

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2023年12月31日止年度的年度業績公告及
建議修訂本公司組織章程細則**

2023年業績摘要

- 截至2023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33.7%至約人民幣292.3百萬元。
- 截至2023年12月31日止年度的收益增加995.8%至約人民幣941.2百萬元。
- 截至2023年12月31日止年度的毛利約為人民幣258.4百萬元，其中物業開發的毛利約為人民幣233.3百萬元。該分部的毛利率約為25.7%。
- 截至2023年12月31日止年度的虧損淨額約為人民幣730.4百萬元，其中歸屬於母公司擁有人的虧損約為人民幣696.7百萬元。
- 於2023年12月31日，現金及銀行結餘為人民幣126.2百萬元。淨資本負債比率為917.5%，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。
- 董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

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2023年12月31日止年度之綜合業績連同截至2022年12月31日止年度比較數據如下：

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	4	941,219	85,893
銷售成本		<u>(682,803)</u>	<u>(78,957)</u>
毛利		258,416	6,936
其他收入及收益	4	7,608	106,188
銷售及分銷開支		(44,429)	(44,347)
行政開支		(235,861)	(305,120)
投資物業公平值虧損		(70,717)	(245,854)
貿易應收賬款及其他應收款項減值		(45,683)	(44,351)
撇減存貨至可變現淨值		(48,507)	(1,857,898)
其他開支		(292,812)	(217,564)
財務擔保合同重新計量		1,164	(8,755)
財務成本	5	(178,409)	(199,097)
分佔合資企業溢利及虧損		(14,446)	4,392
分佔一家聯營企業溢利及虧損		<u>(1,053)</u>	<u>(587)</u>
除稅前虧損	6	(664,729)	(2,806,057)
所得稅開支	7	<u>(65,621)</u>	<u>(27,839)</u>
年內虧損		<u>(730,350)</u>	<u>(2,833,896)</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(696,720)	(2,452,694)
非控股權益		<u>(33,630)</u>	<u>(381,202)</u>
		<u>(730,350)</u>	<u>(2,833,896)</u>
母公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(每股人民幣元)	9	<u>(0.13)</u>	<u>(0.47)</u>

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內虧損	<u>(730,350)</u>	<u>(2,833,896)</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	11,444	39,804
其後期間可能重新分類至 損益賬之其他全面虧損：		
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	<u>(38,149)</u>	<u>(72,416)</u>
年內其他全面虧損	<u>(26,705)</u>	<u>(32,612)</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(757,055)</u></u>	<u><u>(2,866,508)</u></u>
以下應佔：		
母公司擁有人	(723,425)	(2,485,306)
非控股權益	<u>(33,630)</u>	<u>(381,202)</u>
	<u><u>(757,055)</u></u>	<u><u>(2,866,508)</u></u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		64,824	67,236
使用權資產		23,112	28,440
投資物業		1,394,500	1,596,000
無形資產		3,880	5,097
於合資企業的投資		216,955	276,352
於一家聯營企業的投資		7,295	1,648
持作開發以供出售的土地		1,808,138	1,442,722
遞延稅項資產		165,800	168,839
非流動資產總值		3,684,504	3,586,334
流動資產			
持作開發以供出售的土地		513,011	381,000
在建物業		3,132,198	3,622,833
持作出售的已竣工物業		935,667	1,262,412
貿易應收賬款	10	9,669	20,930
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,594,550	2,780,418
應收合資企業的款項		373,897	378,604
按公平值計入損益之金融資產		44,311	99,403
預付土地增值稅		3,238	3,239
現金及銀行結餘		126,160	78,268
流動資產總值		6,732,701	8,627,107
流動負債			
貿易應付賬款	11	1,290,873	1,342,089
其他應付款項、已收按金及應計費用		1,093,927	814,837
租賃負債		5,445	5,162
合約負債		1,162,247	2,513,734
計息銀行及其他借款		4,012,871	1,639,070
優先票據		908,543	772,673
企業所得稅撥備		674,419	774,357
土地增值稅撥備		663,200	675,357
流動負債總額		9,811,525	8,537,279
流動(負債)/資產淨值		(3,078,824)	89,828
資產總值減流動負債		605,680	3,676,162

