

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



景業名邦
JY GRANDMARK

JY GRANDMARK HOLDINGS LIMITED

景業名邦集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2231)

**截至2024年12月31日止年度
全年業績公告**

景業名邦集團控股有限公司(「本公司」或「景業名邦」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年12月31日止年度的合併全年業績，連同2023年的比較數字如下：

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

合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	2	3,426,674	513,462
銷售成本	3	(2,926,185)	(467,403)
扣除已竣工待售物業及在建物業減值 虧損前毛利		500,489	46,059
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	3	(154,516)	(1,666,138)
扣除已竣工待售物業及在建物業減值 虧損後毛利/(毛損)		345,973	(1,620,079)
銷售及營銷開支	3	(135,297)	(56,034)
行政開支	3	(76,176)	(86,824)
金融資產減值虧損淨額		(95,588)	(60,051)
其他收入	4	590	10,869
其他開支	5	(20,094)	(2,410)
其他虧損淨額	6	(42,991)	(162,970)
經營虧損		(23,583)	(1,977,499)
融資成本	7	(32,948)	(13,916)
財務收入	7	1,213	4,027
融資成本淨額	7	(31,735)	(9,889)
採用權益法核算之投資之分佔利潤/(虧損)		94	(9,167)
除所得稅前虧損		(55,224)	(1,996,555)
所得稅開支	8	(77,351)	(146,053)
年內虧損		(132,575)	(2,142,608)
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(344,100)	(1,835,407)
非控股權益		211,525	(307,201)
		(132,575)	(2,142,608)

合併全面收益表(續)

	截至12月31日止年度	
	附註 2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內其他全面虧損 可重新分類至損益的項目 —貨幣匯兌差額	<u>(38,358)</u>	<u>(19,289)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(38,358)</u>	<u>(19,289)</u>
年內全面虧損總額	<u>(170,933)</u>	<u>(2,161,897)</u>
以下人士應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(382,458)	(1,854,696)
非控股權益	<u>211,525</u>	<u>(307,201)</u>
	<u>(170,933)</u>	<u>(2,161,897)</u>
每股虧損(以每股人民幣列示)		
—每股基本及攤薄虧損	9 <u>(0.21)</u>	<u>(1.11)</u>

合併財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		216,419	289,448
使用權資產		84,612	89,503
投資物業		50,200	156,151
無形資產		1,964	2,774
其他應收款項	11	11,306	11,578
遞延所得稅資產		230,467	261,917
採用權益法核算之投資		739	645
		<u>595,707</u>	<u>812,016</u>
流動資產			
存貨		515	914
合約成本		64,633	150,899
在建物業		2,805,918	5,375,845
已竣工待售物業		2,178,066	2,150,865
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	961,806	1,183,343
預付稅項		199,114	165,973
受限制現金		133,757	339,242
現金及現金等價物		21,175	125,006
		<u>6,364,984</u>	<u>9,492,087</u>
分類為待售的資產		<u>6,049</u>	<u>—</u>
		<u>6,371,033</u>	<u>9,492,087</u>
總資產		<u>6,966,740</u>	<u>10,304,103</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	14,746	14,746
其他儲備		1,171,954	1,528,541
累計虧損		(1,500,144)	(1,150,873)
		<u>(313,444)</u>	<u>392,414</u>
非控股權益		<u>1,428,801</u>	<u>1,163,712</u>
總權益		<u>1,115,357</u>	<u>1,556,126</u>

合併財務狀況表(續)

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		294,883	239,045
銀行及其他借款		580,000	29,000
租賃負債		63,704	66,111
		<u>938,587</u>	<u>334,156</u>
流動負債			
銀行及其他借款		2,672,539	3,173,236
貿易及其他應付款項	13	1,448,333	1,520,889
合約負債		419,514	3,330,169
租賃負債		9,677	4,639
即期所得稅負債		362,733	384,888
		<u>4,912,796</u>	<u>8,413,821</u>
總負債		<u>5,851,383</u>	<u>8,747,977</u>
總權益及負債		<u>6,966,740</u>	<u>10,304,103</u>

合併財務報表附註

1. 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定

本集團合併財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)(「香港公司條例」)的規定編製。

(b) 歷史成本法

合併財務報表已根據歷史成本法編製，並透過重估按公允價值列賬的投資物業及按公允價值列入損益的金融資產予以修訂。

(c) 持續經營基準

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得虧損淨額人民幣133百萬元。於2024年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣3,253百萬元，其中人民幣2,673百萬元為須於12個月內償還的即期銀行及其他借款，而本集團的現金及現金等價物為人民幣21百萬元及受限制現金僅為人民幣134百萬元。

於2024年12月31日，若干借款人民幣552百萬元及應付利息人民幣29百萬元(涉及本金總額為人民幣736百萬元之借款)逾期(「違約借款」)。由於該違約，本金金額為人民幣588百萬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人民幣1,324百萬元將須即時償還。該款項包括原合約償還日期為2025年12月31日之後之借款人民幣398百萬元(已於2024年12月31日重新分類為流動負債)。

於2024年12月31日後，本集團未能清償本金總額為人民幣544百萬元之若干借款並違反銀行貸款之若干條款(主要涉及一項價值人民幣211百萬元由法院強制拍賣之資產)(「後續違約借款」)。該等逾期款項亦構成上述違約及交叉違約借款之一部分。

