

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2022年12月31日止年度的
年度業績公告**

2022年業績摘要

- 截至2022年12月31日止年度的合約銷售(包括合資企業的合約銷售)下降94.5%至約人民幣441.0百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度的收益下降98.4%至約人民幣85.9百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度的毛利約為人民幣6.9百萬元，其中物業開發的毛利約為人民幣3.6百萬元。該分部的毛利率約為5.2%。
- 截至2022年12月31日止年度的虧損淨額約為人民幣2,833.9百萬元，其中歸屬於母公司擁有人的虧損約為人民幣2,452.7百萬元。
- 於2022年12月31日，現金及銀行結餘為人民幣78.3百萬元。淨資本負債比率為347.9%，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。
- 董事局不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：末期股息每股普通股2.48港仙)。

年度業績

滙景控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度之綜合業績連同截至2021年12月31日止年度比較數據如下：

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------------|----|--------------------|--------------------|
| 收益 | 4 | 85,893 | 5,309,290 |
| 銷售成本 | | <u>(78,957)</u> | <u>(3,642,404)</u> |
| 毛利 | | 6,936 | 1,666,886 |
| 其他收入及收益 | 4 | 106,188 | 124,112 |
| 銷售及分銷開支 | | (44,347) | (122,965) |
| 行政開支 | | (305,120) | (472,932) |
| 投資物業公平值(虧損)/收益 | | (245,854) | 170,757 |
| 貿易應收賬款及其他應收款項減值 | | (44,351) | – |
| 撇減存貨至可變現淨值 | | (1,857,898) | – |
| 其他開支 | | (217,564) | (129,927) |
| 財務擔保合同重新計量 | | (8,755) | – |
| 財務成本 | 5 | (199,097) | (150,801) |
| 分佔合資企業溢利及虧損 | | 4,392 | 20,299 |
| 分佔一家聯營企業溢利及虧損 | | <u>(587)</u> | <u>(3,265)</u> |
| 除稅前(虧損)/溢利 | 6 | (2,806,057) | 1,102,164 |
| 所得稅開支 | 7 | <u>(27,839)</u> | <u>(551,768)</u> |
| 年內(虧損)/溢利 | | <u>(2,833,896)</u> | <u>550,396</u> |
| 以下應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | (2,452,694) | 256,140 |
| 非控股權益 | | <u>(381,202)</u> | <u>294,256</u> |
| | | <u>(2,833,896)</u> | <u>550,396</u> |
| 母公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利 | | | |
| 基本及攤薄(每股人民幣元) | 9 | <u>(0.47)</u> | <u>0.05</u> |

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 年內(虧損)/溢利 | <u>(2,833,896)</u> | <u>550,396</u> |
| 其後期間將不會重新分類至損益賬之 其他全面收入/(虧損): | | |
| 換算本公司財務報表之匯兌差額 | 39,804 | (19,326) |
| 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>(72,416)</u> | <u>42,932</u> |
| 年內其他全面(虧損)/收入 | <u>(32,612)</u> | <u>23,606</u> |
| 年內全面(虧損)/收入總額 | <u><u>(2,866,508)</u></u> | <u><u>574,002</u></u> |
| 以下應佔: | | |
| 母公司擁有人 | (2,485,306) | 279,746 |
| 非控股權益 | <u>(381,202)</u> | <u>294,256</u> |
| | <u><u>(2,866,508)</u></u> | <u><u>574,002</u></u> |

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------------------|----|------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 67,236 | 69,071 |
| 使用權資產 | | 28,440 | 2,010 |
| 投資物業 | | 1,596,000 | 1,786,900 |
| 無形資產 | | 5,097 | 6,321 |
| 於合資企業的投資 | | 276,352 | 290,660 |
| 於一家聯營企業的投資 | | 1,648 | 2,235 |
| 持作開發以供出售的土地 | | 1,442,722 | 597,814 |
| 遞延稅項資產 | | 168,839 | 168,962 |
| 非流動資產總值 | | 3,586,334 | 2,923,973 |
| 流動資產 | | | |
| 持作開發以供出售的土地 | | 381,000 | 1,113,137 |
| 在建物業 | | 3,622,833 | 3,388,502 |
| 持作出售的已竣工物業 | | 1,262,412 | 872,569 |
| 貿易應收賬款 | 10 | 20,930 | 37,497 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | | 2,780,418 | 3,751,039 |
| 應收一家合資企業的款項 | | 378,604 | 160,256 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 99,403 | 232,819 |
| 預付土地增值稅 | | 3,239 | - |
| 現金及銀行結餘 | | 78,268 | 2,702,420 |
| 流動資產總值 | | 8,627,107 | 12,258,239 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付賬款 | 11 | 1,342,089 | 1,678,076 |
| 其他應付款項、已收按金及應計費用 | | 814,837 | 530,527 |
| 租賃負債 | | 5,162 | 1,933 |
| 合約負債 | | 2,513,734 | 2,676,239 |
| 計息銀行及其他借款 | | 1,639,070 | 1,452,479 |
| 優先票據 | | 772,673 | 915,930 |
| 企業所得稅撥備 | | 774,357 | 726,907 |
| 土地增值稅撥備 | | 675,357 | 637,404 |
| 流動負債總額 | | 8,537,279 | 8,619,495 |
| 流動資產淨值 | | 89,828 | 3,638,744 |
| 資產總值減流動負債 | | 3,676,162 | 6,562,717 |

