

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分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)

### 未經審核年度業績公告 截至2019年12月31日止年度

#### 未經審核年度業績摘要

- 截至2019年12月31日止年度的合約銷售額約為人民幣25,159.3百萬元，較上年略降0.3%。
- 截至2019年12月31日止年度的收入為人民幣13,285.1百萬元，較去年增長約17.9%。毛利為人民幣2,685.2百萬元，毛利率為20.2%。
- 截至2019年12月31日止年度本集團錄得年內淨利潤人民幣1,285.0百萬元，較上年減少1.4%。
- 於2019年12月31日的總資產為人民幣52,363.2百萬元，較2018年12月31日增長9.4%。
- 於2019年12月31日，淨債務資本比率約為58%，同比上年改善6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13,748.2百萬元。
- 於2019年12月31日，本集團土地儲備約為4,708,364平方米。
- 董事會建議就截至2019年12月31日止年度每普通股派發末期股息0.24港元。

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12月31日止年度（「年內」）的未經審核合併業績連同截至2018年12月31日止年度的經審核比較數字。誠如本公告「審閱未經審核年度業績」一段進一步所述，本集團年內業績的審核程序於本公告日期尚未完成。

## 未經審核合併利潤表

截至2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
收入	4	13,285,127	11,268,203
銷售成本	7	(10,599,949)	(8,721,010)
<b>毛利</b>		<b>2,685,178</b>	<b>2,547,193</b>
辦公及公寓平台下的投資物業的 減值／增值		(21,474)	388,051
其他平台下的投資物業公允價值收益		96,022	54,708
銷售及營銷成本	7	(385,575)	(307,179)
行政開支	7	(606,562)	(780,274)
其他收入	5	158,470	68,338
其他收益－淨額	6	146,740	228,830
<b>經營利潤</b>		<b>2,072,799</b>	<b>2,199,667</b>
財務收入	8	261,507	53,343
融資成本	8	(526,987)	(337,650)
<b>融資成本－淨額</b>		<b>(265,480)</b>	<b>(284,307)</b>
分佔合營企業業績		170,409	(47,324)
分佔聯營公司業績		172,148	172,387
		<b>342,557</b>	<b>125,063</b>
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>2,149,876</b>	<b>2,040,423</b>
所得稅開支	9	(864,866)	(737,532)
<b>年內利潤</b>		<b>1,285,010</b>	<b>1,302,891</b>
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		903,591	1,031,919
非控股權益		381,419	270,972
		<b>1,285,010</b>	<b>1,302,891</b>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－每股基本盈利	10	人民幣0.65元	人民幣0.77元
－每股攤薄盈利	10	人民幣0.65元	人民幣0.77元

未經審核合併全面收益表  
截至2019年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
年內利潤	<u>1,285,010</u>	<u>1,302,891</u>
其他全面收益／(虧損) 其後可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>73,624</u>	<u>(81,702)</u>
稅後年內其他全面收益／(虧損)	<u>73,624</u>	<u>(81,702)</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,358,634</u></u>	<u><u>1,221,189</u></u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	<u>977,215</u>	<u>950,217</u>
非控股權益	<u>381,419</u>	<u>270,972</u>
	<u><u>1,358,634</u></u>	<u><u>1,221,189</u></u>

# 未經審核合併資產負債表

於2019年12月31日

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		54,839	71,427
投資物業		6,348,172	7,154,272
無形資產		2,796	2,845
於合營企業的投資		1,012,044	605,828
於聯營公司的投資		1,834,909	583,558
遞延所得稅資產		274,398	166,276
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		1,000,587	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		546,939	472,104
貿易及其他應收款項和預付款項	12	757,298	325,783
		<b>11,831,982</b>	<b>9,933,699</b>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		720,095	–
完工待售或在建銷售物業		17,851,199	18,541,307
貿易及其他應收款項和預付款項	12	7,168,200	6,099,232
預付所得稅		323,224	103,312
受限制現金		3,064,679	1,354,871
現金及現金等值物		10,683,523	11,715,378
獲取合約成本		122,037	42,241
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		598,250	92,555
		<b>40,531,207</b>	<b>37,948,896</b>
<b>總資產</b>		<b>52,363,189</b>	<b>47,882,595</b>
<b>擁有人權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本：面值		86,634	86,634
儲備		5,220,202	4,600,358
		<b>5,306,836</b>	<b>4,686,992</b>
<b>非控股權益</b>		<b>3,799,914</b>	<b>4,126,155</b>
<b>總權益</b>		<b>9,106,750</b>	<b>8,813,147</b>

## 未經審核合併資產負債表（續）

於2019年12月31日

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		9,607,298	12,017,359
遞延所得稅負債		1,304,409	1,321,233
租賃負債		148,124	—
衍生金融工具		39,420	—
		<u>11,099,251</u>	<u>13,338,592</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	14,369,067	13,472,373
應付附屬公司非控股權益款項		896,011	377,894
合約負債		6,231,044	4,181,540
當期所得稅負債		1,242,200	1,000,160
借款		9,398,013	6,683,404
租賃負債		20,853	—
就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債		—	15,485
		<u>32,157,188</u>	<u>25,730,856</u>
<b>總負債</b>		<u>43,256,439</u>	<u>39,069,448</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>52,363,189</u></u>	<u><u>47,882,595</u></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，此等合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

本公告所載年度業績並不構成本集團截至2019年12月31日止年度的合併財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。

## 2 編製基準

合併財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）的披露規定編製。合併財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已根據對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按公允價值列賬的衍生金融工具的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。

### 於2019年生效的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋

本集團於2019年1月1日開始的財政年度首次採用以下新訂準則、修訂及詮釋，該等新訂準則及修訂與本集團的營運有關。

- 香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」）
- 具有負補償之提前還款特性—香港財務報告準則第9號（修訂本）
- 於聯營公司及合營企業的長期權益—香港會計準則第28號（修訂本）
- 對香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進
- 計劃修改、縮減或結算—香港會計準則第19號（修訂本）
- 詮釋第23號所得稅處理的不確定性

採納香港財務報告準則第16號的影響於下文附註3披露。其他新生效準則、修訂及現有準則的詮釋對本集團截至2019年12月31日止年度的經營業績及財務狀況並無任何重大影響。

### 尚未採納的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋

若干新訂會計準則、香港財務報告準則修訂及詮釋已公佈但於2019年1月1日開始的財政年度尚未強制應用且本集團並無提早採納。本集團已開始評估該等新訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干準則、修訂及詮釋與本集團的營運有關。根據董事的初始評估，本集團預計有關採納生效時不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

### 3 會計政策變動

本附註闡述採納香港財務報告準則第16號對本集團財務報表的影響。

本集團自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號租賃，惟在該準則特定過渡條文所允許的情況下並無就2018年報告期重列比較資料。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內確認。

