

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2021年12月31日止年度的  
年度業績公告**

**2021年業績摘要**

- 截至2021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3.9%至約人民幣8,004.7百萬元。
- 截至2021年12月31日止年度的收益增加3.0%至約人民幣5,309.3百萬元。
- 截至2021年12月31日止年度的毛利約為人民幣1,666.9百萬元，其中物業開發的毛利約為人民幣1,675.8百萬元。該分部的毛利率約為31.6%。
- 截至2021年12月31日止年度的純利約為人民幣550.4百萬元，同比減少25.7%，其中母公司擁有人應佔純利約為人民幣256.1百萬元。
- 於2021年12月31日，現金及銀行結餘為人民幣2,702.4百萬元。淨資本負債比率為42.6%，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銀行結餘。
- 截至2021年12月31日止年度，董事會建議派發建議末期股息每股2.48港仙(2020年：末期股息每股4.95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2021年12月31日止年度之綜合業績連同截至2020年12月31日止年度比較數據如下：

### 綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	<b>5,309,290</b>	5,153,233
銷售成本		<b>(3,642,404)</b>	(3,368,907)
<b>毛利</b>		<b>1,666,886</b>	1,784,326
其他收入及收益	4	<b>124,112</b>	142,329
銷售及分銷開支		<b>(122,965)</b>	(157,595)
行政開支		<b>(472,932)</b>	(510,150)
投資物業公平值收益淨額		<b>170,757</b>	41,559
其他開支		<b>(129,927)</b>	(31,889)
財務成本	5	<b>(150,801)</b>	(135,554)
分佔一家聯營企業虧損		<b>(3,265)</b>	–
分佔合資企業溢利淨額		<b>20,299</b>	196,103
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>1,102,164</b>	1,329,129
所得稅開支	7	<b>(551,768)</b>	(588,655)
<b>年內溢利</b>		<b>550,396</b>	740,474
以下應佔：			
母公司擁有人		<b>256,140</b>	516,356
非控股權益		<b>294,256</b>	224,118
		<b>550,396</b>	740,474
<b>母公司擁有人應佔每股盈利</b>	9		
基本及攤薄(每股人民幣元)		<b>0.05</b>	0.10

## 綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內溢利	<u>550,396</u>	<u>740,474</u>
其後期間將不會重新分類至損益賬之 其他全面收入：		
換算本公司財務報表之匯兌差額	(19,326)	(82,363)
其後期間可能重新分類至損益賬之 其他全面收入：		
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	<u>42,932</u>	<u>51,812</u>
年內其他全面收入／(虧損)	<u>23,606</u>	<u>(30,551)</u>
年內全面收入總額	<u><u>574,002</u></u>	<u><u>709,923</u></u>
以下應佔：		
母公司擁有人	279,746	485,805
非控股權益	<u>294,256</u>	<u>224,118</u>
	<u><u>574,002</u></u>	<u><u>709,923</u></u>

# 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	2021年 附註 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	69,071	65,330
使用權資產	2,010	6,684
投資物業	1,786,900	1,433,900
無形資產	6,321	7,618
於合資企業的投資	290,660	225,061
於一家聯營企業的投資	2,235	-
持作開發以供出售的土地	597,814	496,728
遞延稅項資產	168,962	165,802
<b>非流動資產總值</b>	<b>2,923,973</b>	<b>2,401,123</b>
<b>流動資產</b>		
持作開發以供出售的土地	1,113,137	1,161,151
在建物業	3,388,502	2,944,941
持作出售的已竣工物業	872,569	1,153,279
貿易應收賬款	37,497	56,760
預付款項、其他應收款項及其他資產	3,751,039	2,181,815
應收一家合資企業的款項	160,256	258,121
按公平值計入損益之金融資產	232,819	494,838
預付土地增值稅	-	3,241
現金及銀行結餘	2,702,420	2,083,723
<b>流動資產總值</b>	<b>12,258,239</b>	<b>10,337,869</b>
<b>流動負債</b>		
貿易應付賬款	1,678,076	1,738,948
其他應付款項、已收按金及應計費用	530,527	719,989
租賃負債	1,933	5,163
合約負債	2,676,239	2,223,304
計息銀行及其他借款	1,452,479	823,100
優先票據	915,930	871,332
企業所得稅撥備	726,907	644,145
土地增值稅撥備	637,404	697,045
<b>流動負債總額</b>	<b>8,619,495</b>	<b>7,723,026</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,638,744</b>	<b>2,614,843</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>6,562,717</b>	<b>5,015,966</b>

		2021年	2020年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		<b>2,143,762</b>	1,073,040
租賃負債		<b>79</b>	2,134
遞延稅項負債		<b>167,501</b>	111,156
		<u>2,311,342</u>	<u>1,186,330</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,311,342</b>	1,186,330
		<u>4,251,375</u>	<u>3,829,636</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>4,251,375</u>	<u>3,829,636</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	12	<b>47,972</b>	47,972
儲備		<b>3,273,692</b>	3,196,838
		<u>3,321,664</u>	<u>3,244,810</u>
<b>非控股權益</b>		<b>929,711</b>	584,826
		<u>4,251,375</u>	<u>3,829,636</u>
<b>權益總額</b>		<b>4,251,375</b>	3,829,636