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	-	2,223,192
租賃負債	20,091	25,215
遞延稅項負債	60,170	109,084
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	80,261	2,357,491
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	525,419	1,318,671
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	47,972	47,972
儲備	(35,789)	684,720
	<hr/>	<hr/>
	12,183	732,692
非控股權益	513,236	585,979
	<hr/>	<hr/>
權益總額	525,419	1,318,671
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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」)(通過匯盈)及陳巧云女士(「陳女士」)，倫先生的配偶及通過匯盛控股有限公司)。

2.1 呈列基準

持續經營基準

截至2023年12月31日止年度，本集團產生淨虧損人民幣730,350,000元，截至該日期，本集團的流動負債超出其流動資產人民幣3,078,824,000元，計息銀行及其他借款、優先票據以及該等應付款項的應計利息賬面值分別為人民幣4,012,871,000元、人民幣908,543,000元及人民幣309,228,000元，並將於報告期末起計未來十二個月內到期償還或按要求償還，而其可動用現金及現金等價物為人民幣6,009,000元。此外，於2023年12月31日，本集團若干計息銀行及其他借款以及優先票據連同應計利息違約或交叉違約合共人民幣4,401,048,000元，且於綜合財務報表批准日期仍未償還。該違約行為構成違約事件，因此貸款人可以行使其發出通知的權利，要求立即償還包括利息在內的所有未償債務。除上述者外，於2023年12月31日後及直至綜合財務報表批准日期，本集團尚未償還若干計息銀行及其他借款以及優先票據的本金及利息合共約人民幣5,193,553,000元。該等事件及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) 本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，探討可能的再融資選擇。

董事已審閱由管理層編製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製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劃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；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)及香港公司條例披露規定編製。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新訂及經修訂香港財務報告準則:

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二立法模版

除以下所述,應用新訂及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/或綜合財務報表所載披露產生重大影響。

香港會計準則第1號的修訂本要求實體披露其重大會計政策信息,而不是其重要會計政策。如果將會計政策信息與實體財務報表中包含的其他信息一起考慮,可以合理地預期它會影響通用財務報表的使用者根據這些財務報表做出的決策,那麼會計政策信息就是重要的。對《香港財務報告準則》實務報告第2號作出重大判斷的修訂為如何將重大性概念應用于會計政策披露提供了非強制性指導。本集團已在其綜合財務報表中披露了重大會計政策信息。該修訂對本集團綜合財務報表中任何項目的計量、確認或列報沒有任何影響。

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2023年12月31日止年度，概無與單一外部客戶的交易收入佔本集團總收入的10%或以上(截至2022年12月31日止年度：人民幣9,200,000元來自與單一外部客戶在中國銷售物業)。

4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益		
來自客戶合約的收益		
中國物業銷售	909,200	69,070
來自其他來源的收益		
租金收入總額	<u>32,019</u>	<u>16,823</u>
總收益	<u>941,219</u>	<u>85,893</u>

本集團其他收入及收益的分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入及收益		
按公平值計入損益之金融資產的股息收入	-	3,034
向一家合資企業貸款的利息收入	-	15,951
匯兌差額淨額	1,586	-
銀行利息收入	248	24,902
沒收按金	30	415
出售物業、廠房及設備項目的收益	137	288
贖回優先票據收益	-	54,523
其他	<u>5,607</u>	<u>7,075</u>
其他收入及收益總額	<u>7,608</u>	<u>106,188</u>

5. 財務成本

財務成本分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債利息	1,552	1,883
銀行及其他借款利息	371,147	333,383
優先票據利息	115,580	123,986
收益合約產生的利息開支	5,008	4,717
	<u>493,287</u>	<u>463,969</u>
減：資本化利息	<u>(314,878)</u>	<u>(264,872)</u>
總計	<u>178,409</u>	<u>199,097</u>

