

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



JINGRUI HOLDINGS LIMITED

景瑞控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01862)

中期業績公告
截至2019年6月30日止六個月

中期業績摘要

- 截至2019年6月30日止六個月，本集團合約銷售額達人民幣10,136.2百萬元，較去年同期增長約6.4%。
- 截至2019年6月30日止六個月，本集團的收入達人民幣2,185.9百萬元，毛利為人民幣566.8百萬元，毛利率為25.9%。收入及毛利與去年同期保持穩定。
- 截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得年內淨利潤為人民幣354.3百萬元，較去年同期增長16.4%。
- 於2019年6月30日，本集團總資產達人民幣54,647.9百萬元，較2018年12月31日增長14.1%。
- 於2019年6月30日，本集團土地儲備約為5,461,003平方米。
- 於2019年6月30日，淨債務資本比率約為72%，較2018年12月31日增加8個百分點。銀行存款及手頭現金總額(包括受限制現金)為人民幣14,198.7百萬元。
- 董事會決議不就截至2019年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

景瑞控股有限公司(「景瑞」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2019年6月30日止六個月(「回顧期」)的未經審核中期業績連同截至2018年6月30日止六個月的比較數字如下：

簡明合併中期利潤表
截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	2,185,931	2,163,576
銷售成本	10	(1,619,173)	(1,574,983)
毛利		566,758	588,593
辦公平台及公寓平台下的投資物業 增值產生的收益		26,972	186,936
其他平台下的投資物業公允價值收益		95,022	137,941
銷售及營銷成本	10	(132,756)	(133,390)
行政開支	10	(304,006)	(292,724)
其他收入	8	135,419	14,848
其他收益－淨額	9	58,344	160,741
經營利潤		445,753	662,945
財務收入	11	49,442	28,117
融資成本	11	(215,669)	(137,867)
財務成本－淨額		(166,227)	(109,750)
分佔合營企業業績		116,913	(19,344)
分佔聯營公司業績		(2,608)	10,916
		114,305	(8,428)
除所得稅前利潤		393,831	544,767
所得稅開支	12	(39,574)	(240,314)
期內利潤		354,257	304,453
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		280,037	269,257
非控股權益		74,220	35,196
		354,257	304,453
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－每股基本盈利	13	人民幣0.20元	人民幣0.21元
－每股攤薄盈利	13	人民幣0.20元	人民幣0.21元

簡明合併中期全面收益表
截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>354,257</u>	<u>304,453</u>
其他全面收益／(虧損)不會重新分類至損益的項目 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 股權投資公允價值變動(扣除稅項)	<u>7,779</u>	<u>(72,550)</u>
稅後期內全面收益總額	<u>362,036</u>	<u>231,903</u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	287,816	196,707
非控股權益	<u>74,220</u>	<u>35,196</u>
	<u><u>362,036</u></u>	<u><u>231,903</u></u>

簡明合併中期資產負債表
於2019年6月30日

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		66,019	71,427
投資物業		7,415,600	7,154,272
無形資產		2,946	2,845
於合營企業的投資		1,261,502	605,828
於聯營公司的投資		665,950	583,558
遞延所得稅資產		284,176	166,276
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		827,792	551,606
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產		481,416	472,104
貿易及其他應收款項和預付款項	6	117,005	325,783
		11,122,406	9,933,699
流動資產			
租賃土地預付款項		787,591	—
完工待售或在建銷售物業		19,358,717	18,541,307
貿易及其他應收款項和預付款項	6	8,483,308	6,099,232
預付所得稅		388,830	103,312
受限制現金		3,087,308	1,354,871
現金及現金等值物		11,111,384	11,715,378
獲取合約成本		99,110	42,241
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		209,286	92,555
		43,525,534	37,948,896
總資產		54,647,940	47,882,595
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本：面值		86,634	86,634
儲備		4,554,694	4,600,358
		4,641,328	4,686,992
非控股權益		4,791,340	4,126,155
總權益		9,432,668	8,813,147

簡明合併中期資產負債表(續)

於2019年6月30日

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款		10,584,268	12,017,359
遞延所得稅負債		1,390,708	1,321,233
租賃負債		157,686	—
衍生金融工具		23,776	—
		<u>12,156,438</u>	<u>13,338,592</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	14,212,132	13,472,373
應付附屬公司非控股權益款項		320,469	377,894
合約負債		7,412,650	4,181,540
當期所得稅負債		711,883	1,000,160
借款		10,380,454	6,683,404
租賃負債		21,246	—
就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債		—	15,485
		<u>33,058,834</u>	<u>25,730,856</u>
總負債		<u>45,215,272</u>	<u>39,069,448</u>
總權益及負債		<u>54,647,940</u>	<u>47,882,595</u>

1 一般資料

景瑞控股有限公司（「本公司」）於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司（連同本公司統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務。

本公司股份於2013年10月31日開始於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

除另有說明外，此等簡明合併中期財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列，並已由本公司董事會於2019年8月29日批准及授權刊發。

此等簡明合併中期財務報表未經審核。

2 編製基準

截至2019年6月30日止六個月的簡明合併中期財務報表乃按歷史成本慣例（已就按投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及以公允價值計量的衍生金融工具的重估而作出修訂）及根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

簡明合併中期財務報表應與根據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」）編製的本公司截至2018年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

3 會計政策

除了採用預期總年度收益適用的稅率估計中期所得稅以及採納截至2019年12月31日止財政年度生效的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋外，編製簡明合併中期財務報表所採用之會計政策與本公司截至2018年12月31日止年度的年度合併財務報表所採用的會計政策（如該等年度財務報表所述）一致。

於2019年生效的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋

下列涉及本集團營運的香港財務報告準則的新訂準則乃於2019年1月1日開始的年度期間首次生效。

- 香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」）

採納香港財務報告準則第16號的影響載述於下文附註4。其他新訂已生效的準則及對現有準則的修訂及詮釋對本集團截至2019年6月30日止六個月的經營業績及財務狀況並無任何重大影響。

並不存在尚未生效且預計將對本集團的財務狀況及經營業績具有任何重大影響的準則、對現有準則的修訂及詮釋。

4 會計政策變動

本集團自2019年1月1日起採用香港財務報告準則第16號，但根據準則中的特定過渡性條款允許未重列2018年報告期的比較數字。因此，香港財務報告準則第16號產生的調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。

(a) 下表列示就各個別項目確認的調整。並無包括不受變動影響的項目。

簡明合併中期資產負債表 (摘錄)

	2018年12月31日 (以往呈列) 人民幣千元	根據香港財務報告 準則第16號調整 人民幣千元	2019年1月1日 (重列) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	71,427	(1,359)	70,068
投資物業	7,154,272	209,656	7,363,928
流動資產			
貿易及其他應收款項 和預付款項	6,099,232	(20,896)	6,078,336
非流動負債			
租賃負債	–	160,816	160,816
遞延所得稅負債	1,321,233	1,229	1,322,462
流動負債			
租賃負債	–	21,670	21,670
權益			
保留盈利	2,735,739	3,686	2,739,425

(b) 於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率進行貼現。於2019年1月1日承租人適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為8.21%。

	人民幣千元
於2018年12月31日所披露的經營租賃承擔	261,675
減：按直線基準確認為支出的短期租賃	(7,356)
	<u>254,319</u>
按承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現， 於2019年1月1日確認的租賃負債	<u>182,486</u>
其中：	
流動租賃負債	21,670
非流動租賃負債	<u>160,816</u>
	<u>182,486</u>