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------------|------------------|------------------|
| 非流動負債 | | |
| 計息銀行及其他借款 | 2,223,192 | 2,143,762 |
| 租賃負債 | 25,215 | 79 |
| 遞延稅項負債 | 109,084 | 167,501 |
| | <u>2,357,491</u> | <u>2,311,342</u> |
| 非流動負債總額 | 2,357,491 | 2,311,342 |
| 資產淨值 | <u>1,318,671</u> | <u>4,251,375</u> |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 47,972 | 47,972 |
| 儲備 | 684,720 | 3,273,692 |
| | <u>732,692</u> | <u>3,321,664</u> |
| 非控股權益 | 585,979 | 929,711 |
| 權益總額 | <u>1,318,671</u> | <u>4,251,375</u> |

附註

1. 公司資料

滙景控股有限公司(「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。本公司的香港主要營業地點位於香港港灣道23號鷹君中心19樓1907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」)主要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(「匯盈」，於英屬處女群島註冊成立)，而本公司控股股東為倫瑞祥先生(「倫先生」)(透過匯盈控股有限公司)及陳巧云女士(「陳女士」，倫先生的配偶)(透過匯盛控股有限公司)。

2.1 呈列基準

持續經營基準

截至2022年12月31日止年度，本集團產生虧損淨額人民幣2,833,896,000元，截至該日期，本集團的計息銀行及其他借款以及應付優先票據合共人民幣4,634,935,000元，其中人民幣2,411,743,000元將於未來十二個月內到期償還，而可用現金及現金等價物為人民幣27,269,000元。於2022年12月31日後及直至該等綜合財務報表批准日期，本集團並未償還若干計息銀行及其他借款及優先票據的本金及應付利息合共人民幣1,879,075,000元，因此，該等未償還款項構成違約事件，以致貸款人可行使權利要求即時償還款項。上述情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團的持續經營能力產生重大疑問。

鑒於上述情況，董事已審慎考慮本集團自報告期間之日起不少於十八個月預計現金流量預測，並充分考慮了導致對持續經營能力產生重大疑慮的事項。為緩解資金流動性壓力及改善本集團財務狀況，本集團已制定以下計劃和措施：

- (a) 本集團一直專注於完成並交付物業項目，以及實施加快在建物業及已竣工物業銷售的措施；
- (b) 集團一直在整合資源以優化營運並減少開支及資本支出，包括尋找合作夥伴共同開發若干物業發展項目，以產生額外現金流入及／或減低現金流出。此外，本集團已實施成本控制措施及摒除不必要的資本開支，保留流動資金持續發展其現有物業發展項目；及
- (c) 本集團正積極與現有貸款人商討重續本集團若干借款及／或就此進行再融資。本集團已與潛在財務機構進行建設性對話，探討可能的重新融資選擇。

董事已審閱由管理層編制本集團自報告期末起計不少於18個月期間的現金流量預測，彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將能夠為其運營提供充足資金並履行其於可見將來到期的財務責任。因此，董事認為，在持續經營基礎上編制該等綜合財務報表乃屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計畫及措施仍存在重大不確定性。本集團是否能夠持續經營將取決於本集團透過以下方式產生充足融資及經營現金流的能力：

- (a) 成功、及時地完成和交付其房地產項目，以及實施加快在建物業及已竣工物業銷售的措施；及
- (b) 為其若干借款成功重續及／或進行再融資。

倘本集團未能實現上述計劃和措施，則可能無法繼續持續經營，並須作出調整，以將資產價值撇減至其可收回金額，就任何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。該等潛在調整的影響尚未於綜合財務報表內反映。

2.2 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3號(修訂本) | 概念框架的提述 |
| 香港會計準則第16號(修訂本) | 物業、廠房及設備:擬定用途前的所得款項 |
| 香港會計準則第37號(修訂本) | 繁重合約—履約成本 |
| 香港財務報告準則2018年至 2020年的年度改進 | 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第9號、香港財務報告準則第16號的 隨附範例及香港會計準則第41號(修訂本) |

應用上述經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往期間的財務狀況及財務表現及/或本綜合財務報表所載披露產生重大影響。

董事預期,應用尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對本集團的財務報表造成重大影響。

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2022年12月31日止年度,收益人民幣9,200,000元(2021年:無)乃來自向單一外部客戶出售中國物業集團。

4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益分析如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|------------------|
| 收益 | | |
| 來自客戶合約的收益 | | |
| 中國物業銷售 | 69,070 | 5,305,367 |
| 來自其他來源的收益 | | |
| 租金收入總額 | 16,823 | 3,923 |
| | <u>85,893</u> | <u>5,309,290</u> |

本集團其他收入及收益的分析如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 其他收入及收益 | | |
| 出售附屬公司的收益淨額 | - | 82,419 |
| 按公平值計入損益之金融資產的股息收入 | 3,034 | 6,207 |
| 向一家合資企業貸款的利息收入 | 15,951 | 13,034 |
| 銀行利息收入 | 24,902 | 14,449 |
| 沒收按金 | 415 | 679 |
| 出售物業、廠房及設備項目的收益 | 288 | 84 |
| 贖回優先票據收益 | 54,523 | - |
| 其他 | 7,075 | 7,240 |
| | <u>106,188</u> | <u>124,112</u> |

5. 財務成本

財務成本分析如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 租賃負債利息 | 1,883 | 306 |
| 銀行及其他借款利息 | 333,383 | 178,953 |
| 優先票據利息 | 123,986 | 136,427 |
| 收益合約產生的利息開支 | 4,717 | 5,599 |
| | <u>463,969</u> | <u>321,285</u> |
| 減：資本化利息 | (264,872) | (170,484) |
| | <u>199,097</u> | <u>150,801</u> |

