

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



JINGRUI HOLDINGS LIMITED

景瑞控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01862)

年度業績公告
截至2018年12月31日止年度

年度業績摘要

- 截至2018年12月31日止年度的合約銷售額約為人民幣25,235.9百萬元，較上年增長37.4%。
- 截至2018年12月31日止年度的收入為人民幣11,268.2百萬元，較上年下降約28.1%，主要由於本集團轉型升級使得合併範圍內的項目減少同時基金化和合作項目增加所致。
- 截至2018年12月31日止年度，本集團的毛利為人民幣2,547.2百萬元，毛利率為22.6%，較上年大幅增長6.5個百分點，主要是由於年內交付項目售價提升導致毛利增加所致。
- 截至2018年12月31日止年度，本集團錄得年內淨利潤為人民幣1,302.9百萬元，較上年增長44.1%。主要原因是年內交付物業毛利提升、本集團所持投資物業產生的增值收益提升、合作開發項目應佔業績增長。其中權益持有人應佔利潤為人民幣1,031.9百萬元，較上年增長28.1%。
- 於2018年12月31日的總資產為人民幣47,882.6百萬元，較2017年12月31日增長22.2%。
- 於2018年12月31日，淨債務資本比率約為64%，同比上年改善4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13,070.2百萬元。
- 於2018年12月31日，本集團土地儲備約為4,804,192平方米。
- 董事會建議就截至2018年12月31日止年度每股派發股息0.30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2018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2018年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	4	11,268,203	15,668,404
銷售成本	7	<u>(8,721,010)</u>	<u>(13,150,265)</u>
毛利		2,547,193	2,518,139
辦公及公寓平台下的投資物業 增值產生的收益		388,051	38,760
其他平台下的投資物業 公允價值收益／(虧損)		54,708	(2,796)
銷售及營銷成本	7	(307,179)	(363,862)
行政開支	7	(780,274)	(607,751)
其他收入	5	68,338	290,656
其他收益－淨額	6	<u>228,830</u>	<u>136,051</u>
經營利潤		<u>2,199,667</u>	<u>2,009,197</u>
財務收入	8	53,343	59,630
融資成本	8	<u>(337,650)</u>	<u>(170,332)</u>
融資成本－淨額		<u>(284,307)</u>	<u>(110,702)</u>
分佔合營企業業績		(47,324)	(70,164)
分佔聯營公司業績		<u>172,387</u>	<u>(8,001)</u>
		<u>125,063</u>	<u>(78,165)</u>
除所得稅前利潤		2,040,423	1,820,330
所得稅開支	9	<u>(737,532)</u>	<u>(916,398)</u>
年內利潤		<u><u>1,302,891</u></u>	<u><u>903,932</u></u>

合併利潤表（續）

截至2018年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		1,031,919	805,761
永久資本工具持有人		—	20,472
非控股權益		270,972	77,699
		<u>1,302,891</u>	<u>903,932</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
— 每股基本盈利	10	<u>人民幣0.77元</u>	<u>人民幣0.62元</u>
— 每股攤薄盈利	10	<u>人民幣0.77元</u>	<u>人民幣0.62元</u>

合併全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,302,891</u>	<u>903,932</u>
其他全面收益／(虧損) 其後可重新分類至損益的項目		
可供出售金融資產公允價值變動 (扣除稅項)	–	(138,286)
其他全面收益／(虧損) 不會重新分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資公允價值變動 (扣除稅項)	<u>(81,702)</u>	<u>–</u>
稅後年內其他全面收益／(虧損)	<u>(81,702)</u>	<u>(138,286)</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,221,189</u></u>	<u><u>765,646</u></u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	950,217	667,475
永久資本工具持有人	–	20,472
非控股權益	<u>270,972</u>	<u>77,699</u>
	<u><u>1,221,189</u></u>	<u><u>765,646</u></u>

合併資產負債表
於2018年12月31日

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		71,427	54,893
投資物業		7,154,272	5,782,972
無形資產		2,845	10,699
於合營企業的投資		605,828	257,330
於聯營公司的投資		583,558	106,462
遞延所得稅資產		166,276	267,968
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		551,606	—
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		472,104	—
可供出售金融資產		—	769,198
貿易及其他應收款項和預付款項	12	325,783	717,805
		9,933,699	7,967,327
流動資產			
租賃土地預付款項		—	911,176
完工待售或在建銷售物業		18,541,307	12,761,909
貿易及其他應收款項和預付款項	12	6,099,232	6,124,024
預付所得稅		103,312	212,911
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		92,555	—
可供出售金融資產		—	251,813
獲取合約成本		42,241	—
收購土地使用權的權利		—	1,434,745
受限制現金		1,354,871	1,248,445
現金及現金等值物		11,715,378	8,264,836
		37,948,896	31,209,859
總資產		47,882,595	39,177,186
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	79,361
儲備		4,600,358	3,652,445
		4,686,992	3,731,806
非控股權益		4,126,155	2,401,115
總權益		8,813,147	6,132,921

合併資產負債表（續）

於2018年12月31日

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		12,017,359	9,309,683
遞延所得稅負債		1,321,233	1,457,523
		<u>13,338,592</u>	<u>10,767,206</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	13,472,373	9,206,924
應付附屬公司非控股權益款項		377,894	635,839
融資租賃負債		–	4,251
預售物業預收款項		–	6,566,599
合約負債		4,181,540	–
當期所得稅負債		1,000,160	984,398
借款		6,683,404	4,805,080
就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債		15,485	73,968
		<u>25,730,856</u>	<u>22,277,059</u>
總負債		<u>39,069,448</u>	<u>33,044,265</u>
總權益及負債		<u><u>47,882,595</u></u>	<u><u>39,177,186</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」）從事物業開發及投資業務。

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

除另有說明外，此等合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

本公告所載年度業績並不構成本集團截至2018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。

本集團於2018年採納的香港財務報告準則的新訂準則及修訂

本集團於2018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。

- 香港財務報告準則第9號金融工具
- 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入
- 香港財務報告準則第2號的修訂－以股份支付交易的分類和計量
- 香港財務報告準則2014年至2016年週期年度的改進
- 香港會計準則第40號的修訂－投資物業轉移

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響載述於下文附註3。上文所列其他準則及修訂對本集團截至2018年12月31日止年度的經營業績及財務狀況並無任何重大影響。

尚未採納的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋

若干新訂會計準則、香港財務報告準則修訂及詮釋已公佈但於2018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，惟香港財務報告準則第16號將會對本集團的財務報表產生一定影響。

- 香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」）

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日開始的年度期間生效。該準則將致使絕大部分租賃於承租人資產負債表確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，一項資產（使用租賃項目的權利）及支付租金的金融負債被確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

本集團為若干樓宇的承租人，該等樓宇現分類為經營租賃。於2018年12月31日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣261,675,000元。於該等承擔中，約人民幣7,356,000元與短期租賃有關，而該等租賃將以直線法於合併利潤表中確認為開支。

就餘下租賃承擔而言，本集團預期於2019年1月1日確認使用權資產約人民幣187,401,000元及租賃負債人民幣182,486,000元（就2018年12月31日確認的預付款項作出調整後）。

由於將部分負債列為流動負債，整體淨資產將增加約人民幣4,915,000元，而流動資產淨額將減少人民幣21,670,000元。

本集團預期，由於採納新規則，2019年除稅後純利將減少約人民幣2,640,000元。由於償還租賃負債的主要部分將分類為融資活動的現金流量，故經營現金流量將增加，及融資現金流量減少約人民幣35,235,000元。

本集團持有多項投資物業，並為該等物業的出租人。對於出租人而言，會計方法基本保持不變，因此，就該等安排而言，本集團預計新訂準則不會對財務報表產生任何重大影響。然而，須作出若干額外披露。

本集團將於強制採用日期2019年1月1日起應用該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，而不會重列首次採用前之年度的比較數字。使用權資產將於採用時按租賃負債的金額計量（就任何預付或應計租賃開支作出調整）。

3 會計政策變動

本附註闡述採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入對本集團財務報表的影響，並披露於2018年1月1日起已應用的新訂會計政策，該等政策與過往期間所應用者不同。

(a) 對財務報表的影響

根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，本集團並無重列比較期間的數字。故此，比較期間的財務報表或負債涉及的任何重新分類及減值撥備並無重列。據此，所有調整，均於期初確認。