## 附註

### 1. 公司資料

本公司為一家於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。

本公司股份於2020年1月16日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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」)及陳巧云女士(「陳女士」)，倫瑞祥先生的配偶)。

### 2. 編製基準及重大會計政策

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下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(修訂本)、 香港會計準則第39號(修訂本)、 香港財務報告準則第7號(修訂本)、 香港財務報告準則第4號(修訂本)及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後Covid-19的相關 租金優惠(提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 當現有利率基準以其他無風險利率(「無風險利率」)替代時會影響財務報告時，香港財務報告準則第9號(修訂本)、香港會計準則第39號(修訂本)、香港財務報告準則第7號(修訂本)、香港財務報告準則第4號(修訂本)及香港財務報告準則第16號(修訂本)解決先前修訂中未處理的問題。該等修訂本提供實際權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流量的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂本允許利率基準改革要求就對沖名稱及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均透過香港財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率的風險組成成分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂本要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

本集團於2021年12月31日持有根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)以港元計值的若干計息銀行借款。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存續，且利率基準改革對本集團的香港銀行同業拆息借款並無任何影響。倘該等借款的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改該等工具的前題下採用上述實際權宜方法。

- (b) 於2021年4月頒佈的香港財務報告準則第16號(修訂本)將為承租人提供一個實際權宜方法以選擇不就covid-19疫情的直接後果所產生的租金優惠應用租賃修訂會計處理延長12個月。因此，該實際權宜方法適用於任何租賃付款減少僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款的租金優惠，惟須符合其他應用實際權宜方法的條件。該修訂本於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並將最初應用該修訂本的任何累計影響確認為對當前會計期間開始時的保留溢利期初結餘的調整。允許提早應用。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂本。然而，本集團並無收取covid-19的相關租金優惠，並擬於實際可行權宜方法變得適用時在允許應用期間內應用有關方法。

### 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內地的業務，及本集團逾90%的非流動資產位於中國內地，因此並無按經營分部呈列地區資料。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

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無單一外部客戶的收益佔本集團總收益10%或以上。

### 4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益		
來自客戶合約的收益		
中國物業銷售	5,305,367	5,149,966
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	3,923	3,267
	<u>5,309,290</u>	<u>5,153,233</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初計入合約負債的已確認收益		
物業銷售	<u>1,842,116</u>	<u>1,692,986</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	2,300,015	3,795,407
一年後	95,775	84,371
	<u>2,395,790</u>	<u>3,879,778</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如下：

	2021年 人民幣千元	2020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	6,207	18,412
向一家合資企業貸款的利息收入	13,034	16,653
匯兌差額淨額	-	9,490
銀行利息收入	14,449	5,208
沒收按金	679	1,605
出售物業、廠房及設備項目的收益	84	91
出售附屬公司的收益淨額	82,419	-
其他	7,240	19,784
	<u>124,112</u>	<u>142,329</u>

## 5. 財務成本

財務成本分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債利息	306	331
銀行及其他借款利息	178,953	167,581
優先票據利息	136,427	56,488
收益合約產生的利息開支	5,599	10,592
	<u>321,285</u>	<u>234,992</u>
減：資本化利息	(170,484)	(99,438)
	<u>150,801</u>	<u>135,554</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售物業成本	3,629,596	3,363,348
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)	12,808	5,559
物業、廠房及設備折舊	6,020	8,307
使用權資產折舊	4,752	5,913
無形資產攤銷#	1,855	2,930
出售物業、廠房及設備項目的收益*	(84)	(91)
其他應收款項減值	-	13,309
按公平值計入損益之金融資產的公平值變動**	85,530	(71,086)
按公平值計入損益之金融資產的股息收入*	(6,207)	(18,412)
並無計入計量租賃負債的租賃付款	1,464	642
核數師酬金	4,700	4,600
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金、花紅及實物福利	191,461	202,034
以股權結算的購股權開支	15,751	33,774
退休金計劃供款##	14,023	6,588
	<u>221,235</u>	<u>242,396</u>
匯兌差額淨額*/#	<u>2,861</u>	<u>(9,490)</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」。

\*\* 計入綜合損益表的「其他開支」。

## 概無已沒收供款可供本集團(作為僱主)用於降低現有供款水平。

## 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，故年內並無作出香港利得稅撥備(2020年：無)。本集團於中國內地營運的附屬公司須按25%稅率(2020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介乎30%至60%徵收，即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所載的規定，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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	250,574	230,655
中國土地增值稅	234,553	366,283
	<u>485,127</u>	<u>596,938</u>
遞延	66,641	(8,283)
	<u>551,768</u>	<u>588,655</u>
年內稅項支出總額		

## 8. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股2.48港仙 (2020年：4.95港仙)	106,351	218,643

建議末期股息有待於應屆股東週年大會上獲本公司股東批准後方可作實。

## 9. 母公司擁有人應佔每股盈利

截至2021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256,140,000元(2020年：人民幣516,356,000元)及年內已發行普通股之加權平均數5,254,000,000股(2020年：5,221,700,820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(a))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(進一步詳情載於附註12(b))。

