

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2023年6月30日止六個月

中期業績摘要

- 截至2023年6月30日止六個月，本集團合約銷售額約為人民幣2,462.0百萬元，較去年同期下降約45.4%。
- 截至2023年6月30日止六個月，本集團的收入達人民幣2,570.6百萬元，較去年同期增加約4.0%。毛利為人民幣40.0百萬元，毛利率為1.6%。
- 截至2023年6月30日止六個月，本集團淨虧損為人民幣1,353.9百萬元。
- 於2023年6月30日，本集團總資產為人民幣44,816.1百萬元，較2022年12月31日減少4.9%。
- 於2023年6月30日，本集團土地儲備約為2,620,110平方米。
- 於2023年6月30日，淨債務資本比率約為333%。銀行存款及手頭現金總額(包括受限制現金)為人民幣1,164.2百萬元。
- 董事會決議不就截至2023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2023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2022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2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	2,570,584	2,471,167
銷售成本	9	(2,530,587)	(2,268,317)
毛利		39,997	202,850
不動產平台下的投資物業公允價值虧損		(68,000)	(183,552)
銷售及營銷成本	9	(192,776)	(236,309)
行政開支	9	(240,576)	(257,457)
其他收入	7	8,186	10,926
其他虧損－淨額	8	(37,166)	(47,667)
經營虧損		(490,335)	(511,209)
財務收入	10	5,629	89,530
融資成本	10	(776,210)	(1,049,488)
融資成本－淨額		(770,581)	(959,958)
分佔合營企業業績		(139,407)	(41,362)
分佔聯營公司業績		(6,427)	(2,807)
		(145,834)	(44,169)
除所得稅前虧損		(1,406,750)	(1,515,336)
所得稅抵免	11	52,852	61,154
期內虧損		(1,353,898)	(1,454,182)
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(1,363,865)	(1,462,085)
非控股權益		9,967	7,903
		(1,353,898)	(1,454,182)
本公司權益持有人應佔虧損的每股虧損			
每股基本虧損	12	人民幣(0.89)元	人民幣(0.95)元
每股攤薄虧損	12	人民幣(0.89)元	人民幣(0.95)元

簡明合併中期全面收益表
截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(1,353,898)</u>	<u>(1,454,182)</u>
不會重新分類至損益的其他全面收益 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>2,311</u>	<u>21,432</u>
期內全面虧損總額(扣除稅項)	<u>(1,351,587)</u>	<u>(1,432,750)</u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(1,361,554)	(1,440,653)
非控股權益	<u>9,967</u>	<u>7,903</u>
	<u><u>(1,351,587)</u></u>	<u><u>(1,432,750)</u></u>

簡明合併中期資產負債表

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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		75,997	79,647
使用權資產		123,134	124,430
投資物業		5,078,100	5,146,100
無形資產		91,027	120,695
於合營企業的投資		1,103,814	1,243,221
於聯營公司的投資		807,463	824,390
遞延所得稅資產		659,727	603,600
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		828,078	855,504
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產		429,833	492,527
貿易及其他應收款項和預付款項	5	793,330	714,701
		9,990,503	10,204,815
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		24,712,454	25,793,013
貿易及其他應收款項和預付款項	5	7,509,418	8,025,028
預付所得稅		360,344	488,353
獲取合約成本		265,879	277,868
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		759,010	786,375
受限制資金		627,686	681,678
現金及現金等價物		536,520	670,410
		34,825,615	36,777,029
待售非流動資產		-	128,000
		34,825,615	36,905,029
總資產		44,816,118	47,109,844

簡明合併中期資產負債表(續)

