

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2023年12月31日止年度
全年業績公告**

景業名邦集團控股有限公司(「本公司」或「景業名邦」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度的合併全年業績，連同2022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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	2	513,462	513,310
銷售成本	3	(467,403)	(439,704)
扣除已竣工待售物業及在建物業減值 虧損前毛利		46,059	73,606
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	3	(1,666,138)	(679,553)
扣除已竣工待售物業及在建物業減值 虧損後毛損		(1,620,079)	(605,947)
銷售及營銷開支	3	(56,034)	(66,331)
行政開支	3	(86,824)	(117,509)
金融資產減值虧損淨額		(60,051)	(36,869)
其他收入	4	10,869	14,326
其他開支	5	(2,410)	(872)
其他虧損淨額	6	(162,970)	(200,513)
經營虧損		(1,977,499)	(1,013,715)
融資成本	7	(13,916)	(28,731)
財務收入	7	4,027	6,760
融資成本淨額	7	(9,889)	(21,971)
採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/利潤		(9,167)	3,037
除所得稅前虧損		(1,996,555)	(1,032,649)
所得稅開支	8	(146,053)	144,824
年內虧損		(2,142,608)	(887,825)
以下人士應佔虧損			
本公司擁有人		(1,835,407)	(721,859)
非控股權益		(307,201)	(165,966)
		(2,142,608)	(887,825)

合併全面收益表(續)

	截至12月31日止年度	
	附註 2023年 人民幣千元	2022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>(19,289)</u>	<u>(124,890)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(19,289)</u>	<u>(124,890)</u>
年內全面虧損總額	<u>(2,161,897)</u>	<u>(1,012,715)</u>
以下人士應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(1,854,696)	(846,749)
非控股權益	<u>(307,201)</u>	<u>(165,966)</u>
	<u>(2,161,897)</u>	<u>(1,012,715)</u>
每股虧損(以每股人民幣列示)		
—每股基本及攤薄虧損	9 <u>(1.11)</u>	<u>(0.44)</u>

合併財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		289,448	285,510
使用權資產		89,503	214,143
投資物業		156,151	264,124
無形資產		2,774	3,748
其他應收款項	11	11,578	11,563
遞延所得稅資產		261,917	349,805
採用權益法核算之投資		645	43,671
		<u>812,016</u>	<u>1,172,564</u>
流動資產			
存貨		914	1,173
合約成本		150,899	120,468
在建物業		5,375,845	7,330,809
已竣工待售物業		2,150,865	1,347,186
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	1,183,343	1,481,623
預付稅項		165,973	148,781
受限制現金		339,242	697,625
現金及現金等價物		125,006	187,025
		<u>9,492,087</u>	<u>11,314,690</u>
總資產		<u>10,304,103</u>	<u>12,487,254</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	14,746	14,746
其他儲備		1,528,541	1,546,983
(累計虧損)／保留盈利		(1,150,873)	685,381
		<u>392,414</u>	<u>2,247,110</u>
非控股權益		<u>1,163,712</u>	<u>1,470,913</u>
總權益		<u>1,556,126</u>	<u>3,718,023</u>

合併財務狀況表(續)

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		239,045	200,280
銀行及其他借款		29,000	1,831,420
租賃負債		66,111	58,073
		<u>334,156</u>	<u>2,089,773</u>
流動負債			
銀行及其他借款		3,173,236	1,797,073
貿易及其他應付款項	13	1,520,889	1,647,784
合約負債		3,330,169	2,837,108
租賃負債		4,639	4,186
即期所得稅負債		384,888	393,307
		<u>8,413,821</u>	<u>6,679,458</u>
總負債		<u>8,747,977</u>	<u>8,769,231</u>
總權益及負債		<u>10,304,103</u>	<u>12,487,254</u>

合併財務報表附註

1. 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定

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

(b) 歷史成本法

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

(c) 持續經營基準

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣2,143百萬元，且錄得現金流出淨額人民幣66百萬元。於2023年12月31日，本集團的借款總額為人民幣3,202百萬元，其中本集團的即期借款為人民幣3,173百萬元，而其現金及現金等價物以及受限制現金僅分別為人民幣125百萬元及人民幣339百萬元。於2023年12月31日，若干借款人民幣108百萬元(涉及本金總額為人民幣795百萬元的借款)逾期(「違約借款」)。由於該違約，本金額為人民幣2,275百萬元的借款(包括優先票據152百萬美元(相當於人民幣1,077百萬元))被視為交叉違約。倘貸款人要求，上述借款及優先票據的本金總額人民幣3,070百萬元將即時償還。該款項包括原合約償還日期為2024年12月31日之後的借款人民幣758百萬元，且已於2023年12月31日重新分類為流動負債。

於2023年12月31日後，本集團未能清償本金總額為人民幣78百萬元的若干借款(「後續違約借款」)。該等逾期款項亦構成上述違約及交叉違約借款的一部分。

自2021年起，中國房地產市場持續下滑，且並無復甦跡象。因此，本集團於年內及年後的預售業績持續下降，對本集團的現金流量產生不利影響，並對本集團的流動資金造成若干壓力。此外，本集團就通過預售安排銷售的物業項目需承擔應付的建築成本，該等物業計劃於未來十二個月內交付予客戶。

