

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HUIJING HOLDINGS COMPANY LIMITED

滙景控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9968)

截至2020年12月31日止年度的年度業績公告

2020年業績摘要

- 截至2020年12月31日止年度的合約銷售(包括合資企業的合約銷售)增加75.5%至約人民幣7,705.9百萬元。
- 截至2020年12月31日止年度的收益增加42.9%至約人民幣5,153.2百萬元。
- 截至2020年12月31日止年度的毛利額約為人民幣1,784.3百萬元，物業開發毛利額約為人民幣1,786.6百萬元。物業開發毛利率約為34.7%。
- 截至2020年12月31日止年度的純利約為人民幣740.5百萬元，同比增長19.4%，其中歸屬於母公司擁有人的純利約為人民幣516.4百萬元。
- 於2020年12月31日，現金及銀行結餘(包括受限制及已抵押存款)為人民幣2,083.7百萬元。淨資本負債比率為18.0%，按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額包括計息銀行及其他借款、優先票據以及租賃負債減現金及現金等價物及受限制現金。
- 截至2020年12月31日止年度，董事會建議派發建議末期股息每股4.95港仙(2019年：特別股息每股4.5港仙)。

年度業績

滙景控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020年12月31日止年度之綜合業績連同截至2019年12月31日止年度比較數據如下：

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	4	5,153,233	3,605,606
銷售成本		<u>(3,368,907)</u>	<u>(1,960,659)</u>
毛利		1,784,326	1,644,947
其他收入及收益	4	142,329	27,403
銷售及分銷開支		(157,595)	(83,818)
行政開支		(510,150)	(263,395)
投資物業公平值收益淨額		41,559	11,027
其他開支		(31,889)	(12,466)
財務成本	5	(135,554)	(82,421)
分佔一家合資企業溢利／(虧損)		<u>196,103</u>	<u>(14,468)</u>
除稅前溢利	6	1,329,129	1,226,809
所得稅開支	7	<u>(588,655)</u>	<u>(606,798)</u>
年內溢利		<u>740,474</u>	<u>620,011</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		516,356	615,390
非控股權益		<u>224,118</u>	<u>4,621</u>
		<u>740,474</u>	<u>620,011</u>
母公司擁有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄(每股人民幣元)		<u>0.10</u>	<u>0.14</u>

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本年度溢利	<u>740,474</u>	<u>620,011</u>
期後可能重新分類至損益賬之 其他全面虧損項目：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(30,551)</u>	<u>(1,595)</u>
年內其他全面虧損	<u>(30,551)</u>	<u>(1,595)</u>
年內全面收入總額	<u><u>709,923</u></u>	<u><u>618,416</u></u>
以下應佔：		
母公司擁有人	485,805	613,795
非控股權益	<u>224,118</u>	<u>4,621</u>
	<u><u>709,923</u></u>	<u><u>618,416</u></u>

綜合財務狀況表
於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		65,330	17,607
使用權資產		6,684	10,134
投資物業		1,433,900	1,002,900
無形資產		7,618	5,460
於一家合資企業的投資		225,061	28,958
持作開發以供出售的土地		496,728	286,975
應收一家合資企業款項		-	492,149
遞延稅項資產		165,802	154,076
非流動資產總值		<u>2,401,123</u>	<u>1,998,259</u>
流動資產			
持作開發以供出售的土地		1,161,151	757,842
在建物業		2,944,941	2,875,681
持作出售的已竣工物業		1,153,279	1,075,239
貿易應收賬款	10	56,760	112,806
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,181,815	1,046,327
應收一家合資企業的款項		258,121	-
按公平值計入損益之金融資產		494,838	-
預付土地增值稅		3,241	22,336
受限制現金		386,855	276,304
現金及現金等價物		1,696,868	452,464
流動資產總值		<u>10,337,869</u>	<u>6,618,999</u>
流動負債			
貿易應付賬款	11	1,738,948	1,582,636
其他應付款項、已收按金及應計費用		719,989	313,602
租賃負債		5,163	5,709
合約負債		2,223,304	1,724,907
應付董事款項		-	62,442
計息銀行及其他借款		823,100	1,277,150
優先票據		871,332	-
企業所得稅撥備		644,145	564,036
土地增值稅撥備		697,045	595,145
流動負債總值		<u>7,723,026</u>	<u>6,125,627</u>
流動資產淨值		<u>2,614,843</u>	<u>493,372</u>
資產總值減流動負債		<u>5,015,966</u>	<u>2,491,631</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款		1,073,040	781,860
租賃負債		2,134	4,663
遞延稅項負債		111,156	82,484
		<u>1,186,330</u>	<u>869,007</u>
非流動負債總額		1,186,330	869,007
資產淨值		3,829,636	1,622,624
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	47,972	—*
儲備		3,196,838	1,585,879
		<u>3,244,810</u>	<u>1,585,879</u>
非控股權益		584,826	36,745
總權益		3,829,636	1,622,624

* 金額少於人民幣500元。

附註

1. 公司資料

本公司為一間於2019年1月9日根據開曼群島公司法(第22章)在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心24樓2403-2408室。

本公司為投資控股公司。年內，本公司的附屬公司於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及投資。本公司董事(「董事」)認為，本公司的最終及直接控股公司為匯盈控股有限公司，而本公司控股股東(「控股股東」)為倫瑞祥先生(「倫瑞祥先生」)及陳巧雲女士(「陳女士」，倫瑞祥先生的配偶)。

根據本公司有關本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的重組(「重組」)，本公司於2019年3月25日成為現時組成本集團各公司的控股公司。重組詳情載於本公司日期為2019年12月31日的招股章程(「招股章程」)「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段。

2. 編製基準及重大會計政策

根據重組，本公司於2019年3月25日成為現時組成本集團各公司的控股公司。現時本集團旗下公司在重組前後由控股股東共同控制。因此，該等財務報表已通過應用合併會計原則呈列。

本集團截至2019年12月31日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括所有現時組成本集團各公司由所呈報的最早日期起或自附屬公司首次受控股股東共同控制當日以來(以較短期間者為準)的業績及現金流量。本集團於2019年12月31日的綜合財務狀況表，乃從控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債而編製。概無因重組而作出任何調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前控股股東以外各方所持有的附屬公司的股本權益及有關權益的變動於應用合併會計原則時於權益中呈列為非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併入賬時對銷。

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本法編製,惟按公平值計量之投資物業及按公平值計入損益之金融資產除外。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示,且除另有指明外所有數值均約整至最接近之千位數(人民幣千元)。

本集團已於本年度財務報表首次採納2018年財務報告概念框架及下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

2018年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下:

- (a) 2018年財務報告概念框架(「概念框架」)載列一套全面的財務報告概念及準則制定,並為財務報表編製人制定一致的會計政策提供指引,協助各方了解及詮釋標準。該概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、有關終止確認資產及負債的新指引,以及資產及負債的更新定義及確認標準。其亦釐清財務報告中管理、審慎及計量不確定因素的角色。該概念框架並非標準,其中所載概念概無凌駕於任何標準的概念或規定之上。概念框架並無對本集團之財務狀況及表現產生任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號(修訂本)對業務的定義進行澄清並提供額外指引。該等修訂本澄清,倘構成一項業務,一組不可分割的活動及資產須至少包括一項投入及一項實質性過程,可共同顯著促進創造產出的能力。一項業務可毋須具備所有創造產出所需的投入及過程。該等修訂本剔除對市場參與者是否有能力購買業務並能持續生產出的評估,轉而重點關注所取得的投入及所取得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該等修訂本亦已縮小產出的定義範圍,重點關注向客戶提供的貨品或服務、投資收益或其他日常活動的收入。此外,該等修訂本為評估所取得的過程是否為實質性過程提供指引,並引入可選的公平值集中度測試,以對所取得的一組活動及資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團已就於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件追溯應用該等修訂本。該等修訂本並無對本集團之財務狀況及表現產生任何影響。

- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)處理對替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準前一段期間的財務報告造成影響的事宜。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率前於不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂本要求公司須向投資者提供彼等與直接受該等不確定因素影響的對沖關係有關的額外資料。該等修訂本並無對本集團之財務狀況及表現產生任何影響，原因為本集團並無任何利率對沖關係。
- (d) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)提供對重大的新定義。新定義指出，倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋有關資料可能被合理預期會影響一般目的財務報表的主要用戶基於該等財務報表所作出的決定，則有關資料即屬重大。該等修訂本澄清，重要性將取決於資料的性質或程度，或兩者兼備。該等修訂本並無對本集團之財務狀況及表現產生任何重大影響。

3. 經營分部資料

本集團主要從事單一經營分部，即物業開發及投資業務，故並無呈列經營分部資料。

地區資料

由於本集團自外部客戶所得收益完全來自其中國的業務，及本集團逾90%的非流動資產位於中國，因此並無呈列關於本集團經營分部的地區資料。因此，董事認為呈列地區資料並不會為該等財務報表的使用者提供額外有用資料。

有關主要客戶的資料

於本年度及過往年度，概無與單一外部客戶進行的交易的收益貢獻佔本集團總收益10%以上。

4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益分析載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益		
來自客戶合約的收益		
中國物業銷售	5,149,966	3,601,049
來自其他來源的收益		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額	<u>3,267</u>	<u>4,557</u>
	<u><u>5,153,233</u></u>	<u><u>3,605,606</u></u>

來自客戶合約的收益

(i) 收益資料明細

所有來自客戶合約的收益在某一時間點確認。

下表顯示於本年度所確認計入年初合約負債的收益金額：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售	<u>1,692,986</u>	<u>1,570,921</u>

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

客戶獲得已竣工物業的實物或合法業權時履行履約責任。

於年末分配至餘下履約責任的合約銷售金額：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
1年內	3,795,407	1,735,375
超過1年	<u>84,371</u>	<u>52,396</u>
	<u>3,879,778</u>	<u>1,787,771</u>

分配至餘下履約責任的合約銷售金額預期於銷售物業一年後確認為收益，其中履約責任將於兩年內履行。所有其他分配至餘下履約責任的合約銷售金額預期於一年內確認為收益。上表披露的金額並不包括受限的可變代價。

本集團其他收入及收益的分析載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產的公平值收益	71,086	—
按公平值計入損益之金融資產的股息收入	18,412	—
向一家合資企業貸款的利息收入	16,653	13,587
淨匯兌差額	9,490	—
銀行利息收入	5,208	7,883
沒收按金	1,605	2,997
出售物業、廠房及設備項目的收益	91	—
其他	19,784	2,936
	<u>142,329</u>	<u>27,403</u>

5. 財務成本

財務成本分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	331	463
銀行及其他借款利息	167,581	277,982
優先票據利息	56,488	—
收益合約產生的利息開支	10,592	30,879
減：資本化利息	(99,438)	(226,903)
	<u>135,554</u>	<u>82,421</u>

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(抵免)以下各項後達致：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售物業成本	3,363,348	1,958,259
因賺取租金投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養費)	5,559	2,400
物業、廠房及設備折舊	8,307	4,848
使用權資產折舊	5,913	7,073
無形資產攤銷 [#]	2,930	1,390
出售物業、廠房及設備項目之收益*	(91)	–
其他應收款項減值	13,309	–
按公平值計入損益之金融資產公平值變動*	(71,086)	–
按公平值計入損益之金融資產的股息收入	(18,412)	–
並無計入計量租賃負債的租賃付款	642	1,262
核數師酬金	4,600	4,752
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金、花紅及實物福利	202,034	97,125
以股權結算的購股權開支	33,774	46,519
退休金計劃供款	6,588	6,252
	<u>242,396</u>	<u>149,896</u>
淨匯兌差額* [#]	<u>(9,490)</u>	<u>1,183</u>

* 計入綜合損益表的「其他收入及收益」。

[#] 計入綜合損益表的「行政開支」。

7. 所得稅開支

本集團須就本集團成員公司居籍及營運所在稅務司法權區產生或所得的溢利按實體基準繳付所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體無須繳納任何所得稅。由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故本集團年內並無作出香港利得稅撥備(2019年：無)。本集團於中國營運的附屬公司須按25%稅率(2019年：25%)繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地價值的增值以累進稅率30%至60%徵收，土地價值的增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支。本集團已根據中國有關稅務法律法規，估計及於稅項內計入土地增值稅撥備。土地增值稅撥備須由地方稅務當局最終審議及批准。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	230,655	303,842
中國土地增值稅	366,283	339,929
	<u>596,938</u>	<u>643,771</u>
遞延	(8,283)	(36,973)
	<u>(8,283)</u>	<u>(36,973)</u>
年內稅項支出總額	<u>588,655</u>	<u>606,798</u>

8. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
擬派發之末期股息－每股普通股4.95港仙(2019年：無)	218,643	—
2019年特別股息－每股普通股4.5港仙	—	212,159
	<u>218,643</u>	<u>212,159</u>

擬派發之末期股息有待本公司於應屆股東週年大會上提呈予股東批准。

9. 母公司擁有人應佔每股盈利

截至2020年12月31日止年度之每股基本盈利乃基於母公司擁有人應佔年內溢利人民幣516,356,000元(2019年：人民幣615,390,000元)及年內已發行普通股之加權平均數5,221,700,820股(2019年：4,465,899,977股)計算。