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
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		<u>344,304</u>	<u>1,705,859</u>
		432,117	1,793,672
非控股權益		<u>4,571,492</u>	<u>4,605,025</u>
總權益		<u>5,003,609</u>	<u>6,398,697</u>
負債			
非流動負債			
借款		3,159,255	5,115,976
遞延所得稅負債		1,038,940	1,062,151
租賃負債		<u>90,322</u>	<u>102,339</u>
		4,288,517	6,280,466
流動負債			
借款		14,672,340	13,296,713
貿易及其他應付款項	6	8,562,758	9,093,677
合約負債		9,145,480	8,689,847
應付附屬公司非控股權益款項		1,060,085	1,111,322
當期所得稅負債		2,059,420	2,215,863
租賃負債		<u>23,909</u>	<u>23,259</u>
		35,523,992	34,430,681
總負債		<u>39,812,509</u>	<u>40,711,147</u>
總權益及負債		<u><u>44,816,118</u></u>	<u><u>47,109,844</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8月30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2023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及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的重估而作出修訂)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2022年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得期內虧損約人民幣1,353,898,000元，同時於2023年6月30日，本集團的借款為人民幣17,831,595,000元，其中人民幣14,672,340,000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1,164,206,000元。

於2022年2月22日，本公司向於2022年3月11日到期利率為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91,076,000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，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。

於2023年6月30日，本集團一間全資附屬公司並未向其非全資附屬公司償還借款餘額人民幣34,520,000元。此違約事項導致本集團人民幣145,528,000元原定於一年後到期的借款被重新分類為流動負債。

截至2023年6月30日止六個月，物業市場放緩影響，加上資本市場融資來源受限，本集團本期合約簽約銷售額為人民幣24.62億元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣45.09億元)，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。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本公司持續經營的能力構成重大疑慮。

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2023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2023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2023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2022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17號之修訂(包括於2020年10月及 2022年2月的香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂	會計政策之披露

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2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	2,066,674	1,902,204
—其他	28,129	26,777
	<u>2,094,803</u>	<u>1,928,981</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	391,722	423,382
租金收入	84,059	118,804
	<u>2,570,584</u>	<u>2,471,167</u>

(b) 分部資料

	截至2023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>2,136,237</u>	<u>84,059</u>	<u>404,943</u>	<u>2,625,239</u>	<u>(54,655)</u>	<u>2,570,584</u>
除所得稅開支前分部(虧損)/利潤	<u>(1,430,954)</u>	<u>(88,196)</u>	<u>18,996</u>	<u>(1,500,154)</u>	<u>93,404</u>	<u>(1,406,750)</u>
計入除所得稅開支前分部(虧損)/利潤 的金額：						
財務收入	1,859	3,444	326	5,629	-	5,629
融資成本	(726,827)	(45,977)	(3,406)	(776,210)	-	(776,210)
分佔合營企業業績	(1,740)	(138,605)	938	(139,407)	-	(139,407)
分佔聯營公司業績	(5,662)	-	(765)	(6,427)	-	(6,427)
折舊及攤銷	<u>(4,115)</u>	<u>(1,483)</u>	<u>(5,447)</u>	<u>(11,045)</u>	<u>-</u>	<u>(11,045)</u>
期內虧損如下：						
除所得稅抵免前分部虧損總額						(1,406,750)
所得稅抵免						<u>52,852</u>
期內虧損						<u>(1,353,898)</u>

於2023年6月30日(未經審核)

分部資產	<u>67,289,895</u>	<u>6,807,619</u>	<u>11,350,518</u>	<u>85,448,032</u>	<u>(40,631,914)</u>	<u>44,816,118</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	876,190	182,962	44,662	1,103,814	-	1,103,814
於聯營公司的投資	746,766	-	60,697	807,463	-	807,463
添置非流動資產(金融工具及遞延所得稅資 產除外)	<u>246</u>	<u>326</u>	<u>2,133</u>	<u>2,705</u>	<u>-</u>	<u>2,705</u>
分部負債	<u>64,572,183</u>	<u>4,765,717</u>	<u>10,976,625</u>	<u>80,314,525</u>	<u>(40,502,016)</u>	<u>39,812,509</u>

