

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)

(債券股份代號：40659及40866)

年度業績公告 截至2021年12月31日止年度

年度業績摘要

- 截至2021年12月31日止年度的合約銷售額約為人民幣27,011.1百萬元，較上年增長5.9%。
- 截至2021年12月31日止年度的收入為人民幣13,551.6百萬元，較上年增加6.0%。毛利為人民幣2,440.0百萬元，毛利率為18.0%。
- 截至2021年12月31日止年度本集團錄得淨利潤人民幣393.8百萬元，較上年下降69.1%。
- 於2021年12月31日的總資產為人民幣63,249.7百萬元，較2020年12月31日減少7.4%。
- 於2021年12月31日，淨債務資本比率約為94%，較2020年12月31日增加25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10,991.0百萬元。
- 於2021年12月31日，本集團土地儲備約為4,989,013平方米。
- 董事會不建議派發截至2021年12月31日止年度之末期股息。

景瑞控股有限公司（「景瑞」或「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」）截至2021年12月31日止年度（「年內」）的經審核合併業績連同2020年12月31日止年度的比較數字如下：

合併利潤表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	13,551,644	12,782,429
銷售成本	6	(11,111,689)	(10,278,382)
毛利		2,439,955	2,504,047
不動產平台下的投資物業的增值		37,908	56,687
其他平台下的投資物業公允價值收益／(虧損)		1,000	(17,000)
銷售及營銷成本	6	(580,343)	(522,334)
行政開支	6	(650,866)	(664,564)
其他收入	4	20,574	223,121
其他收益－淨額	5	196,213	327,373
經營利潤		1,464,441	1,907,330
財務收入	7	590,338	1,013,552
融資成本	7	(859,158)	(752,519)
融資(成本)／收入－淨額		(268,820)	261,033
分佔合營企業業績		(189,355)	40,609
分佔聯營公司業績		33,992	130,034
		(155,363)	170,643
除所得稅前利潤		1,040,258	2,339,006
所得稅開支	8	(646,445)	(1,065,502)
年內利潤		393,813	1,273,504
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		127,543	958,092
非控股權益		266,270	315,412
		393,813	1,273,504
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－ 每股基本盈利		人民幣0.08元	人民幣0.68元
－ 每股攤薄盈利		人民幣0.08元	人民幣0.68元

合併全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤	<u>393,813</u>	<u>1,273,504</u>
其他全面收益／(虧損)		
其後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／(虧損) 的股權投資公允價值變動(扣除稅項)	<u>84,750</u>	<u>(36,470)</u>
稅後年內其他全面收益／(虧損)	<u>84,750</u>	<u>(36,470)</u>
年內全面收益總額	<u>478,563</u>	<u>1,237,034</u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	212,293	921,622
非控股權益	<u>266,270</u>	<u>315,412</u>
	<u>478,563</u>	<u>1,237,034</u>

合併資產負債表
於2021年12月31日

	附註	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		94,285	101,330
使用權資產		127,022	129,614
投資物業		5,893,100	5,950,300
無形資產		47,882	75,556
於合營企業的投資		1,343,964	1,534,959
於聯營公司的投資		998,562	1,635,556
遞延所得稅資產		429,344	295,886
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		1,051,261	1,144,684
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產		456,703	486,650
貿易及其他應收款項和預付款項	11	655,304	753,652
		11,097,427	12,108,187
流動資產			
租賃土地預付款項		54,304	1,239,780
完工待售或在建銷售物業		29,563,157	28,755,174
貿易及其他應收款項和預付款項	11	9,743,610	10,795,590
預付所得稅		453,714	444,130
受限制現金		8,779,513	2,750,525
現金及現金等價物		2,211,442	10,895,964
獲取合約成本		253,107	152,707
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		988,469	1,161,929
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產		-	15,257
		52,047,316	56,211,056
待售非流動資產		105,000	-
		52,152,316	56,211,056
總資產		63,249,743	68,319,243
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		87,813	87,813
儲備		5,950,678	6,078,734
		6,038,491	6,166,547
非控股權益		5,198,501	5,130,319
總權益		11,236,992	11,296,866

合併資產負債表(續)

於2021年12月31日

	附註	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
貿易及其他應付款項	12	1,034,876	—
借款		10,669,698	12,304,938
遞延所得稅負債		1,171,872	1,421,053
租賃負債		124,781	132,597
		<u>13,001,227</u>	<u>13,858,588</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	13,263,939	18,905,889
合約負債		11,172,786	11,639,042
應付附屬公司非控股權益款項		1,498,982	1,414,043
當期所得稅負債		2,127,122	2,018,143
借款		10,928,339	9,139,870
租賃負債		20,356	21,202
衍生金融工具		—	25,600
		<u>39,011,524</u>	<u>43,163,789</u>
總負債		<u>52,012,751</u>	<u>57,022,377</u>
總權益及負債		<u>63,249,743</u>	<u>68,319,243</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One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司（連同本公司統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務。

本公司最終控股公司為Beyond Wisdom Limited，本公司最終控股股東為閔浩先生。

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

除另有說明外，此等合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

本公告所載年度業績不構成本集團截至2021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」）以及聯交所證券上市規則及香港公司條例（第622章）的披露規定編製。合併財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已根據對投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及按公允價值列賬的衍生金融工具的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。

於2021年12月31日，本集團的借款為人民幣21,598,037,000元，其中人民幣10,928,339,000元將於未來十二個月內到期償還，而本集團的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）為人民幣10,990,955,000元。

於2022年2月22日，本公司向於2022年3月11日到期年利率為12.75%的優先票據（「2022年3月到期票據」）之債券持有人發起交換要約。於2022年3月9日，175,330,000美元（即尚未償付之現有票據本金總額的約92.28%）獲有效交換為2023年9月9日到期年利率12.75%的171,113,500美元新優先票據（「2023年9月到期票據」）。

有關交換要約，於2022年3月9日，本公司亦成功徵求其所有其他未償付優先票據持有人的同意（「**同意徵求**」），因此，其各自項下的違約事件條款將排除2022年3月到期票據項下的任何違約或違約事件直接或間接導致的任何交叉違約事件。

本公司於2022年4月21日發行19,900,000美元2023年9月到期票據，其中包括根據2022年2月的交換要約之條件接納2,000,000美元2022年3月到期票據之交換而發行的1,900,000美元，將與2022年3月9日發行的171,113,500美元2023年9月到期票據合併形成單一系列。

剩餘的尚未償付本金額12,670,000美元（相當於人民幣80,780,000元，佔本金總額的約6.67%）已於2022年3月11日到期，且仍未償付。

自2021年12月31日至今，本集團未能支付2023年10月到期的12.5厘優先票據（「**2023年10月到期票據**」）、2024年1月到期的12.0厘優先票據（「**2024年1月到期票據**」）及2023年9月到期票據的利息以及2022年7月到期的12.0厘優先票據（「**2022年7月到期票據**」）、2022年9月到期的12.0厘優先票據（「**2022年9月到期票據**」）及2023年2月到期的14.5厘優先票據（「**2023年2月到期票據**」）的本息。根據本公司對其境外美元優先票據的重組管理和公平對待所有債權人，本公司將暫停支付其他境外美元優先票據。由於未能支付有關優先票據本息，可能導致被要求加快還款。於本公告日期，本公司並無收到其美元優先票據持有人要求加速還款的通知。本公司已委任鐘港資本有限公司為其財務顧問並委任盛德律師事務所為其法律顧問，以評估本集團的資本結構、評估本集團的流動資金及探尋所有可行解決方案以緩解當前流動資金問題，並盡快達成對所有持份者最優的解決方案。

上述未能支付款項導致本集團於2023年3月13日人民幣5,781,550,000元的若干借款（包括逾期優先票據人民幣5,443,580,000元）須立即償還（倘貸款人要求），其中人民幣5,634,022,000元為原定於一年內償還的貸款，而人民幣147,528,000元為原定於一年後到期且將被重新分類為流動負債的非流動貸款，且其中人民幣182,341,000元乃由本集團的銀行存款悉數擔保。

