

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)

(債券股份代號：40659及40866)

中期業績公告

截至2022年6月30日止六個月

中期業績摘要

- 截至2022年6月30日止六個月，本集團合約銷售額約為人民幣4,509.0百萬元，較去年同期下降約75.9%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本集團的收入達人民幣2,471.2百萬元，較去年同期下降約51.5%。毛利為人民幣202.9百萬元，毛利率為8.2%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本集團淨虧損為人民幣1,454.2百萬元。
- 於2022年6月30日，本集團總資產為人民幣59,418.0百萬元，較2021年12月31日減少6.1%。
- 於2022年6月30日，本集團土地儲備約為4,451,799平方米。
- 於2022年6月30日，淨債務資本比率約為129%。銀行存款及手頭現金總額(包括受限制現金)為人民幣7,539.9百萬元。
- 董事會決議不就截至2022年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

景瑞控股有限公司(「景瑞」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2022年6月30日止六個月(「回顧期」)的未經審核中期業績連同截至2021年6月30日止六個月的比較數字如下：

簡明合併中期利潤表

截至2022年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	2,471,167	5,099,478
銷售成本	9	(2,268,317)	(3,872,174)
毛利		202,850	1,227,304
不動產平台下的投資物業公允價值虧損		(183,552)	(2,514)
其他平台下的投資物業公允價值收益		-	2,000
銷售及營銷成本	9	(236,309)	(273,321)
行政開支	9	(257,457)	(289,010)
其他收入	7	10,926	13,245
其他(虧損)/收益 - 淨額	8	(47,667)	237,504
經營(虧損)/利潤		(511,209)	915,208
財務收入	10	89,530	196,335
融資成本	10	(1,049,488)	(408,253)
融資成本 - 淨額		(959,958)	(211,918)
分佔合營企業業績		(41,362)	(25,615)
分佔聯營公司業績		(2,807)	4,859
		(44,169)	(20,756)
除所得稅前(虧損)/利潤		(1,515,336)	682,534
所得稅抵免/(開支)	11	61,154	(316,769)
期內(虧損)/利潤		(1,454,182)	365,765
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(1,462,085)	295,306
非控股權益		7,903	70,459
		(1,454,182)	365,765
本公司權益持有人應佔利潤的每股 (虧損)/盈利			
每股基本(虧損)/盈利	12	人民幣(0.95)元	人民幣0.19元
每股攤薄(虧損)/盈利	12	人民幣(0.95)元	人民幣0.19元

簡明合併中期全面收益表
截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/利潤	<u>(1,454,182)</u>	<u>365,765</u>
不會重分類至損益的其他全面收益/(虧損) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 股權投資公允價值變動(扣除稅項)	<u>21,432</u>	<u>(5,117)</u>
期內全面(虧損)/收益總額(扣除稅項)	<u>(1,432,750)</u>	<u>360,648</u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(1,440,653)	290,189
非控股權益	<u>7,903</u>	<u>70,459</u>
	<u><u>(1,432,750)</u></u>	<u><u>360,648</u></u>

簡明合併中期資產負債表
於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		93,569	94,285
使用權資產		125,726	127,022
投資物業		5,714,800	5,893,100
無形資產		80,473	47,882
於合營企業的投資		1,218,324	1,343,964
於聯營公司的投資		857,539	998,562
遞延所得稅資產		512,702	429,344
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		969,545	1,051,261
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產		485,279	456,703
貿易及其他應收款項和預付款項	5	682,709	655,304
		10,740,666	11,097,427
流動資產			
租賃土地預付款項		54,304	54,304
完工待售或在建銷售物業		29,743,117	29,563,157
貿易及其他應收款項和預付款項	5	9,601,910	9,743,610
預付所得稅		514,060	453,714
現金及現金等價物		1,066,336	2,211,442
受限制資金		6,473,556	8,779,513
獲取合約成本		295,659	253,107
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		928,363	988,469
		48,677,305	52,047,316
待售非流動資產		-	105,000
		48,677,305	52,152,316
總資產		59,417,971	63,249,743
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		4,510,084	5,950,678
		4,597,897	6,038,491
非控股權益		5,192,202	5,198,501
總權益		9,790,099	11,236,992

簡明合併中期資產負債表(續)

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
貿易及其他應付款項	6	75,008	1,034,876
借款		9,116,966	10,669,698
遞延所得稅負債		1,131,068	1,171,872
租賃負債		114,227	124,781
		<u>10,437,269</u>	<u>13,001,227</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	11,860,815	13,263,939
應付附屬公司非控股權益款項		1,098,947	1,498,982
合約負債		12,744,369	11,172,786
當期所得稅負債		2,390,145	2,127,122
借款		11,074,117	10,928,339
租賃負債		22,210	20,356
		<u>39,190,603</u>	<u>39,011,524</u>
總負債		<u>49,627,872</u>	<u>52,012,751</u>
總負債及權益		<u><u>59,417,971</u></u>	<u><u>63,249,743</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，此等簡明合併中期財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列，並已由本公司董事會於2023年3月13日批准及授權刊發。

此等簡明合併中期財務報表未經審核。

2 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的簡明合併中期財務報表乃按歷史成本慣例（已就按投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及以公允價值計量的衍生金融工具的重估而作出修訂）及根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

簡明合併中期財務報表應與根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的本公司截至2021年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

