

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2022年12月31日止年度
全年業績公告**

全年財務概要

- 年度合約銷售額約為人民幣2,064.4百萬元，同比下降51.0%；合約銷售總建築面積（「**建築面積**」）約為198,000平方米，較2021年減少40.7%。
- 已確認收益為人民幣513.3百萬元，較2021年的人民幣2,043.1百萬元同比減少74.9%。
- 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73.6百萬元，較2021年的人民幣583.2百萬元減少87.4%。扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利率由2021年的28.5%下降至14.3%。
- 年內虧損為人民幣887.8百萬元，而2021年年內溢利為人民幣198.8百萬元。本公司擁有人應佔虧損為人民幣721.9百萬元，而2021年本公司擁有人應佔溢利為人民幣216.4百萬元。
- 每股基本及攤薄虧損為人民幣0.44元，而2021年每股基本及攤薄盈利為人民幣0.13元。

- 於2022年12月31日，淨負債比率*為73.8%，手頭現金為人民幣884.7百萬元。
- 總借款為人民幣3,628.5百萬元，借款年度加權平均實際利率為6.79%。
- 於2022年12月31日，本集團擁有總共約3.9百萬平方米的土地儲備。

* 淨負債比率指淨債務(即借款總額減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。

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2022年12月31日止年度的合併全年業績，連同2021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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	2	513,310	2,043,126
銷售成本	3	(439,704)	(1,459,901)
扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利		73,606	583,225
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	3	(679,553)	—
扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損後(毛損)/毛利		(605,947)	583,225
銷售及營銷開支	3	(66,331)	(153,328)
行政開支	3	(117,509)	(138,088)
金融資產減值虧損淨額		(36,869)	(5,837)
其他收入	4	14,326	21,567
其他開支	5	(872)	(1,223)
其他(虧損)/收益淨額	6	(200,513)	33,430
經營(虧損)/溢利		(1,013,715)	339,746
融資成本	7	(28,731)	(18,071)
財務收入	7	6,760	18,430
(融資成本)/財務收入淨額	7	(21,971)	359
採用權益法核算之投資之分佔利潤		3,037	23,634
除所得稅前(虧損)/溢利		(1,032,649)	363,739
所得稅開支	8	144,824	(164,916)
年內(虧損)/溢利		(887,825)	198,823
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(721,859)	216,446
非控股權益		(165,966)	(17,623)
		(887,825)	198,823

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內其他全面(虧損)/收益 可重新分類至損益的項目 — 貨幣匯兌差額		<u>(124,890)</u>	<u>28,681</u>
年內其他全面(虧損)/收益， 扣除稅項		<u>(124,890)</u>	<u>28,681</u>
年內全面(虧損)/收益總額		<u><u>(1,012,715)</u></u>	<u><u>227,504</u></u>
以下人士應佔全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		<u>(846,749)</u>	<u>245,127</u>
非控股權益		<u>(165,966)</u>	<u>(17,623)</u>
		<u><u>(1,012,715)</u></u>	<u><u>227,504</u></u>
每股(虧損)/盈利(以每股人民幣列示)			
— 每股基本及攤薄(虧損)/盈利	9	<u><u>(0.44)</u></u>	<u><u>0.13</u></u>

合併財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		285,510	288,664
使用權資產		214,143	248,953
投資物業		264,124	280,044
無形資產		3,748	3,232
其他應收款項	11	11,563	11,634
遞延所得稅資產		349,805	176,033
採用權益法核算之投資		43,671	140,394
		<u>1,172,564</u>	<u>1,148,954</u>
流動資產			
存貨		1,173	1,656
合約成本		120,468	39,885
在建物業		7,330,809	7,494,460
已竣工待售物業		1,347,186	1,505,612
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	1,481,623	1,299,571
預付稅項		148,781	136,467
受限制現金		697,625	1,269,375
現金及現金等價物		187,025	1,030,394
		<u>11,314,690</u>	<u>12,777,420</u>
總資產		<u><u>12,487,254</u></u>	<u><u>13,926,374</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	14,746	14,746
其他儲備		1,546,983	1,687,351
保留盈利		685,381	1,407,730
		<u>2,247,110</u>	<u>3,109,827</u>
非控股權益		<u>1,470,913</u>	<u>1,669,012</u>
總權益		<u><u>3,718,023</u></u>	<u><u>4,778,839</u></u>

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		200,280	198,269
銀行及其他借款		1,831,420	2,256,776
租賃負債		58,073	60,203
		<u>2,089,773</u>	<u>2,515,248</u>
流動負債			
銀行及其他借款		1,797,073	2,238,921
貿易及其他應付款項	13	1,647,784	2,392,249
合約負債		2,837,108	1,565,203
租賃負債		4,186	5,551
即期所得稅負債		393,307	430,363
		<u>6,679,458</u>	<u>6,632,287</u>
總負債		<u>8,769,231</u>	<u>9,147,535</u>
總權益及負債		<u>12,487,254</u>	<u>13,926,374</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」)的披露規定編製。

