

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## JINGRUI HOLDINGS LIMITED

景瑞控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01862)

### 中期業績公告 截至2021年6月30日止六個月

#### 中期業績摘要

- 截至2021年6月30日止六個月，本集團合約銷售額達人民幣18,734.5百萬元，較去年同期上升約144.3%。
- 截至2021年6月30日止六個月，本集團的收入達人民幣5,099.5百萬元，較去年同期增長約61.7%。毛利為人民幣1,227.3百萬元，毛利率為24.1%。
- 截至2021年6月30日止六個月，本集團淨利潤為人民幣365.8百萬元，較去年同期增長6.1%。
- 於2021年6月30日，本集團總資產為人民幣66,751.8百萬元，較2020年12月31日減少2.3%。
- 於2021年6月30日，本集團土地儲備約為5,292,545平方米。
- 於2021年6月30日，淨債務與調整後資本比率約為74%。貨幣資金總額為人民幣14,229.8百萬元。
- 董事會決議不就截至2021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2021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2020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2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	5,099,478	3,154,371
銷售成本	9	(3,872,174)	(2,164,635)
<b>毛利</b>		<b>1,227,304</b>	<b>989,736</b>
不動產平台下的投資物業公允價值 (虧損)/收益		(2,514)	48,959
其他平台下的投資物業 公允價值收益/(虧損)		2,000	(25,000)
銷售及營銷成本	9	(273,321)	(203,564)
行政開支	9	(289,010)	(303,586)
其他收入	7	13,245	15,982
其他收益－淨額	8	237,504	355,800
<b>經營利潤</b>		<b>915,208</b>	<b>878,327</b>
財務收入	10	196,335	151,435
融資成本	10	(408,253)	(399,847)
<b>融資成本－淨額</b>		<b>(211,918)</b>	<b>(248,412)</b>
分佔合營企業業績		(25,615)	23,553
分佔聯營公司業績		4,859	17,473
		(20,756)	41,026
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>682,534</b>	<b>670,941</b>
所得稅開支	11	(316,769)	(326,059)
<b>期內利潤</b>		<b>365,765</b>	<b>344,882</b>
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		295,306	293,630
非控股權益		70,459	51,252
		365,765	344,882
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0.19元	人民幣0.21元
－每股攤薄盈利	12	人民幣0.19元	人民幣0.21元

簡明合併中期全面收益表  
截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>365,765</u>	<u>344,882</u>
不會重新分類至損益的其他全面虧損 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>(5,117)</u>	<u>(69,985)</u>
期內全面收益總額(扣除稅項)	<u>360,648</u>	<u>274,897</u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	290,189	223,645
非控股權益	<u>70,459</u>	<u>51,252</u>
	<u><u>360,648</u></u>	<u><u>274,897</u></u>

# 簡明合併中期資產負債表

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 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		107,045	101,330
使用權資產		128,318	129,614
投資物業		5,958,900	5,950,300
無形資產		75,437	75,556
於合營企業的投資		1,507,704	1,534,959
於聯營公司的投資		948,439	1,635,556
遞延所得稅資產		443,336	295,886
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		1,258,319	1,144,684
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產		503,924	486,650
貿易及其他應收款項和預付款項	5	1,103,451	753,652
		<b>12,034,873</b>	<b>12,108,187</b>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		150,000	1,239,780
完工待售或在建銷售物業		29,987,872	28,755,174
貿易及其他應收款項和預付款項	5	8,697,588	10,795,590
預付所得稅		501,433	444,130
貨幣資金		14,229,825	13,646,489
獲取合約成本		160,107	152,707
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		990,090	1,161,929
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
		<b>54,716,915</b>	<b>56,211,056</b>
<b>總資產</b>		<b>66,751,788</b>	<b>68,319,243</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		87,813	87,813
儲備		6,030,978	6,078,734
		<b>6,118,791</b>	<b>6,166,547</b>
<b>非控股權益</b>		<b>4,988,158</b>	<b>5,130,319</b>
<b>總權益</b>		<b>11,106,949</b>	<b>11,296,866</b>

## 簡明合併中期資產負債表(續)

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		14,739,951	12,304,938
遞延所得稅負債		1,311,781	1,421,053
租賃負債		134,420	132,597
		<u>16,186,152</u>	<u>13,858,588</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	6	16,796,525	18,905,889
應付附屬公司非控股權益款項		1,129,371	1,414,043
合約負債		10,977,932	11,639,042
當期所得稅負債		2,020,608	2,018,143
借款		8,495,159	9,139,870
租賃負債		20,892	21,202
衍生金融工具		18,200	25,600
		<u>39,458,687</u>	<u>43,163,789</u>
<b>總負債</b>		<u>55,644,839</u>	<u>57,022,377</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>66,751,788</u></u>	<u><u>68,319,243</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2021年8月23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2021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2020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2021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2020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2021年生效的香港財務報告準則的新修訂