上述所有情況顯示存在多項不確定性，會對本集團持續經營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、改善其財務狀況及補救逾期貸款還款，本集團已實施以下計劃及措施(包括但不限於)：

- (i) 就違約借款及後續違約借款而言，本集團一直積極與全部貸款人就違約借款重續及延期償還進行磋商。於違約借款中，本集團已成功延長本金額為人民幣598百萬元的貸款的還款期限，及該貸款的到期日已延長至2026年9月17日。董事相信，該等貸款人將不會行使其權利要求本集團即時償還借款，而本集團將適時與該等貸款人達成最終協議及獲取豁免；
- (ii) 本集團就違約借款與其他相關貸款人保持積極溝通。基於最新溝通，董事有信心說服相關貸款人不行使其權利要求於預定合約還款日期前即時償還該等借款；
- (iii) 於2024年1月，本集團成功完成其於2024年1月11日到期的本金總額為152百萬美元(相當於人民幣1,077百萬元)的優先票據與於2025年1月9日到期的159百萬美元新發行優先票據(「新優先票據」)的交換。儘管新優先票據亦視作交叉違約，但董事有信心說服貸款人不行使其合約權利要求於到期日前即時償還新優先票據，並將尋求彼等同意於2025年到期後進行進一步延期；
- (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回籠；
- (v) 於2023年12月31日，本集團的受限制現金為人民幣339百萬元，其主要為存於指定銀行賬戶的受限制預售所得款項，可用於結算若干建築應付款或項目貸款，惟須獲得中國國土資源局審批。本集團將密切監察其物業開發項目的建設進度，以確保達成建築及相關付款責任以及通過預售安排銷售的相關物業按計劃竣工並交付予客戶，使得本集團能夠解付受限制現金以履行其他融資義務；及
- (vi) 本集團亦將繼續尋求其他替代性融資及借款，以為清償其現有融資義務以及為未來營運開支提供資金。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，有關預測涵蓋自2023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2023年12月31日起計未來十二個月內將擁有充足的營運資金履行其到期融資義務。因此，董事認為，按持續經營基準編製合併財務資料屬適當。

儘管如此，本集團能否實現其上述計劃及措施仍存在多項不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團透過下列各項措施以產生充足的融資及經營現金流量的能力：

- (i) 與本集團現有貸款人就違約或交叉違約的借款成功協商，以使相關貸款人不會行使其合約權利要求即時償還相關違約借款或交叉違約借款並向本集團授出相關豁免；
- (ii) 於必要時成功於其銀行及其他借款到期時及時進行延期及續新以及自金融機構取得新融資授信。本集團取得該等融資的能力取決於(1)當前及日後監管環境以及有關政策及措施可能對本集團及／或相關金融機構產生的影響；(2)現有借款的貸款人是否同意有關延期或續新的條款及條件；及(3)本集團持續遵守其銀行及其他借款相關條款及條件的能力；
- (iii) 成功與優先票據的貸款人磋商，以尋求彼等同意，不行使其合約權利要求即時償還並向本集團授出相關豁免。進一步取得彼等同意，將本集團於2025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；
- (iv) 成功實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售其在建物業及已竣工待售物業，並及時收回相關銷售所得款項；
- (v) 成功按計劃建成物業並將其交付予客戶，從而使得指定銀行賬戶內的受限制預售所得款項得以解付予本集團以按計劃履行其他融資義務；及
- (vi) 於必要時成功取得其他額外融資資源。

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

(d) 本集團所採納的新準則、經修訂準則以及詮釋

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革—第二支柱示範規則
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
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

採納新訂及經修訂準則以及詮釋並無對本集團合併財務報表造成任何重大影響。

(e) 尚未獲採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

以下會計準則修訂本及詮釋已經頒佈，惟並未於截至2023年12月31日止年度強制生效，且並未獲本集團提早採納。該等修訂本於當前或未來報告期間預計不會對實體及可見未來的交易造成重大影響。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第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	2024年1月1日
香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第7號之修訂本	供應商融資安排披露	2024年1月1日
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	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	2024年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	待定

2. 收益及分部資料

(a) 分部及主要業務描述

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

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

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

(b) 分部表現

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

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業物業 投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	402,226	-	72,414	43,096	517,736
於某一時點確認	402,226	-	-	-	402,226
隨時間確認	-	-	72,414	43,096	115,510
其他來源收益：租金收入	-	13,431	-	-	13,431
分部間收益	-	(8,217)	(108)	(9,380)	(17,705)
來自外部客戶的收益	402,226	5,214	72,306	33,716	513,462
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損前毛利／(毛損)	43,201	3,886	(4,070)	3,042	46,059
已竣工待售物業及在建物業減值 虧損淨額	(1,666,138)	-	-	-	(1,666,138)
扣除已竣工待售物業及在建物業 減值虧損後(毛損)／毛利	(1,622,937)	3,886	(4,070)	3,042	(1,620,079)
銷售及營銷開支					(56,034)
行政開支					(86,824)
金融資產減值虧損淨額					(60,051)
其他收入					10,869
其他開支					(2,410)
其他虧損淨額					(162,970)
融資成本淨額					(9,889)
採用權益法核算之投資之分佔虧損	(9,167)	-	-	-	(9,167)
除所得稅前虧損					(1,996,555)
所得稅開支					(146,053)
年內虧損					(2,142,608)
確認為開支的折舊及攤銷	13,432	-	13,860	251	27,543
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(8,404)	-	-	(8,404)
分部資產	9,623,293	156,151	239,675	23,067	10,042,186
分部資產包括：					
採用權益法核算之投資	645	-	-	-	645
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	54,878	-	404	45	55,327
分部負債	4,858,068	1,135	24,577	38,028	4,921,808