用於計算截至2020年12月31日止年度每股基本盈利之普通股加權平均數指本公司已發行的100股普通股，根據資本化發行(定義見附註12(d))發行的4,465,899,900股普通股，猶如該等股份已於年內發行，以及本公司完成上市後已發行的788,100,000股普通股。

用於計算截至2019年12月31日止年度每股基本盈利之普通股加權平均數指本公司於註冊成立日期發行的1股普通股、本公司於2019年3月27日以配發方式發行的99股普通股以及根據資本化發行發行的4,465,899,900股普通股，猶如該等股份已於截至2019年12月31日止年度內發行。

每股基本及攤薄盈利計算如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司擁有人應佔溢利	<u>516,356</u>	<u>615,390</u>
股份		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股的加權平均數	5,221,700,820	4,465,899,977
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>1,348,261</u>	<u>38,946</u>
用於計算每股攤薄盈利之年內已發行普通股的加權平均數	<u>5,223,049,081</u>	<u>4,465,938,923</u>

10. 貿易應收賬款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收賬款	<u>56,760</u>	<u>112,806</u>

貿易應收賬款指物業銷售產生的應收賬款。物業相關代價由客戶按照相關買賣協議的條款支付。本集團力求對其未收應收賬款保持嚴格控制，而逾期結餘由管理層定期審核。

鑒於本集團的貿易應收賬款與多個多元化客戶有關，故並無重大信貸風險集中。本集團並無就其貿易應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信用增級。貿易應收賬款為不計息。

於年末貿易應收賬款按收益確認日期或發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	<u>56,760</u>	<u>112,806</u>

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有貿易應收賬款採用全期的預期虧損撥備。基於對預期信貸虧損率及賬面總值的評估，本公司董事認為有關該等結餘預期信貸虧損的財務影響並不重大。於2020年及2019年12月31日，貿易應收賬款的虧損撥備評估為甚微。

11. 貿易應付賬款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付第三方的貿易賬款	1,708,751	1,556,470
應付倫瑞祥先生所控制關聯公司的貿易賬款	<u>30,197</u>	<u>26,166</u>
	<u>1,738,948</u>	<u>1,582,636</u>

於年末貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	1,389,669	1,433,818
一至兩年	277,233	128,009
三至五年	72,046	20,809
	<u>1,738,948</u>	<u>1,582,636</u>

貿易應付賬款為無抵押、不計息，且一般根據本集團在建物業的建設進度結算。

12. 股本

股份

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
法定：		
10,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	<u>90,141</u>	<u>90,141</u>
已發行及繳足：		
5,254,000,000 (二零一九年：100)股每股面值0.01港元之普通股	<u>47,972</u>	<u>—*</u>

本公司股本變動概述如下：

	附註	普通股數目	普通股面值 人民幣千元
法定：			
於2019年1月9日(註冊成立日期)	(a)	38,000,000	331
於2019年12月11日法定股本增加	(b)	<u>9,962,000,000</u>	<u>89,810</u>
於2019年12月31日、2020年1月1日及2020年12月31日		<u>10,000,000,000</u>	<u>90,141</u>

	附註	已發行 普通股數目	已發行股本 人民幣千元
已發行及繳足：			
於2019年1月9日(註冊成立日期)	(a)	1	—*
於2019年3月27日發行股份	(c)	99	—*
		<hr/>	<hr/>
於2019年12月31日及2020年1月1日		100	—*
		<hr/>	<hr/>
資本化發行	(d)	4,465,899,900	40,776
發行與本公司上市有關的新股份	(e)	788,100,000	7,196
		<hr/>	<hr/>
於2020年12月31日		<u>5,254,000,000</u>	<u>47,972</u>

* 金額少於人民幣500元。

附註：

- (a) 本公司於2019年1月9日於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，每股面值為0.01港元。於其註冊成立日期，本公司配發及發行一股普通股。
- (b) 根據於2019年12月11日通過的股東決議案，本公司透過增設額外9,962,000,000股每股面值0.01港元的普通股，將法定股本由380,000港元增加至100,000,000港元。
- (c) 於2019年3月27日，根據重組，98股及1股每股0.01港元的普通股分別配發及發行予滙盈控股有限公司(「滙盈」，一間由倫瑞祥先生全資擁有的公司)及滙盛控股有限公司(「滙盛」，一間由陳女士全資擁有的公司)。
- (d) 根據於2019年12月11日通過的股東決議案，本公司應透過資本化本公司股份溢價賬44,658,999港元向滙盈及滙盛配發及發行合共4,465,899,900股按面值入賬列為繳足的普通股(「資本化發行」)。資本化發行已於2020年1月16日成為無條件。
- (e) 就有關本公司股份於聯交所上市而言，已發行每股面值0.01港元的788,100,000股新股份，按每股1.93港元的現金代價總額為(不計開支)1,521,033,000港元(相當於人民幣1,388,780,000元)。本公司於聯交所的股份自2020年1月16日開始可進行買賣。

末期股息

董事會建議派付本公司截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股4.95港仙(2019年：特別股息4.5港仙)，即末期股息總額約人民幣218.6百萬元(2019年：人民幣212.2百萬元)。

建議之末期股息，待於2021年6月23日(星期三)本公司召開之應屆股東週年大會(「**2021年股東週年大會**」)獲通過後，預期於2021年9月20日(星期一)派付予在2021年7月2日(星期五)名列本公司股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 為確定有權出席2021年股東週年大會及於會上投票的股東，將於2021年6月18日(星期五)至2021年6月23日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席2021年股東週年大會並於會上表決之資格，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，須於2021年6月17日(星期四)下午四時三十分(香港時間)之前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；及
- (b) 為確定有權獲派發建議末期股息的股東，將於2021年6月30日(星期三)至2021年7月2日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合享有建議末期股息之資格，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於2021年6月29日(星期二)下午四時三十分(香港時間)之前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為上述分段(a)所載列。

在上述分段(a)及(b)所述期間內將不會登記任何股份轉讓。

管理層之討論及分析

整體概覽

2020年，冠狀病毒（「COVID-19」）的爆發對全球經濟造成前所未有的影響，全球主要經濟區的經濟增長正在放緩，而中國是唯一於2020年保持正增長的經濟區。由於房地產為中國宏觀經濟的重要組成部分，中國政府更側重於針對城市的市場監管措施以確保行業的穩定發展。中國政府亦承諾堅持「房住不炒」的原則，防範及化解房地產行業的主要風險及推動房地產市場長期健康發展。