租出作為長租公寓的使用權資產連同租賃物業裝修分類為投資物業並按公允價值列賬。其他使用權資產按相等於租賃負債的金額計量，並按於2018年12月31日在資產負債表中確認有關租賃的任何預付或應計租金支付金額進行調整。概無任何規定於首次應用日期就使用權資產進行調整的重大租賃合約。

與下列資產類型有關的已確認使用權資產：

	2019年6月30日 人民幣千元	2019年1月1日 人民幣千元
投資物業	111,128	209,656
辦公物業	32,343	30,954
	<u>143,471</u>	<u>240,610</u>

(c) 對分部披露及利潤的影響

於2019年6月30日的經調整分部資產及分部負債均因會計政策變動而有所增長。以下分部受政策變動的影響：

	除所得稅開支前 分部利潤 人民幣千元	分部資產 人民幣千元	分部負債 人民幣千元
物業開發平台	(4)	17,446	15,928
辦公及公寓平台	9,153	168,302	156,208
所有其他平台	(578)	6,670	6,796
	<u>8,571</u>	<u>192,418</u>	<u>178,932</u>

(d) 所應用的可行權宜方法

於首次採納香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下可行權宜方法：

- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估；
- 對於2019年1月1日剩餘租期少於12個月的經營租賃作為短期租賃進行會計處理；
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權時，以事後分析結果釐定租期。

本集團亦已選擇不會重新評估合約在首次應用日期是否屬於或包含租賃。相反，就於過渡日期之前訂立的合約而言，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包含租賃作出的評估。

5 收入及分部資料

管理層根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的資料釐定經營分部以供分配資源及評估表現。

繼本集團於2018年下半年將重心轉移至辦公及公寓平台業務後，過往根據物業開發分部及物業投資分部呈列的分部資料不再適用。新的報告分部如下：

- 物業開發平台於中國從事房地產開發；
- 辦公及公寓平台就租金收入潛力及／或資本增值而在中國投資辦公室樓宇及公寓；及
- 所有其他平台包括為中國住宅及商業物業提供管理及保安服務的物業管理平台、物業設計及裝修平台、投資平台及其他雜項業務。來自所有其他平台的收入通常包括服務費及投資收入。

該三個新的經營分部呈報方式與就分配資源及評估表現向本集團的主要經營決策者內部呈報資料的方式一致。上述可呈報分部並無合計其他經營分部。可比較分部資料已重列。

主要經營決策者根據除所得稅前收入及損益的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括所得稅開支的影響。

(a) 收入

截至2019年及2018年6月30日止各六個月本集團的收入包括以下各項收入：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
於某一時點確認的來自客戶合約的收入		
— 物業銷售	1,667,798	1,781,448
— 其他	48,160	39,727
	<u>1,715,958</u>	<u>1,821,175</u>
於一段時間內確認的來自客戶合約的收入		
— 物業管理服務	239,885	178,353
— 物業裝修	150,864	112,687
	<u>390,749</u>	<u>291,040</u>
租金收入	<u>79,224</u>	<u>51,361</u>
	<u><u>2,185,931</u></u>	<u><u>2,163,576</u></u>

(b) 分部資料

	截至2019年6月30日止六個月(未經審核)					本集團 總計 人民幣千元
	物業 開發平台 人民幣千元	辦公及 公寓平台 人民幣千元	所有 其他平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	<u>1,671,160</u>	<u>60,811</u>	<u>515,088</u>	<u>2,247,059</u>	<u>(61,128)</u>	<u>2,185,931</u>
除所得稅開支前分部利潤/ (虧損)	<u>341,739</u>	<u>(12,028)</u>	<u>62,950</u>	<u>392,661</u>	<u>1,170</u>	<u>393,831</u>
財務收入	20,172	3,706	25,564	49,442	-	49,442
融資成本	(183,808)	(20,767)	(11,094)	(215,669)	-	(215,669)
分佔合營企業業績	(12,111)	129,024	-	116,913	-	116,913
分佔聯營公司業績	(2,541)	-	(67)	(2,608)	-	(2,608)
折舊及攤銷	<u>(9,835)</u>	<u>(1,812)</u>	<u>(2,299)</u>	<u>(13,946)</u>	<u>-</u>	<u>(13,946)</u>
期內利潤對賬如下：						
除所得稅開支前 分部利潤總額						393,831
所得稅開支						<u>(39,574)</u>
期內利潤						<u>354,257</u>
	於2019年6月30日(未經審核)					
分部資產	<u>61,346,253</u>	<u>5,517,834</u>	<u>23,529,622</u>	<u>90,393,709</u>	<u>(35,745,769)</u>	<u>54,647,940</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	735,650	525,852	-	1,261,502	-	1,261,502
於聯營公司的投資	656,908	-	9,042	665,950	-	665,950
添置非流動資產 (金融工具及 遞延稅項資產除外)	<u>2,922</u>	<u>257,012</u>	<u>5,545</u>	<u>265,479</u>	<u>-</u>	<u>265,479</u>
分部負債	<u>56,244,822</u>	<u>2,101,751</u>	<u>22,712,992</u>	<u>81,059,565</u>	<u>(35,844,293)</u>	<u>45,215,272</u>

根據三個經營分部編製的截至2018年6月30日止六個月之經重列分部資料如下：

	截至2018年6月30日止六個月(未經審核)(經重列)					本集團 總計 人民幣千元
	物業 開發平台 人民幣千元	辦公及 公寓平台 人民幣千元	所有 其他平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	<u>1,781,448</u>	<u>28,232</u>	<u>477,236</u>	<u>2,286,916</u>	<u>(123,340)</u>	<u>2,163,576</u>
除所得稅開支前分部利潤	<u>267,508</u>	<u>214,128</u>	<u>58,249</u>	<u>539,885</u>	<u>4,882</u>	<u>544,767</u>
財務收入	23,914	108	4,095	28,117	-	28,117
融資成本	(132,448)	(3,446)	(1,973)	(137,867)	-	(137,867)
分佔合營企業業績	(19,344)	-	-	(19,344)	-	(19,344)
分佔聯營公司業績	(3,079)	15,192	(1,197)	10,916	-	10,916
折舊及攤銷	<u>(2,218)</u>	<u>(557)</u>	<u>(3,543)</u>	<u>(6,318)</u>	<u>-</u>	<u>(6,318)</u>

期內利潤對賬如下：

除所得稅開支前 分部利潤總額						544,767
所得稅開支						(240,314)
期內利潤						<u>304,453</u>

於2018年12月31日(經審核)

分部資產	<u>54,648,239</u>	<u>2,972,632</u>	<u>28,234,958</u>	<u>85,855,829</u>	<u>(37,973,234)</u>	<u>47,882,595</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	605,828	-	-	605,828	-	605,828
於聯營公司的投資	574,448	-	9,110	583,558	-	583,558
添置非流動資產 (金融工具及 遞延所得稅資產除外)	<u>257,061</u>	<u>2,205,039</u>	<u>45,184</u>	<u>2,507,284</u>	<u>-</u>	<u>2,507,284</u>
分部負債	<u>46,160,906</u>	<u>2,063,760</u>	<u>25,126,942</u>	<u>73,351,608</u>	<u>(34,282,160)</u>	<u>39,069,448</u>