每股基本及攤薄盈利乃基於以下各項計算：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
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>256,140</u>	<u>516,356</u>
<b>股份</b>		
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	<b>5,254,000,000</b>	5,221,700,820
攤薄影響—普通股加權平均數： 購股權	<u>136,451</u>	<u>1,348,261</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><b>5,254,136,451</b></u>	<u>5,223,049,081</u>

## 10. 貿易應收賬款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收賬款	<u>37,497</u>	<u>56,760</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	<u>37,497</u>	<u>56,760</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2021年及2020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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付第三方的貿易賬款	1,597,579	1,708,751
應付倫瑞祥先生所控制關聯公司的貿易賬款	<u>80,497</u>	<u>30,197</u>
	<u>1,678,076</u>	<u>1,738,948</u>

於年末貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	941,593	1,389,669
一至兩年	418,462	277,233
超過兩年	<u>318,021</u>	<u>72,046</u>
	<u>1,678,076</u>	<u>1,738,948</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

	2021年 人民幣千元	2020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股每股面值0.01港元之普通股	<u>47,972</u>	<u>47,972</u>

本公司股本變動概述如下：

	普通股數目	普通股面值 人民幣千元
法定：		
於2020年1月1日、2020年12月31日、2021年1月1日及 2021年12月31日	<u>10,000,000,000</u>	<u>90,141</u>

	已發行 普通股數目	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
附註				
已發行及繳足：				
於2020年1月1日	100	—*	—	—
資本化發行	(a) 4,465,899,900	40,776	(40,776)	—
發行與本公司上市有關的 新股份	(b) 788,100,000	7,196	1,381,584	1,388,780
股份發行開支	—	—	(66,535)	(66,535)
2019年特別股息	—	—	(212,159)	(212,159)
於2020年12月31日及2021年 1月1日	<u>5,254,000,000</u>	<u>47,972</u>	<u>1,062,114</u>	<u>1,110,086</u>
2020年末期股息(附註8)	—	—	(218,643)	(218,643)
於2021年12月31日	<u>5,254,000,000</u>	<u>47,972</u>	<u>843,471</u>	<u>891,443</u>

\* 金額少於人民幣500元。

附註：

- (a) 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的進賬金額44,658,999港元向匯盈及匯盛配發及發行合共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。
- (b) 就有關本公司股份於聯交所上市而言，已按每股1.93港元的價格發行每股面值0.01港元的788,100,000股新普通股，現金代價總額（不計開支）為1,521,033,000港元（相當於人民幣1,388,780,000元）。本公司股份自2020年1月16日開始於聯交所買賣。

## 末期股息

董事會建議派付本公司截至2021年12月31日止年度的末期股息每股普通股2.48港仙(2020年：末期股息4.95港仙)，即末期股息總額約人民幣106.4百萬元(2020年：人民幣218.6百萬元)。

建議末期股息，待於2022年6月22日(星期三)本公司舉行之應屆股東週年大會(「**2022年股東週年大會**」)獲批准後，預期於2022年10月11日(星期二)派付予在2022年7月7日(星期四)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2022年股東週年大會及於會上投票的股東，將於2022年6月17日(星期五)至2022年6月22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2022年股東週年大會並於會上投票之資格，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於2022年6月16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2022年7月4日(星期一)至2022年7月7日(星期四)(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2022年6月30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過戶。

## 管理層之討論及分析

### 整體概覽

2021年，作為「十四五」規劃的開局之年，在逐漸擺脫2020年新冠疫情影響下，中國經濟發展呈現穩步恢復態勢。房地產作為中國宏觀經濟的重要組成部分，經歷了從上半年高熱到下半年深度調整的轉變，全年市場規模仍



保持較高水平。中國政府將繼續堅持「房住不炒，因城施策」的政策主基調，實現「穩地價」、「穩房價」、「穩預期」的「三穩」目標，以促進房地產市場良性循環和健康發展。

在此經濟和政策環境下，本集團保持著穩健的發展態勢。堅持強化財務的安全性，保持流動性的充裕，穩健的財務管理和不斷優化的財務結構，及穩定增長的合約銷售量，亦受到信用評級機構的高度認可。聯合評級國際有限公司已將「B+」評級授予本集團，評級展望正面。與此同時，本集團亦於2021年斬獲年度最具投資價值地產公司，年度品牌價值傳播獎等超十項投資、品牌大獎。此充分反映了本集團合約銷售的增長往績，逐步實現地域多元化的土地儲備，以及高於平均水平的盈利能力。

圍繞著「立足大灣區，深耕東莞，布局華南，華中及華東等高增值城市」的使命，以及「城市價值升級領航者」的戰略定位，本集團將保持「以住宅開發為主營業務，以城市更新為核心、文旅康養和科創產業為雙翼」的「一主一核兩翼」業務格局，致力於不斷提升企業的核心競爭力及可持續發展能力。

## 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2021年12月31日止年度，本集團錄得總收益約人民幣5,309.3百萬元，同比增長約3.0%。

## 合約銷售

截至2021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8,004.7百萬元，較截至2020年12月31日止年度增長約3.9%，合約銷售建築面積（「建築面積」）約981,997平方米，較截至2020年12月31日止年度增長約29.6%。

