

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2021年12月31日止年度  
未經審核全年業績公告**

#### 全年財務概要

- 年度合約銷售額約為人民幣4,216.0百萬元，同比增長19.7%；合約銷售總建築面積（「**建築面積**」）約為334,000平方米，較2020年略微減少4.8%。
- 已確認收益為人民幣2,043.1百萬元，較2020年的人民幣2,347.1百萬元同比減少13.0%。
- 毛利為人民幣583.2百萬元，較2020年的人民幣912.7百萬元減少36.1%。毛利率由2020年的38.9%減少至28.5%。
- 年內溢利為人民幣198.8百萬元，較2020年的人民幣478.4百萬元同比減少58.4%。核心純利\*為人民幣171.6百萬元，較2020年的人民幣427.3百萬元減少59.8%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣216.4百萬元，較2020年的人民幣485.2百萬元減少55.4%。
- 每股基本及攤薄盈利為人民幣0.13元，較2020年的人民幣0.29元減少55.2%。
- 於2021年12月31日，淨負債比率\*\*為46.0%，手頭現金為人民幣2,299.8百萬元。

- 董事會延遲決定是否於完成審核程序後就截至2021年12月31日止年度建議派付任何末期股息。
- 於2021年12月31日，本集團擁有總共約4.1百萬平方米的土地儲備，平均土地成本約為人民幣1,873元／平方米\*\*\*。

\* 核心純利指不包括投資物業公允價值變動、出售附屬公司及重新計量於一家合營企業投資的公允價值收益所產生除稅後收益或虧損的年內溢利。

\*\* 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。

\*\*\* 不包括本集團一家合營企業持有的已竣工待售物業中山景業悅盈新街。

由於下文「審閱未經審核全年業績」一節所述的原因，景業名邦集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2021年12月31日止年度全年業績審核程序尚未完成。同時，本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本集團截至2021年12月31日止年度的未經審核合併全年業績連同2020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	
		2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
收益	2	2,043,126	2,347,064
銷售成本	3	(1,459,901)	(1,434,328)
<b>毛利</b>		<b>583,225</b>	912,736
銷售及營銷開支	3	(153,328)	(124,629)
行政開支	3	(138,088)	(140,958)
金融資產減值虧損淨額		(5,837)	(873)
其他收入	4	21,567	15,826
其他開支	5	(1,223)	(4,105)
其他收益淨額	6	33,430	86,721
<b>經營溢利</b>		<b>339,746</b>	744,718
融資成本	7	(18,071)	(34,492)
財務收入	7	18,430	21,213
財務收入／(融資成本)淨額	7	359	(13,279)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		23,634	53,071
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>363,739</b>	784,510
所得稅開支	8	(164,916)	(306,113)
<b>年內溢利</b>		<b>198,823</b>	478,397
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		216,446	485,203
非控股權益		(17,623)	(6,806)
		<b>198,823</b>	478,397

## 合併全面收益表(續)

	截至12月31日止年度	
	附註 2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
年內其他全面收益 可重新分類至損益的項目 — 貨幣匯兌差額	<u>28,681</u>	<u>40,644</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>28,681</u>	<u>40,644</u>
年內全面收益總額	<u>227,504</u>	<u>519,041</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	245,127	525,847
非控股權益	<u>(17,623)</u>	<u>(6,806)</u>
	<u>227,504</u>	<u>519,041</u>
每股盈利(以每股人民幣列示)		
— 每股基本及攤薄盈利	9 <u>0.13</u>	<u>0.29</u>

## 合併財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		288,664	301,807
使用權資產		248,953	258,196
投資物業		280,044	289,252
無形資產		3,232	2,443
其他應收款項及預付款項	11	11,634	13,805
遞延所得稅資產		176,033	100,234
採用權益法核算之投資		140,394	108,743
		<u>1,148,954</u>	<u>1,074,480</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,656	1,510
合約成本		39,885	18,746
在建物業		7,494,460	3,714,538
已竣工待售物業		1,505,612	1,680,252
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	1,229,044	1,831,304
預付稅項		136,467	81,040
受限制現金		1,269,375	323,779
現金及現金等價物		1,030,394	2,037,665
應收關聯方款項		70,527	123,123
		<u>12,777,420</u>	<u>9,811,957</u>
<b>總資產</b>		<u><b>13,926,374</b></u>	<u><b>10,886,437</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	12	14,746	14,746
其他儲備		1,718,123	1,836,263
保留盈利		1,376,958	1,184,234
		<u>3,109,827</u>	<u>3,035,243</u>
<b>非控股權益</b>		<u><b>1,669,012</b></u>	<u><b>1,417,808</b></u>
<b>總權益</b>		<u><b>4,778,839</b></u>	<u><b>4,453,051</b></u>