6 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	221,410	137,587
減：貿易應收款項減值撥備	(3,466)	(1,232)
貿易應收款項－淨額	217,944	136,355
應收合營企業及聯營公司款項	2,338,952	2,073,973
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a)	592,234	253,164
出售附屬公司產生的應收款項(b)	26,871	26,871
由第三方承擔的已出售附屬公司所欠貸款(c)	38,276	38,276
投標保證金(d)	698,650	—
向住房公積金中心支付的按金(e)	32,367	36,255
預付建設成本	13,440	15,311
臨時應收資金(f)	121,975	108,484
已付建設工程按金	398,343	488,714
應收附屬公司非控股權益款項(g)	2,165,453	1,255,702
為借款支付的保證金	53,980	55,700
收購竣工待售物業的預付款項(h)	996,527	1,043,202
已付預售物業預收款項按金(i)	272,051	276,109
投資預付款項(j)	20,000	325,783
潛在投資按金	294,245	262,324
應收股息	14,745	—
租賃投資應收款項淨額	111,359	—
其他	247,073	77,572
減：其他應收款項減值撥備	(54,172)	(48,780)
	8,600,313	6,425,015
減：非即期部分(k)	(117,005)	(325,783)
	8,483,308	6,099,232

附註：

- (a) 在本集團收到客戶預付款項時徵收流轉稅及附加費，該預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。
- (b) 於2018年7月，本集團於上海景麒房地產開發有限公司(「上海景麒」)的51%剩餘股權轉讓予恒大地產集團上海盛建業置業有限公司(「恒大上海」)，對價為人民幣251,812,500元。該結餘指出售天津景秀置業投資有限公司(「天津景秀」)及上海佳靖投資有限公司(「上海佳靖」，其持有上海景麒的49%股權)股權的尚未支付對價，分別為人民幣147,000元(2018年12月31日：人民幣147,000元)及人民幣26,724,000元(2018年12月31日：人民幣26,724,000元)。
- (c) 該結餘指上海景麒的未付貸款人民幣18,276,000元(2018年12月31日：人民幣18,276,000元)及天津景秀的未付貸款人民幣20,000,000元(2018年12月31日：人民幣20,000,000元)(原先為兩間已出售附屬公司應付本集團的款項)。根據股份轉讓協議，該等款項已由恒大上海及恒大地產集團天津有限公司分別承擔並支付。

- (d) 該結餘指競標土地使用權的投標保證金，其後將於成功競標土地使用權時退回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (e) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保本集團若干購房者的住房公積金貸款。該等存款將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。
- (f) 臨時應收資金乃向非關聯方臨時墊付的資金，為免息及無抵押。
- (g) 於2019年6月30日的結餘包括金額人民幣69,137,500元(2018年12月31日：人民幣69,137,500元)，指來自蘇州艾力得貿易有限公司的非控股權益尚未償還的本金，其年利率為7.2%，且為無抵押及按要求償還。

於2019年6月30日的結餘包括金額人民幣87,449,000元(2018年12月31日：人民幣239,937,000元)，指來自寧波景申置業有限公司的非控股權益尚未償還的本金及應收利息，其年利率為4.35%，且為無抵押及按要求償還。

除上述借予蘇州艾力得貿易有限公司及寧波景申置業有限公司的非控股權益的貸款外，向若干附屬公司之其他非控股權益提供的資金為無抵押、免息及按要求償還。

- (h) 該結餘指就位於杭州的若干竣工物業的銷售權及裝修工程向第三方支付預付款項。
- (i) 該結餘指於收到客戶的物業預收款項時支付的按金。
- (j) 於2019年6月30日的結餘指股權投資人民幣20,000,000元(2018年12月31日：人民幣325,783,000元)的預付款項。
- (k) 於2019年6月30日的結餘指股權投資人民幣20,000,000元(2018年12月31日：人民幣325,783,000元)的預付款項以及租賃投資應收款項淨額人民幣97,005,000元。

基於物業交付日期或提供服務日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	208,570	131,493
一至二年	10,689	3,987
二至三年	782	810
三年以上	1,369	1,297
	<u>221,410</u>	<u>137,587</u>

於2019年6月30日及2018年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2019年6月30日，總賬面值人民幣3,516,000元(2018年12月31日：人民幣2,840,000元)的貿易及其他應收款項已抵押作為本集團借款的擔保。

於2019年6月30日及2018年12月31日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	8,210,383	6,166,481
— 美元	178,869	16,210
— 港元	211,061	242,324
	<u>8,600,313</u>	<u>6,425,015</u>

7 貿易及其他應付款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	4,202,162	4,127,692
應付票據	72,725	298,531
應付合營企業及聯營公司款項	4,756,572	2,811,325
應付流轉稅	195,655	105,855
代收電費及清潔費	50,926	38,588
代收契稅	14,971	18,583
應計工資	21,470	33,117
應付利息	303,692	221,428
應付臨時資金	–	1,450,000
已收供應商建設按金	41,657	63,693
已收客戶按金	42,535	37,293
應付銷售佣金	1,591	2,091
收購LKN Investment International Pte Ltd.的應付款項	9,820	9,820
收購杭州嘉恒房地產開發有限公司的應付款項	–	6,000
收購上海鳳翔房地產開發有限公司20%股權的應付款項	40,800	40,800
收購中法文產置業(武漢)有限公司的應付款項	95,920	95,920
收購常熟輝煌置業有限公司的應付款項	–	12,861
收購台州市正黃置業有限公司股權的應付款項(a)	205,582	268,930
應付股息(附註14)	1,379	1,379
與轉讓未來收回應收款項的權利有關的已收款項(b)	448,741	1,032,109
應付非控股權益關聯方款項(c)	450,000	700,000
已收與第三方就物業開發及物業投資合作有關的按金	2,789,154	1,750,000
其他	466,780	346,358
	14,212,132	13,472,373

附註：

- (a) 該結餘指有關本集團於2018年12月31日自一名獨立第三方收購台州市正黃置業有限公司股權的計息應付款項，截至2019年6月30日止六個月已償還人民幣63,348,000元。該利率約為每年10%。
- (b) 該結餘指就轉讓與銷售物業餘下收益的若干未來貿易應收款項的收回權有關的自第三方收取的對價。
- (c) 該結餘指應付非控股權益關聯方款項，乃無抵押、免息及按要求償還。

根據發票日期或提供服務日期，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
一年內	3,789,274	4,159,960
一至二年	280,416	202,840
二至三年	184,498	40,192
三年以上	20,699	23,231
	<u>4,274,887</u>	<u>4,426,223</u>

於2019年6月30日及2018年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2019年6月30日及2018年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	14,029,046	13,366,876
美元	182,620	94,775
港元	466	10,722
	<u>14,212,132</u>	<u>13,472,373</u>

8 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收購寧波朴宏投資管理有限責任合夥企業(「寧波朴宏」)股份產生的收益(a)	90,428	—
政府補助	29,223	12,040
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產的股息	14,745	—
其他	1,023	2,808
	<u>135,419</u>	<u>14,848</u>

- (a) 於2019年2月，本集團向第三方賣方收購寧波朴宏(其間接持有於中國上海的一家物業投資公司) 46%的股權，總對價為人民幣301,000,000元，且寧波朴宏入賬列作合營企業。已確認該收購產生的議價購買收益人民幣90,428,000元，並作為其他收入列賬。