(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2022年12月31日止年度，本集團收益為人民幣513百萬元，較截至2021年12月31日止年度的人民幣2,043百萬元減少75%，且本集團錄得淨虧損人民幣888百萬元。於2022年12月31日，本集團銀行及其他借款總額為人民幣3,628百萬元，其中人民幣1,797百萬元為須於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187百萬元。

本集團的業務受到中國政府對於房地產行業不時實行的多種政府法規及宏觀經濟調控措施的規限，其中若干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。

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

鑒於該等情況，董事已於評估本集團是否將擁有足夠的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) 本集團若干銀行及其他借款須遵守若干財務契約規定且本集團將持續監察該等契約規定遵守情況。倘本集團無法遵守任何契約規定，本集團管理層將與相關貸款人進行討論及磋商，並將於必要時向貸款人尋求取得豁免遵守契約規定或同意相關貸款人修訂有關條款及契約規定；
- (ii) 於2023年1月，本集團成功完成其於2023年1月26日到期本金總額為152百萬美元(「美元」)(相當於人民幣1,024百萬元)的優先票據與於2024年1月11日到期相同金額的新發行優先票據(「新優先票據」)的交換。本集團將密切監察其流動資金狀況，以於到期日前履行償還新優先票據，並將於有需要時與貸款人進行磋商以尋求彼等同意進一步延長到期日；

- (iii) 於2022年12月31日，本集團未動用非承諾性項目貸款融資及一般融資授信額度為人民幣256百萬元。本集團亦將與銀行磋商以延長有關融資授信及獲取新融資授信，從而為本集團的項目相關開支或其他經營開支提供充足資金。董事認為，有關銀行融資授信將於到期時得以成功續新；
- (iv) 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的回籠；
- (v) 於2022年12月31日，本集團的受限制現金為人民幣698百萬元，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，藉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2022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2022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) 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；
- (ii) 成功並及時於其銀行融資授信以及其銀行及其他借款(包括項目貸款及本集團優先票據)到期時進行延期及續新以及自金融機構取得新融資，特別是與貸款人進行磋商，以成功取得彼等同意，將本集團於2024年1月到期的新優先票據與進一步延長到期日的新優先票據進行交換。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重續的條款及條件；及(3)本集團持續遵守其銀行及其他借款(包括優先票據)相關條款及條件的能力；

- (iii) 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；
- (iv) 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以按計劃履行其他融資義務；及
- (v) 除上述融資外，於必要時成功取得其他額外融資資源。

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合併財務報表中反映。

(d) 本集團所採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履行合約成本
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述
會計指引第5號(經修訂)	經修訂會計指引第5號就共同控制合併的合併會計

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) 尚未獲採納的新訂準則及修訂本

以下新訂準則及修訂本已經頒佈，惟並未於截至2022年12月31日止年度強制生效，且並未獲本集團提早採納。該等準則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1號及 香港財務報告準則實務 聲明第2號之修訂本	會計政策之披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號之 修訂本	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號之 修訂本	與單一交易產生的資產及負債 有關的遞延稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則 第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則 第17號	香港財務報告準則第17號之 修訂本	2023年1月1日
香港財務報告準則 第17號	初次應用香港財務報告準則 第17號及香港財務報告準則 第9號—比較資料	2023年1月1日
香港會計準則第1號之 修訂本	負債的流動與非流動劃分	2024年1月1日
香港會計準則第1號之 修訂本	附帶契諾之非流動負債(修訂本)	2024年1月1日
香港財務報告準則 第16號之修訂本	售後租回之租賃負債(修訂本)	2024年1月1日
香港詮釋第5號(經修訂)	香港詮釋第5號(經修訂)財務 報表的呈列—借款人對包含 按要求償還條款之定期貸款 之分類	當實體應用「負債的 流動與非流動劃分— 香港會計準則第1號 之修訂本」時應用
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2022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	413,765	-	64,810	40,449	519,024
於某一時點確認	413,765	-	-	-	413,765
隨時間確認	-	-	64,810	40,449	105,259
其他來源收益：					
租金收入	-	25,060	-	-	25,060
分部間收益	-	(18,826)	(326)	(11,622)	(30,774)
來自外部客戶的收益	413,765	6,234	64,484	28,827	513,310
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損前毛利/(毛損)	70,147	5,926	(4,716)	2,249	73,606
已竣工待售物業及在建物業減值 虧損淨額	(679,553)	-	-	-	(679,553)
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損後(毛損)/毛利	(609,406)	5,926	(4,716)	2,249	(605,947)
銷售及營銷開支					(66,331)
行政開支					(117,509)
金融資產減值虧損淨額					(36,869)
其他收入					14,326
其他開支					(872)
其他虧損淨額					(200,513)
融資成本淨額					(21,971)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	3,037	-	-	-	3,037
除所得稅前虧損					(1,032,649)
所得稅開支					144,824
年內虧損					(887,825)
確認為開支的折舊及攤銷	14,584	-	14,358	272	29,214
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(15,920)	-	-	(15,920)
分部資產	11,607,873	264,124	252,525	12,927	12,137,449
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資	43,671	-	-	-	43,671
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	2,448	-	26,055	70	28,573
分部負債	4,472,569	21,021	19,145	34,416	4,547,151