合併財務狀況表(續)

	附註	於12月31日	
		2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		198,269	124,769
銀行及其他借款		2,256,776	1,568,978
租賃負債		60,203	63,608
		<u>2,515,248</u>	<u>1,757,355</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借款		2,238,921	1,542,827
貿易及其他應付款項	13	3,957,452	2,779,260
租賃負債		5,551	5,122
即期所得稅負債		430,363	348,822
		<u>6,632,287</u>	<u>4,676,031</u>
<b>總負債</b>		<u>9,147,535</u>	<u>6,433,386</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>13,926,374</u>	<u>10,886,437</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及按公允價值列入損益的金融資產予以修訂。

### (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號之修訂本  
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、  
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則  
第4號及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  
基準利率改革—階段2

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2021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
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	2022年1月1日

於以下日期或  
之後開始之  
會計期間生效

香港詮釋第5號(2020年)	香港詮釋第5號(2020年) 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 2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務公告第2號之修訂本	披露會計政策	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 未經審核 人民幣千元	商業 物業投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
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
毛利	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					198,823
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	3,967,252	7,142	22,615	26,197	4,023,206

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 經審核 人民幣千元	商業 物業投資 經審核 人民幣千元	酒店營運 經審核 人民幣千元	物業管理 經審核 人民幣千元	總計 經審核 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)
採用權益法核算之投資					
之分佔利潤	53,071	-	-	-	53,071
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：					
採用權益法核算之投資	108,743	-	-	-	108,743
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

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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
分部資產	13,750,341	10,786,203
未分配：		
—遞延所得稅資產	<u>176,033</u>	<u>100,234</u>
總資產	<u><b>13,926,374</b></u>	<u><b>10,886,437</b></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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
分部負債	4,023,206	2,847,990
未分配：		
—即期所得稅負債	430,363	348,822
—遞延所得稅負債	198,269	124,769
—短期借款及長期借款的即期部分	2,238,921	1,542,827
—長期借款	<u>2,256,776</u>	<u>1,568,978</u>
總負債	<u><b>9,147,535</b></u>	<u><b>6,433,386</b></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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 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	1,317,929	1,318,390
僱員福利開支(包括董事酬金)	148,822	140,251
僱員福利支出—包括董事酬金	166,028	158,331
減：在建物業資本化	(17,206)	(18,080)
佣金費用	79,198	64,155
酒店營運開支	36,276	33,088
營業稅及其他徵稅	17,803	20,157
廣告成本	51,069	40,447
招待開支	17,443	17,746
無形資產及使用權資產折舊及攤銷	29,076	27,766
辦公室及差旅開支	10,420	10,938
核數師酬金	4,450	4,500
—審計服務	3,700	3,700
—非審計服務	750	800
物業管理費	7,580	5,509
其他	31,251	16,968
總計	<u>1,751,317</u>	<u>1,699,915</u>

### 4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
政府補助	17,541	8,425
沒收客戶按金	1,105	1,127
其他	2,921	6,274
	<u>21,567</u>	<u>15,826</u>

## 5. 其他開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
捐贈	492	3,784
其他	731	321
	<u>1,223</u>	<u>4,105</u>

## 6. 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
按公允價值列入損益的金融資產利息	2,531	3,844
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(78)	157
投資物業的公允價值(虧損)/收益	(9,208)	68,042
重新計量於一家合營企業投資的公允價值收益	34,121	-
出售附屬公司的收益	-	151
匯兌收益淨額	6,064	14,527
	<u>33,430</u>	<u>86,721</u>

