

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2019年12月31日止年度
全年業績公告

全年財務概要

- 收益為人民幣2,402.8百萬元，較2018年增加80.8%。
- 毛利為人民幣1,144.2百萬元，較2018年增加123.2%。毛利率由2018年的38.6%提升至47.6%。
- 年內溢利為人民幣494.9百萬元，按年增加29.6%。核心純利*為人民幣446.9百萬元，較2018年的人民幣164.9百萬元增加171.0%。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣501.5百萬元，較2018年增加29.8%。
- 每股基本及攤薄盈利為人民幣0.41元，同比增長28.1%。
- 淨負債比率**由2018年12月31日的42.0%提高至2019年12月31日的47.1%。
- 年度合約銷售額約為人民幣3,116.3百萬元，較2018年的人民幣2,298.2百萬元增加約35.6%。
- 截至2019年12月31日止年度的建議末期股息為每股人民幣9.14分。

* 核心純利指不包括投資物業公允價值變動及出售附屬公司所產生除稅後收益的年內溢利。

** 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2019年12月31日止年度的合併全年業績連同2018年比較數字如下：

以下論述應連同本公告各財務資料章節所載之本集團合併財務資料(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	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	2	2,402,810	1,328,887
銷售成本	3	(1,258,578)	(816,297)
毛利		1,144,232	512,590
銷售及營銷開支	3	(131,046)	(74,225)
行政開支	3	(162,938)	(124,598)
金融資產減值虧損淨額		(236)	(170)
其他收入	4	3,731	1,276
其他開支	5	(3,098)	(2,759)
其他收益淨額	6	61,021	230,570
經營溢利		911,666	542,684
融資成本	7	(14,219)	–
財務收入	7	15,605	649
財務收入淨額	7	1,386	649
應佔合營企業業績		(158)	(2,781)
應佔聯營公司業績		(1,387)	(1,282)
除所得稅前溢利		911,507	539,270
所得稅開支	8	(416,590)	(157,511)
年內溢利		494,917	381,759
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		501,517	386,486
非控股權益		(6,600)	(4,727)
		494,917	381,759

合併全面收益表(續)

	截至12月31日止年度	
	附註 2019年 人民幣千元	2018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>(29,399)</u>	<u>(24,550)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(29,399)</u>	<u>(24,550)</u>
年內全面收益總額	<u>465,518</u>	<u>357,209</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	472,118	361,936
非控股權益	<u>(6,600)</u>	<u>(4,727)</u>
	<u>465,518</u>	<u>357,209</u>
每股盈利(以每股人民幣列示)		
—每股基本及攤薄盈利	9 <u>0.41</u>	<u>0.32</u>

合併財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		320,264	330,837
使用權資產		260,377	262,703
投資物業		187,703	184,275
無形資產		2,582	1,854
其他應收款項以及預付款項	11	12,929	12,969
遞延所得稅資產		126,131	128,899
於一家合營企業的投資		-	20,559
於一家聯營公司的投資		29,653	35,326
		<u>939,639</u>	<u>977,422</u>
流動資產			
存貨		1,645	1,816
合約成本		23,148	47,745
在建物業		3,955,015	3,221,273
已竣工待售物業		1,772,134	535,301
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	480,736	218,283
預付稅項		56,962	147,602
按公允價值列入損益的金融資產		-	600
受限制現金		1,019,118	264,546
現金及現金等價物		956,933	218,881
應收關聯方款項		7,759	980,702
		<u>8,273,450</u>	<u>5,636,749</u>
總資產		<u>9,213,089</u>	<u>6,614,171</u>

合併財務狀況表(續)

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	14,746	–
其他儲備		1,765,202	62,643
保留盈利		939,006	486,661
		<u>2,718,954</u>	<u>549,304</u>
非控股權益		100,455	103,975
		<u>2,819,409</u>	<u>653,279</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		186,142	37,082
銀行及其他借款		1,379,922	318,656
租賃負債		62,921	57,853
		<u>1,628,985</u>	<u>413,591</u>
流動負債			
銀行及其他借款		1,923,102	439,436
貿易及其他應付款項	13	2,553,385	3,900,146
租賃負債		3,743	2,120
即期所得稅負債		234,465	85,466
應付關聯方款項		50,000	1,120,133
		<u>4,764,695</u>	<u>5,547,301</u>
總負債		<u>6,393,680</u>	<u>5,960,892</u>
總權益及負債		<u>9,213,089</u>	<u>6,614,171</u>