此外，本集團一間全資附屬公司並未向其非全資附屬公司償還於2021年12月31日到期的未償付借款本金人民幣96,000,000元。此亦構成於2021年12月31日的違約事件。截至2023年3月13日，未償付借款本金人民幣38,770,000元。違約事件導致本集團於2021年12月31日人民幣293,800,000元的若干借款須立即償還（倘貸款人要求），其中人民幣136,000,000元為原定於一年內償還的貸款，而人民幣157,800,000元為原定於一年後到期且於2021年12月31日被重新分類為流動負債的非流動貸款。截至2023年3月13日，未償付借款本金人民幣155,528,000元。所有相關交叉違約借款（未償還金額）亦計入上述於2023年3月13日人民幣5,781,550,000元的借款。於本公告日期，本公司並無收到有關前述貸款人催款行為的任何通知。

截至2022年12月31日止十二個月，物業市場放緩影響，加上資本市場融資來源受限，本集團累計合約簽約銷售額為人民幣70.76億元（截至2021年12月31日止十二個月：人民幣270.11億元），不及本集團年初預期，本集團可能需要比預期更長的時間從物業銷售變現現金及／或從外部融資取得現金來應付其償還貸款的責任。

截至2023年3月13日，本集團出售非核心物業的合同對價約人民幣458百萬元，收取的款項將用於補充營運資金。

鑒於該等情況，董事於評估本集團是否將有充足資金履行其財務責任並按持續基準經營時，已審慎考慮未來流動資金及其可獲取的融資來源。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其現金流量狀況：

- i. 儘管相關貸款人並未要求立即還款，但本集團一直積極與相關貸款人溝通，說明本集團的業務、營運、財務狀況，且本集團有充足的財務資源支持其按照原定還款時間表償還相關貸款。於本年度業績公告日期，根據正在進行中的討論的狀態，董事認為相關貸款人將不會於其原定合約還款日期前行使其要求本集團立即償還貸款的權利；
- ii. 本集團已委任鐘港資本有限公司為財務顧問，以評估本集團的資本結構、評估本集團的流動資金及探尋所有可行解決方案以緩解當前流動資金問題，並達成對所有持份者最優的解決方案；
- iii. 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收取銷售所得款項及其他應收款項。近期有關放寬預售規定的政策，有助於提升買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售、預售預算數量及金額；
- iv. 如有需要，本集團將物色合適買家，進一步出售若干自持物業，以補充營運資金；
- v. 本集團將通過密切跟進客戶以及就及時向客戶發放個人按揭貸款而與銀行溝通協調，持續提升就物業銷售及預售收取客戶付款的進度；
- vi. 本集團將繼續與主承建商及供應商保持持續溝通並達成一致意見，以安排向該等供應商付款及按期完成施工進度；
- vii. 本集團將繼續積極與相關銀行溝通，以使項目能夠及時取得用於合格項目開發的必要項目開發貸款；

- viii. 本集團將繼續根據新融資進度調整土地收購，以確保所有現有項目持續按預期開發及銷售，而不出現任何重大中斷；
- ix. 本集團將持續向其他金融機構尋求再融資，包括但不限於交換現有優先票據或其他借款；
- x. 本集團將繼續尋求合適機會出售若干公司股權，以產生額外現金流入；及
- xi. 本集團將繼續採取積極措施控制行政費用，並維持對資本開支的控制。

董事已審閱管理層所編製的涵蓋自2021年12月31日起至少18個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，經計及上述狀態、計劃及措施，本集團將擁有足夠資金維持營運及於其財務責任於自2021年12月31日起計未來12個月內到期時履行其財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

儘管如上所述，鑑於中國房地產行業的波動性及獲得銀行及本集團債權人支持的不確定性，本集團能否達致上述計劃和措施仍存在重大不確定性。倘若本集團無法達致上述計劃和措施並持續經營，將須作出調整以將本集團資產的賬面價值撇減至可收回金額，為可能出現的任何其他負債計提撥備，以及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表內。

於2021年生效的香港財務報告準則的新訂準則及修訂

本集團於2021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。

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

新生效準則及現有準則的修訂對本集團截至2021年12月31日止年度的經營業績及財務狀況並無任何重大影響。

香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋尚未獲採納

若干新訂會計準則、香港財務報告準則修訂及詮釋經已公佈但於2021年1月1日開始的財政年度尚未強制應用且本集團並無提早採納。本集團已開始評估該等新訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干準則、修訂及詮釋與本集團的營運有關。根據董事的初始評估，本集團預計有關採納生效時不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

3 收益及分部資料

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

本集團根據其產品及服務將其業務分成三個經營分部進行管理，該三個經營分部的呈報方式與就分配資源及評估表現向本集團的主要經營決策者內部呈報資料的方式一致：

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

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

(a) 收入

本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 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	12,150,385	11,972,528
— 其他	56,649	51,644
	<u>12,207,034</u>	<u>12,024,172</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	723,098	526,368
— 物業裝修	380,475	—
	<u>1,103,573</u>	<u>526,368</u>
租金收入	<u>241,037</u>	<u>231,889</u>
	<u><u>13,551,644</u></u>	<u><u>12,782,429</u></u>

(b) 分部資料

	截至2021年12月31日止年度					
	物業 開發平台 人民幣 千元	不動產 平台 人民幣 千元	所有 其他平台 人民幣 千元	分部 總計 人民幣 千元	對銷 人民幣 千元	本集團 總計 人民幣 千元
分部收入	<u>12,695,876</u>	<u>190,244</u>	<u>882,642</u>	<u>13,768,762</u>	<u>(217,118)</u>	<u>13,551,644</u>
除所得稅開支前 分部利潤	<u>913,940</u>	<u>(21,904)</u>	<u>187,123</u>	<u>1,079,159</u>	<u>(38,901)</u>	<u>1,040,258</u>
財務收入	444,304	63,818	82,216	590,338	-	590,338
融資成本	(794,861)	(52,917)	(46,533)	(894,311)	35,153	(859,158)
分佔合營企業業績	(11,505)	(177,850)	-	(189,355)	-	(189,355)
分佔聯營公司業績	31,583	3,563	(1,154)	33,992	-	33,992
折舊及攤銷	<u>(16,944)</u>	<u>(3,856)</u>	<u>(781)</u>	<u>(21,581)</u>	<u>-</u>	<u>(21,581)</u>
年內利潤對賬如下：						
除所得稅開支前 分部利潤總額						1,040,258
所得稅開支						<u>(646,445)</u>
年內利潤						<u>393,813</u>
分部資產	<u>110,696,344</u>	<u>8,535,922</u>	<u>19,886,915</u>	<u>139,119,181</u>	<u>(75,869,438)</u>	<u>63,249,743</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	830,837	513,127	-	1,343,964	-	1,343,964
於聯營公司的投資	901,831	3,564	93,167	998,562	-	998,562
添置非流動資產 (金融工具及遞延 所得稅資產除外)	<u>366,735</u>	<u>4,885</u>	<u>3,844</u>	<u>375,464</u>	<u>-</u>	<u>375,464</u>
分部負債	<u>104,990,760</u>	<u>6,197,169</u>	<u>16,700,164</u>	<u>127,888,093</u>	<u>(75,875,342)</u>	<u>52,012,751</u>

截至2020年12月31日止年度

	物業 開發平台 人民幣 千元	不動產 平台 人民幣 千元	所有 其他平台 人民幣 千元	分部 總計 人民幣 千元	對銷 人民幣 千元	本集團 總計 人民幣 千元
分部收入	<u>11,940,100</u>	<u>177,620</u>	<u>819,621</u>	<u>12,937,341</u>	<u>(154,912)</u>	<u>12,782,429</u>
除所得稅開支前分部利潤	2,056,398	139,685	101,490	2,297,573	41,433	2,339,006
財務收入	864,466	25,193	123,893	1,013,552	–	1,013,552
融資成本	(646,533)	(92,580)	(52,908)	(792,021)	39,502	(752,519)
分佔合營企業業績	39,324	1,615	(330)	40,609	–	40,609
分佔聯營公司業績	132,930	–	(2,896)	130,034	–	130,034
折舊及攤銷	<u>(16,298)</u>	<u>(6,903)</u>	<u>(3,870)</u>	<u>(27,071)</u>	<u>–</u>	<u>(27,071)</u>
年內利潤對賬如下：						
除所得稅開支前分部利潤總額						2,339,006
所得稅開支						<u>(1,065,502)</u>
年內利潤						<u>1,273,504</u>
分部資產	<u>101,624,806</u>	<u>7,109,564</u>	<u>20,699,113</u>	<u>129,433,483</u>	<u>(61,114,240)</u>	<u>68,319,243</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	843,980	690,979	–	1,534,959	–	1,534,959
於聯營公司的投資	1,550,786	–	84,770	1,635,556	–	1,635,556
添置非流動資產 (金融工具及遞延 所得稅資產除外)	<u>256,586</u>	<u>18,843</u>	<u>58,964</u>	<u>334,393</u>	<u>–</u>	<u>334,393</u>
分部負債	<u>93,924,118</u>	<u>5,004,005</u>	<u>19,213,348</u>	<u>118,141,471</u>	<u>(61,119,094)</u>	<u>57,022,377</u>