## 7. (財務收入)/融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
融資成本		
—銀行及其他借款利息開支	242,526	269,124
—租賃利息開支	3,208	3,261
—外幣借款的匯兌虧損/(收益)淨額	6,007	(2,886)
減：		
—資本化利息	(233,670)	(235,007)
	<u>18,071</u>	<u>34,492</u>
財務收入		
—銀行存款的利息收入	(18,430)	(21,213)
(財務收入)/融資成本淨額	<u>(359)</u>	<u>13,279</u>

## 8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
即期所得稅：		
—企業所得稅	95,274	103,269
—土地增值稅	58,667	129,032
	<u>153,941</u>	<u>232,301</u>
遞延所得稅		
—企業所得稅	10,975	75,701
—土地增值稅	—	(1,889)
	<u>10,975</u>	<u>73,812</u>
	<u>164,916</u>	<u>306,113</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2021年12月31日止年度在香港並無應課稅溢利(2020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2021年及2020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而發行的普通股及於2019年11月13日資本化發行的普通股，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	
	2021年 未經審核	2020年 經審核
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	216,446	485,203
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,646,173	1,646,173
每股盈利—基本(每股人民幣元)	<u>0.13</u>	<u>0.29</u>
每股盈利—攤薄(每股人民幣元)	<u>0.13</u>	<u>0.29</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2021年派付的股息包括(i)派付2020年末期現金股息每股普通股人民幣6.73分，總額為人民幣110,787,000元(相當於134,328,000港元)，及(ii)2021年中期現金股息每股普通股人民幣3.63分，總額為人民幣59,756,000元(相當於71,773,000港元)。

董事會延遲決定是否於完成審核程序後就截至2021年12月31日止年度建議派付任何末期股息。

## 11. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項－第三方(附註(a))	69,060	6,224
其他應收款項－第三方(附註(b))	616,654	165,728
收購土地使用權預付款項	500,101	1,625,200
其他預付款項	61,270	49,713
	<u>1,247,085</u>	<u>1,846,865</u>
減：非即期部分	(11,634)	(13,805)
減：減值	(6,407)	(1,756)
	<u>1,229,044</u>	<u>1,831,304</u>

於2021年及2020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2021年12月31日，賬面淨值為人民幣2,154,000元(2020年：人民幣1,206,000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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	69,060	6,224
減：減值撥備	(1,666)	—
貿易應收款項淨額	<u>67,394</u>	<u>6,224</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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
一年內	68,173	6,224
一年以上	887	—
	<u>69,060</u>	<u>6,224</u>



貿易應收款項主要來自租金收入、提供建築服務、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。

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2021年12月31日，已就貿易應收款項總額計提撥備人民幣1,666,000元(2020年12月31日：無)。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
收購土地使用權按金	91,258	95,305
來自以下人士的其他應收款項：		
－非控股權益	450,247	—
－應收第三方的其他款項	75,149	70,423
	<b>616,654</b>	165,728
減：減值撥備	(4,741)	(1,756)
其他應收款項淨額	<b>611,913</b>	163,972

## 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2021年12月31日(未經審核)及 2020年12月31日(經審核)	2,500,000,000			
已發行及繳足				
於2021年12月31日(未經審核)及 2020年12月31日(經審核)	1,646,173,000	16,462,000港元	14,746,000元	14,746,000元

### 13. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	902,718	810,620
應付票據	184,247	105,171
應付非控股權益及其關聯方款項	945,212	422,575
尚未支付的應付收購事項代價	35,195	46,995
合約負債	1,565,203	1,036,001
應付按金	39,041	43,928
應計費用	53,539	40,223
應付薪金	16,115	43,467
其他應付稅項	133,457	129,091
應付利息	9,234	27,242
其他應付款項	73,491	73,947
	<u>3,957,452</u>	<u>2,779,260</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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
90天以內	460,983	438,381
90天以上但於365天以內	332,455	208,556
365天以上	109,280	163,683
	<u>902,718</u>	<u>810,620</u>

