

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)

中期業績公告 截至2020年6月30日止六個月

中期業績摘要

- 截至2020年6月30日止六個月，本集團合約銷售額達人民幣7,670.2百萬元，較去年同期下降約24.3%。
- 截至2020年6月30日止六個月，本集團的收入達人民幣3,154.4百萬元，較去年同期增長約44.3%。
- 截至2020年6月30日止六個月，本集團的毛利為人民幣989.7百萬元，毛利率為31.4%。
- 截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得年內淨利潤為人民幣344.9百萬元，較去年同期減少2.6%。
- 於2020年6月30日，本集團總資產達人民幣54,112.8百萬元，較2019年12月31日增長3.3%。
- 於2020年6月30日，本集團土地儲備約為4,920,052平方米。
- 於2020年6月30日，淨債務與調整後資本比率約為68%。銀行存款及手頭現金總額（包括受限制現金）為人民幣12,031.1百萬元。
- 董事會決議不就截至2020年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

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2020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2019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2020年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	3,154,371	2,185,931
銷售成本	9	(2,164,635)	(1,619,173)
毛利		989,736	566,758
不動產平台下的投資物業增值		48,959	26,972
其他平台下的投資物業 公允價值(損失)/收益		(25,000)	95,022
銷售及營銷成本	9	(203,564)	(132,756)
行政開支	9	(303,586)	(304,006)
其他收入	7	15,982	135,419
其他收益－淨額	8	355,800	58,344
經營利潤		878,327	445,753
財務收入	10	151,435	49,442
融資成本	10	(399,847)	(215,669)
融資成本－淨額		(248,412)	(166,227)
分佔合營企業業績		23,553	116,913
分佔聯營公司業績		17,473	(2,608)
		41,026	114,305
除所得稅前利潤		670,941	393,831
所得稅開支	11	(326,059)	(39,574)
期內利潤		344,882	354,257
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		293,630	280,037
非控股權益		51,252	74,220
		344,882	354,257
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－每股基本盈利	12	人民幣0.21元	人民幣0.20元
－每股攤薄盈利	12	人民幣0.21元	人民幣0.20元

簡明合併中期全面收益表
截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>344,882</u>	<u>354,257</u>
不會重新分類至損益的其他全面(虧損)/收益 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>(69,985)</u>	<u>7,779</u>
稅後期內全面收益總額	<u>274,897</u>	<u>362,036</u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	223,645	287,816
非控股權益	<u>51,252</u>	<u>74,220</u>
	<u><u>274,897</u></u>	<u><u>362,036</u></u>

簡明合併中期資產負債表
於2020年6月30日

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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		51,617	54,839
投資物業		5,933,972	6,348,172
無形資產		3,910	2,796
於合營企業的投資		1,240,082	1,012,044
於聯營公司的投資		1,740,620	1,834,909
遞延所得稅資產		301,044	274,398
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		1,156,890	1,000,587
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產		448,365	546,939
貿易及其他應收款項和預付款項	5	795,169	757,298
		11,671,669	11,831,982
流動資產			
租賃土地預付款項		800,170	720,095
完工待售或在建銷售物業		19,621,745	17,851,199
貿易及其他應收款項和預付款項	5	8,500,763	7,168,200
預付所得稅		394,873	323,224
受限制現金		1,724,216	3,064,679
現金及現金等值物		10,306,838	10,683,523
獲取合約成本		85,439	122,037
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		991,995	598,250
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的金融資產		15,044	—
		42,441,083	40,531,207
總資產		54,112,752	52,363,189
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		5,143,687	5,220,202
		5,230,321	5,306,836
非控股權益		4,182,064	3,799,914
總權益		9,412,385	9,106,750

簡明合併中期資產負債表(續)

於2020年6月30日

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款		10,591,731	9,607,298
遞延所得稅負債		1,257,435	1,304,409
租賃負債		143,738	148,124
衍生金融工具		—	39,420
		<u>11,992,904</u>	<u>11,099,251</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	14,089,010	14,369,067
應付附屬公司非控股權益款項		1,320,985	896,011
合約負債		7,225,056	6,231,044
當期所得稅負債		1,262,150	1,242,200
借款		8,752,201	9,398,013
租賃負債		20,548	20,853
衍生金融工具		37,513	—
		<u>32,707,463</u>	<u>32,157,188</u>
總負債		<u>44,700,367</u>	<u>43,256,439</u>
總權益及負債		<u>54,112,752</u>	<u>52,363,189</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2020年8月27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2020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、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2019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2020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及修訂外，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2019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2020年生效的香港財務報告準則的新訂準則及修訂

與本集團營運有關的以下香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋於2020年1月1日開始的年度期間首次生效。

- 香港會計準則第1號及第8號（修訂本）－重大的定義
- 經修訂財務報告概念框架
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）－利率基準改革
- 香港財務報告準則第3號（修訂本）－業務的定義

自2020年1月1日起採納上述新訂準則及修訂對本集團截至2020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。