根據香港財務報告準則第15號的過渡性條文，本集團於採納後，應用經修訂追溯法，並無重列比較期間的數字。

(b) 採納香港財務報告準則第9號的影響

香港財務報告準則第9號取替香港會計準則第39號金融工具有關規定，內容關於確認、分類及計量金融資產及負債、終止確認金融工具及金融資產減值及對沖會計。

由於重新分類及計量金融資產而對本集團於2018年1月1日的保留盈利的影響如下：

	2018年 人民幣千元
期末保留盈利 — 截至2017年12月31日的香港會計準則第39號	1,792,875
將可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入損益	(85,020)
貿易應收款項撥備增加	(84)
其他應收款項撥備增加	(5,297)
遞延稅項資產增加	1,346
	<hr/>
於2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號後保留盈利的調整	(89,055)
	<hr/>
期初保留盈利 — 截至2018年1月1日的香港財務報告準則第9號	1,703,820
	<hr/> <hr/>

(i) 分類及計量

於首次應用香港財務報告準則第9號之日（即2018年1月1日）起，管理層已評估本集團持有的金融資產的業務模型及現金流量合約條款，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號的適當類別。於2018年1月1日，公允價值分別為人民幣744,272,000元及人民幣276,739,000元的非上市公司股權投資已由可供出售金融資產分別重新分類為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且其變動計入損益的金融資產。

本集團就金融負債之會計處理概無受到影響，因為新規定僅影響指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的會計處理，而本集團於2018年1月1日並無任何該等負債。終止確認規則並無從香港會計準則第39號轉移及並無變動。

(ii) 金融資產減值

本集團有兩類金融資產須遵守香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損模型：

- 貿易應收款項
- 其他應收款項（不包括預付款項）

本集團已根據香港財務報告準則第9號修訂該等兩類資產的減值方法。就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號訂明的簡化方法為預期信貸虧損計提撥備，其規定對所有貿易應收款項計提使用年期的預期虧損撥備。就其他應收款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號指定的預期信貸虧損通用模型，因為信貸風險於初始確認後，並無大幅增加，故已作出撥備，而於期內確認的虧損撥備因而限於十二個月的預期虧損。

(c) 採納香港財務報告準則第15號的影響

經考慮因初始應用香港財務報告準則第15號導致的會計政策變動後，董事認為初始應用香港財務報告準則第15號對本集團之合併財務報表並無重大影響，惟確認獲取合約成本及呈列合約負債除外。

確認獲取合約成本

不符合資格確認為資產的成本於產生時列為開支。與合約直接相關、產生用於履行合約的資源及預期將獲收回的成本資本化為獲取合約成本。

合約負債呈列

自2018年1月1日起作出的重新分類與香港財務報告準則第15號所用的詞彙一致：

- 與預售在建物業所收取的所得款項有關的合約負債（之前呈列為預收款項）現重新分類至合約負債（2018年1月1日：人民幣6,566,599,000元）。

有關物業開發銷售收入確認的會計政策

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內亦或是某一時點轉移，取決於合約條款的約定與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 提供客戶同時收取及消耗的所有利益；或

- 創建並提升本集團履約時客戶所控制的資產；或
- 並無創建對本集團具有可替代用途的資產，且本集團在履約完成至今擁有可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入在整個合約期間參考已完成履約義務的進度予以確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發銷售合約而言，收入於客戶根據合約接受物業或視作接受物業時（即客戶有能力指示物業的用途並於其後取得該物業的所有餘下利益的時點）且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

在確定交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據融資成份的影響來調整承諾對價金額。倘於合約開始日期，本集團預計客戶取得物業控制權與客戶支付對價間隔的時間差不超過一年，融資成份將被視為並不重大。

4 收入及分部資料

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

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

- 物業開發平台於中國從事房地產開發；
- 辦公及公寓平台就租金收入潛力及／或資本增值而於中國投資辦公室樓宇及公寓；及
- 所有其他平台，包括向中國住宅及商業物業提供管理及保安服務的物業管理平台、物業設計及裝修平台、投資平台及其他雜項業務。來自所有其他平台的收入一般包括服務費及投資收入。

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

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

(a) 收入

本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017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	10,440,273	15,254,725
— 其他	56,894	16,410
	<u>10,497,167</u>	<u>15,271,135</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	386,329	272,538
— 物業裝修	250,976	66,942
	<u>637,305</u>	<u>339,480</u>
租金收入	<u>133,731</u>	<u>57,789</u>
	<u><u>11,268,203</u></u>	<u><u>15,668,404</u></u>

(b) 分部資料

	截至2018年12月31日止年度					
	物業開發 平台 人民幣千元	辦公 及公寓平台 人民幣千元	所有其他 平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 總計 人民幣千元
分部收入	<u>10,629,933</u>	<u>84,817</u>	<u>742,664</u>	<u>11,457,414</u>	<u>(189,211)</u>	<u>11,268,203</u>
除所得稅開支前分部利潤	1,766,893	192,712	66,118	2,025,723	14,700	2,040,423
財務收入	34,021	129	19,193	53,343	-	53,343
融資成本	(314,621)	(31,297)	(8,216)	(354,134)	16,484	(337,650)
分佔合營企業業績	(47,324)	-	-	(47,324)	-	(47,324)
分佔聯營公司業績	158,700	15,192	(1,505)	172,387	-	172,387
折舊及攤銷	<u>(4,634)</u>	<u>(3,430)</u>	<u>(6,146)</u>	<u>(14,210)</u>	<u>-</u>	<u>(14,210)</u>
年內利潤對賬如下：						
除所得稅開支前分部利潤總額						2,040,423
所得稅開支						<u>(737,532)</u>
年內利潤						<u>1,302,891</u>
分部資產	<u>54,648,239</u>	<u>2,972,632</u>	<u>28,234,958</u>	<u>85,855,829</u>	<u>(37,973,234)</u>	<u>47,882,595</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	605,828	-	-	605,828	-	605,828
於聯營公司的投資	574,448	-	9,110	583,558	-	583,558
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）	<u>257,061</u>	<u>2,205,039</u>	<u>45,184</u>	<u>2,507,284</u>	<u>-</u>	<u>2,507,284</u>
分部負債	<u>46,160,906</u>	<u>2,063,760</u>	<u>25,126,942</u>	<u>73,351,608</u>	<u>(34,282,160)</u>	<u>39,069,448</u>

根據三個經營分部編製的截至2017年12月31日止年度之經重列分部資料如下：

	截至2017年12月31日止年度 (經重列)					本集團 總計 人民幣千元
	物業開發 平台 人民幣千元	辦公平台 及公寓平台 人民幣千元	所有其他 平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	<u>15,118,287</u>	<u>19,671</u>	<u>859,503</u>	<u>15,997,461</u>	<u>(329,057)</u>	<u>15,668,404</u>
除所得稅開支前分部利潤	1,795,829	9,774	8,652	1,814,255	6,075	1,820,330
財務收入	56,185	55	3,390	59,630	-	59,630
融資成本	(150,622)	(4,580)	(15,130)	(170,332)	-	(170,332)
分佔合營企業業績	(69,676)	-	(488)	(70,164)	-	(70,164)
分佔聯營公司業績	(5,575)	(719)	(1,707)	(8,001)	-	(8,001)
折舊及攤銷	<u>(3,899)</u>	<u>(342)</u>	<u>(6,502)</u>	<u>(10,743)</u>	<u>-</u>	<u>(10,743)</u>
年內利潤對賬如下：						
除所得稅開支前分部利潤總額						1,820,330
所得稅開支						<u>(916,398)</u>
年內利潤						<u>903,932</u>
分部資產	<u>51,845,858</u>	<u>1,894,200</u>	<u>18,323,360</u>	<u>72,063,418</u>	<u>(32,886,232)</u>	<u>39,177,186</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	257,330	-	-	257,330	-	257,330
於聯營公司的投資	67,888	29,281	9,293	106,462	-	106,462
添置非流動資產 (金融工具及 遞延所得稅資產除外)	<u>61,879</u>	<u>3,021,991</u>	<u>37,332</u>	<u>3,121,202</u>	<u>-</u>	<u>3,121,202</u>
分部負債	<u>45,733,447</u>	<u>1,967,369</u>	<u>17,836,545</u>	<u>65,537,361</u>	<u>(32,493,096)</u>	<u>33,044,265</u>