	截至2022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>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>
計入除所得稅開支前分部(虧損)/利潤 的金額：						
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12月31日(經審核)					
分部資產	<u>68,202,884</u>	<u>7,303,763</u>	<u>11,112,249</u>	<u>86,618,896</u>	<u>(39,509,052)</u>	<u>47,109,844</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	877,929	321,567	43,725	1,243,221	-	1,243,221
於聯營公司的投資	762,928	-	61,462	824,390	-	824,390
添置非流動資產(金融工具及遞延所得稅資 產除外)	<u>10,063</u>	<u>4,242</u>	<u>39</u>	<u>14,344</u>	<u>-</u>	<u>14,344</u>
分部負債	<u>63,696,635</u>	<u>5,003,365</u>	<u>10,747,444</u>	<u>79,447,444</u>	<u>(38,736,297)</u>	<u>40,711,147</u>

5 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	728,982	795,066
減：貿易應收款項減值撥備	(74,561)	(81,347)
貿易應收款項－淨額	654,421	713,719
應收合營企業及聯營公司款項	1,231,883	1,321,734
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a)	669,320	661,406
向住房公積金中心支付的按金(b)	9,094	9,345
預付建設成本	220,030	209,522
臨時應收資金(c)	154,336	140,064
已付建設工程按金	246,905	217,083
應收附屬公司非控股權益款項(d)	2,703,525	2,857,653
為借款支付的保證金	186,970	180,477
潛在投資按金	270,659	270,268
應收股息	37,274	20,004
租賃投資應收款項淨額	84,676	88,714
應收第三方款項(e)	1,480,975	1,429,069
就自客戶預收款項支付的按金(f)	34,693	248,229
其他	870,338	868,933
減：其他應收款項減值撥備	(552,351)	(496,491)
	8,302,748	8,739,729
減：非即期部分(g)	(793,330)	(714,701)
	7,509,418	8,025,028

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) 於2023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159,943,000美元及352,782,000港元(合共相當於人民幣1,480,975,000元)(2022年12月31日：人民幣1,429,069,000元)，其中美元部分將於2023年下半年及2025年到期，港元部分將於2025年到期。
- (f) 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。
- (g) 於2023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717,179,000元(2022年12月31日：人民幣634,123,000元)及租賃投資應收款項淨額的長期部分人民幣76,151,000元(2022年12月31日：人民幣80,578,000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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	560,922	609,794
一至二年	100,162	102,644
二至三年	53,258	68,834
三年以上	14,640	13,794
	<u>728,982</u>	<u>795,066</u>

於2023年6月30日及2022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2023年6月30日，總賬面值人民幣19,294,000元(2022年12月31日：人民幣9,434,000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2023年6月30日及2022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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
－人民幣	6,373,279	6,824,250
－美元	1,484,055	1,457,980
－港元	445,414	457,499
	<u>8,302,748</u>	<u>8,739,729</u>

6 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	2,660,140	2,619,847
應付票據	11,388	16,201
應付關聯方款項	1,623,662	1,614,983
應付流轉稅	828,316	1,027,533
代收電費及清潔費	53,044	57,739
代收契稅	3,064	2,470
應計工資	35,887	39,343
應付利息	1,764,699	1,367,413
應付臨時資金	63,941	63,941
已收供應商建設按金	20,810	47,863
已收客戶按金	125,104	123,382
應付收購對價	69,510	69,510
應付若干附屬公司非控股權益之股息	223,582	223,582
應付附屬公司非控股權益的關聯方的款項(a)	305,327	305,320
已收與第三方就物業開發及物業投資合作的按金	40,310	54,567
收購股權投資應付款項(b)	405,150	1,131,360
應付第三方款項	126,260	126,260
其他	202,564	202,363
	<u>8,562,758</u>	<u>9,093,677</u>

附註：

(a) 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。

(b) 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。

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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	2,098,582	2,209,209
一至二年	294,157	219,800
二至三年	222,836	169,159
三年以上	55,953	37,880
	<u>2,671,528</u>	<u>2,636,048</u>