由於2024年中國內地房地產市場放緩，本集團之物業開發及銷售業務之營運出現下滑。預售及銷售數量、金額及所回籠預售及銷售所得款項資金繼續減少，對本集團之流動資金造成了一定壓力。

本集團之業務受到中華人民共和國(「中國」)政府對於房地產行業不時實行之多種政府法規及宏觀經濟調控措施之規限，其中部分政策及措施或會對本集團可動用之營運資金產生不利影響。此外，本集團就通過預售安排銷售之物業項目需承擔應付之建築成本，該等物業計劃於未來十二個月內交付予客戶。

上述所有情況顯示存在多項不確定性，會對本集團持續經營之能力構成重大疑問。

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

- (i) 就違約借款及後續違約借款而言，本集團一直積極與全部貸款人就違約借款重續及延期償還進行磋商。於違約借款中，本集團已成功延長本金額為人民幣105百萬元的貸款的還款期限。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，董事有信心說服相關貸款人不行使其權利要求於預定合約還款日期前即時償還該等借款；
- (iii) 於2025年1月，本集團成功完成其於2025年1月9日到期的本金總額為159百萬美元(相當於人民幣1,145百萬元)的優先票據與於2026年1月6日到期的174百萬美元新發行優先票據(「新優先票據」)的交換；
- (iv) 本集團將繼續積極調整預售及銷售活動，以更好地響應市場需求，並努力實現最新預算預售及銷售數量及金額。本集團將繼續實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售其在建物業及已竣工待售物業，並加快未收的銷售所得款項回籠；
- (v) 於2024年12月31日，本集團的受限制現金為人民幣134百萬元，其主要為存於指定銀行賬戶的受限制預售所得款項，可用於結算若干建築應付款或項目貸款，惟須獲得中國國土資源局審批。本集團將密切監察其物業開發項目的建設進度，以確保達成建築及相關付款責任以及通過預售安排銷售的相關物業按計劃竣工並交付予客戶，使得本集團能夠解付受限制現金以履行其他融資義務；及
- (vi) 本集團亦將繼續尋求其他替代性融資及借款，以為清償其現有融資義務以及為未來營運開支提供資金。

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2024年12月31日起計至少十二個月的期間。董事認為，鑒於上述情況並計及本集團營運將產生的預期現金流量以及上述計劃及措施，本集團於自2024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，董事認為，按持續經營基準編製合併財務資料屬適當。

儘管如此，本集團能否實現其上述計劃及措施仍存在多項不確定性。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。

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合併財務報表中反映。

(d) 本集團所採納的新準則、經修訂準則以及詮釋

香港會計準則第1號之修訂本	負債的流動或非流動劃分及香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾之非流動負債
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回之租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

採納新訂及經修訂準則以及詮釋並無對本集團合併財務報表造成任何重大影響。

(e) 尚未獲採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

以下會計準則修訂本及詮釋已經頒佈，惟並未於截至2024年12月31日止年度強制生效，且並未獲本集團提早採納。該等修訂本於當前或未來報告期間預計不會對實體及可見未來的交易造成重大影響。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可互換性	2025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	修改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 修訂本	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18號	財務報表中的呈列與披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司： 披露	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	待定

2. 收益及分部資料

(a) 分部及主要業務描述

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

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

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

(b) 分部表現

就截至2024年12月31日止年度的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 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
分部收益	3,323,347	-	58,938	45,816	3,428,101
於某一時點確認	3,323,347	-	-	-	3,323,347
隨時間確認	-	-	58,938	45,816	104,754
其他來源收益：租金收入	-	5,946	-	-	5,946
分部間收益	-	(3,481)	(329)	(3,563)	(7,373)
來自外部客戶的收益	3,323,347	2,465	58,609	42,253	3,426,674
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損前毛利／(毛損)	501,598	560	(982)	(687)	500,489
已竣工待售物業及在建物業減值 虧損淨額	(154,516)	-	-	-	(154,516)
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損後毛利／(毛損)	347,082	560	(982)	(687)	345,973
銷售及營銷開支					(135,297)
行政開支					(76,176)
金融資產減值虧損淨額					(95,588)
其他收入					590
其他開支					(20,094)
其他虧損淨額					(42,991)
融資成本淨額					(31,735)
採用權益法核算之投資之分佔溢利	94	-	-	-	94
除所得稅前虧損					(55,224)
所得稅開支					(77,351)
年內虧損					(132,575)
確認為開支的折舊及攤銷	8,763	-	12,664	216	21,643
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(12,249)	-	-	(12,249)
分部資產	6,571,329	60,558	81,039	23,347	6,736,273
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資	739	-	-	-	739
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	15	-	77	26	118
分部負債	1,819,357	14,873	82,700	24,298	1,941,228