1. 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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入損益的金融資產及按公允價值列賬的投資物業予以修訂。

(c) 本集團所採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
年度改進	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、削減或結算

香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度生效，且自截至2016年12月31日止年度起獲本集團提早採納。除香港財務報告準則第16號外，餘下新訂及經修訂準則並未獲本集團提早採納且並無重大影響。

(d) 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2019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及合營 企業之間的資產出售或注資	生效日期待定
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號之 修訂本	業務的定義	2020年1月1日
財務報告概念框架(2018年)	經修訂財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日

本集團對該等新訂準則及修訂本的評估並無對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

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2019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	2,290,345	-	74,449	24,990	2,389,784
於某一時點確認	2,290,345	-	-	-	2,290,345
隨時間確認	-	-	74,449	24,990	99,439
其他來源收益：租金收入	-	36,312	-	-	36,312
分部間收益	-	(12,093)	(616)	(10,577)	(23,286)
來自外部客戶的收益	2,290,345	24,219	73,833	14,413	2,402,810
毛利	1,124,259	20,389	3,385	(3,801)	1,144,232
銷售及營銷開支					(131,046)
行政開支					(162,938)
金融資產減值虧損淨額					(236)
其他收入					3,731
其他開支					(3,098)
其他收益淨額					61,021
財務收入淨額					1,386
應佔合營企業業績	(158)	-	-	-	(158)
應佔聯營公司業績	(1,387)	-	-	-	(1,387)
除所得稅前溢利					911,507
所得稅開支					(416,590)
年內溢利					494,917
折舊及攤銷	13,923	-	15,869	51	29,843
投資物業的公允價值收益淨額	-	3,428	-	-	3,428
分部資產	8,538,314	198,298	348,250	2,096	9,086,958
分部資產包括：					
於聯營公司的權益	29,653	-	-	-	29,653
添置非流動資產 (金融工具及遞延所得稅資產除外)	17,299	-	662	129	18,090
分部負債	2,637,528	3,196	18,907	10,418	2,670,049

就截至2018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	1,245,754	-	66,903	7,942	1,320,599
於某一時點確認	1,245,754	-	-	-	1,245,754
隨時間確認	-	-	66,903	7,942	74,845
其他來源收益：租金收入	-	15,434	-	-	15,434
分部間收益	-	(5,413)	(314)	(1,419)	(7,146)
來自外部客戶的收益	1,245,754	10,021	66,589	6,523	1,328,887
毛利	503,733	8,953	421	(517)	512,590
銷售及營銷開支					(74,225)
行政開支					(124,598)
金融資產減值虧損淨額					(170)
其他收入					1,276
其他開支					(2,759)
其他收益淨額					230,570
財務收入淨額					649
應佔合營企業業績	(2,781)	-	-	-	(2,781)
應佔聯營公司業績	(1,282)	-	-	-	(1,282)
除所得稅前溢利					539,270
所得稅開支					(157,511)
年內溢利					381,759
折舊及攤銷	9,477	-	16,071	38	25,586
投資物業的公允價值收益淨額	-	11,097	-	-	11,097
分部資產	5,742,952	396,045	334,903	10,772	6,484,672
分部資產包括：					
於合營企業的權益	20,559	-	-	-	20,559
於聯營公司的權益	35,326	-	-	-	35,326
添置非流動資產 (金融工具及遞延所得稅資產除外)	10,847	-	3,839	132	14,818
分部負債	5,050,188	1,816	20,318	7,930	5,080,252

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按與合併全面收益表一致的方式計量。

(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及按公允價值列入損益的金融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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部資產	9,086,958	6,484,672
未分配：		
—遞延所得稅資產	126,131	128,899
—按公允價值列入損益的金融資產	—	600
總資產	<u>9,213,089</u>	<u>6,614,171</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。

本集團的遞延及即期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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部負債	2,670,049	5,080,252
未分配：		
—即期所得稅負債	234,465	85,466
—遞延所得稅負債	186,142	37,082
—短期借款及長期借款的即期部分	1,923,102	439,436
—長期借款	1,379,922	318,656
總負債	<u>6,393,680</u>	<u>5,960,892</u>

