

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)

年度業績公告
截至2015年12月31日止年度

年度業績摘要

- 截至2015年12月31日止年度的合約銷售額約人民幣87.0億元
- 截至2015年12月31日止年度的收入較上年增加9.2%至人民幣57.6億元
- 截至2015年12月31日止年度本集團錄得年內虧損人民幣2.89億元
- 董事會決議不就截至2015年12月31日止年度宣派任何末期股息
- 截至2015年12月31日總資產較2014年12月31日增加11.5%至人民幣294.2億元
- 本集團於2015年12月31日的土地儲備約為4,041,116平方米

景瑞控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬子公司（「本集團」）截至2015年12月31日止年度（「年內」）的經審核合併業績連同2014年同期的比較數字如下：

合併利潤表

截至2015年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	3	5,759,116	5,272,953
銷售成本	4	(5,585,933)	(4,308,600)
毛利		173,183	964,353
投資物業公允價值收益		203,255	71,790
銷售及營銷成本	4	(230,734)	(221,132)
行政開支	4	(269,074)	(241,630)
其他收入		89,338	11,665
其他虧損－淨額		(52,706)	(29,121)
經營（虧損）／利潤		(86,738)	555,925
財務收入	5	38,487	23,244
融資成本	5	(95,841)	(11,194)
（融資成本）／財務收入－淨額		(57,354)	12,050
分佔合營公司業績		4,833	(12,807)
除所得稅前（虧損）／利潤		(139,259)	555,168
所得稅開支	6	(150,049)	(275,651)
年內（虧損）／利潤		(289,308)	279,517
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(352,696)	273,962
永久資本工具持有人		50,136	1,350
非控股權益		13,252	4,205
		(289,308)	279,517
本公司權益持有人應佔（虧損）／ 利潤的每股（虧損）／盈利 －基本及攤薄	7	(人民幣0.27元)	人民幣0.22元

合併全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內（虧損）／利潤	(289,308)	279,517
其他全面收益		
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	2,469	—
年內全面（虧損）／收益總額	<u>(286,839)</u>	<u>279,517</u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(350,227)	273,962
永久資本工具持有人	50,136	1,350
非控股權益	13,252	4,205
	<u>(286,839)</u>	<u>279,517</u>

合併資產負債表
於2015年12月31日

	於12月31日	
附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	24,999	20,742
投資物業	1,536,941	775,000
無形資產	4,478	2,816
於合營公司的投資	541,651	539,633
遞延所得稅資產	335,932	252,599
可供出售金融資產	69,400	10,000
	<u>2,513,401</u>	<u>1,600,790</u>
流動資產		
租賃土地預付款項	–	552,500
完工待售或在建銷售物業	21,677,299	18,585,634
貿易及其他應收款項和預付款項	9 1,239,500	1,050,409
預付所得稅	311,058	212,884
受限制現金	2,080,049	2,022,947
現金及現金等價物	1,603,064	2,358,015
待售非流動資產	–	20,941
	<u>26,910,970</u>	<u>24,803,330</u>
總資產	<u><u>29,424,371</u></u>	<u><u>26,404,120</u></u>
擁有人權益		
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本：面值	79,361	79,361
儲備	3,301,866	3,610,671
	<u>3,381,227</u>	<u>3,690,032</u>
永久資本工具	512,111	551,350
非控股權益	933,877	517,629
	<u>4,827,215</u>	<u>4,759,011</u>
權益總額	<u><u>4,827,215</u></u>	<u><u>4,759,011</u></u>

		於12月31日	
	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		4,523,165	4,560,244
遞延所得稅負債		422,305	208,643
信託貸款相關衍生工具		—	3,788
		<u>4,945,470</u>	<u>4,772,675</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	3,500,671	2,996,615
應付附屬子公司非控股權益款項		118,726	340,093
長期應付款項的當期部份		—	316,596
預售物業預收款項		9,777,283	7,747,856
當期所得稅負債		434,006	389,406
借款		5,812,994	5,058,326
信託貸款相關衍生工具的當期部份		8,006	23,542
		<u>19,651,686</u>	<u>16,872,434</u>
總負債		<u>24,597,156</u>	<u>21,645,109</u>
總權益及負債		<u><u>29,424,371</u></u>	<u><u>26,404,120</u></u>

附註：

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，而附屬子公司（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，此等合併財務資料以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

2 編製基準

合併財務資料乃摘錄自本公司於截至2015年12月31日止年度的合併財務報表，而有關合併財務報表乃根據香港會計師公會（「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」）按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值列賬的衍生工具、投資物業及可供出售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2015年採納的香港財務報告準則新修改

本集團於2015年1月1日開始的財政年度首次採納下列涉及本集團營運的香港財務報告準則的現有準則的新修改。

- 香港會計準則第19號（修改）「定額福利計劃：僱員供款」；
- 2010年至2012年週期的年度改進（修改），影響以下四項準則：香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第24號「關聯方披露」及香港會計準則第38號「無形資產」；
- 2011年至2013年週期的年度改進（修改），影響以下三項準則：香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公允價值計量」及香港會計準則第40號「投資物業」。

於2015年1月1日起採納上述新修改並無對本集團截至2015年12月31日止年度的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