於2022年6月30日，本集團的借款為人民幣20,191,083,000元，其中人民幣11,074,117,000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7,539,892,000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，共計175,330,000美元（即尚未償付之現有票據本金總額的約92.28%）已獲有效交換為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85,033,438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。儘管由於同意徵求，未付款事項將不會觸發本公司其他現有優先票據項下的任何交叉違約，惟倘未經其他相關貸款人豁免，未付款事項將構成2022年6月30日之後的違約事件。

自2022年1月1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，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。

違約事件導致本集團於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2022年6月30日到期的未償付借款本金人民幣96,000,000元，此亦構成於2022年6月30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2022年6月30日人民幣291,800,000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155,800,000元為原定於一年後到期且於2022年6月30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，本集團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。於本中期業績公告日期，根據正在進行中的討論的狀態，本集團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。

本集團董事已審閱管理層所編製的涵蓋自2022年6月30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2022年6月30日起計未來12個月內到期時履行其財務責任。因此，本集團董事信納，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簡明綜合財務報表內。

3 會計政策

除下文所述外，截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策和計算方法與本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

於本中期期間，本集團已首次採用以下經修訂的香港財務報告準則編製本集團的簡明綜合財務報表。

香港財務報告準則第3號之修訂	引用概念框架
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約的成本
香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及 香港會計準則第41號之修訂

於本中期期間應用經修訂準則對本簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或本簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

4 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；
- 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。

本集團的收入主要來自中國市場，且本集團的非流動資產主要位於中國。

(a) 收入

截至2022年及2021年6月30日止各六個月本集團的收入包括以下各項收入：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
於某一時點確認的來自客戶合約的收入		
— 物業銷售	1,902,204	4,636,072
— 其他	26,777	5,291
	<u>1,928,981</u>	<u>4,641,363</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	423,382	350,470
租金收入	118,804	107,645
	<u>2,471,167</u>	<u>5,099,478</u>

(b) 分部資料

	截至2022年6月30日止六個月(未經審核)					本集團 總計 人民幣千元
	物業 開發平台 人民幣千元	不動產 平台 人民幣千元	所有 其他平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	<u>1,926,793</u>	<u>183,156</u>	<u>426,506</u>	<u>2,536,455</u>	<u>(65,288)</u>	<u>2,471,167</u>
除所得稅開支前分部 (虧損)/利潤	<u>(1,447,666)</u>	<u>(159,563)</u>	<u>9,458</u>	<u>(1,597,771)</u>	<u>82,435</u>	<u>(1,515,336)</u>
財務收入	55,099	102	34,329	89,530	-	89,530
融資成本	(878,295)	(137,711)	(33,482)	(1,049,488)	-	(1,049,488)
分佔合營企業業績	(12,780)	(29,902)	1,320	(41,362)	-	(41,362)
分佔聯營公司業績	(2,283)	37	(561)	(2,807)	-	(2,807)
折舊及攤銷	<u>(5,859)</u>	<u>(2,507)</u>	<u>(7,061)</u>	<u>(15,427)</u>	<u>-</u>	<u>(15,427)</u>
期內虧損如下：						
除所得稅抵免 前分部虧損總額						(1,515,336)
所得稅抵免						<u>61,154</u>
期內虧損						<u>(1,454,182)</u>
	於2022年6月30日(未經審核)					
分部資產	<u>107,654,237</u>	<u>4,294,539</u>	<u>24,318,732</u>	<u>136,267,508</u>	<u>(76,849,537)</u>	<u>59,417,971</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	786,484	388,848	42,992	1,218,324	-	1,218,324
於聯營公司的投資	768,097	3,600	85,842	857,539	-	857,539
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	<u>49,888</u>	<u>93</u>	<u>7,832</u>	<u>57,813</u>	<u>-</u>	<u>57,813</u>
分部負債	<u>105,964,785</u>	<u>1,143,839</u>	<u>16,367,678</u>	<u>123,476,302</u>	<u>(73,848,430)</u>	<u>49,627,872</u>

截至2021年6月30日止六個月（未經審核）

	物業 開發平台 人民幣千元	不動產 平台 人民幣千元	所有 其他平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 總計 人民幣千元
分部收入	<u>4,642,611</u>	<u>94,743</u>	<u>439,964</u>	<u>5,177,318</u>	<u>(77,840)</u>	<u>5,099,478</u>
除所得稅開支前分部 利潤／(虧損)	<u>607,963</u>	<u>87,584</u>	<u>(16,750)</u>	<u>678,797</u>	<u>3,737</u>	<u>682,534</u>
財務收入	162,908	4,229	29,198	196,335	–	196,335
融資成本	(371,397)	(6,546)	(30,310)	(408,253)	–	(408,253)
分佔合營企業業績	(7,583)	(18,032)	–	(25,615)	–	(25,615)
分佔聯營公司業績	6,114	–	(1,255)	4,859	–	4,859
折舊及攤銷	<u>(11,498)</u>	<u>(458)</u>	<u>(2,384)</u>	<u>(14,340)</u>	<u>–</u>	<u>(14,340)</u>
期內利潤如下：						
除所得稅開支前分部 利潤總額						682,534
所得稅開支						<u>(316,769)</u>
期內利潤						<u>365,765</u>