3. 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支的按性質劃分的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	1,128,901	708,998
僱員福利開支(包括董事酬金)	147,799	111,531
僱員福利支出—包括董事酬金	166,570	136,027
減：在建物業資本化	(18,771)	(24,496)
佣金費用	76,180	35,900
酒店營運開支	29,417	28,785
營業稅及其他徵稅	20,225	26,050
廣告成本	39,874	25,523
招持開支	19,265	20,232
折舊及無形資產和使用權資產攤銷	29,843	25,586
上市開支	23,546	10,840
辦公室及差旅開支	11,283	8,086
核數師酬金	2,800	934
物業管理費	7,596	1,704
其他	15,833	10,951
總計	<u>1,552,562</u>	<u>1,015,120</u>

4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
沒收客戶按金	533	800
其他	3,198	476
	<u>3,731</u>	<u>1,276</u>

5. 其他開支

截至12月31日止年度
2019年 2018年
人民幣千元 人民幣千元

捐贈	1,376	2,443
其他	1,722	316
	3,098	2,759

6. 其他收益淨額

截至12月31日止年度
2019年 2018年
人民幣千元 人民幣千元

按公允價值列入損益的金融資產利息	1,832	9,123
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	199	(8)
投資物業的公允價值收益	3,428	11,097
出售附屬公司的收益	59,706	210,358
匯兌損失淨額	(4,144)	-
	61,021	230,570

7. 財務收入淨額

截至12月31日止年度
2019年 2018年
人民幣千元 人民幣千元

融資成本		
－銀行及其他借款利息開支	130,413	62,546
－租賃利息開支	2,983	444
減：		
－資本化利息	(119,177)	(62,990)
	14,219	-
財務收入		
－銀行存款的利息收入	(15,605)	(649)
	(1,386)	(649)

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅：		
—企業所得稅	161,768	119,717
—土地增值稅	235,356	85,637
	<u>397,124</u>	<u>205,354</u>
遞延所得稅		
—企業所得稅	25,849	(47,843)
—土地增值稅	(6,383)	—
	<u>19,466</u>	<u>(47,843)</u>
	<u>416,590</u>	<u>157,511</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應計任何預扣所得稅。

(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2019年12月31日止年度在香港並無應課稅溢利(2018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. 每股盈利

於釐定截至2019年及2018年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數時，於本公司註冊成立時所發行的普通股、就於2019年11月12日資本化應付最終控股股東貸款(附註12(a))及於2019年11月13日資本化發行(附註12(b))而發行的普通股，乃視為於2018年1月1日發行，猶如本公司於彼時已註冊成立。

	於12月31日	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	501,517	386,486
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,228,999	1,200,000
每股盈利—基本(每股人民幣元)	<u>0.41</u>	<u>0.32</u>
每股盈利—攤薄(每股人民幣元)	<u>0.41</u>	<u>0.32</u>

本公司並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

10. 股息

將於2020年5月28日股東週年大會上建議派發截至2019年12月31日止年度的股息每股普通股人民幣9.14分，總股息為人民幣150.5百萬元。該等財務報表尚未反映是項應付股息。

11. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項—第三方(附註(a))	7,552	6,645
其他應收款項—第三方(附註(b))	319,697	93,247
取得土地使用權預付款項	132,854	100,330
其他預付款項	<u>34,445</u>	<u>31,677</u>
	494,548	231,899
減：非即期部分	(12,929)	(12,969)
減：減值	<u>(883)</u>	<u>(647)</u>
	<u>480,736</u>	<u>218,283</u>

於2019年及2018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2019年12月31日，賬面淨值為人民幣1,190,000元(2018年：人民幣6,122,000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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項—第三方	7,552	6,645
減：減值撥備	<u>—</u>	<u>—</u>
貿易應收款項淨額	<u>7,552</u>	<u>6,645</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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90天內	<u>7,552</u>	<u>6,645</u>

