

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)

**年度業績公告**  
**截至2020年12月31日止年度**

**年度業績摘要**

- 截至2020年12月31日止年度的合約銷售額約為人民幣25,507.0百萬元，較上年增長1.4%。
- 截至2020年12月31日止年度的收入為人民幣12,782.4百萬元，較去年下降約3.8%。毛利為人民幣2,504.0百萬元，毛利率為19.6%。
- 截至2020年12月31日止年度，本集團錄得淨利潤人民幣1,273.5百萬元，與去年基本持平。
- 於2020年12月31日的總資產為人民幣68,319.2百萬元，較2019年12月31日增長30.5%。
- 於2020年12月31日，淨債務資本比率約為69%，較上年上升11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13,646.5百萬元。
- 於2020年12月31日，本集團土地儲備約為4,957,541平方米。
- 董事會建議就截至2020年12月31日止年度每股派發股息0.25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2020年12月31日止年度（「年內」）的經審核合併業績如下：

# 合併利潤表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	12,782,429	13,285,127
銷售成本	6	(10,278,382)	(10,599,949)
<b>毛利</b>		<b>2,504,047</b>	2,685,178
不動產平台下的投資物業的增值／(減值)		56,687	(21,474)
其他平台下的投資物業公允價值(虧損)／收益		(17,000)	96,022
銷售及營銷成本	6	(522,334)	(385,575)
行政開支	6	(664,564)	(606,562)
其他收入	4	223,121	158,470
其他收益－淨額	5	327,373	146,740
<b>經營利潤</b>		<b>1,907,330</b>	2,072,799
財務收入	7	1,013,552	261,507
融資成本	7	(752,519)	(526,987)
<b>融資收入／(成本)－淨額</b>		<b>261,033</b>	(265,480)
分佔合營企業業績		40,609	170,409
分佔聯營公司業績		130,034	172,148
		<b>170,643</b>	342,557
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>2,339,006</b>	2,149,876
所得稅開支	8	(1,065,502)	(864,866)
<b>年內利潤</b>		<b>1,273,504</b>	1,285,010
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		958,092	903,591
非控股權益		315,412	381,419
		<b>1,273,504</b>	1,285,010
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－ 每股基本盈利	9	人民幣0.68元	人民幣0.65元
－ 每股攤薄盈利	9	人民幣0.68元	人民幣0.65元

## 合併全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,273,504</u>	<u>1,285,010</u>
其他全面(虧損)/收益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(虧損)/ 收益的股權投資公允價值變動(扣除稅項)	<u>(36,470)</u>	<u>73,624</u>
稅後年內其他全面(虧損)/收益	<u>(36,470)</u>	<u>73,624</u>
年內全面收益總額	<u>1,237,034</u>	<u>1,358,634</u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	<u>921,622</u>	<u>977,215</u>
非控股權益	<u>315,412</u>	<u>381,419</u>
	<u>1,237,034</u>	<u>1,358,634</u>

合併資產負債表  
於2020年12月31日

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		101,330	54,839
使用權資產		129,614	—
投資物業		5,950,300	6,348,172
無形資產		75,556	2,796
於合營企業的投資		1,534,959	1,012,044
於聯營公司的投資		1,635,556	1,834,909
遞延所得稅資產		295,886	274,398
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		1,144,684	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		486,650	546,939
貿易及其他應收款項和預付款項	11	753,652	757,298
		<u>12,108,187</u>	<u>11,831,982</u>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		1,239,780	720,095
完工待售或在建銷售物業		28,755,174	17,851,199
貿易及其他應收款項和預付款項	11	10,795,590	7,168,200
預付所得稅		444,130	323,224
受限制現金		2,750,525	3,064,679
現金及現金等價物		10,895,964	10,683,523
獲取合約成本		152,707	122,037
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		1,161,929	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		15,257	—
		<u>56,211,056</u>	<u>40,531,207</u>
<b>總資產</b>		<u><b>68,319,243</b></u>	<u><b>52,363,189</b></u>
<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		87,813	86,634
儲備		6,078,734	5,220,202
		<u>6,166,547</u>	<u>5,306,836</u>
<b>非控股權益</b>		<u>5,130,319</u>	<u>3,799,914</u>
<b>總權益</b>		<u><b>11,296,866</b></u>	<u><b>9,106,750</b></u>

# 合併資產負債表(續)

於2020年12月31日

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		12,304,938	9,607,298
遞延所得稅負債		1,421,053	1,304,409
租賃負債		132,597	148,124
衍生金融工具		—	39,420
		<u>13,858,588</u>	<u>11,099,251</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	18,905,889	14,369,067
應付附屬公司非控股權益款項		1,414,043	896,011
合約負債		11,639,042	6,231,044
當期所得稅負債		2,018,143	1,242,200
借款		9,139,870	9,398,013
租賃負債		21,202	20,853
衍生金融工具		25,600	—
		<u>43,163,789</u>	<u>32,157,188</u>
<b>總負債</b>		<u>57,022,377</u>	<u>43,256,439</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>68,319,243</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不構成本集團截至2020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及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2020年生效的香港財務報告準則的新訂及經修訂準則

本集團於2020年1月1日開始的財政年度首次採用以下新訂準則及修訂，該等新訂準則及修訂與本集團的營運有關。

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

新生效現有準則的修訂對本集團截至2020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。

### 香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋尚未採納

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2020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 收益及分部資料

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。

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	
	2020年	2019年
	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	11,972,528	12,366,104
— 其他	51,644	59,016
	<u>12,024,172</u>	<u>12,425,120</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	526,368	441,123
— 物業裝修	—	180,264
	<u>526,368</u>	<u>621,387</u>
租金收入	<u>231,889</u>	<u>238,620</u>
	<u><u>12,782,429</u></u>	<u><u>13,285,127</u></u>