於2021年12月31日（經審核）

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>

5 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	670,533	501,722
減：貿易應收款項減值撥備	(51,938)	(38,137)
貿易應收款項－淨額	618,595	463,585
應收合營企業及聯營公司款項	1,359,077	1,861,356
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a)	438,713	665,090
向住房公積金中心支付的按金(b)	14,298	9,249
預付建設成本	73,701	25,998
臨時應收資金(c)	140,979	114,303
已付建設工程按金	253,505	228,035
應收附屬公司非控股權益款項(d)	3,913,928	3,913,092
為借款支付的保證金	126,135	81,183
收購竣工待售物業的預付款項(e)	42,297	37,964
潛在投資按金	331,953	289,634
應收股息	20,004	34,749
租賃投資應收款項淨額	92,244	101,132
應收第三方款項(f)	1,165,654	1,194,675
土地前期整理成本補償應收款項	–	43,203
應收一間附屬公司非控股權益關聯方款項	620,106	474,740
就自客戶預收款項支付的按金(g)	243,527	152,253
其他	984,595	847,802
減：其他應收款項減值撥備	(154,692)	(139,129)
	10,284,619	10,398,914
減：非即期部分(h)	(682,709)	(655,304)
	9,601,910	9,743,610

附註：

- (a) 在本集團收到客戶預付款項時徵收流轉稅及附加費，該預付款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2022年6月30日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息，共計132,630,000美元及322,175,000港元（合共相當於人民幣1,165,654,000元）（2021年12月31日：人民幣1,194,675,000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2022年6月30日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息的長期部分人民幣597,937,000元（2021年12月31日：人民幣568,327,000元）及租賃投資應收款項淨額的長期部分人民幣84,771,000元（2021年12月31日：人民幣86,977,000元）。

基於物業交付日期或發票日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	429,825	384,807
一至二年	135,193	64,773
二至三年	64,080	43,437
三年以上	41,435	8,705
	<u>670,533</u>	<u>501,722</u>

於2022年6月30日及2021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2022年6月30日，總賬面值人民幣15,259,000元(2021年12月31日：人民幣18,611,000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2022年6月30日及2021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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	8,603,416	8,912,918
— 美元	1,211,125	1,129,974
— 港元	470,078	356,022
	10,284,619	10,398,914

6 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	4,513,422	4,569,378
應付票據	33,598	100,857
應付關聯方款項	1,671,916	2,231,294
應付流轉稅	812,379	1,256,657
代收電費及清潔費	94,767	105,093
代收契稅	1,374	3,445
應計工資	13,850	35,394
應付利息	848,902	380,855
應付臨時資金(a)	276,520	849,943
已收供應商建設按金	77,525	48,387
已收客戶按金	454,451	428,310
應付收購對價	304,141	304,141
應付若干附屬公司非控股權益之股息	185,733	286,138
與轉讓未來收回應收款項的權利有關的已收款項(b)	–	107,656
應付附屬公司非控股權益的關聯方的款項(c)	313,356	884,441
已收與第三方就物業開發及 物業投資合作的按金	287,604	389,386
收購股權投資應付款項(d)	1,333,219	1,596,778
應付第三方款項	76,027	76,027
就出售一項物業預收的對價	45,266	45,266
其他	591,773	599,369
	11,935,823	14,298,815
減：非即期部分	(75,008)	(1,034,876)
	11,860,815	13,263,939

附註：

- (a) 應付臨時資金為自非關聯方臨時收取的資金，為免息、無抵押及按要求償還。
- (b) 該結餘指就轉讓與銷售物業餘下收益的若干未來貿易應收款項的收回權有關的自第三方收取的對價。
- (c) 該結餘指應付若干附屬公司非控股權益關聯方款項，乃無抵押、免息及按要求償還。

- (d) 該結餘指本集團就收購若干附屬公司、合營企業及聯營公司股權應付若干第三方的款項。該收益率約為每年7.93%至11.06%。

根據發票日期，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	3,568,961	4,177,532
一至二年	607,694	229,376
二至三年	209,281	203,854
三年以上	161,084	59,473
	<u>4,547,020</u>	<u>4,670,235</u>

於2022年6月30日及2021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2022年6月30日及2021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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	11,055,167	13,800,148
— 美元	26,888	467,191
— 港元	853,768	31,476
	<u>11,935,823</u>	<u>14,298,815</u>

7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	6,341	8,886
補償收入	4,585	876
其他	–	3,483
	<u>10,926</u>	<u>13,245</u>

8 其他(虧損)/收益 – 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
出售附屬公司股份所得收益	–	156,584
獲取控制權後重新計量於聯營公司現有權益所得虧損	(2,683)	–
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(虧損)/收益	(128,736)	111,735
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的投資收益	3,280	56,434
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產的投資收益	–	9,049
出售一間合營公司股份的虧損	(4,227)	–
出售一間聯營公司股份的收益	–	1,061
匯兌收益/(虧損)淨額	81,443	(27,618)
衍生金融工具公允價值變動	–	7,400
補償及延遲付款費	(3,311)	(72,413)
出售物業、廠房及設備的收益	42	468
其他收益/(虧損)	6,525	(5,196)
	<u>(47,667)</u>	<u>237,504</u>

9 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	1,949,198	3,558,939
物業管理成本	240,095	229,072
附加費	7,289	22,133
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	14,314	13,893
無形資產攤銷	1,113	447
銀行手續費	10,994	12,519
員工成本	236,818	245,651
招待費	7,528	12,471
印花稅及其他稅項	17,829	16,019
專業費用	48,733	41,757
核數師酬金	4,708	2,813
銷售佣金	53,519	78,160
廣告及宣傳費用	17,945	41,391
辦公室及會議開支	23,861	18,779
租金開支	3,948	1,450
差旅開支	6,967	6,387
完工待售或在建銷售物業減值撥備之增加	17,053	26,427
金融資產減值虧損淨額	29,364	14,735
其他開支	70,807	91,462
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	2,762,083	4,434,505

