

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2020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3,523.6百萬元，同比增長13.1%；合約銷售總建築面積（「**建築面積**」）約為351,000平方米，較2019年增加38.7%。
- 已確認收益為人民幣2,347.1百萬元，較2019年的人民幣2,402.8百萬元同比減少2.3%。
- 毛利為人民幣912.7百萬元，較2019年的人民幣1,144.2百萬元減少20.2%。毛利率由2019年的47.6%減少至38.9%。
- 年內溢利為人民幣478.4百萬元，較2019年的人民幣494.9百萬元同比減少3.3%。核心純利\*為人民幣427.3百萬元，較2019年的人民幣446.9百萬元減少4.4%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣485.2百萬元，較2019年的人民幣501.5百萬元減少3.3%。
- 每股基本及攤薄盈利為人民幣0.29元，較2019年的人民幣0.41元減少29.3%。
- 於2020年12月31日，淨負債比率\*\*由2019年12月31日的47.1%降至行業低水平16.9%。於2020年12月31日，手頭現金為人民幣2,361.4百萬元。

- 建議2020年度末期股息為每股普通股人民幣6.73分。連同2020年中期股息每股普通股人民幣3.59分，2020年的現金股息總額將為每股普通股人民幣10.32分(2019年：每股普通股人民幣9.14分)。
- 於2020年12月31日，本集團擁有總共約4百萬平方米的土地儲備。

\* 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2020年12月31日止年度的合併全年業績連同2019年的比較數字如下：

以下論述應連同本公告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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	2	2,347,064	2,402,810
銷售成本	3	(1,434,328)	(1,258,578)
<b>毛利</b>		<b>912,736</b>	1,144,232
銷售及營銷開支	3	(124,629)	(131,046)
行政開支	3	(140,958)	(162,938)
金融資產減值虧損淨額		(873)	(236)
其他收入	4	15,826	3,731
其他開支	5	(4,105)	(3,098)
其他收益淨額	6	86,721	61,021
<b>經營溢利</b>		<b>744,718</b>	911,666
融資成本	7	(34,492)	(14,219)
財務收入	7	21,213	15,605
(融資成本)/財務收入淨額	7	(13,279)	1,386
應佔合營企業業績		(2,457)	(158)
應佔一家聯營公司業績		55,528	(1,387)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>784,510</b>	911,507
所得稅開支	8	(306,113)	(416,590)
<b>年內溢利</b>		<b>478,397</b>	494,917
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		485,203	501,517
非控股權益		(6,806)	(6,600)
		<b>478,397</b>	494,917

## 合併全面收益表(續)

	截至12月31日止年度	
	附註 2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內其他全面收益／(虧損) 可重新分類至損益的項目		
－貨幣匯兌差額	<u>40,644</u>	<u>(29,399)</u>
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>40,644</u>	<u>(29,399)</u>
年內全面收益總額	<u>519,041</u>	<u>465,518</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	525,847	472,118
非控股權益	<u>(6,806)</u>	<u>(6,600)</u>
	<u>519,041</u>	<u>465,518</u>
每股盈利(以每股人民幣列示)		
－每股基本及攤薄盈利	9 <u>0.29</u>	<u>0.41</u>

## 合併財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		301,807	320,264
使用權資產		258,196	260,377
投資物業		289,252	187,703
無形資產		2,443	2,582
其他應收款項及預付款項	11	13,805	12,929
遞延所得稅資產		100,234	126,131
於合營企業的投資		24,543	–
於一家聯營公司的投資		84,200	29,653
		<u>1,074,480</u>	<u>939,639</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,510	1,645
合約成本		18,746	23,148
在建物業		3,714,538	3,955,015
已竣工待售物業		1,680,252	1,772,134
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	1,831,304	480,736
預付稅項		81,040	56,962
受限制現金		323,779	1,019,118
現金及現金等價物		2,037,665	956,933
應收關聯方款項		123,123	7,759
		<u>9,811,957</u>	<u>8,273,450</u>
<b>總資產</b>		<u>10,886,437</u>	<u>9,213,089</u>

合併財務狀況表(續)

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	14,746	14,746
其他儲備		1,836,263	1,765,202
保留盈利		1,184,234	939,006
		<u>3,035,243</u>	<u>2,718,954</u>
非控股權益		<u>1,417,808</u>	<u>100,455</u>
<b>總權益</b>		<u><b>4,453,051</b></u>	<u><b>2,819,409</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		124,769	186,142
銀行及其他借款		1,568,978	1,379,922
租賃負債		63,608	62,921
		<u>1,757,355</u>	<u>1,628,985</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借款		1,542,827	1,923,102
貿易及其他應付款項	13	2,779,260	2,553,385
租賃負債		5,122	3,743
即期所得稅負債		348,822	234,465
應付關聯方款項		–	50,000
		<u>4,676,031</u>	<u>4,764,695</u>
<b>總負債</b>		<u><b>6,433,386</b></u>	<u><b>6,393,680</b></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><b>10,886,437</b></u>	<u><b>9,213,089</b></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