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%。

#### (a) 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：

- 對具有合理類似特徵的租賃組合採用單一貼現率；
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估以替代減值審閱 — 於2019年1月1日並無虧損性合同；
- 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。

#### (b) 租賃負債計量

	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	<u>(7,356)</u>
	<u>254,319</u>
按承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現， 即於2019年1月1日確認的額外租賃負債	<u>182,486</u>
其中：	
流動租賃負債	21,670
非流動負債	<u>160,816</u>
	<u>182,486</u>

(c) 使用權資產計量

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日物業、廠房及設備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12月31日 人民幣千元	2019年1月1日 人民幣千元
投資物業	90,600	209,656
辦公物業	35,255	30,954
	<u>125,855</u>	<u>240,610</u>

(d) 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。

合併資產負債表（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
<b>非流動資產</b>			
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
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項和預付款項	<u>6,099,232</u>	<u>(20,896)</u>	<u>6,078,336</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	–	160,816	160,816
遞延所得稅負債	<u>1,321,233</u>	<u>1,229</u>	<u>1,322,462</u>
<b>流動負債</b>			
租賃負債	<u>–</u>	<u>21,670</u>	<u>21,670</u>
<b>權益</b>			
保留盈利	<u>2,735,739</u>	<u>3,686</u>	<u>2,739,425</u>

(e) 出租人的會計處理

由於採納香港財務報告準則第16號，本集團毋須就根據經營租賃作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

## 4 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年下半年將重心轉向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／或資本增值而於中國投資辦公室樓宇及公寓；及
- 所有其他平台，包括向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一般包括服務費及投資收入。

該三個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業務分部。

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

本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
於某一時點確認的來自客戶合約的收入		
— 物業銷售	12,366,104	10,440,273
— 其他	59,016	56,894
	<u>12,425,120</u>	<u>10,497,167</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	441,123	386,329
— 物業裝修	180,264	250,976
	<u>621,387</u>	<u>637,305</u>
租金收入	<u>238,620</u>	<u>133,731</u>
	<u><u>13,285,127</u></u>	<u><u>11,268,203</u></u>

**(b) 分部資料**

截至2019年12月31日止年度(未經審核)

	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	本集團 總計 人民幣千元
分部收入	<u>12,421,047</u>	<u>177,686</u>	<u>856,865</u>	<u>13,455,598</u>	<u>(170,471)</u>	<u>13,285,127</u>
除所得稅開支前分部利潤	1,705,557	219,752	200,770	2,126,079	23,797	2,149,876
財務收入	88,171	31,262	142,074	261,507	-	261,507
融資成本	(418,608)	(47,780)	(83,454)	(549,842)	22,855	(526,987)
分佔合營企業業績	(14,804)	185,274	(61)	170,409	-	170,409
分佔聯營公司業績	175,568	-	(3,420)	172,148	-	172,148
折舊及攤銷	<u>(18,837)</u>	<u>(2,378)</u>	<u>(4,741)</u>	<u>(25,956)</u>	<u>-</u>	<u>(25,956)</u>
年內利潤對賬如下：						
除所得稅開支前分部利潤總額						2,149,876
所得稅開支						<u>(864,866)</u>
年內利潤						<u>1,285,010</u>
分部資產	<u>60,387,536</u>	<u>7,190,836</u>	<u>18,147,370</u>	<u>85,725,742</u>	<u>(33,362,553)</u>	<u>52,363,189</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	429,611	582,102	331	1,012,044	-	1,012,044
於聯營公司的投資	1,748,470	-	86,439	1,834,909	-	1,834,909
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	<u>666,969</u>	<u>349,919</u>	<u>5,545</u>	<u>1,022,433</u>	<u>-</u>	<u>1,022,433</u>
分部負債	<u>52,388,826</u>	<u>5,831,372</u>	<u>18,028,849</u>	<u>76,249,047</u>	<u>(32,992,608)</u>	<u>43,256,439</u>

## 截至2018年12月31日止年度(經審核)

	物業開發 平台 人民幣千元	辦公平台 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	本集團 總計 人民幣千元
分部收入	<u>10,629,933</u>	<u>84,817</u>	<u>742,664</u>	<u>11,457,414</u>	<u>(189,211)</u>	<u>11,268,203</u>
除所得稅開支前分部利潤	1,766,893	192,712	66,118	2,025,723	14,700	2,040,423
財務收入	34,021	129	19,193	53,343	-	53,343
融資成本	(314,621)	(31,297)	(8,216)	(354,134)	16,484	(337,650)
分佔合營企業業績	(47,324)	-	-	(47,324)	-	(47,324)
分佔聯營公司業績	158,700	15,192	(1,505)	172,387	-	172,387
折舊及攤銷	<u>(4,634)</u>	<u>(3,430)</u>	<u>(6,146)</u>	<u>(14,210)</u>	<u>-</u>	<u>(14,210)</u>
年內利潤對賬如下：						
除所得稅開支前分部利潤總額						2,040,423
所得稅開支						<u>(737,532)</u>
年內利潤						<u>1,302,891</u>
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>

## 5 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
收購寧波朴宏投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波朴宏」) 股份產生的收益(a)	90,428	—
政府補助	51,578	26,969
補償收入	2,492	12,668
向合營企業貸款的利息收入	13,022	21,074
其他	950	7,627
	<u>158,470</u>	<u>68,338</u>

附註：

- (a) 於2019年2月，本集團自第三方賣家收購寧波朴宏(於中國上海間接持有一家物業投資公司) 46%的股權，總對價為人民幣301,000,000元，並將寧波朴宏作為合營企業列賬。該收購所產生的議價購買收益人民幣90,428,000元已確認並計為其他收入。

## 6 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (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	47,232	62,061
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產的投資收入	14,983	13,816
租賃修改之收益	12,987	—
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(219)	430
衍生金融工具公允價值的變動	(34,020)	—
出售合營企業的收益	1,851	—
出售附屬公司股份的收益	31,378	—
視作出售一間附屬公司的收益(a)	85,191	—
補償及延遲付款	(36,103)	(11,762)
出售投資物業的收益	14,373	166,670
其他	9,087	(2,385)
	<u>146,740</u>	<u>228,830</u>

附註：

- (a) 於2019年8月，一名獨立第三方向本集團非全資擁有附屬公司上海品宅裝飾科技有限公司(「上海品宅」)注資人民幣12,500,000元，而此舉實際攤薄了本集團於上海品宅的權益。該交易後，本集團喪失對上海品宅的控制權，故本集團於上海品宅的原有投資經重新計量後的收益人民幣85,191,000元已於合併利潤表中確認為其他收益。