6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除/(抵免)以下各項後達致：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| 已售物業成本 | 65,462 | 3,629,596 |
| 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) | 13,495 | 12,808 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 7,199 | 6,020 |
| 使用權資產折舊 | 7,555 | 4,752 |
| 無形資產攤銷 | 1,506 | 1,855 |
| 撇減存貨至可變現淨值 | | |
| 持作開發以供出售的土地 | 676,395 | — |
| 在建物業 | 845,573 | — |
| 持作出售的已竣工物業 | 335,930 | — |
| | <u>1,857,898</u> | <u>—</u> |
| 按公平值計入損益之金融資產的公平值變動 | 129,260 | 85,530 |
| 並無計入計量租賃負債的租賃付款 | 396 | 1,464 |
| 核數師酬金 | 5,000 | 4,700 |
| 僱員福利開支(包括董事薪酬)： | | |
| 薪金、花紅及實物福利 | 122,564 | 191,461 |
| 以股權結算的購股權開支 | 7,266 | 15,751 |
| 退休金計劃供款 | 9,053 | 14,023 |
| 減：被沒收供款 | (4,581) | — |
| | <u>134,302</u> | <u>221,235</u> |
| 匯兌差額淨額 | <u>10,078</u> | <u>2,861</u> |

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(2021年：無)。本集團於中國內地營運的附屬公司須按25%稅率(2021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。

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------|----------------------|-----------------------|
| 即期： | | |
| 中國企業所得稅 | 35,993 | 250,574 |
| 中國土地增值稅 | <u>50,140</u> | <u>234,553</u> |
| | 86,133 | 485,127 |
| 遞延 | <u>(58,294)</u> | <u>66,641</u> |
| 年內稅項支出總額 | <u><u>27,839</u></u> | <u><u>551,768</u></u> |

8. 股息

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|
| 建議末期股息—無(2021年：每股普通股2.48港仙) | <u><u>-</u></u> | <u><u>106,351</u></u> |

9. 母公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

年內每股基本(虧損)/盈利數額乃基於母公司擁有人應佔年內虧損人民幣2,452,694,000元(2021年：母公司擁有人應佔年內溢利人民幣256,140,000元)及年內已發行普通股之加權平均數5,254,000,000股(2021年：5,254,000,000股)計算。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃基於以下各項計算：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--|----------------------|----------------------|
| (虧損)/盈利 | | |
| 用於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之 母公司擁有人應佔(虧損)/溢利 | <u>(2,452,694)</u> | <u>256,140</u> |
| | | |
| | 股份數目 | |
| | 2022年 | 2021年 |
| 股份 | | |
| 用於計算每股基本(虧損)/盈利之年內已發行 普通股的加權平均數 | 5,254,000,000 | 5,254,000,000 |
| 攤薄影響—普通股加權平均數： | | |
| 購股權 | <u>—</u> | <u>136,451</u> |
| | | |
| 用於計算每股攤薄(虧損)/盈利之年內已發行 普通股的加權平均數 | <u>5,254,000,000</u> | <u>5,254,136,451</u> |

由於本公司購股權行使價高於股份平均市價，故每股攤薄虧損於年內與每股基本虧損相同。

10. 貿易應收賬款

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扣除壞賬準備後按收益確認日期或發票日期的賬齡分析如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----|----------------|----------------|
| 一年內 | <u>20,930</u> | <u>37,497</u> |

11. 貿易應付賬款

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 應付第三方的貿易賬款 | 1,292,612 | 1,597,579 |
| 應付倫瑞祥先生所控制關聯公司的貿易賬款 | <u>49,477</u> | <u>80,497</u> |
| | <u>1,342,089</u> | <u>1,678,076</u> |

於年末貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------|------------------|------------------|
| 一年內 | 569,631 | 941,593 |
| 一至兩年 | 648,690 | 418,462 |
| 超過兩年 | <u>123,768</u> | <u>318,021</u> |
| | <u>1,342,089</u> | <u>1,678,076</u> |

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外部核數師上會栢誠會計師事務所有限公司就本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表所出具之獨立核數師報告摘錄：

不發表意見

吾等並無就 貴集團的綜合財務報表發表意見。基於在吾等的報告中「不發表意見的基準」部分所述的由於多重不確定性的潛在相互影響及其對綜合財務報表的可能累計影響，吾等無法為綜合財務報表形成審計意見。在所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

不發表意見的基準

有關持續經營的重大不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1所載， 貴集團截至2022年12月31日止年度產生虧損淨額人民幣2,833,896,000元，截至該日期， 貴集團的計息銀行及其他借款以及應付優先票據總額為人民幣4,634,935,000元，其中人民幣2,411,743,000元將於未來十二個月內到期償還，而其可用現金及現金等價物則為人民幣27,269,000元。於2022年12月31日後及直至該等綜合財務報表批准日期，本集團並未償還若干計息銀行及其他借款及優先票據的本金及應付利息合共人民幣1,879,075,000元，因此，該等未償還款項構成違約事件，以致貸款人可行使權利要求即時償還款項。上述情況連同綜合財務報表附註2.1所載其他事項，反映存在重大不明朗因素，導致 貴集團持續經營能力受到重大質疑，並因此可能無法於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。

誠如綜合財務報表附註2.1所載， 貴公司董事已採納多項措施改善 貴集團的流動資金及財務狀況。綜合財務報表乃由董事按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，而有關結果受制於多項不確定因素，吾等未能確定董事在按持續經營基準編製綜合財務報表時作出之假設是否屬準確及適當。

倘持續經營假設不適用，則必須作出調整以分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，並將資產價值撇減至其可收回金額，及為可能產生的進一步負債計提撥備。綜合財務報表並無納入任何該等調整。然而，有關貴集團未來現金流量的不明朗因素對貴集團持續經營能力產生重大質疑。吾等認為，綜合財務報表已就有關情況作出適當披露，惟吾等無法獲得有關貴集團有能力履行其到期財務責任的充分憑證，因此吾等認為持續經營基準存在該等重大不明朗因素及上述事項對綜合財務報表之潛在累計影響實屬重大，故此吾等不發表意見。