9 其他收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的公允價值收益	26,679	95,499
出售投資物業的收益	14,373	54,868
租賃修訂所得收益	12,987	—
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的投資收入	25,799	12,138
補償及延遲付款	(9,175)	(1,770)
出售物業、廠房及設備的虧損	(226)	(199)
衍生金融工具公允價值變動	(21,576)	—
匯兌收益淨額	1,965	—
其他	7,518	205
	<u>58,344</u>	<u>160,741</u>

10 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	1,350,986	1,312,905
物業管理成本	138,338	123,540
裝修成本	82,985	89,499
附加費	16,455	15,839
物業、廠房及設備折舊	13,318	5,701
無形資產攤銷	628	617
銀行手續費	3,474	6,241
員工成本	251,321	219,862
招待費	9,198	9,138
印花稅及其他稅項	12,407	16,143
專業費用	45,820	72,738
核數師酬金	1,160	1,160
銷售佣金	2,233	24,594
廣告及宣傳費用	16,574	17,317
辦公室及會議開支	15,076	19,662
租金開支	4,496	10,821
差旅開支	6,911	9,047
完工待售或在建銷售物業減值撥備之增加／(撥回)	4,386	(11,985)
金融資產減值虧損淨值(附註6)	7,626	13,037
其他開支	72,543	45,221
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	2,055,935	2,001,097

11 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入		
－銀行存款的利息收入	47,202	28,117
－租賃投資淨額的利息收入	2,240	—
	49,442	28,117
融資成本		
－融資安排的利息	(923,160)	(549,581)
－融資活動的匯兌虧損淨額	(17,711)	(87,402)
－向非控股權益簽出認沽期權的 金融負債的貼現現值變動	(120)	(270)
－租賃負債的利息	(13,375)	—
－減：資本化金額	738,697	499,386
	(215,669)	(137,867)
融資成本淨額	(166,227)	(109,750)

12 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
－中國土地增值稅	(77,658)	119,401
－中國企業所得稅	168,420	59,767
	<u>90,762</u>	<u>179,168</u>
遞延所得稅	(51,188)	61,146
	<u>(51,188)</u>	<u>61,146</u>
期內列支的所得稅總額	<u>39,574</u>	<u>240,314</u>

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，自2008年1月1日起，本集團旗下位於中國大陸的附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。本公司董事已確認，本集團中國附屬公司於2013年6月30日的保留盈利將不會於可見未來分派。截至2019年6月30日止六個月並無應計中國預扣稅。本集團控制該等附屬公司的股息政策，並決定餘下盈利將不會於可見未來分派。

於2019年6月30日，本集團並未就因中國境外投資者應佔其中國附屬公司餘下未匯出可供分配利潤金額人民幣4,186,138,000元(2018年12月31日：人民幣3,722,259,000元)而產生的中國預扣所得稅金額人民幣418,614,000元(2018年12月31日：人民幣372,226,000元)確認遞延所得稅。

本集團並未就2019年6月30日的稅項虧損人民幣1,759,736,000元(2018年12月31日：人民幣1,819,988,000元)確認遞延所得稅資產人民幣439,934,000元(2018年12月31日：人民幣454,997,000元)。所有此等稅項虧損將於五年內到期。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

13 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2019年及2018年6月30日止六個月的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔本集團利潤 (人民幣千元)	<u>280,037</u>	<u>269,257</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>1,395,738</u>	<u>1,281,091</u>
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>0.20</u>	<u>0.21</u>

(b) 每股攤薄盈利

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
本公司權益持有人 應佔本集團利潤 (人民幣千元)	<u>280,037</u>	<u>269,257</u>
已發行股份加權平均數 (千股)	<u>1,395,738</u>	<u>1,281,091</u>
有關股份獎勵計劃的普通股 潛在攤薄影響 (千股)	<u>4,935</u>	<u>6,684</u>
每股攤薄盈利的 普通股加權平均股數 (千股)	<u>1,400,673</u>	<u>1,287,775</u>
每股攤薄盈利 (人民幣元)	<u>0.20</u>	<u>0.21</u>

14 股息

董事會並無建議就截至2019年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

截至2018年12月31日止年度的末期股息每股普通股30港仙(約人民幣360,323,000元)已於2019年5月7日舉行的本公司股東週年大會上獲批准。股息已由本公司於2019年5月派付。

截至2018年12月31日及2019年6月30日的應派付股息為就截至2014年12月31日止年度已於2015年宣派未派付的剩餘末期股息人民幣1,379,000元。

管理層討論與分析

市場概覽

今年上半年，我國國內生產總值(GDP)同比增長6.3%。總體形勢上，國民經濟上半年在合理水平運行，延續了總體平穩、穩中有進的發展態勢。經濟發展保持著含金量較高、有後勁支撐的速度。2019年下半年，我國的外部環境依然比較複雜，已經持續了十一輪的中美貿易談判預示著中美關係仍將處於持續的動態平衡當中。

總體而言，中國經濟平穩運行的基本面不會變，政策儲備還有很多空間，國內市場不斷壯大，這些都有利於實現全年經濟社會發展的主要目標。

2019年上半年，全國房地產開發投資同比增長10.9%。全國商品房銷售面積同比下降1.8%。未來，城鎮化還在繼續推進，新需求和改善性的需求仍然存在，這是市場需求的一個支撐因素。另一方面，「房住不炒」的理念越來越深入人心，同時，「因城施策」的調控方式強調城市政府主體責任。2019年上半年土地價格有區域性上升的趨勢。中央重申堅持房住不炒，防止樓市大起大落，金融監管政策在房地產行業繼續收緊。在一線城市地產增量業務發展速度趨緩的形勢下，存量資產的更新、改造和運營業務在未來會更加受到社會和政府的關注。這幾方面的因素綜合在一起，下階段的房地產市場會繼續維持目前平穩發展的趨勢。

2019年下半年，在經濟持續穩定發展的趨勢下，政策預計會持續以穩地價、穩房價、穩預期的方針調控和維護房地產市場持續平穩發展。隨著《關於培育發展現代化都市圈的指導意見》和《長江三角洲區域一體化發展規劃綱要》等政策的推出，我國城鎮化發展已經進入下半場，步入都市圈時代。另外，在今年印發的《2019年新型城鎮化建設重點任務》中，國家進一步放開了II型大城市和I型大城市的落戶條件和限制，這也為城鎮化建設和都市圈發展注入新的動力。地產行業未來的發展機會，將會更多集中在核心城市和都市圈。

未來展望

展望2019年下半年，中國經濟仍將繼續保持穩定發展，城鎮化繼續推進並步入都市圈時代，地產行業未來的發展機會將更多集中在一二線核心城市和都市圈。景瑞「聚焦一二線城市，機會進入三四線城市」的戰略佈局，符合中國未來城鎮化的發展趨勢。當下，傳統房地產企業資金受限，恰好是景瑞的資管模式實現差異化競爭，變道超車的重要機遇。