於2023年6月30日及2022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2023年6月30日及2022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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
－人民幣	7,331,567	7,979,088
－美元	1,189,521	1,103,516
－港元	41,670	11,073
	<u>8,562,758</u>	<u>9,093,677</u>

7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	5,948	6,341
補償收入	1,855	4,585
其他	383	—
	<u>8,186</u>	<u>10,926</u>

8 其他虧損－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
出售附屬公司股份所得虧損	(1,991)	–
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	(76,357)	(128,736)
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	26	3,280
出售一間合營公司股份的虧損	–	(4,227)
匯兌收益淨額	65,897	81,443
補償及延遲付款費	(17,775)	(3,311)
出售物業、廠房及設備的收益	47	42
其他(虧損)/收益	(7,013)	6,525
	<u>(37,166)</u>	<u>(47,667)</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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	2,182,090	1,949,198
物業管理成本	250,276	240,095
附加費	16,130	7,289
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	10,241	14,314
無形資產攤銷	804	1,113
銀行手續費	1,752	10,994
員工成本	184,105	236,818
招待費	8,289	7,528
印花稅及其他稅項	10,192	17,829
專業費用	35,451	48,733
核數師酬金	500	4,708
銷售佣金	65,453	53,519
廣告及宣傳費用	7,683	17,945
辦公室及會議開支	17,331	23,861
租金開支	1,778	3,948
差旅開支	1,828	6,967
完工待售或在建銷售物業減值撥備之增加	74,586	17,053
金融資產減值虧損淨額	49,074	29,364
其他開支	46,376	70,807
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	2,963,939	2,762,083

10 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	<u>5,629</u>	<u>89,530</u>
	<u>5,629</u>	<u>89,530</u>
融資成本		
－融資安排的利息	(656,532)	(1,068,162)
－融資活動的匯兌虧損淨額	(363,404)	(499,760)
－租賃負債的利息	(4,534)	(5,352)
－減：資本化金額	<u>248,260</u>	<u>523,786</u>
	<u>(776,210)</u>	<u>(1,049,488)</u>
融資成本淨額	<u>(770,581)</u>	<u>(959,958)</u>

11 所得稅抵免

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
－中國土地增值稅	21,429	21,959
－中國企業所得稅	<u>3,255</u>	<u>48,193</u>
	<u>24,684</u>	<u>70,152</u>
遞延所得稅	<u>(77,536)</u>	<u>(131,306)</u>
期內抵免的所得稅總額	<u>(52,852)</u>	<u>(61,154)</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2023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2023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7,881,698,000元(2022年12月31日：人民幣7,273,188,000元)而產生的中國預扣所得稅金額人民幣788,170,000元(2022年12月31日：人民幣727,319,000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

(a) 每股基本虧損

截至2023年及2022年6月30日止六個月的每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔本集團虧損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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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(人民幣千元)	<u>(1,363,865)</u>	<u>(1,462,085)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,536,612</u>	<u>1,536,356</u>
每股基本虧損(人民幣元)	<u>(0.89)</u>	<u>(0.95)</u>

(b) 每股攤薄虧損

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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(人民幣千元)	<u>(1,363,865)</u>	<u>(1,462,085)</u>
已發行股份加權平均數(千股)	1,536,612	1,536,356
有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響(千股)	<u>—</u>	<u>551</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均股數(千股)	<u>1,536,612</u>	<u>1,536,907</u>
每股攤薄虧損(人民幣元)	<u>(0.89)</u>	<u>(0.95)</u>

由於本集團截至2023年6月30日止六個月產生虧損，有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響並無計入每股攤薄虧損的計算中，乃由於計入有關影響會產生反攤薄影響且每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

13 股息

本公司董事會決議不就截至2023年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)