與本集團營運有關的以下香港財務報告準則的新修訂於2021年1月1日開始的年度期間首次生效。

- 香港財務報告準則第16號（修訂本）－ Covid-19相關租金寬減
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）－ 利率基準改革 – 第二階段

自2021年1月1日起採納上述新修訂對本集團截至2021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2021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。

本集團的收入主要來自中國市場，且本集團的非流動資產主要位於中國。

### (a) 收入

截至2021年及2020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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	4,636,072	2,808,611
— 其他	5,291	4,485
	<u>4,641,363</u>	<u>2,813,096</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	350,470	224,780
— 物業裝修	—	1,174
	<u>350,470</u>	<u>225,954</u>
租金收入	<u>107,645</u>	<u>115,321</u>
	<u><u>5,099,478</u></u>	<u><u>3,154,371</u></u>

**(b) 分部資料**

	截至2021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>4,642,611</u>	<u>94,743</u>	<u>439,964</u>	<u>5,177,318</u>	<u>(77,840)</u>	<u>5,099,478</u>
除所得稅開支前分部 利潤/(虧損)	<u>607,963</u>	<u>87,584</u>	<u>(16,750)</u>	<u>678,797</u>	<u>3,737</u>	<u>682,534</u>
財務收入	162,908	4,229	29,198	196,335	-	196,335
融資成本	(371,397)	(6,546)	(30,310)	(408,253)	-	(408,253)
分佔合營企業業績	(7,583)	(18,032)	-	(25,615)	-	(25,615)
分佔聯營公司業績	6,114	-	(1,255)	4,859	-	4,859
折舊及攤銷	<u>(11,498)</u>	<u>(458)</u>	<u>(2,384)</u>	<u>(14,340)</u>	-	<u>(14,340)</u>

期內利潤對賬如下：

除所得稅開支前分部 利潤總額						682,534
所得稅開支						<u>(316,769)</u>
期內利潤						<u>365,765</u>

於2021年6月30日(未經審核)

分部資產	<u>108,474,147</u>	<u>8,480,305</u>	<u>12,105,108</u>	<u>129,059,560</u>	<u>(62,307,772)</u>	<u>66,751,788</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	834,758	672,946	-	1,507,704	-	1,507,704
於聯營公司的投資	876,362	-	72,077	948,439	-	948,439
添置非流動資產 (金融工具及遞延 所得稅資產除外)	<u>430,045</u>	<u>5,993</u>	<u>5,457</u>	<u>441,495</u>	-	<u>441,495</u>
分部負債	<u>101,655,150</u>	<u>5,091,854</u>	<u>11,337,502</u>	<u>118,084,506</u>	<u>(62,439,667)</u>	<u>55,644,839</u>

截至2020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>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	<u>(8,113)</u>	<u>(982)</u>	<u>(2,175)</u>	<u>(11,270)</u>	<u>–</u>	<u>(11,270)</u>

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12月31日(經審核)

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>

## 5 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	499,183	545,579
減：貿易應收款項減值撥備	(46,284)	(26,124)
貿易應收款項－淨額	452,899	519,455
應收合營企業及聯營公司款項	1,900,982	3,124,230
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a)	585,157	613,740
由第三方承擔的已出售附屬公司所欠貸款(b)	—	13,098
投標保證金(c)	76,500	—
向住房公積金中心支付的按金(d)	11,557	11,252
預付建設成本	85,269	56,469
臨時應收資金(e)	140,267	152,999
已付建設工程按金	532,407	236,002
應收附屬公司非控股權益款項(f)	3,578,587	3,958,825
為借款支付的保證金	68,144	26,259
收購竣工待售物業的預付款項(g)	16,017	82,746
潛在投資按金	348,571	299,362
應收股息	34,749	30,228
租賃投資應收款項淨額	101,034	104,399
應收第三方款項(h)	1,017,572	620,604
與拆遷費用補償有關的應收款項	43,203	133,203
應收一間附屬公司非控股權益關聯方款項	—	748,095
就自客戶預收款項支付的按金(i)	41,145	—
其他	850,107	906,829
減：其他應收款項減值撥備	(83,128)	(88,553)
	9,801,039	11,549,242
減：非即期部分(j)	(1,103,451)	(753,652)
	8,697,588	10,795,590

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，該預付流轉稅及附加費於相關收入確認前列作預付款項。
- (b) 於2020年12月31日的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，於截至2021年6月30日止六個月已全部收取。
- (c) 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。
- (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、無抵押及按要求償還。

- (f) 該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。
- (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的預付款項。
- (h) 於2021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115,812,000美元及327,374,000港元（合共相當於人民幣1,017,572,000元）（2020年12月31日：93,658,000美元（相當於人民幣620,604,000元）），分別將於2022年及2023年到期。
- (i) 該結餘指就自常州的客戶預收物業款項向當地政府支付的按金。
- (j) 於2021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1,017,572,000元（2020年12月31日：人民幣620,604,000元）及租賃投資應收款項淨額的長期部分人民幣85,879,000元（2020年12月31日：人民幣89,845,000元）。