報告期後事項

- (a) 於2023年11月29日，本公司訂立協議，向協誠控股有限公司董事兼主要股東陳錦軒先生收購本公司非全資附屬公司協誠控股有限公司的餘下股權。交易完成後，協誠控股有限公司將成為本公司的間接全資附屬公司。有關詳情載於本公司日期為2023年11月29日及2023年12月11日的公告。
- (b) 於2023年11月23日，本公司與東莞交投置業有限公司（「東莞交投」）訂立戰略合作意向協議。根據意向協議，本公司與東莞交投將探討及研究合作的可行性，包括但不限於(i)個別項目股權及出資相關合作；及(ii)與本公司股權有關的合作，惟須雙方訂立最終協議。有關詳情載於本公司日期為2023年12月8日的公告。

末期股息

董事局不建議派付截至2022年12月31日止年度的期末股息(2021年：末期股息每股普通股2.48港仙)。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於本公司公佈的日期舉行，以接收、審議及採納截至2022年12月31日的本集團經審核綜合財務報表以及本公司董事及核數師的報告。召開股東週年大會的通告及通函將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的規定刊登及寄發予股東。

管理層之討論及分析

整體概覽

房地產作為中國宏觀經濟的重要組成部分，經歷了2022年深度調整的轉變。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。

在全新的經濟和政策環境下，本集團保持著穩健的發展態勢。圍繞「立足大灣區，深耕東莞，佈局華南，華中及華東等高增值城市」的使命，繼續保持「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，以致力於不斷提升本集團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。由於受到中國房地產行業整體經營環境不利的持續影響，截至2022年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣85.9百萬元，同比下降約98.4%。

合約銷售

截至2022年12月31日止，本集團連同合資企業錄得(i)合約銷售額約為人民幣441.0百萬元，較截至2021年12月31日止銷售額下降約94.5%；及(ii)合約銷售建築面積(「**建築面積**」)約53,033平方米，較截至2021年12月31日止之合約銷售建築面積下降約94.6%。

物業銷售

截至2022年12月31日，物業銷售收入錄得同比下降約98.7%至約人民幣69.1百萬元，佔本集團總收入約80.4%。截至2022年12月31日，本集團已確認已出售總建築面積約15,997平方米，較2021年同期之總建築面積下降約97.9%。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4,318元，同比下降約38.2%。

下表列示截至2022年12月31日止各區域已確認銷售額及已售建築面積：

| 位置 | 已確認 | 佔已確認 | 已確認 | 已確認 | 佔已確認 |
|----|---------------|-------------|--------------|---------------|-------------|
| | 建築面積 | 總建築面積 | 平均售價 | 收入 | 收入百分比 |
| | 平方米 | 百分比 | 人民幣元/ 平方米 | 人民幣千元 | % |
| 東莞 | 4,018 | 25.1% | 9,570 | 38,450 | 55.7% |
| 河源 | 7,793 | 48.7% | 1,052 | 8,195 | 11.9% |
| 合肥 | 3,658 | 22.9% | 7,272 | 26,602 | 38.5% |
| 衡陽 | (827) | -5.2% | 8,143 | (6,736) | -9.8% |
| 成都 | 1,355 | 8.5% | 1,889 | 2,559 | 3.7% |
| 合計 | <u>15,997</u> | <u>100%</u> | 4,318 | <u>69,070</u> | <u>100%</u> |

項目及地塊的有關詳情列示於下表：

| 城市 | 本集團 的權益 | 已售 建築面積 (平方米) | 待售 建築面積 (平方米) (附註1) | 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) | |
|---------------|------------|---------------------|------------------------------|------------------|-----------------------|------------------------------|------------------|------------------|------------------------|---------------|
| | | | | | | | | | | (人民幣千元) |
| 御海藍岸 | 東莞 | 100% | 432,298 | 7,775 | - | 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% | 220,965 | 3,428 | - | 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% | 121,675 | 4,325 | 15,329 | 28,659 | - | 231,031 | 231,031 | 1,359.1 |
| 世紀雙子 | 東莞 | 100% | 50,200 | 8,308 | - | 27,168 | - | 102,639 | 102,639 | 920.9 |
| 滙景城 | 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 |
| 豐華公館 | 東莞 | 100% | 15,447 | 703 | - | 2,745 | - | 105,260 | 105,260 | 5,570.8 |
| 滙景集團—滙景發展環球中心 | 東莞 | 100% | 561 | 9,880 | - | - | - | 179,899 | 179,899 | - |
| 厚街鎮寶屯地塊(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% | 377,806 | 318,291 | - | 125,413 | - | 747,084 | 747,084 | 909.4 |
| 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% | 141,163 | 66,297 | 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% | 89,792 | 85,049 | - | 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 |
| 翡麗華府 | 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% | 57,736 | 20,553 | - | 18,995 | - | 114,898 | 58,598 | 1,181.1 |
| 御景濱江 | 成都 | 51% | 54,375 | 5,098 | - | 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% | 131,354 | 100,588 | - | 64,672 | - | 826,040 | 404,760 | 2,784.9 |
| 合計 | | | <u>2,447,850</u> | <u>1,474,353</u> | <u>188,735</u> | <u>677,558</u> | <u>1,638,303</u> | <u>7,797,854</u> | <u>6,508,915</u> | <u>37,898</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。

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，請參閱本公司日期為2019年12月31日的招股章程（「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2022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2022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43,007平方米），截至2022年12月31日止年度的租賃收入約人民幣8.4百萬元。