市場概覽

2023年上半年，隨著經濟社會逐漸恢復常態化運行，宏觀政策顯效發力，經濟增長動能持續增強，中華人民共和國（「中國」）宏觀經濟總體運行平穩，上半年實現國內生產總值人民幣593,034億元，同比增長5.5%，經濟延續復甦態勢，但環比增速有所放緩，國內經濟增長動力不足問題逐漸凸顯。延續2021年以來房地產行業發展及房地產企業經營持續下滑的態勢，房地產行業復甦乏力。2023年上半年商品房銷售面積59,515萬平方米（「平方米」），同比下降5.3%，其中住宅銷售面積下降2.8%。商品房銷售額人民幣63,092億元，同比增長1.1%，其中住宅銷售額增長3.7%。房地產開發商房屋新開工面積49,880萬平方米，同比下降24.3%；房屋竣工面積33,904萬平方米，同比增長19.0%。

在房地產政策方面，2023年中央政府對房地產行業的調控重點是「防風險、穩市場」，單純依靠對房企的金融支持已經無法達到防風險的目標，必須結合並依靠房地產銷售端的恢復，支持「剛性和改善性」住房需求，來實現市場穩定。中國人民銀行於2022年11月發佈支撐現金短缺行業的「金融十六條」政策中，有適用期限的兩條政策獲得延期，並未對救助內容擴充，同時，中央政治局會議及各部委均發聲支持「剛性和改善性」住房需求，而在實際落地層面，與樓市調控主基調一致亦未出台強刺激樓市的政策，主要政策調整是下調房貸利率（貸款市場報價利率（LPR）降低0.1%）及推進「帶押過戶」優化二手房交易流程。在防範房地產風險仍然嚴峻的背景下，監管方對優質房企及項目的支持將延續，但很難釋放更大力度的救助政策。2023年第二季度的房地產銷售數據的恢復不及預期，房地產企業的經營仍面臨巨大壓力。

業務回顧

景瑞地產

物業發展

2023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2,462.0百萬元，我們已銷售的總合約建築面積(「**建築面積**」)約135,565平方米。我們的合約銷售額主要來自江蘇區域及直轄市區域，分別約為人民幣1,171.1百萬元及人民幣586.0百萬元(不包含車位)，分別佔總合約銷售額的47.6%及23.8%。

下表載列截至2023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 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•城中公園	4,364	69,969	16,033
天津			
天津景瑞•譽璟天地	17,683	322,202	18,221
天津•海藍城	4,564	49,918	10,937
天津景瑞•塘沽灣一號	457	5,866	12,836
天津景瑞•塘沽灣六號	273	2,457	9,000
重慶			
重慶景瑞•江山御府	12,241	108,235	8,842
重慶•天宸譽璟	1,957	27,337	13,969
直轄市區域小計	41,539	585,984	14,107
杭州			
杭州景瑞•晴海	706	19,378	27,448
杭州景瑞•海逸翠廷	982	6,349	6,465

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
寧波			
寧波景瑞•寧海譽璟潮鳴	1,663	18,830	11,323
寧波•星海彼岸	134	625	4,664
寧波景瑞•興寧府	243	4,314	17,753
金華			
金華景瑞•武義無雙	4,760	118,698	24,937
浙江區域小計	8,488	168,194	19,816
蘇州			
蘇州•常熟時光里	3,144	30,789	9,793
蘇州景瑞•常熟江南府邸	14,315	251,361	17,559
蘇州景瑞•太倉悅庭	1,007	12,187	12,102
無錫			
無錫景瑞•湖濱天譽	5,922	163,830	27,665
南京			
南京景瑞•熙棠府	1,994	52,927	26,543
揚州			
揚州景瑞•譽璟風華	1,183	18,335	15,499
揚州•天賦星辰	16,902	337,109	19,945
常州			
常州景瑞•宸運天賦	13,178	304,567	23,112
江蘇區域小計	57,645	1,171,105	20,316

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	3,131	39,720	12,686
武漢景瑞•天賦半島	1,974	27,425	13,893
武漢景瑞•江山悅	370	4,168	11,265
成都			
成都景瑞•譽璟風華北	8,666	138,397	15,970
成都景瑞•譽璟風華南	13,752	240,261	17,471
其他區域小計	27,893	449,971	16,132
車位(個數)	799	86,701	
總計	135,565⁽¹⁾	2,461,955	18,161