基於物業交付日期或發票日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	319,062	359,428
一至二年	137,609	177,388
二至三年	39,794	7,421
三年以上	2,718	1,342
	<b>499,183</b>	<b>545,579</b>

於2021年6月30日及2020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2021年6月30日，總賬面值人民幣6,046,000元（2020年12月31日：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。

於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	8,467,212	10,629,276
— 美元	860,806	717,012
— 港元	473,021	202,954
	<b>9,801,039</b>	<b>11,549,242</b>

## 6 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	4,451,997	3,994,211
應付票據	96,443	144,749
應付關聯方款項	2,602,306	5,303,035
應付流轉稅	961,700	912,053
代收電費及清潔費	89,827	105,946
代收契稅	345	1,964
應計工資	32,700	34,541
應付利息	315,042	394,258
應付臨時資金(a)	2,804,962	2,086,956
已收供應商建設按金	33,736	56,621
已收客戶按金	397,800	84,048
應付收購代價	302,964	283,965
應付若干附屬公司非控股權益的股息	286,138	315,963
應付股息(附註13)	320,846	—
與轉讓未來收回應收款項的權利有關的已收款項(b)	107,656	141,781
應付附屬公司非控股權益關聯方款項(c)	911,112	1,147,179
已收與第三方及非控股權益就物業開發及 物業投資合作有關的按金	800,000	943,240
收購股權投資應付款項(d)	1,541,117	2,444,060
其他	739,834	511,319
	<b>16,796,525</b>	<b>18,905,889</b>

附註：

- (a) 應付臨時資金為自非關聯方臨時收取的資金，為免息、無抵押及按要求償還。
- (b) 該結餘指就轉讓與銷售物業餘下收益的若干未來貿易應收款項的收回權有關的自第三方收取的對價。
- (c) 該結餘指應付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。
- (d) 該結餘指本集團就收購若干附屬公司、合營企業及聯營公司股權應付若干第三方的款項。該收益率約為每年7.9%至13%。

根據發票日期，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	3,887,781	3,392,791
一至二年	533,592	665,377
二至三年	90,708	41,416
三年以上	36,359	39,376
	<b>4,548,440</b>	<b>4,138,960</b>

於2021年6月30日及2020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2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	16,079,040	18,655,324
— 美元	378,322	231,800
— 港元	339,163	18,765
	<b>16,796,525</b>	<b>18,905,889</b>

## 7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	8,886	12,830
補償收入	876	—
其他	3,483	3,152
	<b>13,245</b>	<b>15,982</b>

## 8 其他收益 – 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
視作出售一間附屬公司所得收益	-	112,271
出售附屬公司股份所得收益	156,584	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	-	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	111,735	73,057
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的投資收益	56,434	-
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	9,049	22,861
出售一間聯營公司股份的收益	1,061	-
匯兌(虧損)/收益淨額	(27,618)	25,652
衍生金融工具公允價值變動	7,400	1,907
補償及延遲付款費	(72,413)	(6,402)
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)	468	(145)
其他	(5,196)	(1,251)
	<b>237,504</b>	<b>355,800</b>

## 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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	3,558,939	1,975,002
物業管理成本	229,072	129,717
裝修成本	-	1,425
附加費	22,133	13,620
物業、廠房及設備折舊	13,893	10,887
無形資產攤銷	447	383
銀行手續費	12,519	6,244
員工成本	245,651	219,295
招待費	12,471	7,973
印花稅及其他稅項	16,019	15,442
專業費用	41,757	71,449
核數師酬金	2,813	2,675
銷售佣金	78,160	62,320
廣告及宣傳費用	41,391	15,884
辦公室及會議開支	18,779	16,159
租金開支	1,450	4,051
差旅開支	6,387	4,041
完工待售或在建銷售物業減值撥備之增加	26,427	4,915
金融資產減值虧損淨值	14,735	26,146
其他開支	91,462	84,157
	<b>4,434,505</b>	<b>2,671,785</b>

## 10 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	84,810	151,435
－ 融資活動的匯兌收益淨額	111,525	—
	<u>196,335</u>	<u>151,435</u>
融資成本		
－ 融資安排的利息	(1,201,777)	(937,847)
－ 融資活動的匯兌虧損淨額	—	(79,272)
－ 租賃負債的利息	(5,728)	(6,557)
－ 減：資本化金額	799,252	623,829
	<u>(408,253)</u>	<u>(399,847)</u>
融資成本淨額	<u>(211,918)</u>	<u>(248,412)</u>

## 11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	105,228	130,068
－ 中國企業所得稅	391,142	250,089
	<u>496,370</u>	<u>380,157</u>
遞延所得稅	(179,601)	(54,098)
期內列支的所得稅總額	<u>316,769</u>	<u>326,059</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2021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2021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6,711,469,000元(2020年12月31日：人民幣6,391,198,000元)而產生的中國預扣所得稅金額人民幣671,147,000元(2020年12月31日：人民幣639,120,000元)確認遞延所得稅。