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

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2023年及2022年12月31日止年度，概無來自單一外部客戶交易的收入佔本集團收入總額10%或以上。

(i) 分部資產

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

本集團的遞延所得稅資產不被歸類為分部資產，而是統一管理。

分部資產與總資產對賬如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部資產	10,042,186	12,137,449
未分配：		
—遞延所得稅資產	261,917	349,805
總資產	<u>10,304,103</u>	<u>12,487,254</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部負債	4,921,808	4,547,151
未分配：		
—即期所得稅負債	384,888	393,307
—遞延所得稅負債	239,045	200,280
—短期借款及長期借款的即期部分	3,173,236	1,797,073
—長期借款	29,000	1,831,420
總負債	<u>8,747,977</u>	<u>8,769,231</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額	1,666,138	679,553
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	350,007	329,794
僱員福利開支(包括董事酬金)	91,508	111,595
僱員福利支出—包括董事酬金	102,087	124,497
減：在建物業資本化	(10,579)	(12,902)
佣金費用	16,401	16,929
酒店營運開支	42,951	34,664
稅項及徵稅	10,126	10,397
廣告成本	22,267	22,831
招待開支	7,484	13,571
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷	27,543	29,214
專業諮詢費	2,695	19,540
辦公室及差旅開支	5,719	6,984
核數師酬金	3,200	4,450
—審計服務	2,700	3,700
—非審計服務	500	750
其他	30,360	23,575
總計	2,276,399	1,303,097

4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自一名關聯方的利息收入	9,485	11,507
沒收客戶按金	585	768
政府補助	100	435
其他	699	1,616
	10,869	14,326

5. 其他開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
罰款	768	697
賠償	646	103
其他	996	72
	<u>2,410</u>	<u>872</u>

6. 其他虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產的減值虧損淨額	(127,275)	(25,180)
出售投資物業的虧損	(37,866)	-
出售聯營公司的收益／(虧損)	34,315	(5,622)
物業、廠房及設備的減值虧損淨額	(18,570)	-
投資物業的公允價值虧損	(8,404)	(15,920)
匯兌虧損淨額	(5,802)	(16,084)
終止租賃的收益	627	-
按公允價值列入損益的金融資產利息	12	92
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益	(7)	8,473
出售附屬公司的虧損	-	(121,438)
延遲支付土地款項的一項罰款	-	(24,834)
	<u>(162,970)</u>	<u>(200,513)</u>

7. 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資成本		
—銀行及其他借款利息開支	282,783	314,613
—租賃利息開支	550	3,042
—提早贖回銀行借款的虧損	-	9,120
—外幣借款的匯兌(收益)／虧損淨額	(2,166)	1,032
減：		
—資本化利息	(267,251)	(299,076)
	<u>13,916</u>	<u>28,731</u>
財務收入		
—銀行存款的利息收入	(4,027)	(6,760)
融資成本淨額	<u>9,889</u>	<u>21,971</u>

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅：		
—企業所得稅	22,109	6,244
—土地增值稅	(2,709)	15,210
	<u>19,400</u>	<u>21,454</u>
遞延所得稅：		
—企業所得稅	126,653	(166,278)
	<u>146,053</u>	<u>(144,824)</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2023年12月31日止年度在香港並無應課稅溢利(2022年：無)，故並無於該等合併財務報表就香港利得稅計提撥備。

9. 每股虧損

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(1,835,407)	(721,859)
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,646,173	1,646,173
每股虧損—基本(每股人民幣元)	<u>(1.11)</u>	<u>(0.44)</u>
每股虧損—攤薄(每股人民幣元)	<u>(1.11)</u>	<u>(0.44)</u>

本公司並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

10. 股息

董事會建議不派發截至2023年12月31日止年度末期股息(二零二二年：無)。

11. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項－第三方(附註(a))	41,996	46,855
貿易應收款項－關聯方(附註(a))	110	371
其他應收款項－第三方(附註(b))	272,161	331,611
其他應收款項－非控股權益(附註(b))	609,641	543,180
其他應收款項－關聯方(附註(b))	51,943	197,943
收購土地使用權預付款項	202,561	342,561
其他預付款項	97,554	73,678
	<u>1,275,966</u>	<u>1,536,199</u>
減：減值	(81,045)	(43,013)
總計	<u>1,194,921</u>	<u>1,493,186</u>
減：非即期部分	(11,578)	(11,563)
即期部分	<u>1,183,343</u>	<u>1,481,623</u>