就截至2023年12月31日止年度的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 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
分部收益	402,226	-	72,414	43,096	517,736
於某一時點確認	402,226	-	-	-	402,226
隨時間確認	-	-	72,414	43,096	115,510
其他來源收益：租金收入	-	13,431	-	-	13,431
分部間收益	-	(8,217)	(108)	(9,380)	(17,705)
來自外部客戶的收益	402,226	5,214	72,306	33,716	513,462
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損前毛利/(毛損)	43,201	3,886	(4,070)	3,042	46,059
已竣工待售物業及在建物業減值 虧損淨額	(1,666,138)	-	-	-	(1,666,138)
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損後(毛損)/毛利	(1,622,937)	3,886	(4,070)	3,042	(1,620,079)
銷售及營銷開支					(56,034)
行政開支					(86,824)
金融資產減值虧損淨額					(60,051)
其他收入					10,869
其他開支					(2,410)
其他虧損淨額					(162,970)
融資成本淨額					(9,889)
採用權益法核算之投資之分佔虧損	(9,167)	-	-	-	(9,167)
除所得稅前虧損					(1,996,555)
所得稅開支					(146,053)
年內虧損					(2,142,608)
確認為開支的折舊及攤銷	13,432	-	13,860	251	27,543
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(8,404)	-	-	(8,404)
分部資產	9,623,293	156,151	239,675	23,067	10,042,186
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資	645	-	-	-	645
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	54,878	-	404	45	55,327
分部負債	4,858,068	1,135	24,577	38,028	4,921,808

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

截至2024年及2023年12月31日止年度，概無來自單一外部客戶交易的收入佔本集團收入總額10%或以上。

(i) 分部資產

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

本集團的遞延所得稅資產不被歸類為分部資產，而是統一管理。

分部資產與總資產對賬如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部資產	6,736,273	10,042,186
未分配：		
—遞延所得稅資產	230,467	261,917
總資產	<u>6,966,740</u>	<u>10,304,103</u>

(ii) 分部負債

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

本集團的即期及遞延所得稅負債及借款不被歸類為分部負債，而是統一管理。

分部負債與總負債對賬如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部負債	1,941,228	4,921,808
未分配：		
—即期所得稅負債	362,733	384,888
—遞延所得稅負債	294,883	239,045
—短期借款及長期借款的即期部分	2,672,539	3,173,236
—長期借款	580,000	29,000
總負債	<u>5,851,383</u>	<u>8,747,977</u>

3. 按性質劃分的開支

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

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	154,516	1,666,138
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	2,800,650	350,007
僱員福利開支(包括董事酬金)	84,169	91,508
僱員福利支出—包括董事酬金	91,095	102,087
減：在建物業資本化	(6,926)	(10,579)
佣金費用	115,976	16,401
酒店營運開支	31,984	42,951
稅項及徵稅	22,130	10,126
廣告成本	12,635	22,267
招待開支	4,061	7,484
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷	21,643	27,543
專業諮詢費	6,097	2,695
辦公室及差旅開支	4,864	5,719
核數師酬金	1,400	3,200
—審計服務	1,260	2,700
—非審計服務	140	500
其他	32,049	30,360
總計	3,292,174	2,276,399

4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自一名關聯方的利息收入	—	9,485
沒收客戶按金	100	585
政府補助	319	100
其他	171	699
	590	10,869

5. 其他開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
罰款	818	768
賠償	17,683	646
其他	1,593	996
	<u>20,094</u>	<u>2,410</u>

6. 其他虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
使用權資產的減值虧損淨額	-	(127,275)
出售投資物業的虧損	(43,681)	(37,866)
出售聯營公司的收益	-	34,315
物業、廠房及設備的減值虧損淨額	-	(18,570)
投資物業的公允價值虧損	(12,249)	(8,404)
匯兌收益／(虧損)淨額	3,365	(5,802)
終止租賃的收益	-	627
按公允價值列入損益的金融資產利息	-	12
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	42,606	(7)
出售無形資產的虧損	(74)	-
與強制拍賣一棟樓宇有關的法律開支	(32,958)	-
	<u>(42,991)</u>	<u>(162,970)</u>

7. 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
融資成本		
—銀行及其他借款利息開支	258,783	282,783
—租賃利息開支	5,823	550
—外幣借款的匯兌收益淨額	(2,047)	(2,166)
減：		
—資本化利息	(229,611)	(267,251)
	<u>32,948</u>	<u>13,916</u>
財務收入		
—銀行存款的利息收入	(1,213)	(4,027)
融資成本淨額	<u>31,735</u>	<u>9,889</u>

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅：		
—企業所得稅	2,545	22,109
—土地增值稅	(14,681)	(2,709)
	<u>(12,136)</u>	<u>19,400</u>
遞延所得稅：		
—企業所得稅	89,487	126,653
	<u>77,351</u>	<u>146,053</u>

(a) 中國企業所得稅

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

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

(b) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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

(c) 海外所得稅

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

(d) 香港利得稅

集團公司截至2024年12月31日止年度在香港並無應課稅溢利(2023年：無)，故並無於該等合併財務報表就香港利得稅計提撥備。

9. 每股虧損

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(344,100)	(1,835,407)
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,646,173	1,646,173
每股虧損—基本(每股人民幣元)	<u>(0.21)</u>	<u>(1.11)</u>
每股虧損—攤薄(每股人民幣元)	<u>(0.21)</u>	<u>(1.11)</u>

本公司並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

10. 股息

董事會建議不派發截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：無)。

11. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項－第三方(附註(a))	40,878	41,996
貿易應收款項－關聯方(附註(a))	97	110
其他應收款項－第三方(附註(b))	447,730	272,161
其他應收款項－非控股權益(附註(b))	323,579	609,641
其他應收款項－關聯方(附註(b))	56,260	51,943
收購土地使用權預付款項	202,561	202,561
其他預付款項	75,363	97,554
	<u>1,146,468</u>	<u>1,275,966</u>
減：減值	(173,356)	(81,045)
總計	973,112	1,194,921
減：非即期部分	(11,306)	(11,578)
即期部分	<u>961,806</u>	<u>1,183,343</u>