貿易應收款項主要來自銷售物業及酒店營運。銷售物業所得款項通常根據買賣協議訂明的條款收取。通常不會向物業買家授出信貸期。

本集團的貿易應收款項乃以人民幣計值。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收購土地使用權按金	275,419	42,969
對第三方的現金墊款	—	16,150
出售一家附屬公司的應收款項	—	3,000
其他	<u>44,278</u>	<u>31,128</u>
	319,697	93,247
減：減值撥備	<u>(883)</u>	<u>(647)</u>
其他應收款項淨額	<u>318,814</u>	<u>92,600</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				
註冊成立後每股面值 0.01港元的普通股	38,000,000	380,000港元	人民幣336,000元	人民幣336,000元
已發行及繳足				
於2018年11月2日 (註冊成立日期)	1	0.01港元	人民幣0.01元	人民幣0.01元
發行每股面值0.01港元 的股份	2	0.02港元	人民幣0.02元	人民幣0.02元
於2018年12月31日及 2019年1月1日	3	0.03港元	人民幣0.03元	人民幣0.03元
發行與資本化股東貸款 有關的股份(附註(a))	1	0.01港元	人民幣0.01元	人民幣0.01元
發行與資本化發行 有關的股份(附註(b))	1,199,999,996	12,000,000港元	人民幣10,749,000元	人民幣10,749,000元
發行與本公司上市 有關的股份(附註(b))	446,173,000	4,462,000港元	人民幣3,997,000元	人民幣3,997,000元
於2019年12月31日	1,646,173,000	16,462,000港元	人民幣14,746,000元	人民幣14,746,000元

- (a) 於2019年11月12日，本公司向思銘有限公司發行1股普通股以償還應付最終控股股東陳思銘的515,746,000港元(人民幣461,995,000元)。
- (b) 於2019年11月13日，本公司透過待本公司股份溢價賬因全球發售(「全球發售」)錄得進賬後將金額12,000,000港元(約人民幣10,749,000元)資本化而向思銘有限公司發行1,199,999,996股普通股(每股面值0.01港元)。

於2019年12月5日，本公司基於全球發售完成而按每股3.16港元之價格發行合共400,000,000股普通股。

於2019年12月27日，本公司就有關全球發售的超額配售權部分獲行使而按每股3.16港元之價格發行46,173,000股股份。

於資本化發行及全球發售完成及超額配售權獲部分行使後，本公司之已發行股份總數擴增至1,646,173,000股。

13. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	888,864	489,454
應付票據	156,369	135,505
應付非控股權益款項	62,123	303,172
應付所收購附屬公司原股東款項	-	449,410
尚未支付的應付收購事項代價	52,809	96,760
合約負債	1,115,763	2,053,595
應付按金	54,243	61,622
應計費用	37,240	40,613
應付薪金	52,944	45,985
其他應付稅項	76,286	189,266
應付利息	6,282	2,280
其他應付款項	50,462	32,484
	<u>2,553,385</u>	<u>3,900,146</u>

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90天以內	508,758	223,831
90天以上但於365天以內	280,135	181,705
365天以上	99,971	83,918
	<u>888,864</u>	<u>489,454</u>

管理層討論及分析

業務及財務回顧

整體表現

年內，本集團及其合營企業及聯營公司的合約銷售總額約為人民幣3,116.3百萬元，同比增長35.6%。總銷售面積約為253,000平方米，同比大幅增長157.4%。

年內，本集團之收益為人民幣2,402.8百萬元(2018年：人民幣1,328.9百萬元)，較2018年增加80.8%。經營溢利為人民幣911.7百萬元(2018年：人民幣542.7百萬元)，較2018年增加68.0%。年內溢利為人民幣494.9百萬元(2018年：人民幣381.8百萬元)，較2018年增加29.6%。核心純利為人民幣446.9百萬元，較2018年的人民幣164.9百萬元增加171.0%。

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)商業物業投資；及(iv)物業管理的合併收益。截至2019年12月31日止年度，本集團之收益為人民幣2,402.8百萬元(2018年：人民幣1,328.9百萬元)，較2018年同期增加80.8%。

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。年內，本集團來自已確認物業開發項目銷售額之收益為人民幣2,290.3百萬元，較2018年之人民幣1,245.8百萬元增加83.8%，該增幅乃主要由於2019年所確認平均售價(「平均售價」)較高且已交付總建築面積(「建築面積」)增加所致。

下表載列截至2019年及2018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2019年12月31日止年度				截至2018年12月31日止年度			
	佔自物業				佔自物業			
	自物業	銷售所	已交付		自物業	銷售所	已交付	
	銷售所	確認收益	總建築	所確認	銷售所	確認收益	總建築	所確認
確認收益	的百分比	面積	平均售價	確認收益	的百分比	面積	平均售價	
			人民幣／				人民幣／	
	人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	%	平方米	平方米
廣州	680,963	29.7%	64,278	10,594	90,073	7.2%	9,309	9,676
陵水	1,504,031	65.7%	50,427	29,826	1,155,681	92.8%	65,413	17,667
中山	66,519	2.9%	3,017	22,048	-	-	-	-
騰衝	28,832	1.3%	1,514	19,043	-	-	-	-
其他(附註)	10,000	0.4%	-	-	-	-	-	-
總計／整體	<u>2,290,345</u>	<u>100.0%</u>	<u>119,236</u>	<u>19,125</u>	<u>1,245,754</u>	<u>100.0%</u>	<u>74,722</u>	<u>16,672</u>