5 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
政府補助	26,969	31,325
補償收入	12,668	1,202
向合營企業貸款的利息收入	21,074	38,016
可供出售金融資產的股息	–	16,321
收購LKN Investment International Pte Ltd. (「LKN Investment」) 產生的收益(a)	–	187,255
收購三全公寓產生的收益	–	1,882
收購常州景尚置業有限公司(「常州景尚」) 產生的收益	–	8,493
收購上海兆量廣告有限公司(「上海兆量」) 產生的收益	–	169
其他	7,627	5,993
	68,338	290,656

附註：

- (a) 於2017年5月31日，本集團與第三方豐隆環球有限公司訂立股份購買協議，據此，本集團同意以對價人民幣395,000,000元購買LKN Investment的全部股權，LKN Investment間接擁有位於上海的投資物業。負商譽產生的收益人民幣187,255,000元主要由於2017年11月收購完成時所收購的投資物業公允價值增加所致。

6 其他收益 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
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	35,006	–
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	27,055	–
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	13,816	–
出售天津景秀置業投資有限公司(「天津景秀」) 股份的虧損	–	(9,615)
取得控制權後重新計量寧波景瑞置業有限公司		
現有權益的收益	–	72,976
取得控制權後重新計量常州景尚置業有限公司		
現有權益的收益	–	934
出售杭州銷穎房地產開發有限公司股份的收益	–	30,311

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
失去控制權後出售若干其他附屬公司部分權益的收益	-	3,022
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	430	(40)
衍生金融工具公允價值的變動	-	2,499
補償及延遲付款	(11,762)	(17,537)
出售投資物業的收益	166,670	56,269
其他	(2,385)	(2,768)
	228,830	136,051

7 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已售物業成本	8,204,721	12,566,646
物業管理成本	271,491	144,606
物業設計及裝修成本	154,943	61,728
稅項及附加費(a)	60,764	224,987
完工待售或在建銷售物業減值撥備之增加淨額	1,855	55,697
物業、廠房及設備折舊	12,840	9,657
無形資產攤銷	1,370	1,086
銀行手續費	7,500	10,735
員工成本	453,180	444,895
招待費	24,369	21,703
印花稅及其他稅項	25,722	33,021
專業費用	186,159	184,384
核數師酬金		
— 年度審核及中期審閱	3,940	3,850
— 非審核服務	455	1,152
銷售佣金	45,162	22,524
廣告及宣傳費用	64,162	116,277
辦公室及會議開支	41,850	38,305
租金開支	58,314	21,151
差旅開支	23,835	19,200

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收款項減值撥備之增加 (附註12)	-	8,238
金融資產減值虧損淨值 (附註12)	27,247	-
Property Sky Limited的商譽減值	-	6,690
其他開支	138,584	125,346
	<u>9,808,463</u>	<u>14,121,878</u>

(a) 於2016年5月1日前，本集團旗下國內公司須繳納營業稅及附加費。營業稅乃按物業銷售收入及租金收入的5%徵收，而附加費為營業稅的4%至12%。自2016年5月1日起，本集團旗下國內公司須繳納增值稅及附加費。

8 融資成本 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	53,343	59,630
融資成本		
— 融資安排的利息	(1,535,272)	(1,113,895)
— 融資活動的匯兌 (虧損) / 收益淨額	(188,965)	143,388
— 就非控股權益撤銷認沽期權的 金融負債的貼現現值變動	(541)	(1,332)
— 提早贖回2019優先票據的虧損	-	(53,822)
— 減：資本化金額	1,387,128	855,329
	<u>(337,650)</u>	<u>(170,332)</u>
融資成本淨額	<u>(284,307)</u>	<u>(110,702)</u>

9 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國土地增值稅	275,706	508,935
— 中國企業所得稅	438,053	458,189
	<u>713,759</u>	<u>967,124</u>
遞延所得稅	23,773	(50,726)
	<u>737,532</u>	<u>916,398</u>
年內列支的所得稅總額		
	<u>737,532</u>	<u>916,398</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2018年12月31日止年度，概無應計中國預扣所得稅（2017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2018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3,722,259,000元（2017年12月31日：人民幣2,026,353,000元）而產生的中國預扣所得稅金額人民幣372,226,000元（2017年12月31日：人民幣202,635,000元）確認遞延所得稅。

土地增值稅

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

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2018年及2017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	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔本集團利潤 (人民幣千元)	<u>1,031,919</u>	<u>805,761</u>
已發行股份加權平均數 (千股)	<u>1,343,986</u>	<u>1,291,302</u>
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>0.77</u>	<u>0.62</u>

(b) 每股攤薄盈利

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔本集團利潤 (人民幣千元)	<u>1,031,919</u>	<u>805,761</u>
已發行股份加權平均數 (千股)	<u>1,343,986</u>	<u>1,291,302</u>
有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響 (千股)	<u>1,170</u>	<u>4,431</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均股數 (千股)	<u>1,345,156</u>	<u>1,295,733</u>
每股攤薄盈利 (人民幣元)	<u>0.77</u>	<u>0.62</u>

11 股息

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
建議末期股息每股普通股30港仙 (2017年：25港仙) (a)	<u>359,024</u>	<u>258,260</u>

附註：

(a) 於2019年3月19日舉行的董事會會議上，董事建議以股份溢價賬派發截至2018年12月

31日止年度末期股息每股普通股30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2019年12月31日止年度列作股份溢價賬分配。

- (b) 截至2017年12月31日止年度派付的末期股息每股普通股25港仙(合共約人民幣260,794,000元)已於2018年5月3日舉行的本公司股東週年大會上獲批准。本公司已於2018年5月21日悉數派付股息。
- (c) 截至2014年12月31日止年度以股份溢價賬派付的末期股息每股普通股人民幣6分(合共約為人民幣77,478,000元)已於2015年5月11日舉行的本公司股東週年大會上獲批准。本公司於2017年12月31日及2018年12月31日尚未派付的股息人民幣1,379,000元已計入應付股息(附註13)。

12 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項	137,587	42,076
減：貿易應收款項減值撥備	(1,232)	(552)
貿易應收款項－淨額	136,355	41,524
應收合營企業及聯營公司款項	2,073,973	2,954,902
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a)	253,164	270,106
出售附屬公司產生的應收款項(b)	26,871	5,611
由第三方承擔的已出售附屬公司所欠貸款(c)	38,276	285,943
投標保證金(d)	–	80,600
向住房公積金中心支付的按金(e)	36,255	63,619
預付建設成本	15,311	17,695
臨時應收資金(f)	108,484	103,900
已付建設工程按金	488,714	448,842
應收附屬公司非控股權益款項(g)	1,255,702	922,737
為借款支付的保證金	55,700	23,780
收購竣工待售物業的預付款項(h)	1,043,202	1,209,668
已付預售物業預收款項按金(i)	276,109	230,610
潛在投資按金	262,324	–
投資預付款項(j) (k)	325,783	36,751
其他	77,572	162,373
減：其他應收款項減值撥備	(48,780)	(16,832)
	6,425,015	6,841,829
減：非即期部分(k)	(325,783)	(717,805)
	<u>6,099,232</u>	<u>6,124,024</u>

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) 於2018年7月，本集團於上海景麒房地產開發有限公司（「上海景麒」）的51%剩餘股權轉讓予恒大地產集團上海盛建業置業有限公司（「恒大上海」），對價為人民幣251,812,500元。該結餘指出售天津景秀置業投資有限公司（「天津景秀」）及上海佳靖投資有限公司（「上海佳靖」，其持有上海景麒的49%股權）股權的尚未支付對價，分別為人民幣147,000元（2017年12月31日：人民幣147,000元）及人民幣26,724,000元（2017年12月31日：人民幣5,464,000元）。
- (c) 該結餘指上海景麒的未付貸款人民幣18,276,000元（2017年12月31日：人民幣175,943,000元）及天津景秀的未付貸款人民幣20,000,000元（2017年12月31日：人民幣110,000,000元）（原先為兩間已出售附屬公司應付本集團的款項）。根據股份轉讓協議，該等款項已由恒大上海及恒大地產集團天津有限公司分別承擔並支付。
- (d) 該結餘指競標土地使用權的投標保證金，其後將於成功競標土地使用權時退回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (e) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保本集團若干購房者的住房公積金貸款。該等存款將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。
- (f) 臨時應收資金乃向非關聯方臨時墊付的資金，為免息及無抵押。
- (g) 於2018年12月31日的結餘包括總金額人民幣69,137,500元（2017年12月31日：人民幣99,137,500元），相當於來自蘇州艾力得貿易有限公司的非控股權益尚未償還的本金及應收利息，其年利率為7.2%，且為無抵押及按要求償還。