土地儲備

於2022年12月31日，本集團的土地儲備約3,112,656平方米，包括24個項目及4塊土地，分別位於大灣區、長三角城市群、長江中游城市群及成渝城市群的11座城市。

下表列示於2022年12月31日本集團按地理位置劃分的土地儲備建築面積：

| 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 | 39,746 | 1.3% |
| 河源 | 850,998 | 27.3% |
| 合肥 | 66,297 | 2.1% |
| 衡陽 | 1,190,645 | 38.3% |
| 平湖 | 61,525 | 2.0% |
| 郴州 | 266,456 | 8.6% |
| 徐州 | 333,383 | 10.7% |
| 西昌 | 87,401 | 2.8% |
| 成都 | 74,230 | 2.4% |
| 阜陽 | 41,387 | 1.3% |
| 長沙 | 100,588 | 3.2% |
| 合計 | <u>3,112,656</u> | <u>100%</u> |

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」形式進行三舊改造項目。目前已取得東莞市自然資源局出具的《東莞市樟木頭鎮寶山地塊商住類改造單元1+N總體實施方案》的批復，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2024年第一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」形式進行三舊改造項目。由於項目所在地虎門處於廣東省國土空間規劃(2020年-2035年)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2024年第一季度恢復。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。目前三舊改造項目已完成，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。該項目的三舊改造項目已於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項前期服務商協定，相關專案均在東莞市，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「公開招引實施主體」形式進行三舊改造項目。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 |
| 企石新南 | 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 |
| 合計 | | <u>2,229,500</u> |

財務回顧

整體表現

本集團截至2022年12月31日止年度的總收益約為人民幣85.9百萬元，同比下降約98.4%。毛利約為人民幣6.9百萬元，同比減少約99.6%。毛利率約為8.1%，同比下降約23.3個百分點。截至2022年12月31日止，虧損約為人民幣2,833.9百萬元，截至2021年12月31日止則錄得溢利人民幣550.4百萬元。截至2022年12月31日止年度母公司擁有人應佔虧損約為人民幣2,452.7百萬元，截至2021年12月31日止則錄得母公司擁有人應佔溢利約人民幣256.1百萬元。

收益

收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣5,309.3百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣85.9百萬元，同比下降約98.4%。交付的建築面積由截至2021年12月31日止年度的758,749平方米減少至截至2022年12月31日止年度的15,997平方米，同比增減少約97.9%，而平均售價由每平方米人民幣6,992元減少至每平方米人民幣4,318元，此乃主要因為2022年交付項目較少及受市場環境影響單價下降所致。

銷售成本

與收益大幅減少相對應，銷售成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣3,642.4百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣79.0百萬元，乃由於與2021年同期交付之建築面積相比，於截至2022年所交付建築面積明顯減少所致。

毛利及毛利率

毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,666.9百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣6.9百萬元，而毛利率分別約為31.4%及8.1%。毛利率下降乃主要由於2022年物業交付的產品組合和地域組合有差異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2021年12月31日止年度的約人民幣124.1百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣106.2百萬元。該減少乃主要由於(i)出售附屬公司收益減少約人民幣82.4百萬元，部分被(ii)美元債提前贖回收益增加約人民幣54.5百萬元；及(iii)銀行利息收入增加約人民幣10.5百萬元所抵銷。

投資物業公平值(虧損)/收益

投資物業公平值收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣170.8百萬元轉為截至2022年12月31日止年度的虧損約人民幣245.9百萬元，該轉變主要是由於受房地產市場整體環境影響，投資物業估值下降。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣123.0百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣44.3百萬元。有關開支減少乃主要由於合約銷售減少及優化本集團的成本及費用結構，本集團減少了營銷推廣方面的開支，導致截至2022年的銷售代理及營銷推廣開支較2021年同期分別減少約人民幣39.6百萬元和約人民幣27.1百萬元。

行政開支

行政開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣472.9百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的人民幣305.1百萬元。有關減少乃主要由於(i)截至2022年12月31日止年度的法律及專業費用支較2021年同期減少約人民幣66.9百萬元；(ii)人工費用較2021年同期減少約人民幣25.8百萬元；(iii)業務招待費較2021年同期減少約人民幣23.5百萬元；及(iv)購股權開支較2021年同期減少約人民幣13.1百萬元所致。

貿易應收款及其他應收款減值

截至2022年12月31日止年度，本集團根據預期信貸虧損模型計提貿易應收款及其他應收款減值約為人民幣44.4百萬元(截至2021年12月31日止年度：無)。

撇減存貨至可變現淨值

截至2022年12月31日止年度，本集團根據存貨可變現淨值計提存貨減值約為人民幣1,857.9百萬元(截至2021年12月31日止年度：無)。

財務擔保合同重新計量

截至2022年12月31日止年度，本集團根據預期信貸虧損模型計提財務擔保合同預期虧損約為人民幣8.8百萬元(截至2021年12月31日止年度：無)。

其他開支

其他開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣129.9百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的人民幣217.6百萬元。有關增加乃主要由於(i)與訴訟相關或有負債準備金約人民幣11.3百萬元；(ii)按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損增加約人民幣43.7百萬元；及(iii)匯兌損失減少約人民幣7.2百萬元所致。

分佔合資企業溢利及虧損

分佔合資企業溢利及虧損由截至2021年12月31日止年度的分佔溢利約人民幣20.3百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的分佔溢利約人民幣4.4百萬元，乃主要由於2022年位於湖南的合資企業物業交付產生的收入減少所致。