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
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第7號、香港會計準則第9號及 香港財務報告準則第39號之修訂本	基準利率改革
經修訂概念框架	經修訂財務報告概念框架

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。

### (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2020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17號	保險合約	原本為2021年1月1日， 但獲香港會計師公會 延至2023年1月1日
香港財務報告準則第16號 之修訂本	新冠肺炎疫情相關租金減讓	2020年6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	原本為2022年1月1日， 但獲香港會計師公會 延至2023年1月1日
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	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號 之修訂本	概念框架之提述	2022年1月1日
香港會計準則第37號 之修訂本	虧損合約—履行合約成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至 2020年週期的年度改進	2022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及 合營企業之間的資產出售 或注資	待定

本集團評估該等新訂準則及修訂本後並無發現其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2020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	2,248,822	-	61,929	32,856	2,343,607
於某一時點確認	2,248,822	-	-	-	2,248,822
隨時間確認	-	-	61,929	32,856	94,785
其他來源收益：租金收入	-	30,126	-	-	30,126
分部間收益	-	(11,565)	(539)	(14,565)	(26,669)
來自外部客戶的收益	2,248,822	18,561	61,390	18,291	2,347,064
毛利	899,085	16,339	(802)	(1,886)	912,736
銷售及營銷開支					(124,629)
行政開支					(140,958)
金融資產減值虧損淨額					(873)
其他收入					15,826
其他開支					(4,105)
其他收益淨額					86,721
融資成本淨額					(13,279)
應佔合營企業業績	(2,457)	-	-	-	(2,457)
應佔一家聯營公司業績	55,528	-	-	-	55,528
除所得稅前溢利					784,510
所得稅開支					(306,113)
年內溢利					478,397
折舊及攤銷	12,825	-	14,808	133	27,766
投資物業的公允價值收益淨額	-	68,042	-	-	68,042
分部資產	10,126,260	289,252	363,964	6,727	10,786,203
分部資產包括：					
於合營企業的投資	24,543	-	-	-	24,543
於一家聯營公司的投資	84,200	-	-	-	84,200
添置非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)	14,560	-	2,799	246	17,605
分部負債	2,811,114	6,912	20,124	9,840	2,847,990



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
應佔一家合營企業業績	(158)	-	-	-	(158)
應佔一家聯營公司業績	(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：					
於一家聯營公司的投資	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

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。

(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部資產	10,786,203	9,086,958
未分配：		
—遞延所得稅資產	<u>100,234</u>	<u>126,131</u>
總資產	<u>10,886,437</u>	<u>9,213,089</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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部負債	2,847,990	2,670,049
未分配：		
—即期所得稅負債	348,822	234,465
—遞延所得稅負債	124,769	186,142
—短期借款及長期借款的即期部分	1,542,827	1,923,102
—長期借款	<u>1,568,978</u>	<u>1,379,922</u>
總負債	<u>6,433,386</u>	<u>6,393,680</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	
	2020年 人民幣千元	2019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	1,318,390	1,128,901
僱員福利開支(包括董事酬金)	140,251	147,799
僱員福利支出—包括董事酬金	158,331	166,570
減：在建物業資本化	(18,080)	(18,771)
佣金費用	64,155	76,180
酒店營運開支	33,088	29,417
營業稅及其他徵稅	20,157	20,225
廣告成本	40,447	39,874
招待開支	17,746	19,265
無形資產及使用權資產折舊及攤銷	27,766	29,843
上市開支	—	23,546
辦公室及差旅開支	10,938	11,283
核數師酬金	4,500	2,800
—審計服務	3,700	2,800
—非審計服務	800	—
物業管理費	5,509	7,596
其他	16,968	15,833
總計	<u>1,699,915</u>	<u>1,552,562</u>

### 4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助	8,425	32
沒收客戶按金	1,127	533
其他	6,274	3,166
	<u>15,826</u>	<u>3,731</u>

### 5. 其他開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
捐贈	3,784	1,376
其他	321	1,722
	<u>4,105</u>	<u>3,098</u>

## 6. 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公允價值列入損益的金融資產利息	3,844	1,832
出售物業、廠房及設備的收益	157	199
投資物業的公允價值收益	68,042	3,428
出售附屬公司的收益	151	59,706
匯兌收益／(損失)淨額	14,527	(4,144)
	<u>86,721</u>	<u>61,021</u>