新香港公司條例 (第622章)

此外，新香港公司條例 (第622章) 第9部份「會計和審核」的規定於財政年度期間開始實施，因此，合併財務報表若干資料的呈列及披露有所變動。

若干香港財務報告準則的新訂準則及修改已頒佈但於2015年1月1日開始的年度期間仍未生效且本集團並無採納該等準則及修改。本公司管理層正評估此等新訂準則及修改對本集團財務報表的影響。目前預期於此等新訂準則及修改生效後採納應用不會對本集團財務報表造成重大影響，惟本集團尚未能就新的財務報告準則香港財務報告準則第15號「來自與客戶合約之收入」(將於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效) 作出任何評估。

3 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」) 審閱的資料就分配資源及評估表現釐定經營分部。

本集團基於產品及服務通過兩個經營分部管理業務，這與就資源分配及表現評估向本集團主要經營決策者內部呈報資料的方式一致：

- 物業開發分部於中國從事房地產開發；及
- 物業投資及管理分部於中國就租金收入潛力及／或資本增值而投資物業，並向住宅及商業物業提供管理及保安服務。

主要經營決策者根據除所得稅前收入及利潤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

本集團的營業額包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銷售物業的收入	5,608,426	5,183,382
物業管理的收入	96,538	74,640
租金收入	8,561	6,004
其他	45,591	8,927
	<u>5,759,116</u>	<u>5,272,953</u>

(b) 分部資料

截至2015年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 及管理 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>5,608,426</u>	<u>295,329</u>	<u>5,903,755</u>	<u>(144,639)</u>	<u>5,759,116</u>
除所得稅開支前					
分部虧損	(94,300)	(21,264)	(115,564)	(23,695)	(139,259)
財務收入	32,844	5,643	38,487	-	38,487
融資成本	(94,944)	(897)	(95,841)	-	(95,841)
分佔合營公司業績	4,833	-	4,833	-	4,833
折舊及攤銷	<u>(8,401)</u>	<u>(2,985)</u>	<u>(11,386)</u>	<u>-</u>	<u>(11,386)</u>

年度虧損對賬如下：

除所得稅開支前					
分部虧損總額					(139,259)
所得稅開支					<u>(150,049)</u>
年度虧損					<u>(289,308)</u>

於2015年12月31日

分部資產	<u>32,633,094</u>	<u>2,751,454</u>	<u>35,384,548</u>	<u>(5,960,177)</u>	<u>29,424,371</u>
分部資產包括：					
於合營公司的投資	541,651	-	541,651	-	541,651
添置非流動資產					
(金融工具及遞延					
所得稅資產除外)	<u>4,717</u>	<u>775,007</u>	<u>779,724</u>	<u>-</u>	<u>779,724</u>
分部負債	<u>29,847,106</u>	<u>1,020,704</u>	<u>30,867,810</u>	<u>(6,270,654)</u>	<u>24,597,156</u>

截至2014年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 及管理 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>5,183,382</u>	<u>294,683</u>	<u>5,478,065</u>	<u>(205,112)</u>	<u>5,272,953</u>
除所得稅開支前					
分部利潤	518,725	55,285	574,010	(18,842)	555,168
財務收入	21,118	2,126	23,244	–	23,244
融資成本	(10,889)	(305)	(11,194)	–	(11,194)
分佔合營公司業績	(12,807)	–	(12,807)	–	(12,807)
折舊及攤銷	<u>(8,143)</u>	<u>(2,487)</u>	<u>(10,630)</u>	<u>–</u>	<u>(10,630)</u>

年度利潤對賬如下：

除所得稅開支前					
分部利潤總額					555,168
所得稅開支					<u>(275,651)</u>
年度利潤					<u>279,517</u>

於2014年12月31日

分部資產	<u>30,230,324</u>	<u>4,982,505</u>	<u>35,212,829</u>	<u>(8,808,709)</u>	<u>26,404,120</u>
分部資產包括：					
於合營公司的投資	539,633	–	539,633	–	539,633
添置非流動資產 (金融工具及遞延 所得稅資產除外)	<u>6,542</u>	<u>144,786</u>	<u>151,328</u>	<u>–</u>	<u>151,328</u>
分部負債	<u>25,713,756</u>	<u>4,788,230</u>	<u>30,501,986</u>	<u>(8,856,877)</u>	<u>21,645,109</u>

4 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已售物業成本	4,885,277	3,795,124
營業稅及附加費(a)	326,134	302,379
完工待售或在建銷售物業減值撥備之增加	255,300	101,575
物業、廠房及設備折舊	10,282	10,195
無形資產攤銷	1,104	435
銀行手續費	13,488	8,065
員工成本	269,433	235,106
招待費	11,240	9,495
印花稅及其他稅項	17,945	15,853
專業費用	45,216	31,041
核數師酬金		
— 年度審核及中期審閱	3,580	3,580
— 非審核服務	781	2,090
銷售佣金	11,106	10,406
廣告及宣傳費用	96,371	120,761
辦公及會議開支	20,889	18,798
租金開支	14,421	14,969
差旅開支	12,274	10,413
應收款項減值撥備之(撥回)/增加	(2,645)	3,533
其他開支	93,545	77,544
	<u>6,085,741</u>	<u>4,771,362</u>

