

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)

年度業績公佈
截至2013年12月31日止年度

年度業績摘要

- 截至2013年12月31日止年度的簽約銷售額較截至2012年12月31日止年度的人民幣4,710.6百萬元增加75.4%至人民幣8,262.3百萬元
- 本公司權益持有人應佔年內利潤增加75.3%至人民幣476.2百萬元
- 截至2013年12月31日止年度本公司權益持有人應佔核心利潤（未計及投資物業的公允價值變動及相關遞延稅項的本公司權益持有人應佔年內利潤）較截至2012年12月31日止年度的人民幣253.7百萬元增加38.4%至人民幣351.2百萬元
- 建議派發截至2013年12月31日止年度末期股息每股人民幣7分
- 截至2013年12月31日土地儲備約為5,014,496平方米

景瑞控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及子公司（「本集團」）截至2013年12月31日止年度（「年內」）的經審核合併業績連同2012年同期的比較數字如下：

合併利潤表
截至2013年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	3	3,939,011	4,058,848
銷售成本	4	<u>(3,071,161)</u>	<u>(3,160,844)</u>
毛利		867,850	898,004
投資物業公允價值收益		166,637	24,000
銷售及營銷成本	4	(190,401)	(166,586)
行政開支	4	(206,054)	(151,188)
其他收入		11,133	2,998
其他收益／(虧損)－淨額	5	<u>216,424</u>	<u>(21,774)</u>
經營利潤		<u>865,589</u>	<u>585,454</u>
財務收入	6	26,008	30,246
融資成本	6	<u>(12,620)</u>	<u>(12,057)</u>
財務收入－淨額	6	<u>13,388</u>	<u>18,189</u>
應佔合營公司業績		<u>(11,141)</u>	<u>2,007</u>
除所得稅前利潤		867,836	605,650
所得稅開支	7	<u>(177,929)</u>	<u>(264,200)</u>
年內利潤		<u>689,907</u>	<u>341,450</u>
應佔年內利潤：			
本公司權益持有人		476,171	271,682
非控股權益		<u>213,736</u>	<u>69,768</u>
		<u>689,907</u>	<u>341,450</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 －基本及攤薄	8	<u>人民幣0.5元</u>	<u>人民幣0.3元</u>
股息	9	<u>460,405</u>	<u>41,405</u>

合併全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年內利潤	689,907	341,450
其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	<u>689,907</u>	<u>341,450</u>
應佔年內全面收益總額：		
本公司權益持有人	476,171	271,682
非控股權益	<u>213,736</u>	<u>69,768</u>
	<u>689,907</u>	<u>341,450</u>

合併資產負債表
於2013年12月31日

		於12月31日	
	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		25,502	14,941
投資物業		655,000	306,000
無形資產		1,941	1,893
於合營公司的投資		295,402	344,742
遞延所得稅資產		163,144	166,170
		<u>1,140,989</u>	<u>833,746</u>
流動資產			
租賃土地預付款項		598,169	100,000
完工待售或在建銷售物業		12,888,484	7,901,789
貿易及其他應收款項和預付款項	10	1,501,601	874,702
預付所得稅		146,118	64,675
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		–	5,129
受限制現金		923,115	701,743
現金及現金等價物		2,444,449	673,988
		<u>18,501,936</u>	<u>10,322,026</u>
總資產		<u>19,642,925</u>	<u>11,155,772</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		77,053	–
股份溢價		1,260,072	–
其他儲備及保留盈利		1,764,643	1,846,626
		<u>3,101,768</u>	<u>1,846,626</u>
非控股權益		<u>252,553</u>	<u>254,903</u>
權益總額		<u>3,354,321</u>	<u>2,101,529</u>

		於12月31日	
	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		4,070,708	1,971,621
長期應付款項		299,042	—
遞延所得稅負債		153,926	85,724
信託貸款相關衍生工具		43,060	—
		<u>4,566,736</u>	<u>2,057,345</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	2,497,379	1,535,222
長期應付款項的即期部分		9,897	—
預售物業預收款項		5,436,737	2,765,446
當期所得稅負債		666,084	685,620
借款		3,111,771	2,010,610
		<u>11,721,868</u>	<u>6,996,898</u>
總負債		<u>16,288,604</u>	<u>9,054,243</u>
總權益及負債		<u>19,642,925</u>	<u>11,155,772</u>
流動資產淨值		<u>6,780,068</u>	<u>3,325,128</u>
總資產減流動負債		<u>7,921,057</u>	<u>4,158,874</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日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

除另有說明外，該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2013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以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生工具及投資物業的重估而作出修訂。

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集團會計政策的過程中作出判斷。

(a) 於2013年生效的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋

下列涉及本集團營運的香港財務報告準則的準則及修訂乃於2013年1月1日開始的年度期間首次生效。本集團就本公司上市而編製截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度及截至2013年6月30日止六個月的合併財務報表時，已採納此等準則及修訂。

- 香港會計準則第1號（修訂本）「呈報財務報表」
- 香港財務報告準則第7號（修訂本）「金融工具：披露」
- 香港財務報告準則第10號「合併財務報表」
- 香港會計準則第27號（2011年修訂）「獨立財務報表」
- 香港財務報告準則第11號「合營安排」
- 香港會計準則第28號（2011年修訂）「於聯營公司及合營企業的投資」
- 香港財務報告準則第10、11及12號（修訂本）有關過渡指引
- 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益的披露」

- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」
- 2011年年度改進，包括：香港財務報告準則第1號（修訂本）「首次採納」、香港會計準則第1號「呈報財務報表」、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第32號「金融工具：呈報」及香港會計準則第34號「中期財務報告」
- 2012年年度改進－香港財務報告準則第13號（修訂本）「公允價值計量」