## 7. 融資成本／(財務收入)淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資成本		
—銀行及其他借款利息開支	269,124	130,413
—租賃利息開支	3,261	2,983
—外幣借款的匯兌收益淨額	(2,886)	—
減：		
—資本化利息	(235,007)	(119,177)
	<u>34,492</u>	<u>14,219</u>
財務收入		
—銀行存款的利息收入	(21,213)	(15,605)
融資成本／(財務收入)淨額	<u>13,279</u>	<u>(1,386)</u>

## 8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅：		
—企業所得稅	103,269	161,768
—土地增值稅	129,032	235,356
	<u>232,301</u>	<u>397,124</u>
遞延所得稅		
—企業所得稅	75,701	25,849
—土地增值稅	(1,889)	(6,383)
	<u>73,812</u>	<u>19,466</u>
	<u>306,113</u>	<u>416,590</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2020年12月31日止年度在香港並無應課稅溢利(2019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2020年及2019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及於2019年11月13日資本化發行而發行的普通股，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	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	485,203	501,517
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,646,173	1,228,999
每股盈利—基本(每股人民幣元)	<u>0.29</u>	<u>0.41</u>
每股盈利—攤薄(每股人民幣元)	<u>0.29</u>	<u>0.41</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

於2020年派付的股息包括(i)派付2019年末期現金股息每股普通股人民幣9.14分，總額為人民幣150,460,000元(相當於163,630,000港元)，及(ii)2020年中期現金股息每股普通股人民幣3.59分，總額為人民幣59,098,000元(相當於66,012,000港元)。

將於2021年5月27日股東週年大會上建議派發2020年度末期股息每股普通股人民幣6.73分，總股息為人民幣110,787,000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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項—第三方(附註(a))	6,224	7,552
其他應收款項—第三方(附註(b))	165,728	319,697
收購土地使用權預付款項	1,625,200	132,854
其他預付款項	<u>49,713</u>	<u>34,445</u>
	1,846,865	494,548
減：非即期部分	(13,805)	(12,929)
減：減值	<u>(1,756)</u>	<u>(883)</u>
	<u>1,831,304</u>	<u>480,736</u>

於2020年及2019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2020年12月31日，賬面淨值為人民幣1,206,000元(2019年：人民幣1,190,000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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項—第三方	6,224	7,552
減：減值撥備	—	—
貿易應收款項淨額	<u>6,224</u>	<u>7,552</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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	6,224	7,552
一年以上	—	—
	<u>6,224</u>	<u>7,552</u>

貿易應收款項主要來自租金收入、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。

管理層已緊密監控貿易應收款項的信貸質素及可收回程度，並認為預期信貸虧損屬不重大且預期信貸虧損率接近於零。故並無就截至2020年12月31日止年度的貿易應收款項作出虧損撥備(2019年：零)。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購土地使用權按金	95,305	275,419
其他	70,423	44,278
	<u>165,728</u>	<u>319,697</u>
減：減值撥備	(1,756)	(883)
其他應收款項淨額	<u>163,972</u>	<u>318,814</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2020年及2019年12月31日	2,500,000,000			
已發行及繳足				
於2020年及2019年12月31日	<u>1,646,173,000</u>	<u>16,462,000港元</u>	<u>人民幣14,746,000元</u>	<u>人民幣14,746,000元</u>

## 13. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	810,620	888,864
應付票據	105,171	156,369
應付非控股權益款項	422,575	62,123
尚未支付的應付收購事項代價	46,995	52,809
合約負債	1,036,001	1,115,763
應付按金	43,928	54,243
應計費用	40,223	37,240
應付薪金	43,467	52,944
其他應付稅項	129,091	76,286
應付利息	27,242	6,282
其他應付款項	73,947	50,462
	<u>2,779,260</u>	<u>2,553,385</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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90天以內	438,381	508,758
90天以上但於365天以內	208,556	280,135
365天以上	163,683	99,971
	<u>810,620</u>	<u>888,864</u>



## 主席報告

本人欣然向本公司股東(「股東」)提呈景業名邦截至2020年12月31日止年度之全年業績。

## 業績

報告期內，本集團實現合約銷售總額約人民幣3,523.6百萬元，同比增加13.1%；實現合約銷售總建築面積約351,000平方米，同比增加38.7%。

報告期內，本集團的已確認收益為人民幣2,347.1百萬元(2019年：人民幣2,402.8百萬元)，同比減少2.3%。年內溢利為人民幣478.4百萬元(2019年：人民幣494.9百萬元)，同比減少3.3%；核心純利為人民幣427.3百萬元(2019年：人民幣446.9百萬元)，同比減少4.4%；本公司擁有人應佔溢利為人民幣485.2百萬元(2019年：人民幣501.5百萬元)，同比下跌3.3%。