面對不斷變化的行業政策調控及日趨激烈的行業競爭，本集團利用其在大灣區的競爭優勢，尤其是東莞的城市更新及產業整合物業項目機遇，並繼續拓展本集團於中東部地區的市場份額，尤其是文旅康養物業項目並擴展至中國西部及北部，進而不斷增加土地儲備及迎合市場變化的發展機遇。

業務回顧

本集團的收入主要來自物業銷售，其次來自投資物業租賃。截至2020年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣5,153.2百萬元，同比增長約42.9%。

合約銷售

截至2020年12月31日止年度，本集團連同合資企業的合約銷售額約為人民幣7,705.9百萬元，較截至2019年12月31日止年度增長約75.5%，合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約757,828平方米，較截至2019年12月31日止年度增長約124.0%。

物業銷售

截至2020年12月31日止年度，物業銷售收入錄得同比增長約43.0%至約人民幣5,150.0百萬元，佔本集團總收入的約99.9%。截至2020年12月31日止年度，本集團已確認總建築面積約578,747平方米，較過往年度增長約78.7%。確認為物業銷售的物業平均售價(「平均售價」)約為每平方米人民幣8,898元，同比減少約20.0%。

年內，本集團以廣東省為立足點，繼續進軍中國西部及北部地區。

下表列示2020年各城市已確認銷售額及已售建築面積：

城市	已確認	佔已確認總	已確認	已確認	佔已確認
	建築面積	建築面積	平均售價	收入	收入總額
	平方米	百分比	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	百分比
		(%)			(%)
東莞	118,008	20.4%	14,589	1,721,575	33.4%
河源	250,291	43.2%	5,811	1,454,340	28.2%
合肥	4,636	0.8%	6,633	30,751	0.6%
衡陽	12,592	2.2%	9,348	117,710	2.3%
西昌	145,873	25.2%	10,374	1,513,350	29.4%
霸州	47,347	8.2%	6,595	312,240	6.1%
合計	<u>578,747</u>	<u>100.0%</u>	8,898	<u>5,149,966</u>	<u>100.0%</u>

項目及地塊的有關詳情列示於下表：

項目名稱	城市	本集團 的權益	已售 建築面積 (平方米)	待售 建築面積 (附註1) (平方米)	投資物業 (平方米)	不可銷售 建築面積 (平方米)	未來開發 估計總建築 面積 (平方米)	總代價*	應佔代價	土地成本 (人民幣元/ 平方米)
御海藍岸	東莞	100%	426,051	14,022	-	49,257	-	559,891	559,891	1,144.2
御海藍岸·臻品	東莞	100%	31,961	910	-	5,276	-	80,059	80,059	2,098.7
御泉香山	東莞	100%	217,867	6,526	-	42,024	-	184,600	184,600	692.9
城市山谷	東莞	100%	119,860	4,350	-	24,566	-	91,794	91,794	617.0
滙景城市中心	東莞	100%	120,224	5,776	15,329	28,659	-	231,031	231,031	1,359.1
世紀雙子(附註4)	東莞	100%	49,749	8,759	-	27,168	-	102,639	102,639	920.9
滙景城(附註4)	東莞	100%	-	-	25,780	-	-	-	-	-
中央華府	東莞	100%	62,590	4,770	-	11,670	-	80,097	80,097	1,013.5
滙景華府及滙景銀座	東莞	100%	153,010	118	-	23,619	-	144,598	144,598	818.1
帝景峰	東莞	100%	38,698	-	-	11,661	-	37,023	37,023	735.2
虎門濱海城	東莞	98%	102,026	21	-	19,509	-	377,298	369,752	3,103.9
豐華公館	東莞	100%	12,794	3,356	-	2,745	-	105,260	105,260	5,570.8
厚街鎮寶屯村地塊(附註2)	東莞	100%	-	-	-	-	-	23,701	23,701	-
洪梅洪屋渦(附註3)	東莞	100%	-	-	-	-	-	259,154	259,154	-
清溪三中片區(附註3)	東莞	100%	-	-	-	-	-	186,300	186,300	-
沙田稔洲片區(附註3)	東莞	100%	-	-	-	-	-	115,075	115,075	-
外灘8號	河源	100%	179,797	988	-	35,244	-	186,131	186,131	861.6
九里灣花園	河源	100%	187,189	508,908	-	125,413	-	747,084	747,084	909.4
星河豪庭	河源	40%	61,392	21,020	13,070	19,163	-	59,412	23,765	518.2
東江畫廊(部分)	河源	80%	-	-	-	-	532,707	490,517	392,414	920.8
合肥滙景城市中心	合肥	100%	102,182	105,278	84,121	69,960	-	182,723	182,723	505.4
衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮	衡陽	100%	40,463	134,378	-	27,441	1,105,596	330,283	330,283	252.5
幸福里	平湖	80%	-	61,525	-	22,996	-	268,977	215,182	3,182.4
雍和居	郴州	100%	-	-	-	-	246,835	418,600	418,600	1,695.9
解憂湖	徐州	100%	-	-	-	-	221,715	658,200	658,200	2,968.7
翡麗莊園	西昌	40%	145,873	20,267	-	20,054	-	472,061	188,824	2,535.3
翡麗華府	西昌	40%	-	87,401	-	2,679	-	381,842	152,737	4,238.9
星城項目	霸州	40%	47,347	37,405	-	10,277	-	44,994	17,998	473.5
滙景發展環球中心	長沙	49%	83,012	148,930	-	64,672	-	826,040	404,760	2,784.9
合計			<u>2,182,085</u>	<u>1,174,708</u>	<u>138,300</u>	<u>644,053</u>	<u>2,106,853</u>	<u>7,645,384</u>	<u>6,489,675</u>	<u>1,224.0</u>

* 指已收購項目公司的地塊費用。

附註：

- 待售／可租賃建築面積指物業內部樓面面積，由相關(i)預售許可證；(ii)倘物業的全部或部分未能取得預售許可證，則為房產面積預測報告；及／或(iii)倘全部或部分物業開發既無預售許可證，亦無房產面積預測報告，則為城鄉規劃主管部門批准的相關發展指標或本集團內部記錄得出。
- 厚街鎮寶屯村地塊的預期建築面積不可用，原因為最新土地規劃仍待批准。有關進一步詳情，請參閱招股章程下「遵守法律法規－過往不合規事件－(A)於相關土地出讓合同訂明的指定期限內的建設延遲動工及／或竣工」一節。

3. 於2020年12月31日，清溪三中片區、洪梅洪屋渦及沙田稔洲片區的土地被劃為工業用途，現時資料(包括地積比率)與本集團目的無關。有關進一步詳情，請參閱招股章程「業務－土地儲備」項下分節。
4. 世紀雙子及滙景城位於同一地塊，因此共享相同的佔地面積。