**(b) 分部資料**

截至2020年12月31日止年度

	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>11,940,100</u>	<u>177,620</u>	<u>819,621</u>	<u>12,937,341</u>	<u>(154,912)</u>	<u>12,782,429</u>
除所得稅開支前						
分部利潤	2,056,398	139,685	101,490	2,297,573	41,433	2,339,006
財務收入	864,466	25,193	123,893	1,013,552	-	1,013,552
融資成本	(646,533)	(92,580)	(52,908)	(792,021)	39,502	(752,519)
分佔合營企業業績	39,324	1,615	(330)	40,609	-	40,609
分佔聯營公司業績	132,930	-	(2,896)	130,034	-	130,034
折舊及攤銷	<u>(16,298)</u>	<u>(6,903)</u>	<u>(3,870)</u>	<u>(27,071)</u>	<u>-</u>	<u>(27,071)</u>
年內利潤對賬如下：						
除所得稅開支前						
分部利潤總額						2,339,006
所得稅開支						<u>(1,065,502)</u>
年內利潤						<u>1,273,504</u>
分部資產	<u>101,624,806</u>	<u>7,109,564</u>	<u>20,699,113</u>	<u>129,433,483</u>	<u>(61,114,240)</u>	<u>68,319,243</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	843,980	690,979	-	1,534,959	-	1,534,959
於聯營公司的投資	1,550,786	-	84,770	1,635,556	-	1,635,556
添置非流動資產 (金融工具及遞延 所得稅資產除外)	<u>256,586</u>	<u>18,843</u>	<u>58,964</u>	<u>334,393</u>	<u>-</u>	<u>334,393</u>
分部負債	<u>93,924,118</u>	<u>5,004,005</u>	<u>19,213,348</u>	<u>118,141,471</u>	<u>(61,119,094)</u>	<u>57,022,377</u>

截至2019年12月31日止年度

	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>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>

#### 4 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地前期整理成本補償款	194,734	–
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
政府補助	24,125	51,578
補償收入	4,142	2,492
向合營企業貸款的利息收入	–	13,022
其他	120	950
	<u>223,121</u>	<u>158,470</u>

#### 5 其他收益 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
取得控制後的重新計量合營企業現有權益產生的收益	97,552	–
失去控制權後重新計量於附屬公司現有權益所得收益	37,203	–
匯兌虧損淨額	(40,676)	–
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	31,033	47,232
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	6,592	–
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的出售收益	491	–
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	29,394	14,983
租賃修改之收益	–	12,987
出售物業、廠房及設備的虧損	(104)	(219)
衍生金融工具公允價值的變動	13,820	(34,020)
出售合營企業的收益	–	1,851
出售附屬公司股份的收益	90,647	31,378
視作出售一間附屬公司的收益	112,271	85,191
補償及延遲付款	(40,804)	(36,103)
出售投資物業的收益	–	14,373
其他	(10,046)	9,087
	<u>327,373</u>	<u>146,740</u>

## 6 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售物業成本	9,816,188	10,069,234
物業管理成本	329,505	292,698
物業設計及裝修成本	–	110,985
附加費	58,481	42,335
完工待售或在建銷售物業撇減撥備之增加淨額	7,126	11,747
物業、廠房及設備折舊	25,656	24,679
無形資產攤銷	1,415	1,277
銀行手續費	8,802	11,168
員工成本	486,333	448,060
招待費	26,231	21,545
印花稅及其他稅項	29,832	30,229
專業費用	100,857	100,518
核數師酬金		
– 年度審核及中期審閱	4,038	3,995
– 非審核服務	2,298	2,400
銷售佣金	140,259	67,835
廣告及宣傳費用	84,071	80,254
辦公室及會議開支	47,595	43,720
租金開支	13,801	12,160
差旅開支	13,957	16,673
金融資產減值虧損淨值(附註11)	60,090	4,575
其他開支	208,745	195,999
	<u>11,465,280</u>	<u>11,592,086</u>
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額		

## 7 融資收入／(成本)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
財務收入		
－ 銀行存款及金融資產的利息收入	363,955	261,507
－ 融資活動的匯兌收益淨額	649,597	—
	<u>1,013,552</u>	<u>261,507</u>
融資成本		
－ 融資安排的利息	(2,029,932)	(2,004,793)
－ 融資活動的匯兌虧損淨額	—	(57,731)
－ 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)
－ 租賃負債的利息	(13,216)	(14,549)
－ 減：資本化金額	1,290,629	1,550,206
	<u>(752,519)</u>	<u>(526,987)</u>
融資收入／(成本)淨額	<u>261,033</u>	<u>(265,480)</u>

## 8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	551,649	428,308
－ 中國企業所得稅	530,870	479,080
	<u>1,082,519</u>	<u>907,388</u>
遞延所得稅	(17,017)	(42,522)
年內列支的所得稅總額	<u>1,065,502</u>	<u>864,866</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2020年12月31日止年度，概無應計中國預扣所得稅(2019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2020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6,391,198,000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639,120,000元（2019年12月31日：人民幣541,406,000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。

## 9 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至2020年及2019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	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔本集團利潤（人民幣千元）	<b>958,092</b>	903,591
已發行股份加權平均數（千股）	<b>1,402,106</b>	1,394,723
每股基本盈利（人民幣元）	<b>0.68</b>	0.65

### (b) 每股攤薄盈利

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔本集團利潤（人民幣千元）	<b>958,092</b>	903,591
已發行股份加權平均數（千股）	<b>1,402,106</b>	1,394,723
有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響（千股）	<b>2,192</b>	4,747
每股攤薄盈利的普通股加權平均股數（千股）	<b>1,404,298</b>	1,399,470
每股攤薄盈利（人民幣元）	<b>0.68</b>	0.65

