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

JY GRANDMARK HOLDINGS LIMITED
景業名邦集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2231)

截至2026年6月30日止六個月
中期業績公告

景業名邦集團控股有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然宣佈本集團截至2026年6月30日止六個月(「**回顧期間**」)的未經審核中期簡明合併業績連同上一財政年度同期的比較數字如下：

簡明合併全面收益表
截至2026年6月30日止六個月

	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	*3*	**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		**(10,336)**	(64,112)
其他收入	*4*	**547**	8,109
其他開支		**–**	(191)
其他(虧損)／收益淨額	*5*	**(5,079)**	31,593

簡明合併全面收益表(*續*)

截至2026年6月30日止六個月

	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*
經營虧損		**(105,505)**	(117,777)
融資成本	*6*	**(135,037)**	(45,651)
財務收入	*6*	**17**	201
融資成本淨額	*6*	**(135,020)**	(45,450)
分佔聯營公司業績		**–**	236
		(135,020)	(45,214)
除所得稅前虧損	*7*	**(240,525)**	(162,991)
所得稅開支	*8*	**(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兑差額		**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	*9*		
－基本及攤薄(人民幣元)		**(0.13)**	(0.09)

簡明合併財務狀況表
於2026年6月30日

	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		**160,751**	169,314
使用權資產		**74,267**	75,523
投資物業		**30,100**	30,100
無形資產		**354**	786
於聯營公司之權益		**–**	585
於一家合營企業之權益		**–**	–
其他應收款項	*11*	**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		**60,743**	62,950
在建物業		**2,704,263**	2,704,461
已竣工待售物業		**1,678,754**	1,839,734
貿易及其他應收款項以及預付款項	*11*	**752,551**	778,211
預付稅項		**213,616**	212,650
受限制現金		**48,369**	51,646
現金及現金等價物		**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	*12*	**14,746**	14,746
其他儲備		**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(*續*)
於2026年6月30日

	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*
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款		**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	*13*	**1,121,746**	1,137,779
銀行及其他借款		**3,336,932**	3,411,138
合約負債		**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

附註

1. 一般資料

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。

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。

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

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。

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。

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。

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。

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。

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以及新優先票據到期時及時進行延期及續新以及自金融機構取得新融資授信。本集團取得該等融資的能力取決於(1)當前及日後監管環境以及有關政策及措施可能對本集團及╱或相關金融機構產生的影響；(2)現有借款的貸款人是否同意有關延期或續新的條款及條件；及(3)本集團持續遵守其銀行及其他借款相關條款及條件的能力；

(iv) 成功調整預售及銷售活動，以實現預算預售及銷售數量及金額，以及成功實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售其在建物業及已竣工待售物業，並及時收回相關銷售所得款項；

(v) 成功按計劃建成物業並將其交付予客戶，從而使得指定銀行賬戶內的受限制預售所得款項得以解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簡明合併中期財務資料中反映。

(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

3. 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。

(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)**

	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。

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	**商業物業投資**	**酒店營運**	**物業管理**	**總計**
	未經審核	**未經審核**	**未經審核**	**未經審核**	**未經審核**
	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	**5,583,024**	**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	商業物業投資	酒店營運	物業管理	總計
	經審核	經審核	經審核	經審核	經審核
	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					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。

4. 其他收入

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

5. 其他(虧損)╱收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	未經審核	未經審核
	人民幣千元	*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	**(585)**	(300)
匯兑虧損淨額	**(7,126)**	(1,985)
	(5,079)	31,593

6. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	未經審核	未經審核
	人民幣千元	*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)
－外幣借款的匯兑虧損淨額	**(9,892)**	(12,603)
	(135,037)	(133,826)
減：資本化利息	**–**	88,175
	(135,037)	(45,651)
融資成本淨額	**(135,020)**	(45,450)

7. 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	2025年
	未經審核	未經審核
	人民幣千元	*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

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	未經審核	未經審核
	人民幣千元	*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

9. 每股虧損

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	未經審核	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。

10. 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)。

11. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2026年6月30日	於2025年12月31日
	未經審核	經審核
	人民幣千元	*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	**202,561**	202,561
其他預付款項	**73,242**	76,057
	757,722	783,648
減：分類為非流動部分的其他應收款項	**(5,171)**	(5,437)
即期部分	**752,551**	778,211

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。

(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	**344,870**	344,606
應收關聯方的款項	**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

12. 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	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

13. 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)*	**691,282**	732,535
應付非控股股東及關聯方款項	**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	**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	**105,540**	74,785
法律訴訟撥備	**59,978**	59,774
	1,121,746	1,137,779

*附註:*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

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。

	截至2026年6月30日止六個月				截至2025年6月30日止六個月			
城市	自物業銷售所確認收益	佔物業銷售總收益的百分比	已交付總建築面積	所確認平均售價	自物業銷售所確認收益	佔物業銷售總收益的百分比	已交付總建築面積	所確認平均售價
	人民幣千元	*%*	*平方米*	*人民幣／平方米*	*人民幣千元*	*%*	*平方米*	*人民幣／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兑損益淨額。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)、外幣借款的匯兑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。

所得税(開支)╱抵免

所得税(開支)╱抵免包括企業所得税及土地增值税(「**土地增值税**」)。於回顧期間,企業所得税錄得税項開支人民幣0.07百萬元(2025年上半年:税項開支人民幣25.0百萬元),主要由於2026年上半年除所得税前虧損增加所致。土地增值税開支為人民幣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2,906百萬元的若干借款及應付利息人民幣369百萬元(涉及本金總額為人民幣2,906百萬元的借款)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。

(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	於2025年12月31日
	人民幣千元	*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	於2025年12月31日
	人民幣千元	*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。港元兑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。

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)。

審閱中期業績

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，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日止六個月的簡明合併中期財務資料。本公告所載會計資料未經審核。

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。

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)。

刊登中期業績公告及中期報告

本公告於本公司網站(www.jygrandmark.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。本公司截至2026年6月30日止六個月之中期報告將於2026年9月寄發予股東並刊載於上述網站。

承董事會命
景業名邦集團控股有限公司
主席
石禮謙

香港，2026年8月27日

於本公告日期，董事會包括非執行董事石禮謙先生，GBS、SBS、JP；執行董事吳錦鴻先生及余嘉鳳女士；及獨立非執行董事馬清楠先生，BBS、CStJ、JP、梁翔先生及胡偉亮先生。