投資物業

於2020年12月31日，本集團擁有總建築面積約138,300平方米(可租賃面積約41,178平方米)，截至2020年12月31日止年度的租賃收入約人民幣3.3百萬元。

土地儲備

憑藉對大灣區、長三角城市群及長江中游城市群物業市場的深刻理解以及對目標城市的深入研究，本集團繼續戰略性地開發及經營該等地區具有戰略性區位優勢的物業項目。於2020年，本集團亦擴展至中國西部及北部地區(例如四川及河北省)，以進一步確立本集團於該等市場的地位。於2020年12月31日，本集團的土地儲備為約3,281,561平方米，擁有遍佈中國10座城市的22個項目及7塊土地。

下表列示於2020年12月31日按本集團土地儲備的地理位置劃分的建築面積：

	土地儲備 總建築面積 (平方米)	佔土地儲備 總量比例 (%)
東莞	48,608	1.5%
河源	1,063,623	32.4%
合肥	105,278	3.2%
衡陽	1,239,974	37.8%
長沙	148,930	4.5%
平湖	61,525	1.9%
郴州	246,835	7.5%
徐州	221,715	6.8%
西昌	107,668	3.3%
霸州	37,405	1.1%
合計	3,281,561	100.0%

於本公告日期，三舊改造項目的進度如下：

1. 樟木頭寶山片區項目：該項目為以「村企合作」形式進行三舊改造。目前，本公司已與當地村委完成談判，並正在取得政府相關部門的最終審批，隨後申請註銷當前土地所有權並獲發放新土地使用權。於居民搬遷並支付土地溢價後，預期本公司將於2021年第三季度前獲得新的土地使用權證。該項目的總佔地面積為171,330平方米，預計計容面積為385,000平方米。
2. 虎門新灣片區：該項目為以「權利人自改」形式進行三舊改造。由於項目所在地虎門處於廣東省國土空間規劃(2020-2035)的範圍內，因此城市更新進程暫停，直至政府相關部門完成規劃為止。本公司預計前述政府工作完成後，虎門新灣片區的城市更新進程將於2021年恢復。該項目的佔地面積為14,910平方米，預計計容面積為44,730平方米。
3. 沙田稔洲片區項目：該項目是以權利人自改方式進行的三舊改造項目。該項目位於沙田鎮，總佔地面積約77,688平方米。三舊改造完成後，項目的土地用途預計將轉變為「新型產業用地」(M0)，預計總建築面積為27.2萬平方米。本公司預計該項目的三舊工程將於2021年內完成，並開始開工建設。

4. 本公司已與相關方簽訂了7項前期服務商協議，相關項目均在東莞市，提供前期服務，總佔地面積為1,557,500平方米。預計相關項目將以「單一主體招標」形式進行三舊改造。該等項目詳情如下：

項目	位置	總佔地面積 (平方米)
謝崗黎村	東莞市謝崗鎮	323,000
AI智能小鎮	東莞市沙田鎮	294,400
企石南鎮	東莞市企石鎮	255,300
茶山上元	東莞市茶山鎮	207,800
清溪清廈	東莞市清溪鎮	161,300
茶山水廠片區	東莞市茶山鎮	105,700
萬江共聯片區	東莞市萬江共聯片區	210,000
合計		<u>1,557,500</u>

5. 集團現正積極推進9個城市更新項目的前期服務商資格獲取工作。相關項目均在東莞，9個項目涉及更新單元用地面積約186萬平方米。

財務回顧

整體表現

本集團截至2020年12月31日止年度的總收入為約人民幣5,153.2百萬元，同比增長約42.9%。毛利為約人民幣1,784.3百萬元，同比增長約8.5%。毛利率為約34.6%，同比下降約11.0個百分點。截至2020年12月31日止年度，年內溢利錄得同比增長約19.4%至約人民幣740.5百萬元，而母公司擁有人應佔利潤同比下降約16.1%至約人民幣516.4百萬元。

收益

收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣3,605.6百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣5,153.2百萬元，同比增長約42.9%。交付的建築面積從截至2019年12月31日止年度的323,795平方米增加至截至2020年12月31日止年度的578,747平方米，同比增長約78.7%。而平均售價由每平方米人民幣11,121元減至每平方米人民幣8,898元，此乃主要因為河源及西昌交付較高建築面積(例如九里灣及翡翠莊園項目)，其平均售價與2019年交付大部分建築面積的東莞較高平均售價相比相對較低所致。

銷售成本

與收益大幅增加相對應，銷售成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,960.7百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣3,368.9百萬元，乃由於與2019年同期相比，於截至2020年12月31日止年度所交付建築面積增加所致。

毛利及毛利率

毛利由截至2019年12月31日止年度約人民幣1,644.9百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,784.3百萬元，而毛利率分別約為45.6%及34.6%。毛利率下降乃主要由於2020年物業交付的地域組合及物業平均銷售價格相對較低所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣27.4百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣142.3百萬元。該增加乃主要由於(i)按公平值計入損益之金融資產的公平值收益約人民幣71.1百萬元；(ii)按公平值計入損益之金融資產的股息收入約人民幣18.4百萬元；(iii)政府補貼約人民幣11.0百萬元；及(iv)匯兌收益約人民幣9.5百萬元。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣11.0百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣41.6百萬元，增加乃由於本集團於合肥酒店及零售的投資物業的公平值增加。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣83.8百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣157.6百萬元。有關增加乃主要由於(i)截至2020年12月31日止年度進行的廣告及營銷推廣活動增加導致截至2020年12月31日止年度的廣告開支較2019年同期增加約人民幣34.0百萬元；(ii)由於合約銷售增加，導致截至2020年12月31日止年度的佣金開支增加約人民幣41.2百萬元。

行政開支

行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣263.4百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣510.2百萬元。相關增加主要是由於(i)截至2020年12月31日止年度的薪金開支較2019年同期增加約人民幣105.6百萬元；(ii)由於各種資本市場服務(如優先票據及其他上市後活動)需求增加，法律及專業費用以及上市後相關活動增加約人民幣71.8百萬元；及(iii)其他相關稅項支出增加約人民幣31.0百萬元。

其他開支

其他開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣12.5百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣31.9百萬元。有關增加乃主要由於賬齡較高的應收款項減值約人民幣13.3百萬元及捐款增加約人民幣4.2百萬元。

分佔一家合資企業的溢利或虧損

應佔合資企業的溢利或虧損由截至2019年12月31日止年度的應佔虧損約人民幣14.5百萬元扭虧為盈，至截至2020年12月31日止年度的應佔溢利約人民幣196.1百萬元，乃主要由於2020年合資企業物業交付產生收入所致。

