	(2025年12月31日： 1,730)	公允價值越高

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

15. 在建物業

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
在建物業包括：		
－土地使用權	2,052,554	2,052,554
－土地承包權(附註)	154,513	154,513
－建築成本	895,421	895,619
－資本化利息及物業、廠房及設備折舊	959,442	959,442
	4,061,930	4,062,128
減：在建物業撥備	(1,357,667)	(1,357,667)
	2,704,263	2,704,461

附註：土地承包權主要指於2017年向集體經濟組織收購的在建土地，將於建設完成後轉撥至土地使用權。

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2026年6月30日，賬面淨值約為人民幣1,028,210,000元(2025年12月31日：人民幣944,128,000元)的在建物業被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註22)。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

16. 已竣工待售物業

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
已竣工待售物業包括：		
－土地使用權	875,760	897,656
－建築成本	1,172,295	1,270,918
－資本化利息	274,914	274,914
	2,322,969	2,443,488
減：已竣工待售物業撥備	(644,215)	(603,754)
	1,678,754	1,839,734

已竣工待售物業均位於中國。

於2026年6月30日，賬面淨值約為人民幣977,705,000元(2025年12月31日：人民幣990,623,000元)的已竣工待售物業被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註22)。

17. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項淨額(附註(a))	14,697	22,530
其他應收款項淨額(附註(b))	467,222	482,500
收購土地使用權預付款項(附註(c))	202,561	202,561
其他預付款項(附註(d))	73,242	76,057
	757,722	783,648
減：分類為非即期部分的其他應收款項	(5,171)	(5,437)
即期部分	752,551	778,211

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

17. 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：

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項，第三方	28,250	42,842
貿易應收款項，關聯方	—	97
	28,250	42,939
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	(13,553)	(20,409)
貿易應收款項淨額	14,697	22,530

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：

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	15,139	23,914
一年以上	13,111	19,025
	28,250	42,939

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。

截至2026年6月30日止六個月，根據減值評估的預期信貸虧損模式確認貿易應收款項虧損撥備撥回約人民幣6,856,000元(2025年：人民幣18,542,000元)。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

17. 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：

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
收購土地使用權按金	82,331	82,331
應收非控股股東的款項(附註)	344,870	344,606
應收關聯方的款項(附註)	54,260	54,260
其他	244,957	243,307
其他應收款項總額	726,418	724,504
減：預期信貸虧損撥備	(259,196)	(242,004)
其他應收款項淨額	467,222	482,500

附註：應收非控股股東及關聯方款項乃無擔保、免息及須按要求償還。

截至2026年6月30日止六個月，根據減值評估的預期信貸虧損模式確認其他應收款項虧損撥備約人民幣17,192,000元(2025年：人民幣42,196,000元)。

(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後於簡明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：

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
物業發展項目的預付款項	60,713	59,850
預付其他稅項	4,703	4,726
其他	7,826	11,481
其他預付款項	73,242	76,057

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

18. 受限制現金

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
建設預售物業的擔保按金(附註(a))	36,291	36,639
借款的擔保按金(附註(b))	—	57
其他	12,078	14,950
	48,369	51,646

附註：

(a) 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。

(b) 根據若干銀行貸款協議，本集團須存入若干現金存款作為借款保證金(附註22)。

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。

19. 現金及現金等價物

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	61,595	72,317
減：受限制現金(附註18)	(48,369)	(51,646)
現金及現金等價物	13,226	20,671

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2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

20. 股本

法定

	普通股數目	金額 港元
每股面值0.01港元的普通股		
於2025年1月1日、2025年12月31日(經審核)、2026年1月1日 及2026年6月30日(未經審核)	2,500,000,000	25,000,000

已發行及繳足

	普通股數目	股本 千港元	概約等值面值 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
於2025年1月1日、2025年12月31日(經審核)、 2026年1月1日及2026年6月30日(未經審核)	1,646,173,000	16,462	14,746

21. 其他儲備

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2026年6月30日止六個月(未經審核)				
於2026年1月1日	1,185,125	168,327	(119,813)	1,233,639
其他全面收益	—	—	83,955	83,955
於2026年6月30日	1,185,125	168,327	(35,858)	1,317,594
截至2025年6月30日止六個月(未經審核)				
於2025年1月1日	1,185,913	160,836	(174,795)	1,171,954
其他全面收益	—	—	28,112	28,112
於2025年6月30日	1,185,913	160,836	(146,683)	1,200,066