## 7 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12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
已售物業成本	10,069,234	8,204,721
物業管理成本	292,698	271,491
物業設計及裝修成本	110,985	154,943
附加費	42,335	60,764
完工待售或在建銷售物業減值撥備之增加淨額	11,747	1,855
物業、廠房及設備折舊	24,679	12,840
無形資產攤銷	1,277	1,370
銀行手續費	11,168	7,500
員工成本	448,060	453,180
招待費	21,545	24,369
印花稅及其他稅項	30,229	25,722
專業費用	100,518	186,159
核數師酬金		
— 年度審核及中期審閱	3,995	3,940
— 非審核服務	2,400	455
銷售佣金	67,835	45,162
廣告及宣傳費用	80,254	64,162
辦公室及會議開支	43,720	41,850
租金開支	12,160	58,314
差旅開支	16,673	23,835
金融資產減值虧損淨值(附註12)	4,575	27,247
其他開支	195,999	138,584
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	<b>11,592,086</b>	<b>9,808,463</b>

## 8 融資成本 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
財務收入		
– 銀行存款及金融資產的利息收入	<u>261,507</u>	<u>53,343</u>
融資成本		
– 融資安排的利息	(2,004,793)	(1,535,272)
– 融資活動的匯兌虧損淨額	(57,731)	(188,965)
– 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)	(541)
– 租賃負債的利息	(14,549)	–
– 減：資本化金額	<u>1,550,206</u>	<u>1,387,128</u>
	<u>(526,987)</u>	<u>(337,650)</u>
融資成本淨額	<u>(265,480)</u>	<u>(284,307)</u>

## 9 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
當期所得稅		
– 中國土地增值稅	428,308	275,706
– 中國企業所得稅	<u>479,080</u>	<u>438,053</u>
	<u>907,388</u>	<u>713,759</u>
遞延所得稅	<u>(42,522)</u>	<u>23,773</u>
年內列支的所得稅總額	<u>864,866</u>	<u>737,532</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12月31日止年度，概無應計中國預扣所得稅（2018年：無）。本集團控制該等附屬公司的股息政策並已確定保留盈利將不會於可見未來分派。

於2019年12月31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5,414,056,000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541,406,000元（2018年12月31日：人民幣372,226,000元）確認遞延所得稅。

## 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。

## 10 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至2019年及2018年12月31日止年度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年內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2019年 (未經審核)	2018年 (經審核)
本公司權益持有人應佔本集團利潤 (人民幣千元)	<u>903,591</u>	<u>1,031,919</u>
已發行股份加權平均數 (千股)	<u>1,394,723</u>	<u>1,343,986</u>
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>0.65</u>	<u>0.77</u>

### (b) 每股攤薄盈利

	截至12月31日止年度	
	2019年 (未經審核)	2018年 (經審核)
本公司權益持有人應佔本集團利潤 (人民幣千元)	<u>903,591</u>	<u>1,031,919</u>
已發行股份加權平均數 (千股)	<u>1,394,723</u>	<u>1,343,986</u>
有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響 (千股)	<u>4,747</u>	<u>1,170</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均股數 (千股)	<u>1,399,470</u>	<u>1,345,156</u>
每股攤薄盈利 (人民幣元)	<u>0.65</u>	<u>0.77</u>

## 11 股息

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
建議末期股息每股普通股24港仙(2018年:30港仙)(a)	<b>305,261</b>	<b>359,024</b>

附註：

- (a) 於2020年3月30日舉行的董事會會議上，董事建議以股份溢價賬派發截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股24港仙。此建議股息並無於該等財務報表列作應付股息，惟於股東在本公司應屆股東週年大會上批准後將就截至2020年12月31日止年度列作股份溢價賬分配。
- (b) 截至2018年12月31日止年度派付的末期股息每股普通股30港仙已於2019年5月7日舉行的本公司股東週年大會上獲批准。本公司已於2019年5月悉數派付股息。
- (c) 於2018年12月31日及2019年12月31日的應付股息人民幣1,379,000元為於2015年宣派的截至2014年12月31日止年度的剩餘未付末期股息(附註13)。

## 12 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	<b>652,665</b>	137,587
減：貿易應收款項減值撥備	<b>(8,246)</b>	(1,232)
貿易應收款項－淨額	<b>644,419</b>	136,355
應收合營企業及聯營公司款項	<b>2,346,220</b>	2,073,973
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅	<b>327,671</b>	253,164
出售附屬公司產生的應收款項	<b>22,917</b>	26,871
由第三方承擔的已出售附屬公司所欠貸款	<b>29,485</b>	38,276
投標保證金	<b>50,000</b>	-
向住房公積金中心支付的按金	<b>27,653</b>	36,255
預付建設成本	<b>21,542</b>	15,311
臨時應收資金	<b>134,154</b>	108,484
已付建設工程按金	<b>377,049</b>	488,714
應收附屬公司非控股權益款項	<b>1,931,976</b>	1,255,702
為借款支付的保證金	<b>47,469</b>	55,700
收購竣工待售物業的預付款項	<b>709,391</b>	1,043,202
已付預售物業預收款項按金	-	276,109
投資預付款項	-	325,783
潛在投資按金	<b>343,248</b>	262,324
應收股息	<b>14,745</b>	-
租賃投資應收款項淨額	<b>111,526</b>	-
應收第三方款項	<b>660,126</b>	-
其他	<b>172,248</b>	77,572
減：其他應收款項減值撥備	<b>(46,341)</b>	(48,780)
	<b>7,925,498</b>	6,425,015
減：非即期部分	<b>(757,298)</b>	(325,783)
	<b>7,168,200</b>	6,099,232

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12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
一年內	620,412	131,493
一至二年	30,454	3,987
二至三年	544	810
三年以上	1,255	1,297
	<b>652,665</b>	<b>137,587</b>

貿易及其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
於年初	50,012	17,384
於2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號後的 應收款項減值撥備增加	—	5,381
於年內應收款項減值撥備增加 (附註7)	4,575	27,247
於年末	<b>54,587</b>	<b>50,012</b>

於結算日承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。

於2019年及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12月31日，總賬面值人民幣4,463,000元的貿易及其他應收款項已抵押作為本集團借款的擔保 (2018年：人民幣2,840,000元)。

於2019年12月31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12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣元	6,922,124	6,166,481
— 美元	792,313	16,210
— 港元	211,061	242,324
	<b>7,925,498</b>	<b>6,425,015</b>

### 13 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	3,780,651	4,127,692
應付票據	96,078	298,531
應付合營企業及聯營公司款項	4,229,631	2,811,325
應付營業稅	171,226	105,855
代收電費及清潔費	74,763	38,588
代收契稅	2,381	18,583
應計工資	30,903	33,117
應付利息	380,654	221,428
應付臨時資金	1,350,005	1,450,000
已收供應商建設按金	38,586	63,693
已收客戶按金	21,441	37,293
應付銷售佣金	–	2,091
應付收購代價	846,540	165,401
就出售附屬公司收取之款項	117,556	–
應付若干附屬公司非控股權益之股息	676,929	–
應付股息	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	183,969	1,032,109
應付非控股權益的關聯方的款項	466,000	700,000
已收與第三方就物業開發及物業投資合作的按金	800,000	1,750,000
收購股權投資應付款項	943,126	268,930
其他	157,249	346,358
	<b>14,369,067</b>	<b>13,472,373</b>