## 10 股息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建議末期股息每股普通股25港仙(2019年：24港仙)(a)	<b>322,481</b>	<b>305,261</b>

附註：

- (a) 於2021年3月23日舉行的董事會會議上，董事建議以股份溢價賬派發截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股25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2021年12月31日止年度列作股份溢價分配。
- (b) 截至2019年12月31日止年度派付的末期股息每股普通股24港仙已於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。

## 11 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	<b>545,579</b>	652,665
減：貿易應收款項減值撥備	<b>(26,124)</b>	(8,246)
貿易應收款項－淨額	<b>519,455</b>	644,419
應收合營企業及聯營公司款項	<b>3,124,230</b>	2,346,220
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a)	<b>613,740</b>	327,671
出售附屬公司產生的應收款項(b)	-	22,917
由第三方承擔的已出售附屬公司所欠貸款(c)	<b>13,098</b>	29,485
投標保證金	-	50,000
向住房公積金中心支付的按金(d)	<b>11,252</b>	27,653
預付建設成本	<b>56,469</b>	21,542
臨時應收資金(e)	<b>152,999</b>	134,154
已付建設工程按金	<b>236,002</b>	377,049
應收附屬公司非控股權益款項(f)	<b>3,958,825</b>	1,931,976
為借款支付的保證金	<b>26,259</b>	47,469
收購竣工待售物業的預付款項(g)	<b>82,746</b>	709,391
潛在投資按金	<b>299,362</b>	343,248
應收股息	<b>30,228</b>	14,745
租賃投資應收款項淨額(i)	<b>104,399</b>	111,526
應收第三方款項(h)(i)	<b>620,604</b>	660,126
土地前期整理成本補償應收款項(i)	<b>133,203</b>	-
應收附屬公司非控股權益關聯方款項	<b>748,095</b>	-
其他	<b>906,829</b>	172,248
減：其他應收款項減值撥備	<b>(88,553)</b>	(46,341)
	<b>11,549,242</b>	7,925,498
減：非即期部分(i)	<b>(753,652)</b>	(757,298)
	<b>10,795,590</b>	7,168,200

附註：

- (a) 在本集團收到客戶預付款項時徵收營業稅及附加費，該預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。
- (b) 該等結餘指出售附屬公司的尚未支付對價。
- (c) 該結餘指收購方根據股份購買協議承擔原先為已出售附屬公司應付而尚未支付的款項。
- (d) 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。該等按金將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。
- (e) 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。
- (f) 於2020年12月31日的結餘為向若干附屬公司的非控股權益提供的資金，該等資金為無抵押、免息及按要求償還。
- (g) 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。
- (h) 於2020年12月31日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息，合共為93,658,000美元（相當於人民幣620,604,000元），將於2022年到期。
- (i) 於2020年12月31日的結餘包括應收一名第三方的貸款本金的長期部分及應收利息人民幣620,604,000元、租賃投資應收款項淨額的長期部分人民幣89,845,000元以及土地前期整理成本補償收入應收自政府的款項的長期部分人民幣43,203,000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12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	359,428	620,412
一至二年	177,388	30,454
二至三年	7,421	544
三年以上	1,342	1,255
	<u>545,579</u>	<u>652,665</u>

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	54,587	50,012
於年內應收款項減值撥備增加	<u>60,090</u>	<u>4,575</u>
於年末	<u><u>114,677</u></u>	<u><u>54,587</u></u>

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2020年及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12月31日，總賬面值人民幣5,219,000元的貿易及其他應收款項已抵押作為本集團借款的擔保（2019年：人民幣4,463,000元）。

於2020年12月31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12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
－ 人民幣元	10,629,276	6,922,124
－ 美元	717,012	792,313
－ 港元	<u>202,954</u>	<u>211,061</u>
	<u><u>11,549,242</u></u>	<u><u>7,925,498</u></u>

## 12 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	3,994,211	3,780,651
應付票據	144,749	96,078
應付關聯方款項	5,303,035	4,229,631
應付營業稅	912,053	171,226
代收電費及清潔費	105,946	74,763
代收契稅	1,964	2,381
應計工資	34,541	30,903
應付利息	394,258	380,654
應付臨時資金	2,086,956	1,350,005
已收供應商建設按金	56,621	38,586
已收客戶按金	84,048	21,441
應付收購代價	283,965	846,540
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	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)	141,781	183,969
應付非控股權益的關聯方的款項(b)	1,147,179	466,000
已收與第三方就物業開發及物業投資合作的按金	943,240	800,000
收購股權投資應付款項(c)	2,444,060	943,126
其他	511,319	157,249
	<b>18,905,889</b>	<b>14,369,067</b>

附註：

- (a) 該結餘指與轉讓銷售物業餘下收益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的非控股權益關聯方款項，乃無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 該結餘指有關本集團自獨立第三方收購若干附屬公司、合營企業及聯營公司的股權的計息應付款項。年利率約介乎10%至11.41%。

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	3,392,791	3,034,446
一至二年	665,377	749,824
二至三年	41,416	57,227
三年以上	39,376	35,232
	<u>4,138,960</u>	<u>3,876,729</u>

於2020年及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12月31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12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣元	18,655,324	14,086,290
美元	231,800	281,012
港元	18,765	1,765
	<u>18,905,889</u>	<u>14,369,067</u>