於2018年12月31日的結餘包括金額人民幣239,937,000元，相當於來自寧波景申置業有限公司的非控股權益尚未償還的本金結餘，其年利率為4.35%，且為無抵押及按要求償還。

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

- (h) 該結餘指就位於杭州的若干竣工物業的銷售權及裝修工程向第三方支付預付款項。
- (i) 該結餘指於收到常州及天津客戶的物業預收所得款項時支付的按金。
- (j) 於2018年12月31日的結餘指股權投資人民幣325,783,000元的預付款項。

於2017年11月，本集團就自非控股權益購買本集團非全資附屬公司重慶景騰置業有限公司18.77%的股權作出預付款項，對價為42,226,000港元（相等於人民幣35,883,000元）及有關稅項為人民幣868,000元。該交易於2018年1月完成，及於2017年12月31日的結餘已轉出。

(k) 於2018年12月31日的結餘包括投資人民幣325,783,000元(2017年12月31日：人民幣36,751,000元)的預付款項。於2017年12月31日的結餘亦包括應收上海瑞策投資有限公司的股東貸款本金及應收利息合計人民幣681,054,000元。股東貸款的年利率為8%，並將於2019年10月到期。由於上海瑞策投資有限公司已於2018年成為本集團的全資附屬公司，故股東貸款及應收利息結餘於2018年12月31日的合併資產負債表中對銷。

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	131,493	39,179
一至二年	3,987	451
二至三年	810	1,149
三年以上	1,297	1,297
	<u>137,587</u>	<u>42,076</u>

於2018年12月31日，貿易應收款項人民幣102,120,000元(2017年：人民幣36,821,000元)已逾期但並無減值。該等結餘與最近並無違約記錄的獨立客戶有關。

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	96,026	33,924
一至二年	3,987	451
二至三年	810	1,149
三年以上	1,297	1,297
	<u>102,120</u>	<u>36,821</u>

於2018年12月31日，貿易及其他應收款項人民幣50,012,000元(2017年：人民幣17,384,000元)被認為已減值並已計提撥備。貿易及其他應收款項的其他類別並不包含已減值資產。

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於年初	17,384	9,146
於2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號後的 應收款項減值撥備增加	5,381	—
於年內應收款項減值撥備增加 (附註7)	27,247	8,238
於年末	50,012	17,384

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。本集團並無持有任何抵押品。

於2018年及2017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2018年12月31日，總賬面值人民幣2,840,000元的貿易及其他應收款項已抵押作為本集團借款的擔保（2017年：無）。

於2018年12月31日及2017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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
— 人民幣元	6,166,481	6,730,721
— 美元	16,210	75,225
— 港元	242,324	35,883
	6,425,015	6,841,829

13 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項	4,127,692	3,310,324
應付票據	298,531	–
應付合營企業及聯營公司款項	2,811,325	3,875,816
應付營業稅	105,855	312,403
代收電費及清潔費	38,588	27,977
代收契稅	18,583	21,622
應計工資	33,117	17,072
應付利息	221,428	202,098
應付臨時資金	1,450,000	800,000
已收供應商建設按金	63,693	34,731
已收客戶按金	37,293	21,417
已收與第三方就裝修工程合作的按金	–	200,000
應付銷售佣金	2,091	2,091
收購三全公寓應付款項(a)	–	63,669
收購LKN Investment應付款項(b)	9,820	9,820
收購杭州嘉恒房地產開發有限公司(「杭州嘉恒」)應付款項(c)	6,000	6,000
收購上海鳳翔房地產開發有限公司(「上海鳳翔」)20%股權的應付款項(d)	40,800	40,800
收購中法文產置業(武漢)有限公司(「中法文產」)的應付款項(e)	95,920	–
收購常熟輝煌置業有限公司(「常熟輝煌」)的應付款項(f)	12,861	–
收購台州市正黃置業有限公司股權的應付款項(g)	268,930	–
應付股息(附註11)	1,379	1,379
與轉讓未來收回應收款項的權利有關的已收款項(h)	1,032,109	–
應付非控股權益的關聯方的款項(i)	700,000	–
已收與第三方就物業開發及物業投資合作的按金	1,750,000	–
其他	346,358	259,705
	13,472,373	9,206,924

附註：

- (a) 該結餘指有關本集團自一名獨立第三方收購三全公寓的應付款項，已於2018年悉數償還。
- (b) 該結餘指有關本集團自一名獨立第三方收購LKN Investment的應付款項。
- (c) 根據兩名第三方與本集團透過其全資附屬公司上海驍翼投資有限公司於2016年4月訂立的股權購買協議，本集團於2016年4月按總對價人民幣296,000,000元收購杭州嘉恒的100%股權。

於2018年12月31日，對價金額人民幣6,000,000元（2017年12月31日：人民幣6,000,000元）仍未支付，已計入貿易及其他應付款項。

- (d) 該結餘指有關本集團收購上海鳳翔20%股權的應付款項。
- (e) 該結餘指有關本集團自一名獨立第三方收購中法文產股權的應付款項。
- (f) 該結餘指有關本集團自一名獨立第三方收購常熟輝煌股權的應付款項。
- (g) 該結餘指有關本集團自一名獨立第三方收購台州正黃置業有限公司股權的計息應付款項。年利率約為10%。
- (h) 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抵押權有關的自第三方收取的對價。
- (i) 該結餘指應付非控股權益關聯方款項，乃無抵押、免息及按要求償還。

根據發票日期或提供服務日期，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	4,159,960	3,144,079
一至二年	202,840	120,738
二至三年	40,192	30,917
三年以上	23,231	14,590
	<u>4,426,223</u>	<u>3,310,324</u>

於2018年及2017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2018年12月31日及2017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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
人民幣	13,366,876	9,088,415
美元	94,775	111,398
港元	10,722	7,111
	<u>13,472,373</u>	<u>9,206,924</u>

管理層討論與分析

市場概覽

2018年，中華人民共和國（「中國」）經濟總量再創新高，首次突破人民幣90萬億元大關，比上年增加了近人民幣8萬億元。年內，國內生產總值不但實現了6.6%的預期增長目標，而且增速在世界前五大經濟體中居首位，整體而言，2018年經濟運行保持在合理區間，較好地完成了中國政府的主要預期發展目標。

在中國經濟穩步增長的過程中，房地產依然是定海神針。2018年，全國商品房銷售額逼近人民幣15萬億元，比上一年增長12.2%，再次刷新歷史銷售紀錄。在房地產再攀新高峰的同時，我們也清晰地看到，過去一年，房地產調控政策體系仍在不斷完善。從中央到地方政府一再強調房地產市場調控政策不放鬆，繼續在「房住不炒」和「租購並舉」的基調下構建長短結合的制度體系，住房租賃市場繼續提速，調控政策也更加強調「因城施策、分類調控」，地方政府適機出台調控政策的主動性明顯增強。

而隨著多主體供應、多管道保障、租購並舉的住房制度的加快建立，住房租賃市場受到了政策的鼎力支持，多個地方政府推出創新措施，從金融支持、用地保障、增加房源投入市場等方面，促進住房租賃市場健康發展。國務院辦公廳在2018年10月印發的《完善促進消費體制機制實施方案（2018-2020年）》也明確提出，2018-2020年要大力發展住房租賃市場，總結推廣住房租賃試點經驗，加快研究建立住房租賃市場建設評估指標體系。除了長租公寓蓬勃生長，在「大眾創業、萬眾創新」的背景下、聯合辦公市場在過去一年也在如火如荼地發展。

業務概覽

2018年，本集團實現合約銷售額約人民幣25,235.9百萬元（包括合營和聯營公司全部合約銷售額）；總合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約為1,161,512平方米（「**平方米**」）。同時，本集團實施強有力的銷售回款管理，於年內物業銷售回款達到人民幣22,851.4百萬元，佔年內合約銷售額約90.6%。