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

22. 銀行及其他借款

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
銀行借款	1,972,733	1,934,734
優先票據(附註(a))	1,355,281	1,345,627
其他借款(附註(b))	162,684	167,835
	3,490,698	3,448,196
計入非流動銀行及其他借款：		
— 有抵押(附註(c))	1,834,060	1,799,121
— 無抵押(附註(d))	34,150	34,150
減：非流動銀行及其他借款的即期部分	(1,714,444)	(1,796,213)
	153,766	37,058
計入流動銀行及其他借款：		
— 有抵押(附註(c))	—	192,886
— 無抵押(附註(d))	1,622,488	1,422,039
加：非流動銀行及其他借款的即期部分	1,714,444	1,796,213
	3,336,932	3,411,138
總計	3,490,698	3,448,196

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

22. 銀行及其他借款(續)

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，本公司於香港發行另一份於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。截至該等簡明合併中期財務資料批准日期，新優先票據已達約。

2024年票據及新優先票據由本公司的若干附屬公司擔保。

- (b) 於2026年6月30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143,318,000元(2025年12月31日：人民幣150,277,000元)的借款及相關應計利息。
- (c) 於2026年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額約人民幣1,834,060,000元(2025年12月31日：人民幣1,992,007,000元)乃以下列資產連同本公司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：

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
使用權資產	10,275	10,547
物業、廠房及設備	115,274	121,920
在建物業	1,028,210	944,128
已竣工待售物業	977,705	990,623
受限制現金	—	57
	2,131,464	2,067,275

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

22. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

- (d) 於約人民幣1,656,638,000元(2025年12月31日：人民幣1,456,189,000元)的無抵押借款中，於2026年6月30日的無抵押借款約人民幣1,834,060,000元(2025年12月31日：人民幣1,391,545,000元)由本公司若干附屬公司或最終控股方擔保。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
人民幣	1,601,504	1,560,552
港元	533,913	542,017
美元	1,355,281	1,345,627
	3,490,698	3,448,196

加權平均實際年利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核	2025年 未經審核
銀行及其他借款	5.54%	6.00%
優先票據	9.50%	9.91%

23. 貿易及其他應付款項

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	691,282	732,535
應付非控股股東及關聯方款項(附註(b))	13,758	13,758
尚未支付的應付收購事項對價	22,440	22,440
應付按金(附註(c))	11,511	12,452
保理貿易應付款項	53,476	53,476
應計費用	17,932	20,611
應付薪金	15,842	13,266
其他應付稅項	129,987	134,682
其他應付款項(附註(d))	105,540	74,785
法律訴訟撥備	59,978	59,774
	1,121,746	1,137,779

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

23. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
90天以內	3,717	31,739
90天以上但於365天以內	91,615	143,501
365天以上	595,950	557,295
	691,282	732,535

- (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24)，賬面值約為人民幣35,859,000元(2025年12月31日：人民幣35,859,000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(截至2026年6月30日止六個月：零)。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

24. 擔保

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	1,231,838	1,326,216
提供予一家合營企業的擔保(附註(b))	349,248	349,248

- (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，因此並無就擔保在簡明合併中期財務資料中計提撥備。

- (b) 於2026年6月30日，本集團為其一家合營企業的借款提供擔保，金額為人民幣349,248,000元(2025年12月31日：人民幣349,248,000元)，並就該擔保於簡明合併中期財務資料中計提撥備約人民幣35,859,000元(2025年12月31日：人民幣35,859,000元)(附註23(d))。

25. 承擔

於2026年6月30日及2025年12月31日已承諾但尚未產生的資本開支如下：

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
物業開發活動	11,352	19,917

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

26. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	關係
陳思銘	最終控股方的財產授予人
南京龍光景業物業服務有限公司(「南京龍光」)	本集團聯營公司
中山市景悅投資有限公司(「中山景悅」)	本集團合營企業

(b) 與關聯方的交易

本集團於截至2026年及2025年6月30日止六個月與關聯方存在下列交易：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
(i) 本公司最終控股方的財產授予人就本集團尚未償還借款提供擔保 — 陳思銘	828,926	893,629
(ii) 收取物業管理服務費 — 南京龍光	—	1,399

上述交易的價格乃根據相關協議的條款釐定。

截至2026年6月30日止六個月(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

26. 關聯方交易(續)**(c) 與關聯方的結餘**

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
關聯方：		
— 中山景悅	49,944	49,944

應收中山景悅款項主要為無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

(d) 於2026年6月30日及2025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：

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
向關聯方提供的財務擔保		
— 中山景悅	349,248	349,248

(e) 主要管理人員薪酬

截至2026年及2025年6月30日止六個月，主要管理人員的薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
薪金及其他僱員福利	1,703	1,698
退休金成本	29	12
	1,732	1,710