附註：

- (a) 本集團旗下的中國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%。

5 (融資成本)／財務收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	<u>38,487</u>	<u>23,244</u>
融資成本		
－ 銀行貸款、優先票據及信託融資安排的利息	(982,733)	(939,475)
－ 融資活動的匯兌虧損淨額	(76,681)	—
－ 減：資本化金額	<u>963,573</u>	<u>928,281</u>
	<u>(95,841)</u>	<u>(11,194)</u>
(融資成本)／財務收入淨額	<u><u>(57,354)</u></u>	<u><u>12,050</u></u>

6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	74,308	135,893
－ 中國企業所得稅	<u>70,205</u>	<u>174,496</u>
	<u>144,513</u>	<u>310,389</u>
遞延所得稅	<u>5,536</u>	<u>(34,738)</u>
年內列支的所得稅總額	<u><u>150,049</u></u>	<u><u>275,651</u></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子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。董事確認，本集團中國附屬子公司於2013年6月30日的保留盈利將不會於可見未來分派。截至2015年12月31日止年度並無應計中國預扣所得稅，因為本集團的中國附屬子公司整體而言於年內概無賺取任何可供分派利潤。於2014年12月31日，本集團應計中國預扣所得稅為人民幣7,748,000元，此乃根據其中國附屬子公司於2013年6月30日後產生的部份盈利按10%的稅率計算。於2015年12月31日，應計金額保持不變。本集團控制該等附屬子公司的股息政策，決定餘下盈利將不會於可見未來分派。

於2015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子公司餘下未匯出可供分配利潤人民幣727,587,000元（2014年12月31日：人民幣893,966,000元）而產生的中國預扣所得稅人民幣72,759,000元（2014年12月31日：人民幣89,397,000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。

7 每股（虧損）／盈利

截至2015年及2014年12月31日的每股基本（虧損）／盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團（虧損）／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	
	2015年	2014年
本公司權益持有人應佔本集團（虧損）／利潤 （人民幣千元）	<u>(352,696)</u>	<u>273,962</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>1,291,302</u>	<u>1,256,782</u>
每股基本（虧損）／盈利（人民幣元）	<u>(0.27)</u>	<u>0.22</u>

每股攤薄（虧損）／盈利相等於每股基本（虧損）／盈利，因為於截至2015年及2014年12月31日止兩個年度並無發行在外的存在攤薄影響的股份。

- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 該結餘指應收本集團附屬子公司非控股權益款項，為免息及無抵押。
- (f) 截至2014年12月31日的該結餘指本集團就上海鳳翔房地產開發有限公司（「上海鳳翔」，本集團於2013年9月收購的附屬子公司）未來物業開發向一家搬遷公司作出之預付搬遷成本。搬遷工作於2015年完成。

貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	14,752	105,645
一至二年	40,415	5,796
二至三年	2,964	399
三年以上	41	72
	<u>58,172</u>	<u>111,912</u>

於2015年12月31日，貿易應收款項人民幣56,572,000元（2014年：人民幣110,140,000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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	13,302	105,025
一至二年	40,306	5,115
二至三年	2,964	—
	<u>56,572</u>	<u>110,140</u>

於2015年12月31日，貿易及其他應收款項人民幣18,172,000元（2014年：人民幣21,330,000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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於年初	21,330	43,998
應收款項減值撥備(撥回)/應計費用	(2,645)	3,533
撇銷作不可收回的應收款項	(513)	(26,201)
	<u>18,172</u>	<u>21,330</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。本集團並無持有任何抵押品。

於2015年及2014年12月31日，貿易及其他應收款項公允價值與其賬面值相若。

於2015年及2014年12月31日，貿易及其他應收款項和預付款項賬面值均以人民幣計值。

10 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應付款項	1,823,356	1,935,902
應付票據	493,289	335,882
應付合營公司款項	449,657	295,898
應付關聯方款項	807	—
應付營業稅及其他稅項	122,734	75,788
代收電費及清潔費	24,499	14,633
代收契稅	17,112	6,695
應計工資	24,017	18,800
應付利息	114,911	106,722
已收供應商建設按金	21,506	19,294
已收客戶按金	97,223	10,009
就出售附屬子公司已收按金(a)	10,000	10,000
收購上海鳳翔應付款項(b)	91,213	101,763
收購蘇州艾力得貿易有限公司應付款項(c)	85,890	—
有關永久資本工具的應付利息(d)	18,288	—
應付股息	1,379	—
其他	104,790	65,229
	<u>3,500,671</u>	<u>2,996,615</u>

附註：

- (a) 結餘指於2013年就轉讓上海花園城房地產開發有限公司（「上海花園城」，本集團的附屬子公司）的100%股權向一名第三方收取的按金。截至2015年12月31日及2014年12月31日，股權轉讓尚未完成。
- (b) 結餘指有關本集團自一名獨立第三方收購上海鳳翔80%股權的應付款項。
- (c) 根據一名獨立第三方與本集團透過其全資附屬子公司Shanghai Zhixiao Investment Co., Ltd.於2015年9月訂立的股權轉讓協議，本集團於2015年9月收購蘇州艾力得貿易有限公司50%股權，總對價為人民幣140,000,000元。於2015年12月31日，對價人民幣84,000,000元（按年利息9%計息）及相應利息人民幣1,890,000元仍未支付，已計入貿易及其他應付款項。
- (d) 於2014年12月，本公司的一家全資附屬子公司自第三方獲得本金總額為人民幣550,000,000元的現金，其並無到期時間且本公司可酌情延遲就分派作出付款。然而，倘本公司宣派股息，則於未來12個月本公司不得酌情延遲按固定利率支付利息。