尚未採納的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋

本集團尚未提早採納已公佈但於截至2020年12月31日止財政年度尚未生效的任何新訂會計及財務報告準則、修訂及詮釋。

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。

本集團根據其產品及服務將其業務分成三個經營分部進行管理，該三個經營分部的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：

- 物業開發平台於中國從事房地產開發；
- 不動產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。

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2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	2,808,611	1,667,798
— 其他	4,485	48,160
	<u>2,813,096</u>	<u>1,715,958</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	224,780	239,885
— 物業裝修	1,174	150,864
	<u>225,954</u>	<u>390,749</u>
租金收入	<u>115,321</u>	<u>79,224</u>
	<u><u>3,154,371</u></u>	<u><u>2,185,931</u></u>

(b) 分部資料

	截至2020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	不動產 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>2,819,721</u>	<u>84,015</u>	<u>359,992</u>	<u>3,263,728</u>	<u>(109,357)</u>	<u>3,154,371</u>
除所得稅開支前分部 利潤	<u>413,414</u>	<u>225,112</u>	<u>26,680</u>	<u>665,206</u>	<u>5,735</u>	<u>670,941</u>
財務收入	53,987	24,872	72,576	151,435	-	151,435
融資成本	(355,252)	(27,201)	(17,394)	(399,847)	-	(399,847)
分佔合營企業業績	(2,813)	26,557	(191)	23,553	-	23,553
分佔聯營公司業績	19,006	-	(1,533)	17,473	-	17,473
折舊及攤銷	(8,113)	(982)	(2,175)	(11,270)	-	(11,270)
期內利潤對賬如下：						
除所得稅開支前分部 利潤總額						670,941
所得稅開支						<u>(326,059)</u>
期內利潤						<u>344,882</u>
	於2020年6月30日(未經審核)					
分部資產	<u>63,240,129</u>	<u>8,243,496</u>	<u>21,515,532</u>	<u>92,999,157</u>	<u>(38,886,405)</u>	<u>54,112,752</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	524,023	715,921	138	1,240,082	-	1,240,082
於聯營公司的投資	1,655,713	-	84,907	1,740,620	-	1,740,620
添置非流動資產 (金融工具及遞延 所得稅資產除外)	<u>51,695</u>	<u>7,874</u>	<u>20</u>	<u>59,589</u>	<u>-</u>	<u>59,589</u>
分部負債	<u>54,440,253</u>	<u>6,363,725</u>	<u>22,751,350</u>	<u>83,555,328</u>	<u>(38,854,961)</u>	<u>44,700,367</u>

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

	物業 開發平台 人民幣千元	不動產 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>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12月31日(經審核)

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>

5 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	365,314	652,665
減：貿易應收款項減值撥備	(16,479)	(8,246)
貿易應收款項－淨額	348,835	644,419
應收合營企業及聯營公司款項	3,466,144	2,346,220
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a)	468,464	327,671
出售附屬公司產生的應收款項(b)	7,743	22,917
由第三方承擔的已出售附屬公司所欠貸款(c)	13,098	29,485
投標保證金(d)	—	50,000
向住房公積金中心支付的按金(e)	17,731	27,653
預付建設成本	46,542	21,542
臨時應收資金(f)	118,572	134,154
已付建設工程按金	289,260	377,049
應收附屬公司非控股權益款項(g)	2,502,202	1,931,976
為借款支付的保證金	36,070	47,469
收購竣工待售物業的預付款項(h)	468,483	709,391
潛在投資按金	367,945	343,248
應收股息	30,228	14,745
租賃投資應收款項淨額(j)	105,738	111,526
應收第三方款項(i)(j)	703,985	660,126
其他	369,146	172,248
減：其他應收款項減值撥備	(64,254)	(46,341)
	9,295,932	7,925,498
減：非即期部分(j)	(795,169)	(757,298)
	8,500,763	7,168,200

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) 該結餘指出售附屬公司的尚未支付對價。
- (c) 該結餘指根據購股協議由收購方承擔的原先為出售附屬公司應付的未償還款項。
- (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2020年6月30日的結餘指向若干附屬公司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​​的預付款項。
- (i) 於2020年6月30日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息，合共為99,573,000美元(相當於人民幣703,985,000元)，將於2022年到期。
- (j) 於2020年6月30日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息人民幣703,985,000元(2019年12月31日：人民幣660,126,000元)及租賃投資應收款項淨額的長期部分人民幣91,184,000元(2019年12月31日：人民幣97,172,000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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	340,861	620,412
一至二年	16,800	30,454
二至三年	6,660	544
三年以上	993	1,255
	<u>365,314</u>	<u>652,665</u>

於2020年6月30日及2019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2020年6月30日，總賬面值人民幣4,491,000元(2019年12月31日：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。

於2020年6月30日及2019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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	8,224,001	6,922,124
— 美元	851,655	792,313
— 港元	220,276	211,061
	<u>9,295,932</u>	<u>7,925,498</u>