就截至2021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	1,932,452	-	79,156	36,300	2,047,908
於某一時點確認	1,932,452	-	-	-	1,932,452
隨時間確認	-	-	79,156	36,300	115,456
其他來源收益：					
租金收入	-	29,959	-	-	29,959
分部間收益	-	(20,212)	(385)	(14,144)	(34,741)
來自外部客戶的收益	1,932,452	9,747	78,771	22,156	2,043,126
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損前及後之毛利/(毛損)	579,355	9,285	7,208	(12,623)	583,225
銷售及營銷開支					(153,328)
行政開支					(138,088)
金融資產減值虧損淨額					(5,837)
其他收入					21,567
其他開支					(1,223)
其他收益淨額					33,430
財務收入淨額					359
採用權益法核算之投資之分佔利潤	23,634	-	-	-	23,634
除所得稅前溢利					363,739
所得稅開支					(164,916)
年內溢利					<u>198,823</u>
確認為開支的折舊及攤銷	14,818	-	14,065	193	29,076
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(9,208)	-	-	(9,208)
分部資產	13,180,743	280,044	279,917	9,637	13,750,341
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資	140,394	-	-	-	140,394
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	5,459	-	1,745	741	7,945
分部負債	<u>3,967,252</u>	<u>7,142</u>	<u>22,615</u>	<u>26,197</u>	<u>4,023,206</u>

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2022年及2021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。

(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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部資產	12,137,449	13,750,341
未分配：		
—遞延所得稅資產	<u>349,805</u>	<u>176,033</u>
總資產	<u><u>12,487,254</u></u>	<u><u>13,926,374</u></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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部負債	4,547,151	4,023,206
未分配：		
—即期所得稅負債	393,307	430,363
—遞延所得稅負債	200,280	198,269
—短期借款及長期借款的即期部分	1,797,073	2,238,921
—長期借款	<u>1,831,420</u>	<u>2,256,776</u>
總負債	<u><u>8,769,231</u></u>	<u><u>9,147,535</u></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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	679,553	—
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	329,794	1,317,929
僱員福利開支(包括董事酬金)	111,595	148,822
僱員福利支出—包括董事酬金	124,497	166,028
減：在建物業資本化	(12,902)	(17,206)
佣金費用	16,929	79,198
酒店營運開支	34,664	36,276
稅項及徵稅	10,397	17,803
廣告成本	22,831	51,069
招待開支	13,571	17,443
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷	29,214	29,076
專業諮詢費	19,540	22,044
辦公室及差旅開支	6,984	10,420
核數師酬金	4,450	4,450
—審計服務	3,700	3,700
—非審計服務	750	750
其他	23,575	16,787
總計	<u>1,303,097</u>	<u>1,751,317</u>

4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自一名關聯方的利息收入	11,507	—
沒收客戶按金	768	1,105
政府補助	435	17,541
其他	1,616	2,921
	<u>14,326</u>	<u>21,567</u>

5. 其他開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
捐贈	62	492
其他	810	731
	<u>872</u>	<u>1,223</u>

6. 其他(虧損)/收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按公允價值列入損益的金融資產利息	92	2,531
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)	8,473	(78)
投資物業的公允價值虧損	(15,920)	(9,208)
重新計量於一家合營企業投資的公允價值收益	-	34,121
出售附屬公司的虧損	(121,438)	-
出售一家聯營公司的虧損	(5,622)	-
使用權資產的減值虧損淨額	(25,180)	-
匯兌(虧損)/收益淨額	(16,084)	6,064
延遲支付土地款項的一項罰款	(24,834)	-
	<u>(200,513)</u>	<u>33,430</u>

7. 融資成本/(財務收入)淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資成本		
—銀行及其他借款利息開支	314,613	242,526
—租賃利息開支	3,042	3,208
—提早贖回銀行借款的虧損	9,120	-
—外幣借款的匯兌虧損淨額	1,032	6,007
	<u>(299,076)</u>	<u>(233,670)</u>
減：—資本化利息		
	<u>28,731</u>	<u>18,071</u>
財務收入		
—銀行存款的利息收入	(6,760)	(18,430)
	<u>21,971</u>	<u>(359)</u>

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅：		
—企業所得稅	6,244	95,274
—土地增值稅	15,210	58,667
	<u>21,454</u>	<u>153,941</u>
遞延所得稅		
—企業所得稅	(166,278)	10,975
	<u>(144,824)</u>	<u>164,916</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2022年12月31日止年度在香港並無應課稅溢利(2021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)/盈利

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(721,859)	216,446
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,646,173	1,646,173
每股(虧損)/盈利—基本(每股人民幣元)	<u>(0.44)</u>	<u>0.13</u>
每股(虧損)/盈利—攤薄(每股人民幣元)	<u>(0.44)</u>	<u>0.13</u>