財務成本

財務成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣150.8百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣199.1百萬元，乃主要由於銀行及其他貸款的平均餘額增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣551.8百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣27.8百萬元，各年度的實際所得稅率分別約為50.1%及負1.0%。實際所得稅率下降主要是由於由截至2021年12月31日止年度的稅前溢利轉為截至2022年12月31日止年度的稅前虧損所致。

(淨虧損)／純利及(淨虧損)／純利率

截至2022年12月31日止年度的淨虧損約為人民幣2,833.9百萬元，而截至2021年12月31日止年度的約人民幣550.4百萬元。純利率由截至2021年12月31日止年度的約10.4%轉變至截至2022年12月31日止年度淨虧損率約3,299.3%。

由純利轉為淨虧損乃主要由於主要由於截至2022年12月31日止年度毛利下降99.6%、其他支出增加67.5%及投資物業公平值減少244.0%所致。

未來展望

回顧2022年，房地產行業發生了重大變化。這是艱難的一年，房地產市場面臨需求疲軟。儘管出台了支持房地產市場的政策，但對於大多數房地產企業來說，整體市場環境和融資條件仍然充滿挑戰。

展望未來一年甚至明年，房地產行業可能仍面臨需求和融資壓力。有鑑於此，預計改善宏觀經濟和房地產市場的刺激政策可能會繼續出台。考慮到相關政策生效所需的時間，預計消費者信心和市場情緒有望在某個時候恢復。同時，本集團將繼續採取措施提高營運效率及實現業務目標。

本集團主要於中國從事物業開發業務，未來，本集團將繼續專注於華南地區的物業發展專案，尤其是廣東省東莞市的三舊改造項目。考慮到確保及時交付預售房屋的政策以及當前的市場狀況，本集團將繼續專注於：

- (i) 其物業項目的完成和交付，包括與不同的合作伙伴合作；
- (ii) 實施措施，加快出售發展中物業及已落成物業；及
- (iii) 整合資源以優化運營並減少開支和資本支出。

另一方面，本集團一直面臨來自貸款人及債權人的融資壓力，並正在與貸款人及債權人進行談判。本集團將繼續與貸款人和債權人進行積極和建設性的對話，並保持積極的勢頭，以期儘快找到解決方案。

最後，本集團對未來保持樂觀和希望，相信在全體員工的努力下，本集團將克服目前的困難局面。因此，本集團謹向本公司的股東、投資者、合作夥伴、客戶及員工致以誠摯的謝意。

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2022年12月31日，本集團之現金及銀行結餘總額約為人民幣78.3百萬元，而於2021年12月31日則約為人民幣2,702.4百萬元。該減少乃主要由於銷售物業所得款項大幅減少所致。本集團絕大多數現金及銀行結餘均以人民幣計值。

於2021年及2022年12月31日，本集團的流動資產淨值分別約為人民幣3,638.7百萬元及人民幣89.8百萬元。流動資產淨值減少乃主要由於(i)截至2022年12月31日現金及銀行結餘減少約人民幣2,624.2百萬元；(ii)預付土地租賃款減少約人民幣732.1百萬元，及(iii)截至2023年12月31日預付賬款，其他應收款及押金減少約人民幣970.6百萬元所致；部分被截至2022年12月31日(i)其他應付款及押金增加約人民幣284.3百萬元；(ii)計息銀行及其他借款的即期部分淨值增加約人民幣186.6百萬元抵銷。

於2022年12月31日，本集團人民幣1,661.5百萬元(2021年：人民幣1,068.1百萬元)的借款為浮動利率借款。

於2022年12月31日，本集團銀行融資總額為人民幣10,080.0百萬元，其中已動用約人民幣1,335.2百萬元(相當於13.2%)。

主要財務比率

於2022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347.9%，較2021年12月31日的約42.6%增加了716.3%。有關增加乃主要由於2022年12月31日的權益總額結餘大幅減少約69.0%所致。

於2021年及2022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1.4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2022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

本集團截至2022年12月31日止賬面值為人民幣3,614.1百萬元(2021年12月31日：人民幣3,292.5百萬元)、人民幣248.1百萬元(2021年12月31日：人民幣229.2百萬元)及人民幣0元(2021年12月31日：人民幣74.8百萬元)的銀行及其他借款分別以人民幣、美元及港元計值，其中人民幣3,268.5百萬元(2021年12月31日：人民幣3,292.5百萬元)以本集團若干持作開發以供出售的土地、於若干附屬公司的股權、開發中物業、投資物業、租金收益權及持作出售的竣工物業作質押。

資本承擔

於2022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 | |
|---------------|------------------|------------------|
| | 2022年 | 2021年 |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 已訂約但未撥備： | | |
| 開發中物業 | 2,379,630 | 1,691,648 |
| 在建投資物業 | 313,829 | 578,040 |
| 透過收購資產及負債購買土地 | 480,560 | 168,640 |
| | <u>3,174,019</u> | <u>2,438,328</u> |

財務擔保及或然負債

於2022年12月31日，本集團的財務擔保總額如下：

| | 於12月31日 | |
|-----------------|-----------|-----------|
| | 2022年 | 2021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 | 2,956,845 | 3,588,717 |

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。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。

附屬公司、聯營企業及合資企業的重大收購及出售

截至2022年12月31日，本集團並無進行任何重大收購或出售其附屬公司、聯營公司及合營企業。

持有重大投資

截至2022年12月31日，本集團並無持有重大投資。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團共有388名僱員(截至2021年12月31日止年度：545)。截至2022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134.3百萬元(2021年：約人民幣221.2百萬元)。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，詳情將載於本公司截至2022年12月31日止年度年報「購股權計畫」一節。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。