年內，本集團的合約銷售額主要分佈於中國10個城市的27個開發項目，約佔總合約銷售額的94.5%左右。本集團於2018年相繼推出19個首次預售的新開發項目，合約銷售額約佔總合約銷售額的45.4%，主要包括杭州•綠城西溪雲廬、杭州•悅見山、武漢景瑞•萬福國際、寧波•星海彼岸、寧波景瑞•御江山、蘇州景瑞•常熟江南府邸、台州景瑞•楓雲府、舟山景瑞•緹香院、寧波景瑞•天賦姚江、杭州景瑞•原墅、蘇州•珺悅閣、寧波景瑞•興寧府、寧波景瑞•時光裏；同時，現有項目銷售情況持續良好，約佔總合約銷售額的54.6%，主要包括南

京•金域東方、天津•鯤栖府、蘇州景瑞•無雙、杭州景瑞•法蘭公園、寧波•緹麗苑、杭州景瑞•陽明谷、上海景瑞•尚濱江、寧波•榮安星院、上海景瑞•城中公園、寧波景瑞•海志府、常州景瑞•天璽等項目。

年內，本集團確認的銷售物業的收入為人民幣10,440.3百萬元，較去年降低31.6%，主要由於本集團轉型升級使得合併範圍內的項目減少同時基金化和合作項目增加所致。本集團物業銷售的收入約佔本集團年內總收入92.7%，物業銷售為本集團最為主要的經營業務。本集團還為其所有的自有開發項目提供物業管理服務，以提升項目價值，為本集團的項目贏得良好的口碑和品牌形象，同時提高客戶的忠誠度和滿意度。

本集團繼續秉承深耕長三角地區的發展策略，尤其專注於該區域的一二線核心城市。於2018年，我們在上海、杭州、寧波、南京、北京、武漢及天津獲得22個項目，增加土地儲備總建築面積約1,659,188平方米，總投資約為人民幣15,148百萬元，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9,130元。於2018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4,804,192平方米。總建築面積較去年增長主要由於我們在2018年加大了土地收購，特別是對現有物業和投資性物業的收購力度。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2018年4月，本公司於香港發行優先票據，發行規模為3.5億美元，票面利率為9.45%，年期為三年。我們認為該次發行將進一步優化我們的債務結構。

年內強勁的房地產合約銷售業績，進一步強化我們的財務狀況。於2018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13,070.2百萬元。同時，未動用銀行授信額度約為人民幣16,952.6百萬元。於2018年12月31日，我們的淨債務資本比率約為64%，我們認為現時的負債水平針對本公司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平與結構，以確保控制風險，為本集團的持續運營及未來的穩步增長提供穩固的基礎。

我們是一家以客戶為本的住宅物業開發商，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2017年進行了組織架構和業務重組，成立優鉞資管、景瑞地產、悅樅公寓、錯瑞辦公和合福資本五大業務管理單位，其中：優鉞資管從事於房地產基金募資和資產管理，實現地產債項資金向真實股權資金轉換；景瑞地產專注於全國四大城市群地產開發，致力於基於「客戶洞見」的定制化生活產品和服務；悅樅公寓專注於上海、北京、深圳等一線及強二線城市的城市更新，公寓開發、持有及租賃運營管理；錯瑞辦公專注於上海、北京、深圳等一線城市的城市更新，辦公樓開發、持有及租賃運營管理；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2018年，本集團的合約銷售額約達人民幣25,235.9百萬元（包括合營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1,161,512平方米。合約銷售額主要來自浙江及江蘇區域。來自浙江及江蘇區域的合約銷售額（不包含車位）分別約為人民幣13,707.1百萬元及人民幣5,696.6百萬元，分別佔總合約銷售額的54.3%及22.6%。

2018年本集團合約銷售額明細

下表載列於2018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	合約銷售額	合約銷售 平均售價 （「平均售價」） 人民幣元／ 平方米
上海			
上海景瑞•城中公園	13,111	504,891	38,510
上海景瑞•尚濱江	6,698	795,848	118,819
上海景瑞•生活廣場	584	24,156	41,393
上海景瑞•法蘭雲廷	545	15,500	28,441
天津			
天津•鯤栖府（海上國際）	144,094	2,070,526	14,369
天津景瑞•悅府	1,261	26,436	20,958
天津景瑞•翰鄰（海教園14#地塊）	1,321	27,034	20,464
天津景瑞•塘沽灣一號	12,964	191,299	14,756

項目名稱	合約銷售 建築面積	合約銷售額	合約銷售 平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
天津•六合名著(團泊西14#地塊)	4,489	65,802	14,657
天津•海藍城(鹹水沽05#地塊)	5,099	75,201	14,749
重慶			
重慶景瑞•御藍灣	2,131	15,445	7,248
重慶景瑞•西聯社	659	16,733	25,373
直轄市區域小計	192,956	3,828,871	19,843
杭州			
杭州景瑞•御藍灣	510	2,913	5,707
杭州景瑞•御華府	1,937	20,440	10,555
杭州景瑞•申花壹號院	3,880	103,624	26,706
杭州景瑞•天賦	176	5,945	33,826
杭州景瑞•法蘭公園	97,419	1,841,160	18,899
杭州景瑞•陽明谷	11,601	957,987	82,578
杭州景瑞•原墅(青楓墅園)	8,552	319,680	37,379
杭州•綠城西溪雲廬(留下地塊)	37,120	2,367,544	63,781
杭州•悅見山(臨平山北)	114,327	2,020,122	17,670
寧波			
寧波景瑞•望府	1,464	30,060	20,534
寧波景瑞•海港城	730	11,060	15,149
寧波景瑞•緹香郡	466	10,505	22,521
寧波景瑞•海志府	14,124	394,098	27,902
寧波•緹麗苑	54,823	1,117,917	20,391
寧波•榮安星院	22,828	520,848	22,817
寧波景瑞•御江山(姜山8號項目)	46,391	993,354	21,413
寧波•星海彼岸(春曉160#)	81,779	1,134,673	13,875
寧波景瑞•天賦姚江(洪塘項目)	21,791	380,464	17,460
寧波景瑞•興寧府(華光城)	10,706	296,220	27,670
寧波景瑞•時光裏 (高新區商辦項目)	23,033	253,360	11,000
舟山			
舟山景瑞•緹香院	33,287	408,328	12,267
台州			
台州景瑞•楓雲府(正黃海門地塊)	38,844	446,109	11,485

項目名稱	合約銷售 建築面積	合約銷售額	合約銷售 平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
紹興			
紹興景瑞•望府	1,207	21,929	18,165
紹興景瑞•曦之湖	3,753	35,799	9,538
紹興景瑞•御江山	811	7,352	9,070
湖州			
長興景瑞•望府	332	5,560	16,770
浙江區域小計	631,891	13,707,051	21,692
蘇州			
蘇州景瑞•御江山	155	4,300	27,733
蘇州景瑞•無雙	65,747	2,003,035	30,466
蘇州•珺悅閣(常熟梅李鎮項目)	19,539	300,270	15,368
蘇州景瑞•翡翠灣	186	2,850	15,326
蘇州•七都望府 (常熟七都17號地塊)	16,997	179,402	10,555
蘇州•七都廟港 (常熟七都16號地塊)	5,619	67,290	11,976
蘇州景瑞•常熟江南府邸	33,350	685,194	20,546
常州			
常州景瑞•天璽(望府)	14,898	229,631	15,413
無錫			
無錫景瑞•望府	842	8,866	10,529
南通			
南通景瑞•御江山	6,346	83,541	13,164
南京			
南京•金域東方	95,705	2,104,930	21,994
揚州			
揚州景瑞•望府	2,403	27,321	11,371
江蘇區域小計	261,787	5,696,630	21,761
武漢			
武漢景瑞•萬福國際	74,878	1,234,945	16,493

項目名稱	合約銷售 建築面積	合約銷售額	合約銷售 平均售價 ([「平均售價」] 人民幣元/ 平方米)
武漢區域小計	<u>74,878</u>	<u>1,234,945</u>	<u>16,493</u>
車位(個數)	6,438	768,376	
總計	<u>1,161,512⁽¹⁾</u>	<u>25,235,873</u>	<u>21,727</u>

