

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2019年12月31日止年度的年度業績公告

### 2019年業績摘要

- 截至2019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71.4%至約人民幣4,391.7百萬元。
- 截至2019年12月31日止年度的收益增加61.1%至約人民幣3,605.6百萬元。
- 截至2019年12月31日止年度的毛利額約為人民幣1,644.9百萬元，物業開發毛利額約為人民幣1,642.8百萬元。物業開發毛利率約為45.6%。
- 截至2019年12月31日止年度的純利約為人民幣620.0百萬元，歸屬於母公司擁有人的純利約為人民幣615.4百萬元，同比增長54.6%。
- 於2019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728.8百萬元。淨資本負債比率為82.6%，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以及租賃負債減現金及現金等價物及受限制現金。
- 截至2019年12月31日止年度，董事會建議派發建議末期股息每股4.5港仙(2018年：無)。

## 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2019年12月31日止年度之綜合業績連同截至2018年12月31日止年度比較數據如下：

### 綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	4	3,605,606	2,238,462
銷售成本		<u>(1,960,659)</u>	<u>(1,045,469)</u>
毛利		1,644,947	1,192,993
其他收入及收益	4	27,403	16,109
銷售及分銷開支		(83,818)	(71,332)
行政開支		(263,395)	(190,706)
投資物業公平值收益淨額		11,027	90,830
其他開支		(12,466)	(12,694)
財務成本	5	(82,421)	(77,539)
分佔一家合資企業虧損		<u>(14,468)</u>	<u>(10,311)</u>
除稅前溢利	6	1,226,809	937,350
所得稅開支	7	<u>(606,798)</u>	<u>(536,382)</u>
年內溢利		<u>620,011</u>	<u>400,968</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		615,390	403,188
非控股權益		<u>4,621</u>	<u>(2,220)</u>
		<u>620,011</u>	<u>400,968</u>
母公司擁有人應佔每股盈利	9		
基本(每股人民幣元)		<u>0.14</u>	<u>0.09</u>
攤薄(每股人民幣元)		<u>0.14</u>	<u>0.09</u>

## 綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本年度溢利	<u>620,011</u>	<u>400,968</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>(1,595)</u>	<u>(1,524)</u>
年內其他全面虧損	<u>(1,595)</u>	<u>(1,524)</u>
年內全面收入總額	<u>618,416</u>	<u>399,444</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	613,795	401,664
非控股權益	<u>4,621</u>	<u>(2,220)</u>
	<u>618,416</u>	<u>399,444</u>

# 綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	2019年 附註 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	17,607	20,026
使用權資產	10,134	4,897
投資物業	1,002,900	932,300
無形資產	5,460	4,544
於一家合資企業的投資	28,958	56,479
持作開發以供出售的土地	286,975	23,701
應收一家合資企業款項	492,149	458,841
遞延稅項資產	154,076	111,425
<b>非流動資產總值</b>	<b>1,998,259</b>	<b>1,612,213</b>
<b>流動資產</b>		
持作開發以供出售的土地	757,842	1,385,367
在建物業	2,875,681	2,312,033
持作出售的已竣工物業	1,075,239	805,669
貿易應收賬款	10 112,806	3,368
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,046,327	944,854
應收董事款項	-	157,989
應收關聯方款項	-	2,303,327
預付土地增值稅	22,336	3,577
受限制現金	276,304	285,769
現金及現金等價物	452,464	158,662
<b>流動資產總值</b>	<b>6,618,999</b>	<b>8,360,615</b>
<b>流動負債</b>		
貿易應付賬款	11 1,582,636	917,714
其他應付款項、已收按金及應計費用	313,602	692,075
租賃負債	5,709	3,645
合約負債	1,724,907	1,618,240
應付董事款項	62,442	383,935
應付關聯方款項	-	1,427,197
來自關聯方的貸款	-	601,700
計息銀行及其他借款	1,277,150	897,095
企業所得稅撥備	564,036	317,516
土地增值稅撥備	595,145	361,522
<b>流動負債總值</b>	<b>6,125,627</b>	<b>7,220,639</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>493,372</b>	<b>1,139,976</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>2,491,631</b>	<b>2,752,189</b>