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2024年12月31日，概無貿易應收款項(2023年12月31日：人民幣1,097,000元)被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品。

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	40,878	41,996
貿易應收款項－關聯方	97	110
減：減值撥備	(22,273)	(13,357)
貿易應收款項淨額	<u>18,702</u>	<u>28,749</u>

基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	19,502	20,383
一年以上	21,473	21,723
	<u>40,975</u>	<u>42,106</u>

貿易應收款項主要來自租金收入、提供建築服務及酒店營運。銷售物業所得款項通常根據買賣協議訂明的條款收取。

本集團採用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所述的預期信貸虧損。於2024年12月31日，已就貿易應收款項總額計提撥備人民幣22,273,000元(2023年12月31日：人民幣13,357,000元)。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收購土地使用權按金	262,373	104,958
來自非控股權益的其他應收款項	323,579	609,641
來自一家合營公司的其他應收款項	56,260	51,943
其他	185,357	167,203
	<u>827,569</u>	<u>933,745</u>
減：減值撥備	<u>(151,083)</u>	<u>(67,688)</u>
其他應收款項淨額	<u>676,486</u>	<u>866,057</u>

12. 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股 等價面值	總計
法定				
於2024年及2023年 12月31日	<u>2,500,000,000</u>			
已發行及繳足				
於2024年及2023年 12月31日	<u>1,646,173,000</u>	<u>16,462,000</u> 港元	<u>14,746,000</u> 元	<u>14,746,000</u> 元

13. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	889,690	901,025
應付非控股權益及其關聯方款項	55,303	73,208
尚未支付的應付收購事項對價	22,440	22,440
應付按金	15,784	10,623
保理貿易應付款項	56,638	105,656
應計費用	34,379	31,974
應付薪金	13,608	8,929
其他應付稅項	90,041	199,979
其他應付款項	220,319	166,463
法律訴訟撥備	50,131	592
	<u>1,448,333</u>	<u>1,520,889</u>

(a) 基於確認日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
90天以內	250,003	330,013
90天以上但於365天以內	210,757	131,047
365天以上	428,930	439,965
	<u>889,690</u>	<u>901,025</u>

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2024年12月31日止之年度合併業績回顧與展望。

業績回顧

2024，國際形勢複雜多變，中國國內經濟的復蘇進程同樣因受下行壓力與上行拉力的共同作用而波動膠著。得益於「一攬子」增量政策，需求端在四季度出現結構性修復，而通脹低迷、房地產下行等問題依然潛在影響經濟整體增速。

中央政府進一步強化宏觀經濟政策的逆週期調節作用，通過政策提振對樓市供需兩端形成利好刺激，但市場底部震盪、行業結構性深度調整依然是國內房地產市場貫穿2024全年的運行主基調。

行業經營之艱辛，其調整的深度和時間超出預期。面對因市場持續不明朗造成的經營困境與壓力，景業名邦在政策的支持下繼續堅定戰略定力、保持經營韌性，堅持「穩經營、保交付、化風險」，快速調整經營策略、主動優化業務結構，為生存發展創造時機、開闢空間，也為所有持份者保存價值竭盡全力。

樓市回暖不確定性充斥。為妥善應對短期內流動性風險及資金壓力對經營空間造成的擠壓與衝擊，積極化解債務風險以確保整體平穩健康經營，系本集團當前階段經營核心目標之一。

年內，本集團致力通過實施包括爭取新的融資來源、加強資金盤活力度、融資債務展期、非核心資產處置等在內的解決措施以主動改善債務結構、盤活資產，積極應對經營挑戰；通過進一步加強現金流的集中統籌管理力度，通過對流動資金的跟蹤測算、預前評估，靈活調整資本開支以優化現金流分配，維持集團債務基本介面的基本穩定。

2024年1月，本集團成功完成於2024年到期的優先票據(本金總額為152百萬美元)與於2025年到期的新發行優先票據(本金總額159百萬美元)的交換。

年內，本集團項目層面貸款基本保持正常存續，對於部分因市場不景氣造成需展期的融資，本集團積極與金融機構商洽推動綜合、長期解決方案，以爭取存量融資成本調降，減輕利息負擔。

面對當前存在的債務問題與及債務壓力，本集團持續加大自有資產盤活力度，積極物色自持投資物業、自營酒店等非戰略優質資產變現機會、提升閒置資產對外租賃效率等策略改善公司現金流。為進一步提升資產盤活工作的品質與效率，本集團於年內更通過組織架構調整，在集團層面新設招商職能中心，專人專職推進自有閒置資產的變現與出售。年內，本集團適時出售旗下自營的廣州卓思道酒店，以實現對經營性資金的有效「供血」。

而密切跟進行業融資政策方向，積極推進新融資政策的承接力度，亦成為本集團「續航」資金流量的途徑之一。年內，本集團加大經營性物業貸款融資力度，釋放資產潛在價值，以支持債務風險的化解。