附註：

(1) 未包括車位面積。

土地儲備

於2018年12月31日，本集團的土地儲備合計約4,804,192平方米，權益面積則為約2,421,395平方米。

截至2018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
直轄市區域				
上海	283,436	5.9%	197,319	8.1%
北京	51,608	1.1%	51,608	2.1%
天津	1,002,896	20.9%	456,610	18.9%
重慶	6,959	0.1%	6,959	0.3%
小計	<u>1,344,899</u>	<u>28.0%</u>	<u>712,496</u>	<u>29.4%</u>

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
浙江區域				
杭州	704,505	14.7%	252,593	10.4%
寧波	798,686	16.6%	511,866	21.2%
紹興	41,199	0.8%	41,199	1.7%
舟山	70,886	1.5%	70,886	2.9%
小計	<u>1,615,276</u>	<u>33.6%</u>	<u>876,544</u>	<u>36.2%</u>
江蘇區域				
蘇州	800,466	16.7%	337,099	13.9%
南京	255,549	5.3%	88,272	3.7%
常州	132,109	2.8%	132,109	5.5%
南通	1,184	0.0%	1,184	0.0%
小計	<u>1,189,308</u>	<u>24.8%</u>	<u>558,664</u>	<u>23.1%</u>
武漢	654,709	13.6%	273,691	11.3%
合計	<u>4,804,192</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,421,395</u>	<u>100.0%</u>

於2018年，我們在北京、天津、武漢、蘇州、杭州、台州、上海及南京獲得22個項目，增加土地儲備總建築面積約1,659,188平方米，項目總投資額約為人民幣15,148百萬元。

截至2018年12月31日止年度的土地及物業收購明細

自2018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 平方米	預計 總建築 面積 平方米	預計地上 總建築 面積 平方米	項目 總投資 人民幣 百萬元	平均土地／	平均土地／
								物業成本 (按預計 總建築 面積計算) 人民幣 百萬元	物業成本 (按預計 地上總建築 面積計算) 人民幣 百萬元
北京	海淀區程遠大廈A棟項目	綜合服務	100%	2,700	9,699	8,388	269	27,735	32,070
北京	東直門NAGA上院項目	住宅商服	100%	11,929	5,768	5,768	280	48,541	48,541
天津	津濱塘(掛)2017-1號 (塘沽灣1#地塊)	住宅商服	100%	44,722	105,334	80,500	538	5,105	6,680
天津	津海河園(掛)2018-014號 (海教園14#地塊)	住宅商服	100%	60,460	119,463	90,690	1,140	9,543	12,570
武漢	蔡甸區後官湖地塊	旅遊居住	54%	38,020	54,020	38,020	266	4,927	7,000
北京	中關村前海中金項目	辦公	100%	425	5,369	5,369	300	55,873	55,873
北京	新華文化大廈項目	商業	100%		4,262	4,262	240	56,310	56,310
蘇州	廣運姑蘇大樓項目	商服	100%	3,410	12,081	12,081	157	12,995	12,995
天津	團泊西13#地塊	住宅商服	20%	35,827	46,921	42,993	253	5,396	5,889
天津	團泊西14#地塊	住宅商服	16.5%	36,267	52,545	43,520	255	4,852	5,859
蘇州	常熟江南府邸項目	住宅	33%	297,143	456,544	316,939	3,283	7,191	10,358
蘇州	常熟東南虞悅廣場二期地塊	商業	80%	34,128	123,607	92,547	154	1,242	1,659
杭州	未來科技城	住宅	60%	38,381	94,501	57,572	1,554	16,447	26,998
天津	咸水沽05#地塊	住宅	49%	99,258	249,669	192,513	1,610	6,449	8,363
台州	正黃海門地塊	商住	100%	29,108	76,579	52,394	340	4,440	6,489
北京	金台路項目	商業	100%	522	2,209	2,209	108	48,742	48,742
上海	黃浦區西藏南路中山大樓項目	綜合	100%	2,285	3,013	3,013	81	26,884	26,884
上海	靜安區中山北路項目	綜合	100%	6,544	3,207	3,207	81	25,321	25,321
上海	浦東新區銀橋公寓項目	商業	100%	14,057	8,883	8,883	234	26,300	26,300
南京	雨花臺區西善橋街道岱山 03號地塊	商住	19.75%	26,829	106,383	80,487	1,140	10,716	14,164
上海	靜安區天目中路新梅項目	商業	100%		7,118	7,118	132	18,600	18,600
上海	浦東新區路發項目	商辦	23.12%	17,271	112,013	83,982	2,733	24,399	32,543
總計				799,286	1,659,188	1,232,455	15,148	9,130	12,291

銷售物業的收入

2018年銷售物業的收入約人民幣10,440.3百萬元，較去年降低31.6%，主要分佈項目如下：

	收入	佔收入總額 百分比	建築面積	平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣元／ 平方米
上海				
上海景瑞•@WAY遇道	6,796	0.1	132	51,531
上海景瑞•城中公園	350,583	3.4	9,031	38,822
上海景瑞•法蘭雲廷	35,495	0.3	1,114	31,861
江蘇省				
蘇州景瑞•御江山	18,322	0.2	738	24,813
蘇州景瑞•翡翠灣	568,121	5.4	51,663	10,997
蘇州景瑞•望府	104,136	1.0	8,084	12,882
蘇州景瑞•東環之歌	327,923	3.1	23,740	13,813
蘇州景瑞•無雙	1,008,876	9.7	36,522	27,624
常州景瑞•望府	54,677	0.5	4,454	12,275
南京景騰•春風十裡	536,422	5.1	26,783	20,028
南通景瑞•御江山	45,352	0.4	3,406	13,314
南通景瑞•御府	983,228	9.4	116,197	8,462
揚州景瑞•望府	26,020	0.2	2,403	10,830
無錫景瑞•望府	23,254	0.2	2,147	10,828

	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
浙江省				
湖州景瑞•望府	40,104	0.4	2,624	15,286
紹興景瑞•望府	95,696	0.9	6,869	13,931
紹興景瑞•上府	69,324	0.7	6,362	10,897
紹興景瑞•曦之湖	193,501	1.9	21,130	9,158
台州景瑞•望府	57,810	0.6	2,807	20,597
寧波景瑞•望府	10,419	0.1	632	16,485
寧波景瑞•緹香郡	1,051,770	10.1	87,248	12,055
寧波景瑞•上府	13,767	0.1	722	19,070
寧波景瑞•海港城	3,025	—	103	29,257
寧波景瑞•紅翎台	5,190	—	115	45,293
寧波景瑞•海志府	1,783,998	17.1	87,743	20,661
杭州景瑞•御藍灣	26,084	0.2	1,746	14,944
杭州景瑞•御華府	20,342	0.2	1,814	11,215
杭州景瑞•申花壹號院	70,165	0.7	2,321	60,997
杭州景瑞•申花郡	12,167	0.1	469	25,954
杭州景瑞•天賦	2,171,376	20.8	70,571	30,769
杭州景瑞•陽明谷	102,213	1.0	7,354	13,900
杭州景瑞•原墅	19,488	0.2	4,527	4,305
重慶				
重慶景瑞•御藍灣	21,858	0.2	3,134	6,974
重慶景瑞•西聯社	21,682	0.2	819	26,466
天津				
天津景瑞•悅府	23,594	0.2	1,240	19,027
其他項目	11,462	0.1	826	13,877
小計	9,914,240	95.0	597,590	16,590
停車位	526,033	5.0	4,438	—
總計	10,440,273	100.0	—	—

優鉞資管

優鉞資管作為本集團的房地產基金平臺，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2018年12月31日，優鉞資管已經發起設立6支基金，規模合計約人民幣20億元，其中2018年新募集資金約人民幣8.0億元。

悅樅公寓

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

2018年，悅樅公寓取得北京程遠大廈A棟項目、北京新華文化大廈項目、蘇州廣運姑蘇大樓項目、北京金台路項目、上海中山大樓項目、上海靜安區中山北路項目和上海銀橋公寓項目七個項目，累計新增公寓面積43,354平方米。截至2018年12月31日，北京三全公寓項目、上海申信大廈項目、上海楊體項目和杭州城西銀泰項目已經投入運營，2018年新取得的項目和上海易里項目正在改造中。