## 管理層討論與分析

### 業務及財務回顧

#### 整體表現

於2021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人民幣4,216.0百萬元，較2020年的人民幣3,523.6百萬元同比增長19.7%。實現合約銷售總建築面積約334,000平方米，較去年約351,000平方米略微減少4.8%。平均合約售價(「平均售價」)同比增長約25.8%至2021年的人民幣12,631元/平方米。

於2021年，本集團的已確認收益為人民幣2,043.1百萬元，較2020年的人民幣2,347.1百萬元減少13.0%。經營溢利為人民幣339.7百萬元，較2020年的人民幣744.7百萬元減少54.4%。年內溢利為人民幣198.8百萬元，較2020年的人民幣478.4百萬元減少58.4%。核心純利為人民幣171.6百萬元，較2020年的人民幣427.3百萬元減少59.8%。

#### 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2021年，本集團的收益為人民幣2,043.1百萬元，較2020年同期的人民幣2,347.1百萬元減少13.0%。

#### 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2021年，本集團來自己確認物業開發銷售額之收益為人民幣1,932.5百萬元，較2020年的人民幣2,248.8百萬元減少14.1%，佔本集團收益總額的94.6%。已確認收益減少乃主要由於交樓組合變化而導致整體已確認平均售價下降。於2021年交付的物業主要集中於清遠及肇慶等城市內首次買房者的住宅產品，該等產品的平均售價相對較低。此外，若干現有項目的平均售價因推廣銷售的營銷策略而降低。

下表載列截至2021年及2020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2021年12月31日止年度				截至2020年12月31日止年度			
	佔自物業		已交付		佔自物業		已交付	
	自物業	銷售所	總建築	所確認	自物業	銷售所	總建築	所確認
	銷售所	確認收益	面積	平均售價	銷售所	確認收益	面積	平均售價
確認收益	的百分比			確認收益	的百分比			
未經審核	未經審核			未經審核	未經審核			
			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	167,371	8.7%	9,386	17,832	510,461	22.7%	33,950	15,036
中山	-	-	-	-	27,855	1.3%	1,218	22,869
肇慶	503,394	26.0%	63,798	7,890	141,532	6.3%	8,111	17,449
清遠	444,101	23.0%	78,079	5,688	440,967	19.6%	76,868	5,737
陵水	17,361	0.9%	642	27,040	191,466	8.5%	8,241	23,233
臨高	88,628	4.6%	12,597	7,036	23,476	1.0%	3,175	7,394
騰衝	472,674	24.5%	33,676	14,036	677,031	30.1%	75,377	8,982
株州	87,930	4.5%	17,118	5,137	162,127	7.2%	28,792	5,631
其他(附註)	150,993	7.8%	不適用	不適用	73,907	3.3%	不適用	不適用
總計／整體	<u>1,932,452</u>	<u>100.0%</u>	<u>215,296</u>	<u>8,274</u>	<u>2,248,822</u>	<u>100.0%</u>	<u>235,732</u>	<u>9,226</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2021年，本集團來自酒店營運之收益為人民幣78.8百萬元，較2020年的人民幣61.4百萬元增加28.3%。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，惟兩家卓思道酒店的營運已自2020年第二季度起復甦。憑藉我們提升客戶體驗及強化營銷活動的努力，來自酒店營運的收益於2021年整個年度錄得穩健增長。

## 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2021年，本集團的物業管理服務收益為人民幣22.2百萬元，較2020年的人民幣18.3百萬元增加21.3%，乃主要由於在管物業的建築面積增加所致。

## 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2021年，本集團之商業物業投資收益為人民幣9.7百萬元，較2020年的人民幣18.6百萬元減少47.8%，該降幅乃由於本集團於2020年12月出售位於中山市的一商業項目而令2021年全年的租賃建築面積減少所致。

## 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)直接歸屬於提供物業管理的成本；及(iv)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。

於2021年，本集團的銷售成本為人民幣1,459.9百萬元，較2020年的人民幣1,434.3百萬元增加1.8%。銷售成本輕微上升乃主要由於土地成本增加所致。就每平方米的成本而言，於2021年交付的物業平均土地成本由2020年的人民幣941元增加至人民幣1,628元。