積極消減債務壓力的同時，為更好穩定生存發展基本面，年內，本集團把握中央政府「去庫存、穩市場」的政策視窗期，繼續採取審慎而積極的策略，加快物業銷售。如對當地市場整體庫存較高、階段性去化滯緩的城市，項目實施階段性放緩運營節奏以壓降經營風險；對於所在城市市場行情修復較快的項目，以及區域市場客群基礎扎實、流量較高的康養度假、改善型項目，則最大限度集中優勢資源對其運營開發及經營銷售提供支援，增強項目在區域市場的整體競爭力，尋求業績及效益的最大化。

年內，本集團還積極回應「租售並舉」號召，捕捉住房租賃市場的政策風向、結合高能級城市的片區市場需求，將部分項目存量資產物業改造為長租房源，調整業務結構，消化存量、實現盤活；同時，對於部分長遠看來產品極具潛在價值的改善型物業，則通過改造成度假民宿、集中式租賃養老公寓等方式，打開新業態，利用試住體驗引導旅居長租經營或物業購買。

本集團始終將「保民生、保交付、保品質」作為核心經營目標之一，積極回應政府保交樓要求，主動落實主體責任，推動旗下項目通過申請保交付「白名單」以獲取保交付專項借款、配套融資等資源，以支援物業項目的開發建設及竣工交付，履行企業責任，穩固客戶信心。通過不懈努力，年內，本集團旗下卓都物業實現總接管戶數12,043戶，總接管面積1,766萬平方米，以實際行動兌現企業承諾。

展望及預期

預計2025年，中央政府宏觀政策或將繼續加力加碼，以進一步激發經濟運行的活力動力，促進國民經濟整體回升向好。對於房地產行業的施政方針，將繼續致力在「防範化解風險」、「持續止跌回穩」等核心維度，相應配套的政策環境也將更加積極、寬鬆適度；但由於市場預期仍未能明顯改善，房地產市場或仍將在壓力中維持慢速復蘇態勢。

本集團將繼續堅守「生態人文綜合運營商」發展定位，堅持多元一體化的發展戰略及運營模式，發揮跨業務協同優勢，大力提升產品力、服務力及綜合運營能力，緊抓政策風向，結合新的市場需求，為更多居民提供更靈活多樣的改善型、康養型產品，引領人文宜居新模式。

此外，本集團將繼續堅持長期主義，精益管理理念，聚焦能力提升、風險防範，妥善解決流動性承壓問題，進一步降損桿、去風險，以實現經營業績的平穩向好，健身蓄勢，輕裝上陣。

本集團一直積極與各銀行及債權人溝通，尋求全面解決當前流動資金問題的方案，以為維護所有持分者的利益實現本集團業務的長期可持續性及可行性。

我們深信，堅守「多元一體化」的協同經營模式，通過全體員工的努力，整體業務將保持平穩良性發展，我們亦同樣承諾將繼續承擔企業公民責任，以行動回饋社會。

致謝

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

董事會主席
陳思銘

中國廣州，2025年3月26日

管理層討論與分析

業務及財務回顧

整體表現

於2024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470.5百萬元，較2023年的人民幣1,541.5百萬元減少69.5%。相應合約建築面積(「建築面積」)約為51,000平方米，較2023年的約158,000平方米減少67.7%。合約銷售大幅下降乃由於中國內地房地產市場放緩，表現在銷售價格及建築面積同時下降。

於2024年，本集團的已確認收益為人民幣3,426.7百萬元，較2023年的人民幣513.5百萬元同比大幅增加567.3%。已確認收益大幅增加乃主要由於南京及廣州的項目於2024年如期竣工、備案及交付。經營虧損為人民幣23.6百萬元，而2023年的經營虧損為人民幣1,977.5百萬元。年內虧損為人民幣132.6百萬元，而2023年的年內虧損為人民幣2,142.6百萬元。

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2024年，本集團的收益為人民幣3,426.7百萬元(2023年：人民幣513.5百萬元)，同比大幅增加567.3%。

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2024年，本集團來自物業開發及銷售業務之收益錄得顯著增加726.3%，由2023年的人民幣402.2百萬元增加至2024年的人民幣3,323.3百萬元，佔本集團收益總額的97.0%。收益顯著增加乃主要由於2024年已交付物業的總建築面積增加所致。

下表載列截至2024年及2023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2024年12月31日止年度				截至2023年12月31日止年度			
	估物業		已交付 總建築 面積	所確認 平均售價 人民幣/ 平方米	估物業		已交付 總建築 面積	所確認 平均售價 人民幣/ 平方米
	自物業 銷售所 確認收益	銷售 總收益的 百分比			自物業 銷售所 確認收益	銷售 總收益的 百分比		
人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	%	平方米	平方米	
廣州	1,438,953	43.3	100,987	14,249	8,165	2.0	654	12,485
肇慶	6,318	0.2	1,552	4,071	24,924	6.2	3,471	7,181
清遠	99,482	3.0	27,545	3,612	226,389	56.3	52,207	4,336
臨高	5,309	0.2	855	6,209	12,567	3.1	2,016	6,234
騰衝	60,527	1.8	5,300	11,420	81,416	20.3	8,874	9,175
株州	7,678	0.2	2,721	2,822	15,600	3.9	4,498	3,468
南京	1,702,965	51.2	98,225	17,337	18,271	4.5	921	19,838
其他收益(附註)	2,115	0.1	不適用	不適用	14,894	3.7	不適用	不適用
總計/整體	<u>3,323,347</u>	<u>100.0</u>	<u>237,185</u>	<u>14,003</u>	<u>402,226</u>	<u>100.0</u>	<u>72,641</u>	<u>5,332</u>