## 物業銷售

截至2021年12月31日止年度，物業銷售收益錄得同比增長約3.0%至約人民幣5,305.4百萬元，佔本集團總收益的約99.93%。截至2021年12月31日止年度，本集團已確認總建築面積約758,749平方米，較過往年度增長約31.1%。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6,992元，同比減少約21.4%。

年內，本集團以廣東省為立足點，繼續進軍中國東部及西部地區。

下表列示2021年各城市已確認銷售額及已售建築面積：

位置	已確認 建築面積 平方米	佔已確認 總建築面積 百分比 (%)	已確認 平均售價 人民幣/ 平方米	已確認 收益 人民幣千元	佔已確認 收益百分比 (%)
東莞	15,397	2.0%	9,025	138,961	2.6%
河源	185,737	24.5%	6,213	1,153,903	21.7%
合肥	35,323	4.7%	10,377	366,551	6.9%
衡陽	50,154	6.6%	10,213	512,221	9.7%
西昌	6,591	0.9%	4,829	31,827	0.6%
霸州	212	0.0%	7,623	1,616	0.0%
成都	254,887	33.6%	6,008	1,531,461	28.9%
阜陽	210,448	27.7%	7,455	1,568,827	29.6%
總計	<u>758,749</u>	<u>100.0%</u>	6,992	<u>5,305,367</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* (人民幣千元)	應佔代價 (人民幣千元)	土地成本 (人民幣元/ 平方米)
御海藍岸	東莞	100%	431,247	8,826	-	49,257	-	559,891	559,891	1,144.2
御海藍岸·臻品	東莞	100%	32,871	-	-	5,276	-	80,059	80,059	2,098.7
御泉香山	東莞	100%	220,417	3,976	-	42,024	-	184,600	184,600	692.9
城市山谷	東莞	100%	123,653	557	-	24,566	-	91,794	91,794	617.0
滙景城市中心	東莞	100%	120,709	5,291	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	-	-	-	-
滙景城(附註4)	東莞	100%	-	-	25,780	-	-	102,639	102,639	920.9
中央華府	東莞	100%	62,590	4,770	-	11,670	-	80,097	80,097	1,013.5
豐華公館	東莞	100%	15,006	1,144	-	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%	180,785	-	-	35,244	-	186,131	186,131	861.6
九里灣花園	河源	100%	370,013	326,084	-	125,413	-	747,084	747,084	909.4
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%	137,504	69,956	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%	90,619	84,222	-	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	90%	-	266,456	-	61,781	-	418,600	376,740	1,275.3
解憂湖	徐州	100%	-	333,383	-	9,813	-	658,200	658,200	1,917.9
翡翠華府	西昌	40%	-	87,401	-	2,679	-	381,842	152,737	4,238.9
雍錦瀾灣	成都	51%	144,131	8,348	-	8,053	-	236,421	120,575	1,472.7
御景峰閣	成都	51%	-	40,231	-	3,321	-	70,277	35,841	1,613.6
御景華府	成都	51%	57,046	21,243	-	18,995	-	114,898	58,598	1,181.1
御景濱江	成都	51%	53,710	5,763	-	3,878	-	107,545	54,848	1,697.6
壹號府邸	阜陽	51%	210,448	41,387	63,505	31,947	-	578,816	295,196	1,666.9
滙景發展環球中心	長沙	49%	102,736	129,206	-	64,672	-	826,040	404,760	2,784.9
<b>總計</b>			<b>2,403,234</b>	<b>1,508,528</b>	<b>188,735</b>	<b>677,558</b>	<b>1,638,303</b>	<b>7,617,955</b>	<b>6,230,913</b>	<b>37,898.1</b>

\* 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。

2. 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，請參閱本公司招股章程下「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2021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，請參閱本公司招股章程「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2021年12月31日，本集團擁有總建築面積約188,735平方米(可租賃面積約40,024平方米)，截至2021年12月31日止年度的租賃收入約人民幣3.9百萬元。

## 土地儲備

憑藉對大灣區、長三角城市群、長江中游城市群及成渝城市群房地產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2021年，本集團亦擴展至中國東部及西部地區(例如安徽及四川省)，以進一步確立本集團於該等市場的地位。於2021年12月31日，本集團的土地儲備約為3,146,831平方米，擁有遍佈中國11座城市的21個項目及4塊土地。

下表列示於2021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：

位置	土地儲備 總建築面積 (平方米)	佔土地儲備 總建築面積 百分比 (%)
東莞	33,323	1.0%
河源	858,791	27.3%
合肥	69,956	2.2%
衡陽	1,189,818	37.8%
平湖	61,525	2.0%
郴州	266,456	8.5%
徐州	333,383	10.6%
西昌	87,401	2.8%
成都	75,585	2.4%
阜陽	41,387	1.3%
長沙	129,206	4.1%
<b>總計</b>	<b>3,146,831</b>	<b>100.0%</b>