本集團並未就2021年6月30日的稅項虧損人民幣2,623,521,000元(2020年12月31日：人民幣2,539,092,000元) 確認遞延所得稅資產人民幣655,880,000元(2020年12月31日：人民幣634,773,000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2021年及2020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	
	2021年 (未經審核)	2020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>295,306</u>	<u>293,630</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,536,093</u>	<u>1,395,841</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.19</u>	<u>0.21</u>

### (b) 每股攤薄盈利

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020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>295,306</u>	<u>293,630</u>
已發行股份加權平均數(千股)	<u>1,536,093</u>	<u>1,395,841</u>
有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響(千股)	<u>509</u>	<u>2,192</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均股數(千股)	<u>1,536,602</u>	<u>1,398,033</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.19</u>	<u>0.21</u>

## 13 股息

本公司董事會決議不就截至2021年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股25港仙(約人民幣320,846,000元)已於2021年6月8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2021年7月14日派付。

## 管理層討論與分析

### 市場概覽

2021年，全球新型冠狀病毒疫情（「疫情」）防控形勢得到一定好轉，但區域性疫情反覆對經濟復甦仍有較大影響。歐美持續放鬆貨幣政策刺激經濟，通貨膨脹明顯抬頭。中國政府堅持統籌疫情防控與經濟發展，經濟持續穩定恢復、穩中向好，2021年上半年國內生產總值達人民幣53.2萬億元，同比增長12.7%，繼續保持了疫情防控與經濟恢復的領先優勢。我們對中國未來經濟發展充滿信心。

2021年上半年，國家繼續堅持「房住不炒」定位，進一步加強調控力度，在「三道紅線」基礎上推出「集中供地」、擴大「房價地價聯動」城市範圍等政策，並對銀行房地產貸款額度實行分類管理，一系列規則的劇烈調整變化，對房地產行業造成明顯衝擊。展望2021年下半年，因城施策的調控將更趨精細化，行業整體銷售規模和利潤將受到更多限制，整個行業發展進入分化階段，單純依靠舉債囤地的開發模式將逐漸淡出行業，房地產行業進入向管理要紅利的精細化發展階段。

### 未來展望

2021年下半年，國家將繼續貫徹穩中求進的總基調，對房地產行業的持續調控不會放鬆，行業整體平穩與結構性分化並存。隨著國家城市群戰略持續推進，聚焦城市群與都市圈的城鎮化穩步發展，持續帶來增量開發機會；一線城市住房租賃市場空間進一步打開，盲目擴張規模的二房東模式正被市場拋棄，長租公寓行業更趨理性和規範；經濟回歸正常化，將加快寫字樓市場的恢復。物業服務市場正在被重新定義，伴隨著科技滲透賦能與商業模式的進化升維，迎來新一輪的發展窗口。在2021年下半年的發展中，景瑞將繼續深耕核心城市與都市圈，努力獲取優質開發項目，通過提升產品力和精益的運營能力，保證盈利水平；堅定以資管模式發展不動產業務，持續打造出色的運營管理能力，提升資產價值；加大物業服務的對外擴張力度，順應行業變革，強化科技賦能與培訓賦能，全方位提升服務效能，加快實現有質量的發展。

## 業務回顧

### 景瑞地產

#### 物業發展

2021年上半年，本集團的合約銷售額（包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額）約達人民幣18,734.5百萬元，我們已銷售的總合約建築面積（「建築面積」）約969,335平方米。我們的合約銷售額主要來自江蘇區域及直轄市，分別約為人民幣7,313.5百萬元及人民幣5,619.7百萬元（不包含車位），分別佔總合約銷售額的39.0%及30.0%。