(b) 於2013年仍未生效且本集團並未提前予以採納的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋

本集團並未提前採納於2013年1月1日開始的年度期間已頒佈尚未生效的香港財務報告準則的部分新訂準則、修訂及詮釋。有關本集團營運的準則、修訂及詮釋如下：

- 香港會計準則第32號（修訂本）「金融工具：呈報」有關對銷金融資產及負債（於2014年1月1日或之後開始的年度期間起生效）。有關修訂為香港會計準則第32號的應用指引，並澄清於資產負債表中對銷金融資產及金融負債的部分規定。
- 香港會計準則第36號（修訂本）「資產減值」可收回金額披露（於2014年1月1日或之後開始的年度期間起生效）。此項修訂是關於披露減值資產的可收回金額的資料，惟有關金額乃基於公允價值減處置費用。
- 香港會計準則第39號（修訂本）「金融工具：確認及計量－衍生工具更替及對沖會計延續」（於2014年1月1日或之後開始的年度期間起生效）。此項修訂闡明在對沖工具更替至中央對手時倘符合特定的準則，可延續對沖會計法。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號「徵費」（於2014年1月1日或之後開始的年度期間起生效）乃對香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」的詮釋。香港會計準則第37號載有確認負債的標準，其中一項即要求實體承擔過往事件所產生的責任（即責任事件）。詮釋澄清因用於支付徵費的負債而產生的責任事件為引致支付徵費的相關立法所述的活動。
- 2012年年度改進（於2014年7月1日或之後開始的年度期間起生效）。有關年度改進包括對2010年至2012年年度週期影響7項準則的改進項目的修改：香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」、香港財務報告準則第3號「企業合併」、香港財務報告準則第8號「經營分部」、國際財務報告準則第13號「公允價值計量」的結論基礎、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」。
- 2013年年度改進（於2014年7月1日或之後開始的年度期間起生效）。有關年度改進包括對2011年至2013年年度週期影響4項準則的改進項目的修改：香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」、香港財務報告準則第3號「企業合併」、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」。

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」(於2015年1月1日或之後開始的年度期間起生效)。香港財務報告準則第9號乃作為取代香港會計準則第39號的較廣泛項目一部分而頒佈之第一項準則。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式及確立金融資產的兩個主要計量類別：攤銷成本及公允價值。分類基準根據實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵而定。於香港會計準則第39號有關金融資產減值及對沖會計法的指引繼續適用。

管理層正在評估上述新訂準則及修訂對本集團財務報表的影響。目前預期採納生效的上述準則及修訂不會對本集團財務報表造成重大影響。

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；
- 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

本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銷售物業的收入	3,858,486	3,995,539
物業管理的收入	63,137	48,622
租金收入	8,930	12,371
其他	8,458	2,316
	<u>3,939,011</u>	<u>4,058,848</u>

(b) 分部資料

	截至2013年12月31日止年度				本集團 總計 人民幣千元
	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	
分部收入	<u>3,858,486</u>	<u>179,122</u>	<u>4,037,608</u>	<u>(98,597)</u>	<u>3,939,011</u>
除所得稅開支前分部利潤	683,149	189,088	872,237	(4,401)	867,836
財務收入	25,101	907	26,008	-	26,008
融資成本	(12,620)	-	(12,620)	-	(12,620)
分佔合營公司業績	(11,141)	-	(11,141)	-	(11,141)
折舊及攤銷	(4,833)	(808)	(5,641)	-	(5,641)

年內利潤對賬如下：

除所得稅開支前分部 利潤總額					867,836
所得稅開支					(177,929)
年內利潤					<u>689,907</u>

	於2013年12月31日				
	20,246,413	2,353,268	22,599,681	(2,956,756)	
分部資產	<u>20,246,413</u>	<u>2,353,268</u>	<u>22,599,681</u>	<u>(2,956,756)</u>	<u>19,642,925</u>
分部資產包括：					
於合營公司的投資	295,402	-	295,402	-	295,402
添置物業、廠房及設備	16,018	721	16,739	-	16,739
分部負債	<u>17,471,144</u>	<u>1,750,370</u>	<u>19,221,514</u>	<u>(2,932,910)</u>	<u>16,288,604</u>

截至2012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>3,999,070</u>	<u>119,818</u>	<u>4,118,888</u>	<u>(60,040)</u>	<u>4,058,848</u>
除所得稅開支前分部利潤	602,105	11,991	614,096	(8,446)	605,650
財務收入	29,000	1,246	30,246	–	30,246
融資成本	(12,057)	–	(12,057)	–	(12,057)
分佔合營公司業績	2,007	–	2,007	–	2,007
折舊及攤銷	<u>(5,405)</u>	<u>(708)</u>	<u>(6,113)</u>	<u>–</u>	<u>(6,113)</u>
年內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					605,650
所得稅開支					<u>(264,200)</u>
年內利潤					<u>341,450</u>

於2012年12月31日

	<u>10,809,989</u>	<u>1,921,613</u>	<u>12,731,602</u>	<u>(1,575,830)</u>	<u>11,155,772</u>
分部資產					
分部資產包括：					
於合營公司的投資	344,742	–	344,742	–	344,742
添置物業、廠房及設備	<u>1,228</u>	<u>1,347</u>	<u>2,575</u>	<u>–</u>	<u>2,575</u>
分部負債	<u>8,681,349</u>	<u>1,467,418</u>	<u>10,148,767</u>	<u>(1,094,524)</u>	<u>9,054,243</u>