6 貿易及其他應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	3,277,666	3,780,651
應付票據	80,457	96,078
應付關聯方款項	5,175,493	4,229,631
應付流轉稅	226,892	171,226
代收電費及清潔費	95,080	74,763
代收契稅	4,444	2,381
應計工資	29,968	30,903
應付利息	357,009	380,654
應付臨時資金	1,286,736	1,350,005
已收供應商建設按金	39,058	38,586
已收客戶按金	46,095	21,441
應付收購對價	162,188	846,540
就出售附屬公司收取之款項	178,000	117,556
應付若干附屬公司非控股權益的股息	315,963	676,929
應付股息	–	1,379
與轉讓未來收回應收款項的權利有關的已收款項(a)	110,103	183,969
應付非控股權益關聯方款項(b)	466,000	466,000
已收與第三方就物業開發及物業投資合作有關的按金	800,000	800,000
收購股權投資應付款項(c)	1,143,439	943,126
其他	294,419	157,249
	14,089,010	14,369,067

附註：

- (a) 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。
- (b) 該結餘指應付若干附屬公司非控股權益關聯方款項，乃無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 該結餘指本集團應付獨立第三方與收購若干附屬公司、合營企業及聯營公司股權有關的計息款項。該利率約為每年3%至10%。

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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,545,921	3,034,446
一至二年	703,270	749,824
二至三年	67,749	57,227
三年以上	41,183	35,232
	3,358,123	3,876,729

於2020年6月30日及2019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2020年6月30日及2019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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	13,774,440	14,086,290
— 美元	296,105	281,012
— 港元	18,465	1,765
	14,089,010	14,369,067

7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	12,830	29,223
收購寧波朴宏投資管理合夥企業 (有限合夥) 股份產生的收益	—	90,428
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	3,152	1,023
	15,982	135,419

8 其他收益 – 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
視作出售一間附屬公司所得收益(a)	112,271	–
出售附屬公司股份所得收益(b),(c)	90,647	–
失去控制權後重新計量於附屬公司現有權益所得收益(c)	37,203	–
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	73,057	52,478
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的		
金融資產的投資收益	22,861	–
投資物業出售收益	–	14,373
租賃修訂所得收益	–	12,987
匯兌收益淨額	25,652	1,965
衍生金融工具公允價值變動	1,907	(21,576)
補償及延遲付款	(6,402)	(9,175)
出售物業、廠房及設備的虧損	(145)	(226)
其他	(1,251)	7,518
	355,800	58,344

- (a) 於2020年6月，一名獨立第三方向本集團一間全資附屬公司蘇州璟雅諮詢管理有限公司（「蘇州璟雅」）注資人民幣147,000,000元，導致本集團於蘇州璟雅的權益實際攤薄並將蘇州璟雅入賬列作合營企業。因重新計量本集團於蘇州璟雅的原始投資而獲得收益人民幣112,271,000元予以確認並計作其他收益。
- (b) 於2020年3月，本集團與獨立第三方訂立股份出售協議，據此，本集團以總對價人民幣476,000,000元出售上海浩沛置業有限公司的100%股權。本集團已確認出售上海浩沛置業有限公司股權所得收益人民幣53,687,000元。
- (c) 於2020年5月，本集團以對價人民幣29,900,000元向一名獨立第三方間接轉讓持有的北京天安華峰旅遊投資有限公司（「天安華峰」）49.84%的股權。於交易完成後，本集團失去對天安華峰的控制。出售股權所得的收益人民幣36,960,000元及重新計量本集團原有投資所得收益人民幣37,203,000元均予以確認並計作其他收益。

9 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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	1,975,002	1,350,986
物業管理成本	129,717	138,338
裝修成本	1,425	82,985
附加費	13,620	16,455
物業、廠房及設備折舊	10,887	13,318
無形資產攤銷	383	628
銀行手續費	6,244	3,474
員工成本	219,295	251,321
招待費	7,973	9,198
印花稅及其他稅項	15,442	12,407
專業費用	71,449	45,820
核數師酬金	2,675	1,160
銷售佣金	62,320	2,233
廣告及宣傳費用	15,884	16,574
辦公室及會議開支	16,159	15,076
租金開支	4,051	4,496
差旅開支	4,041	6,911
完工待售或在建銷售物業減值撥備之增加	4,915	4,386
金融資產減值虧損淨值(附註5)	26,146	7,626
其他開支	84,157	72,543
	<u>2,671,785</u>	<u>2,055,935</u>
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	<u>2,671,785</u>	<u>2,055,935</u>

10 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入		
－ 銀行存款及金融資產的利息收入	151,435	49,442
融資成本		
－ 融資安排的利息	(937,847)	(923,160)
－ 融資活動的匯兌虧損淨額	(79,272)	(17,711)
－ 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)
－ 租賃負債的利息	(6,557)	(13,375)
－ 減：資本化金額	623,829	738,697
	<u>(399,847)</u>	<u>(215,669)</u>
融資成本淨額	<u>(248,412)</u>	<u>(166,227)</u>