4 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
土地前期整理成本補償款	-	194,734
政府補助	17,232	24,125
補償收入	3,342	4,142
其他	-	120
	<u>20,574</u>	<u>223,121</u>

5 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
取得控制權後重新計量於合營企業現有權益所得收益	-	97,552
失去控制權後重新計量於附屬公司現有權益所得收益	-	37,203
匯兌虧損淨額	(73,023)	(40,676)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值 收益	122,690	31,033
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	56,412	6,592
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的出售收益	-	491
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的 投資收入	14,389	29,394
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	310	(104)
衍生金融工具公允價值的變動	25,600	13,820
出售一間聯營公司股份的收益	1,061	-
出售附屬公司股份的收益	156,584	90,647
視作出售一間附屬公司的收益	-	112,271
補償及延遲付款費	(110,605)	(40,804)
其他	2,795	(10,046)
	<u>196,213</u>	<u>327,373</u>

6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售物業成本	10,280,739	9,816,188
物業管理成本	515,168	329,505
物業設計及裝修成本	93,203	—
附加費	54,569	58,481
完工待售或在建銷售物業撇減撥備之增加	71,931	7,126
物業、廠房及設備折舊	20,110	25,656
無形資產攤銷	1,471	1,415
銀行手續費	12,731	8,802
員工成本(附註)	495,076	486,333
招待費	28,899	26,231
印花稅及其他稅項	29,070	29,832
專業費用	127,499	100,857
核數師酬金		
— 年度審核及中期審閱	4,120	4,038
— 非審核服務	2,700	2,298
銷售佣金	152,962	140,259
廣告及宣傳費用	96,990	84,071
辦公室及會議開支	49,663	47,595
租金開支	8,003	13,801
差旅開支	16,860	13,957
金融資產減值虧損淨額	62,589	60,090
商譽減值虧損	28,258	—
其他開支	190,287	208,745
	<u>12,342,898</u>	<u>11,465,280</u>
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額		

附註：

本集團附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理及運作的定額供款退休計劃。本集團於中國內地的附屬公司按市政府協定的僱員平均薪金的若干百分比(有一定的上限)計算的數額向該計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

本集團於香港的附屬公司按當月僱員薪資的固定利率計提資金(有一定的上限)。

除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。

於2021年及2020年，本集團無權動用任何沒收供款以減少本集團未來供款。

7 融資(成本)/收入—淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款及金融資產的利息收入	335,945	363,955
— 融資活動的匯兌收益淨額	254,393	649,597
	<u>590,338</u>	<u>1,013,552</u>
融資成本		
— 融資安排的利息	(2,385,172)	(2,029,932)
— 租賃負債的利息	(12,439)	(13,216)
— 減：資本化金額	1,538,453	1,290,629
	<u>(859,158)</u>	<u>(752,519)</u>
融資(成本)/收入—淨額	<u>(268,820)</u>	<u>261,033</u>

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國土地增值稅	256,954	551,649
— 中國企業所得稅	669,075	530,870
	<u>926,029</u>	<u>1,082,519</u>
遞延所得稅	<u>(279,584)</u>	<u>(17,017)</u>
年內列支的所得稅總額	<u>646,445</u>	<u>1,065,502</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2021年12月31日止年度，概無應計中國預扣所得稅(2020年：無)。本集團控制該等附屬公司的股息政策並決定餘下盈利將不會於可見未來分派。

於2021年12月31日，本集團並未就因中國境外投資者應佔其中國附屬公司餘下未匯出可供分配利潤金額人民幣6,589,615,000元(2020年12月31日：人民幣6,391,198,000元)而產生的中國預扣所得稅金額人民幣658,962,000元(2020年12月31日：人民幣639,120,000元)確認遞延所得稅。

土地增值稅

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

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2021年及2020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	
	2021年	2020年
本公司權益持有人應佔本集團利潤(人民幣千元)	<u>127,543</u>	<u>958,092</u>
已發行股份加權平均數(千股)	<u>1,536,319</u>	<u>1,402,106</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.08</u>	<u>0.68</u>

(b) 每股攤薄盈利

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司權益持有人應佔本集團利潤(人民幣千元)	<u>127,543</u>	<u>958,092</u>
已發行股份加權平均數(千股)	<u>1,536,319</u>	1,402,106
有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響(千股)	<u>497</u>	<u>2,192</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>1,536,816</u>	<u>1,404,298</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.08</u>	<u>0.68</u>

10 股息

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議不派末期股息(2020年：25港仙)	<u>-</u>	<u>322,481</u>

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付任何股息。

截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股25港仙已於2021年6月8日舉行的本公司股東週年大會上獲批准。人民幣320,614,000元的股息已由本公司於2021年7月14日派付。

11 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	501,722	545,579
減：貿易應收款項減值撥備	(38,137)	(26,124)
貿易應收款項－淨額	463,585	519,455
應收合營企業及聯營公司款項	1,861,356	3,124,230
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a)	665,090	613,740
由第三方承擔的已出售附屬公司所欠貸款	–	13,098
向住房公積金中心支付的按金(b)	9,249	11,252
預付建設成本	25,998	56,469
臨時應收資金(c)	114,303	152,999
已付建設工程按金	228,035	236,002
應收附屬公司非控股權益款項(d)	3,913,092	3,958,825
為借款支付的保證金	81,183	26,259
收購竣工待售物業的預付款項(e)	37,964	82,746
潛在投資按金	289,634	299,362
應收股息	34,749	30,228
租賃投資應收款項淨額	101,132	104,399
應收第三方款項(f)	1,194,675	620,604
土地前期整理成本補償應收款項	43,203	133,203
應收一間附屬公司非控股權益關聯方款項	474,740	748,095
就自客戶預收款項支付的按金(g)	152,253	–
其他	847,802	906,829
減：其他應收款項減值撥備	(139,129)	(88,553)
	10,398,914	11,549,242
減：非即期部份(h)	(655,304)	(753,652)
	9,743,610	10,795,590

附註：

- (a) 在本集團收到客戶預付款項時徵收營業稅及附加費，該預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。
- (b) 該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。

- (c) 臨時應收資金乃向非關聯方臨時墊付的資金，為免息、無抵押及按要求償還。
- (d) 該結餘指向若干附屬公司非控股權益提供的資金，為無抵押、免息及按要求償還。
- (e) 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。
- (f) 於2021年12月31日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息，共計146,065,000美元及322,175,000港元（合共相當於人民幣1,194,675,000元）（2020年12月31日：93,658,000美元，相當於人民幣620,604,000元），分別將於2022年及2023年到期。
- (g) 該結餘指就自常州的客戶預收物業款項而向當地政府支付的按金。
- (h) 於2021年12月31日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息的長期部份人民幣568,327,000元（2020年12月31日：人民幣620,604,000元）、租賃投資應收款項淨額的長期部份人民幣86,977,000元（2020年12月31日：人民幣89,845,000元）。

基於物業交付日期或提供服務日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
一年內	384,807	359,428
一至二年	64,773	177,388
二至三年	43,437	7,421
三年以上	8,705	1,342
	<u>501,722</u>	<u>545,579</u>

貿易及其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	114,677	54,587
於年內減值撥備增加	<u>62,589</u>	<u>60,090</u>
於年末	<u><u>177,266</u></u>	<u><u>114,677</u></u>