董事會建議派發末期股息每股普通股人民幣6.73分，連同2020年中期股息每股普通股人民幣3.59分，2020年的現金股息總額將為每股普通股人民幣10.32分(2019年：每股普通股人民幣9.14分)。派息比例佔本公司擁有人應佔溢利約35%。

## 2020年業務回顧

2020年，受2019新型冠狀病毒病(「新冠肺炎」)衝擊，全球經濟下滑，在此之中，中國經濟實現逆轉，並於年內錄得增長，這為各行業的復甦及經營環境的改善帶來了積極的信號和信心。

縱觀市場，2020年樓市全年銷售增速雖有所放緩，但在疫情穩定的第三季度開始實現了扭轉，並出現成交小高峰；而從行業來看，各龍頭房企亦保持了較高的年均增長率，體現出房地產市場仍有較大的轉化空間。

2020年，公司面對疫情反應迅速，緊跟政府指示做好疫情防控工作，實現安全復工復產，並發揮核心優勢，在經營上加大融資和投資力度，尋求多資源渠道，獲取優質土地，擴充土儲；工程上保節點、保質量，銷售上通環節，促轉化；本集團為各項業務衝刺業績目標群策群力，對沖新冠肺炎疫情衝擊，實現了較為穩健的增長。

- 1) 融資和信貸：依託於經營指標及誠信評價的良好表現，本集團獲得資本市場認可，進一步打開融資及信貸渠道。2020年3月，本集團成功發行1.5億美元7.5%票面利率的優先票據；2020年12月，本集團與恆生銀行及其他若干金融機構簽訂7.34億港元的貸款融資協議。
- 2) 物業開發及銷售：2020年，本集團在開發面積、銷售面積及銷售量方面均實現了正增長。本集團全年有兩個新項目入市，分別是位於廣州的景業帽峰小鎮，以及位於海南省自貿區臨高縣的景業白鷺洲。景業帽峰小鎮為本集團首次以使用權形式運營的項目，推出可辦公、可經營的靈活使用空間，開拓了新市場。景業白鷺洲項目為本集團繼景業清水灣3號之後的又一在海南島的生態人文精品住假項目，主打度假居住產品，首推受到希望改善住房的人積極認購，成交理想。

因疫情之故，環境改善、居住空間改善類型的項目持續熱銷，肇慶的景業壹方天地、騰衝景業高黎貢小鎮兩個項目認購成績均為理想。該兩個項目均位於擁有優越環境和千年歷史文化的著名旅居城市，擁有良好的生態環境和人文底蘊，產品以改善型的合院、洋房為主，契合了家對於健康的環境和優質產品的上升需求。這也體現出景業名邦在市場佈局和產品策略上的正確預判和競爭優勢。

- 3) 土地儲備：2020年，儘管整體供應上升令需求緩和，核心城市及核心區域的優質地塊價格持續上漲，仍具市場熱度。本集團亦積極擴大土儲，在已形成品牌效應的原有市場繼續增持優質土地，同時重點聚焦長三角、中西部省會城市等熱門城市，尋找機遇，全年在廣東、雲南、江蘇三個熱門省份競得土地共計12塊，增加儲備開發面積約1,141,000平方米。在已競得地塊的投資開發上，本集團對個別項目採取了合作模式，與實力房企共同開發，提升項目的總體效益。
- 4) 物業管理：本集團旗下物業公司卓都物業各項經營指標亮眼：在管收費面積達到662,400平方米，同比增加超過210%；收入達到約人民幣18.3百萬元，同比增長約27.1%。值得一提的是，物業公司的收入來源除基礎物業管理費外，有約30%的物業管理營業收入來自於其它的經營業務，創新業務也將是卓都物業重點開拓的營收增長點。

- 5) 酒店營運：2020年上半年營業形勢較為嚴峻的兩家卓思道酒店，也把握疫情趨緩及消費力釋放的時機，趁勢營銷，積極拓展，開啟了高入住率的「旺季」，追回疫情造成的營業空缺。2020年，廣州卓思道酒店、從化卓思道溫泉度假酒店共計完成營業收入約人民幣61.4百萬元，經營業績維持穩定。

## 未來策略及前景

公司認為，2021年全國的樓市整體向好：一方面，消費復甦下，客觀存在的房地產市場需求將進一步釋放，為銷售帶來增量；另一方面，政策為城市更新等業務打開通道，房地產投資開發湧現新的機遇點和增長點。

與此同時，我們也看到行業環境中存在的挑戰。「房住不炒」、「三道紅線」等政策實施下，房地產投資開發將一定程度上收緊，提升投資的精準性和資金周轉率將是企業經營的關鍵。此外，疫情之後消費市場也出現新的轉折點，從關注地段、價格，到關注產品、配套、物業服務等多方面的綜合體驗，因此，也需要房企在產品打造之外，具備綜合的運營能力。