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		781,860	1,586,265
租賃負債		4,663	1,148
遞延稅項負債		82,484	76,806
		<u>869,007</u>	<u>1,664,219</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u>869,007</u>	<u>1,664,219</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,622,624</u>	<u>1,087,970</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	12	—*	—
儲備		1,585,879	958,176
		<u>1,585,879</u>	<u>958,176</u>
<b>非控股權益</b>		<u>36,745</u>	<u>129,794</u>
<b>總權益</b>		<u>1,622,624</u>	<u>1,087,970</u>

\* 金額少於人民幣500元。

## 綜合財務報表附註

### 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。於本年度，本集團於中華人民共和國(「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. 編製基準及呈列基準

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年及2018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年及2018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，惟已按公平值計量之投資物業除外。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。

用於編製財務報表之會計政策與招股章程中所用者一致。

於自2019年1月1日起的會計期間生效的所有香港財務報告準則已於本集團編製截至2018年12月31日止年度的財務報表時提早採納。

### 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益		
來自客戶合約的收益		
中國物業銷售	3,601,049	2,238,462
來自其他來源的收益		
租金收入總額	4,557	—
	<u>3,605,606</u>	<u>2,238,462</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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業銷售	<u>1,570,921</u>	<u>1,951,354</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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
1年內	1,735,375	1,182,635
超過1年	<u>52,396</u>	<u>813,816</u>
	<u><b>1,787,771</b></u>	<u><b>1,996,451</b></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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行利息收入	7,883	874
向一家合資企業貸款的利息收入	13,587	14,405
沒收按金	2,997	415
其他	<u>2,936</u>	<u>415</u>
	<u><b>27,403</b></u>	<u><b>16,109</b></u>

## 5. 財務成本

財務成本分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租賃負債利息	463	445
銀行及其他借款利息	277,982	206,872
收益合約產生的利息開支	30,879	34,645
減：資本化利息	<u>(226,903)</u>	<u>(164,423)</u>
	<u><b>82,421</b></u>	<u><b>77,539</b></u>

## 6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已售物業成本	1,958,259	1,045,469
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)	2,400	–
物業、廠房及設備折舊	4,848	5,420
使用權資產折舊	7,073	4,518
無形資產攤銷 <sup>#</sup>	1,390	870
並無計入計量租賃負債的租賃付款	1,262	1,104
核數師酬金	4,752	3,048
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金、花紅及實物福利	97,125	100,364
以股權結算的購股權開支	46,519	–
退休金計劃供款	6,252	4,376
	<u>149,896</u>	<u>104,740</u>
匯兌差額淨額 <sup>#</sup>	<u>1,183</u>	<u>6,917</u>

<sup>#</sup> 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利潤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。由於本集團於本年度並無在香港產生任何應課稅溢利，故本集團並無作出香港利得稅撥備(2018年：無)。本集團於中國營運的附屬公司須按25%稅率(2018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。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	303,842	202,350
中國土地增值稅	339,929	328,410
	<u>643,771</u>	<u>530,760</u>
遞延	<u>(36,973)</u>	<u>5,622</u>
年內稅項支出總額	<u>606,798</u>	<u>536,382</u>

使用本公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利的適用所得稅開支，與按年內實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前溢利	<u>1,226,809</u>		<u>937,350</u>	
按中國法定所得稅率計算的稅項	306,702	25.0	234,338	25.0
合資企業應佔虧損	3,617	0.4	2,578	0.3
毋須課稅收入	(385)	(0.1)	(218)	(0.1)
不可用作扣稅開支	11,010	0.9	3,018	0.3
未確認稅項虧損	30,907	2.5	50,359	5.4
土地增值稅撥備	339,929	27.7	328,410	35.0
土地增值稅的稅務影響	<u>(84,982)</u>	<u>(6.9)</u>	<u>(82,103)</u>	<u>(8.7)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項	<u>606,798</u>	49.5	<u>536,382</u>	57.2