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	130,068	(77,658)
－ 中國企業所得稅	250,089	168,420
	<u>380,157</u>	<u>90,762</u>
遞延所得稅	(54,098)	(51,188)
期內列支的所得稅總額	<u>326,059</u>	<u>39,574</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。截至2020年6月30日止六個月並無應計中國預扣所得稅。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2020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5,996,606,000元(2019年12月31日：人民幣5,414,056,000元)而產生的中國預扣所得稅金額人民幣599,661,000元(2019年12月31日：人民幣541,406,000元)確認遞延所得稅。

本集團並未就2020年6月30日的稅項虧損人民幣1,850,684,000元(2019年12月31日：人民幣1,997,364,000元)確認遞延所得稅資產人民幣462,671,000元(2019年12月31日：人民幣499,341,000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，並於簡明合併中期利潤表內列作所得稅開支。

12 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2020年及2019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	
	2020年 (未經審核)	2019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>293,630</u>	<u>280,037</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,395,841</u>	<u>1,395,738</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.21</u>	<u>0.20</u>

(b) 每股攤薄盈利

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019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>293,630</u>	<u>280,037</u>
已發行股份加權平均數(千股)	<u>1,395,841</u>	<u>1,395,738</u>
有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響(千股)	<u>2,192</u>	<u>4,935</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均股數(千股)	<u>1,398,033</u>	<u>1,400,673</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.21</u>	<u>0.20</u>

13 股息

董事會決議不就截至2020年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

截至2019年12月31日止年度的末期股息每股普通股24港仙(約人民幣309,163,000元)已於2020年5月26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2020年6月12日派付。

管理層討論與分析

市場概覽

2020年上半年，新冠疫情(COVID-19)對國內外經濟環境帶來的嚴峻考驗，全國上下統籌推進疫情防控和經濟社會發展各項工作，疫情防控形勢持續向好，復工復產有序推進，經濟運行穩步復蘇，基本民生保障有力，市場預期總體向好，社會發展趨於穩定。據初步核算，2020年上半年國內生產總值(「國內生產總值」)人民幣456,614億元，按可比價格計算，同比下降1.6%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增長3.2%。從環比看，二季度國內生產總值增長11.5%。

2020年上半年，中央政策層面繼續堅持「房住不炒」的定位，落實城市主體責任，落實「穩地價、穩房價、穩預期」目標。央行三度降準，貸款基礎利率(LPR)兩度下調，地方在土地出讓及房地產交易環節為市場、企業減壓。2020年上半年，房地產開發投資達人民幣6.28萬億元，同比增長1.9%。其中，住宅地產仍是中國房地產企業的重要投資領域。而住宅投資的區域分佈中，二線城市的投資規模最大，一線城市的投資活躍度相對較高。

展望2020年下半年，貨幣政策整體保持寬鬆基調，但邊際放鬆空間有限，房地產信貸政策整體中性偏積極，房企融資環境或將分類放鬆，居民部門仍需穩杠杆。地方調控政策繼續維穩，限價政策或將進一步放開，短期內放鬆限購、限售的可能性不大。在城市發展方面，國家中心城市的「都市圈」時代到來，環國家中心城市的周邊城市會有發展機會，國家中心城市會出現大量的「同城化」發展規劃，會給周邊城市帶來城市軌道、人口及產業的輻射帶動。城市群中心城市及周邊地區的投資機會將具備更大的安全邊際和利潤空間。

未來展望

中國房地產行業已經進入全新階段，行業總體量受人口增長速度放緩等因素影響逐步觸及上限，未來將呈現緩慢下降趨勢。作為體量超人民幣十萬億元的大市場，隨著國家城市群戰略的推進，房地產行業仍然是中國經濟發展的壓艙石、穩定器，行業仍然具有長期穩定的發展機會。

景瑞將繼續堅定大資管戰略，敏銳洞見客戶需求，持續打造優秀的地產開發能力、運營服務能力，強化資產管理能力。秉承「用心建築精彩生活」的使命，聚焦發展，探索並實現人們關於建築和生活的更多憧憬與期盼。

業務回顧

景瑞地產

物業發展

2020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7,670.2百萬元，我們已銷售的總合約建築面積（「建築面積」）約319,208平方米。我們的合約銷售額主要來自直轄市及浙江區域，分別約為人民幣3,061.8百萬元及人民幣2,780.0百萬元（不包含車位），分別佔總合約銷售額的39.9%及36.2%。

下表載列截至2020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 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
上海			
上海景瑞•城中公園	16,751	568,411	33,933
上海景瑞•尚濱江	1,271	157,322	123,778
上海景瑞•新梅大廈	7,118	178,000	25,007
天津			
天津•鯤栖府	26,432	438,538	16,591
天津•海藍城	30,192	434,445	14,389
天津景瑞•翰鄰	13,427	296,843	22,108
天津景瑞•塘沽灣一號	5,053	69,688	13,791
天津•塘沽灣六號	18,690	248,587	13,301
天津•六合茗著	10,623	124,230	11,694
天津•悅天地	5,251	68,565	13,058
天津景瑞•悅璽台	92	1,191	12,946
北京			
北京景瑞•上院	5,768	476,000	82,524
直轄市區域小計	140,668	3,061,820	21,766