於結算日承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。

於2021年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2021年12月31日，總賬面值人民幣18,611,000元(2020年12月31日：人民幣5,219,000元)的貿易及其他應收款項已抵押作為本集團借款的擔保。

於2021年12月31日及2020年12月31日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
－ 人民幣	8,912,918	10,629,276
－ 美元	1,129,974	717,012
－ 港元	<u>356,022</u>	<u>202,954</u>
	<u><u>10,398,914</u></u>	<u><u>11,549,242</u></u>

12 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項	4,569,378	3,994,211
應付票據	100,857	144,749
應付關聯方款項	2,231,294	5,303,035
應付流轉稅	1,256,657	912,053
代收電費及清潔費	105,093	105,946
代收契稅	3,445	1,964
應計工資	35,394	34,541
應付利息	380,855	394,258
應付臨時資金	849,943	2,086,956
已收供應商建設按金	48,387	56,621
已收客戶按金	428,310	84,048
應付收購對價	304,141	283,965
應付若干附屬公司非控股權益之股息	286,138	315,963
與轉讓未來收回應收款項的權利有關的已收款項(a)	107,656	141,781
應付附屬公司非控股權益的關聯方的款項(b)	884,441	1,147,179
已收與第三方就物業開發及物業投資合作的按金	389,386	943,240
收購股權投資應付款項(c)	1,596,778	2,444,060
應付第三方款項(d)	76,027	—
就出售一項物業預收的對價	45,266	—
其他	599,369	511,319
	14,298,815	18,905,889
減：非流動部份	(1,034,876)	—
	13,263,939	18,905,889

附註：

- (a) 於2021年及2020年12月31日的結餘指就轉讓銷售物業餘下收益若干未來貿易應收款項的收回權而自第三方收取的對價。
- (b) 該結餘指應付若干附屬公司非控股權益的關聯方的款項，為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 該結餘指有關本集團自獨立第三方收購若干附屬公司、合營企業及聯營公司股權的計息應付款項。年利率約介乎7.93%至11.06%，其中人民幣131,379,000元由本公司作抵押。
- (d) 於2021年12月31日的結餘包括應付債務本金及利息10,316,000美元和人民幣10,258,000元（合共相當於人民幣76,027,000元），於2022年到期。

貿易應付款項及應付票據根據發票日期或提供服務日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	4,177,532	3,392,791
一至二年	229,376	665,377
二至三年	203,854	41,416
三年以上	59,473	39,376
	<u>4,670,235</u>	<u>4,138,960</u>

於2021年12月31日及2020年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2021年12月31日及2020年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
人民幣	13,800,148	18,655,324
美元	467,191	231,800
港元	31,476	18,765
	<u>14,298,815</u>	<u>18,905,889</u>

13 未經審核與經審核綜合業績之重大差異

本公告所披露財務資料與日期為2022年3月30日的截至2021年12月31日止年度的未經審核業績公告所披露數字之重大差異如下：

	於12月31日		差異 人民幣千元
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	
綜合財務狀況表			
非流動負債			
借款	10,669,698	10,919,698	(250,000)
流動負債			
借款	10,928,339	10,678,339	250,000

在2021年12月31日後提前歸還長期借款人民幣250,000,000元，故將其從非流動負債重新分類至流動負債。

管理層討論與分析

市場概覽

2021年，新冠肺炎疫情（「**新冠疫情**」或「**疫情**」）仍在全球流行，並對世界經濟產生深遠影響。面對國內外複雜嚴峻的環境形勢，中華人民共和國（「**中國**」）政府沉著應對百年變局和世紀疫情，經濟持續穩定恢復，經濟增速在全球主要經濟體系中名列前茅，全年國內生產總值人民幣1,143,670億元，同比增長8.1%，兩年平均增長5.1%。中國經濟成為引領世界經濟恢復的重要力量。

從行業來看，受疫情、宏觀經濟以及政策調控等多重因素影響，2021年，房地產行業在年中出現了下行負增長，國內房企現金流緊張狀況凸顯；2021年下半年開始國內房企境外美元債券接連發生違約事件，同時銷售端下滑嚴重，房地產行業暫時進入寒冬。2021年，TOP100房企拿地總額人民幣2.54萬億元，同比下降21.5%，同時由於貸款縮緊，購房者信心受到打擊，合約銷售也呈現「前高後低」的態勢，行業整體銷售目標完成率總體明顯低於去年。2021年，中國房地產開發投資增長4.4%。中國商品房銷售面積179,433萬平方米（「**平方米**」），增長1.9%；商品房銷售額人民幣181,930億元，增長4.8%。

2022年以來，由於第二季度全國各地疫情反覆，限制了經濟的發展和各地人員的流動，影響地產銷售，同時受到部份核心城市封閉的影響，導致國內房企資金端仍然緊張、信用事件仍然頻出。

同時，2022年上半年行業監管逐步放緩，4月，中央政治局會議提出，支持各地從當地實際出發完善房地產政策，支持剛性和改善性住房需求；5月，中國人民銀行、銀保監會聯合發佈通知，對於貸款購買普通自住房的居民家庭，首套住房商業性個人住房貸款利率下限調整為不低於相應期限貸款市場報價利率減20個基點，釋放樓市信心；6月，中國人民銀行再次就房地產政策發聲，表示要保持房地產融資平穩有序，加大併購金融服務力度，化解房企問題，進一步傳遞了積極的信號。市場普遍認為，政策端已基本見底，相關紓困措施陸續出台帶來利好，可以預見：房地產行業雖處困境，但作為國民經濟中佔有非常重要地位的行業，隨着相關利好逐步釋放，長期來看仍是健康穩定的發展。

業務概覽

於2021年，本集團的合約銷售額約人民幣27,011.1百萬元（包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額），我們已銷售的總合約建築面積（「**建築面積**」）約為1,433,005平方米。年內，本集團實現營業收入人民幣13,551.6百萬元（2020年：人民幣12,782.4百萬元）。本集團年內實現本公司權益持有人應佔淨利潤人民幣127.5百萬元（2020年：人民幣958.1百萬元），較上年下降86.7%。

年內，本集團確認的銷售物業的收入為人民幣12,150.4百萬元（2020年：人民幣11,972.5百萬元），較上年增長1.5%，主要由於年內物業交付面積增加所致。本集團物業銷售的收入約佔本集團年內總收入89.7%（2020年：93.7%），物業銷售仍然為本集團最為主要的經營業務。本集團從2017年底開始佈局的公寓和辦公業務已經取得穩定的收益，物業管理業務也取得較大進展，這些業務的開展，都進一步提升了本集團的多元化的競爭能力，為本集團贏得良好的口碑和品牌形象，同時提高客戶的忠誠度和滿意度。

本集團繼續秉承深耕長三角地區的發展策略，並積極拓展長三角周邊重點城市以及成渝地區的優質項目。於2021年，我們在寧波、武漢、金華、上海、南昌和九江獲得7個項目，增加土地儲備總建築面積約1,205,020平方米，項目總投資額約為人民幣5,294百萬元。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4,393元。2021年，本集團在金華和九江獲得了2個項目，成功將地產業務拓展至全國24個城市。於2021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4,989,013平方米，與上年年末基本持平。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2021年3月、4月、5月、8月及9月，本公司發行1.1億美元、1.57億美元、0.33億美元、0.5億美元和1.65億美元分別於2023年2月、2023年10月、2023年10月、2023年10月和2024年1月到期，利率分別為14.5%、12.5%、12.5%、12.5%和12%的五筆優先票據，該等優先票據的發行為本公司現有債務進行了再融資。

年內的房地產合約銷售業績，進一步強化我們的財務狀況。於2021年12月31日，我們的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）為人民幣10,991.0百萬元。同時，未動用銀行授信額度約為人民幣25,896.4百萬元。於2021年12月31日，我們的淨債務資本比率約為94%，我們認為現時的負債水準針對本集團目前的發展階段來看，處於合理的範圍，也與我們的營運相匹配。本集團將持續改善負債水準與結構，將資產負債率等關鍵指標控制在「三道紅線」政策要求的範圍內，以確保控制風險，為本集團的持續運營及未來的穩步增長提供穩固的基礎。