4 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已售物業成本	2,762,562	2,866,135
營業稅及附加費(a)	221,221	227,280
完工待售物業減值撥備應計費用	—	2,060
物業、廠房及設備折舊	4,848	5,286
無形資產攤銷	793	827
銀行手續費	3,481	2,225
員工成本	176,321	136,698
招待費	13,666	9,998
印花稅及其他稅項	8,563	6,804
專業費用	43,115	8,329
核數師酬金	2,350	861
銷售佣金	36,309	68,790
廣告及宣傳費用	96,455	74,137
辦公及會議開支	15,858	9,642
租金開支	10,738	7,566
差旅開支	10,446	7,190
應收款項減值撥備(撥回)/應計費用	(929)	7,083
其他開支	61,819	37,707
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	3,467,616	3,478,618

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 其他收益／(虧損)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
土地及動遷成本的補償－淨額(a)	190,637	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		
－公允價值虧損	—	(52)
－公允價值收益	5	2,504
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益	8	2,260
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	2,609	(156)
信託貸款相關衍生工具的公允價值變動	(2,959)	—
上海花園城房地產開發有限公司 (「上海花園城」) 土地使用權減值撥備補償	—	(23,435)
外匯虧損	(1,890)	(2,306)
長期應付款項撤銷所得收益	42,390	—
其他	(2,874)	(589)
	216,424	(21,774)

附註：

- (a) 有關款項指因地方政府變更本集團若干幅土地的使用方案而導致本集團向地方政府歸還該等土地所獲得的收益淨額。地方政府同意支付人民幣302,071,200元以補償本集團所產生的土地損失及動遷成本，其中本集團已收取地方政府補償的款項人民幣299,137,900元，而人民幣2,933,300元則仍為於截至2013年12月31日應收。

6 財務收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
融資成本		
－銀行貸款及信託融資安排的利息	(561,100)	(350,530)
－減：資本化利息	548,480	338,473
融資成本總額	(12,620)	(12,057)
財務收入		
－銀行存款的利息收入	26,008	30,246
財務收入總額	26,008	30,246
財務收入淨額	13,388	18,189

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	(104,762)	79,942
－ 中國企業所得稅	211,463	85,136
	<u>106,701</u>	<u>165,078</u>
遞延所得稅	71,228	99,122
	<u>177,929</u>	<u>264,200</u>
年內列支的所得稅總額		

中國企業所得稅

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」），並自2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，由2008年1月1日起，本集團旗下位於中國內地的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。本公司董事確認，於2013年6月30日，本集團中國子公司的保留盈利將不會於可見未來分派。於截至2013年12月31日止年度，本集團應計中國預扣所得稅為人民幣8,776,000元（2012年：零），此乃根據本集團中國子公司於2013年6月30日後產生的部分盈利按10%的稅率計算。本集團控制該等子公司的股息政策，決定餘下盈利將不會於可見未來分派。

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。

於截至2013年12月31日止年度，本集團已完成若干項目土地增值稅的稅款結清，並按稅款結清的結果調整應計土地增值稅。

8 每股盈利

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已發行普通股加權平均數計算得出。在釐定於2013年及2012年已發行股份的加權平均數時，就為上市而進行的重組發行的5,211,735股股份、本公司於2013年10月31日上市後將股份溢價賬撥充資本而發行及配發的906,841,890股股份，以及於2013年10月31日就首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份的獎勵部分乃視為已於2012年1月1日發行。

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
本公司權益持有人應佔本集團利潤 (人民幣千元)	<u>476,171</u>	<u>271,682</u>
已發行股份加權平均數 (千股)	<u>992,235</u>	<u>939,772</u>
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>0.5</u>	<u>0.3</u>

每股攤薄盈利相等於每股基本盈利，因為於截至2013年及2012年12月31日止年度均無潛在攤薄股份。

9 股息

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
建議末期股息每股普通股人民幣7分 (2012年：無) (a)	87,758	—
子公司的股息(b)	<u>372,647</u>	<u>41,405</u>
	<u>460,405</u>	<u>41,405</u>

附註：

- (a) 於2014年3月18日舉行的本公司董事會會議上，董事建議派付截至2013年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣7分，合共約為人民幣87,758,000元，並須待於本公司應屆股東週年大會上批准。建議股息並無於2013年12月31日反映為應付股息。
- (b) 該等金額為組成本集團的各公司在本公司於聯交所上市前向彼等當時的權益持有人宣派的股息（經對銷集團內公司間股息）。

10 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應收款項	51,295	12,670
應收票據	4,445	2,752
貿易應收款項 — 小計	55,740	15,422
減：應收款項減值撥備	(167)	(164)
貿易應收款項 — 淨額	55,573	15,258
應收合營公司款項	118,790	210,572
預付營業稅及附加費(a)	306,498	154,201
應收地方政府的補償	2,933	—
投標保證金(b)	555,150	220,730
住房公積金中心的按金(c)	27,678	22,693
預付建設成本	113,160	9,970
臨時應收資金(d)	116,168	105,763
已付建設工程按金	107,093	84,296
應收子公司非控股權益款項(e)	—	90,000
預付拆遷費用(f)	117,544	—
其他	24,845	5,982
減：其他應收款項減值撥備	(43,831)	(44,763)
	1,501,601	874,702