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
杭州			
杭州景瑞•鏡溪綠汀	13,581	653,694	48,133
杭州景瑞•原墅	11,546	388,737	33,669
杭州景瑞•陽明谷	293	20,500	69,966
寧波			
寧波•星海彼岸	23,033	274,501	11,918
寧波景瑞•水印江山	37,757	989,466	26,206
寧波景瑞•時光裏	613	13,156	21,462
嘉興			
嘉興景瑞•璞悅湖畔(姚家蕩南)	22,768	439,518	19,304
舟山			
舟山景瑞•緹香院	240	388	1,617
浙江區域小計	109,831	2,779,960	25,311
蘇州			
蘇州•常熟江南府邸	16,568	341,321	20,601
蘇州•珺悅閣	16,031	193,189	12,051
南京			
南京•和峰南岸	12,850	341,261	26,557
南京•熙棠府	1,753	124,529	71,038
南京•金域東方	1,057	24,865	23,524
南京•西江瑞府(浦口區G35地塊)	16,686	434,088	26,015
江蘇區域小計	64,945	1,459,253	22,469

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
武漢			
武漢景瑞•天賦濱江	114	1,534	13,456
武漢景瑞•天賦半島	3,650	116,251	31,850
武漢區域小計	3,764	117,785	31,293
車位(個數)	2,322	251,373	
總計	319,208⁽¹⁾	7,670,191	24,029

附註：

(1) 未包括車位面積。

土地儲備

於2020年6月30日，本集團的土地儲備合計約4,920,052平方米，權益面積則為約2,301,684平方米。2020年上半年，我們分別在重慶、上海、武漢、杭州和蘇州獲得5個土地及物業項目。

截至2020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	252,170	5.2	191,874	8.3
北京	33,931	0.7	31,800	1.4
天津	1,035,269	21.0	414,356	18.0
重慶	145,809	3.0	145,809	6.3
小計	1,467,179	29.9	783,839	34.0
浙江區域				
杭州	608,686	12.4	232,192	10.1
寧波	275,321	5.6	113,549	4.9
紹興	40,139	0.8	40,139	1.8
舟山	2,238	0.0	2,238	0.1
嘉興	126,789	2.6	126,789	5.5
小計	1,053,173	21.4	514,907	22.4
江蘇區域				
蘇州	842,099	17.1	407,815	17.7
南京	526,701	10.7	172,373	7.5
常州	10,527	0.2	10,527	0.5
小計	1,379,327	28.0	590,715	25.7
武漢	1,020,373	20.7	412,223	17.9
合計	4,920,052	100.0	2,301,684	100.0

截至2020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	物業成本
							(按預計	(按預計地上	
							總建築面積	總建築	
							計算)	面積計算)	
							人民幣	人民幣元／	
							百萬元	平方米	
							平方米	平方米	
重慶	九龍坡區九龍園C區地塊	住宅	100	57,359	144,235	103,244	218	1,511	2,112
上海	松江區中山街道SJC10010 單元37-01號	住宅	100	15,042	35,326	24,067	589	16,673	24,473
武漢	蔡甸中法P(2019)080項目	住宅商服	60	39,266	106,653	79,492	313	2,935	3,938
杭州	蕭山寧圍單元 XSCQ1402-08地塊	商住	100	23,089	80,522	57,722	1,054	13,090	18,260
蘇州	太倉城廂15-2地塊	住宅	33	32,399	74,383	53,320	356	4,786	6,677
總計				167,155	441,119	317,845	2,530	5,735	7,960

銷售物業的收入

由2020年1月1日至2020年6月30日，我們的銷售物業收入人民幣2,808.6百萬元，較去年同期上升68.4%，主要分佈項目如下：

	收入 人民幣千元	佔收入 總額百分比 %	建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/ 平方米
上海				
上海景瑞 • 城中公園	874,060	31.1	25,700	34,010
上海景瑞 • 尚濱江	91,677	3.3	812	112,903
江蘇省				
蘇州景瑞 • 翡翠灣	4,062	0.1	354	11,475
蘇州景瑞 • 望府	2,220	0.1	146	15,205
蘇州景瑞 • 無雙	112,675	4.0	3,862	29,175
浙江省				
杭州景瑞 • 申花郡	6,020	0.2	134	44,925
杭州景瑞 • 法蘭公園	1,316	-	89	14,787
杭州景瑞 • 陽明谷	15,888	0.6	891	17,832
杭州景瑞 • 原墅	10,267	0.4	763	13,456
寧波景瑞 • 時光裏	50,382	1.8	3,700	13,617
舟山景瑞 • 緹香院	536,632	19.1	47,665	11,258
杭州景瑞 • 法蘭公園	192,303	6.8		
重慶				
重慶景瑞 • 西聯社	21,696	0.8	1,574	13,784
天津				
天津景瑞 • 陽光尚城	3,310	0.1	209	15,837
天津景瑞 • 塘沽灣一號	591,135	21.0	46,738	12,648
天津景瑞 • 翰鄰	204,734	7.3	10,245	19,984
其他項目	1,502	0.1	539	2,787
小計	2,719,879	96.8	143,421	18,964
停車位	88,732	3.2	1,188	
總計	2,808,611	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2020年6月30日，優鉞資管累計發起設立15隻基金，累計基金規模合計約人民幣67億元，於2020年6月30日，現存基金規模人民幣39億元，其中2020年上半年外部募集資金約人民幣0.85億元，為首次從境外基金取得的募資，進一步拓寬了基金募資渠道。另外，優邦母基金完成對重慶高新九龍園項目投資人民幣1.1億元。