6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損乃經(計入)/扣除以下各項後達致：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售物業成本	675,854	65,462
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)	6,949	13,495
物業、廠房及設備折舊	7,776	7,199
使用權資產折舊	5,705	7,555
無形資產攤銷	1,056	1,506
出售附屬公司虧損	33,407	-
出售一家合資企業虧損	63,605	-
撇減存貨至可變現淨值：		
持作開發以供出售的土地	1,245	676,395
在建物業	13,298	845,573
持作出售的已竣工物業	33,964	335,930
總計	<u>48,507</u>	<u>1,857,898</u>
按公平值計入損益之金融資產的公平值變動	57,615	129,260
並無計入計量租賃負債的租賃付款	-	396
核數師酬金	3,700	5,000
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金、花紅及實物福利	86,941	122,564
退休金計劃供款	7,542	9,053
以股權結算的購股權開支	3,022	7,266
減：被沒收供款	(106)	(4,581)
總計	<u>97,399</u>	<u>134,302</u>
匯兌差額淨額	<u>(1,586)</u>	<u>10,078</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(2022年：無)。本集團於中國內地營運的附屬公司須按25%稅率(2022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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	49,094	35,993
中國土地增值稅	<u>51,734</u>	<u>50,140</u>
	100,828	86,133
遞延	<u>(35,207)</u>	<u>(58,294)</u>
年內稅項支出總額	<u>65,621</u>	<u>27,839</u>

8. 股息

董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度的股息(截至2022年12月31日止年度：無)。

9. 母公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損數額乃基於母公司擁有人應佔年內虧損人民幣696,720,000元(2022年：人民幣2,452,694,000元)及年內已發行普通股之加權平均數5,254,000,000股(2022年：5,254,000,000股)計算。

每股基本及攤薄虧損乃基於以下各項計算：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之母公司 擁有人應佔虧損	<u>(696,720)</u>	<u>(2,452,694)</u>
股份數目		
	2023年	2022年
股份		
用於計算每股基本虧損之年內 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>—</u>
用於計算每股攤薄虧損之年內 已發行普通股的加權平均數	<u>5,254,000,000</u>	<u>5,254,000,000</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及逾期結餘保持嚴格控制，並由管理層定期審核。

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	<u>9,669</u>	<u>20,930</u>

11. 貿易應付賬款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付第三方的貿易賬款	1,149,698	1,292,612
應付倫瑞祥先生所控制關聯公司的貿易賬款	<u>141,175</u>	<u>49,477</u>
總計	<u>1,290,873</u>	<u>1,342,089</u>

於年末貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	485,545	569,631
一至兩年	388,978	648,690
超過兩年	<u>416,350</u>	<u>123,768</u>
總計	<u>1,290,873</u>	<u>1,342,089</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2023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

我們不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。基於在我們的報告中「不發表意見的基準」部分所述事項的重要性，我們並無取得足夠適當的審核憑證以為該等綜合財務報表的審核意見提供基礎。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例披露規定妥為編製。

不發表意見的基準

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2023年12月31日止年度產生虧損淨額人民幣730,350,000元，截至該日期， 貴集團的流動負債超出其流動資產人民幣3,078,824,000元，計息銀行及其他借款、優先票據以及該等應付款項的應計利息賬面值分別為人民幣4,012,871,000元、人民幣908,543,000元及人民幣309,228,000元，並將於報告期末起計未來十二個月內到期償還或按要求償還，而其可動用現金及現金等價物為人民幣6,009,000元。此外，於2023年12月31日， 貴集團若干計息銀行及其他借款以及優先票據連同應計利息違約或交叉違約合共人民幣4,401,048,000元，且於綜合財務報表批准日期仍未償還。該違約行為構成違約事件，因此貸款人可以行使其發出通知的權利，要求立即償還包括利息在內的所有未償債務。除上述者外，於2023年12月31日後及直至綜合財務報表批准日期， 貴集團尚未償還若干計息銀行及其他借款以及優先票據的本金及利息合共約人民幣5,193,553,000元。該等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，並使 貴集團可能無法在正常業務過程中變現資產和清償負債。

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 貴公司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，我們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。我們認為，綜合財務報表已就有關情況作出適當披露，惟我們無法獲得有關 貴集團有能力履行其到期財務責任的充分適當審核憑證，因此我們認為持續經營基準存在該重大不明朗因素對綜合財務報表之潛在累計影響實屬重大，故此我們不發表意見。