本公司並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄(虧損)/盈利相等於每股基本(虧損)/盈利。

10. 股息

於2022年派付的股息包括派付2021年末期現金股息每股普通股人民幣0.97分，合共為人民幣15,968,000元(相當於18,766,000港元(「港元」))。

董事會建議不派發截至2022年12月31日止年度末期股息。

11. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項—第三方(附註(a))	46,855	69,060
貿易應收款項—關聯方(附註(a))	371	3,505
其他應收款項—第三方(附註(b))	331,611	166,407
其他應收款項—非控股權益(附註(b))	543,180	450,247
其他應收款項—關聯方(附註(b))	197,943	68,207
收購土地使用權預付款項	342,561	500,102
其他預付款項	<u>73,678</u>	<u>61,270</u>
	1,536,199	1,318,798
減：減值	<u>(43,013)</u>	<u>(7,593)</u>
總計	1,493,186	1,311,205
減：非即期部分	<u>(11,563)</u>	<u>(11,634)</u>
即期部分	<u>1,481,623</u>	<u>1,299,571</u>

於2022年及2021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2022年12月31日，賬面淨值為人民幣1,600,000元(2021年：人民幣2,154,000元)的貿易應收款項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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項—第三方	46,855	69,060
貿易應收款項—關聯方	371	3,505
減：減值撥備	(426)	(1,724)
	<u>46,800</u>	<u>70,841</u>
貿易應收款項淨額	<u>46,800</u>	<u>70,841</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	46,646	71,678
一年以上	580	887
	<u>47,226</u>	<u>72,565</u>
	<u>47,226</u>	<u>72,565</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2022年12月31日，已就貿易應收款項總額計提撥備人民幣426,000元(2021年12月31日：人民幣1,724,000元)。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收購土地使用權按金	210,258	91,258
來自非控股權益的其他應收款項	543,180	450,247
來自關聯方的其他應收款項	197,943	68,207
出售一家聯營公司的未償付應收對價	30,000	—
其他	91,353	75,149
	<u>1,072,734</u>	<u>684,861</u>
減：減值撥備	(42,587)	(5,869)
其他應收款項淨額	<u>1,030,147</u>	<u>678,992</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2022年及2021年 12月31日	<u>2,500,000,000</u>			
已發行及繳足				
於2022年及2021年 12月31日	<u>1,646,173,000</u>	<u>16,462,000</u> 港元	<u>14,746,000元</u> 人民幣	<u>14,746,000元</u> 人民幣

13. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	832,347	902,718
應付票據	–	184,247
應付非控股權益及其關聯方款項	315,224	945,212
尚未支付的應付收購事項對價	35,195	35,195
應付按金	10,641	39,041
保理貿易應付款項	156,825	42,737
應計費用	47,928	53,539
應付薪金	12,125	16,115
其他應付稅項	188,207	133,457
其他應付款項	49,292	39,988
	<u>1,647,784</u>	<u>2,392,249</u>

(a) 基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90天以內	290,056	460,983
90天以上但於365天以內	235,994	332,455
365天以上	306,297	109,280
	<u>832,347</u>	<u>902,718</u>

主席報告

本人欣然向本公司各位股東(「股東」)提呈景業名邦截至2022年12月31日止年度之業績。

業績

年內，本集團實現合約銷售總額約人民幣2,064.4百萬元，同比減少51.0%；實現合約銷售總建築面積約198,000平方米，同比減少40.7%。

年內，本集團的已確認收益為人民幣513.3百萬元，較2021年的人民幣2,043.1百萬元同比減少74.9%。年內虧損為人民幣887.8百萬元，而2021年年內溢利為人民幣198.8百萬元。本公司擁有人應佔虧損為人民幣721.9百萬元，而2021年本公司擁有人應佔溢利為人民幣216.4百萬元。

董事會建議不派發末期股息(2021年：每股普通股人民幣0.97分)。

2022年業務回顧

(1) 物業開發及銷售

因所在城市的體量不同，因此各地市場份額佔比不同，但2022年在若干地區市場中仍佔有前五的市場份額。今年，各地項目的開發規模處於考評供需關係，逐漸穩步的上升趨勢，因此市場佔比會隨著開發規模的穩步發展而同步的趨勢，更多的是緊密結合市場需求。

景業名邦是一個產品技術型、生態人文房企，做好產品，就是做好可持續發展力、增長點。基於此戰略方向，已進駐市場證實了產品、服務、售價、利潤率是景業名邦的優勢競爭力。

本集團重視產品的定位和研發，自土地調研階段開始，設計研發、行銷、成本預測等團隊就參與其中，就周邊環境、市場環境、產品定位、成本投入和收益等做出判斷，因此每個項目在投產時就是應市場之需而來。緊接著，本集團把有適度引領性的產品帶入每個城市，成為當地的領先型產品，以創造市場聚焦點、提升需求度，打開市場影響力和品牌知名度。與此同時，本集團旗下的卓都物業也會前置參與項目的落地展現，讓客戶提前體驗他們購房非常關注的物業服務，這樣可令客戶在決策時因物業服務的好感而強化購買的信心。行銷系統也會積極協助支援卓都物業在交樓前的相關工作，使業主更加有歸屬感。此外，因成本預算、行銷、財務團隊在產品定位方面的介入，使得產品定級、成本控制為優質的利潤提供了條件，可以獲得良好的利潤率。