於2023年及2022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2023年12月31日，賬面淨值為人民幣1,097,000元(2022年12月31日：人民幣1,600,000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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	41,996	46,855
貿易應收款項－關聯方	110	371
減：減值撥備	(13,357)	(426)
貿易應收款項淨額	<u>28,749</u>	<u>46,800</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	20,383	46,646
一年以上	21,723	580
	<u>42,106</u>	<u>47,226</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2023年12月31日，已就貿易應收款項總額計提撥備人民幣13,357,000元(2022年12月31日：人民幣426,000元)。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收購土地使用權按金	104,958	210,258
來自非控股權益的其他應收款項	609,641	543,180
來自一家合營公司的其他應收款項	51,943	50,853
來自一家聯營公司的其他應收款項	-	147,090
出售一家聯營公司的未償付應收對價	-	30,000
其他	167,203	91,353
	<u>933,745</u>	<u>1,072,734</u>
減：減值撥備	<u>(67,688)</u>	<u>(42,587)</u>
其他應收款項淨額	<u>866,057</u>	<u>1,030,147</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2023年及2022年 12月31日	<u>2,500,000,000</u>			
已發行及繳足 於2023年及2022年 12月31日	<u>1,646,173,000</u>	<u>16,462,000 港元</u>	<u>14,746,000 元</u>	<u>14,746,000 元</u>

13. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	901,025	832,347
應付非控股權益及其關聯方款項	73,208	315,224
尚未支付的應付收購事項對價	22,440	35,195
應付按金	10,623	10,641
保理貿易應付款項	105,656	156,825
應計費用	32,566	47,928
應付薪金	8,929	12,125
其他應付稅項	199,979	188,207
其他應付款項	166,463	49,292
	<u>1,520,889</u>	<u>1,647,784</u>

(a) 基於確認日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
90天以內	330,013	290,056
90天以上但於365天以內	131,047	235,994
365天以上	439,965	306,297
	<u>901,025</u>	<u>832,347</u>

主席報告

致尊敬的股東：

本人謹代表董事會向各位股東提呈本集團截至2023年12月31日止之年度合併業績回顧與展望。

市場和業績回顧

2023年，「穩增長、穩就業、穩物價」政策效應的持續顯現，中國經濟在消費支出主力拉動、製造業和基礎設施投資合力推動下，經濟運行整體轉趨回穩。

年內，中國樓市政策前穩後鬆，以7月中央政治局會議定調「行業供需關係發生重大轉變」為分水嶺，政策調整在需求、供給兩側持續加碼；但由於結構性挑戰仍然存在，住房需求趨軟及行業的高槓桿率對政策的支撐效果有所削弱。房地產市場下行壓力持續，行業融資渠道受限，房企流動性壓力徒增。當前房地產行業仍處於調整期，市場仍以觀望情緒為主。

景業名邦將「強健經營、以穩謀存」作為當前階段的經營目標及發展要義，積極應對行業及市場的挑戰及變化，在不確定性充斥的市場浪潮下堅韌向前。年內，本集團實現合約銷售金額約人民幣1,541.5百萬元，同比下降25.3%；實現合約銷售建築面積約158,000平方米，同比下降20.2%；2023年已確認收益維持相對穩定，為人民幣513.5百萬元。年內虧損為人民幣2,142.6百萬元，本公司擁有人應佔虧損為人民幣1,835.4百萬元。

董事會建議不派發截至2023年12月31日止年度的末期股息。

經營策略

年內，景業名邦迅速捕捉市場風向變化，精準錨定細分市場上客群的個性化需求，對於後疫情時代康養旅居需求的逐步抬升、由銀髮經濟效應衍生的住假旅居風口、以及限購限貸鬆綁等寬鬆政策進一步刺激後城市剛需及改善型住房需求的逐步釋放，以「一個品類一種策略、一個項目一種打法、一個客群一套行銷組合拳」的精細化行銷策動行銷轉化效率的加快和提升。

住假康養類項目通過行銷外拓市場，向可輻射大西南及北方內陸的西安、北京、川渝、河北等城市及地區鋪設住假康養項目的「行銷飛地」，深度挖掘、持續引流內陸縱深目標客群的旅居改善需求；城市剛需及改善類項目，則在常規行銷策略之外，重點向項目周邊企業、商協會機構、村集體等「企拓」、「村拓」探索逆向突圍，有效助力行銷業績的逐個突破。

同時，針對消費人群及潛在消費群體從人群結構到行為習慣的趨勢變化，年內，景業名邦反覆運算行銷技術，探索數位化行銷的新路徑。騰沖景業江山十里、臨高景業白鷺洲、肇慶景業壹方天地等多個項目借力新媒體平台的短視頻投放進一步擠壓項目價值的全面釋放，結合線下行銷組合拳，有效拓客、獲客。

得益於明確清晰的行銷策略及佈局，年內，增城景業壹方天地、英德景業雍景園、騰沖景業高黎貢小鎮、南京玖雲府等項目延續區域板塊網路紅盤的熱銷態勢，創造營收貢獻。

2023年，集團旗下卓都物業實現營收人民幣33.7百萬元，同比增長17.0%。卓都物業以客戶需求為導向，全面聚焦現場服務及現場管理，以線上對客應用服務平台互動功能的搭建開設、線下定期組織舉辦業主懇談會、經理接待日等為途徑，精準梳理捕捉客戶服務需求，針對性細化業務服務的規範制度及標準作業顆粒度，進一步完善服務體系、優化對客服務回應效率。