報告期後事項

於2023年12月31日之後至綜合財務報表批准之日，本集團若干計息銀行及其他借款違約或交叉違約的本金和利息總額約人民幣319,480,000元。

除上述期後事項外，本集團不存在其他重大期後事項。

末期股息

董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

股東週年大會

本公司之應屆股東週年大會(「**2024年股東週年大會**」)將於2024年6月25日(星期二)舉行。2024年股東週年大會之通告將於適當時候向本公司股東刊發及發出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2024年6月20日(星期四)至2024年6月25日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席2024年股東週年大會及於會上表決的股東。為符合出席2024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2024年6月19日(星期三)下午4時30分(香港時間)之前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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2023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。截至2023年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣941.2百萬元，同比增加995.8%。收入增加乃來源於平湖·幸福里項目，該項目於2023年度竣工，而此前已基本預售完全。

合約銷售

截至2023年12月31日止年度，本集團連同合資企業錄得(i)合約銷售額約為人民幣292.3百萬元，較截至2022年12月31日止年度銷售額下降約33.7%；及(ii)合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約20,965平方米，較截至2022年12月31日止年度之合約銷售建築面積下降約60.5%。

物業銷售

截至2023年12月31日止年度，物業銷售收入錄得同比增加超過1,216.3%至約人民幣909.2百萬元，佔本集團總收入約96.6%。截至2023年12月31日止年度，本集團已確認已出售總建築面積約67,038平方米，較2022年同期之總建築面積增加約319.1%。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13,563元，同比增加約214.1%。

下表列示截至2023年12月31日止各位置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 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	佔已 確認收入 百分比 (%)
東莞	1,457	2.2%	5,171	7,533	0.8%
河源	3,222	4.8%	1,543	4,972	0.6%
合肥	403	0.6%	8,884	3,585	0.4%
衡陽	210	0.3%	9,434	1,977	0.2%
成都	619	0.9%	1,036	641	0.1%
平湖	61,127	91.2%	14,568	890,492	97.9%
合計	<u>67,038</u>	<u>100%</u>	13,563	<u>909,200</u>	<u>100%</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	待售	投資物業	不可銷售	未來開發	總代價*	應佔代價	土地成本 (人民幣元/ 平方米)
			建築面積 (平方米)	建築面積 (附註1) (平方米)		建築面積 (平方米)	估計總 建築面積 (平方米)			
御海藍岸	東莞	100%	432,521	7,552	-	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%	221,027	3,366	-	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%	122,158	3,842	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%	62,602	4,758	-	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
滙景發展環球中心	東莞	100%	1,237	9,204	-	-	-	179,899	179,899	2,784.9
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%	381,028	315,069	-	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%	141,566	65,894	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%	90,001	84,840	-	27,441	1,105,596	330,283	330,283	252.5
幸福里	平湖	100%	61,127	406	-	21,903	-	268,977	268,977	3,182.4
雍和居	郴州	70%	-	266,456	-	61,781	-	418,600	293,020	1,275.3
解憂湖	徐州	100%	-	333,383	-	9,813	-	658,200	658,200	1,917.9
滙景發展環球中心	長沙	49%	137,903	94,039	-	64,672	-	826,040	404,760	2,784.9
			<u>2,054,126</u>	<u>1,198,377</u>	<u>125,230</u>	<u>607,592</u>	<u>1,638,303</u>	<u>6,308,055</u>	<u>5,761,195</u>	<u>28,812</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」分節。
3. 於2023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2023年12月31日，本集團擁有總建築面積約125,230平方米（可租賃面積約38,013平方米），截至2023年12月31日止年度的租賃收入約人民幣9.1百萬元。