本集團目前正處於品牌建設期，因此新進駐的城市尚有認知過程，品牌溢價還沒顯現出來。但本集團通過優質的產品設計，獲得較好的溢價，確保了利潤率。同時，隨著集團上市，當地客戶對本集團和項目發展的信心更足，加速了品牌傳播和知名度的進一步提升，例如清遠景業雍景園、增城金科景業雍景園及景業壹方天地以及騰衝景業高黎貢小鎮，在2022年疫情反覆，客流極少的情況下，仍能處於板塊內銷售業績前茅，已經逐步打開景業名邦的區域品牌知名度。

(2) 酒店營運

廣州番禺卓思道酒店積極開拓邊際業務，淡季做促銷，旺季做營收，在2022年3月份和4月份推出長租房和棋牌室服務，以提升酒店產品的多樣性的盈利能力。

廣州從化卓思道溫泉度假酒店開展線下入住客人的意見收集，根據當日客源情況擬訂自助早晚餐改為位元上點餐服務，避免食品的損耗；開拓採購管道，優化物資分類，從不同供應商或管道採購，降低採購成本。

廣州白雲區的卓思道悅舍自2022年8月起逐步開放試業，以民宿模式作為卓思道悅舍的經營基調，為突出民宿元素，在戶外草坪處打造帶有露天電影、露營帳篷、網紅打卡鞦韆等的露天營地廣場，並提供燒烤BBQ餐飲服務。

(3) 物業管理

截至2022年物業總接管戶數：9,790戶；總接管面積：136.5萬平方米；2022年當年新增接管戶數3,478戶，新增接管面積28.44萬平方米。

物業企業資源管理系統(ERP)一天問系統正式運行後，物業中心各模組相關管理，如：收費管理、物業報事管理和品質管控系統都轉為線上管控，效率更高。更好地梳理各項目日常管理的各項內容，加強項目日常物業管理，優化物業中心管理。組織開展物業助理業務技能提升培訓專場。針對人員縮編及項目人員變動，對主要為客人提供服務的客服物業助理進行專場培訓，培訓涉及專業知識制度的講解、日常訴求案例分析、服務技巧及解決問題技巧進行專場培訓。

卓都物業2022年初開始接管開發項目園林種植工作，涉及項目有景業帽峰小鎮和肇慶景業壹方天地，大大為公司節約園林種植成本。

未來策略及前景

延續穩健基調，盤活存量資產，做強產品力、交付力。2022年年底，中國官方已經開始「救市」行動，先後出台「第三支箭」及「樓市金融十六條」等重大金融調控，有利於提振購房買家信心，保證房地產的健康運行。同時，防疫政策的優化亦為後續經濟恢復、修復行業信心提供基礎條件。

整體看，目前樓市已具備觸底反彈的要素，2023年市場逐步回暖可能性較大。但整體經濟環境復甦尚需時間，我們維持「審慎樂觀」的研判態度，故「穩健」依然是2023年公司發展的主題，景業名邦自身的經營能力將由更加精細化的體系能力決定，注重經營的實效性，以及價值創造的有效性，把現金流當著核心來抓，強回款考核、全面管理，提高「造血」能力，保證財務狀況的穩定。同時優化投資結構，並抓準行業趨勢和政策風口，進行多元業務的新型探索，包括城市更新、資產運營、租賃或文旅養老等需求增長型領域。同時，我們也將加強自身多元業務的有效整合，以運營思路盤活資產，探索新的業務增長點，佈局新媒體業務助力業績，以更好地在調控常態化的經營環境下應對市場變化，謀得長期、穩定、高品質的發展。

(1) 投資策略

2023年，集團目標深耕現有項目，實施更加穩健的財務策略，提升現金流，降低負債比，同時趁政策拓寬融資管道，加強資金管理，從投資拿地，到建設銷售，到後續運營，健全整個現金流管理機制，提升資金流動性；另一方面，我們將更加注重投資回收，強回款考核、全面精細化管理，並探索新媒體等新型經營模式，增值物業，盤活存量資產，為公司創造更高的資金效益。

(2) 業務策略

集團將在多元化發展的業務策略基礎上，加強物業發展、物業管理、酒店、商業等業務之間在運營上深度結合，形成雙向多向的長效發展機制，自成體系，優化各業務板塊的產出效能；注重流量思維與品牌思維，賦能不動產建設精細化、資產的運營與客戶服務，促進業務可持續，公司品牌可持續發展。

(3) 產品策略

在「房住不炒」的大前提下，房產的居住屬性被大幅拔高，且隨著時代的不斷發展，產品必將是不斷優化的，後疫情時代，購房者對於健康、戶外生活的重視，我們的住宅設計也將呈現出越來越明顯的健康、「親自然」特徵，從景觀到戶型都在引入更多的健康、自然元素強；戶型功能上「以小見大」，鍛造健康、智慧、顏值多元特色，公共空間和物業服務上做社群構建，導入大健康等多元體驗配套資源；後續行銷將提前介入，從規劃、園林、戶型、裝標等方面全週期參與，融入第一手的市場需求元素，打造出符合時代的好產品，精雕細琢出精品。