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益確認前列作預付款項。
- (b) 該結餘指競標土地使用權的投標保證金，其後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子公司非控股權益的款項，為無抵押、免息及須按要求償還。結餘已悉數由本集團透過扣除子公司於2013年9月宣派其股息後其應付各非控股權益的股息而結清。
- (f) 該結餘指本集團就本集團於2013年9月新收購的子公司上海鳳翔房地產開發有限公司（「上海鳳翔」）的未來物業開發向一間搬遷公司作出之預付拆遷費用。

貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年內	54,868	14,428
一至二年	476	633
二至三年	89	72
三年以上	307	289
	<u>55,740</u>	<u>15,422</u>

於2013年12月31日，貿易應收款項人民幣6,482,000元（2012年：人民幣9,816,000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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年內	5,958	9,816
一至二年	524	—
二至三年	—	—
三年以上	—	—
	<u>6,482</u>	<u>9,816</u>

於2013年12月31日，貿易及其他應收款項人民幣43,998,000元（2012年：人民幣44,927,000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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初	44,927	38,160
應收款項減值撥備（撥回）／應計費用	(929)	7,083
撇銷作不可收回的應收款項	—	(316)
	<u>43,998</u>	<u>44,927</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。

本集團已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付的買家銷售物業。同時，本集團有權在買方拖欠付款時取消銷售合同，及將相關物業放回市場重售。因此，物業銷售產生的信貸風險有限。信貸一般提供予具有充分財務實力的穩定租戶。本集團亦設有其他監控程序以確保就收回逾期債務採取跟進行動。

其他應收款項主要包括應收關聯方款項以及在日常業務過程中支付的按金。本集團會密切監控其他應收款項，以確保在出現任何違約風險時採取措施收回此等餘款。

11 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應付款項	1,390,729	1,011,855
應付票據	6,000	90,000
應付子公司非控股權益款項(a)	394,991	190,000
應付合營公司款項	121,042	16,875
應付營業稅及其他稅項	139,587	57,961
代收保養及裝修費	1,941	4,310
代收電費及清潔費	14,763	16,903
代收契稅	6,506	12,608
應計工資	14,587	14,480
應付利息	74,942	18,643
已收供應商建設按金	18,633	19,004
臨時應付資金	4,500	–
已收客戶按金	30,115	26,414
就出售子公司已收按金(b)	10,000	10,000
應計首次公開發售費用	4,625	–
應付收購上海鳳翔款項(c)	211,109	–
其他	53,309	46,169
	2,497,379	1,535,222

附註：

- (a) 該等結餘指若干子公司非控股權益就其物業開發經營提供的資金，為無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 根據景瑞地產（集團）股份有限公司（全資子公司）與一名第三方於2012年8月14日及2013年4月27日分別訂立的相關股權轉讓協議以及於2013年6月訂立的補充協議，第三方同意收購而景瑞地產（集團）同意出售其於上海花園城的100%股權及股東貸款人民幣30,500,000元，總對價為人民幣70,000,000元。於截至2012年12月31日止年度，該第三方已向景瑞地產（集團）支付人民幣10,000,000元作為股權轉讓的按金。截至2013年12月31日，股權轉讓尚未完成。

(c) 該等結餘指本集團就收購上海鳳翔應付獨立第三方的款項。

貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年以內	1,087,026	910,583
一至二年	150,839	63,862
二至三年	32,762	35,834
三年以上	126,102	91,576
	<u>1,396,729</u>	<u>1,101,855</u>

管理層討論與分析

業務概覽

年內，本集團成功貫徹了快速資產週轉的運營模式，取得了驕人的經營業績。2013年本集團實現簽約銷售額約人民幣8,262.3百萬元，較去年大幅上升約75%，創歷史新高；實現簽約銷售總建築面積約830,080平方米，較去年上升約48%。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6,941.0百萬元，佔年度合同簽約額約84%。

年內，本集團的簽約銷售額主要分佈於8個城市的15個開發項目，佔總簽約銷售額的90%左右。2013年本集團相繼推出8個當年首次預售的新開發項目，銷售業績約佔總簽約銷售額的37%，主要包括紹興景瑞•上府、寧波景瑞•望府、杭州景瑞•御藍灣及南通景瑞•御江山等項目；同時，現有項目銷售情況持續良好，約佔總簽約銷售額的63%，主要包括紹興景瑞•望府、蘇州景瑞•翡翠灣、蘇州景瑞•榮御藍灣、泰州景瑞•榮御藍灣、南通景瑞•望府及常州景瑞•望府等項目。受惠於本集團快速資產週轉的策略，2013年新開盤的項目都實現了快速銷售，年內新開盤項目從拿地到開盤銷售平均週期達到7.2個月。杭州景瑞•御華府項目從拿地至開盤時間僅花費148天。快速週轉、銷售經營策略以及強有力的銷售回款管理除能夠實現高額投資回報、改善現金流並降低流動資金風險以外，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3,858.5百萬元，較去年基本持平，主要分佈在紹興景瑞•望府及常州景瑞•英郡項目。根據各項目不同的交付時間的安排，年內並未有大批項目集中交付入賬，從而導致年內入賬銷售額並未取得大幅增長。本集團入賬物業銷售收入佔本集團年內收入98.0%，銷售物業為本集團最為主要的經營業務。本集團還為我們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。我們的總部位於上海，年內我們已將業務版圖拓展至中國的13個城市，其中有11個名列長江三角洲地區16個核心城市（國務院於2010年5月在「長江三角洲地區區域規劃」中界定的「長三角16個核心城市」）。根據中國指數研究院的資料，相比其他同樣專注於此地區的領先物業開發商，上述佈局令我們成為在長江三角洲地區核心城市中經營覆蓋面最廣者之一。2013年我們分別在上海、杭州、寧波、紹興、蘇州、揚州及南通等城市獲得12幅土地，增加土地儲備總建築面積約2,224,000平方米，總對價約為人民幣6,434百萬元，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2,893元。於2013年12月31日，本集團所擁有的土地儲備合計總建築面積約5,014,496平方米，可滿足本集團未來三至四年的開發需要。我們的土地儲備多位於中國長三角地區經濟良好的富庶核心城市，這樣更加有利於深耕長江三角洲地區的發展策略。