土地儲備

於2023年12月31日，本集團的土地儲備約2,836,679平方米，包括18個項目及4塊土地，分別位於大灣區、長三角城市群及長江中游城市群的8座城市。

下表列示於2023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	38,289	1.3%
河源	847,776	29.9%
合肥	65,894	2.3%
衡陽	1,190,436	42.0%
平湖	406	0.0%
郴州	266,456	9.4%
徐州	333,383	11.8%
長沙	94,039	3.3%
合計	<u>2,836,679</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簽定新的土地出讓協議。於地上建築物全部拆除並繳納土地出讓金後，預期本公司將於2024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。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295,645平方米。該項目的三舊改造項目已於2022年7月完成，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2023年12月31日止年度的總收益約為人民幣941.2百萬元，同比增加995.8%。毛利約為人民幣258.4百萬元，同比增加3,625.7%。毛利率約為27.5%，同比增加約19.4個百分點。截至2023年12月31日止年度，年內虧損約為人民幣730.4百萬元，截至2022年12月31日止年度則錄得年內虧損約人民幣2,833.9百萬元。截至2023年12月31日止年度母公司擁有人應佔虧損約為人民幣696.7百萬元，截至2022年12月31日止年度則錄得母公司擁有人應佔虧損約人民幣2,452.7百萬元。

收益

收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣85.9百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣941.2百萬元，同比增加995.8%。交付的建築面積由截至2022年12月31日止年度的15,997平方米增加至截至2023年12月31日止年度的67,038平方米，同比增加約319.1%，而平均售價由每平方米人民幣4,318元增加至每平方米人民幣13,563元，此乃由於2023年主要交付項目為以往年度已預售且單價較高所致。

銷售成本

與收益大幅增加相對應，銷售成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣79.0百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣682.8百萬元，乃由於與2022年同期交付之建築面積相比，於2023年所交付建築面積明顯增加所致。

毛利及毛利率

毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣6.9百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣258.4百萬元，而毛利率分別約為8.1%及27.5%。毛利率增加乃主要由於2023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高所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣106.2百萬元下降至截至2023年12月31日止年度的約人民幣7.6百萬元。該減少乃主要由於(i)對合資企業的一筆貸款利息收入減少約人民幣16.0百萬元；(ii)銀行利息減少約人民幣24.7百萬元；及(iii)截至2022年12月31日止年度的優先票據提前贖回收益，導致截至2023年12月31日止年度減少約人民幣54.5百萬元所致。

投資物業公平值虧損

投資物業公平值虧損由截至2022年12月31日止年度的約人民幣245.9百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的虧損約人民幣70.7百萬元，該減少主要是由於市場估值波動所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣44.3百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣44.4百萬元。變動相對較小，乃主要是由於保持了上一年度的銷售政策所致。

行政開支

行政開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣305.1百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的人民幣235.9百萬元。有關減少乃主要由於(i)僱員薪金開支減少約人民幣45.1百萬元；及(ii)中介服務費及業務招待費減少約人民幣29.5百萬元所致。

貿易應收款及其他應收款減值

截至2023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45.7百萬元(截至2022年12月31日止年度：計提人民幣44.4百萬元)。

撇減存貨至可變現淨值

截至2023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48.5百萬元(截至2022年12月31日止年度：計提人民幣1,857.9百萬元)。

財務擔保合同重新計量

截至2023年12月31日止年度，本集團根據預期信貸虧損模型撥回財務擔保合同預期虧損撥備約為人民幣1.2百萬元(截至2022年12月31日止年度：計提人民幣8.8百萬元)。

其他開支

其他開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣217.6百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的人民幣292.8百萬元。有關增加乃主要由於當年出售附屬公司及一家合資企業分別產生的虧損人民幣33.4百萬元和人民幣63.6百萬元所致。

分佔合資企業及聯營企業溢利及虧損

分佔合資企業及聯營企業虧損由截至2022年12月31日止年度的溢利約人民幣3.8百萬元轉變為截至2023年12月31日止年度的虧損約人民幣15.5百萬元，乃主要由於2023年位於湖南的合資企業投資虧損所致。

財務成本

財務成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣199.1百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的約人民幣178.4百萬元，乃主要由於利息資本化金額增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣27.8百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣65.6百萬元。該變動乃主要是由於由截至2023年12月31日止年度平湖幸福里項目物業銷售增加導致的盈利所致。

淨虧損及淨虧損率

截至2023年12月31日止年度的淨虧損約為人民幣730.4百萬元，而截至2022年12月31日止年度的淨虧損約人民幣2,833.9百萬元。淨虧損率由截至2022年12月31日止年度的約3,299.3%減少至截至2023年12月31日止年度淨虧損率約77.6%。