下表載列截至2021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	合約銷售額	合約銷售 平均售價 （「平均售價」）
	平方米	人民幣千元	人民幣元／ 平方米
<b>上海</b>			
上海景瑞·江山悅	22,410	1,038,900	46,359
上海景瑞·尚濱江	2,140	267,076	124,802
上海·佘山月湖山莊	760	121,100	159,342
<b>天津</b>			
天津·鯤栖府	300	6,500	21,667
天津·悅天地	25,300	335,000	13,241
天津景瑞·悅璽台	9,850	126,500	12,843
天津景瑞·譽璟天地 （濱海高新區華苑地塊）	103,550	1,748,500	16,886
天津·海藍城	44,160	670,669	15,187
<b>重慶</b>			
重慶景瑞·江山御府	35,930	297,500	8,280
重慶景瑞·天宸譽璟 （沙坪壩區西永組團 L分區L66地塊）	72,190	1,008,000	13,963
<b>直轄市區域小計</b>	<b>316,590</b>	<b>5,619,745</b>	<b>17,751</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	平均售價 人民幣元／ 平方米
<b>杭州</b>			
杭州景瑞•鏡溪綠汀	16,690	371,859	22,280
杭州景瑞•晴海	31,360	1,429,510	45,584
杭州景瑞•海逸翠廷	15,080	375,866	24,925
<b>寧波</b>			
寧波景瑞•興寧府	290	4,442	15,317
寧波•星海彼岸	1,850	28,334	15,316
<b>舟山</b>			
舟山景瑞•半島灣	1,100	10,500	9,545
<b>浙江區域小計</b>	<b>66,370</b>	<b>2,220,511</b>	<b>33,457</b>
<b>蘇州</b>			
蘇州景瑞•常熟時光裏	3,120	29,700	9,519
蘇州景瑞•常熟江南府邸	14,980	288,500	19,259
蘇州景瑞•太倉悅庭	41,450	537,000	12,955
蘇州•太倉明月辰光	45,810	762,400	16,643
<b>無錫</b>			
無錫景瑞•湖濱天譽 (濱湖區錫國土(經)2020-42號)	15,990	507,400	31,732
<b>南京</b>			
南京景瑞•熙棠府	13,850	305,400	22,051
南京•西江瑞府	87,600	2,372,000	27,078
<b>揚州</b>			
揚州景瑞•譽璟風華 (廣陵區湯汪中學地塊)	58,130	1,018,000	17,512
<b>常州</b>			
常州景瑞•宸運天賦 (武進區聚湖路北側地塊)	59,090	1,493,100	25,268
<b>江蘇區域小計</b>	<b>340,020</b>	<b>7,313,500</b>	<b>21,509</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	平均售價 人民幣元／ 平方米
<b>武漢</b>			
武漢景瑞 • 天賦濱江	88,700	1,346,695	15,183
武漢景瑞 • 天賦半島	650	16,100	24,769
武漢景瑞 • 江山悅	29,590	406,800	13,748
武漢景瑞 • 江南悅	96,300	1,307,700	13,579
<b>合肥</b>			
合肥景瑞 • 豪門金地	10,079	97,448	9,668
<b>南昌</b>			
南昌景瑞 • 紅星廣場	21,036	295,977	14,070
<b>其他區域小計</b>	<b>246,355</b>	<b>3,470,720</b>	<b>14,088</b>
車位(個數)	1,230	110,024	
<b>總計</b>	<b>969,335</b>	<b>18,734,500</b>	<b>19,327</b>

附註：

(1) 未包括車位面積。

### 土地儲備

於2021年6月30日，本集團的土地儲備合計約5,292,545平方米，權益面積則為約2,934,791平方米。2021年上半年，我們分別在寧波、上海、武漢和金華獲得4個土地及物業項目。

截至2021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 %
<b>直轄市區域</b>				
上海	320,629	6.1	194,036	6.6
北京	33,931	0.6	31,800	1.1
天津	666,737	12.6	429,783	14.6
重慶	243,995	4.6	196,551	6.7
小計	<b>1,265,292</b>	<b>23.9</b>	<b>852,170</b>	<b>29.0</b>
<b>浙江區域</b>				
杭州	212,958	4.0	152,698	5.2
寧波	269,994	5.1	244,574	8.3
紹興	53,605	1.0	53,605	1.8
舟山	1,997	0.0	1,997	0.1
金華	84,093	1.6	84,093	2.9
嘉興	130,387	2.5	52,155	1.8
小計	<b>753,034</b>	<b>14.2</b>	<b>589,122</b>	<b>20.1</b>
<b>江蘇區域</b>				
蘇州	873,622	16.5	330,861	11.3
南京	411,548	7.8	132,466	4.5
無錫	57,115	1.1	24,063	0.8
常州	199,296	3.8	199,296	6.8
揚州	259,925	4.9	115,763	3.9
小計	<b>1,801,506</b>	<b>34.1</b>	<b>802,449</b>	<b>27.3</b>
<b>其他區域</b>				
南昌	251,298	4.7	128,162	4.4
成都	151,923	2.9	111,294	3.8
武漢	1,069,492	20.2	451,594	15.4
小計	<b>1,472,713</b>	<b>27.8</b>	<b>691,050</b>	<b>23.6</b>
合計	<b>5,292,545</b>	<b>100.0</b>	<b>2,934,791</b>	<b>100.0</b>

## 截至2021年6月30日止六個月的土地及物業收購明細

### 自2021年1月1日起土地收購明細

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
寧波	寧海縣西店鎮19-72地塊	住宅	100	24,703	84,417	62,103	209	2,476	3,365
武漢	江夏五里界P(2020)145號	住宅	54	67,854	187,943	146,702	540	2,873	3,681
金華	武義縣市民 廣場東側地塊	住宅	100	41,687	80,270	50,024	780	9,717	15,593
上海	虹橋良華項目	商辦綜合	25	16,702	64,938	37,575	438	6,745	11,657
總計				<u>150,946</u>	<u>417,568</u>	<u>296,404</u>	<u>1,967</u>	<u>4,711</u>	<u>6,636</u>