10 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入		
－ 銀行存款及金融資產的利息收入	89,530	84,810
－ 融資活動的匯兌收益淨額	—	111,525
	<u>89,530</u>	<u>196,335</u>
融資成本		
－ 融資安排的利息	(1,068,162)	(1,201,777)
－ 融資活動的匯兌虧損淨額	(499,760)	—
－ 租賃負債的利息	(5,352)	(5,728)
－ 減：資本化金額	523,786	799,252
	<u>(1,049,488)</u>	<u>(408,253)</u>
融資成本淨額	<u>(959,958)</u>	<u>(211,918)</u>

11 所得稅(抵免)／開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	21,959	105,228
－ 中國企業所得稅	33,905	391,142
	<u>55,864</u>	<u>496,370</u>
遞延所得稅	<u>(117,018)</u>	<u>(179,601)</u>
期內(抵免)／列支的所得稅總額	<u>(61,154)</u>	<u>316,769</u>

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），自2008年1月1日起，本集團旗下位於中國大陸的附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。截至2022年6月30日止六個月並無應計中國預扣所得稅。本集團控制該等附屬公司的股息政策，並決定餘下盈利將不會於可見未來分派。

於2022年6月30日，本集團並未就因中國境外投資者應佔其中國附屬公司餘下未匯出可供分配利潤金額人民幣6,746,533,000元（2021年12月31日：人民幣6,589,615,000元）而產生的中國預扣所得稅金額人民幣674,653,000元（2021年12月31日：人民幣658,962,000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，並於簡明合併中期利潤表內列作所得稅開支。

12 每股（虧損）／盈利

(a) 每股基本（虧損）／盈利

截至2022年及2021年6月30日止六個月的每股基本（虧損）／盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團（虧損）／利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益持有人應佔本集團（虧損）／利潤 (人民幣千元)	<u>(1,462,085)</u>	<u>295,306</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>1,536,356</u>	<u>1,536,093</u>
每股基本（虧損）／盈利 (人民幣元)	<u>(0.95)</u>	<u>0.19</u>

(b) 每股攤薄(虧損)／盈利

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益持有人應佔本集團(虧損)／利潤 (人民幣千元)	<u>(1,462,085)</u>	<u>295,306</u>
已發行股份加權平均數(千股)	<u>1,536,356</u>	<u>1,536,093</u>
有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響(千股)	<u>551</u>	<u>509</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均股數(千股)	<u>1,536,907</u>	<u>1,536,602</u>
每股攤薄(虧損)／盈利(人民幣元)	<u>(0.95)</u>	<u>0.19</u>

13 股息

本公司董事會決議不就截至2022年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

管理層討論與分析

市場概覽

2022年上半年，國內外經濟形勢複雜多變，加上新冠肺炎疫情（「**新冠疫情**」或「**疫情**」）多發散發影響，經濟下行壓力巨大，中華人民共和國（「**中國**」）經濟頂住壓力，上半年實現國內生產總值人民幣562,642億元，同比增長2.5%。受到上半年上海等地區疫情反覆及金融政策強監管等因素的疊加影響，中國房地產市場仍然處於低谷期。根據國家統計局數據顯示，2022年上半年，全國房地產開發投資人民幣68,314億元，同比下降5.4%；商品房銷售面積68,923萬平方米（「**平方米**」），同比下降22.2%；商品房銷售額人民幣66,072億元，同比下降28.9%。另一方面，房地產行業頻頻發生負面信用事件，均加劇了市場對房企經營及信用狀況的擔憂，導致融資難度不斷加大，房企面臨的資金壓力持續加劇，投資購地態度越趨謹慎。

在促進房地產市場平穩健康發展和「房住不炒」的政策主基調下，政府與監管機構多管齊下，多個城市自2022年第二季度起密集出台穩經濟和穩樓市政策，並下調貸款基準利率，各地方政府也積極響應制定相關鼓勵政策以支持樓市復甦，比如降低首付比例、加大引才力度、提供購房補貼、放鬆公積金貸款、下調房貸利率等多方面放鬆政策等，但受中國持續疫情、「斷供」事件發酵等因素的影響，房地產市場供需兩端均未出現明顯恢復。

未來展望

2022年11月8日，中國銀行間市場交易商協會釋放的「第二支箭」的融資安排，預計可提供約人民幣2,500億元民營企業債券融資；2022年11月11日，中國人民銀行、銀保監會聯合印發《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，出台了16條金融支持房地產市場的措施。隨著以上有利於房地產行業平穩健康發展的重磅措施的持續出台，結合2022年上半年各項刺激購房需求的政策，為房地產市場的復甦創造了條件。預計房地產市場將從2022年底開始逐步企穩，並進入恢復通道，但恢復節奏仍依賴於宏觀經濟的修復節奏、疫情防控效果、政策優化力度等方面，全面恢復需要各方較長時日的努力。

業務回顧

景瑞地產

物業發展

2022年上半年，本集團的合約銷售額（包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額）約人民幣4,509.0百萬元，我們已銷售的總合約建築面積（「建築面積」）約285,518平方米。我們的合約銷售額主要來自江蘇區域及其他區域，分別約為人民幣2,091.7百萬元及人民幣1,098.8百萬元（不包含車位），分別佔總合約銷售額的46.4%及24.4%。