我們目前提供兩大標準化住宅物業系列，即御藍灣及望府。本集團不斷完善現有產品的標準化成果，對高層標準化戶型進行優化，改小面積段，拓展實用空間，如我們在2013年將91平方米的兩房戶型優化為89平方米的三房戶型、新增75平方米的兩房戶型；同時對低密度標準化產品進行創新，新增130至160平方米聯排產品，增加我們開發的性價比；本集團不斷調節標準化產品戶型面積比例，減少大面積產品比例，增加小面積產品比例。截至2013年底，可供銷售的庫存中90平方米以下的戶型可供銷售面積佔比已從2012年的10%上升至2013年的31%，而144平方米以上的戶型可供銷售面積佔比從2012年的43%下降至2013年的16%；標準化的產品組合降低了單個項目設計及建設過程中的錯誤和缺陷，從而減少整體開發時間及有關成本。對戶型的改善優化大大提升了產品競爭力，更有效地滿足了目標客戶的需求。本集團通過甄選合資格總承建商，並與之建立戰略關係，在簡化及縮短承建商招標程序的同時，隨着我們經營業務的擴展而向該等承建商取得有利的合同條款，從而降低建造成本。年內，本集團戰略供應商從73家擴充至90家；同時戰略供應商合作比例提高至96%，即96%的合同總金額是由通過戰略供應商來完成。通過繼續加強快速資產週轉模式的應用，我們旨在進一步縮短開發時間期限以降低融資成本及行政開支，而我們相信此舉將增加我們各項目的投資表現回報。開發週期縮短，加上因應用我們的快速資產週轉模式而產生各種標準化經營程序及產品，我們的開發效率得到提升，也令我們具備更為有效擴張業務的能力。

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2013年10月，本公司首次公開發售所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支）約1,358.1百萬港元。年內強勁的房地產合約銷售業績，進一步增強我們的財務狀況。於2013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3,367.6百萬元。同時，未動用銀行授信額度約為人民幣565.0百萬元。於2013年12月31日，我們的淨債務與權益比率約為114.7%，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了穩固的基礎。

我們快速資產週轉模式的成果備受認可，我們於2011年、2012年及2013年獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心嘉許中國房地產開發企業運營效率十強的榮譽。我們是一家以客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分。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、隨着長江三角洲地區經濟快速增長及城鎮化加速而持續擴大的潛在客戶基礎，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

2013年，本集團的簽約銷售額約達人民幣8,262.3百萬元，較2012年增長約75.4%。我們銷售總建築面積約80萬平方米，較2012年增長約48.0%。簽約銷售額主要來自於浙江區域和江蘇區域。其中浙江區域的簽約銷售額（不包含車位）約為人民幣3,783.6百萬元，佔總簽約銷售額的45.8%；江蘇區域的簽約銷售額（不包含車位）約為人民幣3,885.1百萬元，佔總簽約銷售額的47.0%。

2013年本集團簽約銷售額明細

下表載列於2013年本集團簽約銷售的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	簽約銷售額 人民幣 百萬元	合約 平均售價 ([「平均售價」] 人民幣元/ 平方米
上海			
上海景瑞•嘉城	9,334	202	21,676
上海徐匯新城	543	8	14,246
天津			
天津景瑞•陽光尚城	39,393	259	6,572
天津景瑞•英郡	495	3	5,155
重慶			
重慶景瑞•藍溪谷地	3,836	29	7,550
重慶景瑞•御藍灣	5,734	53	9,196
直轄市區域小計	59,335	554	9,323
杭州			
杭州景瑞•御藍灣	51,549	379	7,350
杭州景瑞•御華府	18,039	159	8,807
寧波			
寧波景瑞•望府	24,809	546	22,027
紹興			
紹興景瑞•上府	81,680	1,168	14,295
紹興景瑞•望府	70,192	1,139	16,228
紹興景瑞•御江山	22,576	147	6,519
湖州			
湖州景瑞•西西那堤	2,432	16	6,617
湖州景瑞•望府	3,538	70	19,774
舟山			
舟山景瑞•半島灣	15,979	159	9,978
浙江省小計	290,794	3,783	13,011

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	簽約銷售額 人民幣 百萬元	合約 平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
蘇州			
蘇州景瑞•榮御藍灣	75,218	746	9,922
蘇州景瑞•翡翠灣	83,354	753	9,033
常州			
常州景瑞•曦城	5,465	34	6,298
常州景瑞•英郡	34,371	236	6,865
常州景瑞•望府	39,835	392	9,828
南通			
南通景瑞•望府	77,446	522	6,744
南通景瑞•御江山	47,408	363	7,664
揚州			
揚州景瑞•望府	34,597	282	8,160
泰州			
泰州景瑞•榮御藍灣	82,257	557	6,759
江蘇區域小計	479,951	3,885	8,095
車位(個數)	635	40	—
總計	830,080⁽¹⁾	8,262	9,954

(1) 未包括車位面積

土地儲備

於2013年12月31日，本集團的土地儲備合計約5,014,496平方米，權益面積則為約4,517,061平方米。在2014年1月至2月期間，本集團分別在杭州、無錫、台州及太倉購得五幅土地，於2014年2月28日，本集團的土地儲備合計約5,631,164平方米，權益面積則為約5,133,729平方米，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2,585元。