## 管理層討論與分析

### 市場概覽

2020年是極不平凡的一年。新冠病毒疫情(「**新冠疫情**」)席捲全球，對世界經濟造成巨大衝擊，各國經濟均陷入困境之中。面對新冠疫情，中國政府處置科學果斷，使疫情得到較好的控制，國內經濟與社會生活得到迅速恢復，中華人民共和國(「**中國**」)國民生產總值再創新高，達人民幣101.6萬億元，中國成為2020年唯一保持正增長的主要經濟體。

2020年，國家繼續堅持「房住不炒」長效機制，不把房地產作為短期刺激經濟手段。各地政府「因城施策」，控制土地拍賣和商品房銷售價格，並加大租賃用地和保障房的供應；國家推出限制房企負債規模的「三道紅線」和限制銀行涉房貸款的「兩道紅線」對行業進行綜合調控。年內，房地產市場總體平穩，銷售穩中有升，超過人民幣17萬億元，整體增速放緩。未來，國家將繼續推進以人為核心的新型城鎮化，發揮中心城市和城市群綜合帶動作用。中國常住人口城鎮化率剛剛超過60%，隨着新型城鎮化的深入推進，人口將持續向城市群中的中心城市及周邊聚集，一二線核心城市及都市圈將擁有更多的房地產發展機會。

持有類資產方面，一線城市的寫字樓資產因2020年年初新冠疫情影響遭受較大衝擊，空置率持續上升。隨着疫情被有效防控，疫情對市場的衝擊從2020年第二季度開始消退，市場逐步走向復蘇。2020年長租公寓進入分水嶺階段，發展模式不健康、運營不利的企業逐漸離開市場。國家明確堅持「租購並舉」的住房制度，隨着人口向核心城市與城市群的持續湧入，租賃已成為滿足導入人口居住需求的重要渠道，住房租賃市場有巨大發展潛力。

2020年的疫情，考驗了物業行業的管理服務水平，也展示了物業行業在社會經濟生活中的獨特價值，行業價值得到市場發掘和認可。國家積極鼓勵物業服務企業運用物聯網、雲計算等技術，提升物業智慧管理服務水平；鼓勵物業服務企業向養老、託幼、快遞收發等領域延伸。2020年全年共有17家物業服務企業在香港上市。物業行業的併購案例增多，物業服務市場發展將會出現更加激烈的競爭。

2021年，中國進入第十四個五年規劃，國家將重點圍繞城市群推進以人為中心的新型城鎮化，增強中心城市和城市群等經濟發展優勢區域的經濟和人口承載能力。房地產發展的核心邏輯一直都是圍繞「產業」、「人口」和「交通」展開，伴隨着一線城市逐步進入存量時代，有較好的產業基礎、便捷的軌道交通預期和人口積聚潛力的中心城市和城市群，將為房地產發展提供良好機遇。景瑞將順應市場趨勢與國家政策導向，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，將堅定以健康穩健的方式發展持有類不動產業務，同時，本公司將繼續加大投入，加快物業服務板塊的發展，為更多業主提供更多更好的服務。

## 業務概覽

於2020年，本集團的合約銷售額約人民幣25,507.0百萬元（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1,157,658平方米。年內，本集團實現營業收入人民幣12,782.4百萬元（2019年：人民幣13,285.1百萬元）。本集團年內實現本公司權益持有人應佔淨利潤人民幣958.1百萬元（2019年：人民幣903.6百萬元），較上年增長6.0%。

年內，本集團確認的銷售物業的收入為人民幣11,972.5百萬元（2019年：人民幣12,366.1百萬元），較上年下降3.2%，主要由於本集團年內交付物業建築面積減少所致。本集團物業銷售的收入約佔本集團年內總收入93.7%（2019年：93.1%），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，並積極拓展長三角周邊重點城市以及成渝地區的優質項目。於2020年，我們在重慶、上海、武漢、杭州、蘇州、無錫、常州、揚州、成都、天津、合肥和南昌獲得15個項目，增加土地儲備總建築面積約2,159,706平方米，項目總投資額約為人民幣11,745百萬元。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5,438元。2020年，本集團在成都、合肥和南昌獲得了4個項目，成功將地產業務拓展至全國22個城市。於2020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4,957,541平方米，與上年年末相比增長5.3%。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2020年3月、6月及11月，本公司發行1.9億美元、1.5億美元和2.4億美元分別於2022年3月、2022年9月和2023年2月到期，利率分別為12.75%、12%和14.5%的三筆優先票據，並結合2020年11月份發行的債券，實現了約1.43億美元2021年到期的9.45厘優先票據的交換。該等優先票據的發行及交換進一步優化我們的債務結構。同時，景瑞於2020年12月以2.20港元每股的價格向市場公開配售138,619,000股份，募集資金3.03億港元，進一步擴大了本公司的股本規模。

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2020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13,646.5百萬元。同時，未動用銀行授信額度約為人民幣26,545.9百萬元。於2020年12月31日，我們的淨債務資本比率約為69%，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，將資產負債率等關鍵指標控制在「三道紅線」政策要求的範圍內，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；景瑞地產專注於中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。

## 業務回顧

### 景瑞地產

#### 物業發展

於2020年，本集團的合約銷售額約達人民幣25,507.0百萬元（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1,157,658平方米。合約銷售額主要來自浙江省、江蘇省及直轄市。來自浙江區域、江蘇區域及直轄市的合約銷售額（不包含車位）分別約為人民幣9,316.8百萬元、人民幣5,615.3百萬元及人民幣5,607.9百萬元，分別佔總合約銷售額的36.5%、22.0%及22.0%。