概無合資企業應佔稅項計入綜合損益表的「分佔一家合資企業虧損」(2018年：無)。

## 8. 股息

	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
擬派發之末期股息—每股普通股4.5港仙(2018年：無)	<u>212,159</u>	<u>-</u>

截至2019年12月31日止年度，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2019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615,390,000元(2018年：人民幣403,188,000元)及年內已發行普通股之加權平均數4,465,899,977股(2018年：4,465,899,900股)計算。

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股普通股及根據資本化發行(定義見下文)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。

用於計算截至2018年12月31日止年度每股基本盈利之普通股加權平均數指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2018年12月31日止年度內發行。

每股基本及攤薄盈利計算如下：

	2019年 人民幣千元	2018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>615,390</u>	<u>403,188</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	4,465,899,977	4,465,899,900
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>38,946</u>	<u>-</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>4,465,938,923</u>	<u>4,465,899,900</u>

## 10. 貿易應收賬款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收賬款	<u>112,806</u>	<u>3,368</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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	112,806	975
超過一年	<u>-</u>	<u>2,393</u>
	<u>112,806</u>	<u>3,368</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2019年及2018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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付第三方的貿易賬款	1,556,470	868,093
應付倫瑞祥先生所控制關聯公司的貿易賬款	26,166	49,120
應付倫瑞祥先生近親屬所控制關聯公司的貿易賬款	—	501
	<u>1,582,636</u>	<u>917,714</u>

於年末貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	1,433,818	727,260
一至兩年	128,009	158,786
三至五年	20,809	31,668
	<u>1,582,636</u>	<u>917,714</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

	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>
已發行及繳足：	
100股每股面值0.01港元之普通股	<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		<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		100	—*
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

\* 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股普通股並按面值入賬列為繳足(「資本化發行」)。
- (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1,359,878,000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

董事會建議截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股4.5港仙(2018年：無)，即末期股息總額約人民幣212.2百萬元(2018年：無)。

建議之末期股息，待本公司於2020年5月22日(星期五)召開之應屆股東週年大會(「**2020年股東週年大會**」)通過後，預期於2020年8月18日(星期二)派發予在2020年6月1日(星期一)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2020年股東週年大會及於會上投票的股東，將於2020年5月19日(星期二)至2020年5月22日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席2020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，必須於2020年5月18日(星期一)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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓；及
- (b) 為確定獲派發建議末期股息的股東，將於2020年5月29日(星期五)至2020年6月1日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合享有建議之末期股息之資格，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於2020年5月28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)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

於2019年，中國經濟發展繼續保持穩步提升。由於房地產為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。中國政府亦已承諾堅持「房住不炒」的原則及推動房地產市場長效管理機制的發展。

面對不斷變化的市場環境和日趨激烈的行業競爭，本集團堅持穩健、平衡發展的戰略，圍繞「立足大灣區」的使命，不斷提升運營效率、完善業務結構。本集團將深耕東莞市，主要聚焦於廣東省的發展專案並擴展至華中等地區。

### 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2019年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣3,605.6百萬元，同比增長約61.1%。

### 合約銷售

截至2019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4,391.7百萬元，較截至2018年12月31日止年度增長約71.4%，合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約338,370平方米，較截至2018年12月31日止年度增長約57.9%。

### 物業銷售

截至2019年12月31日止年度，物業銷售收入錄得同比增長約60.9%至約人民幣3,601.0百萬元，佔本集團總收入的約99.9%。截至2019年12月31日止年度，本集團已確認總建築面積約323,795平方米，較過往年度增長約53.1%。確認為物業銷售的物業之平均售價（「**平均售價**」）約為每平方米人民幣11,121元，同比增長約5.0%。