貿易應付款項及應付票據根據發票日期或提供服務日期之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
一年內	3,034,446	4,159,960
一至二年	749,824	202,840
二至三年	57,227	40,192
三年以上	35,232	23,231
	<u>3,876,729</u>	<u>4,426,223</u>

於2019年及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12月31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12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
人民幣	14,086,290	13,366,876
美元	281,012	94,775
港元	1,765	10,722
	<u>14,369,067</u>	<u>13,472,373</u>

## 管理層討論與分析

### 市場概覽

2019年，世界經濟在中華人民共和國（「中國」）與美國（「美國」）的貿易衝突、英國脫歐等因素的影響下經歷了動蕩的一年。年末，英國脫歐落定，中美第一階段的貿易協定也達成了共識，為2020年的經濟發展奠定了良好的基礎。儘管國內經濟增速有所放緩，國民生產總值仍然再創新高，達到人民幣99萬億元。在全球市場普遍增長乏力的背景下，中國經濟表現了出色的韌性。

2019年，中國房地產市場在「三穩」（穩地價、穩房價、穩預期）政策的引導下，實現平穩發展，銷售額達到近人民幣16萬億元。國家明確長期堅持「房住不炒」，住房屬性向居住回歸；各地根據「因城施策」的要求，從實際發展情況出發微調相關政策，房地產市場發展更趨理性。目前，中國的城市化率與發達經濟體相比還有顯著空間，房地產行業的發展仍有很大潛力。在國家政策的引導下，人口向核心城市及城市群集中的趨勢已基本形成。未來，一二線核心城市及都市圈將擁有更多的發展機會。

持有類資產業務方面，長租公寓和寫字樓的市場在2019年都進入行業重整的階段，預計2020年核心城市中心區域的持有類資產在出租率和資產安全性上將更有保障。調倉換倉或成為2020年持有資產市場的主題。

2020年以來，新冠疫情逐漸演變成為一場全球性的危機，美洲、歐洲等主要世界經濟體都受到了較嚴重的影響，更進一步影響到了全球的實體經濟發展。各國均出台了抗疫情、穩經濟的政策和手段。中國也因為周邊形勢的影響，存在疫情二次侵襲的潛在風險。今年，中國經濟面臨更大挑戰，需努力才能完成全年經濟發展的目標任務。雖然形勢嚴峻，但是中國新城鎮化的發展進程和中華民族的偉大復興不會因為這些短期因素而動搖。景瑞將順應國家發展戰略，繼續圍繞一二線核心城市和都市圈進行深耕，開發運營具備較高安全邊際和穩定投資回報的房地產項目，為客戶創造價值，為投資者帶來回報。

## 業務概覽

於2019年，本集團的合約銷售額約達人民幣25,159.3百萬元（包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額），我們已銷售的總合約建築面積（「**建築面積**」）約為1,208,504平方米。年內，本集團實現營業收入人民幣13,285.1百萬元（2018年：人民幣11,268.2百萬元），較上年增加17.9%。本集團全年實現本公司權益持有人應佔淨利潤人民幣903.6百萬元（2018年：人民幣1,031.9百萬元），較上年降低12.4%。

年內，本集團確認的銷售物業的收入為人民幣12,366.1百萬元（2018年：人民幣10,440.3百萬元），較上年增長18.4%，主要由於本集團年內交付物業建築面積增加所致。本集團物業銷售的收入約佔本集團年內總收入93.1%（2018年：92.7%），物業銷售仍然為本集團最為主要的經營業務。本集團從2017年底開始佈局的公寓和辦公業務已經逐步取得收益，物業管理服務非集團內的業務也取得較大進展，這些業務的開展，都進一步提升了本集團的多元化的競爭能力，為本集團贏得良好的口碑和品牌形象，同時提高客戶的忠誠度和滿意度。

本集團繼續秉承深耕長三角地區的發展策略，尤其專注於該區域的一二線核心城市。於2019年，我們在天津、武漢、蘇州、杭州、寧波、上海、南京及嘉興獲得10個項目，增加土地儲備總建築面積約1,300,223平方米（「**平方米**」），項目總投資額約為人民幣8,583百萬元。每平方土地成本（按預計總建築面積計算）約為每平方米人民幣6,601元。於2019年12月31日，本集團所擁有的土地儲備的合計總建築面積約為4,708,364平方米，與上年期末相比基本持平。我們預期土地儲備可以滿足本集團未來二至三年的開發需要。我們相信，我們的土地儲備多位於中國長三角地區一二線核心城市，這樣更加有利於深耕長三角地區的發展策略。

本集團始終堅持穩健的財務管理原則，注重維持健康的現金流及保證資金安全。於2019年1月、4月及7月，本公司發行了2020年、2021年及2022年到期的本金總額為美元1.5億元、2億元及2.6億元的13厘、10.875厘及12厘的優先票據。我們認為：該等優先票據的發行將進一步優化我們的債務結構。

年內強勁的房地產合約銷售業績，進一步強化我們的財務狀況。於2019年12月31日，我們的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）達人民幣13,748.2百萬元。同時，未動用銀行授信額度約為人民幣27,728.3百萬元。於2019年12月31日，我們的淨債務資本比率約為58%，我們認為現時的負債水準針對本集團目前的發展階段來看，處於合理的範圍，也與我們的營運相匹配。本集團將持續改善負債水準與結構，以確保控制風險，為本集團的持續運營及未來的穩步增長提供穩固的基礎。

我們從一家以客戶為本的住宅物業開發商起步，專注於開發切合我們目標客戶所需的物業。我們的產品是為首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶而設，此等客戶目前佔中國所有物業買家的絕大部份。因此，我們的產品乃根據現有市場趨勢及政府政策定位。我們相信，我們戰略性的產品定位會隨著長三角地區經濟快速增長及城鎮化加速而持續擴大潛在客戶基礎，以及我們快速的資產週轉模式一直並將繼續為我們的增長及規模化作出貢獻。

同時，為了更好地進行資源配置、實現專業化管理，促進本集團整體戰略目標達成。圍繞房地產主業，本集團在2020年3月初，將原有的五大業務平台進一步調整優化為優鉞資管、景瑞地產、景瑞不動產、景瑞服務和合福資本五大業務平台，其中：優鉞資管從事於房地產基金募資和資產管理，實現地產債項資金向真實股權資金轉換；景瑞地產專注於全國四大城市群地產開發，致力於基於「客戶洞見」的定制化生活產品和服務；景瑞不動產專注於上海、北京等一線及強二線城市的城市更新，公寓及辦公樓開發、持有及租賃運營管理；景瑞服務以做「中國城市理想生活的推動者」為發展目標，為商業廣場及高檔公寓等多種物業提供高質量的物業服務；合福資本致力於房地產生態圈的投資，以資本為紐帶打造助力地產主業的產品和服務能力。