下表載列於2022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：

| 物業類型 | 於2022年12月31日已竣工 | | | 投資物業 | 於2022年12月31日在建 | | | 估計 未來開發 總建築面積 | 總建築面積 |
|-------------------------|-----------------|------------------|---------------------|---------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|------------------|
| | 不可銷售 建築面積 | 已售 建築面積 | 可供出售/ 租賃 建築面積 | | 可出售/ 可租賃 建築面積 | 不可銷售 建築面積 | 投資物業 | | |
| 住宅物業項目 | | | | | | | | | |
| 東莞 | 162,706 | 938,585 | 35,421 | - | - | - | - | - | 1,136,712 |
| 河源 | 100,715 | 558,591 | 33,231 | - | 285,060 | 59,942 | - | 532,707 | 1,570,246 |
| 平湖 | - | - | - | - | 61,525 | 22,996 | - | - | 84,521 |
| 郴州 | - | - | - | - | 266,456 | 61,781 | - | - | 328,237 |
| 徐州 | - | - | - | - | 333,383 | 9,813 | - | - | 343,196 |
| 西昌 | - | - | - | - | 87,401 | 2,679 | - | - | 90,080 |
| 成都 | 30,926 | 256,242 | 33,999 | - | 40,231 | 3,321 | - | - | 364,719 |
| 小計 | 294,347 | 1,753,418 | 102,651 | - | 1,074,056 | 160,532 | - | 532,707 | 3,917,711 |
| 綜合物業項目 | | | | | | | | | |
| 東莞 | 28,659 | 121,675 | 4,325 | - | - | - | - | - | 154,659 |
| 合肥 | 7,415 | 141,163 | 4,777 | - | 61,520 | 62,545 | - | - | 277,420 |
| 長沙 | 64,672 | 131,354 | 100,588 | - | - | - | - | - | 296,614 |
| 阜陽 | 31,921 | 210,448 | 10,532 | - | 30,855 | 27 | - | - | 283,783 |
| 小計 | 132,667 | 604,640 | 120,222 | - | 92,375 | 62,572 | - | - | 1,012,476 |
| 投資物業 | | | | | | | | | |
| 東莞 | - | - | - | 41,109 | - | - | - | - | 41,109 |
| 合肥 | - | - | - | - | - | - | 84,121 | - | 84,121 |
| 阜陽 | - | - | - | - | - | - | 63,505 | - | 63,505 |
| 小計 | - | - | - | 41,109 | - | - | 147,626 | - | 188,735 |
| 推動特定行業的 物業項目 | | | | | | | | | |
| 衡陽 | 12,867 | 89,792 | 3,680 | - | 81,369 | 14,574 | - | 1,105,596 | 1,307,878 |
| 小計 | 12,867 | 89,792 | 3,680 | - | 81,369 | 14,574 | - | 1,105,596 | 1,307,878 |
| 合計 | 439,881 | 2,447,850 | 226,553 | 41,109 | 1,247,800 | 237,678 | 147,626 | 1,638,303 | 6,426,800 |