年內，本集團以廣東省為立足點，繼續進軍華中地區及主要樞紐城市。

下表列示2019年各城市已確認銷售額及已售建築面積：

城市	已確認 建築面積 平方米	已確認總 建築面積 百分比 (%)	已確認 平均售價 人民幣元/ 平方米	已確認 收入 人民幣 千元	已確認 收入總額 百分比 (%)
東莞	146,411	45.2%	15,012	2,197,992	61.0%
河源	97,135	30.0%	7,307	709,725	19.8%
合肥	52,378	16.2%	8,946	468,561	13.0%
衡陽	27,871	8.6%	8,065	224,771	6.2%
<b>合計</b>	<b>323,795</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,121</b>	<b>3,601,049</b>	<b>100.0%</b>

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%	402,222	37,851	-	49,257	-	559,891	559,891	1,144.2
御海藍岸·臻品	東莞	100%	22,366	10,505	-	5,276	-	80,059	80,059	2,098.7
御泉香山	東莞	100%	214,455	9,938	-	42,024	-	184,600	184,600	692.9
城市山谷	東莞	100%	117,798	6,412	-	24,566	-	91,794	91,794	617.0
滙景城市中心	東莞	100%	106,438	34,891	-	28,659	-	231,031	231,031	1,359.1
世紀雙子(附註5)	東莞	100%	49,444	9,064	-	27,168	-	102,639	102,639	920.9
滙景城(附註5)	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%	152,229	900	-	23,619	-	144,598	144,598	818.1
帝景峰	東莞	100%	38,379	319	-	11,661	-	37,023	37,023	735.2
虎門濱海城	東莞	98%	50,958	51,089	-	19,509	-	377,298	369,752	3,103.9
豐華公館(附註2)	東莞	100%	-	16,150	-	2,745	-	105,260	105,260	5,571.0
厚街鎮寶屯村地塊(附註3)	東莞	100%	-	-	-	-	-	23,701	23,701	-
洪梅洪屋渦(附註4)	東莞	100%	-	-	-	-	-	259,154	259,154	-
清溪三中片區(附註4)	東莞	100%	-	-	-	-	-	186,300	186,300	-
外灘8號	河源	100%	178,087	2,698	-	35,244	-	186,131	186,131	861.6
九里灣花園	河源	100%	-	400,968	-	77,006	230,456	747,084	747,084	1,054.6
東江畫廊(部分)	河源	100%	-	-	-	-	532,707	490,517	490,517	920.8
合肥滙景城市中心	合肥	100%	97,546	109,915	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%	27,871	65,601	-	12,867	1,185,342	330,283	330,283	255.7
滙景發展環球中心	長沙	49%	-	231,942	-	64,672	-	826,040	404,760	2,784.9
<b>合計</b>			<b>1,520,383</b>	<b>993,013</b>	<b>109,901</b>	<b>505,903</b>	<b>1,948,505</b>	<b>5,226,223</b>	<b>4,797,397</b>	<b>1,029.2</b>

附註：

1. 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. 於2018年10月，豐華公館開始建設。於2019年11月19日，本集團通過收購東莞市豐華汽車銷售服務有限公司持有的發展中物業收購該項項目。
3. 厚街寶屯村地塊的預期建築面積不可用，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。
4. 於2019年12月31日，清溪三中片區及洪梅洪屋渦的土地被劃分為工業用途，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。
5. 世紀雙子及滙景城位於同一地塊，因此共享相同的場地面積。

## 投資物業

於2019年12月31日，本集團擁有總建築面積合共約109,901平方米(可租賃面積約14,108平方米)，截至2019年12月31日止年度的租賃收入約人民幣4.6百萬元。