## 2020年本集團合約銷售額明細

下表載列於2020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	16,463	557,539	33,866
上海景瑞·尚濱江	3,633	475,206	130,803
上海景瑞·新梅大廈項目	7,118	178,000	25,007
上海·佘山月湖山莊	2,210	278,780	126,145
<b>天津</b>			
天津·鯤栖府	58,573	1,042,423	17,797
天津·海藍城	54,399	782,888	14,392
天津·塘沽灣六號	43,882	589,075	13,424
天津景瑞·翰鄰	27,969	563,460	20,146
天津·六合名著	25,154	290,925	11,566
天津景瑞·塘沽灣一號	11,909	162,263	13,625
天津·悅天地	9,576	123,524	12,899
天津景瑞·悅璽台	4,682	59,091	12,621
<b>北京</b>			
北京景瑞·上院項目	5,768	476,000	82,524
<b>重慶</b>			
重慶景瑞·江山御府 (九龍坡區九龍園C區地塊)	3,507	28,741	8,195
<b>直轄市區域小計</b>	<b>274,843</b>	<b>5,607,915</b>	<b>20,404</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>			
杭州景瑞•海逸翠廷 (崇賢向陽4號地塊)	69,521	1,602,929	23,057
杭州•綠城西溪雲廬	12,620	1,198,900	95,000
杭州景瑞•鏡溪綠汀	16,277	773,196	47,502
杭州景瑞•原墅	10,477	354,490	33,835
杭州景瑞•晴海(蕭山寧圍單元 XSCQ1402-08地塊)	9,957	333,706	33,515
杭州景瑞•陽明谷	731	36,513	49,949
<b>寧波</b>			
寧波景瑞•水印江山	93,070	2,270,669	24,397
寧波•星海彼岸	50,312	617,105	12,266
寧波景瑞•時光裏	2,547	56,007	21,989
寧波景瑞•海志府	323	13,240	40,991
寧波景瑞•望府	666	9,567	14,365
寧波景瑞•興寧府	200	4,986	24,930
<b>嘉興</b>			
嘉興景瑞•璞悅湖畔	105,939	2,042,791	19,283
<b>舟山</b>			
舟山景瑞•緹香院	480	2,735	5,698
<b>浙江區域小計</b>	<b>373,120</b>	<b>9,316,834</b>	<b>24,970</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>			
蘇州景瑞·常熟江南府邸	44,863	836,129	18,637
蘇州·珺悅閣	18,733	221,366	11,817
蘇州·太倉明月辰光 (城廂15-2地塊)	12,167	205,498	16,890
蘇州景瑞·太倉悅庭(新湖項目)	3,377	44,291	13,115
<b>南京</b>			
南京·西江瑞府	134,610	3,548,534	26,362
南京·和峰南岸	21,343	531,435	24,900
南京·熙棠府	3,600	206,474	57,354
南京·金域東方	786	21,555	27,424
<b>江蘇區域小計</b>	<b>239,479</b>	<b>5,615,282</b>	<b>23,448</b>
<b>武漢</b>			
武漢景瑞·天賦濱江	62,828	931,635	14,828
武漢景瑞·江南悅(蔡甸079地塊)	33,721	312,553	9,269
武漢景瑞·天賦半島	8,130	239,977	29,517
武漢景瑞·江山悅 (蔡甸中法P(2019)080項目)	19,363	220,161	11,370
<b>合肥</b>			
合肥景瑞·豪門金地	77,025	1,519,353	19,725
<b>南昌</b>			
南昌景瑞·紅星廣場	69,149	809,254	11,703
<b>其他區域小計</b>	<b>270,216</b>	<b>4,032,933</b>	<b>14,925</b>
車位(個數)	9,255	934,009	
<b>總計</b>	<b>1,157,658<sup>(1)</sup></b>	<b>25,506,973</b>	<b>22,033</b>

附註：

(1) 未包括車位面積。

## 土地儲備

於2020年12月31日，本集團的土地儲備合計4,957,541平方米，權益面積則為2,625,143平方米。

### 截至2020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	258,120	5.2	174,740	6.7
北京	33,931	0.7	31,800	1.2
天津	927,813	18.7	486,096	18.5
重慶	243,604	4.9	137,970	5.2
小計	<b>1,463,468</b>	<b>29.5</b>	<b>830,606</b>	<b>31.6</b>
<b>浙江區域</b>				
杭州	204,940	4.1	146,942	5.6
寧波	187,450	3.8	162,030	6.2
紹興	53,605	1.1	53,605	2.0
舟山	1,997	—	1,997	0.1
嘉興	130,387	2.6	52,155	2.0
小計	<b>578,379</b>	<b>11.6</b>	<b>416,729</b>	<b>15.9</b>

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>江蘇區域</b>				
蘇州	503,039	10.1	283,686	10.8
南京	412,556	8.3	149,846	5.7
無錫	57,199	1.2	24,098	0.9
常州	198,635	4.0	106,462	4.1
揚州	252,782	5.1	113,422	4.3
<b>小計</b>	<b><u>1,424,211</u></b>	<b><u>28.7</u></b>	<b><u>677,514</u></b>	<b><u>25.8</u></b>
<b>其他區域</b>				
合肥	122,424	2.5	61,212	2.3
南昌	251,298	5.1	128,162	4.9
成都	147,778	3.0	125,373	4.8
武漢	969,983	19.6	385,547	14.7
<b>小計</b>	<b><u>1,491,483</u></b>	<b><u>30.2</u></b>	<b><u>700,294</u></b>	<b><u>26.7</u></b>
<b>合計</b>	<b><u>4,957,541</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>2,625,143</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

於2020年，我們在重慶、上海、武漢、杭州、蘇州、無錫、常州、揚州、成都、天津、合肥和南昌獲得15個項目，增加土地儲備總建築面積2,159,706平方米，項目總投資額約為人民幣11,745百萬元。