於本公告日期，三舊改造項目(「三舊改造項目」)的進度如下：

1. 樟木頭寶山片區：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2022年第二季度獲得新的土地使用權證。預計計容面積為367,222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2022年恢復。該項目的總佔地面積為14,910平方米，預計計容面積為34,288平方米。

3. 沙田稔洲片區：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77,321平方米。目前三舊改造已完成，項目的土地用途確定為M3產業用地，預計總建築面積為270,625平方米。該項目的三舊工程已於2021年7月完成，目前已完成相關供地手續，正在推進建設。
4. 本公司已與相關方簽訂了9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2,229,500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
沙田AI智能小鎮(一期)	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
洪梅洪屋渦片區	東莞市洪梅鎮	485,300
望牛墩橫樞	東莞市望牛墩鎮	186,700
<b>總計</b>		<b><u>2,229,500</u></b>

5. 本集團現正積極推進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個項目涉及三舊改造佔地面積約189萬平方米。

## 財務回顧

### 整體表現

本集團截至2021年12月31日止年度的總收益約為人民幣5,309.3百萬元，同比增長約3.0%。毛利約為人民幣1,666.9百萬元，同比減少約6.6%。毛利率約為31.4%，同比下降約3.2個百分點。截至2021年12月31日止年度，年內溢利錄得同比下降約25.7%至約人民幣550.4百萬元，而母公司擁有人應佔溢利同比下降約50.4%至約人民幣256.1百萬元。

### 收益

收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣5,153.2百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣5,309.3百萬元，同比增加約3.0%。交付的建築面積由截至2020年12月31日止年度的578,747平方米增加至截至2021年12月31日止年度的758,749平方米，同比增長約31.1%，而平均售價由每平方米人民幣8,898元減少至每平方米人民幣6,992元，此乃主要因為成都及阜陽交付較高建築面積(例如雍錦瀾灣、御景濱江、御景華府及壹號府邸)，其平均售價與2020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

與收益增加相對應，銷售成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣3,368.9百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣3,642.4百萬元，乃由於與2020年同期相比，於截至2021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2020年12月31日止年度的約人民幣1,784.3百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,666.9百萬元，而毛利率分別約為34.6%及31.4%。毛利率下降乃主要由於2021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2020年12月31日止年度的約人民幣142.3百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的約人民幣124.1百萬元。該減少乃主要由於(i)按公平值計入損益之金融資產的公平值收益減少約人民幣71.1百萬元；(ii)按公平值計入損益之金融資產的股息收入減少約人民幣12.2百萬元；(iii)政府補貼減少約人民幣9.6百萬元所致，部分被出售附屬公司的收益淨額增加約人民幣82.4百萬元抵銷。

## 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣41.6百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣170.8百萬元，增加乃主要由於本集團於合肥酒店及阜陽商業辦公酒店樓的投資物業的公平值增加所致。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣157.6百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的約人民幣123.0百萬元。有關減少乃主要由於(i)截至2021年12月31日止年度進行的廣告及營銷推廣活動減少導致截至2021年12月31日止年度的廣告開支較2020年同期減少約人民幣29.7百萬元；(ii)由於僱員人數減少，導致截至2021年12月31日止年度的薪金及福利開支減少約人民幣4.1百萬元所致。

## 行政開支

行政開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣510.2百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的人民幣472.9百萬元。有關減少乃主要由於(i)截至2021年12月31日止年度的薪金及福利開支較2020年同期減少約人民幣32.0百萬元；及(ii)購股權開支減少約人民幣18.0百萬元；部分被其他相關稅項開支增加約人民幣12.3百萬元抵銷。



## 其他開支

其他開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣31.9百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的人民幣129.9百萬元。有關增加乃主要由於按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損約人民幣85.5百萬元所致。

## 分佔合資企業溢利

分佔合資企業溢利由截至2020年12月31日止年度的分佔溢利約人民幣196.1百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的分佔溢利約人民幣20.3百萬元，乃主要由於2021年合資企業徐州滙景嘉城置業有限公司產生虧損所致。

## 財務成本

財務成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣135.6百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣150.8百萬元，乃主要由於優先票據利息增加所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣588.7百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的約人民幣551.8百萬元，各年度的實際所得稅率分別約為44.3%及50.1%。實際所得稅率上升乃主要由於毛利率減少，導致增值率減少，因此土地增值稅費率減少所致。

## 純利及純利率

純利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣740.5百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的約人民幣550.4百萬元，純利率則由截至2020年12月31日止年度的約14.4%下跌至截至2021年12月31日止年度的約10.4%。純利率下跌乃主要由於毛利率下降、財務成本增加及分佔合資企業溢利減少所致。

純利的減少乃主要由於截至2021年12月31日止年度毛利下降6.6%、財務成本增加11.2%及分佔合資企業溢利減少89.6%所致，部分被截至2021年12月31日止年度增加310.9%的投資物業公平值收益淨額抵銷。

## 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2021年12月31日，本集團之現金及銀行結餘總額約為人民幣2,702.4百萬元，而於2020年12月31日則約為人民幣2,083.7百萬元。該增加乃主要由於銷售物業所得款項、銀行借款、發行優先票據增加所致。本集團絕大多數現金及銀行結餘均以人民幣計值。