年內，本集團精準捕捉疫情過峰後被長期積壓的服務型消費需求的釋放，力促旗下酒店、民宿、綜合商業體等搶佔消費復蘇回暖視窗期。隨著社媒平台日趨成為大眾消費群體獲取消費資訊、選擇消費品牌的重要管道，因此在酒店及民宿運營、綜合商業體經營業務上，本集團積極探索新媒體行銷推廣及投放，通過靈活的團購及套餐組合，努力在新的消費行為模式及趨勢中搶佔先位，通過獲取流量拉升業務增量、強化盈利變現能力。

本集團秉持長期主義，致力於促進文旅度假酒店、民宿業態、綜合商業體與物業銷售的協同聯動，以「租售並舉」盤活存量資源及存量資產。在文旅度假酒店及民宿業態方面，發力落實試住體驗帶動項目租售的經營模式。

2023年是行業異常艱辛的一年，在行業波動下，我們主動積極做好債務管理。為有效應對2023年經濟下行壓力焦灼、行業底部復蘇需時、房企整體面臨流動性風險及資金壓力等挑戰，本集團採用穩健積極的財務策略，通過拓寬融資管道、管控融資成本、優化債務結構、加強資金盤活力度、處置非核心優質資產等方式持續保障並有效增強集團現金流。於2024年1月，成功發行於2025年1月9日到期的本金總額為159,284,612美元票面利率為9.5厘的優先票據，發行新優先票據包括交換要約金額為152,100,000美元的於2024年1月到期的票據。

為進一步壓降流動性風險，本集團適時出售自持成熟地段帶租物業、盤活閒置資產對外租賃、轉讓廣州市珠江村的舊改項目股權，通過對非核心優質資產的精細化管理及有效處置，避免資金持續投入損耗的同時，創收變現、加速資金回籠。

年內，本集團緊跟市場趨勢與行業變化，通過積極推動組織變革調整，提升人均效能；調整管理層級，以更扁平化的管理機制及體系，保障管理資源更科學合理配置、更高效落實到位；盤活內部人力資源池，精簡配置，精確管控人力成本、減少成本空耗，降本提效初見成效。

本集團堅定踐行企業公民的社會責任，在10年的成長發展中始終致力於推動綠色可持續發展進程：積極宣傳反腐倡廉，高度重視員工職業安全健康；在業務經營上，高度重視國家「雙碳」戰略，通過大力發展綠色建築，積極貫徹國家節能減排要求；同時，在社會公益方面，積極為城市發展、鄉村振興、綠色環保、扶貧救災等公益慈善事業的建設與發展投身貢獻。

展望及預期

預計2024年，中央政府對房地產行業的施政將繼續寬鬆，房地產企業逐步實現企暖回穩。房地產轉型發展新模式的「三大工程」加快建設，金融政策上「三個不低於」接續「三支箭」為房企融資持續供氧，市場預期持續修復。但短期內，居民對購買力與收入預期恢復的信心尚不堅定，金融機構對於信貸投放依然保持謹慎態度。政策效果顯現和信心修復仍需時間，行業當前依舊面臨著很大壓力。

景業名邦將繼續堅守「生態人文綜合運營商」發展定位，堅持多元一體化的發展戰略及運營模式，發揮跨業務協同優勢，大力提升產品力、服務力及綜合運營能力，結合養老、三孩、z世代消費群體崛起等市場需求、消費場景的變化趨勢，更靈活開發改善型、康養型產品，引領人文宜居新模式，為城市精英人群與康養度假人群適配美好生活的多元選擇—探索長期可持續盈利路徑，不斷創新業務增長點，穩中求進、堅韌成長。

我們同樣承諾將繼續承擔企業公民責任，助力公益慈善事業、綠色低碳事業的可持續發展，以行動回饋社會。

致謝

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

陳思銘
董事會主席

中國廣州，2024年3月27日

管理層討論與分析

業務及財務回顧

整體表現

於2023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1,541.5百萬元，較2022年的人民幣2,064.4百萬元減少25.3%。相應合約建築面積約為158,000平方米，較2022年的約198,000平方米減少20.2%。

於2023年，本集團的已確認收益維持相對穩定，為人民幣513.5百萬元(2022年：人民幣513.3百萬元)。經營虧損為人民幣1,977.5百萬元，而2022年的經營虧損為人民幣1,013.7百萬元。年內虧損為人民幣2,142.6百萬元，而2022年的年內虧損為人民幣887.8百萬元。

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2023年，本集團的收益為人民幣513.5百萬元(2022年：人民幣513.3百萬元)。

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2023年，本集團來自物業開發及銷售業務之收益為人民幣402.2百萬元，較2022年的人民幣413.8百萬元減少2.8%，佔本集團收益總額的78.3%。收益減少乃主要由於2023年已交付物業的平均售價下降所致。