景瑞不動產

2020年3月，基於「大資管」發展戰略，景瑞旗下致力於租賃式公寓和辦公樓投資、開發、改造、運營的悅樞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。

2020年上半年，景瑞不動產克服新冠疫情的影響，除上海雲匯天地項目仍在改造外，所有項目均投入正常運營。共計實現租金收入人民幣84.0百萬元，其中：公寓項目平均出租率93.6%；辦公項目平均出租率91.1%。同時，2020年3月下旬，通過處置上海浩沛置業有限公司的全部股權，景瑞不動產完成對北京景瑞·上院項目的整體退出，實現收益人民幣53.7百萬元。

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，景瑞成立以景瑞物業為載體的「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。

2020年上半年，景瑞服務共實現物業服務收入人民幣224.8百萬元，截至2020年6月30日，累計合同管理建築面積逾2,600萬平方米。

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。

截至2020年6月30日止，合福資本累計在投項目15個，累計投資金額達人民幣10.6億元。累計實現3個項目的投資退出，收益率達到21%。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，我們共僱用2,983名全職僱員（2019年12月31日：3,035名），其中964名僱員從事房地產開發業務、1,818名從事物業管理、201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。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2020年6月30日止六個月的員工成本為人民幣219.3百萬元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣251.3百萬元）。

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2020年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣3,154.4百萬元，較去年同期人民幣2,185.9百萬元增加44.3%。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				
	2020年		2019年		按年變動
	估收入總額 之百分比		估收入總額 之百分比		
人民幣千元	%	人民幣千元	%	%	
於某一時點確認的來自 客戶合約的收入					
— 物業銷售	2,808,611	89.1	1,667,798	76.3	68.4
— 其他	4,485	0.1	48,160	2.2	(90.7)
	<u>2,813,096</u>	<u>89.2</u>	<u>1,715,958</u>	<u>78.5</u>	<u>63.9</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	224,780	7.1	239,885	11.0	(6.3)
— 物業裝修	1,174	0.0	150,864	6.9	(99.2)
	<u>225,954</u>	<u>7.1</u>	<u>390,749</u>	<u>17.9</u>	<u>(42.2)</u>
租金收入	<u>115,321</u>	<u>3.7</u>	<u>79,224</u>	<u>3.6</u>	<u>45.6</u>
總計	<u>3,154,371</u>	<u>100.0</u>	<u>2,185,931</u>	<u>100.0</u>	<u>44.3</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2020年6月30日止六個月，其佔收入總額的89.1%。

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。

回顧期內，本集團所交付的物業主要為上海景瑞·城中公園、舟山景瑞·緹香院、天津景瑞·塘沽灣一號、天津景瑞·翰鄰、杭州景瑞·法蘭公園。2020年上半年物業銷售收入較去年同期上升68.4%，為人民幣2,808.6百萬元（2019年同期：人民幣1,667.8百萬元），主要由於期內物業交付面積增加所致。

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。2020年上半年，本集團物業管理收入約人民幣224.8百萬元（2019年同期：人民幣239.9百萬元），較去年同期減少約6.3%。物業管理收入的減少主要受新冠疫情影響部分物業費減免所致。

物業裝修收入指我們提供裝修工程產生的已實現收入。2020年上半年，本集團該等收入約為人民幣1.2百萬元（2019年同期：人民幣150.9百萬元），較去年同期大幅減少。物業裝修收入的減少主要由於部分裝修業務不再納入合併範圍及項目完工進度的週期性影響。

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。2020年上半年，本集團租金收入約人民幣115.3百萬元（2019年同期：人民幣79.2百萬元），較去年同期增長45.6%。租金收入增加主要由於與去年同期相比，景瑞不動產平台若干持有物業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2,164.6百萬元，較去年同期人民幣1,619.2百萬元增長33.7%。