於2020年及2021年12月31日，本集團的流動資產淨值分別約為人民幣2,614.8百萬元及人民幣3,638.7百萬元。流動資產淨值增加乃主要由於(i)於2021年12月31日現金及銀行結餘增加約人民幣618.7百萬元；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣1,569.2百萬元所致；部分被於截至2021年12月31日止年度，(i)合約負債增加約人民幣452.9百萬元；(ii)計息銀行及其他借款的即期部分淨值增加約人民幣629.4百萬元；及(iii)企業所得稅撥備增加約人民幣82.8百萬元抵銷。

於2021年12月31日，本集團人民幣1,068.1百萬元(2020年：人民幣931.9百萬元)的借款為浮動利率借款。

於2021年12月31日，本集團銀行融資總額為人民幣5,033.6百萬元，其中已動用約人民幣1,728.1百萬元(相當於34.3%)。

## 主要財務比率

於2021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現金及銀行結餘後除以權益總額計算)約為42.6%，較2020年12月31日的約18.0%增加了24.6%。有關增加乃主要由於(i)2021年12月31日的短期及長期計息銀行及其他借款及優先票據增加約63.0%；及(ii)2021年12月31日的權益總額結餘增加所致。

於2020年及2021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1.3及1.4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2021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監管本集團的債務組合管理利率風險。

## 資產質押

於2021年12月31日，本集團的銀行及其他借款約人民幣3,596.2百萬元(2020年：約人民幣1,896.1百萬元)乃以本集團總賬面值約人民幣3,292.5百萬元(2020年：約人民幣2,602.1百萬元)的若干持作開發以供出售的土地、於若干附屬公司的股權、在建物業及持作出售的已竣工物業作抵押。

## 資本承擔

於2021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	
	2021年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
已訂約但未撥備：		
在建物業	1,691,648	1,339,627
透過收購附屬公司購買土地	578,040	491,790
在建投資物業	168,640	122,520
	<u>2,438,328</u>	<u>1,953,937</u>

## 財務擔保及或然負債

於2021年12月31日，本集團的財務擔保總額如下：

	於12月31日	
	2021年	2020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	<u>3,588,717</u>	<u>4,516,730</u>

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，一旦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。

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、聯營企業及合資企業的重大收購及出售

本集團(i)於2021年4月收購阜陽市星港置業有限公司(「阜陽星港」)51%股權，該公司持有位於安徽省阜陽市的物業；(ii)於2021年5月通過增資取得成都立達房地產開發有限公司(「成都立達」)及蒲江縣高宇中鑫海置業有限公司(「高宇中鑫海」)各51%的股權，連同其共同持有的公司蒲江縣高宇鑫達置業有限公司(「高宇鑫達」)合共持有四川省成都市五個物業項目。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年4月30日的公告，涉及本公司須予披露的交易，有關收購阜陽星港的51%股權及本公司日期為2021年5月21日的公告，涉及本公司須予披露的交易，有關透過增資投資成都立達、高宇中鑫海及高宇鑫達。

本集團(i)於2021年9月出售霸州市永正房地產開發有限公司40%股權；(ii)於2021年12月出售西昌樹高房地產開發有限公司40%股權；及(iii)於2021年12月出售東源縣昌永實業投資有限公司40%股權，不再對以上公司擁有控制。

本集團於2021年2月出售南方絹50%的股權，不再對該公司擁有控制，該公司已變更為本集團的一家合資企業。

除上文所披露者外，本集團於截至2021年12月31日止年度概無有關附屬公司、聯營企業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，本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（本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2021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2021年12月31日，本集團共有545名僱員。截至2021年12月31日止年度，本集團的僱員薪金福利開支總額約為人民幣221.2百萬元（2020年：約人民幣242.4百萬元）。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。本集團設立購股權計劃，以為對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。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2022年，本集團預見中國經濟發展將繼續延續穩步恢復態勢。房地產業作為宏觀經濟的重要組成部分，中國政府已提出「房住不炒」總基調不變，並著力實現「穩地價」、「穩房價」、「穩預期」的「三穩」目標，以確保房地產市場良性循環和健康發展。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。

展望未來，中國房地產行業調控總基調將保持不變，相應的金融監管力度將不會大幅放鬆，房企融資「三條紅綫」，銀行端「兩條紅綫」，土地「兩集中」等政策仍將繼續執行。在此背景下，房地產投資增速仍將繼續面臨挑戰。本集團將採取更加積極地銷售策略，及時調整營銷計劃和策略，增加營銷投入。同時，繼續堅持強化財務的安全性，保持流動性的充裕，穩健的財務管理和不斷優化的財務結構，進一步加快集團項目的合約銷售並維持穩健的資本架構。

本集團將持續密切關注市場環境以及相關產業政策的變化。從國家產業發展戰略角度出發，堅持「以住宅開發為主營業務，以城市更新為核心、文旅康養和科創產業為雙翼」的「一主一核兩翼」為業務格局，秉承著「以人為本」的核心價值觀，繼續以滿足客戶的合理需求為主導，利用自身優勢及雄厚資源以確保擁有充足且優質的土地儲備，並通過聯動上下游產業鏈條，為城市帶來人居和產業的綜合煥新，為客戶提供更全面更多元化的「新生產」和「新生活」美好方式。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；逐步布局長三角，成渝，長江中游城市群等高增長潛力區域，繼續構建「產、城、人」融合的高質量發展之路。