下表載列截至2023年及2022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2023年12月31日止年度				截至2022年12月31日止年度			
	佔物業				佔物業			
	自物業	銷售	已交付		自物業	銷售	已交付	
	銷售所	總收益的	總建築	所確認	銷售所	總收益的	總建築	所確認
確認收益	百分比	面積	平均售價	確認收益	百分比	面積	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	8,165	2.0	654	12,485	49,980	12.1	3,992	12,520
肇慶	24,924	6.2	3,471	7,181	91,952	22.2	12,150	7,568
清遠	226,389	56.3	52,207	4,336	84,765	20.5	18,507	4,580
臨高	12,567	3.1	2,016	6,234	43,266	10.5	6,992	6,188
騰衝	81,416	20.3	8,874	9,175	89,602	21.7	10,581	8,468
株州	15,600	3.9	4,498	3,468	32,357	7.8	6,569	4,925
南京	18,271	4.5	921	19,838	-	-	-	-
其他收益(附註)	14,894	3.7	不適用	不適用	21,843	5.2	不適用	不適用
總計／整體	<u>402,226</u>	<u>100.0</u>	<u>72,641</u>	<u>5,332</u>	<u>413,765</u>	<u>100.0</u>	<u>58,791</u>	<u>6,666</u>

附註：其他收益指來自物業開發及管理的服務收入。

酒店營運

除物業開發及銷售外，我們亦在我們的酒店營運業務下經營廣州卓思道酒店、卓思道溫泉度假酒店及卓思道悅舍。於2023年，本集團來自酒店營運之收益為人民幣72.3百萬元，較2022年的人民幣64.5百萬元增加12.1%。銷售業績上升的主要原因是後疫情時代被壓抑的旅遊需求有所恢復，從而帶動了度假酒店需求的復甦。

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2023年，本集團的物業管理服務收益達人民幣33.7百萬元，較2022年的人民幣28.8百萬元增加17.0%，乃主要由於在管物業的總建築面積穩定增長所致。

商業物業投資

於2023年，本集團之商業物業投資收益為人民幣5.2百萬元，較2022年的人民幣6.2百萬元按年減少16.1%，該降幅乃主要由於年內出租物業減少。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指與本集團物業開發活動直接相關的出售物業成本，以及就其他業務產生的成本。於2023年，本集團的銷售成本為人民幣467.4百萬元，較2022年的人民幣439.7百萬元增加6.3%。銷售成本增加與2023年交付物業增加的趨勢相符。

扣除已竣工待售物業及在建物業減值虧損前毛利及毛利率

於2023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46.1百萬元，較2022年同期的人民幣73.6百萬元減少37.4%。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2022年的14.3%下降至9.0%。

於2023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2022年的17.0%下降至10.7%。該下降乃主要由於中國房地產行業銷售趨勢疲軟，為加快銷售步伐，2023年已確認平均售價降低所致。

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清遠、騰衝及肇慶，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16.3%，且該三個城市的收益佔我們於2023年物業開發及銷售收益總額的82.7%。

已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額

於2023年，本集團按照當前售價及其他相關市況對物業項目可變現淨值進行重新計量，並計提已竣工待售物業及在建物業減值虧損淨額撥備人民幣1,666.1百萬元(2022年：人民幣679.6百萬元)。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括佣金費用、廣告成本、僱員福利開支及其他雜項開支。於2023年，本集團的銷售及營銷開支為人民幣56.0百萬元，較2022年的人民幣66.3百萬元減少15.5%，佔合約銷售總額的3.6%（2022年：佔合約銷售總額的3.2%）。該減少乃主要由於期內持續對營銷活動實施成本控制措施所致。

行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷、稅項及其他徵費、業務招待開支、辦公室及差旅開支以及其他雜項開支。於2023年，本集團的行政開支為人民幣86.8百萬元，較2022年的人民幣117.5百萬元減少26.1%，佔合約銷售總額的5.6%（2022年：佔合約銷售總額的5.7%）。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2023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。其他開支主要指罰款及賠償。

其他虧損淨額

於2023年，我們的其他虧損淨額主要包括使用權資產以及物業、廠房及設備的減值虧損淨額、出售附屬公司及聯營公司的損益、出售投資物業以及物業、廠房及設備的損益、投資物業的公允價值虧損及匯兌虧損淨額。本集團的其他虧損淨額由2022年的人民幣200.5百萬元減少至2023年的人民幣163.0百萬元，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，惟部分被使用權資產的減值虧損淨額同比增加人民幣102.1百萬元所抵銷。

融資成本淨額

融資成本淨額主要包括借款及租賃的利息開支（扣除資本化利息開支）、外幣借款的匯兌損益淨額、提早贖回銀行借款之虧損以及銀行存款利息收入。本集團的融資成本淨額由2022年的人民幣22.0百萬元減少至2023年的人民幣9.9百萬元，乃主要由於2022年提早贖回銀行借款錄得非經常性虧損人民幣9.1百萬元所致。

採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/利潤

本集團採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/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2022年的分佔利潤人民幣3.0百萬元轉為至2023年的分佔虧損人民幣9.2百萬元，乃主要由於本集團於2022年12月出售景業東湖洲豪園的股權及於2023年7月出售珠江村項目的股權所致。

所得稅開支

所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅。於2023年，企業所得稅開支為人民幣148.8百萬元(2022年：稅項抵免人民幣160.0百萬元)，主要由於2023年未確認為遞延所得稅資產的減值虧損的影響所致。土地增值稅錄得稅項抵免人民幣2.7百萬元(2022年：稅項開支人民幣15.2百萬元)。