附註：其他收益指來自物業開發及管理的服務收入。

酒店營運

除物業開發及銷售外，我們亦在我們的酒店營運業務下經營廣州卓思道溫泉度假酒店及卓思道悅舍。於2024年，本集團來自酒店營運之收益為人民幣58.6百萬元，較2023年的人民幣72.3百萬元大幅減少18.9%。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2024年，本集團的物業管理服務收益達人民幣42.3百萬元，較2023年的人民幣33.7百萬元增長25.5%，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2024年，本集團之商業物業投資收益為人民幣2.5百萬元，較2023年的人民幣5.2百萬元同比減少51.9%，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2024年，本集團的銷售成本為人民幣2,926.2百萬元，較2023年的人民幣467.4百萬元增加526.1%。銷售成本顯著增加與2024年交付物業增加的趨勢相符。

扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利及毛利率

於2024年，本集團扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利為人民幣500.5百萬元，較2023年同期的人民幣46.1百萬元增加985.7%。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2023年同期的9.0%增加至14.61%。

於2024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2023年的10.7%增加至15.1%。

根據按城市計算的扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率予以分析，按收益排名前三名的城市包括南京、廣州及清遠，其實現的扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前平均毛利率為17.3%，且該三個城市的收益佔我們於2024年物業開發及銷售收益總額的97.5%。

已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額

於2024年，本集團按照當前售價及其他相關市況對物業項目可變現淨值進行重新計量，並計提已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額撥備人民幣154.5百萬元(2023年：人民幣1,666.1百萬元)。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括佣金費用、廣告成本、僱員福利開支及其他雜項開支。於年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣135.3百萬元，較2023年的人民幣56.0百萬元增加141.6%。該上升趨勢主要由於來自物業開發及銷售的已確認收益增加，導致已確認佣金費用同比增加人民幣116.0百萬元所致。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2024年同比減少51.3%，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2024年，本集團的行政開支為人民幣76.2百萬元，較2023年的人民幣86.8百萬元減少12.2%。該降幅同樣乃由於持續實施成本控制措施所致。

其他收入及其他開支

於2024年，我們的其他收入為人民幣0.6百萬元，而2023年為人民幣10.9百萬元。收入下降乃由於來自一名關聯方的利息收入所致，該關聯方已於2023年出售。其他開支主要指罰款及賠償。

其他虧損淨額

於2024年，我們的其他虧損淨額主要包括使用權資產的減值虧損淨額、出售投資物業以及物業、廠房及設備的虧損、投資物業的公允價值虧損及匯兌虧損淨額。本集團的其他虧損淨額由2023年的人民幣163.0百萬元減少至2024年的人民幣43.0百萬元，乃主要由於出售投資物業以及物業、廠房及設備的收益增加人民幣42.6百萬元。

融資成本淨額

融資成本淨額主要包括借款及租賃的利息開支(扣除資本化利息開支)、外幣借款的匯兌收益淨額及銀行存款利息收入。本集團的融資成本淨額由2023年的人民幣9.9百萬元增加至2024年的人民幣31.7百萬元，乃主要由於平均現金結餘總額降低產生較少利息收入及租賃的利息開支增加所致。

採用權益法核算之投資之分佔利潤／(虧損)

於2024年，本集團採用權益法核算之投資之分佔利潤／(虧損)由2023年的虧損人民幣9.2百萬元轉為2024年的利潤人民幣0.01百萬元，乃主要由於本集團於2023年7月出售珠江村項目的股權所致。

所得稅開支

所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)。於2024年，企業所得稅開支為人民幣92.0百萬元(2023年：人民幣148.8百萬元)，主要由於未確認為遞延所得稅資產的虧損的影響所致。土地增值稅錄得稅項抵免人民幣14.7百萬元(2023年：土地增值稅抵免人民幣2.7百萬元)。

年內虧損

由於上述原因，本集團於2024年錄得虧損淨額人民幣132.6百萬元，而2023年則錄得虧損人民幣2,142.6百萬元。本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣344.1百萬元，而2023年本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣1,835.4百萬元。

於2024年，每股基本及攤薄虧損為人民幣0.21元，而2023年的每股基本及攤薄虧損為人民幣1.11元。

流動資金、財務及資本資源

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

現金狀況及可用資金

於2024年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣154.9百萬元(2023年12月31日：人民幣464.2百萬元)，其中人民幣21.2百萬元(2023年12月31日：人民幣125.0百萬元)為現金及現金等價物及人民幣133.8百萬元(2023年12月31日：人民幣339.2百萬元)為受限制現金。

於2024年12月31日，本集團將物業預售所得款項人民幣117.1百萬元(2023年12月31日：人民幣304.1百萬元)存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。

於2024年12月31日，本集團未動用銀行授信額度約為人民幣340.5百萬元(2023年12月31日：人民幣255.5百萬元)。

借款

於2024年12月31日，本集團的計息借款及優先票據總額為人民幣3,252.5百萬元(2023年12月31日：人民幣3,202.2百萬元)，其中人民幣580.0百萬元(2023年12月31日：人民幣29.0百萬元)及人民幣2,672.5百萬元(2023年12月31日：人民幣3,173.2百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