| 位置 | 於2022年12月31日已竣工 | | | | | | | | | | 於2022年12月31日在建 | | | | | | | | | | 實際/ 預期開始 預售日期 | 實際/ 估計 竣工日期 |
|-------------------|-----------------|--------------|------------|--------------|---------|--------------|-------------|-------------|------------|--------------|----------------|-------------|---------------------|-----------|-------------------|------------|------------|------------|--|--|---------------------|-------------------|
| | 總地盤 面積 | 不可銷售 建築面積 | 已售 建築面積 | 可供出售 建築面積 | 投資物業 | 已竣工總 建築面積 | 可出售 建築面積 | 可預售 建築面積 | 預售 建築面積 | 不可銷售 建築面積 | 投資物業 | 在建 總建築面積 | 估計 未來開發 總建築面積 | 總建築 面積 | 實際/ 估計 開工日期 | | | | | | | |
| | (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) | (平方米) | | | | | | | |
| 御海藍岸 | 東莞 | 315,867 | 49,257 | 432,298 | 7,775 | - | 489,330 | - | - | - | - | - | - | 489,330 | 2010.9.30 | 2011.4.1 | 2020.6 | | | | | |
| 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 | 220,965 | 3,428 | - | 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 | 121,675 | 4,325 | 15,329 | 169,988 | - | - | - | - | - | - | 169,988 | 2015.10.16 | 2016.4.8 | 2019.7.8 | | | | | |
| 世紀雙子 | 東莞 | - | 27,168 | 50,200 | 8,308 | - | 85,676 | - | - | - | - | - | - | 85,676 | 2011.1.21 | 2012.5.21 | 2015.1.5 | | | | | |
| 滙景城 | 東莞 | 17,314 | - | - | - | 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 | | | | | |
| 滙景發展環球中心 | 東莞 | - | - | 561 | 9,880 | - | 10,441 | - | - | - | - | - | - | 10,441 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | | | | | |
| 豐華公館 | 東莞 | 6,042 | 2,745 | 15,447 | 703 | - | 18,895 | - | - | - | - | - | - | 18,895 | 2018.10.24 | 2019.11.29 | 2020.6.30 | | | | | |
| 小計 | | 585,046 | 191,365 | 1,060,260 | 39,746 | 41,109 | 1,332,480 | - | - | - | - | - | - | 1,332,480 | | | | | | | | |
| 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 | 377,806 | 33,231 | - | 476,508 | 285,060 | 282,151 | 116,506 | 59,942 | - | 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 | | | | | |
| 小計 | | 599,860 | 100,715 | 558,591 | 33,231 | - | 692,537 | 285,060 | 282,151 | 116,506 | 59,942 | - | 345,002 | 532,707 | 1,570,246 | | | | | | | |
| 合肥滙景城市中心 | 合肥 | 37,779 | 7,415 | 141,163 | 4,777 | - | 153,355 | 61,520 | 43,356 | 29,941 | 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 文旅小鎮 | 衡陽 | 938,427 | 12,867 | 89,792 | 3,680 | - | 106,339 | 81,369 | 59,739 | 40,920 | 14,574 | - | 95,943 | 1,105,596 | 1,307,878 | 2016.4.28 | 2017.10.30 | 2022.12.31 | | | | |
| 幸福里 | 平湖 | 25,114 | - | - | - | - | - | 61,525 | 61,525 | 34,852 | 22,996 | - | 84,521 | - | 84,521 | 2020.6.30 | 2020.12.15 | 2022.12.31 | | | | |
| 雍和居 | 柳州 | 107,319 | - | - | - | - | - | 266,456 | 58,956 | 22,369 | 61,781 | - | 328,237 | - | 328,237 | 2021.9.23 | 2021.6.23 | 2024.9.22 | | | | |
| 解憂湖 | 徐州 | 96,398 | - | - | - | - | - | 333,383 | 54,652 | 25,549 | 9,813 | - | 343,196 | - | 343,196 | 2022.1.11 | 2021.8.27 | 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 | 2024.6.20 | | | | |
| 小計 | | 1,225,334 | 20,282 | 230,955 | 8,457 | - | 259,694 | 891,654 | 352,850 | 163,335 | 174,388 | 84,121 | 1,150,163 | 1,105,596 | 2,515,453 | | | | | | | |
| 雍錦瀾灣 | 成都 | 47,646 | 8,053 | 144,131 | 8,348 | - | 160,532 | - | - | - | - | - | - | 160,532 | 2017.12.29 | 2018.7.12 | 2021.3.19 | | | | | |
| 御景峰閣 | 成都 | 14,641 | - | - | - | - | - | 40,231 | 40,031 | 33,011 | 3,321 | - | 43,552 | - | 43,552 | 2020.4.26 | 2020.8.31 | 2023.4.26 | | | | |
| 御景華府 | 成都 | 30,640 | 18,995 | 57,736 | 20,553 | - | 97,284 | - | - | - | - | - | - | 97,284 | 2019.10.30 | 2019.12.18 | 2021.7.29 | | | | | |
| 御景濱江 | 成都 | 23,430 | 3,878 | 54,375 | 5,098 | - | 63,351 | - | - | - | - | - | - | 63,351 | 2018.11.14 | 2019.1.18 | 2021.6.11 | | | | | |
| 小計 | | 116,357 | 30,926 | 256,242 | 33,999 | - | 321,167 | 40,231 | 40,031 | 33,011 | 3,321 | - | 43,552 | - | 364,719 | | | | | | | |
| 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 | - | 347,287 | 2017.11.22 | 2018.2.02 | 2022.10.31 | | | | |
| 滙景發展環球中心 | 長沙 | 27,081 | 64,672 | 131,354 | 100,588 | - | 296,614 | - | - | - | - | - | - | 296,614 | 2016.6.30 | 2017.12.25 | 2020.6.30 | | | | | |
| 合計 | | 2,668,557 | 439,881 | 2,447,850 | 226,553 | 41,109 | 3,155,393 | 1,247,800 | 689,472 | 333,366 | 237,678 | 147,626 | 1,633,104 | 1,638,303 | 6,426,800 | | | | | | | |

審核委員會審閱綜合年度業績

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名成員組成，為陳建文先生(主席)、歐寧馨女士及陳桂林先生，全部均為獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的經審核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，本初步業績公告所載有關本集團截至2022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根據香港會計師公會頒佈的《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，因此本公司核數師並未就本初步業績公告發表意見或作出保證結論。

董事的競爭權益

控股股東、董事及彼等各自緊密聯繫人概無於與主要業務及其他業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有上市規則第8.10條須予以披露的任何權益。

遵守《企業管治守則》

董事會已審閱其於截至2022年12月31日止年度內之企業管治常規並確認，除於下文披露者外，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則的所有原則和守則條文。

於2022年12月9日，林燕娜女士(「林女士」)因需投放更多時間於其個人事務辭任獨立非執行董事。林女士辭任後，彼亦不再擔任本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)之主席及審核委員會及提名委員會(「提名委員會」)各自之成員，並須於未能符合上市規則第3.11條的規定後的三個月內委任一名獨立非執行董事。因此，本公司暫未能遵守上市規則第3.10(1)、3.21、3.25及3.27A條所載的規定。於2023年3月15日，聯交所同意向該公司授予豁免，將填補空缺的時間延長至2023年4月30日。於2023年4月25日，陳桂林先生(「陳先生」)獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席，以及審核委員會及提名委員會各自的成員。陳先生獲委任後，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.21、3.25及3.27A條所載的規定。

於2023年7月6日，(i)趙麗娟女士(「趙女士」)因彼欲投入更多時間於其他工作及個人事務而提呈辭任獨立非執行董事及本公司之審核委員會主席，及(ii)熊運信先生(「熊先生」)因其他工作事務而提呈辭任獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。於趙女士及熊先生辭任後，本公司暫時未能符合聯交所證券上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A、3.21、3.25及3.27A及13.92條之規定。

於2023年7月26日，(i)陳健民先生已獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席；及(ii)歐寧馨女士(「歐女士」)已獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。於委任陳健民先生及歐女士後，本公司已重新遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A、3.21、3.25、3.27A及13.92條的規定。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的行為守則。經本公司向董事作出特定查詢後，所有董事已確認在截至2022年12月31日止年度均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2022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2022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，2024年2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、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陳健民先生、歐寧馨女士及陳桂林先生。