錯瑞辦公

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

2018年，錯瑞辦公取得北京東直門NAGA上院項目、北京中關村前海中金項目和上海路發項目，累計新增辦公面積123,150平方米。截至2018年12月31日，上海科苑大廈項目、北京東直門NAGA上院項目和北京中關村前海中金項目均已投入運營，上海路發項目正在改造中。

合福資本

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

2018年，合福資本共完成對外投資約人民幣2.7億元。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，我們在中國及香港僱用共3,546名全職僱員，其中1,173名僱員從事房地產開發業務，2,137名僱員從事物業管理、236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。我們亦於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。

本集團於截至2018年12月31日止年度的員工成本為人民幣453.2百萬元（截至2017年12月31日止年度：人民幣444.9百萬元）。員工成本包括年內確認以股份為基礎的報酬開支人民幣4.2百萬元（截至2017年12月31日止年度：人民幣8.6百萬元）。

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2018年12月31日止年度，本集團收入達人民幣11,268.2百萬元，較去年人民幣15,668.4百萬元降低28.1%。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

	2018年 人民幣千元	佔收入總額 之百分比 %	2017年 人民幣千元	佔收入總額 之百分比 %	按年變動 %
於某一時點確認的 來自客戶 合約的收入					
— 物業銷售	10,440,273	92.7	15,254,725	97.4	(31.6)
— 其他	56,894	0.5	16,410	0.1	246.7
	10,497,167	93.2	15,271,135	97.5	(31.3)
於一段時間內確認 的來自客戶 合約的收入					
— 物業管理服務	386,329	3.4	272,538	1.7	41.8
— 物業裝修	250,976	2.2	66,942	0.4	274.9
	637,305	5.6	339,480	2.1	87.7
租金收入	133,731	1.2	57,789	0.4	131.4
總計	11,268,203	100	15,668,404	100	(28.1)

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92.7%。

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蘇州景瑞•無雙、寧波景瑞•緹香郡、寧波景瑞•海志府、杭州景瑞•天賦。銷售物業的收入由2017年的約人民幣15,254.7百萬元降低約31.6%至2018年的約人民幣10,440.3百萬元，主要由於本集團轉型升級使得合併範圍內的項目減少同時基金化和合作項目增加所致。

物業管理服務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。於2018年，本集團物業管理收入約人民幣386.3百萬元，較去年增加約41.8%。物業管理收入大幅提升主要由於我們竣工物業的總面積持續增長及第三方物業管理費收入增加所致。

物業裝修收入指我們提供裝修工程產生的已實現收入。於2018年，本集團該等收入約人民幣251.0百萬元，較去年增長274.9%，主要是由於本集團在多個新推盤項目推行定制化精裝服務產生的收入增加所致。

租金收入主要包括租賃我們投資物業及若干其他已竣工物業產生的經營性收入，並於有關租期內按直線法確認。於2018年，本集團租金收入約人民幣133.7百萬元，較去年增長131.4%。主要是由於年內公寓和辦公平台進一步擴大，持有物業的租金收入大幅增加所致。租金收入主要來自北京景瑞•三全公寓、寧波景瑞•海港城、上海景瑞•科苑大廈、上海景瑞•尚濱江等投資物業。

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2017年的人民幣13,150.3百萬元減少33.7%至2018年的人民幣8,721.0百萬元，主要由於年內開發物業交付的項目及交付建築面積減少所致。

下表載列有關我們銷售成本的資料及佔總銷售成本的百分比：

	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	2,952,733	33.9	5,588,090	42.5
土地使用權成本	4,438,114	50.9	5,743,559	43.7
資本化利息	813,874	9.3	1,234,997	9.4
小計：物業總成本	8,204,721	94.1	12,566,646	95.6
營業稅及附加費	60,764	0.7	224,987	1.7
完工待售或在建銷售 物業減值撥備，淨額	1,855	–	55,697	0.4
其他成本 ⁽¹⁾	453,670	5.2	302,935	2.3
總計	8,721,010	100.0	13,150,265	100.0
已交付總建築面積（平方米）	597,590		1,205,323	
已售物業的每平方米平均成本 （人民幣元） ⁽²⁾	13,730		10,426	
每平方米平均成本佔 平均售價的百分比	82.8		85.1	

附註：

(1) 包括與物業管理、租賃及其他業務有關的成本。

(2) 指於期間內的已售物業成本除以該期間內已交付總建築面積（不包括停車場）。

毛利及毛利率

我們的毛利由2017年的人民幣2,518.1百萬元增長1.2%至2018年的人民幣2,547.2百萬元。本集團截至2018年12月31日止年度錄得毛利率約22.6%，而截至2017年12月31日止年度則錄得約16.1%。我們的毛利率較上年有較大幅度上升，主要是由於本公司基本完成三四線城市轉向一二線城市佈局的策略調整實現高質量增長。一二線庫存佔比增加，平均售價大幅提升所致。

辦公及公寓平台下的投資物業增值產生的收益

截至2018年12月31日止年度，辦公及公寓平台下的投資物業增值產生的收益為人民幣388.1百萬元（2017年：人民幣38.8百萬元）。2018年增值收益主要由上海景瑞·科苑大廈、上海景瑞·生活廣場項目、北京景瑞·中關村前海中金項目、北京景瑞·東直門NAGA上院項目、北京景瑞·三全公寓項目和蘇州景瑞·廣運姑蘇大樓項目的溢價所致。

其他平台下的投資物業及其他公允價值收益／（虧損）

截至2018年12月31日止年度，其他平台下的投資物業公允價值收益及其他為人民幣54.7百萬元（2017年：虧損人民幣2.8百萬元）。2018年公允價值收益主要由寧波景瑞·海港城項目的物業增值所致。

銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2017年的人民幣363.9百萬元減少15.6%至2018年的人民幣307.2百萬元。主要由於本集團基金化和合作項目增加使得併表項目減少所致。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣607.8百萬元增長28.4%至2018年的人民幣780.3百萬元。增長主要由於我們的業務擴張所產生的開支增加及員工成本增長所致。

其他收入及其他收益淨額

其他收入由2017年的人民幣290.7百萬元減少76.5%至2018年的人民幣68.3百萬元。2018年錄得其他收入主要為我們獲得的政府補助收益人民幣27.0百萬元及向合營企業貸款的利息收入人民幣21.1百萬元。

2018年錄得其他收益為人民幣228.8百萬元，而2017年錄得其他收益為人民幣136.1百萬元。2018年錄得其他收益主要來自出售投資物業的收益166.7百萬元，而2017年錄得其他收益主要來自寧波景瑞置業有限公司股權回購交易產生的原持有股權增值收益和出售杭州銷穎房地產開發有限公司50%股權實現的收益，以及本集團持有投資物業銷售實現的收益。

(融資成本)／財務收入淨額

我們的財務收入由2017年的人民幣59.6百萬元減少10.6%至2018年的人民幣53.3百萬元，主要因銀行存款利息收入減少所致。我們的融資成本由2017年的人民幣170.3百萬元增長98.3%至2018年的人民幣337.7百萬元。主要由於今年匯率波動較大，產生的匯兌損失增加。

分佔合營企業／聯營公司業績

截至2018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125.1百萬元(2017年：虧損人民幣78.2百萬元)，主要由於若干聯營企業年內結轉收入利潤大幅提升所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣916.4百萬元減少19.5%至2018年的人民幣737.5百萬元，主要是由於以前年度低毛利項目年內實現預付土增稅退稅。

年內利潤

2018年，我們的年內利潤為人民幣1,302.9百萬元，其中權益持有人應佔利潤為人民幣1,031.9百萬元。在不計及投資物業公允價值變化及相關遞延稅項的情況下，本公司的年內利潤為人民幣1,261.9百萬元。

永久資本工具持有人應佔利潤由2017年的人民幣20.5百萬元下降至2018年的人民幣0元。

非控股權益應佔盈利由2017年應佔收益為人民幣77.7百萬元增長248.8%至2018年應佔收益為人民幣271.0百萬元。主要原因是非全資擁有項目年內交付產生更多確認收益所致。

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2018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13,070.2百萬元。本集團的銀行存款及手頭現金幣種主要為人民幣及美元。本集團受限制現金主要為借款抵押的存款和為本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保。