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	269,417	5.4	214,882	4.8
天津	571,325	11.4	571,325	12.6
重慶	161,588	3.2	161,588	3.6
小計	1,002,330	20.0	947,795	21.0
浙江省				
杭州	419,269	8.4	315,150	7.0
寧波	293,762	5.9	293,762	6.5
紹興	1,040,365	20.7	907,469	20.1
湖州	55,437	1.1	55,437	1.2
舟山	169,809	3.4	169,809	3.8
小計	1,978,642	39.5	1,741,627	38.6
江蘇省				
蘇州	772,166	15.4	699,386	15.4
常州	415,795	8.3	282,690	6.3
南通	464,273	9.3	464,273	10.3
揚州	210,181	4.2	210,181	4.7
泰州	171,109	3.3	171,109	3.7
小計	2,033,524	40.5	1,827,639	40.4
總計	5,014,496	100.0	4,517,061	100.0

年內，本集團購買合共12個新項目，其中11個項目乃通過政府舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出售收購，並通過收購持有物業項目的實體的股本權益購買另外一個物業項目。

本集團新收購土地預計總建築面積為2,224,098平方米，而總對價約人民幣6,434百萬元。按照收購合同協議的土地價格，本集團於2013年平均收購成本（按預計總建築面積計算）約為每平方米人民幣2,893元。在2013年12月31日後至2014年2月28日止，本集團新增收購了五幅土地，預計總建築面積約616,668平方米，總對價約人民幣3,088百萬元。

2013年1月至12月的土地收購明細

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	平均土地成本		
							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)
			%	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
上海	鳳翔項目	住商辦	100	79,944 ⁽¹⁾	220,661	144,049	972	4,405	6,748
杭州	景瑞·御藍灣	住宅	100	68,342	206,780	157,187	299	1,446	1,902
杭州	景瑞·御華府	住宅	51	77,030	212,489	154,060	521	2,452	3,381
寧波	景瑞·望府	住宅	100	69,693	162,782	125,447	766	4,709	6,110
寧波	首南項目	住宅	100	44,925	130,980	98,835	674	5,146	6,820
紹興	景瑞·御江山	住宅	100	73,992	203,741	170,182	284	1,395	1,670
紹興	南漣底項目	住宅	51	85,385	271,215	213,463	481	1,774	2,253
蘇州	吳中項目	住宅	100	108,657	248,764	195,582	1,230	4,944	6,289
蘇州	太倉項目2013-29-1地塊	住宅	100	42,137	105,082	67,419	253	2,408	3,753
蘇州	太倉項目2013-29-2地塊	住宅	100	41,814	76,222	66,902	251	3,293	3,752
揚州	景瑞·望府	住宅	100	73,295	210,181	161,249	402	1,911	2,491
南通	景瑞·御江山	住宅	100	67,749	175,202	142,273	301	1,721	2,119
小計				<u>832,963</u>	<u>2,224,098</u>	<u>1,696,648</u>	<u>6,434</u>	<u>2,893</u>	<u>3,793</u>

2014年1月1日至2014年2月28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	平均土地成本		
							地價	平均土地成本	平均土地成本
							(按預計總建築面積計算)	(按預計總建築面積計算)	(按預計地上總建築面積計算)
							人民幣百萬元	人民幣元／平方米	人民幣元／平方米
杭州	申花項目R21-17地塊	住宅	100	24,319	92,669	65,661	971	10,483	14,795
杭州	申花項目R21-19地塊	住宅	100	30,148	98,690	69,340	1,105	11,197	15,936
台州	路橋項目	住宅	100	51,431	82,422	54,003	326	3,955	6,037
蘇州	太倉德潤項目	住宅	100	42,651	89,025	68,241	295	3,314	4,323
無錫	錫東項目	住宅	100	103,439	253,862	186,190	391	1,542	2,102
總計				251,988	616,668	443,435	3,088	5,009	6,966

(1) 未含此項目收購前已售部分。

銷售物業的收入

2013年銷售物業的收入約人民幣3,858.5百萬元，較去年減少3.4%，主要分佈項目如下：

2013年1月至12月來自於銷售物業的收入明細

	收入	佔收入 總額百分比	建築面積	平均售價
上海				
上海景瑞·嘉城	184,731	4.8	8,461	21,833
上海景瑞·嶺域	45,086	1.2	2,793	16,141
江蘇省				
常州景瑞·曦城	30,915	0.8	4,523	6,835
常州景瑞·英郡	624,370	16.2	105,206	5,935
蘇州景瑞·榮御藍灣	388,904	10.1	36,402	10,684
蘇州景瑞·翡翠灣	310,519	8.0	34,888	8,900
南通景瑞·望府	193,668	5.0	22,585	8,575
泰州景瑞·榮御藍灣	449,235	11.6	51,257	8,764

	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•西西那堤	32,038	0.8	4,548	7,045
紹興景瑞•望府	839,817	21.8	72,037	11,658
天津				
天津景瑞•陽光尚城	357,474	9.3	57,091	6,262
天津景瑞•英郡	3,335	0.1	632	5,273
重慶				
重慶景瑞•藍溪谷地	294,361	7.6	45,349	6,491
其他 ⁽¹⁾	55,623	1.4	2,585	21,515
小計	3,810,076	98.7	448,357	8,498
停車位	48,410	1.3	918 ⁽²⁾	—
總計	3,858,486	100.0	—	—