## 銷售物業的收入

由2021年1月1日至2021年6月30日，我們的銷售物業收入人民幣4,636.1百萬元，較去年同期上升65.1%，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	31,616	0.7	969	32,627
上海景瑞 • 尚濱江	320,088	6.9	2,513	127,373
<b>江蘇省</b>				
蘇州景瑞 • 鏡湖宸院	332,314	7.2	17,494	18,996
蘇州景瑞 • 湖語尚院	354,412	7.6	20,736	17,092
南京景瑞 • 熙棠府	233,169	5.0	8,278	28,167
<b>浙江省</b>				
杭州景瑞 • 鏡溪綠汀	15,717	0.3	384	40,930
杭州景瑞 • 陽明谷	26,418	0.6	1,085	24,348
杭州景瑞 • 原墅	3,394	0.1	303	11,201
寧波景瑞 • 興寧府	8,447	0.2	606	13,939
寧波景瑞 • 水印江山	2,216,455	47.8	93,198	23,782
舟山景瑞 • 半島灣	2,679	0.1	331	8,094
<b>天津</b>				
天津景瑞 • 塘沽灣壹號	4,249	0.1	431	9,858
天津景瑞 • 翰鄰	55,593	1.2	3,251	17,100
<b>武漢</b>				
武漢景瑞 • 天賦半島	35,880	0.8	1,352	26,538
<b>南昌</b>				
南昌景瑞 • 紅星廣場	956,917	20.6	80,933	11,824
<b>小計</b>	<b>4,597,348</b>	<b>99.2</b>	<b>231,864</b>	<b>19,828</b>
停車位(個數)	38,724	0.8	631	
<b>總計</b>	<b>4,636,072</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2021年6月30日，優鉞資管累計發起設立24隻基金，累計基金規模合計約人民幣86.7億元，於2021年6月30日，現存基金規模人民幣41.4億元，其中2021年上半年外部募集資金約人民幣7.8億元。2021年上半年，實現優邦基金的外部有限合夥人和優蘇基金的退出，退出收益率分別達到13.3%和11.3%。

## 景瑞不動產

景瑞不動產是基於「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。

2021年上半年，除上海雲匯天地項目仍在改造外，景瑞不動產所有項目均正常運營。共計實現租金收入人民幣94.7百萬元，其中：公寓項目時點出租率97.4%；辦公項目時點出租率86.4%。2021年4月初，通過小股操盤的方式，與外資基金合作，獲取上海虹橋良華項目，項目總建築面積64,938平方米，預計2021年9月中旬完成交割，該項目的取得為不動產業務的經營打開了新的局面。

## 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。

截至2021年6月30日，景瑞服務共計管理項目342個，分佈在中國50個城市，合同管理建築面積約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2021年6月30日，合福資本累計在投項目15個，累計投資金額達人民幣11.64億元。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2021年6月30日，我們共僱用2,996名全職僱員（2020年12月31日：3,017名），其中992名僱員從事房地產開發業務、1,883名從事物業管理、121名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。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2021年6月30日止六個月的員工成本為人民幣245.7百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣219.3百萬元）。

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2021年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣5,099.5百萬元，較去年同期人民幣3,154.4百萬元增加61.7%。我們的收入包括來自(i)物業銷售、(ii)物業管理服務、(iii)租金收入及(iv)其他。

### 按業務分部劃分之收入

	截至6月30日止六個月				
	2021年		2020年		按年變動
	估收入總額 之百分比	估收入總額 之百分比	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	<b>4,636,072</b>	<b>90.9</b>	2,808,611	89.1	65.1
— 其他	<b>5,291</b>	<b>0.1</b>	4,485	0.1	18.0
	<b>4,641,363</b>	<b>91.0</b>	2,813,096	89.2	65.0
於一段時間內確認的 來自客戶合約的收入					
— 物業管理服務	<b>350,470</b>	<b>6.9</b>	224,780	7.1	55.9
— 物業裝修	<b>—</b>	<b>—</b>	1,174	0.0	(100.0)
	<b>350,470</b>	<b>6.9</b>	225,954	7.1	55.1
租金收入	<b>107,645</b>	<b>2.1</b>	115,321	3.7	(6.7)
總計	<b>5,099,478</b>	<b>100.0</b>	3,154,371	100.0	61.7

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2021年6月30日止六個月，其佔收入總額的90.9%。

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寧波景瑞•水印江山及南昌景瑞•紅星廣場。2021年上半年，物業銷售收入較去年同期上升65.1%，為人民幣4,636.1百萬元(2020年同期：人民幣2,808.6百萬元)，主要由於回顧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。2021年上半年，本集團物業管理收入約人民幣350.5百萬元(2020年同期：約人民幣224.8百萬元)，較去年同期增加約55.9%。物業管理收入的增加主要原因是第三方合同管理建築面積大幅提升所致。