本公司已於2015年5月宣派股息，故未來12個月本公司不得酌情延遲支付利息，因此，總金額為人民幣89,375,000元的永久資本工具負債部分，包括若干已到期的其他應付款，已轉至其他應付款項。於2015年，負債人民幣71,087,000元已予結清。於2015年12月31日，永久資本工具負債部分的餘額為人民幣18,288,000元。

貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年以內	2,082,663	1,939,001
一至二年	146,962	189,275
二至三年	19,612	30,565
三年以上	67,408	112,943
	<u>2,316,645</u>	<u>2,271,784</u>

於2015年及2014年12月31日，貿易及其他應付款項公允價值與其賬面值相若。

於2015年12月31日及2014年12月31日，貿易及其他應付款項賬面值按下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
－ 人民幣	3,421,729	2,945,818
－ 美元	78,135	50,797
－ 港元	807	—
	<u>3,500,671</u>	<u>2,996,615</u>

管理層討論與分析

業務概覽

2015年本集團實現合約銷售額約人民幣8,695.3百萬元；總合約銷售建築面積約為810,817平方米。同時，本集團實施強有力的銷售回款管理，年內物業銷售回款達到人民幣7,859.4百萬元，佔年內合約銷售額約90.4%。

年內，本集團的合約銷售額主要分佈於9個城市的23個開發項目，佔總合約銷售額的90%左右。本集團於2015年相繼推出3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23.9%，主要包括寧波景瑞·紅翎台、杭州景瑞·悅西台及南通景瑞·御府項目；同時，現有項目銷售情況持續良好，約佔總合約銷售額的76.1%，主要包括寧波景瑞·上府、揚州景瑞·望府、蘇州景瑞·御江山、台州景瑞·望府及南通景瑞·望府等項目。本集團堅持快速週轉、銷售經營策略以及強有力的銷售回款管理，實現高額投資回報、改善現金流並降低流動資金風險，還為本集團帶來強勁增長及可持續發展。

年內，本集團確認的物業銷售額為人民幣5,608.4百萬元，較去年增長8.2%，主要分佈在紹興景瑞·望府、揚州景瑞·望府、蘇州景瑞·榮御藍灣、蘇州景瑞·御江山、泰州景瑞·榮御藍灣及重慶景瑞·御藍灣。本集團銷售物業的收入約佔本集團年內收入97.4%，銷售物業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的發展策略，尤其專注於該區域的一二線核心城市。於2015年我們分別在上海、重慶、南通及寧波等城市獲得7幅土地，增加土地儲備總建築面積約703,249平方米，總對價約為人民幣2,244百萬元，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3,191元。於2015年12月31日，本集團所擁有的土地儲備合計總建築面積約4,041,116平方米，我們預期足以滿足本集團未來三至四年的開發需要。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江三角洲地區的發展策略。

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2015年4月，本公司發行了一筆於2018年到期的1.5億美元13.25%票息的優先票據。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2015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3,683.1百萬元。同時未動用銀行授信額度約為人民幣3,631.0百萬元。於2015年12月31日，我們的淨債務與調整後資本比率約為135%，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。於2016年3月21日，本公司於中國的間接全資附屬公司景瑞地產（集團）有限公司公司債券首次發行成功完成。由於發行的首批境內公司債券獲超額認購，本公司將首批發行的總金額增加至人民幣15億元。發行的首批境內公司債券的票息率為5.88%，發行價為債券本金額的100%。我們認為本次發行將有效地降低本公司的融資成本，並可進一步優化債務結構。

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，以及快速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。

業務回顧

物業發展

於2015年，本集團的合約銷售額約達人民幣8,695.3百萬元，我們總合約銷售建築面積約810,817平方米。合約銷售額主要來自於浙江區域和江蘇區域。其中浙江區域的合約銷售額（不包含車位）約為人民幣5,003.4百萬元，佔總合約銷售額的57.5%；江蘇區域的合約銷售額（不包含車位）約為人民幣3,159.4百萬元，佔總合約銷售額的36.3%。

2015年本集團合約銷售額明細

下表載列於2015年本集團合約銷售的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售 建築面積	合約銷售額	合約平均售價 (「平均售價」)
	平方米	人民幣百萬元	人民幣元／ 平方米
上海			
上海景瑞•嘉城	492	12	25,376
上海鳳翔項目	(448)	4	不適用
天津			
天津景瑞•陽光尚城	5,370	39	7,230
天津景瑞•英郡	23,400	128	5,465
重慶			
重慶景瑞•藍溪谷地	3,894	22	5,650
重慶景瑞•御藍灣	38,872	230	5,913
直轄市區域小計	71,580	435	6,072
杭州			
杭州景瑞•御藍灣	16,598	100	5,998
杭州景瑞•御華府	30,766	237	7,702
杭州景瑞•申花壹號院	60,353	1,584	26,253
寧波			
寧波景瑞•望府	5,189	51	9,906
寧波景瑞•上府	59,695	819	13,715
寧波景瑞•紅翎台	39,048	531	13,602
寧波•海港城	33,090	432	13,070