淨虧損較2022年12月31日相比大幅減少，乃由於2023年度市場環境未有進一步的惡化，且本公司採取積極的應對措施所致。

未來展望

回顧2023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2023年12月31日，本集團之現金及銀行結餘總額約為人民幣126.2百萬元，而於2022年12月31日則約為人民幣78.3百萬元。該增加乃主要由於當期物業銷售增加所致。本集團絕大多數現金及銀行結餘均以人民幣計值。

於2022年12月31日，本集團的流動資產淨值約為人民幣89.8百萬元及於2023年12月31日本集團的流動負債淨值約為人民幣3,078.8百萬元。流動資產淨值轉變為流動負債淨值乃主要由(i)計息銀行借款重新分類，由非流動負債轉變為流動負債，導致即期計息銀行餘額增加人民幣2,373.8百萬元；(ii)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1,185.9百萬元，及(iii)截至2023年12月31日在建物業及已完工物業減少約人民幣817.4百萬元所致。

於2023年12月31日，本集團人民幣1,670.1百萬元(2022年：人民幣1,661.5百萬元)的借款為浮動利率借款。

於2023年12月31日，本集團銀行融資總額為人民幣10,058百萬元，其中已動用約人民幣1,893百萬元(相當於18.9%)。

主要財務比率

於2023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917.5%，較2022年12月31日的約347.9%增加了569.6%。有關增加乃主要由於2023年12月31日的權益總額結餘大幅減少約60.2%所致。

於2022年及2023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，流動比例相對穩定，兩年均為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2023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2023年12月31日止賬面值為人民幣3,757.6百萬元(2022年12月31日：人民幣3,614.1百萬元)及人民幣255.2百萬元(2022年12月31日：人民幣248.1百萬元)的銀行及其他借款分別以人民幣及美元計值，其中人民幣4,012.8百萬元(2022年12月31日：人民幣3,268.5百萬元)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已竣工物業作質押。

資本承擔

於2023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	
	2023年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
已訂約但未撥備：		
開發中物業	1,886,771	2,379,630
在建投資物業	296,553	313,829
透過收購資產及負債購買土地	283,975	480,560
合計	<u>2,467,299</u>	<u>3,174,019</u>

財務擔保及或然負債

於2023年12月31日，本集團的財務擔保總額如下：

	於12月31日	
	2023年	2022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>2,500,969</u>	<u>2,956,845</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。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

本集團(i)於2023年7月出售阜陽市星港置業有限公司(「阜陽星港」)51%股權；(ii)於2023年7月出售西昌樹信房地產開發有限公司40%股權(「西昌樹信」)；及(iii)於2023年7月出售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」)。截至2023年12月31日本集團不再對以上公司擁有控制權。

持有重大投資

截至2023年12月31日，本集團並無持有重大投資。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團共有260名僱員(截至2022年12月31日止年度：388名)。截至2023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97.4百萬元(2022年：約人民幣134.3百萬元)。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2023年12月31日止年度年報「購股權計劃」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2023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2023年12月31日已竣工				於2023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)		
住宅物業項目									
東莞	162,706	939,558	34,448	-	-	-	-	-	1,136,712
河源	100,715	561,813	30,009	-	285,060	59,942	-	532,707	1,570,246
平湖	21,903	61,127	406	-	-	-	-	-	83,436
郴州	-	-	-	-	266,456	61,781	-	-	328,237
徐州	-	-	-	-	333,383	9,813	-	-	343,196
小計	<u>285,324</u>	<u>1,562,498</u>	<u>64,863</u>	<u>-</u>	<u>884,899</u>	<u>131,536</u>	<u>-</u>	<u>532,707</u>	<u>3,461,827</u>
綜合物業項目									
東莞	28,659	122,158	3,842	-	-	-	-	-	154,659
合肥	7,415	141,566	4,374	-	61,520	62,545	-	-	277,420
長沙	64,672	137,903	94,039	-	-	-	-	-	296,614
小計	<u>100,746</u>	<u>401,627</u>	<u>102,255</u>	<u>-</u>	<u>61,520</u>	<u>62,545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>728,693</u>
投資物業									
東莞	-	-	-	41,109	-	-	-	-	41,109
合肥	-	-	-	-	-	-	84,121	-	84,121
小計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,109</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84,121</u>	<u>-</u>	<u>125,230</u>
推動特定行業的物業項目									
衡陽	12,867	90,001	3,471	-	81,369	14,574	-	1,105,596	1,307,878
小計	<u>12,867</u>	<u>90,001</u>	<u>3,471</u>	<u>-</u>	<u>81,369</u>	<u>14,574</u>	<u>-</u>	<u>1,105,596</u>	<u>1,307,878</u>
合計	<u><u>398,937</u></u>	<u><u>2,054,126</u></u>	<u><u>170,589</u></u>	<u><u>41,109</u></u>	<u><u>1,027,788</u></u>	<u><u>208,655</u></u>	<u><u>84,121</u></u>	<u><u>1,638,303</u></u>	<u><u>5,623,628</u></u>