我們從一家以客戶為本的住宅物業開發商起步，專注於開發切合我們目標客戶所需的物業。我們的產品是為首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶而設，此等客戶目前佔中國所有物業買家的絕大部份。因此，我們的產品乃根據現有市場趨勢及政府政策定位。我們相信，我們戰略性的產品定位會隨著長三角地區經濟快速增長及城鎮化加速而持續擴大潛在客戶基礎，以及我們快速的資產週轉模式一直並將繼續為我們的增長及規模化作出貢獻。

同時，為了更好地進行資源配置、實現專業化管理，促進本集團整體戰略目標達成。圍繞房地產主業，本集團在2020年3月初，將原有的五大業務平台進一步調整優化為優鉞資管、景瑞地產、景瑞不動產、景瑞服務和合福資本五大業務平台，其中：優鉞資管從事於房地產基金募資和資產管理，實現地產債項資金向真實股權資金轉換；景瑞地產專注於中國四大城市群地產開發，致力於基於「客戶洞見」的定制化生活產品和服務；景瑞不動產專注於上海、北京等一線及強二線城市的城市更新，公寓及辦公樓開發、持有及租賃運營管理；景瑞服務以做「中國城市理想生活的推動者」為發展目標，為商業廣場及高檔公寓等多種物業提供高質量的物業服務；合福資本致力於房地產生態圈的投資，以資本為紐帶打造助力地產主業的產品和服務能力。

業務回顧

景瑞地產

物業發展

於2021年，本集團的合約銷售額約達人民幣27,011.1百萬元（包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額），我們已銷售的總合約建築面積約為1,433,005平方米。合約銷售額主要來自江蘇省及直轄市。來自江蘇省及直轄市的合約銷售額（不包含車位）分別約為人民幣11,771.0百萬元及人民幣7,573.2百萬元，分別佔總合約銷售額的43.6%及28.0%。

2021年本集團合約銷售額明細

下表載列於2021年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣千元	合約銷售 平均售價 人民幣元／ 平方米
上海			
上海景瑞·江山悅	22,410	1,038,900	46,359
上海景瑞·尚濱江	2,140	292,656	136,755
上海·佘山月湖山莊	760	121,100	159,342
上海景瑞·城中公園	512	17,731	34,631
上海景瑞·中山大樓	3,013	107,000	35,513
天津			
天津·鯤栖府	300	6,500	21,667
天津·悅天地	28,310	390,400	13,790
天津景瑞·悅璽台	19,150	260,400	13,598
天津景瑞·譽璟天地	122,705	2,131,464	17,371
天津·海藍城	62,833	955,017	15,199
天津景瑞·塘沽灣一號	17,676	507,344	28,702
天津景瑞·翰鄰	10,382	184,778	17,798
天津景瑞·陽光尚城	1,316	7,000	5,319
重慶			
重慶景瑞·江山御府	53,333	447,331	8,388
重慶景瑞·天宸譽璟	78,260	1,105,600	14,127
直轄市區域小計	423,100	7,573,221	17,899
杭州			
杭州景瑞·鏡溪綠汀	16,690	371,859	22,280
杭州景瑞·晴海	39,668	1,655,356	41,730
杭州景瑞·海逸翠廷	15,080	375,866	24,925
寧波			
寧波景瑞·興寧府	763	16,547	21,687
寧波·星海彼岸	4,249	53,011	12,476
寧波景瑞·時光裏	4,786	64,200	13,414
舟山			
舟山景瑞·半島灣	1,741	18,435	10,589
浙江區域小計	82,977	2,555,274	30,795

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣千元	合約銷售 平均售價 人民幣元／ 平方米
蘇州			
蘇州景瑞•常熟時光裏	11,790	113,100	9,593
蘇州景瑞•常熟江南府邸	35,800	659,600	18,425
蘇州景瑞•太倉悅庭	60,242	779,199	12,934
蘇州•太倉明月辰光	59,291	815,575	13,755
無錫			
無錫景瑞•湖濱天譽	32,150	1,023,400	31,832
南京			
南京景瑞•熙棠府	58,440	1,190,100	20,364
南京•西江瑞府	87,600	2,372,000	27,078
南京•和峰南岸	1,030	12,400	12,039
揚州			
揚州景瑞•譽璟風華	73,750	1,269,900	17,219
揚州•天賦星辰 (西區新城西湖蘇莊地塊)	67,202	1,490,996	22,187
常州			
常州景瑞•宸運天賦	80,920	2,044,700	25,268
江蘇區域小計	568,215	11,770,970	20,716

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣千元	合約銷售 平均售價 人民幣元／ 平方米
武漢			
武漢景瑞•天賦濱江	107,463	1,658,932	15,437
武漢景瑞•天賦半島	3,870	83,100	21,473
武漢景瑞•江山悅	38,030	512,100	13,466
武漢景瑞•江南悅	118,170	1,511,100	12,788
成都			
成都景瑞•譽璟風華北 (溫江光華新城亞慶項目)	30,410	470,300	15,465
成都景瑞•譽璟風華南 (溫江光華新城世紀春秋項目)	290	6,000	20,690
合肥			
合肥景瑞•豪門金地	10,079	97,448	9,668
南昌			
南昌景瑞•紅星廣場	33,316	435,877	13,083
南昌景瑞•瑞府	12,986	121,738	9,375
九江			
九江景瑞•寧州府	4,099	33,196	8,099
其他區域小計	358,713	4,929,791	13,743
車位(個數)	2,101	181,844	
總計	1,433,005⁽¹⁾	27,011,100	18,849

附註：

(1) 未包括車位面積。

土地儲備

於2021年12月31日，本集團的土地儲備合計4,989,013平方米，權益面積則為2,836,708平方米。

截至2021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	318,258	6.4	212,186	7.5
北京	33,931	0.7	31,800	1.1
天津	660,854	13.2	426,518	15.1
重慶	243,855	4.9	196,412	6.9
小計	1,256,898	25.2	866,916	30.6
浙江區域				
杭州	86,866	1.7	86,239	3.0
寧波	129,922	2.6	107,492	3.8
紹興	42,033	0.9	42,033	1.5
舟山	901	0.0	901	0.0
金華	84,093	1.7	84,093	3.0
小計	343,815	6.9	320,758	11.3

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 %
江蘇區域				
蘇州	799,431	16.0	275,794	9.7
南京	297,933	6.0	19,929	0.7
無錫	57,115	1.1	24,063	0.8
常州	198,583	4.0	198,583	7.0
揚州	259,925	5.2	115,763	4.1
小計	<u>1,612,987</u>	<u>32.3</u>	<u>634,132</u>	<u>22.3</u>
其他區域				
成都	151,923	3.0	111,294	3.9
武漢	1,055,990	21.2	522,565	18.4
南昌	385,205	7.7	235,287	8.4
九江	182,195	3.7	145,756	5.1
小計	<u>1,775,313</u>	<u>35.6</u>	<u>1,014,902</u>	<u>35.8</u>
合計	<u>4,989,013</u>	<u>100.0</u>	<u>2,836,708</u>	<u>100.0</u>

於2021年，我們在寧波、武漢、金華、上海、南昌和九江獲得7個項目，增加土地儲備總建築面積約1,205,020平方米，項目總投資額約為人民幣5,294百萬元。

截至2021年12月31日止年度的土地及物業收購明細

城市	項目／地塊	土地用途	應佔權益	地塊面積	預計總建築面積	預計地上總建築面積	項目總投資 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)	物業成本 (按預計 地上總建築 面積計算)
			%	平方米	平方米	平方米	人民幣元／ 平方米	人民幣元／ 平方米	
寧波	寧海縣西店鎮19-72地塊	住宅	100	24,703	84,417	62,103	209	2,476	3,365
武漢	江夏五里界P(2020)145號	住宅	54	67,854	187,943	146,702	540	2,873	3,681
金華	武義縣市民廣場東側地塊	住宅	100	41,687	80,270	50,024	780	9,717	15,592
上海	虹橋良華項目	商辦綜合	25	16,702	64,938	37,575	438	6,745	11,657
武漢	蔡甸中法優炫項目	住宅	54	50,264	133,544	102,136	452	3,385	4,425
九江	寧州府	住宅	80	130,080	406,097	318,010	1,462	3,600	4,597
南昌	瑞府	住宅	80	93,807	247,811	191,214	1,413	5,702	7,390
總計				425,097	1,205,020	907,764	5,294	4,393	5,832