下表載列截至2022年6月30日止六個月本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售 建築面積	合約銷售額	合約銷售 平均售價
	平方米	人民幣千元	人民幣元／ 平方米
上海			
上海景瑞•尚濱江	450	68,300	151,778
上海景瑞•法蘭雲廷	2,370	15,000	6,329
天津			
天津•悅天地	160	2,000	12,500
天津景瑞•悅璽台	3,840	47,101	12,266
天津景瑞•譽璟天地	16,451	311,156	18,914
天津•海藍城	12,147	179,005	14,737
天津景瑞•塘沽灣一號	342	3,982	11,643
天津•塘沽灣六號	50	612	12,240
天津•六合名著	790	4,400	5,570
重慶			
重慶景瑞•江山御府	19,129	155,201	8,113
重慶•天宸譽璟	3,311	48,679	14,702
直轄市區域小計	59,040	835,436	14,150

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
杭州			
杭州景瑞•晴海	7,050	147,046	20,858
杭州景瑞•海逸翠廷	225	2,188	9,724
杭州景瑞•長興望府	641	4,200	6,552
寧波			
寧波景瑞•寧海譽璟潮鳴 (西店鎮19-72地塊)	23,461	262,040	11,169
寧波•星海彼岸	2,001	10,359	5,177
寧波景瑞•時光里	88	1,170	13,295
舟山			
舟山景瑞•半島灣	901	5,147	5,713
舟山景瑞•豪布斯卡	60	100	1,667
浙江區域小計	34,427	432,250	12,556
蘇州			
蘇州•常熟時光里	7,635	80,008	10,479
蘇州景瑞•常熟江南府邸	31,664	558,371	17,634
蘇州景瑞•太倉悅庭	11,062	135,931	12,288
無錫			
無錫景瑞•湖濱天譽	5,496	155,639	28,319
南京			
南京景瑞•熙棠府	8,205	156,017	19,015
揚州			
揚州景瑞•譽璟風華	14,953	208,914	13,971
揚州•天賦星辰	18,483	369,956	20,016
常州			
常州景瑞•宸運天賦	16,901	426,875	25,257
江蘇區域小計	114,399	2,091,711	18,284

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	20,984	329,073	15,682
武漢景瑞 • 天賦半島	4,363	65,806	15,083
武漢景瑞 • 江山悅	3,898	47,332	12,143
武漢景瑞 • 江南悅	6,113	49,641	8,121
成都			
成都景瑞 • 譽璟風華北	2,470	40,400	16,356
成都景瑞 • 譽璟風華南	20,678	363,985	17,603
南昌			
南昌景瑞 • 紅星廣場	4,000	51,000	12,750
南昌景瑞 • 瑞府	11,956	119,064	9,959
九江			
九江景瑞 • 寧州府	3,190	32,500	10,188
其他區域小計	77,652	1,098,801	14,150
車位(個數)	564	50,845	
總計	285,518⁽¹⁾	4,509,043	15,792

附註：

(1) 未包括車位面積。

土地儲備

於2022年6月30日，本集團的土地儲備合計約4,451,799平方米，權益面積則為約2,618,461平方米。

截至2022年6月30日止本集團的土地儲備明細(按城市分佈)

城市	總建築 面積 平方米	佔本集團 總建築 面積 百分比 %	本集團 權益建築 面積 平方米	佔本集團 權益建築 面積 百分比 %
直轄市區域				
上海	315,437	7.1	216,233	8.3
北京	29,669	0.7	29,669	1.1
天津	446,434	10.0	341,701	13.0
重慶	243,856	5.5	196,412	7.5
小計	1,035,396	23.3	784,015	29.9
浙江區域				
杭州	85,998	1.9	85,482	3.3
寧波	127,851	2.9	106,412	4.1
紹興	42,033	0.9	42,033	1.6
金華	84,093	1.9	68,946	2.6
小計	339,975	7.6	302,873	11.6

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	774,541	17.4	261,809	10.0
南京	40,191	0.9	11,050	0.4
無錫	57,115	1.3	47,176	1.8
常州	198,583	4.5	168,033	6.4
揚州	259,925	5.8	115,764	4.4
小計	<u>1,330,355</u>	<u>29.9</u>	<u>603,832</u>	<u>23.0</u>
其他區域				
成都	151,923	3.4	102,363	3.9
武漢	1,046,750	23.5	460,334	17.6
南昌	365,205	8.2	219,288	8.4
九江	182,195	4.1	145,756	5.6
小計	<u>1,746,073</u>	<u>39.2</u>	<u>927,741</u>	<u>35.5</u>
合計	<u><u>4,451,799</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,618,461</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

銷售物業的收入

由2022年1月1日至2022年6月30日，我們的銷售物業收入人民幣1,902.2百萬元，較去年同期下降59.0%，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 • 尚濱江	22,083	1.2	214	103,192
上海景瑞 • 黃浦區中山大樓項目	98,402	5.2	3,013	32,659
江蘇省				
蘇州景瑞 • 鏡湖宸院	97,809	5.1	5,983	16,348
蘇州景瑞 • 湖語尚院	106,101	5.6	6,862	15,462
蘇州景瑞 • 太倉悅庭	153,234	8.0	13,093	11,704
南京景瑞 • 熙棠府	324,941	17.1	21,745	14,943
浙江省				
杭州景瑞 • 海逸翠廷	15,815	0.8	751	21,059
紹興景瑞 • 望府	15,513	0.8	2,325	6,672
嘉興景瑞 • 璞悅湖畔	728,561	38.3	42,338	17,208
舟山景瑞 • 半島灣	5,333	0.3	997	5,349
天津				
天津景瑞 • 塘沽灣一號	3,444	0.2	376	9,160
天津景瑞 • 悅璽台	19,050	1.0	1,868	10,198
武漢				
武漢景瑞 • 天賦半島	50,160	2.6	4,551	11,022
武漢景瑞 • 天賦濱江	71,371	3.8	5,218	13,678
其他項目	9,490	0.5	1,112	8,534
小計	1,721,307	90.5	110,446	15,585
停車位(個數)	180,897	9.5	1,153	
總計	1,902,204	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2022年6月30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，於2022年6月30日，現存基金規模人民幣39.6億元。