## 毛利及毛利率

於2021年，本集團的毛利為人民幣583.2百萬元，較2020年的人民幣912.7百萬元減少36.1%。本集團的毛利率由2020年的38.9%下降至28.5%。

於2021年，本集團來自物業開發及銷售的毛利率由2020年的40.0%下降至30.0%。該降幅乃主要由於已確認平均售價下降及平均土地成本增加所致。根據按城市計算的毛利率予以分析，按收益排名前三名的城市為肇慶、騰衝及清遠，其實際的平均毛利率約為28.9%，且該三個城市的收益佔我們於2021年物業開發及銷售收益總額的73.5%。

## 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2021年，本集團的銷售及營銷開支為人民幣153.3百萬元，較2020年的人民幣124.6百萬元增加23.0%，佔收益總額的7.5% (2020年：佔收益總額的5.3%)。有關增加乃主要歸因於提升本集團品牌影響力及加速營銷步調而使佣金及廣告成本增加。本集團將繼續實施各項有效成本控制措施，同時致力繼續付出營銷努力。

## 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2021年，本集團的行政開支為人民幣138.1百萬元，較2020年的人民幣141.0百萬元輕微減少2.1%，佔收益總額的6.8% (2020年：佔收益總額的6.0%)。該降幅乃主要由於持續實施有效成本控制措施所致。

## 其他收入及其他開支

於2021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。其他開支主要指向慈善組織捐款。

## 其他收益淨額

其他收益淨額主要包括投資物業的公允價值變動損益、重新計量一家合營企業投資的公允價值收益、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2020年的人民幣86.7百萬元減少至2021年的人民幣33.4百萬元，乃主要由於2021年投資物業的公允價值變動收益減少人民幣77.3百萬元，該變動部分被重新計量一家合營企業投資的公允價值收益人民幣34.1百萬元所抵銷。

## (財務收入)／融資成本淨額

(財務收入)／融資成本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)、外幣借款的匯兌損益淨額以及銀行存款利息收入。本集團的(財務收入)／融資成本淨額由2020年的融資成本人民幣13.3百萬元變動為2021年的財務收入人民幣0.4百萬元，乃主要由於計入融資成本的利息開支減少人民幣25.3百萬元，該變動部分被2021年外幣借款的匯兌收益淨額減少人民幣8.9百萬元及財務收入減少人民幣2.8百萬元所抵銷。

## 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由2020年的人民幣53.1百萬元減少至2021年的人民幣23.6百萬元，乃主要由於2021年來自本集團聯營公司的已交付建築面積減少所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由2020年的人民幣306.1百萬元減少至2021年的人民幣164.9百萬元，乃主要由於2021年的應課稅溢利減少所致。

## 年內溢利

由於上述原因，本集團年內溢利由2020年的人民幣478.4百萬元減少至2021年的人民幣198.8百萬元，同比減少58.4%。核心純利為人民幣171.6百萬元，較2020年的人民幣427.3百萬元減少59.8%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣216.4百萬元，較2020年的人民幣485.2百萬元減少55.4%。

核心純利指不包括投資物業公允價值變動、出售附屬公司及重新計量一家合營企業的公允價值收益所產生除稅後收益或虧損的年內溢利。

每股基本及攤薄盈利為人民幣0.13元(2020年：人民幣0.29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2021年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣2,299.8百萬元(2020年12月31日：人民幣2,361.4百萬元)，其中人民幣1,030.4百萬元(2020年12月31日：人民幣2,037.6百萬元)為現金及現金等價物及人民幣1,269.4百萬元(2020年12月31日：人民幣323.8百萬元)為受限制現金。

## 借款

於2021年12月31日，本集團的計息銀行及其他借款總額為人民幣4,495.7百萬元(2020年12月31日：人民幣3,111.8百萬元)，其中人民幣2,256.8百萬元(2020年12月31日：人民幣1,569.0百萬元)及人民幣2,238.9百萬元(2020年12月31日：人民幣1,542.8百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