附註：

(1) 未包括車位面積。

土地儲備

於2023年6月30日，本集團的土地儲備合計約2,620,110平方米，權益面積則為約1,559,592平方米。

截至2023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	229,357	8.8	169,061	10.8
北京	29,669	1.1	29,669	1.9
天津	363,570	13.9	297,881	19.1
重慶	132,371	5.0	108,874	7.0
小計	754,967	28.8	605,485	38.8
浙江區域				
杭州	2,648	0.1	2,033	0.1
寧波	124,474	4.8	103,240	6.6
金華	84,099	3.2	68,951	4.4
小計	211,221	8.1	174,224	11.1
江蘇區域				
蘇州	422,454	16.1	142,756	9.2
南京	6,787	0.3	5,780	0.4
無錫	16,427	0.6	13,568	0.9
常州	116,155	4.4	102,435	6.6
揚州	211,055	8.1	66,894	4.3
小計	772,878	29.5	331,433	21.4
其他區域				
成都	151,006	5.8	101,602	6.5
武漢	730,038	27.8	346,848	22.2
小計	881,044	33.6	448,450	28.7
合計	2,620,110	100.0	1,559,592	100.0

銷售物業的收入

由2023年1月1日至2023年6月30日，我們的銷售物業收入為人民幣2,066.7百萬元，較去年同期增長約8.6%，主要分佈項目如下：

	收入	佔收入 總額百分比	建築面積	平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣元／ 平方米
江蘇省				
蘇州景瑞•鏡湖宸院	582,784	28.2	34,723	16,784
蘇州景瑞•湖語尚院	39,315	1.9	2,648	14,847
蘇州景瑞•太倉悅庭	32,329	1.6	2,897	11,159
揚州景瑞•譽璟風華	33,325	1.6	2,599	12,822
無錫景瑞•湖濱天譽	578,677	28.0	22,374	25,864
浙江省				
杭州景瑞•晴海	17,617	0.9	1,069	16,480
杭州景瑞•海逸翠廷	9,224	0.4	360	25,622
武漢				
武漢景瑞•天賦半島	54,752	2.6	2,714	20,174
武漢景瑞•江南悅	688,473	33.3	80,322	8,571
小計	<u>2,036,496</u>	<u>98.5</u>	<u>149,706</u>	<u>13,603</u>
停車位(個數)	<u>30,178</u>	<u>1.5</u>	<u>278</u>	
總計	<u><u>2,066,674</u></u>	<u><u>100</u></u>		

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。

2023年上半年，景瑞不動產所有項目均正常運營。於2023年6月30日，公寓項目時點出租率94.8%，辦公項目時點出租率65.1%。2023年3月，景瑞不動產出售了於上海景瑞•申信大廈項目的全部股權，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，追求管理服務水平的持續提升，以積極熱情的態度去滿足客戶不斷增長的需求，為客戶提供高水平、定制化的物業管理服務。

截至2023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5,000萬平方米，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。景瑞服務專注業主實際需求，務實向新，不斷迭代升級服務模式，用服務力和執行力把「堅守品質的陽光服務運營商」願景融入全業態、全生命周期的服務中。

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，我們共僱用2,896名全職僱員(2022年12月31日：3,082名)，其中436名僱員從事房地產開發業務、2,359名從事物業管理、101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2023年6月30日止六個月的員工成本為人民幣184.1百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣236.8百萬元)。