年內虧損

由於上述原因，本集團於2023年錄得虧損淨額人民幣2,142.6百萬元，而2022年則錄得年內虧損人民幣887.8百萬元。本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣1,835.4百萬元，而2022年本公司擁有人應佔虧損金額為人民幣721.9百萬元。

於2023年，每股基本及攤薄虧損為人民幣1.11元，而2022年的每股基本及攤薄虧損為人民幣0.44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2023年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣464.2百萬元(2022年12月31日：人民幣884.7百萬元)，其中人民幣125.0百萬元(2022年12月31日：人民幣187.0百萬元)為現金及現金等價物及人民幣339.2百萬元(2022年12月31日：人民幣697.7百萬元)為受限制現金。

於2023年12月31日，本集團將物業預售所得款項人民幣304.1百萬元(2022年12月31日：人民幣615.1百萬元)存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。本集團亦於指定銀行存入現金存款人民幣5.5百萬元(2022年12月31日：人民幣26.0百萬元)作為銀行借款保證金。

於2023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(2022年12月31日：人民幣255.5百萬元)。

借款

於2023年12月31日，本集團的計息借款及優先票據總額為人民幣3,202.2百萬元(2022年12月31日：人民幣3,628.5百萬元)，其中人民幣29.0百萬元(2022年12月31日：人民幣1,831.4百萬元)及人民幣3,173.2百萬元(2022年12月31日：人民幣1,797.1百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

- (a) 於2023年12月31日，涉及借款本金總額為人民幣795百萬元的若干借款人民幣108百萬元已逾期。由於該違約，本金額為人民幣2,275百萬元的借款(包括優先票據152百萬美元(相當於人民幣1,077百萬元))被視為交叉違約。倘貸款人要求，上述借款及優先票據的本金總額人民幣3,070百萬元將即時償還。該款項包括原合約償還日期為2024年12月31日之後的借款人民幣758百萬元，且已於2023年12月31日重新分類為流動負債。

於2023年12月31日後，本集團未能清償本金總額為人民幣78百萬元的若干借款。該等逾期款項亦構成上述違約及交叉違約借款的一部分。

- (b) 於2023年1月12日，本公司於香港發行本金總額為152,100,000美元票面利率為9.5厘於2024年1月11日到期的優先票據(「**2023年票據**」)，相當於2023年1月26日到期的現有優先票據悉數交換要約。2023年票據已於2023年1月13日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

上述優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。

- (c) 於2023年12月31日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣	1,600,310	2,043,737
港元	491,024	500,109
美元	1,110,902	1,084,647
	<u>3,202,236</u>	<u>3,628,493</u>

- (d) 於2023年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣1,955.0百萬元(2022年12月31日：人民幣2,429.0百萬元)乃以下列資產連同本集團若干附屬公司的股份質押作為抵押品而作抵押：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
土地	11,634	12,177
物業、廠房及設備	224,886	236,865
投資物業	101,605	173,124
在建物業	1,124,706	1,763,960
已竣工待售物業	632,575	871,823
應收貿易款項	1,097	1,600
受限制現金	5,500	26,000
	2,102,003	3,085,549

- (e) 借款的還款期如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年以內或按要求(附註(a))	3,173,236	1,797,073
一至兩年內	29,000	894,916
二至五年內	–	689,378
五年以上	–	247,126
	3,202,236	3,628,493

借款成本

於2023年，本集團借款成本總額為人民幣282.8百萬元，較2022年的人民幣323.7百萬元減少12.6%。年度加權平均實際利率為8.00% (2022年：6.79%)。

淨負債比率

於2023年12月31日，淨負債比率*為175.9% (2022年12月31日：73.8%)。

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

或然負債

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於擔保登記完成後平均兩至三年內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時終止，以較早者為準。

於2023年12月31日，未償還擔保為人民幣2,070.9百萬元(2022年12月31日：人民幣2,084.5百萬元)。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。

本集團認為，倘買方付款違約，相關物業的可變現淨值可彌補結欠的按揭本金連同應計利息及罰款的還款，因此並無就擔保在財務報表中計提撥備。

- (b) 於2023年12月31日，本集團為其一家合營企業的借款提供擔保，金額為人民幣355.4百萬元(2022年12月31日：人民幣361.9百萬元)，並就該擔保於財務報表中計提撥備人民幣22.0百萬元。
- (c) 於2023年12月31日，本集團並無為其聯營公司的其他應付款項提供任何擔保(2022年12月31日：人民幣310.7百萬元)。

承擔

於2023年12月31日，本集團物業開發支出承擔為人民幣1,123.1百萬元(2022年12月31日：人民幣1,319.3百萬元)。

貨幣風險

本集團主要以人民幣(「人民幣」)開展業務。本集團於中國的附屬公司的貨幣資產及負債主要以人民幣計值，外匯風險不重大。非中國附屬公司的功能貨幣為港元(「港元」)。於2023年及2022年12月31日，非中國附屬公司的主要非港元資產及負債為以人民幣或美元(「美元」)計值的現金及現金等價物、受限制現金、其他應收款項、借款及其他應付款項。港元兌人民幣或美元的匯率波動可影響本集團的經營業績。