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。2021年上半年，本集團租金收入約人民幣107.6百萬元(2020年同期：約人民幣115.3百萬元)，較去年同期減少約6.7%。租金收入略有下降主要是由於本回顧期對部分物業升級改造，使得租賃期減少所致。

## 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。

2021年上半年，我們的銷售成本為人民幣3,872.2百萬元，較去年同期人民幣2,164.6百萬元增長78.9%，與收入的增加保持一致。

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：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	1,187,986	30.7	850,984	39.3
土地使用權成本	2,073,019	53.5	782,394	36.1
資本化利息	297,934	7.7	341,624	15.8
<b>小計：物業總成本</b>	<b>3,558,939</b>	<b>91.9</b>	<b>1,975,002</b>	<b>91.2</b>
附加費	22,133	0.6	13,620	0.7
完工待售或在建銷售物業 減值撥備，淨額	26,427	0.7	4,915	0.2
其他成本 <sup>(1)</sup>	264,675	6.8	171,098	7.9
<b>總計</b>	<b>3,872,174</b>	<b>100.0</b>	<b>2,164,635</b>	<b>100.0</b>

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2021年6月30日止六個月，本集團的毛利為人民幣1,227.3百萬元（2020年同期：人民幣989.7百萬元），毛利率為24.1%（2020年同期：31.4%）。毛利率較去年同期下降，主要由於本回顧期結轉物業項目的土地成本增加所致。

## 不動產平台下的投資物業公允價值（虧損）／收益

截至2021年6月30日止六個月，不動產平台下的投資物業公允價值虧損為人民幣2.5百萬元（2020年同期：錄得收益為人民幣49.0百萬元）。

## 其他平台下的投資物業公允價值收益／(虧損)

截至2021年6月30日止六個月，其他平台下的投資物業公允價值收益為人民幣2.0百萬元(2020年同期：錄得虧損為人民幣25.0百萬元)。

## 銷售及營銷成本

截至2021年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷成本為人民幣273.3百萬元(2020年同期：人民幣203.6百萬元)，較去年同期增長34.2%，主要由於本集團加大銷售及營銷力度，在本集團經營所在的新城市及地區推廣我們的物業項目所致。

## 行政開支

截至2021年6月30日止六個月，我們的行政開支為人民幣289.0百萬元(2020年同期：人民幣303.6百萬元)，較去年同期減少4.8%，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

截至2021年6月30日止六個月，我們的其他收入錄得收益為人民幣13.2百萬元(2020年同期：人民幣16.0百萬元)，主要為政府補助收益。

截至2021年6月30日止六個月，錄得其他收益為人民幣237.5百萬元(2020年同期：人民幣355.8百萬元)。2021年上半年錄得其他收益主要來自項目股權出售產生的收益及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。

## 融資成本－淨額

截至2021年6月30日止六個月，我們的財務收入為人民幣196.3百萬元(2020年同期：人民幣151.4百萬元)。我們的融資成本為人民幣408.3百萬元(2020年同期：人民幣399.8百萬元)。因此，我們的融資成本淨額為人民幣211.9百萬元，較去年同期減少人民幣36.5百萬元，主要由於人民幣升值導致境外融資的匯兌收益增加所致。

## 分佔合營企業／聯營公司業績

截至2021年6月30日止六個月，我們的分佔合營企業／聯營公司的業績為損失人民幣20.8百萬元(2020年同期：錄得收益為人民幣41.0百萬元)，主要由於部分合營企業／聯營公司回顧期內未交付項目或未開業，但費用已發生所致。

## 所得稅開支

截至2021年6月30日止六個月，我們的所得稅開支為人民幣316.8百萬元(2020年同期：人民幣326.1百萬元)，與去年同期持平。

## 期內利潤

截至2021年6月30日止六個月，我們錄得期內利潤為人民幣365.8百萬元（2020年同期：人民幣344.9百萬元）。

截至2021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295.3百萬元（2020年同期：人民幣293.6百萬元）。

## 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2021年6月30日，本集團的銀行及手頭現金（包括受限制現金）由2020年12月31日約人民幣13,646.5百萬元，增加約4.3%至約人民幣14,229.8百萬元。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2020年12月31日的人民幣21,444.8百萬元增加至2021年6月30日的人民幣23,235.1百萬元。於2021年6月30日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣25,409.0百萬元。本集團的全部有抵押借款由以下一種或組合幾種方式：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2021年3月、4月及5月，本公司分別發行2023年2月、2023年10月及2023年10月到期的1.1億美元、1.57億美元及0.33億美元的優先票據，利率分別為14.5厘、12.5厘和12.5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