銷售物業的收入

年內，銷售物業的收入約人民幣12,150.4百萬元，較去年增加1.5%，主要分佈項目如下：

	收入	佔收入總額	建築面積	平均售價
		百分比		
人民幣千元		%	平方米	人民幣元／ 平方米
上海				
上海景瑞·城中公園	28,472	0.2	969	29,383
上海景瑞·尚濱江	422,364	3.5	3,536	119,447
上海景瑞·新梅大廈	41,678	0.3	2,933	14,210

	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
江蘇省				
蘇州景瑞 • 鏡湖宸院	420,971	3.5	22,374	18,815
蘇州景瑞 • 湖語尚院	371,715	3.1	22,804	16,300
蘇州景瑞 • 太倉悅庭	206,614	1.7	17,227	11,994
南京景瑞 • 熙棠府	376,297	3.1	14,713	25,576
浙江省				
杭州景瑞 • 鏡溪綠汀	32,122	0.3	757	42,433
杭州景瑞 • 海逸翠廷	1,512,311	12.4	71,288	21,214
杭州景瑞 • 陽明谷	29,011	0.2	1,190	24,379
杭州景瑞 • 原墅	26,847	0.2	2,190	12,259
寧波景瑞 • 興寧府	8,101	0.1	593	13,661
寧波景瑞 • 時光裏	11,073	0.1	1,103	10,039
寧波景瑞 • 水印江山	2,216,455	18.2	93,198	23,782
天津				
天津景瑞 • 翰鄰	105,017	0.9	6,069	17,304
天津景瑞 • 塘沽灣一號	12,492	0.1	1,081	11,556
天津景瑞 • 悅璽台	175,472	1.4	15,089	11,629
武漢				
武漢景瑞 • 天賦半島	47,593	0.4	2,128	22,365
武漢景瑞 • 天賦濱江	1,470,297	12.1	138,232	10,636
南昌				
南昌景瑞 • 紅星廣場	1,951,631	16.1	169,261	11,530
九江景瑞 • 寧州府	1,368,974	11.3	223,903	6,114
南昌景瑞 • 瑞府	977,297	8.0	113,904	8,580
其他項目	7,163	0.1	998	7,177
小計	11,819,967	97.3	925,540	12,771
停車位 (個數)	330,418	2.7	4,662	
總計	12,150,385	100.0		

優鉞資管

優鉞資管作為本集團的房地產基金平台，是本集團資產管理的重要抓手，主要從事房地產基金募資和資產管理業務，優鉞資管自成立以來，堅定踐行募資能力、基金設計能力和投資者保護能力建設，廣泛地拓展資本市場，建立合作網絡，為地產開發嫁接投資者資源，優化資本結構。

截至2021年12月31日，優鉞資管累計發起設立25隻基金，累計基金規模合計約人民幣92.2億元，現存基金規模人民幣39.6億元，其中2021年外部募集資金約人民幣13.5億元。2021年，實現優邦基金和優蘇基金等5隻基金的退出，平均退出收益率達12.5%。

景瑞不動產

2020年3月，基於「大資管」發展戰略，景瑞旗下致力於租賃式公寓和辦公樓投資、開發、改造、運營的悅樅公寓和錯瑞辦公強強整合升級，組建成立景瑞不動產平台。致力於從事長租公寓及辦公物業持有、管理運營，以實現有品質的資產管理規模為導向，聚焦城市更新及適配土地，為投資者提供端到端的服務。

年內，景瑞不動產克服新冠疫情的影響，除上海·虹橋良華項目仍在改造外，所有項目均投入正常運營。於2021年12月31日，公寓項目時點出租率94.9%，辦公項目時點出租率78.5%。2021年4月，通過小股操盤的方式，與頭部外資基金合作，獲取上海·虹橋良華項目，項目總建築面積64,938平方米，已於2021年12月完成交割，該項目的取得為不動產業務的經營開拓了新模式。同時，2021年12月，通過資產處置，景瑞不動產退出上海景瑞·中山大樓項目。

景瑞服務

隨著經濟發展和消費升級，服務價值在近年來得到了資本市場的高度認可，2020年3月，景瑞成立以景瑞物業為載體的「景瑞服務」業務平台。景瑞服務秉承「專注理想生活」的管理理念，以做「中國城市理想生活的推動者」為發展目標，樹立精品意識，打造精品社區，追求管理服務水準的持續提升，以積極熱情的態度去滿足客戶不斷增長的需求，為客戶提供高水準、定制化的物業管理服務。

年內，隨著市場化進程的加快，景瑞服務的經營規模逐步擴大，「立足上海，深耕長三角，佈局全國」，目前已進入上海、浙江、江蘇、安徽、湖南、天津、重慶等50餘個城市，合同管理建築面積逾5,000萬平方米，為22萬客戶提供高品質、專業化物業服務，物業業態涵蓋住宅、商業綜合體、寫字樓、園區、學校、銀行、醫院、政府公建等多種物業類型。2021年，景瑞服務採取更為主動的外延併購策略，通過投資併購切入城市服務領域，同時積極參與地方政府混改，創新政企合作模式，獲取優質國資資源，走出了具有自身特色的發展道路。

合福資本

合福資本是本集團旗下輕資產投資平台，目標是為其他四大板塊配備資產運營能力，通過本公司（一間上市公司）的公司品牌「景瑞」，全力打造「地產產業鏈+後生活服務」領域的投資管理能力。

截至2021年12月31日，合福資本累計投資項目15個，累計投資金額達人民幣11.64億元。年內，合福資本已成功退出Grail項目及部份退出元生基金共計人民幣1.4億元，其中Grail項目的內含報酬率達24%。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，我們共僱用3,160名全職僱員（2020年12月31日：3,017名），其中877名僱員從事房地產開發業務、1,986名僱員從事物業管理、297名僱員從事客戶服務及其他相關業務。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及晉升。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，我們亦會對薪酬待遇進行檢討及調整。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。我們於2013年10月6日及2017年11月29日分別採納了首次公開發售前股份獎勵計劃及股份獎勵計劃（已分別於2017年11月29日及2022年11月29日註銷及終止），藉此向本集團的經甄選員工授予股份獎勵。我們亦於2019年5月7日股東週年大會採納了購股權計劃，藉此向本集團的經甄選高級管理人員授予購股權，鼓勵員工與本公司的共同發展。

本集團於截至2021年12月31日止年度的員工成本為人民幣495.1百萬元（截至2020年12月31日止年度：人民幣486.3百萬元）。員工成本包括年內確認以股份為基礎的報酬開支人民幣0.6百萬元（截至2020年12月31日止年度：人民幣1.8百萬元）。

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2021年12月31日止年度，本集團收入達人民幣13,551.6百萬元，較去年人民幣12,782.4百萬元增加6.0%。我們的收入包括來自(i)銷售物業、(ii)物業管理服務、(iii)物業裝修、(iv)租金收入及(v)其他。下表載列於各所示期間上述各項業務產生的收入及佔收入總額的百分比：

按業務分部劃分之收入

	2021年		2020年		按年變動 %
	估收入 總額 之百分比 人民幣千元	%	估收入 總額 之百分比 人民幣千元	%	
於某一時點確認的來自客戶 合約的收入					
— 物業銷售	12,150,385	89.7	11,972,528	93.7	1.5
— 其他	56,649	0.4	51,644	0.4	9.7
	<u>12,207,034</u>	<u>90.1</u>	<u>12,024,172</u>	<u>94.1</u>	<u>1.5</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	723,098	5.3	526,368	4.1	37.4
— 物業裝修	380,475	2.8	—	—	—
	<u>1,103,573</u>	<u>8.1</u>	<u>526,368</u>	<u>4.1</u>	<u>109.7</u>
租金收入	<u>241,037</u>	<u>1.8</u>	<u>231,889</u>	<u>1.8</u>	<u>3.9</u>
總計	<u><u>13,551,644</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>12,782,429</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>6.0</u></u>

來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成我們收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的89.7%。