本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其外匯風險。然而，本集團管理層會監察外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

未來作重大投資及購入資本資產的計劃

於2023年12月31日，本集團並無重大投資及購入資本資產的計劃。

重大投資、重大收購及出售

於2023年6月21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)與廣州天瀚投資有限公司(「廣州天瀚」)、深圳市中洲置地有限公司(「深圳中洲」，連同廣州意濃及廣州天瀚，統稱為「轉讓人」)及廣州科峻企業管理合夥企業(有限合夥)(「受讓人」)訂立轉讓合約，據此(其中包括)，根據轉讓合約的條款並待其條件獲達成後，轉讓人有條件同意向受讓人轉讓廣州珠景房地產有限公司(「目標公司」)49%股權，總代價約人民幣166.01百萬元，而目標公司欠轉讓人的股東貸款總額約人民幣274.25百萬元(須根據實際還款日期的未償還金額調整)將予以償還。

交易於2023年7月26日完成後，本公司不再持有目標公司的任何權益。進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年6月21日的公告。

除上文所披露者外，截至2023年12月31日止年度，本集團並無於附屬公司、聯營公司或合營企業持有重大投資，亦無進行附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售。

僱員及薪酬

於2023年12月31日，本集團擁有合共743名僱員(2022年：873名僱員)。截至2023年12月31日止年度，本集團確認員工成本為人民幣102.1百萬元(2022年：人民幣124.5百萬元)。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C1第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。就董事所深知，本公司於截至2023年12月31日止年度一直遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其有關董事進行證券交易的行為準則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認於截至2023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2023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。根據本公司可公開獲得的資料及就董事所知，截至本公告日期，本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名成員組成，分別為胡偉亮先生、馬清楠先生及梁翔先生(均為獨立非執行董事)。審核委員會主席為胡偉亮先生，其具備合適的會計及相關的財務管理專業知識。審核委員會已省覽及審閱本集團截至2023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2023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2023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2023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。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師截至2023年12月31日止年度的核數師報告摘要：

不發表意見

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

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定性

我們謹請關注合併財務報表附註2.1(c)，該附註顯示，截至2023年12月31日止年度，貴集團錄得淨虧損人民幣2,143百萬元，且錄得現金流出淨額人民幣66百萬元。於2023年12月31日，貴集團的借款總額為人民幣3,202百萬元，其中貴集團的即期借款為人民幣3,173百萬元，而其現金及現金等價物以及受限制現金僅分別為人民幣125百萬元及人民幣339百萬元。於2023年12月31日，若干借款人民幣108百萬元(涉及本金總額為人民幣795百萬元的借款)逾期(「違約借款」)。由於該違約，本金額為人民幣2,275百萬元的借款(包括優先票據152百萬美元(相當於人民幣1,077百萬元))被視為交叉違約。倘貸款人要求，上述借款及優先票據的本金總額人民幣3,070百萬元將即時償還。該款項包括原合約償還日期為2024年12月31日之後的借款人民幣758百萬元，且已於2023年12月31日重新分類為流動負債。

自2021年起，中國房地產市場持續下滑，且並無復甦跡象。因此，貴集團於年內及年後的預售業績持續下降，對貴集團的現金流量產生不利影響，並對貴集團的流動資金造成若干壓力。此外，貴集團就通過預售安排銷售的物業項目需承擔應付的建築成本，該等物業計劃於未來十二個月內交付予客戶。

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

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

- (i) 與貴集團現有貸款人就違約或交叉違約的借款成功協商，以使相關貸款人不會行使其合約權利要求即時償還相關違約借款或交叉違約借款並向貴集團授出相關豁免；
- (ii) 於必要時成功於其銀行及其他借款到期時及時進行延期及續新以及自金融機構取得新融資授信。貴集團取得該等融資的能力取決於(1)當前及日後監管環境以及有關政策及措施可能對貴集團及／或相關金融機構產生的影響；(2)現有借款的貸款人是否同意有關延期或續新的條款及條件；及(3)貴集團持續遵守其銀行及其他借款相關條款及條件的能力；
- (iii) 成功與優先票據的貸款人磋商，以尋求彼等同意，不行使其合約權利要求即時償還並向貴集團授出相關豁免。進一步取得彼等同意，將貴集團於2025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；
- (iv) 成功實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售其在建物業及已竣工待售物業，並及時收回相關銷售所得款項；

- (v) 成功按計劃建成物業並將其交付予客戶，從而使得指定銀行賬戶內的受限制預售所得款項得以解付予貴集團以按計劃履行其他融資義務；及
- (vi) 於必要時成功取得其他額外融資資源。

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

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

於2023年12月31日後的重大事項

發行於2025年到期的159,284,612美元9.5厘優先票據

於2024年1月11日，本公司發行於2025年1月9日到期本金總額為159,284,612美元票面利率為9.5厘的新優先票據。新優先票據的發行包括於2024年1月到期金額為152,100,000美元的2023年票據的交換要約。新優先票據於2024年1月12日在聯交所上市。

除上文所述以外，於2024年1月1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2024年6月6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2024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2024年6月3日(星期一)至2024年6月6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2024年5月31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2023年12月31日止年度之年報將於2024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，2024年3月27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。