景瑞積極迎接新時代、新格局，堅定大資管戰略轉型之路，確保地產開發業務實現有品質的規模增長，同時以基金化方式堅定拓展存量資產業務。

未來，優鉞資管將設立多種類型的基金，為投資者提供端到端的不動產資產管理服務，持續打造資產管理平台，以優秀的投資回報吸引更多社會資源，實現共贏。景瑞地產持續深耕一二線核心城市，聚焦都市圈，保持規模增長的同時，更加注重品質增長、服務改善和剛需型客戶的拓展，深度挖掘盈利增長點；悅樅公寓聚焦一二線核心城市的客戶，提升運營能力，發展長期戰略合作夥伴，以基金化的運作方式拓展業務。錯瑞辦公把握京滬存量及不良資產的投資機會，全面基金化運作，以優秀的改造和管理能力，結合「互聯網+」、「綠色+」，提升資產價值。合福資本充分發揮景瑞在不動產行業多年沉澱的經驗和對市場的深度理解，聚焦房地產生態圈和消費升級領域，進行投資拓展，並探究景瑞各業務平台的長期發展需求，加強協同聯合，並肩實現增益提效。

景瑞將順應經濟形勢和市場發展，堅持大資管戰略轉型方向，貫通地產上下游產業鏈，深耕附加值更高的地產服務和地產金融環節，實現房地產開發和服務輸出的雙重能力，以多元化的業務形態，深度服務客戶，積極踐行「用心建築精彩生活」的企業使命，以更為成熟的管理經驗實現差異化競爭，為投資者創造理想的價值回報。

業務回顧

景瑞地產

物業發展

2019年上半年，本集團的合約銷售額(包括合營和聯營公司全部合約銷售額)約達人民幣10,136.2百萬元，我們已銷售的總合約建築面積(「**建築面積**」)約478,841平方米(「**平方米**」)。我們的合約銷售額主要來自浙江、江蘇及直轄市區域，分別約為人民幣3,839.9百萬元、人民幣2,786.7百萬元及人民幣2,609.1百萬元(不包含車位)，分別佔總合約銷售額的37.9%、27.5%及25.7%。

下表載列截至2019年6月30日止六個月本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售	合約銷售額	合約銷售
	建築面積		平均售價
	平方米	人民幣千元	(「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
上海			
上海景瑞·城中公園	6,864	272,930	39,763
上海景瑞·尚濱江	1,006	112,010	111,342
天津			
天津·鯤棲府	44,451	716,505	16,119
天津景瑞·翰鄰	32,988	701,557	21,267
天津·海藍城	25,950	386,344	14,888
天津景瑞·塘沽灣一號	27,210	361,153	13,273
天津·六合名著	3,972	56,147	14,136
天津景瑞·陽光尚城	156	2,432	15,590
直轄市區域小計	142,597	2,609,078	18,297

項目名稱	合約銷售 建築面積	合約銷售額	合約銷售 平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
	平方米	人民幣千元	
杭州			
杭州•悅見山	32,933	701,825	21,311
杭州景瑞•鏡溪綠汀 (未來科技城)	11,661	543,574	46,615
杭州景瑞•陽明谷	3,934	298,084	75,771
杭州景瑞•原墅	2,823	89,658	31,760
寧波			
寧波景瑞•興寧府	26,591	708,828	26,657
寧波景瑞•天賦姚江	19,735	424,249	21,497
寧波景瑞•御江山	14,879	341,739	22,968
寧波•星海彼岸	23,540	268,596	11,410
寧波景瑞•時光裏	3,424	72,639	21,215
舟山			
舟山景瑞•緹香院	14,726	189,402	12,862
台州			
台州景瑞•楓雲府	10,096	201,270	19,936
浙江區域小計	164,342	3,839,864	23,365
蘇州			
蘇州景瑞•無雙	26,045	839,493	32,232
蘇州•常熟江南府邸	32,123	642,260	19,994
蘇州•珺悅閣	12,916	169,376	13,114
蘇州景瑞•常熟時光裏	5,018	44,372	8,843
蘇州•七都廟港	2,171	25,486	11,739
南通			
南通景瑞•御江山	719	15,523	21,590

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣千元	合約銷售 平均售價 (「平均售價」) 人民幣元/ 平方米
南京			
南京 • 和峰南岸 (岱山G30)	21,222	629,650	29,670
南京 • 金域東方	20,382	420,508	20,631
江蘇區域小計	120,596	2,786,668	23,107
武漢			
武漢景瑞 • 天賦濱江	50,541	714,244	14,132
武漢景瑞 • 萬福國際	765	12,852	16,800
武漢區域小計	51,306	727,096	14,172
車位 (個數)	1,491	173,461	
總計	478,841⁽¹⁾	10,136,167	21,168

附註：

(1) 未包括車位面積。

土地儲備

於2019年6月30日，本集團的土地儲備合計約5,461,003平方米，權益面積則為約2,835,097平方米。2019年上半年，我們分別在天津、寧波、蘇州、武漢及上海等城市獲得7個土地及物業項目。自2019年7月1日至2019年8月29日止，本集團通過招拍掛取得南京浦口區G35地塊。於2019年8月29日，本集團的土地儲備合計約5,753,360平方米，權益面積則為約2,922,804平方米。

截至2019年6月30日止本集團的土地儲備明細(按城市分佈)

城市	總建築面積 平方米	佔本集團 總建築面積 百分比	本集團權益 建築面積 平方米	佔本集團 權益建築 面積百分比
直轄市區域				
上海	287,385	5.3%	201,268	7.1%
北京	49,398	0.9%	49,398	1.8%
天津	1,216,105	22.3%	589,197	20.8%
重慶	6,128	0.1%	6,128	0.2%
小計	1,559,016	28.6%	845,991	29.9%
浙江區域				
杭州	698,842	12.8%	246,930	8.7%
寧波	934,279	17.1%	647,724	22.8%
紹興	41,199	0.8%	41,199	1.5%
舟山	70,887	1.3%	70,887	2.5%
小計	1,745,207	32.0%	1,006,740	35.5%
江蘇區域				
蘇州	871,222	16.0%	414,619	14.6%
南京	237,532	4.3%	85,210	3.0%
常州	132,109	2.4%	132,109	4.7%
南通	984	0.0%	984	0.0%
小計	1,241,847	22.7%	632,922	22.3%
武漢	914,933	16.7%	349,444	12.3%
合計	5,461,003	100.0%	2,835,097	100.0%

截至2019年6月30日止六個月的土地及物業收購明細

城市	項目/地塊	土地用途	應佔權益	地塊面積	預計總 建築面積	預計地上 總建築 面積	總投資額	平均土地/	平均土地/
								物業成本 (按預計 總建築 面積計算)	物業成本 (按預計 地上總建築 面積計算)
							人民幣 百萬元	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米
天津	塘沽灣6號地塊	商住	50%	41,595	86,307	62,390	333	3,858	5,337
天津	塘沽灣03-51號地塊	商住	51%	41,202	86,686	61,803	337	3,888	5,453
天津	塘沽灣03-54號地塊	商住	49%	45,463	95,690	68,194	375	3,919	5,499
寧波	姜山鎮核心9號地塊	住宅	100%	44,318	136,531	97,499	1,414	10,357	14,503
蘇州	太倉新湖項目	住宅	100%	32,772	93,305	65,544	348	3,730	5,309
武漢	蔡甸079地號塊	住宅	30%	68,635	263,529	199,042	796	3,021	3,999
上海	幸福萊項目	商業	100%		4,910	4,024	106	21,589	26,342
總計				<u>273,985</u>	<u>766,958</u>	<u>558,496</u>	<u>3,709</u>	<u>4,836</u>	<u>6,641</u>