- (a) 於2021年2月8日，本公司在香港發行本金總額為155,000,000美元的7.5厘優先票據(「**2021年票據**」)。發行2021年票據包括交換要約金額為137,500,000美元於2021年3月9日到期的現有優先票據及完成金額為17,500,000美元的同步新資金發行。2021年票據已於2022年2月7日到期，惟可於2022年2月7日前任何時間沽售以供按本金額提早贖回。2021年票據已於2021年2月9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2021年12月31日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
人民幣	2,960,725	1,550,014
港元	523,363	588,567
美元	1,011,609	973,224
	<u>4,495,697</u>	<u>3,111,805</u>

(c) 於2021年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣2,881.7百萬元(2020年12月31日：人民幣1,548.0百萬元)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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
土地	12,720	13,263
物業、廠房及設備	248,843	260,917
投資物業	179,484	197,902
在建物業	2,328,613	965,675
已竣工待售物業	623,748	927,913
應收貿易款項	2,154	1,206
受限制現金	70,000	197,276
	<u>3,465,562</u>	<u>2,564,152</u>

(d) 借款的還款期如下：

	於12月31日	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
一年以內	2,238,921	1,542,827
一至兩年內	773,874	627,049
二至五年內	1,085,782	615,264
五年以上	397,120	326,665
	<u>4,495,697</u>	<u>3,111,805</u>



## 借款成本

於截至2021年12月31日止年度，本集團借款成本總額為人民幣242.5百萬元，較2020年的人民幣269.1百萬元減少9.9%，乃主要由於年內平均借款餘額較低所致。本集團於2021年的年度加權平均實際利率為6.84%（2020年：6.50%）。

## 淨負債比率

於2021年12月31日，淨負債比率維持在行業較低水平的46.0%。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

- (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2021年12月31日，未償還擔保為人民幣1,636.6百萬元（2020年12月31日：人民幣1,341.6百萬元）。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。

- (b) 於2021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387.5百萬元（2020年12月31日：人民幣422.5百萬元）。

## 承擔

於2021年12月31日，本集團物業開發支出承擔為人民幣1,984.2百萬元（2020年12月31日：人民幣2,375.2百萬元）。

## 貨幣風險

本集團主要以人民幣(「人民幣」)開展業務。於2021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及借款。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

於2021年12月31日，本集團並無任何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) 於2021年6月4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(「廣州金瓏」)、廣州市金碩房地產開發有限公司(「目標公司」)及廣州市金軒房地產開發有限公司(「項目公司」)訂立投資合作協議，據此(其中包括)，廣州意濃應透過目標公司及項目公司與廣州金瓏合作就位於中國廣州增城區的一塊土地進行聯合投資及開發。根據協議，廣州意濃應支付投資資金並向目標公司注資，目標公司將分別由廣州金瓏及廣州意濃擁有50%及50%之權益。於相關政府部門對目標公司的股權變更進行登記後，經考慮(i)廣州金瓏及廣州意濃於目標公司的股東大會上的投票權，及(ii)目標公司及項目公司的董事會組成及董事會會議投票規則及程序後，目標公司及項目公司各自將作為本集團附屬公司列賬。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年6月4日的公告。

- (2) 於2021年12月9日，廣州意濃與陝西省國際信託股權有限公司(「陝西信託」、廣州金科房地產開發有限公司(「廣州金科」、廣州鑫澤集永房地產開發有限公司(「廣州鑫澤」)及廣州景譽房地產開發有限公司(「廣州景譽」)訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)，陝西信託同意向廣州意濃及廣州金科分別轉讓廣州鑫澤35.7%及34.3%股權，代價分別為約人民幣215.6百萬元及人民幣207.1百萬元。

於交易完成後，廣州鑫澤將由廣州意濃及廣州金科分別擁有51%及49%權益。廣州景譽於交易後將維持由廣州鑫澤全資擁有。因此，廣州鑫澤及廣州景譽均將成為本公司附屬公司且其財務資料將綜合併入本公司財務資料。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年12月9日的公告。

除上文所披露者外，本集團於2021年並無持有任何其他重大投資，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2021年12月31日，本集團擁有合共983名僱員(2020年：1,033名僱員)。截至2021年12月31日止年度，本集團確認員工成本為人民幣166.0百萬元(2020年：人民幣158.3百萬元)。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。