## 截至2020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	預計總 建築面積	預計地上 總建築 面積	項目 總投資	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)
			%	平方米	平方米	平方米	人民幣 百萬元	人民幣元／ 平方米	人民幣元／ 平方米
重慶	九龍坡區九龍園C區地塊	住宅	54	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	36	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	16	32,399	74,383	53,320	356	4,786	6,677
無錫	濱湖區錫國土(經)2020-42號	住宅	42	17,664	57,490	42,393	763	13,272	17,998
常州	武進區聚湖路北側地塊	住宅	51	68,809	179,226	137,618	2,212	12,342	16,073
重慶	沙坪壩區西永組團L分區 L66地塊	住宅	60	44,932	107,308	67,398	522	4,865	7,745
揚州	廣陵區湯汪中學地塊	住宅	100	23,838	53,675	38,827	348	6,483	8,963
成都	溫江光華新城亞慶項目	商住	80	21,709	75,058	54,272	354	4,716	6,523
成都	溫江光華新城世紀春秋項目	商住	90	20,378	71,717	50,944	333	4,643	6,537
揚州	西區新城西湖蘇莊地塊	住宅	30	79,149	198,106	145,318	1,639	8,273	11,279
天津	濱海高新區華苑地塊	住宅商服	90	78,600	207,259	150,300	1,405	6,779	9,348
合肥	包河區豪門金帝項目	住宅	50	120,152	413,932	306,902	980	2,368	3,193
南昌	紅星廣場	商住	51	110,780	354,816	261,927	659	1,857	2,516
<b>總計</b>				<b>753,166</b>	<b>2,159,706</b>	<b>1,573,744</b>	<b>11,745</b>	<b>5,438</b>	<b>7,463</b>

## 銷售物業的收入

年內，銷售物業的收入約人民幣11,972.5百萬元，較去年減少3.2%，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	1,241,562	10.4	36,676	33,852
上海景瑞 • 尚濱江	163,682	1.4	1,447	113,118
<b>江蘇省</b>				
蘇州景瑞 • 翡翠灣	53,796	0.4	4,697	11,453
蘇州景瑞 • 望府	2,220	—	146	15,205
蘇州景瑞 • 無雙	112,638	0.9	3,862	29,166
蘇州景瑞 • 鏡湖宸院	746,484	6.2	41,724	17,891
蘇州景瑞 • 湖語尚院	765,135	6.4	42,259	18,106
<b>浙江省</b>				
杭州景瑞 • 申花郡	8,721	0.1	135	64,600
杭州景瑞 • 法蘭公園	1,316	—	89	14,787
杭州景瑞 • 鏡溪綠汀	2,200,042	18.4	52,285	42,078
杭州景瑞 • 陽明谷	58,825	0.5	2,910	20,215
杭州景瑞 • 原墅	51,265	0.4	4,645	11,037
寧波景瑞 • 時光裏	163,904	1.4	11,196	14,640
寧波景瑞 • 御江山	1,207	—	47	25,681
寧波景瑞 • 興寧府	899,145	7.5	36,911	24,360
寧波景瑞 • 海志府	6,073	0.1	162	37,488
寧波景瑞 • 緹香郡	14,825	0.1	1,100	13,477
寧波景瑞 • 天賦姚江	19,743	0.2	1,228	16,077
舟山景瑞 • 緹香院	536,722	4.5	47,665	11,260
杭州景瑞 • 法蘭公園	213,670	1.8		
<b>重慶</b>				
重慶景瑞 • 西聯社	21,696	0.2	1,574	13,784

	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>天津</b>				
天津景瑞 • 陽光尚城	3,310	—	229	14,454
天津景瑞 • 塘沽灣一號	681,659	5.7	54,490	12,510
天津景瑞 • 翰鄰	452,743	3.8	23,214	19,503
<b>武漢</b>				
武漢景瑞 • 天賦半島	225,289	1.9	8,059	27,955
<b>合肥</b>				
合肥景瑞 • 豪門金地	2,216,575	18.5	126,159	17,570
<b>南昌</b>				
南昌景瑞 • 紅星廣場	742,435	6.2	69,149	10,737
其他項目	5,199	—	1,397	3,722
<b>小計</b>	<b>11,609,881</b>	<b>97.0</b>	<b>573,455</b>	<b>20,245</b>
車位(個數)	362,647	3.0	4,427	
<b>總計</b>	<b>11,972,528</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2020年12月31日，優鉞資管累計發起設立19隻基金，累計基金規模合計約人民幣76.7億元，現存基金規模人民幣36.7億元，其中2020年外部募集資金約人民幣9.4億元。其中：從境外基金取得的募資人民幣0.85億元，進一步拓寬了基金募資渠道。另外，優邦母基金完成對常州武進項目投資人民幣10.6億元及重慶江山御府項目投資人民幣1.2億元。年內，優鉞資管實現2隻基金退出，年度投資回報率約12.4%。

## 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。於2020年12月31日，公寓項目時點出租率94.1%，辦公項目時點出租率86.4%。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。

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50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，合同管理建築面積逾4,680萬平方米。

## 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12月31日，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4個項目的投資退出，收益率達到18.1%。

## 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，我們共僱用3,017名全職僱員（2019年12月31日：3,035名），其中1,006名僱員從事房地產開發業務、1,817名僱員從事物業管理、194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2020年12月31日止年度的員工成本為人民幣486.3百萬元（截至2019年12月31日止年度：人民幣448.1百萬元）。員工成本包括年內確認以股份為基礎的報酬開支人民幣1.8百萬元（截至2019年12月31日止年度：人民幣13.5百萬元）。