財務成本

財務成本由截至2019年12月31日止年度約人民幣82.4百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣135.6百萬元，主要由於資本化財務成本的金額減少所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2019年12月31日止年度約人民幣606.8百萬元減少至截至2020年12月31日止年度約人民幣588.7百萬元，各年度的實際所得稅率分別約為49.5%及44.3%。實際所得稅率下降主要是由於毛利率減少，導致增值率減少，因此土地增值稅費率減少。

純利及純利率

純利由截至2019年12月31日止年度約人民幣620.0百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣740.5百萬元，純利率則由截至2019年12月31日止年度的約17.2%下跌至截至2020年12月31日止年度的約14.4%。純利率下跌乃主要由於毛利率下降以及薪金開支、利息開支、營銷及佣金開支增加所致。

截至2020年12月31日止年度(經扣除上市相關開支及以股份為基礎的補償開支約人民幣5.6百萬元及人民幣33.8百萬元後)，我們的經調整純利分別約為人民幣779.9百萬元，純利率約為15.1%。

純利的增加乃主要由於所交付物業增加導致截至2020年12月31日止年度收益增加42.9%，部分被較截至2019年12月31日止年度分別增加88.0%及93.7%的銷售及分銷開支以及行政開支抵銷。

流動資金及資本資源

本集團在資本密集型行業經營，主要通過經營產生的現金為其增長提供資金，包括銷售物業所得款項、債務融資及股東出資。本集團的現金需求主要涉及土地收購、物業開發、債務償還以及所開發項目的所有適用稅項的清算。

展望將來，本集團相信其流動資金需求將通過我們的經營活動所得現金、我們可獲得的銀行融資以及本公司全球首次公開發售(「**全球發售**」)及發行票據所收取的所得款項淨額來滿足。

於2020年12月31日，本集團之現金及銀行結餘總額(包括受限制現金)約為人民幣2,083.7百萬元，而於2019年12月31日則約為人民幣728.8百萬元。該增加主要由於銷售物業所得款項、銀行借款、發行優先票據及全球發售所得款項增加所致。本集團絕大多數現金及銀行結餘均以人民幣計值。

於2019年及2020年12月31日，本集團的流動資產淨值分別約為人民幣493.4百萬元及人民幣2,614.8百萬元。流動資產淨值增加主要由於(i)於2020年12月31日現金及現金等價物以及受限制現金增加約人民幣1,355.0百萬元；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣1,135.5百萬元及(iii)持作開發以供出售的土地增加約人民幣403.3百萬元，部分被以下各項抵銷(i)於2020年12月31日，合約負債增加約人民幣498.4百萬元及(ii)於2020年12月31日，計息銀行及其他借款的即期部分淨值增加約人民幣417.3百萬元。

於2020年12月31日，本集團人民幣931.9百萬元(2019年：人民幣2,059.0百萬元)的借款為浮動利率借款。

於2020年12月31日，本集團銀行融資總額為人民幣2,605.4百萬元，其中已動用約人民幣1,896.1百萬元(相當於72.8%)。

主要財務比率

於2020年12月31日，本集團的淨資本負債比率(按借款及租賃負債總額扣除受限制現金以及現金及現金等價物後除以權益總額計算)約為18.0%，較2019年12月31日的約82.6%減少了64.6個百分點。有關減少主要是由於(i)2020年12月31日的現金及現金等價物結餘增加；及(ii)2020年12月31日的權益總額結餘增加，從而使資本結構得到優化。

於2019年及2020年12月31日，本集團的流動比率乃按截至各日期的總流動資產除以總流動負債計算，且相對穩定在1.1倍及1.3倍。

外匯風險

本集團的絕大部分收入和支出均以人民幣計值。於2020年12月31日，本集團並未達成任何對沖交易。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對沖重大外匯敞口。

利率風險

本集團的利率風險來自於長期借款。由於本集團所有的借款均以人民幣計值，故本集團的借款利率主要受計息銀行及其他借款影響。本集團透過密切監察利率波動趨勢及其對本集團利率風險敞口的影響及調整本集團的債務組合管理利率風險。

資產質押

於2020年12月31日，本集團的銀行及其他借款約人民幣1,896.1百萬元(2019年：約人民幣2,059.0百萬元)乃以本集團總賬面值約人民幣2,602.1百萬元(2019年：約人民幣3,111.2百萬元)的若干持作待售開發物業、於若干附屬公司的股權、在建物業及持作出售的竣工物業為抵押。

資本承擔

於2020年12月31日，本集團已訂約但未撥備的物業開發開支承擔如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
已訂約但未撥備：		
開發中物業	1,339,627	1,371,239
透過收購附屬公司購買土地	491,790	840,108
在建投資物業	<u>122,520</u>	<u>119,832</u>
合計	<u><u>1,953,937</u></u>	<u><u>2,331,179</u></u>

財務擔保及或然負債

於2020年12月31日，本集團的財務擔保總額如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
就向本集團物業之客戶提供的抵押融資		
向銀行擔保(附註a)	4,516,730	5,468,152
就向倫瑞祥先生控制的關聯公司授出的融資		
向銀行擔保(附註b)	—	113,600
合計	4,516,730	5,581,752

附註：

- (a) 本集團就若干銀行向本集團持作出售的已竣工物業之客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排條款，倘客戶拖欠償還按揭，則本集團負責償還違約客戶欠付銀行的未償還按揭本金及任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押品，該等客戶拖欠償還按揭時，銀行即有權接管法定所有權，並將透過公開拍賣變現所質押物業。

本集團的擔保期自授出相關按揭貸款起直至向買方發出及登記物業所有權證止，通常可為客戶擁有相關物業後一至兩年內。

本集團於年內並無因向持作出售的本集團已竣工物業的客戶提供按揭融資擔保而產生任何重大虧損。本公司董事認為倘拖欠還款，有關物業的可變現淨值將足夠償還尚未償還按揭貸款本金連同任何應計利息及罰款，因此，並未就該等擔保作出金融負債。

- (b) 於2019年12月31日，本集團為向倫瑞祥先生控制的若干關聯公司授出的銀行貸款提供擔保。相關銀行貸款亦由倫瑞祥先生或本集團擁有的若干物業抵押及由倫瑞祥先生擔保。

於釐定金融負債是否應就相關財務擔保合約確認時，本公司董事於評估所需資源流出的可能性及評估是否可對債務金額作出可靠估計時，作出判斷。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約的公平值於初始確認時屬不重大及董事認為有關訂約方違約的可能性極低，因此，並無於財務報表內確認金融負債。