- (a) 於2024年12月31日，金額為人民幣552百萬元之若干借款及應付利息人民幣29百萬元(涉及本金總額為人民幣736百萬元的借款)逾期。由於該違約，本金金額為人民幣588百萬元的借款被視為交叉違約。倘貸款人要求，上述借款的本金總額人民幣1,324百萬元將即時償還。
- (b) 於2024年1月11日，本公司發行本金總額為159,284,612美元票面利率為9.5厘於2025年1月9日到期的優先票據。優先票據的發行與於2024年1月11日到期的金額為152,100,000美元的現有優先票據的交換要約以及應計及未付的資本化利息有關。優先票據已於2024年1月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

上述優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。

- (c) 於2024年12月31日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
人民幣	1,489,004	1,600,310
港元	512,547	491,024
美元	1,250,988	1,110,902
	<u>3,252,539</u>	<u>3,202,236</u>

- (d) 於2024年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣1,885.9百萬元(2023年12月31日：人民幣1,955.0百萬元)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2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
土地	11,090	11,634
物業、廠房及設備	129,800	224,886
投資物業	–	101,605
在建物業	1,025,241	1,124,706
已竣工待售物業	1,199,241	632,575
應收貿易款項	–	1,097
受限制現金	144	5,500
	2,365,516	2,102,003

借款成本

於2024年，本集團借款成本總額為人民幣258.8百萬元，較2023年的人民幣282.8百萬元減少8.1%。年度加權平均實際利率為7.94% (2023年：8.00%)。

淨負債比率

於2024年12月31日，淨負債比率*為277.7% (2023年12月31日：175.9%)。

* 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2024年12月31日，未償還擔保為人民幣3,353.8百萬元(2023年12月31日：人民幣2,070.9百萬元)。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2024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344.7百萬元(2023年12月31日：人民幣355.4百萬元)，並就該擔保於財務報表中計提撥備人民幣25.3百萬元。

承擔

於2024年12月31日，本集團物業開發支出承擔為人民幣276.1百萬元(2023年12月31日：人民幣1,123.1百萬元)。

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2024年12月31日及2023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2024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2024年12月31日止年度，本集團並無於附屬公司、聯營公司或合營企業持有重大投資，亦無進行附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

僱員及薪酬

於2024年12月31日，本集團擁有合共552名僱員(2023年：743名僱員)。截至2024年12月31日止年度，本集團確認員工成本為人民幣91.1百萬元(2023年：人民幣102.1百萬元)。本集團已向僱員提供本集團認為與市場標準相比具有競爭力的薪金及福利，並根據僱員貢獻及行業標準定期檢討薪酬政策。為激勵及獎勵本集團參與者所作的貢獻，本公司訂有購股權計劃。本集團亦已為僱員繳納醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金以及支付相關保費。另外，本集團致力於培養各級別擁有熟練技能的僱員。本集團已根據僱員的職位及專門知識來提供培訓項目，以加強彼等對房地產行業及相關領域的理解和認識。除內部培訓外，本集團亦已不時聘請外部專家為本集團僱員提供培訓課程。

企業管治

董事會及本公司管理層致力於維持良好的企業管治常規及程序。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。就董事所深知，本公司於截至2024年12月31日止年度一直遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其有關董事進行證券交易的行為準則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認於截至2024年12月31日止年度均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括銷售庫存股份)。

足夠公眾持股量

上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量，一般指無論何時發行人的已發行總股本至少須有25%由公眾人士持有。根據本公司可公開獲得的資料及就董事所知，截至本公告日期，本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名成員組成，分別為胡偉亮先生、馬清楠先生及梁翔先生(均為獨立非執行董事)。審核委員會主席為胡偉亮先生，其具備合適的會計及相關的財務管理專業知識。審核委員會已省覽及審閱本集團截至2024年12月31日止年度的全年業績、本公司及本集團所採納的會計原則及常規，並已與管理層討論與內部控制及財務匯報有關的事宜。審核委員會認為截至2024年12月31日止年度的全年財務業績符合相關會計準則、規則和規例，並已妥為作出適當披露。審核委員會已協同本公司外聘核數師德博會計師事務所有限公司對截至2024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。

德博會計師事務所有限公司之工作範圍

本公司核數師德博會計師事務所有限公司已就本公告所載本集團截至2024年12月31日止年度之合併全面收益表、合併財務狀況表及其相關附註之數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所載金額核對一致。本公司核數師就此執行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此德博會計師事務所有限公司並未對本公告發出任何核證。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師截至2024年12月31日止年度的核數師報告摘要：

不發表意見

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

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定性

我們謹請關注合併財務報表附註2.1(c)，該附註顯示，截至2024年12月31日止年度，貴集團錄得淨虧損人民幣133百萬元，且錄得現金流出淨額人民幣104百萬元。於2024年12月31日，貴集團的借款總額為人民幣3,253百萬元，其中貴集團的即期借款為人民幣2,673百萬元，而其現金及現金等價物以及受限制現金僅分別為人民幣21百萬元及人民幣134百萬元。於2024年12月31日，若干借款人民幣552百萬元及應付利息人民幣29百萬元(涉及本金總額為人民幣736百萬元的借款)逾期(「**違約借款**」)。由於該違約，本金額為人民幣588百萬元的借款被視為交叉違約。倘貸款人要求，上述借款的本金總額人民幣1,324百萬元將須即時償還。該款項包括原合約償還日期為2025年12月31日之後的借款人民幣398百萬元，且已於2024年12月31日重新分類為流動負債。