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寧波景瑞•水印江山、杭州景瑞•海逸翠廷、武漢景瑞•天賦濱江、南昌景瑞•紅星廣場及九江景瑞•寧州府。銷售物業的收入由2020年的約人民幣11,972.5百萬元增加1.5%至2021年的約人民幣12,150.4百萬元，主要由於年內物業交付面積增加所致。

物業管理服務收入指我們透過我們的附屬公司上海景瑞物業管理有限公司向我們所有物業及第三方所開發的若干物業的業主提供物業管理服務而產生的收入。物業管理收入於我們提供物業管理服務期間內確認。於2021年，本集團物業管理收入約人民幣723.1百萬元，較去年增加約37.4%。物業管理收入大幅提升主要由於合同管理建築面積大幅提升、第三方物業管理費收入增加所致。

物業裝修收入指我們提供裝修工程產生的已實現收入。於2021年，本集團該等收入約人民幣380.5百萬元，較去年增加100%，主要是由於本集團年內完成裝修工程並交付的物業增加所致。

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2021年，本集團租金收入約人民幣241.0百萬元，較去年的人民幣231.9百萬元增長3.9%。

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2020年的人民幣10,278.4百萬元增加8.1%至2021年的人民幣11,111.7百萬元，與收入的增長保持一致。

下表載列有關我們銷售成本的資料及佔總銷售成本的百分比：

	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	3,517,783	31.7	3,376,806	32.8
土地使用權成本	5,782,001	52.0	4,814,235	46.8
資本化利息	980,955	8.8	1,625,147	15.8
小計：物業總成本	10,280,739	92.5	9,816,188	95.4
附加費	54,569	0.5	58,481	0.6
完工待售或在建銷售 物業減值撥備，淨額	71,931	0.7	7,126	0.1
其他成本 ⁽¹⁾	704,450	6.3	396,587	3.9
總計	11,111,689	100.0	10,278,382	100.0

附註：

(1) 包括與物業管理、租賃及其他業務有關的成本。

毛利及毛利率

我們的毛利由2020年的人民幣2,504.0百萬元下降2.6%至2021年的人民幣2,440.0百萬元。本集團截至2021年12月31日止年度錄得毛利率約18.0%，截至2020年12月31日止年度則錄得約19.6%。

不動產平台下的投資物業增值

截至2021年12月31日止年度，不動產平台下的投資物業增值為人民幣37.9百萬元（2020年：人民幣56.7百萬元）。2021年增值主要由上海景瑞·生活廣場增值所致。

其他平台下的投資物業公允價值收益／（虧損）

截至2021年12月31日止年度，其他平台下的投資物業公允價值收益為人民幣1.0百萬元（2020年：虧損人民幣17.0百萬元）。

銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2020年的人民幣522.3百萬元增加11.1%至2021年的人民幣580.3百萬元，主要由於本集團加大銷售及營銷力度，在本集團經營所在的新城市及地區推廣我們的物業項目所致。

行政開支

我們的行政開支由2020年的人民幣664.6百萬元減少2.1%至2021年的人民幣650.9百萬元，主要由於我們加強各平台集約化和精細化管理，有效降低行政開支。

其他收入及其他收益淨額

2021年錄得其他收入為人民幣20.6百萬元，而2020年錄得其他收入為人民幣223.1百萬元。2021年錄得其他收入主要為政府補助收益。

2021年錄得其他收益為人民幣196.2百萬元，而2020年錄得其他收益為人民幣327.4百萬元。2021年錄得其他收益主要來自項目股權出售產生的收益及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益。

融資(成本)／收入淨額

我們的財務收入由2020年的人民幣1,013.6百萬元減少41.8%至2021年的人民幣590.3百萬元，主要由於本年度人民幣匯率升幅相對不及上年，導致本集團以人民幣以外貨幣計值的債務錄得的匯兌收益下降所致。我們的融資成本由2020年的人民幣752.5百萬元增加14.2%至2021年的人民幣859.2百萬元。主要由於借款利率增加所致。

分佔合營企業／聯營公司業績

截至2021年12月31日止年度，我們的分佔合營企業／聯營公司的業績為虧損人民幣155.4百萬元(2020年：收益人民幣170.6百萬元)，虧損主要是由於受外部宏觀市場環境影響，商業地產租賃需求下降，導致合營企業的投資物業公允價值下降。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2020年的人民幣1,065.5百萬元減少39.3%至2021年的人民幣646.4百萬元，主要是由於年內結轉項目毛利較低使得土地增值稅和企業所得稅減少所致。

年內利潤

2021年，我們的年內利潤為人民幣393.8百萬元，其中權益持有人應佔利潤為人民幣127.5百萬元。

流動資金及資本資源

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及應付營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及發行新股。

現金狀況

於2021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10,991.0百萬元。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2020年12月31日的人民幣21,444.8百萬元增加至2021年12月31日的人民幣21,598.0百萬元。於2021年12月31日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣25,896.4百萬元。本集團的全部抵押借款由以下一種或組合幾種方式：土地使用權、在建物業、投資物業、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2021年12月31日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣17,310.4百萬元（2020年12月31日：人民幣14,383.5百萬元）。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2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元	變動 %
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	2,502,906	1,908,565	31.1
其他貸款，有抵押	25,219	322,000	(92.2)
信託融資安排，有抵押	110,000	—	—
加：長期借款的即期部份	8,290,214	6,909,305	20.0
即期借款總額	10,928,339	9,139,870	19.6
非即期借款：			
銀行貸款，有抵押	5,529,006	6,418,178	(13.9)
其他貸款，有抵押	1,129,034	2,190,498	(48.5)
信託融資安排，有抵押	2,003,400	1,046,500	91.4
2021年到期的優先票據， 於2018年4月發行，有抵押	—	1,348,822	(100.0)
2021年到期的優先票據， 於2019年4月發行，有抵押	—	1,260,924	(100.0)
2022年到期的優先票據， 於2019年7月發行，有抵押	1,652,591	1,688,076	(2.1)
2022年到期的優先票據， 於2020年3月發行，有抵押	1,210,478	1,234,231	(1.9)
2022年到期的優先票據， 於2020年6月發行，有抵押	953,456	972,150	(1.9)
2023年到期的優先票據， 於2020年11月發行，有抵押	1,522,409	1,551,964	(1.9)
2023年到期的優先票據， 於2021年3月發行，有抵押	704,011	—	—
2023年到期的優先票據， 於2021年4月發行，有抵押	992,617	—	—
2023年到期的優先票據， 於2021年5月發行，有抵押	210,249	—	—
2023年到期的優先票據， 於2021年8月發行，有抵押	318,632	—	—
2024年到期的優先票據， 於2021年9月發行，有抵押	1,050,994	—	—
2021年到期的公司債券	—	1,221,712	(100.0)
2022年到期的公司債券	341,749	281,188	21.5
2024年到期的公司債券	1,341,286	—	—
減：長期借款的即期部份	(8,290,214)	(6,909,305)	20.0
非即期借款總額	10,669,698	12,304,938	(13.3)
總計	21,598,037	21,444,808	0.7

借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年期以內	10,928,339	50.6	9,139,870	42.6
一至二年	7,642,118	35.4	7,056,245	32.9
二至五年	2,861,580	13.2	4,841,365	22.6
五年以上	166,000	0.8	407,328	1.9
總計	21,598,037	100.0	21,444,808	100.0

本集團截至2021年12月31日止年度的長期借款佔借款總額的比重達到49.4%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。

銀行貸款、優先票據、公司債券及信託融資安排以及其他貸款產生的利息及匯兌虧損淨額

	截至12月31日止年度		
	2021年	2020年	按年變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
融資成本			
— 費用化利息	846,719	739,303	14.5
— 租賃負債的利息	12,439	13,216	(5.9)
— 資本化金額	1,538,453	1,290,629	19.2
總計	2,397,611	2,043,148	17.3

淨債務資本比率

於2021年12月31日，我們的淨債務資本比率為94%（2020年12月31日：69%）。淨債務資本比率按期末淨債務除以總權益乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。