## 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選擇並收購該等地區及城市具有戰略性區位優勢的土地，以進一步開發本集團於該等市場的業務。截至2019年12月31日，本集團的土地儲備為約2,941,518平方米，17個項目及4塊土地位於大灣區、長三角城市群及長江中游城市群的5座城市。

下表列示截至2019年12月31日按本集團地理位置劃分的土地儲備建築面積：

	土地儲備 總建築面積 (平方米)	佔土地儲備 總量比例 (%)
東莞	181,889	6.2%
河源	1,166,829	39.7%
合肥	109,915	3.7%
衡陽	1,250,943	42.5%
長沙	231,942	7.9%
合計	<u>2,941,518</u>	<u>100.0%</u>

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：該項目是以「村企合作」形式進行三舊改造。然而，由於2020年初新冠病毒疫情爆發，公司預期完成三舊改造程序及獲得商住用途的土地使用權的有關程序將延後至2020年底。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：該項目是以「權利人自改」形式進行三舊改造，賣方已完成企業轉型升級為有限責任公司。然而，由於2020年初新冠病毒疫情爆發，公司預期有關程序將延後，預計於2020年底前完成三舊改造程序及獲得住宅用途的土地使用權。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. 萬江共聯片區：該項目是以「村企合作」形式進行三舊改造。然而，由於2020年初新冠病毒疫情爆發，預期有關時間表將受到影響，惟本集團預計可於2024年底前完成三舊改造程序及獲得商住及住宅用途的土地使用權。該項目的總佔地面積為58,230平方米，預計計容面積為174,690平方米。

4. 公司已與相關方簽訂了6個前期服務商協議，相關項目均在東莞市，佔地面積為1,310,781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	218,600
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	105,681
合計		<u>1,310,781</u>

5. 公司另有8個項目正在推進前期服務商的資格獲取工作或推進項目土地的收購進展，相關項目均在東莞市，總佔地面積為379,423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。

## 財務回顧

### 整體表現

本集團截至2019年12月31日止年度的總收入為約人民幣3,605.6百萬元，同比增長約61.1%。毛利為約人民幣1,644.9百萬元，同比增長約37.9%。毛利率為約45.6%，同比下降約7.7個百分點。截至2019年12月31日止年度，年內溢利錄得同比增長約54.6%至約人民幣620.0百萬元，而母公司擁有人應佔利潤同比增長約52.6%至約人民幣615.4百萬元。

## 收益

收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣2,238.5百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣3,605.6百萬元,同比增長約61.1%。交付的建築面積從截至2018年12月31日止年度的211,429平方米增加至截至2019年12月31日止年度的323,795平方米,同比增長約53.1%。而平均售價由每平方米人民幣10,587元增至每平方米人民幣11,121元,此乃主要因為東莞市交付較高建築面積及東莞物業價格,相對較高,尤其是已竣工項目,即虎門濱海城、御海藍岸·臻品及滙景城市中心的平均物業價格較高所致。

## 銷售成本

與收益大幅增加相對應,銷售成本由截至2018年12月31日止年度的約人民幣1,045.5百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,960.7百萬元,乃由於與2018年同期相比,於截至2019年12月31日止年度所交付建築面積明顯增加所致。

## 毛利及毛利率

毛利由截至2018年12月31日止年度約人民幣1,193.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,644.9百萬元,而毛利率分別約為53.3%及45.6%。毛利率下降乃主要由於2019年物業交付的產品組合和地域組合有差異所致。

## 其他收入及收益

其他收入及收益由截至2018年12月31日止年度約人民幣16.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣27.4百萬元。該增加乃主要由於(i)銀行利息收入由截至2018年12月31日止年度約人民幣0.9百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣7.9百萬元,及(ii)沒收按金增加所致。