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			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	850,984	39.3	597,969	36.9
土地使用權成本	782,394	36.1	510,231	31.5
資本化利息	341,624	15.8	242,786	15.0
小計：物業總成本	1,975,002	91.2	1,350,986	83.4
附加費	13,620	0.7	16,455	1.0
完工待售或在建銷售物業 減值撥備，淨額	4,915	0.2	4,386	0.3
其他成本 ⁽¹⁾	171,098	7.9	247,346	15.3
總計	2,164,635	100.0	1,619,173	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2020年6月30日止六個月，本集團的毛利為人民幣989.7百萬元（2019年同期：人民幣566.8百萬元），毛利率為31.4%（2019年同期：25.9%）。毛利率較去年同期顯著增長，主要由於期內高毛利物業交付面積增加所致。

不動產平台下的投資物業增值

截至2020年6月30日止六個月，不動產平台下的投資物業增值為人民幣49.0百萬元（2019年同期：人民幣27.0百萬元）。2020年上半年增值主要由上海景瑞·生活廣場、上海景瑞·幸福萊增值所致。

其他平台下的投資物業公允價值(損失)/收益

截至2020年6月30日止六個月，其他平台下的投資物業公允價值損失為人民幣25.0百萬元(2019年同期：錄得收益為人民幣95.0百萬元)。2020年上半年公允價值損失主要由寧波景瑞·海港城項目減值所致。

銷售及營銷成本

截至2020年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷成本為人民幣203.6百萬元(2019年同期：人民幣132.8百萬元)，較去年同期增長53.3%，主要由於本公司於新冠疫情背景下積極拓展多種銷售渠道，加大營銷推廣力度所致。

行政開支

截至2020年6月30日止六個月，我們的行政開支為人民幣303.6百萬元(2019年同期：人民幣304.0百萬元)，與去年同期持平。

其他收入及其他收益淨額

截至2020年6月30日止六個月，我們的其他收入錄得收益人民幣16.0百萬元(2019年同期：人民幣135.4百萬元)，主要為政府補助收益。

截至2020年6月30日止六個月，錄得其他收益為人民幣355.8百萬元(2019年同期：人民幣58.3百萬元)。2020年上半年錄得其他收益主要來自北京景瑞·上院項目股權出售、北京景瑞·新華文化大廈項目部分股權出售、蘇州景瑞·常熟時光里被動稀釋股權產生的收益共計人民幣240.1百萬元，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及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益人民幣95.9百萬元，匯兌收益淨額人民幣25.7百萬元。

融資成本－淨額

截至2020年6月30日止六個月，我們的財務收入為人民幣151.4百萬元(2019年同期：人民幣49.4百萬元)。我們的融資成本為人民幣399.8百萬元(2019年同期：人民幣215.7百萬元)。因此，我們的融資成本淨額人民幣248.4百萬元較去年同期增長人民幣82.2百萬元，主要由於資本化率降低及匯兌損失增加所致。

分佔合營企業／聯營公司業績

截至2020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41.0百萬元(2019年同期：人民幣114.3百萬元)，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

截至2020年6月30日止六個月，我們的所得稅開支為人民幣326.1百萬元（2019年同期：人民幣39.6百萬元），所得稅增長主要由於高毛利項目結轉使得土地增值稅和企業所得稅大幅增加所致。

期內利潤

截至2020年6月30日止六個月，我們錄得期內利潤人民幣344.9百萬元（2019年同期：人民幣354.3百萬元）。

截至2020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293.6百萬元（2019年同期：人民幣280.0百萬元）。

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2020年6月30日，本集團的銀行及手頭現金（包括受限制現金）由2019年12月31日約人民幣13,748.2百萬元，下降約12.5%至約人民幣12,031.1百萬元。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2019年12月31日的人民幣19,005.3百萬元增加至2020年6月30日的人民幣19,343.9百萬元。於2020年6月30日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣24,139.6百萬元。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、完工待售物業、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2020年3月及6月，本公司分別發行2022年3月及2022年9月到期的1.9億美元及1.5億美元的優先票據，利率分別為12.75厘和12.00厘，資金用以再融資本集團現有債務。

借款明細按借款類型劃分

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元	變動 %
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	1,451,904	2,050,250	(29.2)
信託融資安排，有抵押	-	124,700	(100.0)
加：長期借款的即期部份	7,300,297	7,223,063	1.1
即期借款總額	8,752,201	9,398,013	(6.9)
非即期借款：			
銀行貸款，有抵押	6,504,935	4,742,601	37.2
其他貸款，有抵押	1,050,590	1,459,000	(28.0)
信託融資安排，有抵押	146,700	251,700	(41.7)
2020年到期的優先票據， 於2019年1月發行，有抵押	1,061,396	1,042,469	1.8
2020年到期的優先票據， 於2017年4月發行，有抵押	-	2,750,975	(100.0)
2021年到期的優先票據， 於2018年4月發行，有抵押	2,468,862	2,429,874	1.6
2021年到期的優先票據， 於2019年4月發行，有抵押	1,331,997	1,355,493	(1.7)
2022年到期的優先票據， 於2019年7月發行，有抵押	1,826,447	1,805,273	1.2
2022年到期的優先票據， 於2020年3月發行，有抵押	1,336,883	-	100.0
2022年到期的優先票據， 於2020年6月發行，有抵押	1,052,957	-	100.0
2021年到期的公司債券	1,111,261	992,976	11.9
減：長期借款的即期部份	(7,300,297)	(7,223,063)	1.1
非即期借款總額	10,591,731	9,607,298	10.2
總計	19,343,932	19,005,311	1.8