(1) 指於2010年1月1日前已竣工的若干物業單位。

(2) 指已售停車位數目。

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，我們在中國及香港僱用共1,847名全職僱員，其中688名僱員從事房地產開發業務，1,159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、花紅及升職。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2013年12月31日止年度，本集團收入達人民幣3,939.0百萬元，較去年人民幣4,058.8百萬元減少3.0%。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

	2013年		2012年		按年變動 百分比 (%)
	人民幣千元	佔收入 總額之 百分比 (%)	人民幣千元	佔收入 總額之 百分比 (%)	
銷售物業	3,858,486	98.0	3,995,539	98.4	(3.4)
物業管理	63,137	1.6	48,622	1.2	29.9
租金收入	8,930	0.2	12,371	0.3	(27.8)
其他	8,458	0.2	2,316	0.1	265.2
總計	3,939,011	100.0	4,058,848	100.0	(3.0)

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分，佔收入總額的98.0%。

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，但已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。通常，在我

們開始預售在建物業與有關物業竣工期間，一般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·望府及常州景瑞·英郡項目。銷售物業的收入由2012年的約人民幣3,995.5百萬元減少3.4%至2013年的約人民幣3,858.5百萬元，主要由於我們期內交付建築面積少於2012年所致。

我們的物業管理收入指我們透過我們的全資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2013年，本集團物業管理收入約人民幣63.1百萬元，較去年增加29.9%。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分通過租賃上海景瑞·生活廣場的零售區而產生。於2013年，本集團租金收入約人民幣8.9百萬元，較去年減少27.8%。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們在物業開發活動以及物業管理及租賃營運中直接產生的成本。我們物業開發的銷售成本的主要部分包括已售物業的成本，即直接建設成本、土地使用權成本及於施工期間就物業開發所用有關借款的資本化利息成本。

我們的銷售成本由2012年的人民幣3,160.8百萬元減少2.8%至2013年的人民幣3,071.2百萬元，主要由於我們期內交付建築面積少於2012年所致。

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：

	2013年		2012年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	1,861,850	60.6	1,889,317	59.8
土地使用權成本	721,774	23.5	721,665	22.8
資本化利息	178,938	5.9	255,153	8.1
小計：物業總成本	<u>2,762,562</u>	<u>90.0</u>	<u>2,866,135</u>	<u>90.7</u>
營業稅及附加費	221,221	7.2	227,280	7.2
其他成本 ⁽¹⁾	<u>87,378</u>	<u>2.8</u>	<u>67,429</u>	<u>2.1</u>
總計	<u>3,071,161</u>	<u>100.0</u>	<u>3,160,844</u>	<u>100.0</u>
已交付總建築面積（平方米）	448,357		456,612	
已售物業的每平方米平均成本 （人民幣元） ⁽²⁾	6,162		6,277	
每平方米平均成本佔平均售價 的百分比	72.5		72.4	

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2012年的人民幣898.0百萬元減少3.4%至2013年的人民幣867.9百萬元。本集團截至2013年12月31日止年度錄得毛利率約22.0%，而截至2012年12月31日止年度則錄得約22.1%。毛利率基本與上年持平。

投資物業公允價值收益

我們的投資物業公允價值收益由2012年的人民幣24.0百萬元增加至2013年的人民幣166.6百萬元。公允價值變動主要由於上海鳳翔項目部分商業零售區轉撥至投資物業所致。

銷售和營銷開支

我們的銷售及營銷成本由2012年的人民幣166.6百萬元增長14.3%至2013年的人民幣190.4百萬元。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2012年的人民幣151.2百萬元增長36.3%至2013年的人民幣206.1百萬元。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以及首次公開發售的相關開支。

其他收入及其他收益／(虧損)淨額

其他收入由2012年的人民幣3.0百萬元增長271.4%至2013年的人民幣11.1百萬元。我們於2012年錄得其他虧損主要來自於就上海花園城的土地使用權作出一次性撥備人民幣23.4百萬元。2013年錄得其他收益的主要原因為我們就地方政府改變一幅土地的區域規劃而將該幅土地歸還地方政府，地方政府給予我們的相應補償產生收益淨額人民幣190.6百萬元，且我們不再產生土地成本及搬遷成本。

財務收入淨額

我們的財務收入由2012年的人民幣30.2百萬元減少14.0%至2013年的人民幣26.0百萬元，主要因銀行存款利息收入減少所致。我們的融資成本由2012年的人民幣12.1百萬元增長4.1%至2013年的人民幣12.6百萬元，主要因為借款的利息開支有所增加。因此，我們的財務收入淨額由2012年的人民幣18.2百萬元減少26.4%至2013年的人民幣13.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2012年的人民幣264.2百萬元減少32.7%至2013年的人民幣177.9百萬元，主要由於按稅款結清的結果撥回上海景瑞·嘉城以及上海景瑞·嶺域兩個項目的土地增值稅。

年內利潤

我們的年內利潤由2012年的人民幣341.5百萬元增加102.0%至2013年的人民幣689.9百萬元，而同期的利潤率則由8.4%上升至17.5%。

本公司權益持有人及非控股權益應佔的年內利潤

我們的權益持有人應佔利潤由2012年的人民幣271.7百萬元增加75.3%至2013年的人民幣476.2百萬元。非控股權益應佔利潤由2012年的人民幣69.8百萬元增加206.2%至2013年的人民幣213.7百萬元，乃因上海華江及太倉景尚置業有限公司（均為擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的子公司）的利潤增加所致。