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020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	2,189,090	1,908,565	14.7
其他貸款，有抵押	–	322,000	(100.0)
加：長期借款的即期部份	<b>6,306,069</b>	<b>6,909,305</b>	<b>(8.7)</b>
<b>即期借款總額</b>	<b>8,495,159</b>	<b>9,139,870</b>	<b>(7.1)</b>
<b>非即期借款：</b>			
銀行貸款，有抵押	7,503,914	6,418,178	16.9
其他貸款，有抵押	1,137,722	2,190,498	(48.1)
信託融資安排，有抵押	2,287,700	1,046,500	118.6
2021年到期的優先票據， 於2018年4月發行，有抵押	–	1,348,822	(100.0)
2021年到期的優先票據， 於2019年4月發行，有抵押	1,162,317	1,260,924	(7.8)
2022年到期的優先票據， 於2019年7月發行，有抵押	1,672,842	1,688,076	(0.9)
2022年到期的優先票據， 於2020年3月發行，有抵押	1,224,165	1,234,231	(0.8)
2022年到期的優先票據， 於2020年6月發行，有抵押	964,232	972,150	(0.8)
2023年到期的優先票據， 於2020年11月發行，有抵押	1,539,448	1,551,964	(0.8)
2023年到期的優先票據， 於2021年3月發行，有抵押	714,410	–	100.0
2023年到期的優先票據， 於2021年4月發行，有抵押	1,003,743	–	100.0
2023年到期的優先票據， 於2021年5月發行，有抵押	214,485	–	100.0
2021年到期的公司債券	–	1,221,712	(100.0)
2022年到期的公司債券	281,374	281,188	0.1
2024年到期的公司債券	1,339,668	–	100.0
減：長期借款的即期部份	<b>(6,306,069)</b>	<b>(6,909,305)</b>	<b>(8.7)</b>
<b>非即期借款總額</b>	<b>14,739,951</b>	<b>12,304,938</b>	<b>19.8</b>
<b>總計</b>	<b>23,235,110</b>	<b>21,444,808</b>	<b>8.3</b>

## 借款明細按到期情況劃分

	2021年6月30日		2020年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年期以內	8,495,159	36.6	9,139,870	42.6
一至二年	8,801,780	37.9	7,056,245	32.9
二至五年	5,542,743	23.8	4,841,365	22.6
五年以上	395,428	1.7	407,328	1.9
<b>總計</b>	<b>23,235,110</b>	<b>100.0</b>	<b>21,444,808</b>	<b>100.0</b>

於2021年6月30日，本集團的長期借款佔借款總額的比重達到63.4%，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

	截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	變動 %
融資成本			
— 費用化利息	402,525	314,018	28.2
— 融資活動的匯兌虧損淨額	—	79,272	(100.0)
— 租賃負債的利息	5,728	6,557	(12.6)
— 資本化金額	799,252	623,829	28.1
<b>總計</b>	<b>1,207,505</b>	<b>1,023,676</b>	<b>18.0</b>

## 淨債務與調整後資本比率

於2021年6月30日，我們的淨債務與調整後資本比率為74%。淨債務與調整後資本比率按回顧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。淨債務按總借款減貨幣資金計算。

## 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2021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的擔保約為人民幣2,629.3百萬元(於2020年12月31日：約人民幣5,416.5百萬元)。此外，我們就合營企業／聯營公司為人民幣616.5百萬元的若干銀行貸款提供擔保(於2020年12月31日：人民幣872.2百萬元)。我們就合營企業的關聯方為人民幣143.5百萬元的若干銀行貸款提供擔保(於2020年12月31日：無)。

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

除上文所披露的擔保外，於2021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2019年至2021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2021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2021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2021年6月30日止六個月宣派任何中期股息（截至2020年6月30日止六個月：無）。

## 2021年6月30日後影響本集團的重大事項

於2021年8月17日，本公司發行2023年到期的50,000,000美元12.5厘優先票據（與2021年4月26日發行的2023年到期的157,000,000美元12.5厘優先票據及2021年5月17日發行的2023年到期的33,000,000美元12.5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99.98%，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8月17日及18日的公告。

除上文所披露者外，自2021年6月30日起直至本中期業績公告日期概無發生對本集團構成影響的其他重大事項。

## 企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」），作為其本身的企業管治守則。截至2021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2021年6月30日止六個月，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。

審核委員會已與本集團管理層及本公司外聘核數師審閱了本公司截至2021年6月30日止六個月本集團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2021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2021年6月30日止六個月，本公司已回購、出售或贖回本公司以下上市證券：

本公司以總對價14,212,000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14,000,000美元的本公司優先票據（「**2021年10月到期票據**」）。上述票據（連同於2020年購買的本金總額為700,000美元的2021年10月到期票據）其後於2021年6月註銷。

於2021年4月22日，根據2021年4月到期優先票據（「**2021年4月到期票據**」）之條款，於2021年4月到期票據到期後，本公司以總代價216,765,000美元（包括未付應計利息）贖回2021年4月到期票據本金總額206,985,000美元。其後，上述票據於贖回後被註銷。

除上文所披露者外，截至2021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2021年中期報告

本中期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2021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，2021年8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