位置	於2023年12月31日已竣工						於2023年12月31日在建						估計未來		總建築 面積	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
	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	開發總 建築面積					
	(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	432,521	7,552	-	489,530	-	-	-	-	-	-	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	221,027	3,366	-	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	
滙業城市中心	東莞	37,025	28,659	122,158	3,842	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	50,200	8,308	-	85,676	-	-	-	-	-	-	85,676	2011.1.21	2012.5.21	2015.1.5	
滙業城	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	62,602	4,758	-	79,030	-	-	-	-	-	-	79,030	2010.4.14	2010.4.28	2011.11.21	
滙業發展環球中心	東莞	-	-	1,237	9,204	-	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	1,061,716	38,290	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	381,028	30,009	-	476,508	285,060	282,151	116,506	59,942	-	345,002	-	2018.11.30	2018.12.20	2022.12.31	
東江童園(部分)	河源	266,353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	532,707	532,707	不適用	不適用	不適用	
小計		599,860	100,715	561,813	30,009	-	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	141,566	4,374	-	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	90,001	3,471	-	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	21,903	61,127	406	-	83,436	-	-	-	-	-	-	83,436	2020.6.30	2020.12.15	2023.08.16	
雅和居	郴州	107,319	-	-	-	-	-	266,456	58,956	22,369	61,781	-	328,237	-	328,237	2021.9.23	2021.06.23	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	2021.08.27	2024.1.10
小計		1,205,037	42,185	292,694	8,251	-	343,130	742,728	216,703	118,779	148,713	84,121	975,562	1,105,596	2,424,288			
滙業發展環球中心	長沙	27,081	64,672	137,903	94,039	-	296,614	-	-	-	-	-	-	296,614	2016.6.30	2017.12.25	2020.6.30	
合計		2,417,024	398,937	2,054,126	170,589	41,109	2,664,761	1,027,788	498,854	235,285	208,655	84,121	1,320,564	1,638,303	5,623,628			

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，為陳健民先生(主席)、歐寧馨女士及陳桂林先生，全部均為獨立非執行董事。

審核委員會已根據本集團採用的會計原則及慣例，與管理層及外部核數師審閱本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及年度業績，並就審核、內部控制及財務報告事宜進行討論。

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2023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2023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14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。因此，本公司暫時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，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。於2023年3月15日，聯交所同意向本公司授予豁免，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。陳桂林先生獲委任後，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上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A、3.21、3.25、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10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2023年12月31日止年度均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

建議修訂組織章程細則

董事會宣佈，其建議修訂本公司現有的第二次經修訂及重列組織章程細則（「組織章程細則」）（「建議修訂」），以（其中包括）使組織章程細則與自2023年12月31日起生效的有關上市發行人以電子方式發佈公司通訊的最新監管規定及上市規則相關修訂一致，並作出其他內部變動。建議修訂待本公司股東（「股東」）於2024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2024年股東週年大會上獲得股東批准後生效。載有（其中包括）建議修訂詳情的2024年股東週年大會通函連同2024年股東週年大會通告將適時寄發予股東。

刊發年度業績及年報

本業績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2023年12月31日止年度之年報將於適當時候寄發予股東，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3月28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。