流動資金及資本資源

現金狀況

於2013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）由2012年12月31日人民幣1,375.7百萬元，增加144.8%至人民幣3,367.6百萬元。本集團的銀行存款及手頭現金主要以人民幣及港元為主。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2012年12月31日的人民幣3,982.2百萬元增加至2013年12月31日的人民幣7,182.5百萬元，主要由於我們的業務擴張致使建設活動增加所致。於2013年12月31日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣565.0百萬元。本集團的借款幣種主要以人民幣為主。

借款明細按借款類型劃分

	於12月31日		按年變動 %
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	932,232	740,166	26.0
銀行貸款，無抵押	100,000	—	—
信託融資安排，有抵押：			
— 常規貸款	290,000	—	—
— 附有購回義務的權益	—	150,000	(100.0)
來自小額貸款公司的短期借款，有抵押	—	22,500	(100.0)
加：長期借款的即期部分：			
銀行貸款，有抵押	700,539	567,544	23.4
信託融資安排，有抵押	1,089,000	530,400	105.3
即期借款總額	3,111,771	2,010,610	54.8
非即期借款			
銀行貸款，有抵押	3,230,348	2,074,765	55.7
信託融資安排，有抵押：			
— 常規貸款	550,000	994,800	(44.7)
— 附有購回義務的權益	2,079,899	—	—
減：長期借款的即期部分：			
銀行貸款，有抵押	(700,539)	(567,544)	23.4
信託融資安排，有抵押	(1,089,000)	(530,400)	105.3
非即期借款總額	4,070,708	1,971,621	106.5
總計	7,182,479	3,982,231	80.4

借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2013年 人民幣千元	%	2012年 人民幣千元	%
一年以內	3,111,771	43.3	2,010,610	50.5
一至二年	2,958,573	41.2	824,890	20.7
二至五年	996,429	13.9	970,000	24.4
五年以上	115,706	1.6	176,731	4.4
總計	7,182,479	100.0	3,982,231	100.0

借款成本

本集團於2013年平均借款成本為10.30%，2012年平均借款成本為9.72%。

銀行貸款及信託融資產生的當期利息

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	按年變動 %
融資成本			
— 當期費用化利息	12,620	12,057	4.7
— 當期資本化利息	548,480	338,473	62.0
總計	561,100	350,530	60.1

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：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
銀行貸款	7.58%	7.03%
信託融資安排	13.51%	16.60%
來自小額貸款公司的短期借款	—	16.00%
合併加權平均實際利率	10.30%	9.72%

淨債務與權益比率

於2013年12月31日，我們的淨債務與權益比率為114.7%。淨債務與權益比率按各期間末淨債務除以總權益再乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物以及作為借款抵押的受限制現金存款計算。我們的淨債務與權益比率較於2012年12月31日的129.1%有所下降，主要是由於我們的股份於2013年10月31日全球發售及上市（「上市」或「上市日期」）使我們的總權益增加，以及我們控制債務規模而同時我們的銀行借款保持相對穩定所致。

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2013年12月31日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的重大或然負債約為人民幣2,495.2百萬元（2012年：人民幣1,771.0百萬元）。

我們的董事確認，我們並無遭遇我們所提供按揭擔保的買方違約，而合計對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除或然負債外，於2013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，惟本公司首次公開發售所得的銀行存款除外，其以港元計值。

儘管如此，隨着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，以儘可能限制外幣風險的金額。

未來展望

自年末起及展望2014年，中國經濟形勢面臨轉型，國民生產總值整體增速將有所趨緩，週期性行業、基礎設施類行業增速將會有明顯的下降，房地產行業同樣面臨趨勢性的重大變化：多年的高速增長將會有放緩；政府會繼續理順政府與市場的關係，加快房地產制度的改革和完善進程，為市場真正成為房地產的主導力量作好準備；部分城市房地產供大於求的現象會更加凸顯；銀行對於房地產行業放貸將更為謹慎；行業的集中度加大，競爭將更為激烈，一些小型的開發商可能會退出房地產行業，為領先企業留出足夠的市場份額空間；住宅類地產的投資屬性持續下降，自住需求尤其是首次置業和改善需求將成為主流。

本集團將繼續堅持「深耕長三角、產品價值領先、規模快速增長」的發展模式，專注於「首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶」；推行「產品的標準化」，適應市場變化，以高度紀律的投資方式，適時增加優質的土地儲備，審慎佈局，嚴控成本，實現「快速增長」和「可持續發展」。相信本集團必將會在地產調控和行業整合的時局中脫穎而出。

股息

董事會建議就截至2013年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣7分，建議派發末期股息須待股東於應屆股東週年大會上批准方生效。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元應付的末期股息將按股東週年大會批准當日中國人民銀行所公佈人民幣兌港元匯率由人民幣折算為港元。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定符合出席即將於2014年5月16日（星期五）舉行的股東週年大會的資格，本公司將於2014年5月12日（星期一）至2014年5月16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2014年5月9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。

為確定股東收取末期股息（須待股東批准方可作實）的權利，本公司將於2014年5月23日（星期五）至2014年5月26日（星期一）（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2014年5月22日（星期四）下午四時三十分前交回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。

上市所得款項淨額的用途

上市所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支）約為1,358.1百萬港元，將按本公司日期為2013年10月31日的招股章程所載方式運用。

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。本公司自上市日期起及直至2013年12月31日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，自上市日期起及直至2013年12月31日，彼等一直遵守標準守則。

回購、出售或贖回上市證券

自上市日期起及直至2013年12月31日期間，本公司或其任何子公司概無回購、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2013年年報

本年度業績公佈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2013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，2014年3月18日

於本公佈日期，本公司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