突如其來的新冠疫情，對行業的整體發展造成了一定程度的影響，對行業內資金鏈緊張的公司造成了一定程度的考驗。景瑞在行業內一直保持比較穩健的債務水平，在危機下仍然保留著較充分的緩衝空間。我們在看見風險的同時，也看見了因為疫情逐漸顯現的機會：在分化市場中的優質土地的競拍和優秀資產併購的機會。我們將對疫情持續保持高度的關注，在公司上下嚴格按照標準的安全操作流程進行經營活動，嚴防疫情可能對經營活動造成的損失。我們也將大力加強銷售力度，完成全年既定目標。與此同時，我們將密切關注所在城市的土地市場，做好風險的測算評估，抓住市場的機會，穩健發展。

## 業務回顧

### 景瑞地產

#### 物業發展

於2019年，本集團的合約銷售額約達人民幣25,159.3百萬元(包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額)，我們已銷售的總合約建築面積約為1,208,504平方米。合約銷售額主要來自直轄市及浙江區域。來自直轄市及浙江區域的合約銷售額(不包含車位)分別約為人民幣7,940.8百萬元及人民幣7,848.6百萬元，分別佔總合約銷售額的31.6%及31.2%。

#### 2019年本集團合約銷售額明細

下表載列於2019年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

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)
<b>上海</b>			
上海景瑞·城中公園	54,275	2,032,162	37,442
上海景瑞·尚濱江	2,068	236,022	114,131
上海·佘山月湖山莊	910	102,600	112,747
<b>天津</b>			
天津·鯤栖府	87,630	1,417,815	16,180
天津·海藍城	71,337	1,070,955	15,013
天津景瑞·翰鄰	65,594	1,412,914	21,540
天津景瑞·塘沽灣一號	38,062	513,132	13,481
天津·塘沽灣六號	30,818	420,675	13,650
天津·六合名著	22,204	279,853	12,604
天津景瑞·陽光尚城	229	3,499	15,279
<b>北京</b>			
北京景瑞·程遠大廈A棟	9,699	262,000	27,013
北京景瑞·新華文化大廈項目	2,134	149,510	70,061
<b>重慶</b>			
重慶景瑞·御藍灣	4,400	36,144	8,215
重慶景瑞·西聯社	154	3,564	23,143
<b>直轄市區域小計</b>	<b>389,514</b>	<b>7,940,845</b>	<b>20,387</b>

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 人民幣元／ 平方米
<b>杭州</b>			
杭州 • 悅見山	38,168	815,061	21,355
杭州景瑞 • 鏡溪綠汀	44,367	2,119,316	47,768
杭州景瑞 • 原墅	8,411	288,893	34,347
杭州景瑞 • 陽明谷	7,061	581,981	82,422
<b>寧波</b>			
寧波 • 星海彼岸	88,691	841,731	9,491
寧波景瑞 • 水印江山	30,778	753,446	24,480
寧波景瑞 • 興寧府	28,209	784,049	27,794
寧波景瑞 • 天賦姚江	25,508	559,059	21,917
寧波景瑞 • 御江山	15,180	347,956	22,922
寧波景瑞 • 時光裏	5,176	118,965	22,984
寧波景瑞 • 望府	1,463	15,643	10,692
寧波景瑞 • 上府	1,034	13,938	13,480
寧波景瑞 • 海志府	853	22,406	26,267
寧波景瑞 • 緹艷苑	534	10,411	19,496
<b>台州</b>			
台州景瑞 • 楓雲府	12,581	251,906	20,023
<b>紹興</b>			
紹興景瑞 • 望府	1,626	14,980	9,213
紹興景瑞 • 上府	3,827	18,056	4,718
<b>舟山</b>			
舟山景瑞 • 緹香院	20,007	248,855	12,438
舟山景瑞 • 半島灣	2,412	41,950	17,392
<b>浙江區域小計</b>	<b>335,886</b>	<b>7,848,602</b>	<b>23,367</b>

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 人民幣元／ 平方米
<b>蘇州</b>			
蘇州 • 常熟江南府邸	103,492	2,049,440	19,803
蘇州景瑞 • 無雙	26,543	869,213	32,747
蘇州 • 瑤悅閣	24,349	314,391	12,912
蘇州景瑞 • 常熟時光裏	9,544	85,078	8,914
蘇州 • 七都廟港	4,917	58,427	11,883
蘇州景瑞 • 翡翠灣	4,766	59,941	12,577
<b>南通</b>			
南通景瑞 • 御江山	1,763	29,461	16,711
<b>南京</b>			
南京 • 和峰南岸	70,732	2,085,904	29,490
南京 • 熙棠府	45,131	143,070	3,170
南京 • 金域東方	17,967	491,231	27,341
<b>江蘇區域小計</b>	<b>309,204</b>	<b>6,186,156</b>	<b>20,007</b>
<b>武漢</b>			
武漢景瑞 • 天賦濱江	166,493	2,330,556	13,998
武漢景瑞 • 天賦半島 (後官湖項目)	5,620	182,914	32,547
武漢景瑞 • 萬福國際	1,787	29,178	16,328
<b>武漢區域小計</b>	<b>173,900</b>	<b>2,542,648</b>	<b>14,621</b>
車位(個數)	6,307	641,076	
<b>總計</b>	<b>1,208,504<sup>(1)</sup></b>	<b>25,159,327</b>	<b>20,819</b>

附註：

(1) 未包括車位面積。

## 土地儲備

於2019年12月31日，本集團的土地儲備合計約4,708,364平方米，權益面積則為約2,157,503平方米。

### 截至2019年12月31日止年度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 %
<b>直轄市區域</b>				
上海	241,133	5.1%	180,836	8.4%
北京	39,700	0.9%	37,568	1.8%
天津	1,120,021	23.8%	496,459	23.0%
重慶	1,574	0.0%	1,574	0.1%
<b>小計</b>	<b>1,402,428</b>	<b>29.8%</b>	<b>716,437</b>	<b>33.3%</b>
<b>浙江區域</b>				
杭州	538,499	11.4%	162,006	7.5%
寧波	298,913	6.3%	125,701	5.8%
紹興	40,139	0.9%	40,139	1.8%
舟山	68,475	1.5%	68,475	3.2%
嘉興	126,789	2.7%	126,789	5.9%
<b>小計</b>	<b>1,072,815</b>	<b>22.8%</b>	<b>523,110</b>	<b>24.2%</b>
<b>江蘇區域</b>				
蘇州	781,421	16.6%	386,695	17.9%
南京	527,453	11.2%	172,503	8.0%
常州	10,527	0.2%	10,527	0.5%
<b>小計</b>	<b>1,319,401</b>	<b>28.0%</b>	<b>569,725</b>	<b>26.4%</b>
武漢	913,720	19.4%	348,231	16.1%
<b>合計</b>	<b>4,708,364</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,157,503</b>	<b>100.0%</b>