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣百萬元	合約平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
紹興			
紹興景瑞•上府	119	1	7,435
紹興景瑞•望府	24,065	248	10,292
紹興景瑞•御江山	19,777	113	5,705
紹興景瑞•曦之湖	18,320	118	6,463
湖州			
湖州景瑞•西西那堤	2,197	34	15,450
湖州景瑞•望府	8,013	106	13,187
舟山			
舟山景瑞•半島灣	4,440	22	4,893
台州			
台州景瑞•望府	43,653	608	13,919
浙江區域小計	365,323	5,004	13,696
蘇州			
蘇州景瑞•榮御藍灣	6,053	126	20,834
蘇州景瑞•翡翠灣	8,549	69	8,081
蘇州景瑞•望府	34,209	327	9,545
蘇州景瑞•御江山	75,795	856	11,297
常州			
常州景瑞•曦城	(141)	(1)	不適用
常州景瑞•望府	16,563	152	9,193
無錫			
無錫景瑞•望府	37,633	281	7,477

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣百萬元	合約平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
南通			
南通景瑞•望府	62,056	301	4,853
南通景瑞•御江山	36,704	257	6,989
南通景瑞•御府	23,458	273	11,630
揚州			
揚州景瑞•望府	55,638	416	7,481
泰州			
泰州景瑞•榮御藍灣	17,397	102	5,860
江蘇區域小計	373,914	3,159	8,450
車位(個數)	1,258	97	—
總計	810,817⁽¹⁾	8,695	10,724

附註：

(1) 未包括車位面積

土地儲備

於2015年12月31日，本集團的土地儲備合計約4,041,116平方米，權益面積則為約3,467,589平方米。全部土地儲備的平均成本（按預計總建築面積計算）約為每平方米人民幣2,877元。自2016年1月1日至2016年3月30日止，本集團在寧波及蘇州另購得三幅土地，其中兩幅位於寧波及一幅位於蘇州。於2016年3月30日，本集團的土地儲備合計約4,403,593平方米，權益面積則為約3,770,578平方米。

截至2015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				
上海	290,975	7.2	196,327	5.7
天津	495,931	12.3	495,931	14.3
重慶	71,788	1.8	71,788	2.0
小計	858,694	21.3	764,046	22.0
浙江省				
杭州	470,384	11.6	366,265	10.5
寧波	387,473	9.6	321,301	9.3
紹興	676,373	16.7	543,478	15.7
台州	82,422	2.0	82,422	2.4
湖州	31,454	0.8	31,454	0.9
舟山	90,950	2.3	90,950	2.6
小計	1,739,056	43.0	1,435,870	41.4
江蘇省				
蘇州	595,362	14.7	562,280	16.2
無錫	201,458	5.0	114,347	3.3
常州	118,686	2.9	63,186	1.8
南通	522,660	12.9	522,660	15.1
揚州	3,162	0.1	3,162	0.1
泰州	2,038	0.1	2,038	0.1
小計	1,443,366	35.7	1,267,673	36.6
總計	4,041,116	100.0	3,467,589	100.0

於2015年我們分別在上海、重慶、南通及寧波等城市獲得七幅土地，增加土地儲備總建築面積約703,249平方米，總對價約為人民幣2,244百萬元，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3,191元。

自2016年1月1日至2016年3月30日止，本集團新增收購了三幅土地，預計總建築面積約362,477平方米，總對價約人民幣1,825百萬元。

截至2015年12月31日止年度的土地收購明細

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	地價	平均土地 成本（按 預計總 建築面積 計算）	平均 土地成本 （按預計 地上 總建築 面積計算）
上海	上海遇道	商辦	100	3,038	6,076	6,076	98	16,129	16,129
上海	上海虹口項目	住宅	100	8,916	28,139	20,508	652	23,171	31,792
上海	上海景瑞· 法蘭雲廷	住宅	100	42,858	35,678	33,027	427	11,968	12,929
寧波	寧波·紅翎台	住宅	100	50,257	117,192	90,463	344	2,934	3,800
寧波	寧波·海港城	商業	50	33,506	132,344	98,907	280	2,116	2,831
重慶	重慶·西聯社	商辦	100	6,290	39,368	25,160	104	2,642	4,134
南通	南通·御府	住宅	100	119,097	344,452	262,000	339	984	1,294
總計				263,962	703,249	536,141	2,244	3,191	4,185