附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購及出售

於2020年12月，本集團收購(i)西昌樹信房地產開發有限公司40%股權，該公司持有位於中國四川省西昌市在建的物業開發項目；(ii)西昌樹高房地產開發有限公司40%股權，該公司持有位於中國四川省西昌市在建的物業開發項目；及(iii)霸州市永正房地產開發有限公司40%股權，該公司持有位於中國河北省霸州市在建的物業開發項目。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年12月10日的公告「須予披露交易：透過注資投資目標公司」及日期為2021年2月11日的澄清及補充公告。

除上文所披露者外，本集團於截至2020年12月31日止年度概無有關附屬公司、聯營公司及合資企業之重大收購或出售事項或有關該等事項的更新資料。

持有重大投資

於2020年12月21日，滙景控股有限公司與深圳潤航投資實業合夥企業（「深圳潤航」）訂立協議，據此深圳潤航同意向東莞市滙景東部汽車產業發展有限公司（「東莞滙景東部汽車」）作出金額不超過人民幣1,288,240,000元的投資，而滙景集團有限公司（滙景控股有限公司的全資附屬公司）已同意就進行位於東莞市樟木頭鎮三舊改造項目的東莞滙景東部汽車投資約人民幣575,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年12月21日的公告「須予披露交易合作協議」及日期為2021年3月12日「有關須予披露交易：合作協議的補充公告」。

除上述投資外，截至2020年12月31日止年度，本集團並無持有重大投資。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團共有642名僱員。截至2020年12月31日止年度，本集團的僱員薪金福利開支總額為約人民幣242.4百萬元(2019年：約人民幣149.9百萬元)。本集團採用根據僱員資格、經驗、職位及資歷釐定僱員薪酬的制度。一般而言，本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、津貼、酌情花紅、績效工資及年終分紅。本集團亦為本集團的僱員繳納社會保險，包括社會保險及住房公積金。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及系統的培訓，以提升其對房地產行業及相關領域的專業知識。

未來展望

展望未來，本集團預見中國經濟發展將繼續保持穩增長。房地產業作為宏觀經濟的重要組成部分，中國政府在市場調控層面亦將更注重因城施策，確保行業整體平穩發展，而房地產業的宏觀調控及該行業的流動資金需求將繼續為本集團的營運帶來挑戰。

自2020年初以來爆發COVID-19亦對全球經濟造成前所未有的影響，隨著不明朗因素增多，經濟增長放緩。在中國政府有效的管控措施下，疫情已得到基本控制。由於中國經濟體量和經濟結構的差異，疫情對經濟的影響程度高於2003年非典。餐飲、零售、交通運輸、旅遊等服務業收入明顯下滑。隨著疫情全球蔓延，貿易受到影響，外需將更加疲弱。為了完成2021年經濟目標，中國政府將會採取更加積極的貨幣政策和財政政策，以加大投資，促進消費，穩定外需。

COVID-19亦會對本集團帶來一定的影響，具體影響取決於疫情的延續時間和發展趨勢。憑藉管理層採取適當措施及積極檢討項目執行情況，相信本集團將克服艱難時期及審慎行事。本集團將採取更加積極的銷售策略，及時調整營銷計劃和策略，增加營銷投入。同時，本集團將持續加強現金流管理，加快本集團項目的合約銷售並維持穩健的資本架構。

本集團亦將保持穩健的投資策略，積極參與城市更新改造，確保擁有充足且優質的土地儲備。本集團將繼續深耕粵港澳大灣區，大力提升所在區域市場份額；逐步佈局長三角、成渝、長江中游城市群等高增長潛力區域。

面對新的挑戰，本集團將密切關注市場環境的變化，繼續以客戶需求為導向，以均衡穩健發展為核心。本集團堅持穩健、平衡發展的戰略，圍繞「立足大灣區，深耕東莞，佈局華南，華中及華東地區」的使命，不斷提升運營效率、完善業務結構。本集團將繼續深耕東莞，繼續聚焦於廣東省的發展專案並擴展至華中等地區。

下表載列於2020年12月31日本集團土地儲備按物業項目劃分的建築面積明細：

於2020年12月31日

物業類型	於2020年12月31日已竣工				於2020年12月31日在建			估計	
	不可銷售 建築面積 (平方米)	已售建 築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	投資物業 (平方米)	可出售 建築面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 (平方米)	投資物業 (平方米)	未來開發 總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
住宅物業項目									
東莞	217,495	1,214,606	42,832	-	-	-	-	-	1,474,933
河源	89,769	366,986	37,110	-	472,786	70,888	-	532,707	1,570,246
平湖	-	-	-	-	61,525	22,996	-	-	84,521
西昌	20,054	145,873	20,267	-	87,401	2,679	-	-	276,274
郴州	-	-	-	-	-	-	-	246,835	246,835
徐州	-	-	-	-	-	-	-	221,715	221,715
霸州	4,634	47,347	12,937	-	24,468	5,643	-	-	95,029
小計	331,952	1,774,812	113,146	-	646,180	102,206	-	1,001,257	3,969,553
綜合物業項目									
東莞	28,659	120,224	5,776	-	-	-	-	-	154,659
河源	17,307	61,392	8,459	-	12,561	1,856	-	-	101,575
合肥	7,415	102,182	43,758	-	61,520	62,545	-	-	277,420
長沙	64,672	83,012	148,930	-	-	-	-	-	296,614
小計	118,053	366,810	206,923	-	74,081	64,401	-	-	830,268

物業類型	於2020年12月31日已竣工				於2020年12月31日在建				估計	
	不可銷售 建築面積 (平方米)	已售建 築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	投資物業 (平方米)	可出售 建築面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 (平方米)	投資物業 (平方米)	總建築面積 (平方米)	未來開發 總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
投資物業										
東莞	-	-	-	41,109	-	-	-	-	-	41,109
河源	-	-	-	-	-	-	13,070	-	-	13,070
合肥	-	-	-	-	-	-	84,121	-	-	84,121
小計	-	-	-	41,109	-	-	97,191	-	-	138,300
推動特定行業的 物業項目										
衡陽	12,867	40,463	53,009	-	81,369	14,574	-	1,105,596	1,307,878	
小計	12,867	40,463	53,009	-	81,369	14,574	-	1,105,596	1,307,878	
總計	462,872	2,182,085	373,078	41,109	801,630	181,181	97,191	2,106,853	6,245,999	