自2019年7月1日至2019年8月29日止的土地及物業收購明細

城市	項目/地塊	土地用途	應佔權益	地塊面積	預計總 建築面積	預計地上 總建築 面積	總投資額	平均土地/	平均土地/
								物業成本 (按預計 總建築 面積計算)	物業成本 (按預計 地上總建築 面積計算)
							人民幣 百萬元	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米
南京	浦口區G35地塊	住宅	30%	78,892	292,357	213,007	2,990	10,227	14,037
總計				<u>78,892</u>	<u>292,357</u>	<u>213,007</u>	<u>2,990</u>	<u>10,227</u>	<u>14,037</u>

銷售物業的收入

由2019年1月1日至2019年6月30日，我們的銷售物業收入人民幣1,667.8百萬元，較去年同期下降6.4%，主要分佈項目如下：

	收入	佔收入總額 百分比	建築面積	平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣元／ 平方米
上海				
上海景瑞•城中公園	38,889	2.3	1,005	38,696
江蘇省				
蘇州景瑞•翡翠灣	28,768	1.7	2,484	11,581
蘇州景瑞•望府	2,092	0.1	146	14,329
蘇州景瑞•東環之歌	40,382	2.4	2,954	13,670
蘇州景瑞•無雙	798,900	47.9	28,354	28,176
浙江省				
湖州景瑞•望府	5,295	0.3	332	15,949
紹興景瑞•望府	7,915	0.5	356	22,233
杭州景瑞•御藍灣	1,584	0.1	416	3,808
杭州景瑞•申花壹號院	30,383	1.8	1,508	20,148
杭州景瑞•陽明谷	32,818	2.0	1,868	17,569
杭州景瑞•原墅	5,792	0.3	417	13,890
杭州景瑞•天賦	296,336	17.8		
寧波景瑞•海志府	268,978	16.1		
重慶				
重慶景瑞•御藍灣	3,277	0.2	460	7,124
重慶景瑞•西聯社	2,568	0.2	200	12,840
天津				
天津景瑞•悅府	4,566	0.3	518	8,815
其他項目	28,427	1.8	200	142,135
小計	1,596,970	95.8	41,218	25,029
停車位	70,828	4.2	707	
總計	1,667,798	100.0		

優鉞資管

優鉞資管作為本集團的房地產基金平台，是本集團資產管理的重要抓手，主要從事房地產基金募資和資產管理業務，優鉞資管自成立以來，堅定踐行募資能力、基金設計能力和投資者保護能力建設，廣泛地拓展資本市場，建立合作網絡，為地產開發嫁接投資者資源，優化資本結構。

截至2019年6月30日，優鉞資管累計發起設立11支基金，現存基金規模合計約人民幣30.7億元，其中2019年上半年外部募集資金約人民幣15.1億元。首支母基金－優邦私募股權基金順利發行成功。目前，優邦母基金已完成對南京•和峰南岸（岱山G30）、天津•塘沽灣6號地塊及天津•海藍城三個項目的投資。優鉞資管整體「投－募－管－退」業務鏈已經形成。

悅樺公寓

悅樺公寓是本集團從事長租公寓運營管理的專業平台，通過創新的商業模式，實現以品質居住為核心，社交、娛樂、體育、休閒及餐飲等多功能疊加的社區生態，旗下的長租公寓產品提供智慧化軟硬體、營銷管道、會員體系客服系統和社區生活等全方位支出，打造租賃新經濟。

2019年上半年，悅樺公寓取得上海幸福萊項目，新增公寓面積4,910平方米。基於對市場和客戶需求的洞見，面向不同客群，悅樺公寓打造了輕奢公寓、都市公寓及包含公寓業態的商業綜合體三大產品線，滿足剛性租住需求，並營造個性化的生活場景。

錯瑞辦公

錯瑞辦公是本集團從事辦公物業持有及運營管理的專業平台，專注於一線城市的城市更新，辦公樓開發、持有及租賃運營管理。

截至2019年6月30日，上海科苑大廈項目、北京東直門景瑞上院項目和北京中關村前海中金項目均已進入運營的階段，可為本公司帶來穩定的租金收益，2019年2月份完成收購的雲滙天地項目（上海路發項目）正在改造中。

合福資本

合福資本是本集團旗下輕資產投資平台，目標是為其他四大板塊配備資產運營能力，通過「景瑞」的上市公司品牌，全力打造「地產產業鏈+後生活服務」領域的投資管理能力。

2019年上半年，合福資本新增投資金額人民幣2,500萬元，累計在投項目15個，累計投資金額達人民幣10.6億元。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，我們共僱用2,940名全職僱員（2018年12月31日：3,546名），其中998名僱員從事房地產開發業務、1,730名從事物業管理、212名客戶服務及其他相關業務。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及晉升。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，我們亦會對薪酬待遇進行檢討及調整。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。我們於2013年10月6日及2018年11月29日分別採納了首次公開發售前股份獎勵計劃（已於2018年11月29日註銷）及股份獎勵計劃，藉此向本集團的經甄選員工授予股份獎勵。我們亦於2019年5月7日週年股東大會採納了購股權計劃，藉此向本集團的經甄選高級管理人員授予購股權，鼓勵員工與本公司的共同發展。本集團於截至2019年6月30日止六個月的員工成本為人民幣251.3百萬元（截至2018年6月30日止六個月：人民幣219.9百萬元）。

我們也會根據僱員的職位及專業知識為其制定系統的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。

財務回顧

收入

截至2019年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣2,185.9百萬元，較去年同期人民幣2,163.6百萬元增加1.0%。我們的收入包括來自(i)物業銷售、(ii)物業管理服務、(iii)物業裝修、(iv)租金收入及(v)其他。

按業務分部劃分之收入

	截至6月30日止六個月		2018年		按年變動 %
	2019年 估收入總額 之百分比 人民幣百萬元	%	估收入總額 之百分比 人民幣百萬元	%	
於某一時點確認的來自 客戶合約的收入					
– 物業銷售	1,667.8	76.3	1,781.4	82.3	(6.4)
– 其他	48.2	2.2	39.7	1.8	21.4
	<u>1,716.0</u>	<u>78.5</u>	<u>1,821.1</u>	<u>84.1</u>	<u>(5.8)</u>
於一段時間內確認的來自 客戶合約的收入					
– 物業管理服務	239.9	11.0	178.4	8.3	34.5
– 物業裝修	150.8	6.9	112.7	5.2	33.8
	<u>390.7</u>	<u>17.9</u>	<u>291.1</u>	<u>13.5</u>	<u>34.2</u>
租金收入	<u>79.2</u>	<u>3.6</u>	<u>51.4</u>	<u>2.4</u>	<u>54.1</u>
總計	<u><u>2,185.9</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,163.6</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1.0</u></u>

銷售物業收入構成及預期將繼續構成我們收入總額的絕大部分。截至2019年6月30日止六個月，其佔收入總額的76.3%。

我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。一般而言，在我們開始預售在建物業至有關物業竣工期間，會有至少一年的時間。我們須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