基於此，進入到全面提速、增量、擴張的發展階段，本集團2021年將在保持財務穩健的基礎上，抓准政策風向，前瞻性佈局增長型業務，拓寬多元業務渠道，同時提升創新運營的思維，導入優質平台資源，為產品和服務提升附加值，進而帶來更好的溢價能力，並在軟、硬件上建立自身的綜合競爭力。

- 1) 投資策略：本集團仍以高能經濟區及人口流入城市為佈局核心，重點拓展粵港澳大灣區的優質土地和項目，關注長三角、中西部省會城市等高增長型市場，並聚焦擁有優質環境資源、人文資源的土地，以招拍掛、收併購、合作開發等多元模式不斷擴大佈局版圖，為公司未來發展儲備充裕的優質土地。此外，本集團也將抓住政策機遇點，跟隨城市規劃和城鎮化進程，在具有高轉化效益和增長潛力的區域佈局城市更新業務。
- 2) 業務策略：本集團將在多元化發展的業務策略基礎上，加強地產、物業、酒店、商業等業務之間的資源聯動，最大化各業務板塊的產出效能，同時

以自有產業鏈構建思維串聯起每一個業務板塊，令之成為本集團在各項業務開拓中的一個有力競爭優勢。

- 3) 產品策略：後疫情時代，「生態人文地產」的優勢更為凸顯，集團堅持佈局高增長型的市場定位，切合市場需求，專注開發高品質、高毛利、高溢價的生態人文地產精品，為不同人群提供優質的房屋及生活住區。

在產品研發上，我們將更多地結合生態、美學、智慧、健康等的市場關注點，進行產品風格、戶型、空間的創新設計，形成有獨特審美的產品特色，和優質的產品體驗；在配套打造上，我們將加強基於公共空間和物業服務的社區、社群構建，導入「大健康」等多元體驗配套資源，提升產品附加值，帶來客戶的粘合性。通過打造具備獨特競爭優勢的產品，本集團將進一步實現細分市場的佔有率以及品牌升級，擴大公司的品牌口碑和影響力。

2021年，本集團要保持已有的發展優勢，更多地與市場對話，在技術創新、業務創新方面提升競爭力，以打造有品質的產品與服務，構築品牌。同時，以有現金流的利潤，以及高轉化的銷售，促進公司的高質量的增長，快速擴充規模，為廣大的業主、股東創造更多的價值。

## 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。

**陳思銘**

董事會主席

中國廣州，2021年3月25日

## 管理層討論與分析

### 業務及財務回顧

#### 整體表現

於2020年，本集團(包括其合營企業及聯營公司)實現合約銷售總額約為人民幣3,523.6百萬元，較2019年的人民幣3,116.3百萬元同比增長13.1%。實現合約銷售總建築面積約為351,000平方米，較去年約253,000平方米增長38.7%。

於2020年，本集團的已確認收益為人民幣2,347.1百萬元，較2019年的人民幣2,402.8百萬元同比減少2.3%。經營溢利為人民幣744.7百萬元，較2019年的人民幣911.7百萬元同比減少18.3%。年內溢利為人民幣478.4百萬元，較2019年的人民幣494.9百萬元同比減少3.3%。核心純利為人民幣427.3百萬元，較2019年的人民幣446.9百萬元同比減少4.4%。

#### 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。於2020年，本集團的收益為人民幣2,347.1百萬元，較2019年同期的人民幣2,402.8百萬元減少2.3%。

#### 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2020年，本集團來自己確認物業開發銷售額之收益為人民幣2,248.8百萬元，較2019年的人民幣2,290.3百萬元減少1.8%，佔本集團收益總額的95.8%。已確認收益的小幅減少乃主要由於已交付的物業組合變動導致平均售價(「平均售價」)下跌，而本集團業務持續擴張令2020年已竣工及交付的總建築面積同比增加97.7%。