## 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由截至2018年12月31日止年度約人民幣90.8百萬元大幅減少至截至2019年12月31日止年度約人民幣11.0百萬元,乃由於於截至2019年12月31日止年度本集團投資物業的公平值相對保持穩定。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2018年12月31日止年度的約人民幣71.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣83.8百萬元。有關增加乃主要由於為了本集團的項目及品牌推廣，截至2019年12月31日止年度持有的廣告及營銷推廣活動增加導致截至2019年12月31日止年度的廣告開支較2018年同期增加約人民幣11.3百萬元。

## 行政開支

行政開支由截至2018年12月31日止年度人民幣190.7百萬元增加至截至2019年12月31日止年度人民幣263.4百萬元，有關增加主要由於(i)上市開支由截至2018年12月31日止年度人民幣10.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度人民幣29.7百萬元；及(ii)截至2019年12月31日止年度我們額外產生股權結算的購股權開支人民幣46.5百萬元。

## 其他開支

截至2019年12月31日止年度的其他開支約人民幣12.5百萬元較過往年度約人民幣12.7百萬元仍保持相對穩定。

## 分佔一家合資企業虧損

分佔一家合資企業虧損由截至2018年12月31日止年度約人民幣10.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣14.5百萬元，此乃主要由於合資企業銷售員工的薪金及廣告開支增加。

## 財務成本

財務成本由截至2018年12月31日止年度約人民幣77.5百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣82.4百萬元，主要是由於截至2019年12月31日止年度的銀行借款增加所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣536.4百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣606.8百萬元，各年度的實際所得稅率分別約為57.2%及49.5%。實際所得稅率下降主要是由於遞延稅項開支減少所致。

## 純利及純利率

純利由截至2018年12月31日止年度約人民幣401.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣620.0百萬元，純利率則由截至2018年12月31日止年度的約17.9%下跌至截至2019年12月31日止年度的約17.2%。純利率下跌乃主要由於截至2019年12月31日止年度產生上市相關開支及以股份為基礎的賠償開支。

截至2019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賠償開支分別約人民幣29.7百萬元及人民幣46.5百萬元後，我們的經調整純利約為人民幣696.2百萬元，純利率約為19.3%。純利的增加乃主要由於所交付物業增加導致截至2019年12月31日止年度收益增加61.1%，部分被較截至2018年12月31日止年度分別增加17.5%及38.1%的銷售及分銷開支及行政開支抵銷。

## 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全球發售所收取的所得款項淨額來滿足。

於2019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728.8百萬元，而於2018年12月31日則約為人民幣444.4百萬元。該增加主要由於銷售物業所得款項增加所致。本集團絕大多數現金及銀行結餘均以人民幣計值。

於2018年及2019年12月31日，本集團的流動資產淨值分別約為人民幣1,140.0百萬元及人民幣493.4百萬元。流動資產淨值減少主要由於(i)於2019年12月31日，短期計息銀行及其他借款的即期部分增加約人民幣380.1百萬元；(ii)於2019年12月31日，貿易應付款項增加約人民幣664.9百萬元，部分被以下各項所抵銷：(i)於2019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284.4百萬元；及(ii)於2019年12月31日，貿易應收款項增加約人民幣109.4百萬元。

於2019年12月31日，本集團人民幣2,059.0百萬元(2018年：人民幣2,483.4百萬元)的借款為浮動利率借款。

於2019年12月31日，本集團銀行融資總額為人民幣2,951.3百萬元，其中已動用約人民幣2,207.4百萬元(相當於74.8%)。

## 主要財務比率

於2019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82.6%，較2018年12月31日的約243.2%減少了160.6個百分點。有關減少主要是由於(i) 2019年12月31日的現金及現金等價物結餘增加；(ii)來自關聯方的貸款減少；及(iii)短期及長期計息銀行及其他借款減少使得2019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2018年及2019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1.2倍及1.1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2019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2019年12月31日，本集團的銀行及其他借款約人民幣2,059.0百萬元(2018年：約人民幣2,483.4百萬元)乃以本集團總賬面值約人民幣3,111.2百萬元(2018年：約人民幣2,024.6百萬元)的若干持作待售開發物業、於若干附屬公司的股權、本集團擁有的物業、在建物業及持作出售的竣工物業為抵押。