中國大陸房地產行業已經進入到了全新的發展階段，由高速發展轉至高品質發展、由解決基本居住需求轉至滿足人民群眾對美好居住品質的嚮往，2022年已經築底完成，2023年的主旋律是「提振經濟」。我們將精細化打磨自身、持續自我優化、提升在高壓外部環境下的競爭力，打造高品質的產品與服務，構築品牌，以承接已經來到的2023年的大市場，促進公司高品質的長遠發展。

感謝

本人謹此誠摯感謝顧客及業務夥伴的長期支持。本人亦對董事、管理層團隊及全體僱員於去年的傑出工作及貢獻表示衷心感謝。

本人特別感謝股東一直以來的支持及信任，這對本集團的發展至關重要，董事會亦對此非常重視。

本人對我們預設及實施的策略充滿信心，相信在專業及具豐富經驗的管理團隊帶領下，景業名邦具備有利條件，推動核心業務於未來持續提升盈利能力。

董事會主席
陳思銘

香港，2023年3月30日

管理層討論與分析

業務及財務回顧

整體表現

於2022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2,064.4百萬元，較2021年的人民幣4,216.0百萬元減少51.0%。相應合約建築面積約為198,000平方米，較2021年的約334,000平方米減少40.7%。

於2022年，本集團的已確認收益為人民幣513.3百萬元，較2021年的人民幣2,043.1百萬元同比減少74.9%。經營虧損為人民幣1,013.7百萬元，而2021年的經營溢利為人民幣339.7百萬元。年內虧損為人民幣887.8百萬元，而2021年的年內溢利為人民幣198.8百萬元。

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2022年，本集團的收益為人民幣513.3百萬元(2021年：人民幣2,043.1百萬元)，同比減少74.9%。

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2022年，本集團來自物業開發及銷售業務之收益為人民幣413.8百萬元，較2021年的人民幣1,932.5百萬元減少78.6%，佔本集團收益總額的80.6%。收益減少乃由於已交付總建築面積及所確認平均售價(「平均售價」)同告下跌。於2022年，所確認平均售價為每平方米人民幣6,666元(2021年：每平方米人民幣8,274元)。

下表載列截至2022年及2021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2022年12月31日止年度				截至2021年12月31日止年度			
	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	49,980	12.1%	3,992	12,520	167,371	8.7%	9,386	17,832
肇慶	91,952	22.2%	12,150	7,568	503,394	26.0%	63,798	7,890
清遠	84,765	20.5%	18,507	4,580	444,101	23.0%	78,079	5,688
陵水	-	-	-	-	17,361	0.9%	642	27,040
臨高	43,266	10.5%	6,992	6,188	88,628	4.6%	12,597	7,036
騰衝	89,602	21.7%	10,581	8,468	472,674	24.5%	33,676	14,036
株州	32,357	7.8%	6,569	4,925	87,930	4.5%	17,118	5,137
其他(附註)	21,843	5.2%	N/A	N/A	150,993	7.8%	N/A	N/A
總計/整體	<u>413,765</u>	<u>100.0%</u>	<u>58,791</u>	<u>6,666</u>	<u>1,932,452</u>	<u>100.0%</u>	<u>215,296</u>	<u>8,274</u>

附註：其他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酒店、卓思道溫泉度假酒店及卓思道悅舍。於2022年，本集團來自酒店營運之收益由2021年的人民幣78.8百萬元減少18.1%至2022年的人民幣64.5百萬元，主要由於新冠肺炎疫情持續，尤以2022年第四季的疫情最為嚴峻，而當時正值我們酒店營運的傳統旺季。

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2022年，本集團的物業管理服務收益達人民幣28.8百萬元，較2021年的人民幣22.2百萬元增加29.7%，乃主要由於在管物業的建築面積穩定增長所致。

商業物業投資

於2022年，本集團之商業物業投資收益為人民幣6.2百萬元，較2021年的人民幣9.7百萬元按年減少36.1%，該降幅乃主要由於2022年新冠肺炎疫情持續流行所致。

銷售成本

本集團的銷售成本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2022年，本集團的銷售成本為人民幣439.7百萬元，較2021年的人民幣1,459.9百萬元減少69.9%。銷售成本下降與2022年交付物業減少的趨勢相符。

扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利及毛利率

於2022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73.6百萬元，較2021年的人民幣583.2百萬元減少87.4%。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2021年的28.5%下降至14.3%。

於2022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2021年的30.0%下降至17.0%。該降幅乃主要由於已確認平均售價下降所致。於2022年交付的物業主要為清遠及肇慶等城市內滿足首次買房者需求的住宅物業，該等物業的平均售價相對較低。同時，現有物業項目的售價亦進行調整，以加快銷售步伐。

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肇慶、騰衝及清遠，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19.7%，且該三個城市的收益佔我們於2022年物業開發及銷售收益總額的64.4%。