於2019年，我們在天津、武漢、蘇州、杭州、寧波、上海、南京及嘉興獲得10個項目，增加土地儲備總建築面積約1,300,223平方米，項目總投資額約為人民幣8,583百萬元。

## 截至2019年12月31日止年度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 平方米	預計總 建築面積 平方米	預計地上 總建築面積 平方米	項目 總投資 人民幣 百萬元	平均土地／	平均土地／
								物業成本 (按預計 總建築 面積計算) 人民幣元／ 平方米	物業成本 (按預計 地上總建築 面積計算) 人民幣元／ 平方米
天津	塘沽灣6號地塊(津濱塘(掛)2018-6號)	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	33.76%	44,318	136,531	97,500	1,414	10,357	14,503
蘇州	太倉新湖項目(廣州路北地塊)	住宅	100%	32,772	93,305	65,544	348	3,730	5,309
武漢	蔡甸079地塊	住宅	30%	68,635	263,529	199,042	796	3,021	3,999
上海	幸福萊項目(寶山區逸仙路1300號)	商業	100%		4,910	4,024	106	21,589	26,342
南京	浦口區G35地塊	住宅	30%	78,892	292,357	213,007	2,990	10,227	14,037
杭州	崇賢向陽4號地塊	住宅	51%	36,385	114,119	80,047	1,005	8,807	12,555
嘉興	市本級經開2019-19號(姚家蕩南)	住宅	100%	40,957	126,789	90,105	879	6,933	9,755
<b>總計</b>				<b>430,219</b>	<b>1,300,223</b>	<b>941,656</b>	<b>8,583</b>	<b>6,601</b>	<b>9,115</b>

## 銷售物業的收入

年內，銷售物業的收入約人民幣12,366.1百萬元，較去年增加18.4%，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
<b>上海</b>				
上海景瑞•城中公園	1,042,960	8.4	28,451	36,658
上海景瑞•法蘭雲庭	14,276	0.1	545	26,194
上海景瑞•尚濱江	209,796	1.7	1,972	106,387
<b>江蘇省</b>				
蘇州景瑞•翡翠灣	33,036	0.3	2,852	11,583
蘇州景瑞•東環之歌	40,382	0.3	2,954	13,670
蘇州景瑞•無雙	1,596,641	12.9	55,508	28,764
常州景瑞•天璽	1,339,936	10.8	89,596	14,955
南通景瑞•御江山	32,746	0.3	2,442	13,410
<b>浙江省</b>				
紹興景瑞•望府	22,379	0.2	1,854	12,071
杭州景瑞•申花郡	15,461	0.1	624	24,777
杭州景瑞•法蘭公園	2,697,193	21.8	180,332	14,957
杭州景瑞•申花壹號院	34,740	0.3	1,726	20,127
杭州景瑞•陽明谷	120,838	1.0	7,515	16,080
杭州景瑞•原墅	16,039	0.1	1,509	10,629
舟山景瑞•半島灣	40,181	0.3	2,411	16,666
台州景瑞•楓雲府	637,327	5.2	51,226	12,441
寧波景瑞•時光裏	265,363	2.1	18,146	14,624
寧波景瑞•天賦姚江	828,079	6.7	45,889	18,045
寧波景瑞•御江山	1,175,616	9.5	59,017	19,920
寧波景瑞•上府	9,171	0.1	945	9,705
寧波景瑞•海志府	282,140	2.3		
杭州景瑞•天賦	322,850	2.6		
<b>重慶</b>				
重慶景瑞•御藍灣	36,803	0.3	4,860	7,573
<b>天津</b>				
天津景瑞•翰鄰	1,027,172	8.3	52,205	19,676
其他項目	48,720	0.4	6,566	7,420
<b>小計</b>	<b>11,889,845</b>	<b>96.1</b>	<b>619,145</b>	<b>19,204</b>
停車位	476,259	3.9	4,517	
<b>總計</b>	<b>12,366,104</b>	<b>100.0</b>		

## 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12月31日，優鉞資管累計發起設立14隻基金，累計基金規模合計約人民幣66億元，現存基金規模人民幣38億元，其中2019年外部募集資金約人民幣23億元。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、天津•塘沽灣6號地塊、天津•海藍城、天津•塘沽灣03-51號、03-54號地塊五個項目的投資。優鉞資管整體「投－募－管－退」業務鏈已經形成。年內，優鉞資管實現3隻基金退出，年度投資回報率超過11%。

## 景瑞不動產

2020年3月，基於「大資管」發展戰略，景瑞控股旗下致力於租賃式公寓和辦公樓投資、開發、改造、運營的悅樘公寓和錯瑞辦公強強整合升級，組建成立景瑞不動產平台。致力於從事長租公寓及辦公物業持有、管理運營，以實現有品質的資產管理規模為導向，聚焦城市更新及適配土地，為投資者提供端到端的服務。

年內，景瑞不動產新增獲取上海幸福萊公寓項目，新增公寓面積4,910平方米。2019年2月完成收購的雲匯天地項目（上海路發項目）正在改造中。上海景瑞•科苑大廈、北京景瑞•三全公寓等大部分持有項目都已經投入租賃運營，為本公司帶來穩定的租金收入。同時，為兌現增值收益，對於現有項目也積極尋求退出，如完成對北京程遠大廈A棟項目、北京新華文化大廈項目的全部和部分退出。

## 景瑞服務

隨著經濟發展和消費升級，服務價值在近年來得到了資本市場的高度認可，2020年3月，景瑞控股成立以景瑞物業為核心的「景瑞服務」業務平台。景瑞服務秉承「專注理想生活」的管理理念，以做「中國城市理想生活的推動者」為發展目標，樹立精品意識，打造精品社區，追求管理服務水準的持續提升，以積極熱情的態度去滿足客戶不斷增長的需求，為客戶提供高水準、定制化的物業管理服務。

年內，隨著市場化進程的加快，景瑞服務的經營規模逐步擴大，「立足上海，深耕長三角，佈局全國」，已在天津、重慶、浙江、江蘇、安徽、河南等地區的36個城市設立物業服務公司，承接包括花園別墅、高檔公寓、商業廣場、政府行政辦公樓等多種物業類型的物業服務工作，合同管理建築面積已逾2,500萬平方米。

## 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，通過本公司（一間上市公司）的公司品牌「景瑞」，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，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。實現3個項目的投資退出，收益率達到21%。

## 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，我們共僱用3,035名全職僱員（2018年12月31日：3,546名），其中1,000名僱員從事房地產開發業務，1,829名僱員從事物業管理、206名僱員從事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2017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2017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。此外，我們亦於2019年5月7日本公司股東週年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12月31日止年度的員工成本為人民幣448.1百萬元(截至2018年12月31日止年度：人民幣453.2百萬元)。員工成本包括年內確認以股份為基礎的報酬開支13.5人民幣百萬元(截至2018年12月31日止年度：人民幣4.2百萬元)。