景瑞不動產

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

2022年上半年，景瑞不動產克服新冠疫情的持續影響，除上海·虹橋良華項目仍在改造外，所有項目均正常運營。於2022年6月30日，公寓項目時點出租率87.4%，辦公項目時點出租率80.6%。2022年8-10月，景瑞不動產出售了於蘇州景瑞·廣運姑蘇大樓、上海景瑞·幸福萊項目、上海景瑞·靜安區中山北路項目及上海·虹橋良華項目的全部股權，出售事項所得款項用作本集團一般營運資金，有助於緩解本集團的流動資金問題。

景瑞服務

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

截至2022年6月30日，景瑞服務的業務版圖遍佈上海、浙江、江蘇、安徽、湖南、天津、重慶等50餘個城市，合同管理面積逾5,400萬平方米，為28萬客戶提供全業態、全場景、全生命週期服務，服務對象涵蓋住宅、商業綜合體、寫字樓、園區、學校、銀行、醫院、政府公建項目等多種物業類型。景瑞服務一直聚焦客戶不斷增長的需求，採用多樣化、多結構的方式，把物業服務融入到智慧城市的建設中去，走出了具有景瑞特色的道路。

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2022年6月30日，合福資本累計在投項目15個，累計投資金額達人民幣11.64億元。累計實現4個項目的投資退出，收益率達到18.1%，2022年9月16日，合福資本參投的堂堂加集團（原「辦伴」）在美國證監會提交了招股書，擬在美國納斯達克上市，目前已通過美國證監會的審查。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，我們共僱用3,000名全職僱員（2021年12月31日：3,160名），其中720名僱員從事房地產開發業務、2,155名從事物業管理、125名從事客戶服務及其他相關業務。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及晉升。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，我們亦會對薪酬待遇進行檢討及調整。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。我們於2013年10月6日及2017年11月29日分別採納了首次公開發售前股份獎勵計劃及股份獎勵計劃（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2022年6月30日止六個月的員工成本為人民幣236.8百萬元（截至2021年6月30日止六個月：人民幣245.7百萬元）。

我們也會根據僱員的職位及專業知識為其制定系統的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。

財務回顧

收入

截至2022年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣2,471.2百萬元，較去年同期人民幣5,099.5百萬元下降51.5%。我們的收入包括(i)物業銷售、(ii)物業管理服務、(iii)租金收入及(iv)其他。

按業務分部劃分之收入

	截至6月30日止六個月		2021年		按年變動 %
	2022年 佔收入總額 之百分比 人民幣千元	2021年 佔收入總額 之百分比 %	2021年 佔收入總額 之百分比 人民幣千元	2021年 佔收入總額 之百分比 %	
於某一時點確認的 來自客戶合約的收入					
— 物業銷售	1,902,204	77.0	4,636,072	90.9	(59.0)
— 其他	26,777	1.1	5,291	0.1	406.1
	1,928,981	78.1	4,641,363	91.0	(58.4)
於一段時間內確認的 來自客戶合約的收入					
— 物業管理服務	423,382	17.1	350,470	6.9	20.8
租金收入	118,804	4.8	107,645	2.1	10.4
總計	2,471,167	100.0	5,099,478	100.0	(51.5)

銷售物業收入構成及預期將繼續構成我們收入總額的絕大部分。截至2022年6月30日止六個月，其佔收入總額的77.0%。

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的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。一般而言，在我們開始預售在建物業至有關物業竣工期間，會有至少一年的時間。我們須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

回顧期內，本集團所交付的物業主要為嘉興景瑞·璞悅湖畔、南京景瑞·熙棠府、蘇州景瑞·太倉悅庭。2022年上半年，物業銷售收入較去年同期下降59.0%，為人民幣1,902.2百萬元（2021年同期：人民幣4,636.1百萬元），主要由於回顧期內物業交付面積減少所致。

物業管理收入指我們透過我們的全資附屬公司上海景瑞物業管理有限公司向我們所有物業及第三方所開發的若干物業的業主提供物業管理服務而產生的收入。物業管理收入於我們提供物業管理服務期間內確認。2022年上半年，本集團物業管理收入約人民幣423.4百萬元（2021年同期：約人民幣350.5百萬元），較去年同期增加約20.8%。物業管理收入的增加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。

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。2022年上半年，本集團租金收入約人民幣118.8百萬元（2021年同期：約人民幣107.6百萬元），較去年同期增加約10.4%。租金收入略有增加主要是由於去年同期部分物業升級改造租賃期縮短，而本回顧期內物業穩步運營，租金收入也較為穩定。

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。

2022年上半年，我們的銷售成本為人民幣2,268.3百萬元，較去年同期人民幣3,872.2百萬元降低41.4%，與收入的下降保持一致。

下表載列有關我們銷售成本的資料及佔總銷售成本的百分比：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	714,890	31.5	1,187,986	30.7
土地使用權成本	1,056,765	46.6	2,073,019	53.5
資本化利息	177,543	7.8	297,934	7.7
小計：物業總成本	1,949,198	85.9	3,558,939	91.9
附加費	7,289	0.3	22,133	0.6
完工待售或在建銷售物業 減值撥備，淨額	17,053	0.8	26,427	0.7
其他成本 ⁽¹⁾	294,777	13.0	264,675	6.8
總計	2,268,317	100.0	3,872,174	100.0