借款明細按到期情況劃分

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年期以內	8,752,201	45.3	9,398,013	49.5
一至二年	4,513,015	23.3	5,916,425	31.1
二至五年	5,644,791	29.2	3,168,298	16.7
五年以上	433,925	2.2	522,575	2.7
總計	19,343,932	100.0	19,005,311	100.0

於2020年6月30日，本集團的長期借款佔借款總額的比重達到54.7%，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		
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	變動 %
融資成本			
— 費用化利息	314,018	184,463	70.2
— 融資活動的匯兌虧損淨額	79,272	17,711	347.6
— 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	(100.0)
— 租賃負債的利息	6,557	13,375	(51.0)
— 資本化金額	623,829	738,697	(15.6)
總計	1,023,676	954,366	7.3

淨債務與調整後資本比率

於2020年6月30日，我們的淨債務與調整後資本比率為68%。淨債務與調整後資本比率按期末淨債務除以總權益及應付附屬公司非控股權益款項之和再乘以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2020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3,864.8百萬元(於2019年12月31日：約人民幣4,363.1百萬元)。此外，我們就合營企業／聯營公司為人民幣1,721.6百萬元的若干銀行貸款提供擔保(於2019年12月31日：人民幣1,484.0百萬元)。

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2020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2018年至2020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，隨著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2020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2020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2020年6月30日止六個月宣派任何中期股息（截至2019年6月30日止六個月：無）。

2020年6月30日後影響本集團的重大事項

本公司分別於2020年7月9日及2020年7月16日購買並隨即註銷本金總額為20,000,000美元及本金總額為15,000,000美元的本公司於聯交所上市的2020年7月到期的13.0厘優先票據（「**2020年7月到期票據**」），分別佔2020年7月到期票據初始發行本金總額的13.33%及10.00%。

於2020年7月30日，根據2020年7月到期票據之條款，於2020年7月到期票據到期後，本公司以總代價122,475,000美元（包括應計未付利息）贖回剩餘本金總額115,000,000美元的2020年7月到期票據。上述票據在贖回後隨即被註銷。

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2020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，閔浩先生（「閔先生」）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閔先生的權力和授權，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。閔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。董事會認為閔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閔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。於截至2020年6月30日止六個月，（除於2020年1月18日至2020年3月30日期間董事會有三名執行董事及三名獨立非執行董事外），董事會包括四名執行董事（包括閔先生）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（「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、本集團管理層及本公司外聘核數師審閱了本集團截至2020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2020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

截至2020年6月30日止六個月，本公司已發行、購買及贖回本集團以下上市證券：

本公司以總對價127,198,000美元（包括未付應計利息）購買聯交所上市利率為7.75厘之2020年4月到期的本金總額為123,120,000美元的本公司優先票據（「**2020年4月到期票據**」）。上述票據（連同於2019年購買的本金總額為5,000,000美元的2020年4月到期票據）其後於2020年3月及4月註銷。

本公司以總對價6,875,000美元（包括未付應計利息）購買聯交所上市利率為10.875厘之2021年10月到期的本金總額為6,800,000美元的本公司優先票據（「**2021年10月到期票據**」）。上述票據中，本金額為1,600,000美元的2021年10月到期票據（連同於2019年購買的本金總額為3,400,000美元的2021年10月到期票據）其後於2020年3月註銷。

本公司以總對價201,000美元（包括未付應計利息）購買聯交所上市利率為9.45厘之2021年4月到期的本金總額為200,000美元的本公司優先票據（「**2021年4月到期票據**」）。上述票據其後於2020年3月註銷。

本公司以總對價989,000美元（包括未付應計利息）購買聯交所上市利率為12.0厘之2022年7月到期的本金總額為1,000,000美元的本公司優先票據（「**2022年7月到期票據**」）。

於2020年3月12日，本公司發行190,000,000美元的2022年3月到期優先票據（「**2022年3月到期票據**」），利率為12.75厘。2022年3月到期票據已於新加坡證券交易所有限公司上市。發行2022年3月到期票據之詳情披露於本公司日期為2020年3月4日、5日及12日之公告。

於2020年4月13日，根據2020年4月到期票據之條款，於2020年4月到期票據到期後，本公司以總代價282,415,000美元（包括未付應計利息）贖回2020年4月到期的票據本金總額271,880,000美元。其後，上述票據於贖回後被註銷。

於2020年6月29日，本公司發行150,000,000美元的2022年9月到期優先票據（「**2022年9月到期票據**」），利率為12.00厘。2022年9月到期票據已於聯交所上市。發行2022年9月到期票據之詳情於本公司日期為2020年6月26日的公告中披露。

除上文所披露者外，截至2020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2020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.jingruis.com)。本公司2020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，2020年8月27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