我們也會根據僱員的職位及專業知識為其制定系統化的培訓計劃。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12月31日止年度，本集團收入達人民幣13,285.1百萬元，較去年人民幣11,268.2百萬元增長17.9%。我們的收入包括來自(i)銷售物業、(ii)物業管理服務、(iii)物業裝修、(iv)租金收入及(v)其他。下表載列於各所示期間上述各項業務產生的收入及佔收入總額的百分比：

#### 按業務分部劃分之收入

	2019年		2018年		按年變動 %
	人民幣千元	佔收入總額 之百分比 %	人民幣千元	佔收入總額 之百分比 %	
於某一時點確認的 來自客戶 合約的收入					
— 物業銷售	12,366,104	93.1	10,440,273	92.7	18.4
— 其他	59,016	0.4	56,894	0.5	3.7
	<u>12,425,120</u>	<u>93.5</u>	<u>10,497,167</u>	<u>93.2</u>	<u>18.4</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	441,123	3.3	386,329	3.4	14.2
— 物業裝修	180,264	1.4	250,976	2.2	(28.2)
	<u>621,387</u>	<u>4.7</u>	<u>637,305</u>	<u>5.6</u>	<u>(2.5)</u>
租金收入	<u>238,620</u>	<u>1.8</u>	<u>133,731</u>	<u>1.2</u>	<u>78.4</u>
總計	<u><u>13,285,127</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>11,268,203</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>17.9</u></u>

來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成我們收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的93.1%。

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。

年內，本集團所交付的物業主要為杭州景瑞•法蘭公園、蘇州景瑞•無雙、常州景瑞•天璽、寧波景瑞•御江山、上海景瑞•城中公園、天津景瑞•翰鄰。銷售物業的收入由2018年的約人民幣10,440.3百萬元增長約18.4%至2019年的約人民幣12,366.1百萬元，主要由於年內高售價物業交付面積增加所致。

物業管理服務收入指我們透過我們的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。於2019年，本集團物業管理收入約人民幣441.1百萬元，較去年增加約14.2%。物業管理收入大幅提升主要由於我們交付物業的總建築面積持續增長及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。於2019年，本集團該等收入約人民幣180.3百萬元，較去年減少28.2%，主要是由於本集團年內完成裝修工程並交付的業務減少所致。

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。於2019年，本集團租金收入約人民幣238.6百萬元，較去年增長78.4%。主要是由本集團公寓平台和辦公平台持有物業新項目開業及出租率和租金上漲所致。

## 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份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。

我們的銷售成本由2018年的人民幣8,721.0百萬元增長21.5%至2019年的人民幣10,599.9百萬元，主要由於建設成本增加所致。

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：

	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	<b>4,135,389</b>	<b>39.0</b>	2,952,733	33.9
土地使用權成本	<b>4,695,809</b>	<b>44.3</b>	4,438,114	50.9
資本化利息	<b>1,238,036</b>	<b>11.7</b>	813,874	9.3
<b>小計：物業總成本</b>	<b><u>10,069,234</u></b>	<b><u>95.0</u></b>	<b><u>8,204,721</u></b>	<b><u>94.1</u></b>
附加費	<b>42,335</b>	<b>0.4</b>	60,764	0.7
完工待售或在建銷售				
物業減值撥備，淨額	<b>11,747</b>	<b>0.1</b>	1,855	—
其他成本 <sup>(1)</sup>	<b>476,633</b>	<b>4.5</b>	453,670	5.2
<b>總計</b>	<b><u>10,599,949</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>8,721,010</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

(1) 包括與物業管理、租賃及其他業務有關的成本。

## 毛利及毛利率

我們的毛利由2018年的人民幣2,547.2百萬元增長5.4%至2019年的人民幣2,685.2百萬元。本集團截至2019年12月31日止年度錄得毛利率約20.2%，而截至2018年12月31日止年度則錄得約22.6%。我們的毛利率較上年略有下降，主要是由於建設成本增長所致。

## 辦公及公寓平台下的投資物業減值／增值

截至2019年12月31日止年度，辦公及公寓平台下的投資物業減值為人民幣21.5百萬元（2018年：增值人民幣388.1百萬元）。2019年減值主要由於租賃物業公允價值降低所致。

## 其他平台下的投資物業公允價值收益

截至2019年12月31日止年度，其他平台下的投資物業公允價值收益為人民幣96.0百萬元（2018年：人民幣54.7百萬元）。2019年公允價值收益主要由上海景瑞·尚濱江的物業增值所致。

## 銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2018年的人民幣307.2百萬元增加25.5%至2019年的人民幣百385.6萬元。主要由於本集團新推盤項目增加所致。

## 行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣780.3百萬元減少22.3%至2019年的人民幣606.6百萬元。減少主要由於我們加強各平台集約化和精細化管理，有效降低行政開支。

## 其他收入及其他收益淨額

2019年錄得其他收入為人民幣158.5百萬元，而2018年錄得其他收入為人民幣68.3百萬元。2019年錄得其他收入主要包括收購寧波朴宏股份產生的收益人民幣90.4百萬元及政府補助收益人民幣51.6百萬元。

2019年錄得其他收益為人民幣146.7百萬元，而2018年錄得其他收益為人民幣228.8百萬元。2019年錄得其他收益主要來自上海品宅引入獨立第三方合作者獲得的重新計量收益人民幣85.2百萬元及處置子公司產生的收益人民幣31.4百萬元，而2018年錄得其他收益主要來自出售投資物業的收益166.7百萬元。

## （融資成本）／財務收入淨額

我們的財務收入由2018年的人民幣53.3百萬元增加390.6%至2019年的人民幣261.5百萬元，主要因銀行存款利息收入增加所致。我們的融資成本由2018年的人民幣337.7百萬元增長56.1%至2019年的人民幣527.0百萬元。主要由於借款金額和借款利率增加所致。

## 分佔合營企業／聯營公司業績

截至2019年12月31日止年度，我們的分佔合營企業／聯營公司的業績為收益人民幣342.6百萬元(2018年：人民幣125.1百萬元)，主要由於一些合營企業／聯營公司期內收入結轉利潤增加及合營企業投資性物業公允價值上漲所致。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣737.5百萬元增加17.3%至2019年的人民幣864.9百萬元，主要是由於高毛利項目結轉使得土地增值稅大幅增加所致。

## 年內利潤

2019年，我們的年內利潤為人民幣1,285.0百萬元，其中權益持有人應佔利潤為人民幣903.6百萬元。

## 流動資金及資本資源

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12月31日，本集團的銀行存款及手頭現金(包括受限制現金)為人民幣13,748.2百萬元。本集團的銀行存款及手頭現金幣種主要為人民幣及美元。本集團受限制現金主要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12月31日的人民幣19,005.3百萬元。於2019年12月31日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣27,728.3百萬元。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。於2019年12月31日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣13,196.4百萬元(2018年12月31日：人民幣16,855.3百萬元)。本集團的借款幣種主要為人民幣及美元。