附註：其他指物業開發及管理服務收入。

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及從化卓思道溫泉度假酒店。2019年，本集團來自酒店營運之收益為人民幣73.8百萬元，較2018年之人民幣66.6百萬元增加10.8%，該增幅乃主要由於從化卓思道溫泉度假酒店賺取之收益增加所致。

商業物業投資

除持有開發及銷售物業外，我們亦擁有用於租賃目的之商業物業。於2019年，本集團之商業物業投資收益為人民幣24.2百萬元，較2018年之人民幣10.0百萬元增加142.0%，該增幅乃主要由於2019年全年之租賃總建築面積增加所致。

物業管理

我們亦從為住宅物業的購買者提供的物業管理中獲得收入。於2019年，本集團之物業管理收益為人民幣14.4百萬元，較2018年之人民幣6.5百萬元增加121.5%，該增幅乃主要由於所管理物業之總建築面積增加所致。

銷售成本

我們的銷售成本包括(i)與各年度物業開發及銷售收益直接相關的出售物業成本；(ii)酒店營運成本；(iii)與我們的投資物業產生的租金收入直接相關的商業物業投資成本，如物業維修費用；及(iv)直接歸屬於提供物業管理的成本。

2019年，本集團之銷售成本為人民幣1,258.6百萬元，較2018年之人民幣816.3百萬元增加54.2%。銷售成本增加乃主要由於已確認收益隨著本集團的業務發展而增加所致。

毛利及毛利率

2019年，本集團之毛利為人民幣1,144.2百萬元，較2018年的人民幣512.6百萬元增加123.2%。本集團之毛利率由2018年的38.6%提升至47.6%。

我們來自物業開發及銷售的毛利率由2018年的40.4%提升至2019年的49.1%。毛利率上升主要由於(i)景業荔都第二期、景業清水灣3號第六及第七期的銷售所貢獻，該等項目於2019年的毛利率介乎47.8%至51.1%之間，乃得益於所確認的平均售價較高。該等三項物業貢獻的總收益合共佔我們於2019年物業開發及銷售總收益的79.7%；及(ii)景業清水灣3號第三期的銷售毛利率由2018年的40.1%提升至2019年的58.2%，乃得益於所確認的整體平均售價提高。相較而言，景業清水灣3號第三期及景業荔都第一期合共佔我們於2018年物業開發及銷售總收益的92.9%，而2018年的毛利率分別為40.1%及46.8%，相比2019年大部分銷售實現的毛利率為低。

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銷售開支。2019年，本集團之銷售及營銷開支為人民幣131.0百萬元，較2018年之人民幣74.2百萬元增加76.6%。該增幅乃主要由於(i)若干項目於2019年啟動預售，致使廣告成本增加人民幣14.4百萬元；及(ii)物業開發及銷售收益增加，導致佣金費用增加人民幣40.3百萬元。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有關金額確認為開支。

行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、業務招待開支、辦公室開支及差旅開支。2019年，本集團之行政開支為人民幣162.9百萬元，較2018年之人民幣124.6百萬元增加30.7%，佔收益的6.8%（2018年：佔收益的9.4%），主要乃由於(i)僱員福利開支因僱員人數增加而增加；(ii) 2019年產生上市開支人民幣23.5百萬元（2018年：人民幣10.8百萬元）；及(iii)為支持本集團業務擴張而產生的日常行政開支增加。

其他收入及其他開支

我們的其他收入主要指就物業銷售沒收客戶的按金。其他開支主要指慈善組織捐款及監管罰款。年內，其他收入由2018年之人民幣1.3百萬元增加至2019年之人民幣3.7百萬元，主要乃由於來自供應商的罰款收入增加，而其他開支與2018年相比則維持相對穩定。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要指投資物業的公允價值收益、出售附屬公司的收益以及按公允價值列入損益的金融資產利息。於2019年，本集團之其他收益淨額為人民幣61.0百萬元，較2018年之人民幣230.6百萬元減少73.5%，該減幅乃主要由於2019年產生出售廣州景弘投資有限公司的收益人民幣59.7百萬元，而於2018年則產生出售其他附屬公司的收益人民幣210.4百萬元。