自2016年1月1日至2016年3月30日的土地收購明細

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	地價 人民幣 百萬元	平均土地	平均
								成本（按 預計總 建築面積 計算） 人民幣元／ 平方米	土地成本 （按預計 地上 總建築 面積計算） 人民幣元／ 平方米
蘇州	蘇州市吳江經濟技術開發區淞興路、龐北路交叉口西南側地塊	住宅	100	54,461	136,153	108,922	646	4,745	5,931
寧波	寧波市鄞州區姜山鎮核心5號居住地塊	住宅	47	45,066	112,665	90,132	362	3,213	4,016
寧波	寧波市慶豐地段徐戎路東側5號地塊	住宅	100	32,474	113,659	90,927	817	7,188	8,985
總計				<u>132,001</u>	<u>362,477</u>	<u>289,981</u>	<u>1,825</u>	<u>5,035</u>	<u>6,294</u>

銷售物業的收入

2015年銷售物業的收入約人民幣5,608.4百萬元，較去年增長8.2%，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
上海				
上海景瑞•嘉城	160,785	2.9	13,213	12,169
上海景瑞•鳳翔	8,930	0.2	402	22,214
江蘇省				
常州景瑞•英郡	413,075	7.4	73,585	5,614
常州景瑞•曦城	9,485	0.2	1,915	4,953
蘇州景瑞•御江山	471,839	8.4	33,362	14,143
蘇州景瑞•榮御藍灣	533,898	9.5	70,433	7,580
蘇州景瑞•翡翠灣	52,240	0.9	4,787	10,913
蘇州景瑞•望府	351,312	6.3	35,564	9,878
南通景瑞•望府	269,418	4.8	31,430	8,572
泰州景瑞•榮御藍灣	535,074	9.5	103,679	5,161
揚州景瑞•望府	775,968	13.8	104,667	7,414
浙江省				
湖州景瑞•西西那堤	2,455	0.0	374	6,563
湖州景瑞•望府	36,011	0.6	3,044	11,830
舟山景瑞•半島灣	13,293	0.2	2,054	6,472
紹興景瑞•望府	657,512	11.7	66,142	9,941
紹興景瑞•上府	313,532	5.6	49,739	6,304
寧波景瑞•望府	(16,460)	(0.2)	(723)	22,820
杭州景瑞•御藍灣	214,055	3.8	29,076	7,362
天津				
天津景瑞•陽光尚城	299,339	5.3	47,952	6,242
天津景瑞•英郡	322	0.0	82	3,927
重慶				
重慶景瑞•藍溪谷地	22,000	0.4	3,894	5,650
重慶景瑞•御藍灣	401,605	7.2	60,789	6,607
小計	5,525,688	98.5	735,460	7,513
停車位	82,738	1.5	1,295	—
總計	5,608,426	100.0	—	—

僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，我們在中國及香港僱用共2,364名全職僱員，其中680名僱員從事房地產開發業務，1,684名從事物業管理、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評估及調整。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2015年12月31日止年度，本集團收入達人民幣5,759.1百萬元，較去年人民幣5,273.0百萬元增長9.2%。我們的收入包括來自(i)銷售物業、(ii)提供物業管理服務、(iii)租金收入及(iv)其他業務的收入。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

	2015年		2014年		按年變動
	佔收入總額之	百分比	佔收入總額之	百分比	百分比
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	(%)
銷售物業	5,608,426	97.4	5,183,382	98.3	8.2
物業管理	96,538	1.7	74,640	1.4	29.3
租金收入	8,561	0.1	6,004	0.1	42.6
其他	45,591	0.8	8,927	0.2	410.7
總計	5,759,116	100.0	5,272,953	100.0	9.2

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97.4%。

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紹興景瑞·望府、揚州景瑞·望府、蘇州景瑞·御江山、蘇州景瑞·榮御藍灣、蘇州景瑞·望府及重慶景瑞·御藍灣項目。銷售物業的收入由2014年的約人民幣5,183.4百萬元增長約8.2%至2015年的約人民幣5,608.4百萬元，主要由於年內交付建築面積較上年增加所致。

我們的物業管理收入指我們透過我們的全資附屬子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2015年，本集團物業管理收入約人民幣96.5百萬元，較去年增加約29.3%。物業管理收入在絕對金額及佔收入總額百分比方面均穩定增加，主要由於我們竣工物業持續增長所致。

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。我們目前重點開發住宅物業，但通常在我們的項目中開發若干配套零售區，此舉可提升有關項目的價值並使我們可以更好地為物業項目的居民服務。我們租金收入的一大部份通過租賃上海景瑞生活廣場的零售區而產生。於2015年，本集團租金收入約人民幣8.6百萬元，較去年有所上升。

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2014年的人民幣4,308.6百萬元增長29.6%至2015年的人民幣5,585.9百萬元，主要由於我們年內交付建築面積較上年增長63%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：

	2015年		2014年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	2,937,834	52.6	1,930,987	44.8
土地使用權成本	1,638,923	29.3	1,591,739	36.9
資本化利息	308,520	5.6	272,398	6.3
小計：物業總成本	4,885,277	87.5	3,795,124	88.0
營業稅及附加費	326,134	5.9	302,379	7.0
完工待售或在建銷售 物業減值撥備	255,300	4.6	101,575	2.4
其他成本 ⁽¹⁾	119,222	2.0	109,522	2.6
總計	5,585,933	100.0	4,308,600	100.0
已交付總建築面積（平方米）	735,460		450,922	
已售物業的每平方米平均 成本（人民幣元） ⁽²⁾	6,642		8,416	
每平方米平均成本佔平均售價 的百分比	88.4		73.9	