## 借款明細按借款類型劃分

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	變動 %
<b>即期借款：</b>			
銀行貸款，有抵押	2,050,250	1,045,600	96.1
其他貸款，有抵押	–	1,055,620	(100.0)
信託融資安排，有抵押	124,700	231,900	(46.2)
加：長期借款的即期部份	<b>7,223,063</b>	<b>4,350,284</b>	<b>66.0</b>
<b>即期借款總額</b>	<b>9,398,013</b>	<b>6,683,404</b>	<b>40.6</b>
<b>非即期借款：</b>			
銀行貸款，有抵押	4,742,601	5,392,476	(12.1)
其他貸款，有抵押	1,459,000	2,335,000	(37.5)
信託融資安排，有抵押	251,700	1,094,700	(77.0)
2020年到期的優先票據，有抵押	1,042,469	–	–
2020年到期的優先票據，有抵押	2,750,975	2,724,530	1.0
2021年到期的優先票據，有抵押	2,429,874	2,382,473	2.0
2021年到期的優先票據，有抵押	1,355,493	–	–
2022年到期的優先票據，有抵押	1,805,273	–	–
2019年到期的公司債券	–	946,942	(100.0)
2021年到期的公司債券	992,976	1,491,522	(33.4)
減：長期借款的即期部份	(7,223,063)	(4,350,284)	66.0
<b>非即期借款總額</b>	<b>9,607,298</b>	<b>12,017,359</b>	<b>(20.1)</b>
<b>總計</b>	<b>19,005,311</b>	<b>18,700,763</b>	<b>1.6</b>

## 借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年以內	9,398,013	49.5	6,683,404	35.7
一至二年	5,916,425	31.1	7,126,294	38.1
二至五年	3,168,298	16.7	3,923,218	21.0
五年以上	522,575	2.7	967,847	5.2
<b>總計</b>	<b>19,005,311</b>	<b>100.0</b>	<b>18,700,763</b>	<b>100.0</b>

本集團截至2019年12月31日止年度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12月31日止年度		
	2019年	2018年	按年變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
融資成本			
— 費用化利息	454,587	148,144	206.9
— 融資活動的			
匯兌虧損淨額	57,731	188,965	(69.4)
— 資本化金額	1,550,206	1,387,128	11.8
— 租賃負債的利息	14,549	—	—
<b>總計</b>	<b>2,077,073</b>	<b>1,724,237</b>	<b>20.5</b>

## 淨債務資本比率

於2019年12月31日，我們的淨債務資本比率為58%（2018年12月31日：64%）。淨負債資本比率按期末淨債務除以總權益乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。

## 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12月31日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資向金融機構提供擔保的重大或然負債約為人民幣4,363.1百萬元(2018年：人民幣3,862.0百萬元)。此外，我們就合營企業和聯營公司為人民幣1,484.0百萬元(2018年：人民幣930.5百萬元)的若干銀行貸款提供擔保。

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

除上文所披露之或然負債外，於2019年12月31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、借款及其他類似債項、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及優先票據。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

本集團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，本集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨重大外幣風險，惟美元銀行存款及於2017年、2018年及2019年發行的優先票據以美元計值除外。

儘管如此，隨著我們擴大我們的業務，我們可能產生部份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，以儘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12月31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

2019年，本集團無重大收購及出售事項。

## 重大投資未來計劃

董事確認，於本業績公告日期，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。

## 股息

董事會建議就截至2019年12月31日止年度每普通股派發末期股息0.24港元（2018年：0.30港元）予2020年6月3日列本公示股東名冊內的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定符合出席即將於2020年5月26日（星期二）舉行的本公司股東週年大會的資格，本公司將於2020年5月16日（星期六）至2020年5月26日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於2020年5月15日（星期五）下午四時三十分前提交予本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為確定股東有權力獲享本期股息之資格，本公司將於2020年5月30日(星期六)至2020年6月3日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於2020年5月29日(星期五)下午四時三十分前提交予本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。待股東於2020年5月26日(星期二)召開的本公司股東週年大會上批准後，預期股息單將於2020年6月12日(星期五)或以前以郵寄方式寄發予股東。

## **2019年12月31日後影響本集團的重要事項**

### **發行優先票據**

於2020年3月4日及5日，本公司發行2022年到期利率為12.75厘的優先票據共計190,000,000美元，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2020年3月4日、3月5日及3月12日的公告。

### **出售附屬公司**

於2020年3月23日，本公司以人民幣476,000,000元的對價出售間接全資附屬公司上海浩沛置業有限公司，預計本公司將自該出售事項中錄得收益約人民幣56,177,000元，為本集團實現資本收益並提供額外的營運資金。有關出售附屬公司的進一步詳情披露於本公司日期為2020年3月23日的公告。

除上文所披露者外，自2019年12月31日起直至本年度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

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。本公司已於年內採納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。本公司於年內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條所載的守則條文。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。

## 審閱未經審核年度業績

本公司審核委員會與本公司管理層人員共同審閱了本公司的未經審核年度業績及本公司採納的會計原則及慣例，並已就本集團的核數、風險管理、內部監控及財務申報事宜（包括審閱本集團年內的未經審核財務報表）進行了討論。

由於中國部份地區為控制新冠病毒肺炎（COVID-19）的傳播而實施疫情防控措施及限制，截至2019年12月31日止年度的年度業績審核程序尚未完成。本公告所載未經審核年度業績未根據上市規則第13.49(2)條規定取得本公司核數師同意。一旦根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則完成審核程序，本公司將就本集團經審核年度業績刊發公告，預計審核程序將於2020年4月15日之前完成。本公告所載未經審核年度業績已由本公司審核委員會審閱並同意。

## 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，彼等於年內一直遵守標準守則。

## 回購、出售或贖回本公司之上市證券

截止2019年12月31日，本公司以約5.05百萬美元的總對價（包括未付應計利息）購買本金總額為5.00百萬美元的部分2020年4月到期票據（「**2020年購回票據**」）及以約3.30百萬美元的總對價（包括未付應計利息）購買本金總額為3.40百萬美元的部分2021年10月到期票據（「**2021年購回票據**」）。根據規管2020年4月及2021年10月到期票據的契約的條款，2020年購回票據及2021年購回票據已於2020年3月13日正式註銷。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司（股份獎勵計劃之信託除外）於截至2019年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 於聯交所及本公司網站刊登未經審核合併年度業績及2019年年報

本未經審核年度業績公告刊載於聯交所的網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司的網站([www.jingruis.com](http://www.jingruis.com))。本公司2019年報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。

本公告所載有關本集團截至2019年12月31日止年度之年度業績的財務資料未經核數師審核及同意。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。如有任何疑問，本公司股東及潛在投資者應尋求專業人士或財務顧問的專業意見。

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，2020年3月30日

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

\* 僅供識別