借款

我們的未償還借款總額由2017年12月31日的人民幣14,114.8百萬元增加至2018年12月31日的人民幣18,700.8百萬元。於2018年12月31日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣16,952.6百萬元。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、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2018年12月31日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣16,855.3百萬元（於2017年12月31日：人民幣10,838.2百萬元），而為合營企業的銀行借款提供擔保總額則為人民幣930.5百萬元（於2017年12月31日：人民幣1,000.0百萬元）。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12月31日		按年變動 %
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	1,045,600	764,418	36.8
其他貸款，有抵押	1,055,620	—	—
信託融資安排，有抵押：			
— 常規貸款	231,900	471,400	(50.8)
加：長期借款的即期部份：			
銀行貸款，有抵押	1,194,120	1,772,770	(32.6)
其他貸款，有抵押	420,000	—	—
信託融資安排，有抵押	297,700	1,374,300	(78.3)
2018年到期的優先票據，有抵押	—	422,192	(100.0)
2019年到期的公司債券	946,942	—	—
2021年到期的公司債券	1,491,522	—	—
即期借款總額	6,683,404	4,805,080	39.1
非即期借款：			
銀行貸款，有抵押	5,392,476	4,061,368	32.8
其他貸款，有抵押	2,335,000	1,000,000	133.5
信託融資安排，有抵押：			
— 常規貸款	1,094,700	1,904,800	(42.5)
— 附有購回義務的權益	—	480,000	(100.0)
2020年到期的優先票據，有抵押	2,724,530	2,579,882	5.6
2021年到期的優先票據，有抵押	2,382,473	—	—
2018年到期的優先票據，有抵押	—	422,192	(100.0)
2019年到期的公司債券	946,942	942,783	0.4
2021年到期的公司債券	1,491,522	1,487,920	0.2
減：長期借款的即期部份：			
銀行貸款，有抵押	(1,194,120)	(1,772,770)	(32.6)
其他貸款，有抵押	(420,000)	—	—
信託融資安排，有抵押	(297,700)	(1,374,300)	(78.3)
2018年到期的優先票據，有抵押	—	(422,192)	(100.0)
2019年到期的公司債券	(946,942)	—	—
2021年到期的公司債券	(1,491,522)	—	—
非即期借款總額	12,017,359	9,309,683	29.1
總計	18,700,763	14,114,763	32.5

借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年以內	6,683,404	35.7	4,805,080	34.0
一至二年	7,126,294	38.1	3,582,494	25.4
二至五年	3,923,218	21.0	4,894,389	34.7
五年以上	967,847	5.2	832,800	5.9
總計	18,700,763	100	14,114,763	100.0

本集團截至2018年12月31日止年度的長期借款佔借款總額的比重達到64.26%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。

借款成本

本集團於2018年及2017年12月31日銀行及其他借款的加權平均實際利率分別為7.88%及6.98%。本集團於2018年12月31日銀行及其他借款主要為固定利率借款。

銀行貸款、優先票據、公司債券及信託融資安排以及其他貸款產生的利息及匯兌虧損

	截至12月31日止年度		
	2018年	2017年	按年變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
借款成本			
— 費用化利息	148,144	258,566	(42.7)
— 費用化的融資活動產生的 匯兌虧損／(收益)淨值	188,965	(143,388)	(231.8)
— 資本化金額	1,387,128	855,329	62.2
— 提早贖回優先票據的虧損	—	53,822	(100.0)
總計	1,724,237	1,024,329	68.3

下表載列我們的銀行及其他借款於所示日期的加權平均實際利率：

	於12月31日	
	2018年	2017年
銀行貸款	6.37%	5.98%
信託融資安排	12.97%	9.57%
優先票據	8.39%	9.66%
公司債券	7.09%	6.28%
其他借款	9.86%	—
	<hr/>	<hr/>
加權平均實際利率	7.88%	6.98%

淨債務資本比率

於2018年12月31日，我們的淨債務資本比率為64%（2017年：68%）。淨負債資本比率按期末淨借款除以總權益乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。

或然負債

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

於2018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3,862.0百萬元（2017年：人民幣4,649.5百萬元）。此外，我們就合營企業為人民幣930.5百萬元（2017年：人民幣1,000.0百萬元）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2018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及信託融資提供者的借款。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公允價值利率風險。我們的董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，本集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨重大外幣風險，惟美元銀行存款及於2017年及2018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。

可供出售金融資產

於2018年12月31日，本集團的可供出售金融資產的餘額為零，主要因為採納香港財務報告準則第9號後金融資產重新分類至以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。於2017年12月31日的約人民幣1,021.0百萬元，主要為本集團持有的上海景麒房地產開發有限公司剩餘股權及未上市股本證券和流動性機會資金的投資。

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2018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

2018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。

未來展望

展望2019年，中國經濟仍將保持健康發展態勢，並邁向高質量的發展階段，其面臨的不確定性因素也要比2018年更可控一些。針對內外部的風險，我們可以看到，財政和貨幣政策已經開始在積極回應當前的一些下行風險，新舊動能的轉換也在進一步推進。可以預見，2019年的經濟狀況風險可控、相對企穩。

就房地產市場而言，「穩地價、穩房價、穩預期」依然會是主要目標，「房住不炒」和「租購並舉」的基本基調不會改變，但房地產政策微調的可能性較大，各地政策的調整也將朝著「因地制宜」的方向發展，房地產行業也將迎來進一步的轉型升級。

隨著市場風向的變化，2019年房企大概率將醞釀一次產品大提升，這不僅是標準的提升，更多是從客戶需求開始重新審視產品定位。景瑞也將繼續圍繞「客戶洞見」戰略，升級定制化體系，加速定制化產品的落地及擴大覆蓋範圍。同時，景瑞也將伺機進行產品服務能力的輸出，以獲取管理服務費用，增加利潤來源。

景瑞還將繼續積極提升服務價值，一方面通過投資利潤、管理費收益和持有物業運營收益豐富收益來源，以高溢價優化投資者回報；另一方面通過發展五大業態平台，實現向高估值運營商的轉型，達致本公司的可持續發展。我們期望以優質的產品和服務、高效益的商業模式及優異的經營表現，獲得客戶、股東、投資者、行業及社會的認可，最終實現景瑞的企業價值。

股息

董事會建議就截至2018年12月31日止年度每股派發股息0.30港元（2017年：0.25港元）予2019年5月15日列本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定符合出席即將於2019年5月7日（星期二）舉行的股東週年大會的資格，本公司將於2019年4月27日（星期六）至2019年5月7日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於2019年4月26日（星期五）下午四時三十分前提交予本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為確定股東有權力獲享本期股息之資格，本公司將於2019年5月11日（星期六）至2019年5月15日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於2019年5月10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2019年5月24日（星期五）或以前以郵寄方式寄發予股東。

過往集資活動

日期	集資活動	所籌所得款項 淨額（約數）	所得款項淨額用途
2016年3月	發行於2021年到期的人民幣15億元5.88%票息的公司債券	人民幣 1,500百萬元	改善本公司債務結構
2016年9月	發行於2019年到期的人民幣10億元6.75%票息的公司債券	人民幣 1,000百萬元	改善本公司債務結構
2017年4月	發行於2020年到期的4億美元7.75%票息的優先票據（「 2020年票據I 」）	393 百萬美元	再融資本集團現有債務
2018年4月	發行於2021年到期的3.5億美元9.45%票息的優先票據（「 2021年票據 」）	346 百萬美元	再融資本集團現有債務 及作一般公司用途
2019年1月	發行於2020年到期的1.5億美元13.00%票息的優先票據（「 2020年票據II 」）	147.5 百萬美元	再融資本集團現有債務 及作一般公司用途

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。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，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。董事會目前包括四名執行董事（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2018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。

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

於截至2018年12月31日止年度內，本公司於聯交所回購合共18,947,000股股份，全部回購股份已隨之被本公司註銷。詳情載列如下：

回購之月份	回購股份 數目	每股價格（港幣）		價格總額 （港幣）
		最高	最低	
七月	7,194,000	2.50	2.49	17,980,620
八月	1,285,000	2.50	2.39	3,161,510
九月	5,068,000	2.50	2.26	12,293,210
十月	3,900,000	2.29	1.99	8,372,790
十一月	1,500,000	2.04	1.83	2,941,490
合計	<u>18,947,000</u>	<u>2.50</u>	<u>1.83</u>	<u>44,749,620</u>

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2018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2018年年報

本年度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2018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，2019年3月19日

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

* 僅供識別