財務收入淨額

財務收入淨額主要包括我們的銀行及其他借款的利息開支及租賃利息開支（經扣除資本化利息開支）以及銀行存款利息收入。財務收入淨額由2018年之人民幣0.6百萬元增加至2019年之人民幣1.4百萬元，乃主要由於主要來源於銀行存款利息收入的財務收入增加人民幣15.0百萬元。財務收入淨額的增幅部分被融資成本於2019年產生的利息開支增幅人民幣14.2百萬元抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣157.5百萬元增加至2019年的人民幣416.6百萬元。有關增幅乃主要由於(i)物業銷售增加導致土地增值稅增加人民幣143.3百萬元；及(ii)應課稅收入增加導致企業所得稅增加人民幣115.7百萬元所致。我們的實際稅率由2018年的15.8%增加至2019年的27.5%，主要由於2018年出售一附屬公司的收益是毋須納稅收入所致。

年內溢利

由於上述原因，本集團年內溢利由2018年的人民幣381.8百萬元增加至2019年的人民幣494.9百萬元，同比增長29.6%。核心純利為人民幣446.9百萬元，較2018年的人民幣164.9百萬元增加171.0%。

本公司擁有人應佔溢利為人民幣501.5百萬元，較2018年的人民幣386.5百萬元增加29.8%。

每股基本及攤薄盈利為人民幣0.41元(2018年：人民幣0.32元)。

流動資金、財務及資本資源

本集團過往並預期將繼續主要以首次公開發售(「首次公開發售」)所得款項、經營所得現金(主要包括物業預售及銷售所得款項)、已收租金收入、來自酒店運營及物業管理的收入以及來自金融機構的借款撥付其營運。

現金狀況及可用資金

於2019年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣1,976.1百萬元(2018年12月31日：人民幣483.4百萬元)，其中人民幣957.0百萬元(2018年12月31日：人民幣218.9百萬元)為現金及現金等價物及人民幣1,019.1百萬元(2018年12月31日：人民幣264.5百萬元)為受限制現金。

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。於2019年12月31日，本集團已於指定銀行存入現金存款人民幣930.6百萬元(2018年12月31日：人民幣208.6百萬元)作為銀行借款保證金。

於2019年12月31日，本集團未動用借款額度約人民幣2,828.3百萬元(2018年12月31日：人民幣322.5百萬元)。

借款

於2019年12月31日，本集團計息銀行及其他借款總額為人民幣3,303.0百萬元(2018年12月31日：人民幣758.1百萬元)，其中人民幣1,379.9百萬元(2018年12月31日：人民幣318.7百萬元)及人民幣1,923.1百萬元(2018年12月31日：人民幣439.4百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

借款成本

於2019年，本集團借款成本總額為人民幣130.4百萬元，較2018年的人民幣62.5百萬元增加108.5%。該增幅主要由於2019年平均銀行借款餘額較高。本集團年內加權平均實際利率為6.43%(2018年：5.74%)。

淨負債比率

儘管首次公開發售所得款項淨額及2019年溢利導致總權益進一步增加，本集團淨負債比率由2018年12月31日的42.0%小幅增長至2019年12月31日的47.1%，主要由於借款總額增加人民幣2,544.9百萬元所致。

或然負債

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2019年12月31日，未償還擔保為人民幣1,075.9百萬元(2018年12月31日：人民幣894.1百萬元)。

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額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。董事認為買方付款違約的可能性微乎其微，因此以公允價值計算的財務擔保並不重大。

承擔

於2019年12月31日，本集團資本及物業開發支出承擔為人民幣1,897.0百萬元(2018年12月31日：人民幣2,170.2百萬元)。

貨幣風險

本集團主要以人民幣(「人民幣」)開展業務。於2019年12月31日，主要非人民幣資產及負債為現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應付款項以及借款，彼等以港元(「港元」)或美元(「美元」)計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可影響本集團經營業績。