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2021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4,971.9百萬元(2020年：人民幣5,416.5百萬元)。此外，我們就合營企業和聯營公司為人民幣634.4百萬元(2020年：人民幣872.2百萬元)的若干銀行貸款提供擔保。我們就合營企業的關聯方為人民幣113.0百萬元的若干銀行貸款提供擔保(2020年：無)。本集團因貸款所得款項被用於合營企業和聯營公司的物業項目而提供擔保。

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2021年12月31日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款及其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

我們面臨的利率變動風險主要來自銀行、信託融資提供者的借款及優先票據。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公允價值利率風險。我們的董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，本集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨重大外幣風險，惟美元銀行存款及於2019年至2021年發行的優先票據以美元計值除外。

儘管如此，隨著我們擴大我們的業務，我們可能產生部份以人民幣以外貨幣計值的現金流量，故而可能增加我們的匯率波動風險。我們目前並無外幣對沖政策，但我們的董事將透過持續監控管理我們的風險，以儘可能限制外幣風險的金額。

以公允價值計量且其變動計入損益／其他全面收益的金融資產

於2021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

2021年，本集團無重大收購及出售事項。

重大投資未來計劃

於本業績公告日期，除本集團在物業發展的日常業務及就各項目公司尋找潛在的獨立第三方投資者外，目前並無意作出任何重大投資。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）計劃於2023年6月27日（星期二）舉行。舉行股東週年大會的通告將適時按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式刊發並寄發予本公司股東。

股息

董事會並不建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息（2020年：每股0.25港元）。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定符合出席即將於2023年6月27日(星期二)舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年6月17日(星期六)至2023年6月27日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於2023年6月16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。

2021年12月31日後的重要事項

優先票據之交換及增發

於2022年2月22日，本公司對將於2022年3月11日到期190,000,000美元的12.75厘優先票據(「**2022年3月到期票據**」)發起交換要約，截至延長交換屆滿期限，現有票據175,330,000美元(佔尚未償付現有票據本金總額約92.28%)已根據交換要約有效提交以作交換並獲接納。根據交換要約，本公司於2022年3月9日發行於2023年9月9日到期的171,113,500美元的新票據(「**2023年9月到期票據**」)，按年利率12.75厘計息。有關優先票據交換的進一步詳情披露於本公司日期為2022年2月22日、3月2日、3月7日及3月10日的公告。

本公司於2022年4月21日發行19,900,000美元(其中包括根據2022年2月的交換要約之條件接納2,000,000美元2022年3月到期票據之交換而發行的1,900,000美元)2023年9月到期票據(將與2022年3月9日發行的171,113,500美元2023年9月到期票據合併形成單一系列)。有關優先票據發行的進一步詳情披露於本公司日期為2022年4月25日的公告。

暫停支付美元優先票據

根據本公司對其境外美元優先票據的重組管理和公平對待所有債權人，本公司已暫停支付其境外美元優先票據。

本集團未能支付2023年10月到期票據、2024年1月到期票據及2023年9月到期票據的利息以及2022年7月到期票據、2022年9月到期票據及2023年2月到期票據的本息。

由於未能支付有關優先票據本息，可能導致被要求加快還款。於本公告日期，本公司並無收到其美元優先票據持有人要求加速還款的通知。本公司已就其可能的境外重組委任鐘港資本有限公司為其財務顧問並委任盛德律師事務所為其法律顧問。本公司的境外債權人可聯繫其財務顧問。有關優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為2022年6月17日、7月22日、8月31日及2023年2月17日的公告。

出售附屬公司

於2022年9月14日，本公司以人民幣103,573,295元的對價出售間接全資附屬公司蘇州璟譽諮詢管理有限公司的全部股份及股東貸款，預計本公司將自出售事項中錄得虧損約人民幣36,124,963元。有關出售附屬公司的進一步詳情披露於本公司日期為2022年9月14日公告。

於2022年9月27日，本公司以人民幣38,300,000元的對價出售間接全資附屬公司上海精瑕諮詢管理有限公司的全部股份及股東貸款，預計本公司將自出售事項中錄得虧損約人民幣12,332,324元。有關出售附屬公司的進一步詳情披露於本公司日期為2022年9月27日的公告。

於2022年10月27日，本公司以人民幣121,814,379元的對價出售間接持有SHQ Investment Holdings II Limited的25%股權，預計本公司將自出售事項中錄得虧損約人民幣10,142,551元。有關出售聯營公司的進一步詳情披露於本公司日期為2022年10月27日的公告。

於2023年3月12日，本公司以人民幣132,386,667元的對價出售間接全資附屬公司上海申信房地產有限公司的全部股份，預計本公司將自出售事項中錄得盈利約人民幣1,363,170元。有關出售附屬公司的進一步詳情披露於本公司日期為2023年3月12日的公告。

以上出售事項將幫助緩解本集團的流動資金問題，而所得款項將用作本集團一般營運資金。

除上文所披露者外，自2021年12月31日起直至本年度業績公告日期概無發生對本集團構成影響的其他重大事項。

企業管治

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已於年內採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」），作為其本身的企業管治守則。本公司於年內一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟偏離了企業管治守則的守則條文第C.2.1條（前守則條文第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C.2.1條所載的守則條文。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。

本集團核數師開元信德會計師事務所有限公司（「**開元信德**」）已就本業績公告內所載本集團截至2021年12月31日止年度的合併利潤表、合併全面收益表、合併資產負債表及其相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。開元信德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，故開元信德並不對本公告發出任何保證。

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團獨立核數師發出之獨立核數師報告的摘錄：

意見

我們已審計景瑞控股有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（「**貴集團**」）的合併財務報表，包括於2021年12月31日的合併財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已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**」）真實而中肯地反映了 **貴集團**於2021年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

有關持續經營的重大不確定性

我們提請垂注合併財務報表附註2.1，顯示於2021年12月31日，**貴集團**借款為人民幣21,598,037,000元，其中人民幣10,928,339,000元將於未來十二個月到期須償還，而 **貴集團**的貨幣資金（包括受限制現金）為人民幣10,990,955,000元。該狀況連同附註2.1所載其他事宜，顯示存在重大不確定性而可能對 **貴公司**繼續持續經營之能力引起重大疑慮。我們並無就此修改我們的意見。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為其自身有關董事的證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事已確認，彼等於年內一直遵守標準守則。

回購、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司已發行、購買及贖回本集團以下上市證券：

於2021年3月19日，本公司發行本金額為110,000,000美元並於2023年2月到期的14.5厘優先票據，該等優先票據已與2020年11月19日發行的240,000,000美元2023年2月到期票據合併及組成單一類別。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年3月17日、3月19日及3月22日的公告。

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

於2021年4月26日，本公司發行本金額為157,000,000美元並於2023年10月到期的12.5厘優先票據。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年4月26日及4月27日的公告。

於2021年5月17日，本公司發行本金額為33,000,000美元並於2023年10月到期的12.5厘優先票據，該等優先票據已與2021年4月26日發行的2023年10月到期票據合併及組成單一類別。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年5月17日及5月18日的公告。

於2021年6月，本公司以總對價14,212,000美元（包括未付應計利息）購買聯交所上市利率為10.875厘之2021年10月到期的本金總額為14,000,000美元的本公司優先票據（「**2021年10月到期票據**」）。上述票據（連同於2020年購買的本金總額為700,000美元的2021年10月到期票據）於2021年6月註銷。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年5月24日、6月7日及7月2日的公告。

於2021年8月17日，本公司發行本金額為50,000,000美元並於2023年10月到期的12.5厘優先票據，該等優先票據已與2021年4月26日及2021年5月17日發行的2023年10月到期票據合併及組成單一類別。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年8月17日及8月18日的公告。

於2021年9月28日，本公司發行本金額為165,000,000美元並於2024年1月到期的12厘優先票據。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月28日及9月29日的公告。

於2021年10月4日，根據2021年10月到期票據之條款，於2021年10月到期票據到期後，本公司以總對價190,104,000美元（包括未付應計利息）贖回2021年10月到期票據本金總額180,300,000美元。其後，上述票據於贖回後被註銷。

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2021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2021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2021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。

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，2023年3月13日

於本公告日期，董事會由執行董事閔浩、陳新戈、徐海峰及陳超；獨立非執行董事韓炯、錢世政及盧永仁組成。

* 僅供識別