附註：

(1) 包括與物業管理、租賃、裝修及其他業務有關的成本。

毛利及毛利率

截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利為人民幣202.9百萬元（2021年同期：人民幣1,227.3百萬元），毛利率為8.2%（2021年同期：24.1%）。毛利率較去年同期下降，主要由於本回顧期結轉項目集中在三線城市售價較低所致。

不動產平台下的投資物業公允價值虧損

截至2022年6月30日止六個月，不動產平台下的投資物業公允價值虧損為人民幣183.6百萬元（2021年同期：人民幣2.5百萬元），主要為上海景瑞·易里公寓、蘇州景瑞·廣運姑蘇大樓、上海景瑞·銀橋公寓項目、上海景瑞·生活廣場減值所致。

其他平台下的投資物業公允價值收益

截至2022年6月30日止六個月，其他平台下的投資物業公允價值收益為人民幣0百萬元（2021年同期：人民幣2.0百萬元）。

銷售及營銷成本

截至2022年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷成本為人民幣236.3百萬元（2021年同期：人民幣273.3百萬元），較去年同期降低13.5%，主要由於本集團新推盤項目減少所致。

行政開支

截至2022年6月30日止六個月，我們的行政開支為人民幣257.5百萬元（2021年同期：人民幣289.0百萬元），較去年同期降低10.9%，主要由於本集團縮減人員、控制成本所致。

其他收入及其他（虧損）／收益淨額

截至2022年6月30日止六個月，我們的其他收入錄得收益為人民幣10.9百萬元（2021年同期：人民幣13.2百萬元），主要為政府補助收益。

截至2022年6月30日止六個月，錄得其他虧損為人民幣47.7百萬元（2021年同期：錄得其他收益人民幣237.5百萬元）。2022年上半年錄得其他虧損主要來自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虧損以及外幣資產形成的匯兌收益。

融資成本－淨額

截至2022年6月30日止六個月，我們的財務收入為人民幣89.5百萬元（2021年同期：人民幣196.3百萬元）。我們的融資成本為人民幣1,049.5百萬元（2021年同期：人民幣408.3百萬元）。因此，我們的融資成本淨額為人民幣960.0百萬元，較去年同期增加人民幣748.0百萬元，主要由於人民幣貶值導致境外融資的匯兌虧損增加所致。

分佔合營企業／聯營公司業績

截至2022年6月30日止六個月，我們的分佔合營企業／聯營公司的業績為虧損人民幣44.2百萬元（2021年同期：人民幣20.8百萬元），主要由於受外部宏觀市場環境影響，商業地產租賃需求下降，導致合營企業開業爬坡期經營虧損增加，以及部分合營企業／聯營公司回顧期內未交付項目，但費用已發生所致。

所得稅（抵免）／開支

截至2022年6月30日止六個月，我們的所得稅抵免為人民幣61.2百萬元（2021年同期：所得稅開支人民幣316.8百萬元），所得稅開支大幅度減少主要由於期內結轉項目毛利率較低使得土地增值稅和企業所得稅減少。

期內(虧損)／利潤

截至2022年6月30日止六個月，我們錄得期內虧損為人民幣1,454.2百萬元(2021年同期：錄得利潤人民幣365.8百萬元)。

截至2022年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔本集團虧損為人民幣1,462.1百萬元(2021年同期：錄得利潤人民幣295.3百萬元)。

流動資金與資本資源

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

現金狀況

於2022年6月30日，本集團的銀行及手頭現金(包括受限制現金)由2021年12月31日約人民幣10,991.0百萬元，下降約31.4%至約人民幣7,539.9百萬元。本集團的銀行及手頭現金主要以人民幣及美元為主。本集團受限制現金主要是為借款抵押的存款和為本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保。

借款

我們的未償還借款總額由2021年12月31日的人民幣21,589.0百萬元減少至2022年6月30日的人民幣20,191.1百萬元。於2022年6月30日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣27,354.5百萬元。本集團的全部有抵押借款由以下一種或組合幾種方式：土地使用權、在建物業、投資物業、完工待售物業、本公司附屬公司的股份、銀行存款及／或本公司附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。本集團的借款幣種主要為人民幣及美元。

於2022年3月和4月，本公司分別發行171,113,500美元及19,900,000美元的於2023年9月到期的美元優先票據，利率為12.75厘，有關詳情見本中期業績公告「回購、出售或贖回本公司的上市證券」部分。