回顧期內，本集團所交付的物業主要為蘇州景瑞•無雙和蘇州景瑞•東環之歌。2019年上半年物業銷售收入較去年同期下降6.4%，為人民幣1,667.8百萬元(2018年同期：人民幣1,781.4百萬元)，主要由於項目開發排期集中下半年交付而導致開發物業交付的項目及交付建築面積減少。

物業管理收入指我們透過我們的全資附屬公司上海景瑞物業管理有限公司向我們所有物業及第三方所開發的若干物業的業主提供物業管理服務而產生的收入。物業管理收入於我們提供物業管理服務期間內確認。2019年上半年，本集團物業管理收入約人民幣239.9百萬元(2018年同期：人民幣178.4百萬元)，較去年同期增加約34.5%。物業管理收入的增加主要由於我們交付物業的總建築面積持續增長和第三方物業管理費收入增加所致。

物業裝修收入指我們提供裝修工程產生的已實現收入。2019年上半年，本集團該等收入約為人民幣150.8百萬元(2018年同期：人民幣112.7百萬元)，較去年同期增加33.8%。物業裝修收入的增加主要由於外拓裝修業務量增加使得相關服務收入增加所致。

租金收入主要包括租賃我們投資物業及若干其他已竣工物業產生的經營性收入，並於有關租期內按直線法確認。2019年上半年，本集團租金收入約人民幣79.2百萬元(2018年同期：人民幣51.4百萬元)，較去年同期增長54.1%。租金收入增加主要由於本集團公寓平台和辦公平台持有物業的出租率和租金上漲，以及新項目開業所致。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們在物業開發活動以及物業管理及租賃營運中直接產生的成本。我們物業開發的銷售成本的主要部分包括已售物業的成本，即直接建設成本、土地使用權成本及於施工期間就物業開發所用有關借款的資本化利息成本。

我們的銷售成本為人民幣1,619.2百萬元，較去年同期人民幣1,575.0百萬元增長2.8%。

下表載列有關我們銷售成本的資料及佔總銷售成本的百分比：

	截至6月30日止六個月			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	597,969	36.9	532,746	33.8
土地使用權成本	510,231	31.5	663,088	42.1
資本化利息	242,786	15.0	117,071	7.4
小計：物業總成本	1,350,986	83.4	1,312,905	83.3
附加費	16,455	1.0	15,839	1.0
完工待售或在建銷售物業 減值撥備／(回撥)，淨額	4,386	0.3	(11,985)	(0.7)
其他成本 ⁽¹⁾	247,346	15.3	258,224	16.4
總計	1,619,173	100.0	1,574,983	100.0

附註：

(1) 包括與物業管理、租賃、裝修及其他業務有關的成本。

毛利及毛利率

截至2019年6月30日止六個月，本集團的毛利為人民幣566.8百萬元(2018年同期：人民幣588.6百萬元)，毛利率為25.9%(2018年同期：27.2%)。毛利率與去年同期基本持平。

辦公及公寓平台下的投資物業增值產生的收益

截至2019年6月30日止六個月，辦公及公寓平台下的投資物業增值產生的收益為人民幣27.0百萬元(2018年同期：人民幣186.9百萬元)。2019年上半年增值收益主要由北京東直門景瑞上院項目、上海申信大廈項目和上海易里項目的物業增值所致。

其他平台下的投資物業公允價值收益

截至2019年6月30日止六個月，其他平台下的投資物業公允價值收益為人民幣95.0百萬元(2018年同期：人民幣137.9百萬元)。2019年上半年公允價值收益主要由上海景瑞•尚濱江的物業增值所致。

銷售和營銷成本

截至2019年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷成本為人民幣132.8百萬元(2018年同期：人民幣133.4百萬元)，與去年同期持平。

行政開支

截至2019年6月30日止六個月，我們的行政開支為人民幣304.0百萬元(2018年同期：人民幣292.7百萬元)，同比增長3.9%，此增長主要由於2019年上半年我們的地產開發業務擴張及優鉞資管、辦公平台和公寓平台發展使得開支增加所致。

其他收入及其他收益淨額

截至2019年6月30日止六個月，我們的其他收入錄得收益人民幣135.4百萬元（2018年同期：人民幣14.8百萬元），主要包括收購寧波朴宏股份產生的收益90.4百萬元、政府補助收益人民幣29.2百萬元及以公允價值計量且變動計入其他全面收益的金融資產的股息人民幣14.7百萬元。

截至2019年6月30日止六個月，錄得其他收益為人民幣58.3百萬元（2018年同期：錄得收益為人民幣160.7百萬元）。2019年上半年錄得其他收益主要來自以公允價值計量且變動計入損益的金融資產的公允價值收益及投資收益。

融資（成本）／財務收入－淨額

截至2019年6月30日止六個月，我們的財務收入為人民幣49.4百萬元（2018年同期：人民幣28.1百萬元）。我們的融資成本為人民幣215.7百萬元（2018年同期：人民幣137.9百萬元）。因此，我們的融資成本淨額人民幣166.2百萬元較去年同期增長人民幣56.4百萬元，主要由於2019年上半年借款規模增加所致。

分佔合營企業／聯營公司業績

截至2019年6月30日止六個月，我們的分佔合營企業／聯營公司的業績為收益人民幣114.3百萬元（2018年同期：虧損人民幣8.4百萬元），主要由於合營企業期內投資性物業公允價值上漲及收入結轉利潤增加所致。

所得稅開支

截至2019年6月30日止六個月，我們的所得稅開支為人民幣39.6百萬元（2018年同期：人民幣240.3百萬元），同比減少83.5%，主要由於本集團已完成若干項目的中國土地增值稅的稅務清算，並按稅務清算的結果調整應計中國土地增值稅。

期內利潤

截至2019年6月30日止六個月，我們錄得期內利潤人民幣354.3百萬元（2018年同期：人民幣304.5百萬元）。

截至2019年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔本集團利潤為人民幣280.0百萬元（2018年同期：人民幣269.3百萬元）。

流動資金與資本資源

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及應付營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及發行新股。

現金狀況

於2019年6月30日，本集團的銀行及手頭現金（包括受限制現金）由2018年12月31日約人民幣13,070.2百萬元，增長約8.6%至約人民幣14,198.7百萬元。本集團的銀行及手頭現金主要以人民幣及美元為主。本集團受限制現金主要是為借款抵押的存款和為本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保。

借款

我們的未償還借款總額由2018年12月31日的人民幣18,700.8百萬元增加至2019年6月30日的人民幣20,964.7百萬元。於2019年6月30日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣23,152.9百萬元。本集團的全部有抵押借款由以下一種或組合幾種分式：土地使用權、在建物業、投資物業、物業、本公司附屬公司的股份、銀行存款及／或本公司附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。本集團的借款幣種主要為人民幣及美元。

於2019年1月及4月，本公司分別發行2020及2021年到期的1.5億美元和2.0億美元的優先票據，利率分別為13.0厘和10.875厘，資金用以再融資本集團現有債務以及一般公司用途。