下表載列於2021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2021年12月31日

物業類型	於2021年12月31日已竣工				於2021年12月31日在建				估計 未來開發 總建築面積 (平方米)	總建築面積 (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/ 租賃 建築面積 (平方米)	投資物業 (平方米)	可出售/ 可租賃 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)		
<b>住宅物業項目</b>										
東莞	162,706	935,532	28,033	-	-	-	-	-	-	1,126,271
河源	100,715	550,798	41,024	-	285,060	59,942	-	532,707	-	1,570,246
平湖	-	-	-	-	61,525	22,996	-	-	-	84,521
西昌	-	-	-	-	87,401	2,679	-	-	-	90,080
郴州	-	-	-	-	266,456	61,781	-	-	-	328,237
徐州	-	-	-	-	333,383	9,813	-	-	-	343,196
成都	30,926	254,887	35,354	-	40,231	3,321	-	-	-	364,719
小計	294,347	1,741,217	104,411	-	1,074,056	160,532	-	532,707	-	3,907,270
<b>綜合物業項目</b>										
東莞	28,659	120,709	5,291	-	-	-	-	-	-	154,659
合肥	7,415	137,504	8,436	-	61,520	62,545	-	-	-	277,420
長沙	64,672	102,736	129,206	-	-	-	-	-	-	296,614
阜陽	31,921	210,448	10,532	-	30,855	27	-	-	-	283,783
小計	132,667	571,397	153,465	-	92,375	62,572	-	-	-	1,012,476
<b>投資物業</b>										
東莞	-	-	-	41,109	-	-	-	-	-	41,109
河源	-	-	-	-	-	-	84,121	-	-	84,121
阜陽	-	-	-	-	-	-	63,505	-	-	63,505
小計	-	-	-	41,109	-	-	147,626	-	-	188,735
<b>推動特定行業的物業項目</b>										
衡陽	12,867	90,619	2,853	-	81,369	14,574	-	1,105,596	-	1,307,878
小計	12,867	90,619	2,853	-	81,369	14,574	-	1,105,596	-	1,307,878
<b>總計</b>	<b>439,881</b>	<b>2,403,233</b>	<b>260,729</b>	<b>41,109</b>	<b>1,247,800</b>	<b>237,678</b>	<b>147,626</b>	<b>1,638,303</b>	<b>-</b>	<b>6,416,359</b>



下表載列於2021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2021年12月31日**

位置	於2021年12月31日已竣工												於2021年12月31日在建															
	總佔地		不可銷售		已售		可供出售		已竣工總		可出售		可預售		預售		不可銷售		投資物業		在建		估計		實際/			
	面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	投資物業	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	
御海藍岸	東莞	315,867	49,257	431,247	8,826	-	489,330	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	489,330	2010.9.30	2011.4.1	2020.6.11
御海藍岸·臻品	東莞	10,220	5,276	32,871	-	-	38,147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,147	2017.9.1	2018.4.28	2019.6.26
御泉香山	東莞	119,999	42,024	220,417	3,976	-	266,417	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	266,417	2010.12.28	2011.5.20	2017.3.9
城市山谷	東莞	59,665	24,566	123,653	557	-	148,776	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	148,776	2014.4.15	2014.11.25	2018.7.6
滙景城市中心	東莞	37,025	28,659	120,709	5,291	15,329	169,988	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169,988	2015.10.16	2016.4.8	2019.7.8
世紀雙子	東莞	17,314	27,168	49,749	8,759	-	85,676	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,676	2011.1.21	2012.5.21	2015.1.5
滙景城	東莞	-	-	-	-	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
豐華公館	東莞	6,042	2,745	15,006	1,144	-	18,895	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,895	2018.10.24	2019.11.29	2020.6.30
<b>小計</b>		<b>585,046</b>	<b>191,365</b>	<b>1,056,242</b>	<b>33,323</b>	<b>41,109</b>	<b>1,322,039</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,322,039</b>			

  