## 於2021年12月31日後的重大事項

### 發行於2023年到期的152,100,000美元7.5厘優先票據

於2022年1月27日，本公司發行於2023年1月26日到期本金總額為152,100,000美元的7.5厘優先票據(「**2022年新票據**」)。發行2022年新票據包括交換要約金額為149,600,000美元的2021年票據及完成同步新資金發行2,500,000美元。2022年新票據於2022年1月28日在聯交所上市。

除上文所述以外，於2021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。

## 展望

於經歷一系列旨在「穩固」的調整後，中國房地產業進入穩定發展及深度拓展的新階段。本集團認為，住房需求在「數量」面及「質量」面將在未來維持強健。在具備改良升級及服務轉型的行業市場，為消費者提供高質量住房產品及客製化住宅服務將會是本集團未來業務發展及開拓的兩項核心。

展望未來，本集團將積極面對市場挑戰並增強其產品力道、協調及管理能力和業務運營能力。本集團將在以穩定為前提的新行業機制及行業模式下維持高增長、高質量及高盈利的發展勢頭，同時增強其品牌建設並提升其市場競爭力及社會影響力。

## 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。本公司已採納聯交所證券上市規則(「**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2021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2021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2021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截至2021年12月31日止年度的未經審核合併財務報表、本公司及本集團所採納的會計原則及常規，並與管理層討論與內部控制及財務匯報有關的事宜。審核委員會認為此等報表遵守適用會計準則、規則和規定，並已妥為作出適當披露。

## 審閱未經審核全年業績

截至2021年12月31日止年度全年業績的審核程序尚未完成，此乃由於香港政府所頒佈的多項新冠肺炎措施所導致的人力暫時減少及工作環境變動、所要求資料的供應及收發銀行確認的延遲，以及審核程序受到不利影響所致；本公司核數師需要更多時間完成本公司於香港的附屬公司的審核程序。本公告所載未經審核全年業績並未由本公司核數師同意，由於審核尚未完成，且管理層正在跟進尚未完成的審核要求以利完成審核程序。

於完成審核程序後，本公司將在切實可行的情況下盡快刊登本公司核數師所同意的本集團截至2021年12月31日止年度的經審核全年業績。

審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的未經審核合併財務報表。就可取得的資料而言，審核委員會認為該等報表已遵守所採納的會計處理方法，且有關詳情已根據上市規則第13.49(3)(i)(a)條刊登。

## 派付末期股息(如有)

董事會將是否建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息(「**2021年建議末期股息**」)的決定推遲至完成審核程序後。

## 額外公告

完成審核程序後，本公司將刊發有關(i)本公司核數師所同意截至2021年12月31日止年度的經審核合併財務業績及與本公告所載未經審核全年業績相較的重大差異(如有)；(ii) 2021年建議末期股息；(iii)應屆股東週年大會將舉行的建議日期；(iv)暫停辦理本公司股份過戶登記手續的期間，以確定本公司股東出席所述大會並於會上投票的資格；及(v)暫停辦理本公司股份過戶登記手續的期間以確定本公司股東領取2021年建議末期股息權利的額外公告。此外，倘於完成審核程序過程中出現其他重大發展，本公司將在必要時刊發額外公告。

## 刊登未經審核全年業績公告

本未經審核全年業績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))。

### 延遲刊登截至2021年12月31日止年度的經審核全年業績及寄發截至2021年12月31日止年度的年報

有鑒於本公告「審閱未經審核全年業績」一節所載理由，本集團將延遲刊登截至2021年12月31日止年度的經審核合併財務業績。此外，本公司截至2021年12月31日止年度的年報不會於2022年4月30日可予刊登，而向本公司股東寄發本公司截至2021年12月31日止年度的年報將會延遲。本公司將於適當時候就刊發本公司截至2021年12月31日止年度的年報的預計日期作出進一步公告。

本公告所載有關本集團全年業績的財務資料未經審核，且未由本公司核數師同意，並可能作出調整。股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有任何疑問，本公司股東及潛在投資者應尋求專業人士或財務顧問的意見。

承董事會命  
景業名邦集團控股有限公司  
主席  
陳思銘

香港，2022年3月31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。