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2014年的人民幣964.4百萬元下降82.0%至2015年的人民幣173.2百萬元。本集團截至2015年12月31日止年度錄得毛利率約3.0%，而截至2014年12月31日止年度則錄得約18.3%。毛利率較上年有所下降，主要是由於公司實行從三四線城市轉向一二線城市佈局調整的策略，主動收縮三四線城市的佈局並加大三四線城市去庫存力度。

投資物業公允價值收益

我們的投資物業公允價值收益由2014年的人民幣71.8百萬元增長183.1%至2015年的人民幣203.3百萬元。2014年公允價值收益主要由常州景瑞曦城完工待售物業中部份自持的商業零售區轉撥至投資物業產生。而2015年公允價值收益主要由上海寶山生活廣場及上海鳳翔自持商業的增值所致。

銷售和營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2014年的人民幣221.1百萬元增長4.3%至2015年的人民幣230.7百萬元。有關增加主要由於我們推出了更多新物業項目預售及銷售所致。

行政開支

我們的行政開支由2014年的人民幣241.6百萬元增長11.4%至2015年的人民幣269.1百萬元。增長主要由於員工成本及我們的業務擴張所產生的開支增加所致。

其他收入及其他虧損淨額

其他收入由2014年的人民幣11.7百萬元增長663.25%至2015年的人民幣89.3百萬元。主要原因為我們於2015年10月收購蘇州艾力得貿易有限公司時產生約人民幣72.0百萬元的負商譽。

2015年錄得其他虧損為人民幣52.7百萬元，而2014年錄得其他虧損為人民幣29.1百萬元。2015年錄得其他虧損主要來自杭州一幅土地的延遲付款。

(融資成本)／財務收入淨額

我們的財務收入由2014年的人民幣23.2百萬元增長66.0%至2015年的人民幣38.5百萬元，主要因銀行存款利息收入增長所致。我們的費用化融資成本由2014年的人民幣11.2百萬元增長755.36%至2015年的人民幣95.8百萬元。此乃主要由於2015年人民幣兌美元貶值，致令於2015年就我們以美元計值的優先票據確認匯兌虧損約人民幣76.7百萬元的影響所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2014年的人民幣275.7百萬元下降45.6%至2015年的人民幣150.0百萬元，主要由於(i)撥回於以前年度確認之為若干項目撥付之預付土地增值稅；及(ii)年內虧損項目計提遞延所得稅資產。

年內（虧損）／利潤

2015年，我們的權益持有人應佔虧損為人民幣352.7百萬元。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，本公司的權益持有人於2015年應佔虧損為人民幣505.1百萬元。

非控股權益應佔利潤由2014年的人民幣4.2百萬元增長215.2%至2015年的人民幣13.3百萬元。

流動資金及資本資源

現金狀況

於2015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3,683.1百萬元。本集團的銀行存款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為借款抵押的存款。

借款

我們的未償還借款總額由2014年12月31日的人民幣9,618.6百萬元增加至2015年12月31日的人民幣10,336.2百萬元。於2015年12月31日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣3,631.0百萬元。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
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	%
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	2,773,367	1,422,086	95.0
銀行貸款，無抵押	100,000	–	不適用
信託融資安排，有抵押：			
– 常規貸款	79,200	200,000	(60.4)
– 附有購回義務的權益	–	97,400	(100.0)
加：長期借款的即期部份：			
銀行貸款，有抵押	2,565,900	2,116,697	21.2
信託融資安排，有抵押	294,527	1,222,143	(75.9)
即期借款總額	5,812,994	5,058,326	62.6
非即期借款			
銀行貸款，有抵押	4,316,400	5,621,597	(23.2)
信託融資安排，有抵押：			
– 常規貸款	699,100	–	不適用
– 附有購回義務的權益	453,027	1,384,170	(67.3)
2018年到期的優先票據，有抵押	962,731	–	不適用
2019年到期的優先票據，有抵押	952,334	893,317	6.6
減：長期借款的即期部份：			
銀行貸款，有抵押	(2,565,900)	(2,116,697)	21.2
信託融資安排，有抵押	(294,527)	(1,222,143)	(75.9)
非即期借款總額	4,523,165	4,560,244	(0.8)
總計	10,336,159	9,618,570	7.5

借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2015年		2014年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年以內	5,812,994	56.3	5,058,326	52.6
一至二年	1,851,100	17.9	2,824,927	29.4
二至五年	2,555,065	24.7	1,558,317	16.2
五年以上	117,000	1.1	177,000	1.8
總計	10,336,159	100.0	9,618,570	100.0

借款成本

本集團於2015年及2014年12月31日銀行及其他借款的加權平均實際利率分別為9.68%及9.67%。

銀行貸款、優先票據及信託融資產生的利息及匯兌虧損

	截至12月31日止年度		
	2015年	2014年	按年變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
融資成本			
— 費用化利息	19,160	11,194	71.2
— 費用化的融資活動產生的 匯兌虧損淨值	76,681	—	—
— 資本化金額	963,573	928,281	3.8
總計	1,059,414	939,475	4.6