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2020年12月31日止年度，本集團收入達人民幣12,782.4百萬元，較去年人民幣13,285.1百萬元下降3.8%。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

	2020年		2019年		按年變動 %
	估收入總額 之百分比 人民幣千元	%	估收入總額 之百分比 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	11,972,528	93.7	12,366,104	93.1	(3.2)
— 其他	51,644	0.4	59,016	0.4	(12.5)
	<u>12,024,172</u>	<u>94.1</u>	<u>12,425,120</u>	<u>93.5</u>	<u>(3.2)</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	526,368	4.1	441,123	3.3	19.3
— 物業裝修	—	—	180,264	1.4	(100.0)
	<u>526,368</u>	<u>4.1</u>	<u>621,387</u>	<u>4.7</u>	<u>(15.3)</u>
租金收入	<u>231,889</u>	<u>1.8</u>	<u>238,620</u>	<u>1.8</u>	<u>(2.8)</u>
總計	<u><u>12,782,429</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>13,285,127</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>(3.8)</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93.7%。

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合肥景瑞•豪門金地、杭州景瑞•鏡溪綠汀、上海景瑞•城中公園。銷售物業的收入由2019年的約人民幣12,366.1百萬元下降約3.2%至2020年的約人民幣11,972.5百萬元，主要由於年內物業交付面積減少所致。

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2020年，本集團物業管理收入約人民幣526.4百萬元，較去年增加約19.3%。物業管理收入大幅提升主要由於合同管理建築面積大幅提升、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2020年，本集團無該等收入。

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2020年，本集團租金收入約人民幣231.9百萬元，與去年基本持平。

## 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2019年的人民幣10,599.9百萬元減少3.0%至2020年的人民幣10,278.4百萬元，與收入的減少保持一致。

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：

	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	3,376,806	32.8	4,135,389	39.0
土地使用權成本	4,814,235	46.8	4,695,809	44.3
資本化利息	1,625,147	15.8	1,238,036	11.7
<b>小計：物業總成本</b>	<b>9,816,188</b>	<b>95.4</b>	<b>10,069,234</b>	<b>95.0</b>
附加費	58,481	0.6	42,335	0.4
完工待售或在建銷售 物業減值撥備，淨額	7,126	0.1	11,747	0.1
其他成本 <sup>(1)</sup>	396,587	3.9	476,633	4.5
<b>總計</b>	<b>10,278,382</b>	<b>100.0</b>	<b>10,599,949</b>	<b>100.0</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2019年的人民幣2,685.2百萬元下降6.7%至2020年的人民幣2,504.0百萬元。本集團截至2020年12月31日止年度錄得毛利率約19.6%，截至2019年12月31日止年度則錄得約20.2%。

## 不動產平台下的投資物業增值／(減值)

截至2020年12月31日止年度，不動產平台下的投資物業增值為人民幣56.7百萬元（2019年：減值人民幣21.5百萬元）。2020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(虧損)/收益

截至2020年12月31日止年度，其他平台下的投資物業公允價值損失為人民幣17.0百萬元(2019年：收益人民幣96.0百萬元)。2020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

我們的銷售及營銷成本由2019年的人民幣385.6百萬元增加35.5%至2020年的人民幣522.3百萬元，增加的原因是為了保障銷售目標的實現，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。

## 行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣606.6百萬元增加9.6%至2020年的人民幣664.6百萬元。增加主要由於新進駐城市管理費用增加。

## 其他收入及其他收益淨額

2020年錄得其他收入為人民幣223.1百萬元，而2019年錄得其他收入為人民幣158.5百萬元。2020年錄得其他收入主要包括土地前期整理成本補償款及政府補助收益。

2020年錄得其他收益為人民幣327.4百萬元，而2019年錄得其他收益為人民幣146.7百萬元。2020年錄得其他收益主要來自項目出售及收購產生的收益。

## 融資收入/(成本)淨額

我們的財務收入由2019年的人民幣261.5百萬元增加287.6%至2020年的人民幣1,013.6百萬元，主要因銀行存款利息收入增加及境外債務因美元匯率下降導致匯兌收益增加所致。我們的融資成本由2019年的人民幣527.0百萬元增加42.8%至2020年的人民幣752.5百萬元。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2020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170.6百萬元(2019年：人民幣342.6百萬元)，收益主要是合營企業/聯營公司年內收入結轉產生的利潤，本期合營企業投資物業公允價值未發生大幅波動。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣864.9百萬元增加23.2%至2020年的人民幣1,065.5百萬元，主要是由於若干高毛利項目結轉使得土地增值稅和企業所得稅增加所致。

## 年內利潤

2020年，我們的年內利潤為人民幣1,273.5百萬元，其中權益持有人應佔利潤為人民幣958.1百萬元。

## 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2020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13,646.5百萬元。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2019年12月31日的人民幣19,005.3百萬元增加至2020年12月31日的人民幣21,444.8百萬元。於2020年12月31日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣26,545.9百萬元。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。於2020年12月31日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣14,383.5百萬元（2019年12月31日：人民幣13,196.4百萬元）。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