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。

重大投資、重大收購及出售

- (1) 於2019年4月26日，廣州意濃實業有限公司(「廣州意濃」)、中山市景悅投資有限公司(「中山景悅」，廣州意濃及中山景悅為本集團間接全資附屬公司)、中山市悅來房地產投資集團有限公司(「中山悅來」)及中山市龍銳貿易有限公司(「中山龍銳」)訂立協議，據此，中山景悅向中山龍銳收購中山市悅恒商業管理有限公司的全部權益，代價為人民幣118.5百萬元。中山景悅由廣州意濃及中山悅來分別擁有95%及5%權益。股權轉讓於2019年4月30日完成。
- (2) 於2019年6月11日，廣州意濃與廣州恒輝投資有限公司(「廣州恒輝」)訂立股權轉讓協議，據此，廣州恒輝以代價人民幣74.9百萬元自廣州意濃收購廣州景弘投資有限公司的50.1%股權。出售於2019年6月11日完成。

除以上所述者以外，本集團於報告期間並無持有其他重大投資，亦無進行其他重大附屬公司、聯營公司或合營企業收購或出售。

未來策略及前景

集團始終保持高增長、高溢利、高質量發展的目標，堅持生態人文地產精品開發，積極爭當細分市場的領先企業。

目前，景業名邦在廣東、海南、雲南、湖南擁有30個物業項目，建築面積近300萬平方米，其中包括約22萬平方米的可供出售或出租的已竣工物業，約82萬平方米的在建物業，以及約196萬平方米持作未來開發物業，儲量足夠供應未來3年或以上開發需求。

在此基礎上，景業名邦堅持謹慎而積極的土地收購策略，評估並收儲擁有優越生態環境和人文資源的優質土地，為物業開發和後續銷售提供有利條件，在持續擴大立足點、做大規模的同時，保持盈利能力。集團將一方面加大已進駐地區的優質土儲，如在粵港澳大灣區和雲南等地區獲取更多優質土地，在已形成品牌優勢的省、市、地區進一步提升市場佔有率；另一方面，集團也將以國家經濟戰略區中的核心城市、人口流入城市為標準，評估進駐更多潛力城市的可行性，如長三角及陝西等區域市場。

產品策略方面，集團堅持專注於高增長型的市場定位，切合市場需求，專注開發高品質及高毛利的生態人文地產精品，為不同人群提供優質的住宅房屋及生活住區，提升集團品牌效應。

展望2020年，2019冠狀病毒病疫情在全球爆發，對全球經濟及貿易造成衝擊。疫情全球蔓延的不確定性或將打擊投資者及消費者信心，加之金融市場動盪及整體經濟活動因疫情而受阻，疫情很可能對房地產行業帶來不利影響，鑒於以上所述，集團對內房市場的前景抱持審慎態度。

本集團相信國家或將推出經濟刺激措施，促進消費及保就業，及中央或將出台政策支持作為經濟支柱之一的房地產行業，以積極抵消疫情的負面影響。長遠而言，房地產政策將保持穩定，有助促進房地產行業的健康可持續發展。

為配合國家的抗疫及人流管控措施，集團改以線上售樓平台銷售樓盤，有效抵消暫停銷售中心營運的負面影響，隨著國內疫情受控，集團的銷售中心已逐步恢復營運。面對充滿挑戰的市場環境，集團將堅守穩健的財務策略，審慎的購地策略，並靈活應對瞬息萬變的市場情況，進一步鞏固自身在高增長型細分市場的優勢，以把握長遠持續增長的剛需改善型房屋需求。

此外，本集團相信房地產市場即將逐步脫離首次置業的剛需主導期，正逐步進入首次改善型住房時代，對於生活改善型產品、度假產品以及康養產品的需求將隨之加大。另一方面，中國經濟消費升級的趨勢進一步推動高消費群體及人均消費水準的增長，令到房屋消費者對於產品的「附加屬性」，如文化體驗、美學體驗、舒適度體驗等價值更加關注。

基於經濟及消費結構的改變，以及宏觀政策市場的變化，景業名邦相信，房地產將在一定階段內維持「穩」的發展，同時市場更加細分，消費人群需求更加精細化，產品類別更加多樣化。而集團將堅持做好「生態人文地產」領域的精品開發，精準具增長潛力的消費市場，因城定制，因群定制，因地定制，開發在每一個市場都具備獨特競爭力的優質產品，在細分市場中佔據先機和獲得先行者優勢。

集團發展六年，實現了首次公開募股的目標，是資本市場對集團的認可和肯定。首次公開募股後，景業名邦在積極擴大規模、推動業務多元化的同時，也將堅持「生態人文地產發展商」的發展定位，穩健財務，加強自身的融資能力，精進產品開發，提升品牌口碑，向著做大、做強的目標前進，實現高質量及高盈利，致力向本公司股東（「股東」）交出滿意的業績，向本公司客戶交出優質的作品。