於2024年12月31日後，貴集團未能清償本金總額為人民幣544百萬元的若干借款並違反銀行貸款的若干條款(主要涉及一項價值人民幣211百萬元由法院強制拍賣的資產)(「**後續違約借款**」)。該等逾期款項亦構成上述違約及交叉違約借款的一部分。

由於2024年上半年中國內地房地產市場放緩，貴集團的物業開發及銷售業務的營運出現下滑。預售及銷售數量、金額及所回籠預售及銷售所得款項資金繼續減少，對貴集團的流動資金造成了一定壓力。

貴集團的業務受到中國政府對於房地產行業不時實行的多種政府法規及宏觀經濟調控措施的規限，其中部分政策及措施或會對貴集團可動用的營運資金產生不利影響。此外，貴集團就通過預售安排銷售的物業項目需承擔應付的建築成本，該等物業計劃於未來十二個月內交付予客戶。

該等事件及情況，連同合併財務報表附註2.1(c)所載的其他事宜顯示存在多項不確定性，會對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。

為減輕流動資金壓力、改善貴集團財務狀況及補救逾期貸款還款，貴公司董事一直在制定一系列計劃及措施，該等計劃及措施載於合併財務報表附註2.1(c)。合併財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的結果，而有關結果受限於多項不確定性，包括：

- (i) 與貴集團現有貸款人就違約或交叉違約的借款成功協商，以使相關貸款人不會行使其合約權利要求即時償還相關違約借款或交叉違約借款並向貴集團授出相關豁免；
- (ii) 持續遵守銀行及其他借款的條款及條件以及(倘適用)於必要時就持續遵守有關借款條款及條件與貸款人進行磋商，以成功取得豁免或修訂有關條款及條件；
- (iii) 於必要時成功於其銀行及其他借款到期時及時進行延期及續新以及自金融機構取得新融資授信。貴集團取得該等融資的能力取決於(1)當前及日後監管環境以及有關政策及措施可能對貴集團及／或相關金融機構產生的影響；(2)現有借款的貸款人是否同意有關延期或續新的條款及條件；及(3)貴集團持續遵守其銀行及其他借款相關條款及條件的能力；
- (iv) 成功調整預售及銷售活動，以實現預算預售及銷售數量及金額，以及成功實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售其在建物業及已竣工待售物業，並及時收回相關銷售所得款項；
- (v) 成功按計劃建成物業並將其交付予客戶，從而使得指定銀行賬戶內的受限制預售所得款項得以解付予貴集團以按計劃履行其他融資義務；及
- (vi) 於必要時成功取得除上文所述外的其他額外融資資源。

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

倘貴集團未能實現上述計劃及措施並持續經營，則將需要作出調整以將貴集團資產的賬面值減記至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於合併財務報表中反映。

於2024年12月31日後的重大事項

於2025年1月7日，本公司發行於2026年1月6日到期本金總額為174,332,581美元票面利率為9.5厘的新優先票據。新優先票據的發行包括金額為159,284,612美元於2025年1月9日到期的優先票據及應計及未付資本化利息的交換要約。新優先票據由本公司執行董事兼主席陳思銘先生的若干親屬全額持有。上述人士為本公司的關連人士(定義見上市規則)。

於2024年12月31日後，本集團未能清償本金總額為人民幣544百萬元的若干借款並違反銀行貸款的若干條款(主要涉及一項價值人民幣211百萬元由法院強制拍賣的資產)(「**後續違約借款**」)。該等逾期款項亦構成上述違約及交叉違約借款的一部分。

本集團的其中一家附屬公司未能償還來自第三方的貸款，導致已竣工待售物業內一棟賬面值為人民幣3.8百萬元的別墅及物業、廠房及設備內於2024年12月31日賬面值為人民幣163百萬元的一棟樓宇(位於中國廣東省廣州市從化區御泉大道288號卓思道溫泉度假酒店內的一間酒店)於2025年1月15日被法院強制拍賣。管理層認為，由於強制拍賣，別墅的公允價值人民幣4.5百萬元無須作出減值，而酒店的公允價值將減值至人民幣130百萬元，導致資產潛在損失人民幣33百萬元。

除上述潛在損失外，由於酒店於截至2024年12月31日止年度產生年度收益人民幣38百萬元及錄得虧損人民幣10百萬元，連同現金流出淨額人民幣24百萬元，本集團的未來財務表現可能會受到影響。

股東週年大會

本公司將於2025年6月5日(星期四)舉行股東週年大會(「**股東週年大會**」)。本公司將根據上市規則規定刊發股東週年大會通告並於2025年4月寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2025年6月2日(星期一)至2025年6月5日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記手續。為釐定符合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2025年5月30日(星期五)下午4時30分送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

刊登全年業績公告及年報

本公告分別刊載於本公司網站(www.jygrandmark.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司截至2024年12月31日止年度之年報將於2025年4月寄發予股東並刊載於上述網站。

承董事會命
景業名邦集團控股有限公司
主席
陳思銘

中國廣州，2025年3月26日

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