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019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	1,908,565	2,050,250	(6.9)
其他貸款，有抵押	322,000	—	—
信託融資安排，有抵押	—	124,700	(100.0)
加：長期借款的即期部份	<b>6,909,305</b>	<b>7,223,063</b>	<b>(4.3)</b>
<b>即期借款總額</b>	<b>9,139,870</b>	<b>9,398,013</b>	<b>(2.7)</b>
<b>非即期借款：</b>			
銀行貸款，有抵押	6,418,178	4,742,601	35.3
其他貸款，有抵押	2,190,498	1,459,000	50.1
信託融資安排，有抵押	1,046,500	251,700	315.8
2020年到期的優先票據， 於2019年1月發行，有抵押	—	1,042,469	(100.0)
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	1,348,822	2,429,874	(44.5)
2021年到期的優先票據， 於2019年4月發行，有抵押	1,260,924	1,355,493	(7.0)
2022年到期的優先票據， 於2019年7月發行，有抵押	1,688,076	1,805,273	(6.5)
2022年到期的優先票據， 於2020年3月發行，有抵押	1,234,231	—	—
2022年到期的優先票據， 於2020年6月發行，有抵押	972,150	—	—
2023年到期的優先票據， 於2020年11月發行，有抵押	1,551,964	—	—
2021年到期的公司債券	1,221,712	992,976	23.0
2022年到期的公司債券	281,188	—	—
減：長期借款的即期部份	<b>(6,909,305)</b>	<b>(7,223,063)</b>	<b>(4.3)</b>
<b>非即期借款總額</b>	<b>12,304,938</b>	<b>9,607,298</b>	<b>28.1</b>
<b>總計</b>	<b>21,444,808</b>	<b>19,005,311</b>	<b>12.8</b>

## 借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年期以內	9,139,870	42.6	9,398,013	49.5
一至二年	7,056,245	32.9	5,916,425	31.1
二至五年	4,841,365	22.6	3,168,298	16.7
五年以上	407,328	1.9	522,575	2.7
<b>總計</b>	<b>21,444,808</b>	<b>100.0</b>	<b>19,005,311</b>	<b>100.0</b>

本集團截至2020年12月31日止年度的長期借款佔借款總額的比重達到57.4%，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淨額

	截至12月31日止年度		
	2020年	2019年	按年變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
融資成本			
— 費用化利息	739,303	454,587	62.6
— 融資活動的匯兌虧損淨額	—	57,731	(100.0)
— 租賃負債的利息	13,216	14,549	(9.2)
— 資本化金額	1,290,629	1,550,206	(16.7)
<b>總計</b>	<b>2,043,148</b>	<b>2,077,073</b>	<b>(1.6)</b>

## 淨債務資本比率

於2020年12月31日，我們的淨債務資本比率為69%（2019年12月31日：58%）。淨債務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5,416.5百萬元(2019年：人民幣4,363.1百萬元)。此外，我們就合營企業和聯營公司為人民幣872.2百萬元(2019年：人民幣1,484.0百萬元)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2020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2018年、2019年及2020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2020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

2020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。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）計劃於2021年6月8日（星期二）舉行。舉行股東週年大會的通告將適時按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式刊發並寄發予本公司股東。

## 股息

董事會建議就截至2020年12月31日止年度每股派發股息0.25港元（「股息」）（2019年：0.24港元）予2021年6月30日名列本公司股東名冊內的股東，須待股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。倘於股東週年大會上獲本公司股東批准，股息將於2021年7月14日以現金派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定符合出席即將於2021年6月8日(星期二)舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2021年5月29日(星期六)至2021年6月8日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於2021年5月28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股息之資格，本公司將於2021年6月26日(星期六)至2021年6月30日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合獲享股息的資格，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於2021年6月25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。待股東於股東週年大會上批准後，預期股息單將於2021年7月14日(星期三)或以前以郵寄方式寄發予股東。

## 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 擬作用途	所得款項淨額 實際用途
2020年12月	配售138,619,000股 本公司股份	303百萬港元	償還本公司的 境外債務	按擬作用途使用

## 2020年12月31日後影響本集團的重要事項

### 發行優先票據

於2021年3月19日，本公司發行2023年到期的110,000,000美元14.5厘優先票據(與於2020年11月19日發行的2023年到期的240,000,000美元14.5厘優先票據合併及組成單一類別)，票據的發行價為票據本金額的100.8%，資金用於再融資本集團現有債務。有關發行2023年到期優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為2021年3月17日、19日及22日的公告。

除上文所披露者外，自2020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。

## 審核委員會之審閱

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（包括審閱年內的財務報表）進行了討論。

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所（「**羅兵咸永道**」）已就本業績公告內所載本集團截至2020年12月31日止年度的合併利潤表、合併業績全面收益表、合併資產負債表及其關附註與本集團年內經審核合併財務報表的數據核對一致。羅兵咸永道在這方面的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，故羅兵咸永道並不對本公告發出任何保證。

## 董事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

年內，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交易所證券交易有限公司上市。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26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。

本公司以總對價37,054,000美元(包括未付應計利息)購買聯交所上市利率為13厘之2020年7月到期的本金總額為35,000,000美元的本公司優先票據(「**2020年7月到期票據**」)。上述票據其後於2020年7月註銷。

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(包括未付應計利息)贖回2020年7月到期的票據本金總額115,000,000美元。其後，上述票據於贖回後被註銷。

於2020年11月19日，本公司發行240,000,000美元的2023年2月到期優先票據(「**2023年2月到期票據**」)，利率為14.5厘，其中142,815,000美元為根據2021年4月到期票據票據交換要約發行的優先票據，新發後，142,815,000美元2021年4月到期票據票據被贖回並註銷。2023年2月到期票據已於聯交所上市。發行2023年2月到期票據及2021年4月到期票據票據交換之詳情於本公司日期為2020年11月5日、9日、16日、17日、19日及20日的公告中披露。

於2020年12月15日，本公司通過配售代理按配售價每股配售股份2.20港元向不少於六名承配人配售合共138,619,000股份。配售事項所得款項總額合共約為304,962,000港元，而配售事項所得款項淨額合共約為303,414,000港元。股份配售之詳情於本公司日期為2020年12月3日及15日的公告中披露。

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2020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經審核合併年度業績及**2020**年年報

本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2020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。

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，2021年3月23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