下表載列截至2020年及2019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2020年12月31日止年度				截至2019年12月31日止年度			
	佔自物業		已交付 總建築 面積	所確認 平均售價 人民幣／ 平方米	佔自物業		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	銷售所 確認收益 的百分比			自物業 銷售所 確認收益	銷售所 確認收益 的百分比		
	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	平方米	
廣州	510,461	22.7%	33,950	15,036	680,963	29.7%	64,278	10,594
中山	27,855	1.3%	1,218	22,869	66,519	2.9%	3,017	22,048
肇慶	141,532	6.3%	8,111	17,449	-	-	-	-
清遠	440,967	19.6%	76,868	5,737	-	-	-	-
陵水	191,466	8.5%	8,241	23,233	1,504,031	65.7%	50,427	29,826
臨高	23,476	1.0%	3,175	7,394	-	-	-	-
騰衝	677,031	30.1%	75,377	8,982	28,832	1.3%	1,514	19,043
株州	162,127	7.2%	28,792	5,631	-	-	-	-
其他(附註)	73,907	3.3%	不適用	不適用	10,000	0.4%	不適用	不適用
總計／整體	<u>2,248,822</u>	<u>100.0%</u>	<u>235,732</u>	<u>9,226</u>	<u>2,290,345</u>	<u>100.0%</u>	<u>119,236</u>	<u>19,125</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及從化卓思道溫泉度假酒店。於2020年，本集團來自酒店營運之收益為人民幣61.4百萬元，較2019年的人民幣73.8百萬元微幅下跌16.8%。儘管2020年上半年因受到新冠肺炎爆發令營業形勢較為嚴峻，兩家卓思道酒店把握疫情趨緩及消費力釋放的時機。來自酒店營運的收益及經營業績自第二季度起已出現穩健復甦。

## 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2020年，本集團之商業物業投資收益為人民幣18.6百萬元，較2019年的人民幣24.2百萬元減少23.1%，該降幅乃由於本集團於2020年出售中山市景悅投資有限公司及其附屬公司中山市悅恒商業管理有限公司而令全年的租賃建築面積減少所致。



## 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2020年，本集團的物業管理服務收益為人民幣18.3百萬元，較2019年的人民幣14.4百萬元增加27.1%，乃主要由於所管理物業的建築面積增加所致。

## 銷售成本

我們的銷售成本包括(i)與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；及(iv)直接歸屬於提供物業管理的成本。

於2020年，本集團的銷售成本為人民幣1,434.3百萬元，較2019年的人民幣1,258.6百萬元增加14.0%。銷售成本增加乃主要由於已竣工及交付的總建築面積隨著本集團的業務發展而增加所致。

## 毛利及毛利率

於2020年，本集團的毛利為人民幣912.7百萬元，較2019年的人民幣1,144.2百萬元同比減少20.2%。本集團的毛利率由2019年同期的47.6%下降至38.9%。

於2020年，本集團來自我們的物業開發及銷售的毛利率由2019年的49.1%下降9.1個百分點至40.0%。該降幅乃主要由於已交付的物業組合變動所致。根據按城市計算的毛利率予以分析，主要城市廣州、清遠及騰衝實現的毛利率介乎約32.1%至43.8%之間，且由於該三個主要城市的收益佔我們於2020年物業開發及銷售收益總額的72.4%，連帶對整體毛利率帶來顯著影響。

## 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。於2020年，本集團的銷售及營銷開支為人民幣124.6百萬元，較2019年的人民幣131.0百萬元下滑4.9%，佔收益總額的5.3%（2019年：佔收益總額的5.5%）。有關下滑乃主要由於本集團對營銷活動實施有效成本控制措施。

## 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。於2020年，本集團的行政開支為人民幣141.0百萬元，較2019年的人民幣162.9百萬元減少13.4%，佔收益總額的6.0%（2019年：佔收益總額的6.8%），乃主要由於2019年錄得非經常性上市開支人民幣23.5百萬元以及本集團實施有效成本控制措施所致。

## 其他收入及其他開支

於2020年，我們的其他收入主要指政府補助及就物業銷售沒收客戶的按金。其他開支主要指旨在抗擊新冠肺炎的慈善組織捐款以及向保良局捐款。

## 其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要包括投資物業的公允價值變動損益、出售附屬公司的損益、按公允價值列入損益的金融資產利息及匯兌損益淨額。本集團的其他收益淨額由2019年的人民幣61.0百萬元增加至2020年的人民幣86.7百萬元，乃主要由於2020年確認投資物業公允價值收益人民幣68.0百萬元。

## 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)、外幣借款的匯兌收益／(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2019年的收入人民幣1.4百萬元變動為2020年的成本人民幣13.3百萬元，乃主要由於計入融資成本的利息開支增加至人民幣34.5百萬元所致。

## 應佔合營企業業績

本集團應佔合營企業虧損由2019年的人民幣0.2百萬元增加至2020年的人民幣2.5百萬元，乃主要由於合營企業的在建項目，有關項目處於開發階段，尚未為本集團帶來溢利貢獻。

## 應佔一家聯營公司業績

本集團於2020年的應佔一家聯營公司溢利為人民幣55.5百萬元，而本集團於2019年確認應佔聯營公司虧損人民幣1.4百萬元。該波動乃由於2020年確認來自聯營公司的收益及相應應佔溢利份額所致。



## 所得稅開支

所得稅開支由2019年的人民幣416.6百萬元減少至2020年的人民幣306.1百萬元，乃主要由於土地增值稅因銷售物業產生的毛利減少而導致減少人民幣101.8百萬元。我們的實際利率於截至2020年及2019年12月31日止年度維持相對穩定，分別為27.2%及27.5%。