已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額

於2022年，本集團按照物業當前售價及其他相關市況對物業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679.6百萬元(2021年：無)。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括廣告成本、佣金費用、僱員福利開支及其他雜項開支。於2022年，本集團的銷售及營銷開支為人民幣66.3百萬元，較2021年的人民幣153.3百萬元減少56.8%，佔合約銷售總額的3.2%(2021年：佔合約銷售總額的3.6%)。該減少主要乃由於年內持續對營銷開支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、業務招待開支、辦公室開支、差旅開支及其他雜項開支。於2022年，本集團的行政開支為人民幣117.5百萬元，較2021年的人民幣138.1百萬元減少14.9%，佔合約銷售總額的5.7%（2021年：佔合約銷售總額的3.3%）。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2022年，我們的其他收入主要指來自一名關聯方的利息收入及就物業銷售沒收客戶的按金。其他開支主要指向慈善組織捐款。

其他(虧損)／收益淨額

於2022年，我們的其他(虧損)／收益淨額主要包括出售附屬公司及一家聯營公司的虧損、投資物業的公允價值虧損、出售物業、廠房及設備的收益、延遲支付土地款項的一項罰款、使用權資產的減值虧損淨額及匯兌虧損淨額。本集團的其他(虧損)／收益淨額由2021年的收益淨額人民幣33.4百萬元轉為至2022年的虧損淨額人民幣200.5百萬元，乃主要由於2022年出售附屬公司錄得非經常性虧損人民幣121.4百萬元。而於2021年，本集團則錄得重新計量於一家合營企業投資的公允價值收益人民幣34.1百萬元。

融資成本／(財務收入)淨額

融資成本／(財務收入)淨額主要包括借款及租賃利息開支(扣除資本化利息開支)、提早贖回銀行借款之虧損、外幣借款的匯兌虧損淨額以及銀行存款利息收入。本集團的融資成本／(財務收入)淨額由2021年的財務收入淨額人民幣0.4百萬元轉為至2022年的融資成本淨額人民幣22.0百萬元，乃主要由於計入融資成本的借款及租賃成本增加人民幣15.6百萬元。

採用權益法核算之投資之分佔利潤

本集團採用權益法核算之投資之分佔利潤主要來自本集團於景業東湖洲豪園及珠江村項目的權益。其由2021年的人民幣23.6百萬元減少至2022年的人民幣3.0百萬元，乃主要由於景業東湖洲豪園交付的物業減少及就珠江村項目產生分佔開支。

所得稅開支

所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅。於2022年，企業所得稅錄得稅項抵免人民幣160.0百萬元(2021年：稅項開支人民幣106.2百萬元)，主要由於2022年錄得虧蝕。土地增值稅為人民幣15.2百萬元(2021年：人民幣58.7百萬元)。

年內虧損／(溢利)

由於上述原因，本集團於2022年錄得淨虧損為人民幣887.8百萬元，而2021年則錄得純利為人民幣198.8百萬元。本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣721.9百萬元，而2021年的本公司擁有人應佔溢利金額為人民幣216.4百萬元。

於2022年，每股基本及攤薄虧損為人民幣0.44元，而2021年的每股基本及攤薄盈利為人民幣0.13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。

整體財務狀況

於2022年12月31日，本集團總資產為人民幣12,487.3百萬元及總負債為人民幣8,769.2百萬元，較2021年12月31日減少分別10.3%及4.1%。

於2022年12月31日，本集團資產負債比率(不包括合約負債)*為61.5%(2021年12月31日：61.3%)。淨負債比率**維持在73.8%(2021年12月31日：46.0%)。本集團於2022年12月31日的流動比率***為1.7(2021年12月31日：1.9)。本集團將繼續優化資產債務架構及長遠維持充足的流動資金。

* 資產負債比率(不包括合約負債)指報告年末總負債減合約負債的差額除以總資產減合約負債的差額。

** 淨負債比率指淨債務(即借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金)除以報告年末的總權益的比率。

*** 流動比率指報告年末流動資產除以流動負債。

現金狀況及可用資金

於2022年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣884.7百萬元(2021年12月31日：人民幣2,299.8百萬元)，其中人民幣187.0百萬元(2021年12月31日：人民幣1,030.4百萬元)為現金及現金等價物及人民幣697.7百萬元(2021年12月31日：人民幣1,269.4百萬元)為受限制現金。

於2022年12月31日，本集團將預售物業所得現金款項人民幣615.1百萬元(2021年12月31日：人民幣842.8百萬元)存放於指定銀行，作為相關物業建設的保證金。本集團亦於指定銀行存入現金存款約人民幣26.0百萬元(2021年12月31日：人民幣70.0百萬元)作為銀行借款保證金。

於2022年12月31日，本集團未動用銀行授信額度約為人民幣255.5百萬元(2021年12月31日：人民幣782.7百萬元)。

借款

於2022年12月31日，本集團的計息借款及優先票據總額為人民幣3,628.5百萬元(2021年12月31日：人民幣4,495.7百萬元)，其中人民幣1,831.4百萬元(2021年12月31日：人民幣2,256.8百萬元)及人民幣1,797.1百萬元(2021年12月31日：人民幣2,238.9百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