下表載列於2020年12月31日本集團物業項目及已開發項目階段的概要，包括持作未來發展的項目及項目階段：

於2020年12月31日

位置	於2020年12月31日已竣工					於2020年12月31日在建					估計		實際/預期			
	總地盤 面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	投資 物業 (平方米)	已竣工 總建築 面積 (平方米)	可出售 建築面積 (平方米)	可預售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 (平方米)	投資物業 (平方米)	在建總 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	實際/估計 開工日期	實際/預期 開始預售 日期	實際/估計 竣工日期
御海藍岸	315,867	49,257	426,051	14,022	-	489,330	-	-	-	-	-	-	489,330	2010.9.30	2011.4.1	2020.6.11
御海藍岸·臻品	10,220	5,276	31,961	910	-	38,147	-	-	-	-	-	-	38,147	2017.9.1	2018.4.28	2019.6.26
御泉香山	119,999	42,024	217,867	6,526	-	266,417	-	-	-	-	-	-	266,417	2010.12.28	2011.5.20	2017.3.9
城市山谷	59,665	24,566	119,860	4,350	-	148,776	-	-	-	-	-	-	148,776	2014.4.15	2014.11.25	2018.7.6
滬景城市中心	37,025	28,659	120,224	5,776	15,329	169,988	-	-	-	-	-	-	169,988	2015.10.16	2016.4.8	2019.7.8
世紀雙子	東莞	27,168	49,749	8,759	-	85,676	-	-	-	-	-	-	85,676	2011.1.21	2012.5.21	2015.1.5
滬景城	東莞	17,314	-	-	-	25,780	-	-	-	-	-	-	25,780	2011.1.21	不適用	2015.4.30
中央華府	東莞	18,914	11,670	62,590	4,770	-	79,030	-	-	-	-	-	79,030	2010.4.14	2010.4.28	2011.11.21
滬景華府及滬景銀座	東莞	38,001	23,619	153,010	118	-	176,747	-	-	-	-	-	176,747	2005.6.14	2005.10.26	2008.9.28
帝景峰	東莞	12,240	11,661	38,698	-	-	50,359	-	-	-	-	-	50,359	2008.3.19	2008.9.23	2009.9.16
虎門濱海城	東莞	37,407	19,509	102,026	21	-	121,556	-	-	-	-	-	121,556	2018.7.27	2018.12.14	2020.9.30
豐華公館	東莞	6,042	2,745	12,794	3,356	-	18,895	-	-	-	-	-	18,895	2018.10.24	2019.11.29	2020.6.30
小計	672,694	246,154	1,334,830	48,608	41,109	1,670,701	-	-	-	-	-	-	1,670,701			

位置	於2020年12月31日已竣工					於2020年12月31日在建							估計		實際/預期		
	總地盤	不可銷售	已售	可供出售	投資	已竣工		可預售	預售	不可銷售	投資物業	在建總	未來開發	總建築	實際/估計	實際/預期	實際/估計
	面積	建築面積	建築面積	建築面積	物業	總建築	可出售	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	總建築	建築面積	開工日期	開始預售	竣工日期
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			
外灘8號	河源	60,007	35,244	179,797	988	-	216,029	-	-	-	-	-	-	216,029	2016.7.27	2019.5.8	2018.12.25
九里灣花園	河源	273,500	54,525	187,189	36,122	-	277,836	472,786	137,327	105,027	70,888	-	543,674	821,510	2018.11.30	2018.12.20	2021.12.31
星河豪庭	河源	20,000	17,307	61,392	8,459	-	87,158	12,561	12,561	3,557	1,856	13,070	27,487	114,645	2017.8.30	2017.12.15	2022.12.31
東江畫廊(部分)	河源	266,353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	532,707	-	不適用	不適用
小計		619,860	107,076	428,378	45,569	-	581,023	485,347	149,888	108,584	72,744	13,070	571,161	532,707			
合肥滙景城市中心	合肥	37,779	7,415	102,182	43,758	-	153,355	61,520	43,356	6,857	62,545	84,121	208,186	361,541	2017.1.19	2017.8.31	2021.12.31
衡陽滙景·雁湖生態	衡陽	938,427	12,867	40,463	53,009	-	106,339	81,369	50,709	374	14,574	-	95,943	1,105,596	2016.4.28	2017.10.30	2024.12.31
文旅小鎮	衡陽	25,114	-	-	-	-	-	61,525	27,875	26,661	22,996	-	84,521	84,521	2020.6.30	2020.12.15	2022.12.31
幸福里	平湖	107,319	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	246,835	2021.9.23	2022.3.31	2024.9.22
雍和居	郴州	96,398	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221,715	2022.1.11	2022.7.31	2024.1.10
解憂湖	徐州	65,455	20,054	145,873	20,267	-	186,194	-	-	-	-	-	-	186,194	2018.6.25	2018.8.17	2020.12.19
翡麗莊園	西昌	20,297	-	-	-	-	-	87,401	74,622	74,402	2,679	-	90,080	90,080	2019.10.18	2020.10.29	2021.12.31
翡麗華府	西昌	32,464	4,634	47,347	12,937	-	64,918	24,468	19,645	-	5,643	-	30,111	95,029	2017.4.27	2017.9.15	2023.12.31
星城項目	霸州	27,081	64,672	83,012	148,930	-	296,614	-	-	-	-	-	-	296,614	2016.6.30	2017.12.25	2020.6.30
滙景發展環球中心	長沙	2,642,888	462,872	2,182,085	373,078	41,109	3,059,144	801,630	366,095	216,878	181,181	97,191	1,080,002	2,106,853			
總計		2,642,888	462,872	2,182,085	373,078	41,109	3,059,144	801,630	366,095	216,878	181,181	97,191	1,080,002	2,106,853			

附註：世紀雙子及滙景城位於同一地塊上，因此分佔相同的地盤面積。

審核委員會作出之審閱

本公司之審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表及年度業績。

獨立核數師之工作範圍

本公司核數師安永會計師事務所同意，本初步公告所載有關本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註的數字與本集團本年度之綜合財務報表草稿所載的數額相符。鑒於安永會計師事務所就此方面進行之工作並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》而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並不對本初步公告作出保證。

遵守《企業管治守則》(「企業管治守則」)

本公司致力維持高水平的企業管治，以保障股東的權益並改善企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則。由於本公司股份自2020年1月16日(「上市日期」)起在聯交所上市，於上市日期前，企業管治守則並不適用於本公司。就董事所深知，自上市日期起至截至2020年12月31日止期間(「本期間」)的期間內，本公司已全面遵守企業管治守則所載所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，確保遵守企業管治守則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

刊發年度業績及年報

本初步公告刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://huijingholdings.com>)。載有上市規則規定所有資料之本公司截至2020年12月31日止年度之年報將於適當時候寄發予本公司股東，及分別刊登於聯交所及本公司之網站。

承董事會命
滙景控股有限公司
主席兼非執行董事
倫瑞祥

香港，2021年3月25日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事倫照明先生、劉金國先生及盧沛軍先生，非執行董事倫瑞祥先生，以及獨立非執行董事趙麗娟女士、熊運信先生及林燕娜女士。