位置	於2021年12月31日已竣工												於2021年12月31日在建															
	總佔地		不可銷售		已售		可供出售		已竣工		可出售		可預售		預售		不可銷售		投資物業		在建		估計		實際/預			
	面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	投資物業	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積		
外灘8號	河源	60,007	35,244	180,785	-	-	216,029	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216,029	2016.7.27	2019.5.8	2018.12.25
九里灣花園	河源	273,500	65,471	370,013	41,024	-	476,508	285,060	282,151	92,736	59,942	-	345,002	-	-	-	-	-	-	-	345,002	-	-	-	821,510	2018.11.30	2018.12.20	2022.12.31
東江畫廊(部分)	河源	266,353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	532,707	不適用	不適用	不適用
<b>小計</b>		<b>599,860</b>	<b>100,715</b>	<b>550,798</b>	<b>41,024</b>	<b>-</b>	<b>692,537</b>	<b>285,060</b>	<b>282,151</b>	<b>92,736</b>	<b>59,942</b>	<b>-</b>	<b>345,002</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>345,002</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>532,707</b>	<b>1,570,246</b>		
合肥滙景城市中心	合肥	37,779	7,415	137,504	8,436	-	153,355	61,520	43,356	27,696	62,545	84,121	208,186	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	361,541	2017.1.19	2017.8.31	2022.9.30
衡陽滙景·雁湖生態文底小鎮	衡陽	938,427	12,867	90,619	2,853	-	106,339	81,369	59,739	40,920	14,574	-	95,943	1,105,596	1,307,878	2016.4.28	-	-	-	-	-	-	-	-	1,307,878	2016.4.28	2017.10.30	2022.12.31
幸福里	平湖	25,114	-	-	-	-	-	61,525	61,525	34,356	22,996	-	84,521	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84,521	2020.6.30	2020.12.15	2022.12.31
雍和居	郴州	107,319	-	-	-	-	-	266,456	58,956	18,863	61,781	-	328,237	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	328,237	2021.9.23	2021.06.23	2024.9.22
錦菱湖	徐州	96,398	-	-	-	-	-	333,383	54,652	17,189	9,813	-	343,196	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	343,196	2022.1.11	2021.08.27	2024.1.10
翡麗華府	西昌	20,297	-	-	-	-	-	87,401	74,622	9,704	2,679	-	90,080	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90,080	2019.10.18	2020.10.29	2023.06.20
<b>小計</b>		<b>1,225,334</b>	<b>20,282</b>	<b>228,123</b>	<b>11,289</b>	<b>-</b>	<b>259,694</b>	<b>891,654</b>	<b>352,850</b>	<b>148,728</b>	<b>174,388</b>	<b>84,121</b>	<b>1,150,163</b>	<b>1,105,596</b>	<b>1,307,878</b>	<b>2,515,453</b>												
雍錦瀾灣	成都	47,646	8,053	144,131	8,348	-	160,532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,532	2017.12.29	2018.07.12	2021.03.19
御景峰閣	成都	14,641	-	-	-	-	-	40,231	40,031	33,011	3,321	-	43,552	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,552	2020.04.26	2020.08.31	2023.04.26
御景華府	成都	30,640	18,995	57,046	21,243	-	97,284	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,284	2019.10.30	2019.12.18	2021.07.29
御景濱江	成都	23,430	3,878	53,710	5,763	-	63,351	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63,351	2018.11.14	2019.01.18	2021.06.11
<b>小計</b>		<b>116,357</b>	<b>30,926</b>	<b>254,887</b>	<b>35,354</b>	<b>-</b>	<b>321,167</b>	<b>40,231</b>	<b>40,031</b>	<b>33,011</b>	<b>3,321</b>	<b>-</b>	<b>43,552</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43,552</b>	<b>364,719</b>		
壹號府邸	阜陽	114,879	31,921	210,448	10,532	-	252,901	30,855	14,440	20,514	27	63,505	94,387	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	347,288	2017.11.22	2018.02.02	2022.10.31
滙景發展環球中心	長沙	27,081	64,672	102,736	129,206	-	296,614	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	296,614	2016.6.30	2017.12.25	2020.6.30
<b>總計</b>		<b>2,668,557</b>	<b>439,881</b>	<b>2,403,234</b>	<b>260,728</b>	<b>41,109</b>	<b>3,144,952</b>	<b>1,247,800</b>	<b>689,472</b>	<b>294,989</b>	<b>237,678</b>	<b>147,626</b>	<b>1,633,104</b>	<b>1,638,303</b>	<b>1,307,878</b>	<b>6,416,359</b>												

附註：世紀雙子及滙景城位於同一地塊上，因此分佔相同的佔地面積。

## 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2021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

本公司核數師同意，本初步公告所載有關本集團截至2021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。本公司核數師就此方面進行之工作並不構成核證聘用，因此本公司核數師並未就本初步公告發表任何意見或核證結論。

## 建議修訂組織章程細則及採納新組織章程細則

董事會建議修訂本公司現有的組織章程細則(「**組織章程細則**」)(「**建議修訂**」)，並採納本公司的第二次經修訂及經重述組織章程細則(「**新組織章程細則**」)，以(其中包括)使組織章程細則符合上市規則的經修訂附錄三(於2022年1月1日生效)。

建議修訂及採納新組織章程細則待本公司股東(「**股東**」)於2022年股東週年大會上透過特別決議案的方式批准後方可作實，並將於2022年股東週年大會上獲得股東批准後生效。

一份載有(其中包括)建議修訂及採納新組織章程細則的詳情的2022年股東週年大會通函連同2022年股東週年大會通告將適時寄發予股東。

## 遵守《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》（「企業管治守則」）。就董事所深知，截至2021年12月31日止年度（「本年度」），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

於本年度內，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。

## 報告期後事項

董事並不知悉於2021年12月31日後及直至本公告日期發生任何須予披露的重大事項。

## 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2021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，2022年3月29日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事倫照明先生、盧沛軍先生及羅成煜先生，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。