## 資本承擔

於2019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	
	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
已訂約但未撥備：		
開發中物業	1,371,239	1,945,198
透過收購附屬公司購買土地	840,108	941,206
在建投資物業	119,832	131,273
合計	<u>2,331,179</u>	<u>3,017,677</u>

## 財務擔保及或然負債

於2019年12月31日，本集團的財務擔保總額如下：

	於12月31日	
	2019年 (人民幣千元)	2018年 (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)	5,468,152	4,085,827
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	1,849,200
合計	<u>5,581,752</u>	<u>5,935,027</u>

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，一旦該等客戶拖欠償還按揭，銀行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累計利息及罰款，因此，並未就該等擔保作出金融負債。

- (b) 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能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。擔保於報告期末後獲解除。

## 附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購及出售

截至2019年12月31日止年度，本集團概無附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售。

## 持有重大投資

截至2019年12月31日止年度，本集團概無持有任何重大投資。

## 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團共有503名僱員。截至2019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149.9百萬元(2018年：約人民幣104.7百萬元)。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，本公司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，但不同區域市場的表現可能進一步分化，資金流動性有望逐漸改善。

展望2020年，於2020年初爆發的新冠肺炎疫情將對中國經濟造成短期衝擊。在中國政府有效的管控措施下，疫情已實現基本控制。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。為了完成今年經濟目標，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。

疫情也會對房地產行業的銷售規模、開發投資、現金流等都造成短期衝擊。不過，房地產仍然是中國經濟增長的基石。中國政府將會出台更加寬鬆的政策等對市場進行托底，維持房地產投資合理增長。房地產金融政策也將保持穩定，個人購房貸款預計平穩增加，房貸利率存在下調空間。預計全年市場成交將隨著市場調整逐步回升。疫情期間，大城市完善的基礎設施和公共管理表現更為突出，核心經濟圈的價值將進一步凸顯，未來人口吸附力將持續加大。

疫情也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。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，加快回款，提高資金周轉率。做好運營工作調整，細化強化工期管理。

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」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2019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2019年12月31日

物業類型	於2019年12月31日已竣工				於2019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)
<b>住宅物業項目</b>									
東莞	193,845	1,110,441	81,155	-	65,843	23,650	-	-	1,474,934
河源	35,244	178,087	2,698	-	400,968	77,006	-	763,163	1,457,166
小計	229,089	1,288,528	83,853	-	466,811	100,656	-	763,163	2,932,100
<b>綜合物業項目</b>									
東莞	28,659	106,438	34,891	-	-	-	-	-	169,988
合肥	5,965	97,546	17,609	-	92,306	63,995	-	-	277,421
長沙	-	-	-	-	231,942	64,672	-	-	296,614
小計	34,624	203,984	52,500	-	324,248	128,667	-	-	744,023
<b>投資物業</b>									
東莞	-	-	-	25,780	-	-	-	-	25,780
合肥	-	-	-	-	-	-	84,121	-	84,121
小計	-	-	-	25,780	-	-	84,121	-	109,901
<b>推動特定行業的 物業項目</b>									
衡陽	1,011	27,871	23,425	-	42,176	11,856	-	1,185,342	1,291,681
小計	1,011	27,871	23,425	-	42,176	11,856	-	1,185,342	1,291,681
總計	264,724	1,520,383	159,778	25,780	833,235	241,179	84,121	1,948,505	5,077,705