## 年內溢利

由於上述原因，本集團年內溢利由2019年的人民幣494.9百萬元減少至2020年的人民幣478.4百萬元，同比減少3.3%。核心純利為人民幣427.3百萬元，較2019年的人民幣446.9百萬元減少4.4%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣485.2百萬元，較2019年的人民幣501.5百萬元減少3.3%。

每股基本及攤薄盈利為人民幣0.29元(2019年：人民幣0.41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首次公開發售(「首次公開發售」)所得款項、經營所得現金以及來自金融機構的借款及發行優先票據撥付其營運。

## 現金狀況及可用資金

於2020年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣2,361.4百萬元(2019年12月31日：人民幣1,976.1百萬元)，其中人民幣2,037.6百萬元(2019年12月31日：人民幣957.0百萬元)為現金及現金等價物及人民幣323.8百萬元(2019年12月31日：人民幣1,019.1百萬元)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按金作為借款保證金。該等擔保按金將僅於悉數償還相關借款後解除。於2020年12月31日，本集團已於指定銀行存入現金按金約人民幣197.3百萬元(2019年12月31日：人民幣930.6百萬元)作為銀行借款保證金。

於2020年12月31日，本集團未動用借款額度約為人民幣1,055.4百萬元(2019年12月31日：人民幣2,828.3百萬元)。

## 借款

於2020年12月31日，本集團的計息銀行及其他借款總額為人民幣3,111.8百萬元(2019年12月31日：人民幣3,303.0百萬元)，其中人民幣1,569.0百萬元(2019年12月31日：人民幣1,379.9百萬元)及人民幣1,542.8百萬元(2019年12月31日：人民幣1,923.1百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

- (a) 於2020年3月10日，本公司於香港發行合計本金150,000,000美元的優先票據（「**2020年票據**」）。2020年票據乃按固定年利率7.5%計息。2020年票據已於2021年3月9日到期，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年票據於2020年3月11日在聯交所上市。

扣除發行成本後所得款項淨額為148,395,000美元（相當於約人民幣1,029,715,000元）。

上述優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。

- (b) 於2020年12月31日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	1,550,014	1,807,071
港元	588,567	1,495,953
美元	973,224	—
	<b>3,111,805</b>	<b>3,303,024</b>

- (c) 於2020年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣1,548.0百萬元（2019年12月31日：人民幣2,299.8百萬元）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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地	13,263	13,865
物業、廠房及設備	260,917	300,091
投資物業	197,902	187,703
在建物業	965,675	1,016,776
已竣工待售物業	927,913	1,095,440
應收貿易款項	1,206	1,190
受限制現金	197,276	930,558
	<b>2,564,152</b>	<b>3,545,623</b>

(d) 借款的還款期如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	1,542,827	1,923,102
一至兩年內	627,049	329,386
二至五年內	615,264	797,092
五年以上	326,665	253,444
	<b>3,111,805</b>	<b>3,303,024</b>

### 借款成本

於截至2020年12月31日止年度，本集團借款成本總額為人民幣269.1百萬元，較2019年同期的人民幣130.4百萬元增加106.4%，乃主要由於2020年平均借款餘額較高所致。本集團於2020年的年度加權平均實際利率為6.50%（2019年：6.43%）。

### 淨負債比率

於2020年12月31日，淨負債比率為行業較低水平的16.9%，由2019年12月31日的47.1%減少30.2個百分點。本集團將持續優化資產負債結構並長期維持充足的流動性。

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）除以各年度末的總權益的比率。

### 或然負債

- (1) 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2020年12月31日，未償還擔保為人民幣1,341.6百萬元（2019年12月31日：人民幣1,075.9百萬元）。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。董事認為買家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。

(2) 於2020年12月31日，本集團就本集團其中一家合營企業的借款提供擔保，金額為人民幣422.5百萬元(2019年12月31日：無)。

## 承擔

於2020年12月31日，本集團物業開發支出承擔為人民幣2,375.2百萬元(2019年12月31日：人民幣1,897.0百萬元)。

## 貨幣風險

本集團主要以人民幣(「人民幣」)開展業務。於2020年12月31日，主要非人民幣資產及負債為以港元或美元計值的現金及現金等價物、受限制現金以及銀行及其他借款。人民幣兌港元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

截至2020年12月31日止年度，除於本公司日期為2019年11月25日的招股章程(「招股章程」)及本公告中所披露者外，本集團現時並無其他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