借款明細按借款類型劃分

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元	變動 %
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	1,322,585	2,502,906	(47.2)
其他貸款，有抵押	–	25,219	(100.0)
信託融資安排，有抵押	–	110,000	(100.0)
加：長期借款的即期部分	<u>9,751,532</u>	<u>8,290,214</u>	17.6
即期借款總額	<u>11,074,117</u>	<u>10,928,339</u>	1.3
非即期借款：			
銀行貸款，有抵押	5,354,596	5,529,006	(3.2)
其他貸款，有抵押	991,520	1,129,034	(12.2)
信託融資安排，有抵押	1,668,964	2,003,400	(16.7)
2022年到期的優先票據， 於2019年7月發行，有抵押	1,744,784	1,652,591	5.6
2022年到期的優先票據， 於2020年3月發行，有抵押	85,033	1,210,478	(93.0)
2022年到期的優先票據， 於2020年6月發行，有抵押	1,005,768	953,456	5.5
2023年到期的優先票據， 於2020年11月發行，有抵押	1,606,319	1,522,409	5.5
2023年到期的優先票據， 於2021年3月發行，有抵押	739,785	704,011	5.1
2023年到期的優先票據， 於2021年4月發行，有抵押	1,047,457	992,617	5.5
2023年到期的優先票據， 於2021年5月發行，有抵押	221,364	210,249	5.3
2023年到期的優先票據， 於2021年8月發行，有抵押	335,471	318,632	5.3
2024年到期的優先票據， 於2021年9月發行，有抵押	1,106,685	1,050,994	5.3
2023年到期的優先票據， 於2022年3月發行，有抵押	1,146,819	–	–
2023年到期的優先票據， 於2022年4月發行，有抵押	133,073	–	–
2022年到期的公司債券	337,895	341,749	(1.1)
2024年到期的公司債券	1,342,965	1,341,286	0.1
減：長期借款的即期部分	<u>(9,751,532)</u>	<u>(8,290,214)</u>	17.6
非即期借款總額	<u>9,116,966</u>	<u>10,669,698</u>	(14.6)
總計	<u>20,191,083</u>	<u>21,598,037</u>	(6.5)

借款明細按到期情況劃分

	2022年6月30日		2021年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年期以內	11,074,117	54.8	10,928,339	50.6
一至二年	7,722,169	38.3	7,642,118	35.4
二至五年	970,269	4.8	2,861,580	13.2
五年以上	424,528	2.1	166,000	0.8
總計	20,191,083	100.0	21,598,037	100.0

於2022年6月30日，本集團的長期借款佔借款總額的比重達到45.2%。

銀行貸款、優先票據、公司債券及信託融資安排以及其他貸款產生的利息及匯兌虧損

	截至6月30日止六個月		變動 %
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
融資成本			
— 費用化利息	544,376	402,525	35.2
— 融資活動的匯兌虧損淨額	499,760	—	—
— 租賃負債的利息	5,352	5,728	(6.6)
— 資本化金額	523,786	799,252	(34.5)
總計	1,573,274	1,207,505	30.3

淨債務資本比率

於2022年6月30日，我們的淨債務資本比率為129%。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資金計算。

或然負債

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

於2022年6月30日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供的擔保約為人民幣4,214.8百萬元(於2021年12月31日：約人民幣4,971.9百萬元)。此外，我們就合營企業／聯營公司為人民幣546.7百萬元的若干銀行貸款提供擔保(於2021年12月31日：人民幣634.4百萬元)。我們就合營企業的關聯方為人民幣178.4百萬元的若干銀行貸款提供擔保(於2021年12月31日：約人民幣113.0百萬元)。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

除上文所披露的擔保外，於2022年6月30日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

利率風險

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

我們面臨的利率變動風險主要來自銀行、信託融資提供者的借款、優先票據及公司債券。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公允價值利率風險。

我們的董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

外匯風險

我們僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，我們絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，除美元銀行存款及分別於2019年至2022年發行以美元計值的優先票據外，我們並無面臨重大外幣風險。

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

以公允價值計量且其變動計入損益／其他全面收益的金融資產

於2022年6月30日，本集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產結餘主要為流動性機會資金的投資、購買的理財產品及其他私募股權投資。本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產結餘主要為對未上市股本證券的投資。

重大收購及出售事項

截至2022年6月30日止六個月，本集團並無重大收購及出售事項。

重大投資未來計劃

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

中期股息

董事會決議不就截至2022年6月30日止六個月宣派任何中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

2022年6月30日後影響本集團的重大事項

暫停支付美元優先票據

從2022年6月30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月到期的12.75厘優先票據（「**2023年9月到期票據**」）的利息以及2022年7月到期的12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。由於未能支付有關優先票據利息，可能導致被要求加快還款。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，公司將暫停支付其他境外美元優先票據。有關優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為2022年7月21日、8月31日及2023年2月17日的公告。

出售附屬公司及聯營公司

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2022年6月30日起直至本中期業績公告日期概無發生對本集團構成影響的其他重大事項。

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已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，閻浩先生（「**閻先生**」）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閻先生的權力和授權，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。閻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。董事會認為閻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閻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（包括閻先生）及三名獨立非執行董事，因此就其組成而言具有很強的獨立性。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）包括三名獨立非執行董事，即錢世政先生（審核委員會主席）、盧永仁博士及韓炯先生。

審核委員會已與本集團管理層及本公司外聘核數師審閱了本公司截至2022年6月30日止六個月本集團的未經審核中期業績及本公司採納的會計原則及慣例。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師發出之獨立核數師報告的摘錄：

結論

根據我們的審閱，我們並未注意到任何事項，使我們相信中期財務資料在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號編製。

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，顯示於2022年6月30日，貴集團借款為人民幣20,191,083,000元，其中人民幣11,074,117,000元將於未來十二個月到期須償還，而貴集團的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）為人民幣7,539,892,000元。該狀況連同附註2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結論。

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2022年6月30日止六個月，彼等一直遵守標準守則。

回購、出售或贖回本公司的上市證券

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171,113,500美元的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。

除上文所披露者外，截至2022年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司（股份獎勵計劃之信託除外）概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

於聯交所及本公司網站刊登未經審核中期業績及2022年中期報告

本中期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2022年的中期報告載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候寄發予本公司股東及分別刊載於聯交所及本公司的網站上，以供查閱。

承董事會命
Jingrui Holdings Limited
景瑞控股有限公司*
聯席主席
閔浩 陳新戈

香港，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