首次公開發售所得款項用途

本公司股份自2019年12月5日(「上市日期」)起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。扣除包銷佣金及相關開支後，本公司收取的首次公開發售及部分行使超額配股權的所得款項淨額約為人民幣1,201.1百萬元。所得款項淨額已根據本公司日期為2019年11月27日的招股章程所載的未來計劃及所得款項用途而應用。於2019年12月31日，未動用所得款項存放於香港及中國的持牌銀行。

用途	佔總額 百分比 人民幣百萬元	所得款項 淨額 人民幣百萬元	已動用 金額 人民幣百萬元	未動用 金額 人民幣百萬元
-若干項目的開發成本	60%	720.7	63.0	657.7
-收購土地	30%	360.3	-	360.3
-一般營運資金	10%	120.1	8.0	112.1
總計	100%	1,201.1	71.0	1,130.1

僱員與薪酬

於2019年12月31日，本集團擁有合共948名僱員(2018年：854名)。截至2019年12月31日止年度，本集團確認員工成本為人民幣166.6百萬元(2018年：136.0百萬元)。本集團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，本公司自上市日期起直至2019年12月31日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。標準守則在股份於上市日期在聯交所上市前不適用於董事。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認自上市日期起直至2019年12月31日均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於上市日期至2019年12月31日期間，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股份。

公眾持股量的充足性

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。審核委員會已考慮並審閱本集團截至2019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和慣例，並已與管理層討論內部控制和財務報告相關事宜。審核委員會認為截至2019年12月31日止年度的全年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2019年12月31日止年度的合併財務報表(包括本集團所採納會計政策)進行審閱。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範疇

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本公告中所載有關本集團截至2019年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併全面收益表及後附的相關附註所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所列載數字核對一致。本公司核數師就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對本業績公告發出任何核證。

2019年12月31日以後的重大事件

- (a) 自2020年1月以來，2019冠狀病毒病疫情(「**COVID-19疫情**」)在中國及其他國家大肆蔓延，並已在一定程度上影響本集團的業務和經濟活動。

董事已評估以下所述COVID-19疫情可能對本集團產生之潛在影響：

- 鑒於本集團在受COVID-19疫情嚴重影響的湖北省並無物業項目，董事預計疫情不會對本集團2020年的經營業績產生重大影響。
- 本集團2020年的租金收入和酒店營運業務收益可能會暫時受到疫情的影響。考慮到這兩條業務線所產生的收入對本集團的貢獻不到5%，董事預計COVID-19疫情不會對本集團2020年的經營業績產生重大影響。

本集團將密切關注COVID-19疫情的動態，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

- (b) 於2020年3月10日，本公司按面值150,000,000美元於香港發行15,000,000個優先票據單位(「**2020年票據**」)。2020年票據乃按固定年利率7.5%計息。2020年票據將於發行日期起計的一年後到期，惟可於2021年3月9日前任何時間沽售以供按本金額提早贖回。2020年票據已於2020年3月11日在香港聯交所上市。

除此以外，於2019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

本公司的股東週年大會將於2020年5月28日(星期四)舉行(「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2020年4月寄發予股東。

派付末期股息

董事會建議派付截至2019年12月31日止年度末期股息每股人民幣9.14分(「**2019年建議末期股息**」)。倘獲批准，2019年建議末期股息將於2020年6月12日(星期五)派付，惟須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。於2020年6月5日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東將有權獲派2019年建議末期股息。

2019年建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。應以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於2020年5月28日所公佈的港元兌人民幣中間價匯率由人民幣折算為港元。

暫停辦理股份過戶登記手續

(a) 為確定股東合資格出席股東週年大會並於會上投票

本公司將於2020年5月25日(星期一)至2020年5月28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。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2020年5月22日(星期五)下午4時30分送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

(b) 為確定合資格獲派**2019年建議末期股息**

本公司將於2020年6月3日(星期三)至2020年6月5日(星期五)(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。為符合資格獲派2019年建議末期股息，本公司的未登記股份持有人須確保所有過戶表格連同有關股票不遲於2020年6月2日(星期二)下午4時30分送達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2019年12月31日止年度之年報將於2020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，2020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、吳新平先生、薛雙有先生及韋妙嫦女士，獨立非執行董事馬清楠先生，*CStJ*、*J.P.*、梁翔先生及胡偉亮先生。