下表載列於2019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2019年12月31日

位置	於2019年12月31日已竣工						於2019年12月31日在建						估計未來					
	總地盤	不可銷售	已售建築	可供出售	已竣工		可出售	可預售	預售建築	不可銷售	在建總建	開發總建	總建築	實際/估計	實際/預期	實際/估計		
	面積	建築面積	面積	建築面積	投資物業	總建築面積	建築面積	建築面積	面積	建築面積	投資物業	建築面積	面積	開工日期	開始預售日期	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)					
御海藍岸	東莞	315,867	45,731	402,222	36,666	-	484,619	1,185	1,185	295	3,526	-	4,711	-	489,330	2010.9.30	2011.4.1	2020.6
御海藍岸·臻品	東莞	10,220	5,276	22,366	10,505	-	38,147	-	-	-	-	-	-	-	38,147	2017.9.1	2018.4.28	2019.6.26
御泉香山	東莞	119,999	42,024	214,455	9,938	-	266,417	-	-	-	-	-	-	-	266,417	2010.12.28	2011.5.20	2017.3.9
城市山谷	東莞	59,665	24,566	117,798	6,412	-	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	106,438	34,891	-	169,988	-	-	-	-	-	-	-	169,988	2015.10.16	2016.4.8	2019.7.8
世紀雙子(附註)	東莞	17,314	27,168	49,444	9,064	-	85,676	-	-	-	-	-	-	-	85,676	2011.1.21	2012.5.21	2015.1.5
滙景城(附註)	東莞	-	-	-	-	25,780	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
滙景華府及滙景銀座	東莞	38,001	23,619	152,229	900	-	176,748	-	-	-	-	-	-	-	176,748	2005.6.14	2005.10.26	2008.9.28
帝景峰	東莞	12,240	11,661	38,379	319	-	50,359	-	-	-	-	-	-	-	50,359	2008.3.19	2008.9.23	2009.9.16
虎門濱海城	東莞	37,407	2,130	50,958	2,581	-	55,669	48,508	39,146	38,137	17,379	-	65,887	-	121,556	2018.7.27	2018.12.14	2020.9.30
豐華公館	東莞	6,042	-	-	-	-	-	16,150	14,665	-	2,745	-	18,895	-	18,895	2018.10.24	不適用	2020.6.30
小計		672,694	222,504	1,216,879	116,046	25,780	1,581,209	65,843	54,997	38,432	23,650	-	89,493	-	1,670,702			
外灘8號	河源	60,007	35,244	178,087	2,698	-	216,029	-	-	-	-	-	-	-	216,029	2016.7.27	2019.5.8	2018.12.25
九里灣花園	河源	273,500	-	-	-	-	400,968	230,488	126,385	77,006	-	477,974	230,456	708,430	2018.11.30	2018.12.20	2021.12.31	
東江畫廊(部分)	河源	266,353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	532,707	532,707	na	不適用	不適用	
小計		599,860	35,244	178,087	2,698	-	216,029	400,968	230,488	126,385	77,006	-	477,974	763,163	1,457,166			
合肥滙景城市中心	合肥	37,779	5,965	97,546	17,609	-	121,120	92,306	-	-	63,995	84,121	240,422	-	361,542	2017.1.19	2017.8.31	2020.9.30
衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮	衡陽	938,427	1,011	27,871	23,425	-	52,307	42,176	30,886	4,211	11,856	-	54,032	1,185,342	1,291,681	2016.4.28	2017.10.30	2020.12.31
滙景發展環球中心	長沙	27,081	-	-	-	-	-	231,942	178,486	50,617	64,672	-	296,614	-	296,614	2016.6.30	2017.12.25	2020.6.30
總計		2,275,841	264,724	1,520,383	159,778	25,780	1,970,665	833,235	494,856	219,645	241,179	84,121	1,158,535	1,948,505	5,077,705			

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2019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2019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。董事認為本公司自上市日期至本公告日期(「本期間」)已全面遵守企業管治守則。

由於本公司直至上市日期方於聯交所主板上市，故於回顧期間的企業管治守則並不適用於本公司。然而，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2019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，2020年3月26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。