- (a) 於2022年1月27日，本公司在香港發行本金總額為152,100,000美元票面利率為7.5厘的優先票據(「**2022年票據**」)。發行2022年票據包括交換要約金額為149,600,000美元於2022年2月7日到期的現有優先票據及完成金額為2,500,000美元的同步新資金發行。2022年票據已於2022年1月28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。

(b) 於2022年12月31日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
人民幣	2,043,737	2,960,725
港元	500,109	523,363
美元	1,084,647	1,011,609
	<u>3,628,493</u>	<u>4,495,697</u>

(c) 於2022年12月31日，本集團的借款總額人民幣2,429.0百萬元(2021年12月31日：人民幣2,881.7百萬元)乃以下列資產連同本集團若干附屬公司的股份作抵押：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
土地	12,177	12,720
物業、廠房及設備	236,865	248,843
投資物業	173,124	179,484
在建物業	1,763,960	2,328,613
已竣工待售物業	871,823	623,748
應收貿易款項	1,600	2,154
受限制現金	26,000	70,000
	<u>3,085,549</u>	<u>3,465,562</u>

(d) 借款的還款期如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年以內	1,797,073	2,238,921
一至兩年內	894,916	773,874
二至五年內	689,378	1,085,782
五年以上	247,126	397,120
	<u>3,628,493</u>	<u>4,495,697</u>

借款成本

於2022年，本集團借款成本總額為人民幣323.7百萬元，較2021年的人民幣242.5百萬元增加33.5%，乃主要由於2022年平均借款餘額較高所致。本集團年度加權平均實際利率下降5個基點至6.79% (2021年：6.84%)。

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2022年12月31日，未償還擔保為人民幣2,084.5百萬元(2021年12月31日：人民幣1,636.6百萬元)。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計提撥備。

- (b) 於2022年12月31日，本集團就一家合營企業的借款提供擔保，金額為人民幣361.9百萬元(2021年12月31日：人民幣387.5百萬元)，及就一家聯營公司的其他應付款項提供擔保，金額為人民幣310.7百萬元(2021年12月31日：無)。

董事認為，本集團財務擔保合約於初始確認的公允價值並不重大，且董事認為，涉及訂約方的違約可能性甚微，因此並無就擔保在財務報表中作出撥備。

承擔

於2022年12月31日，本集團物業開發支出承擔為人民幣1,319.3百萬元(2021年12月31日：人民幣1,984.2百萬元)。

貨幣風險

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2022年及2021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計值的現金及現金等價物、受限制現金、其他應收款項以及銀行及其他借款。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。

未來作重大投資及購入資本資產的計劃

於2022年12月31日，本集團並無作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2022年9月1日，廣州意濃實業有限公司（「廣州意濃」）（本公司一家間接全資附屬公司）與廣州市金瓏房地產開發有限公司、廣州市金碩房地產開發有限公司（「目標公司」）、廣州市金軒房地產開發有限公司（「項目公司」）及金地房地產開發建設（橫琴）有限公司（「買方」）訂立收購協議，據此（其中包括）買方同意向廣州意濃收購(a)廣州意濃所持的50%目標公司股權，代價最高為約人民幣38.43百萬元；及(b)項目公司結欠廣州意濃的貸款約人民幣252.84百萬元，代價為約人民幣252.84百萬元。

完成交易後，本公司將不再持有目標公司任何權益，因而亦不再持有項目公司任何權益，該兩家公司將不再為本公司的附屬公司，以及其財務業績將不再合併計入本公司的財務報表。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年9月1日的公告。

除上文所披露者外，本集團並無持有其他重大投資，亦無進行重大附屬公司、聯營公司或合營企業收購或出售。

僱員及薪酬

於2022年12月31日，本集團擁有合共873名僱員(2021年：983名僱員)。截至2022年12月31日止年度，本集團確認員工成本為人民幣124.5百萬元(2021年：人民幣166.0百萬元)。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。

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」)附錄十四所載企業管治守則(「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2022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十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2022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2022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。根據截至本公告日期，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。

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2022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2022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羅兵咸永道會計師事務所對截至2022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。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本公告所載本集團截至2022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，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本公告發出任何核證。

於2022年12月31日後的重大事項

發行於2024年到期的152,100,000美元9.5厘優先票據

於2023年1月12日，本公司發行於2024年1月11日到期本金總額為152,100,000美元票面利率為9.5厘的新優先票據，為現有2022年票據的100%交換要約。新優先票據於2023年1月13日在聯交所上市。

除上文所述以外，於2022年12月31日至本公告刊發之日期間，概無發生任何對本集團構成影響的重大事件。

股東週年大會

本公司將於2023年6月8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2023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2023年6月5日(星期一)至2023年6月8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2023年6月2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2022年12月31日止年度之年報將於2023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

香港，2023年3月30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、吳新平先生及韋妙嫦女士，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。