借款明細按借款類型劃分

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	變動 %
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	1,707,500	1,045,600	63.3
其他貸款，有抵押	252,260	1,055,620	(76.1)
信託融資安排，有抵押	179,500	231,900	(22.6)
加：長期借款的即期部份	<u>8,241,194</u>	<u>4,350,284</u>	<u>89.4</u>
即期借款總額	<u>10,380,454</u>	<u>6,683,404</u>	<u>55.3</u>
非即期借款：			
銀行貸款，有抵押	5,452,121	5,392,476	1.1
其他貸款，有抵押	3,148,000	2,335,000	34.8
信託融資安排，有抵押	797,000	1,094,700	(27.2)
2021年到期的優先票據，有抵押	2,390,430	2,382,473	0.3
2020年到期的優先票據，有抵押	2,737,077	2,724,530	0.5
2021年到期的優先票據，有抵押	1,354,760	-	-
2020年到期的優先票據，有抵押	1,024,079	-	-
2021年到期的公司債券	1,021,593	1,491,522	(31.5)
2019年到期的公司債券	900,402	946,942	(4.9)
減：長期借款的即期部份	<u>(8,241,194)</u>	<u>(4,350,284)</u>	<u>89.4</u>
非即期借款總額	<u>10,584,268</u>	<u>12,017,359</u>	<u>(11.9)</u>
總計	<u>20,964,722</u>	<u>18,700,763</u>	<u>12.1</u>

借款明細按到期情況劃分

	2019年6月30日		2018年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年期以內	10,380,454	49.5	6,683,404	35.7
一至二年	7,937,111	37.9	7,126,294	38.1
二至五年	2,354,432	11.2	3,923,218	21.0
五年以上	292,725	1.4	967,847	5.2
總計	20,964,722	100.0	18,700,763	100.0

於2019年6月30日，本集團的長期借款佔借款總額的比重達到50.5%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。

銀行貸款、優先票據、公司債券及信託融資安排以及其他貸款產生的利息及匯兌虧損

	截至6月30日止六個月		變動 %
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
融資成本			
— 費用化利息	184,463	50,195	267.5
— 融資活動的匯兌虧損淨額	17,711	87,402	(79.7)
— 就非控股權益撤銷認沽期權的金融 負債的貼現現值變動	120	270	(55.6)
— 租賃負債的利息	13,375	—	—
— 資本化金額	738,697	499,386	47.9
總計	954,366	637,253	49.8

淨債務資本比率

於2019年6月30日，我們的淨債務資本比率為72%。淨債務資本比率按期末淨借款除以總權益再乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限現金計算。

或然負債

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列最早者解除(i)相關房地產所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們(作為擔保人)收回按揭貸款之任何額外未償還金額。

於2019年6月30日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的或然負債約為人民幣3,741.0百萬元(於2018年12月31日：約人民幣3,862.0百萬元)。此外，我們就合營企業／聯營公司為人民幣926.6百萬元的若干銀行貸款提供擔保(於2018年12月31日：人民幣930.5百萬元)。

我們的董事確認，我們並無遭遇我們所提供按揭擔保的買方違約，而合計對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2019年6月30日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

我們面臨的利率變動風險主要來自銀行、信託融資提供者的借款、優先票據及公司債券。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公允價值利率風險。

我們的董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

外匯風險

我們僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，我們絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，除美元銀行存款及分別於2017年至2019年發行以美元計值的優先票據外，我們並無面臨重大外幣風險。

儘管如此，隨着我們擴大我們的業務，我們可能產生部分以人民幣以外貨幣計值的現金流量，故而可能增加我們的匯率波動風險。我們目前並無外幣對沖政策，但我們的董事將透過持續監控管理我們的風險，以盡可能限制外幣風險的金額。

以公允價值計量且其變動計入損益／其他全面收益的金融資產

於2019年6月30日，本集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產結餘主要為流動性機會資金的投資、購買的理財產品及其他私募股權投資。本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產結餘主要為對未上市股本證券的投資。

重大收購及出售事項

截至2019年6月30日止六個月，本集團並無重大收購及出售事項。

重大投資未來計劃

董事確認，於本中期業績公告日期，除本集團在物業發展的日常業務及就各項目公司尋找潛在的獨立第三方投資者外，目前並無意作出任何重大投資。

中期股息

董事會決議不就截至2019年6月30日止六個月宣派任何中期股息（截至2018年6月30日止六個月：無）。

過往股權集資活動

日期	集資活動	所籌所得款項 淨額(約數)	所得款項淨額 擬用途	所得款項淨額 實際用途
2018年7月	配售127,839,000股 本公司股份	316百萬港元	用做項目收購及 開發和本集團 一般營運資金	按擬用途使用

2019年6月30日後影響本集團的重要事項

發行優先票據

於2019年7月18日，本公司發行2022年到期的2.6億美元利率12.0厘的優先票據，資金用於再融資本集團現有債務。有關發行2022年到期優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為2019年7月19日的公告。

除上文所披露者外，自2019年6月30日起直至本中期業績公告日期概無發生對本集團構成影響的其他重大事項。

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其本身的企業管治守則。截至2019年6月30日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟偏離了企業管治守則的守則條文第A.2.1條有關主席與首席執行官的角色須予區分，不應由同一人擔任的規定。自本公司上市以來，閻浩先生(「閻先生」)一直擔任本公司的聯席主席兼首席執行官。儘管本公司已採納企業管治措施並委任陳新戈先生(「陳先生」)擔任另一名聯席主席以制衡閻先生的權力和授權，但此種情形乃偏離企業管治守則第A.2.1段所載的守則條文。閻先生作為本集團的創辦人之一，自1999年以來，對於本公司的成長及業務擴張發揮重要作用。董事會認為閻先生擔任本公司聯席主席兼首席執行官可以方便並以最大的效能執行本集團的業務策略。行政職能及日常的業務管理由閻先生作為本公司的首席執行官執行。此外，董事會認為本公司聯席主席的權力和授權並無集中，因為該等職責由兩位本公司聯席主席分擔。董事會亦認為本公司高級管理層及董事會(由經驗豐富的高素質人士組成)的運作，可充分保障對該等權力和授權的制衡。董事會目前包括四名執行董事(包括閻先生)及三名獨立非執行董事，因此就其組成而言具有很強的獨立性。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會包括三名獨立非執行董事，即錢世政先生（審核委員會主席）、盧永仁博士及韓炯先生。

審核委員會已與管理層及本公司外聘核數師審閱了本公司截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期業績及本公司採納的會計原則及慣例。

進行證券交易的標準守則

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」），作為其自身有關董事的證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事已確認，截至2019年6月30日止六個月，彼等一直遵守標準守則。

回購、出售或贖回本公司的上市證券

於2019年1月28日，本公司發行本金額為150百萬美元的2020年到期優先票據，票面利率為年利13.0厘。有關發行2020年到期優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為2019年1月29日的公告。

於2019年4月1日，本公司發行本金額為200百萬美元的2021年到期優先票據，票面利率為年利10.875厘。有關發行2021年到期優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為2019年4月2日的公告。

除上文所披露者外，截至2019年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司（股份獎勵計劃之信託除外）概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

於聯交所及本公司網站刊登未經審核中期業績及2019年中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所的網站(www.hkexnews.hk)及本公司的網站(www.jingrui.com)。本公司2019年的中期報告載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候寄發予本公司股東及分別刊載於聯交所及本公司的網站上，以供查閱。

承董事會命
Jingrui Holdings Limited
景瑞控股有限公司*
聯席主席
閔浩 陳新戈

香港，2019年8月29日

於本公告日期，董事會由執行董事閔浩、陳新戈、許朝輝及徐海峰；獨立非執行董事韓炯、錢世政及盧永仁組成。

* 僅供識別