### (1) 視作出售於廣州鑫澤集永房地產開發有限公司(「廣州鑫澤」)的權益

於2020年10月27日，廣州鑫澤與廣州金科房地產開發有限公司(「廣州金科」)訂立股權轉讓協議，據此，廣州鑫澤同意收購而廣州金科同意出售廣州金科於廣州景譽房地產開發有限公司(「廣州景譽」)所持有的49%股權，代價為人民幣24.5百萬元。截至股權轉讓協議日期，廣州鑫澤由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)及廣州金科分別擁有51%及49%。

於2020年10月28日，廣州意濃與陝西省國際信託股份有限公司(「陝西信託」)、廣州金科、廣州鑫澤、廣州景譽及重慶金科房地產開發有限公司訂立合作開發協議，據此陝西信託有條件同意根據合作開發協議之條款及條件向廣州鑫澤投資最大金額人民幣910百萬元。於2020年10月30日向廣州鑫澤增資完成後，廣州鑫澤的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣166.67百萬元，且廣州鑫澤由陝西信託、廣州金科及廣州意濃分別持有70%、14.7%及15.3%。廣州鑫澤及廣州景譽各自不再為附屬公司，且成為本公司的合營企業。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年10月27日及2020年10月28日的公告。

## (2) 增加對幸領環球有限公司(「幸領」)之承擔

於2020年11月27日，景業控股有限公司(「景業控股」)(本公司一家直接全資附屬公司)與Sunflower Avenue Limited(「SAL」)及幸領訂立補充協議，據此，由景業控股、SAL及幸領訂立之幸領股東協議將予修訂以致景業控股及SAL對幸領的總資本承擔(不包括外部融資)應分別不超過158.1百萬美元及151.9百萬美元。於補充協議日期，幸領分別由景業控股及SAL擁有51%及49%，並為本公司一家附屬公司。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年11月27日的公告。

## (3) 出售於中山市景悅投資有限公司(「中山景悅」)之股權

於2020年12月28日(交易時段後)，廣州意濃與廣州智揚投資有限公司(「廣州智揚」)及中山景悅訂立股權轉讓協議，據此，廣州意濃已同意出售而廣州智揚已同意購買中山景悅之45%股權，代價為人民幣1.35百萬元。於2020年12月30日完成出售事項後，中山景悅不再為附屬公司，且成為本公司的合營企業。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年12月28日及2020年12月30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。

## 首次公開發售所得款項用途

本公司股份自2019年12月5日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(「所得款項淨額」)約為人民幣1,201.1百萬元。於2020年12月31日，全部所得款項淨額已根據招股章程所載的未來計劃及所得款項用途而動用。

招股章程所述 所得款項淨額擬定用途	佔總額		於2020年12月31日	
	百分比	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	720.7(按招股章程所述， 132.1用於景業雍景園、 145.3用於景業山湖灣、 94.9用於景業壹方天地(前稱肇慶國際科創中心(B區)) 及348.4用於景業高黎貢小鎮)	—
—收購土地	30%	360.3	360.3(325.8用於收購雲南省騰衝九幅土地、 34.5用作收購廣東省土地使用權的預付款項)	—
—一般營運資金	10%	120.1	120.1 (按擬定用途使用)	—
總計	100%	1,201.1	1,201.1	—

## 僱員與薪酬

於2020年12月31日，本集團擁有合共1,033名僱員(2019年：948名)。截至2020年12月31日止年度，本集團確認員工成本為人民幣158.3百萬元(2019年：人民幣166.6百萬元)。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，本公司於截至2020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2020年12月31日止年度已遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2020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。



## 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2020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2020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2020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2020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。

## 2020年12月31日以後的重大事件

### 發行於2022年到期金額為155,000,000美元的7.5厘優先票據

於2021年2月8日，本公司發行於2022年2月7日到期的本金總額為155,000,000美元的7.5厘優先票據(「**2021年新票據**」)。發行2021年新票據包括交換要約金額為137,500,000美元的現有2020年票據及完成金額為17,500,000美元的同步新資金發行。2021年新票據已於2021年2月9日於聯交所上市。



除此以外，於2020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2021年5月27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2021年4月寄發予股東。

## 派付末期股息

董事會建議派付截至2020年12月31日止年度末期股息每股人民幣6.73分(「2020年建議末期股息」)。倘獲批准，2020年建議末期股息將於2021年6月16日(星期三)或前後派付，惟須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。於2021年6月8日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東將有權獲派2020年建議末期股息。

2020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2021年5月27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2021年5月24日(星期一)至2021年5月27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2021年5月21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2020年建議末期股息

本公司將於2021年6月4日(星期五)至2021年6月8日(星期二)(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2020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2021年6月3日(星期四)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](http://www.jygrandmark.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司截至2020年12月31日止年度之年報將於2021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，2021年3月25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、BBS、CStJ、J.P.、梁翔先生及胡偉亮先生。