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	
	2015年	2014年
銀行貸款	8.39%	7.92%
信託融資安排	10.27%	13.85%
優先票據	14.20%	14.44%
	<hr/>	<hr/>
加權平均實際利率	9.68%	9.67%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

淨債務與調整後資本比率

於2015年12月31日，我們的淨債務與調整後資本比率為135%。淨負債與調整後資本比率按期末淨借款除以總權益及應付附屬子公司非控股權益款項之和再乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限資金計算。我們的淨負債與調整後資本比率較2014年12月31日的103%增長32個百分點。

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2015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7,219.3百萬元（2014年：人民幣5,091.4百萬元）。此外，我們就合營企業無錫景瑞房地產開發有限公司為數人民幣220.0百萬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

除或然負債外，於2015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，惟銀行存款及於2014年及2015年發行的優先票據除外，其以美元計值。

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。

未來展望

我們認為，2016年是轉型變革的一年，也是充滿機會的一年，房地產行業集中度日益加劇，促使房地產企業之間的競爭更加激烈，這也對房企在「白銀時代」下創新轉型提出了更高的要求。

為了贏得新的發展機遇，本公司憑借20多年老牌房企的底蘊，以敏銳的市場嗅覺，明確了以「定制」為公司核心突破點，以「定制化生活服務提供商」為轉型目標，行成具有「景瑞」特色的差異化定制化發展方向。隨着杭州景瑞悅西台、上海景瑞法蘭雲廷等多個「景瑞」定制項目的落地，不斷完善涵蓋定制空間、定制精裝、定制家居、定制服務等在內的四大核心定制模塊，整個定制化的服務和產品的升級將為公司帶來一定溢價。

與此同時，2015年作為實施「兩個聚焦、兩個領先，推動一個變革機制」三年戰略的第一年，公司已踐行「戰略型總部、經營型一線」的組織機制轉型，激發一線員工活力，有效提升集團整體精細運營能力，並優化合理布局，將投資重心轉移至上海及核心二線城市，堅持聚焦長三角、津渝一二線，踐行基地城市、戰略性城市、機會型城市的1+7+X的梯度布局，集中在上海、寧波、重慶等重點城市摘得4幅土地後，公司認為增加了在上海、蘇州、杭州及寧波等核心二線城市的貨值儲備。

我們認為，上海及長三角二線核心城市地價日益增高，新建住宅產品也將趨於中高端發展，未來上海及長三角二線核心城市住宅價格存上漲動力，而隨着2016年包括上海4個項目、蘇州及寧波等多地新項目的入市，預期將為公司銷售額帶來增長。在大力發展一二線核心城市的同時，針對原有三線城市產品，公司將合理利用當前政策及市場機遇，加大三四線城市去化力度，降低運營風險；目前公司在三四線城市的貨值儲備比重已大幅下降。

對於中國房地產市場的未來發展，我們保持審慎樂觀的態度。為迎合市場把握發展機遇，公司將延續深化「定制化」轉型之路，完善融資渠道，降低融資成本，進一步優化公司債務結構，在輕資產、高週轉模式下，結合城市及板塊區域特點採用一手招拍掛與二手併購並重的雙輪驅動，加大長三角等一二線城市土地儲備及投資開發力度，尤其是加大對基地城市上海的戰略布局，擴大核心城市的市場份額，深耕發展。實現規模快速增長，加速成為極具區域影響力、備受同行與客戶尊敬的「定制化生活服務提供商」。

本集團已訂下截至2016年12月31日止年度的內部合約銷售目標為人民幣100億元。

股息

董事會決議不就截至2015年12月31日止年度宣派任何末期股息（2014年：每股人民幣6分）。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定符合出席即將於2016年5月27日（星期五）舉行的股東週年大會的資格，本公司將於2016年5月17日（星期二）至2016年5月27日（星期五）（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2016年5月16日（星期一）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。

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
2013年10月	首次公開發售	1,358百萬港元	本公司已按下列方式悉數動用其首次公開發售所得款項淨額： (i) 約10% (約136百萬港元) 用作一般營運資金；及 (ii) 約90% (約1,222百萬港元) 於2014年1月用於收購位於浙江省杭州的地塊。
2014年8月	發行於2019年到期的1.5億美元13.625%票息的優先票據	144百萬美元	為現有及新物業項目撥資
2014年11月	發行37,610,744股供股股份	128百萬港元	增強資本結構及鞏固股本基礎並籌集資金用作一般營運資金
2015年4月	發行於2018年到期的1.5億美元13.25%票息的優先票據	147百萬美元	再融資本集團現有債務

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。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其本身的企業管治守則。截至2015年12月31日止年度，本公司一直遵守企業管治守則所載的守則條文。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管理層人員共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例，並已就本公司的核數、內部控制及財務申報事宜(包括審閱年內的財務報表)進行了討論。

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2015年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則。

回購、出售或贖回上市證券

截至2015年12月31日止年度，本公司或其任何附屬子公司概無回購、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經審核合併年度業績及2015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2015年的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，2016年3月30日

於本公告日期，董事會由執行董事閔浩、陳新戈、楊鐵軍及許朝輝；獨立非執行董事韓炯、錢世政及盧永仁組成。

* 僅供識別