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2023年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣2,570.6百萬元，較去年同期人民幣2,471.2百萬元增長4.0%。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				
	2023年		2022年		按年變動
	佔收入總額 之百分比	佔收入總額 之百分比	佔收入總額 之百分比	佔收入總額 之百分比	
人民幣千元	%	人民幣千元	%	%	
於某一時點確認的					
來自客戶合約的收入					
—物業銷售	2,066,674	80.4	1,902,204	77.0	8.6
—其他	28,129	1.1	26,777	1.1	5.0
	<u>2,094,803</u>	<u>81.5</u>	<u>1,928,981</u>	<u>78.1</u>	<u>8.6</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	391,722	15.2	423,382	17.1	(7.5)
租金收入	84,059	3.3	118,804	4.8	(29.2)
總計	<u>2,570,584</u>	<u>100.0</u>	<u>2,471,167</u>	<u>100.0</u>	<u>4.0</u>

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2023年6月30日止六個月，其佔收入總額的80.4%。

我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。一般而言，在我們開始預售在建物業至有關物業竣工期間，會有至少一年的時間。我們須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

回顧期內，本集團所交付的物業主要為武漢景瑞·江南悅、蘇州景瑞·鏡湖宸院、無錫景瑞·湖濱天譽。2023年上半年，物業銷售收入較去年同期增長8.6%，為人民幣2,066.7百萬元(2022年同期：人民幣1,902.2百萬元)，主要由於回顧期內物業交付面積增加所致。

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。2023年上半年，本集團物業管理收入約人民幣391.7百萬元(2022年同期：約人民幣423.4百萬元)，較去年同期減少約7.5%。物業管理收入的減少主要由於第三方合同管理建築面積有所下降、第三方物業管理費收入減少所致。

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。2023年上半年，本集團租金收入約人民幣84.1百萬元(2022年同期：約人民幣118.8百萬元)，較去年同期下降約29.2%。租金收入下降主要是由於去年下半年出售部分投資物業以回籠現金，回顧期內的經營面積較去年同期有所下降。

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。

2023年上半年，我們的銷售成本為人民幣2,530.6百萬元，較去年同期人民幣2,268.3百萬元增長11.6%，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：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	763,323	30.2	714,890	31.5
土地使用權成本	1,155,339	45.6	1,056,765	46.6
資本化利息	263,428	10.4	177,543	7.8
小計：物業總成本	2,182,090	86.2	1,949,198	85.9
附加費	16,130	0.6	7,289	0.3
完工待售或在建銷售				
物業減值撥備，淨額	74,586	3.0	17,053	0.8
其他成本 ⁽¹⁾	257,781	10.2	294,777	13.0
總計	2,530,587	100.0	2,268,317	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

截至2023年6月30日止六個月，本集團的毛利為人民幣40.0百萬元(2022年同期：人民幣202.9百萬元)，本集團的毛利率為1.6%(2022年同期：8.2%)。毛利率較去年同期下降，主要由於本回顧期結轉項目受房地產行業下行影響售價較低，土地成本較高及基於謹慎性原則對物業項目計提的減值增加所致。

不動產平台下的投資物業公允價值虧損

截至2023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68.0百萬元(2022年同期：人民幣183.6百萬元)，主要為上海景瑞·科苑大廈、北京景瑞·中關村前海中金項目減值所致。

銷售及營銷成本

截至2023年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷成本為人民幣192.8百萬元(2022年同期：人民幣236.3百萬元)，較去年同期降低18.4%，主要由於本集團新推盤項目減少所致。

行政開支

截至2023年6月30日止六個月，我們的行政開支為人民幣240.6百萬元(2022年同期：人民幣257.5百萬元)，較去年同期減少6.6%，主要由於本集團經營規模縮減引致的管理成本降低。

其他收入及其他虧損淨額

截至2023年6月30日止六個月，我們的其他收入錄得收益為人民幣8.2百萬元(2022年同期：人民幣10.9百萬元)，主要為政府補助收益。

截至2023年6月30日止六個月，錄得其他虧損為人民幣37.2百萬元(2022年同期：人民幣47.7百萬元)。2023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2023年6月30日止六個月，我們的財務收入為人民幣5.6百萬元(2022年同期：人民幣89.5百萬元)。我們的融資成本為人民幣776.2百萬元(2022年同期：人民幣1,049.5百萬元)。因此，我們的融資成本淨額為人民幣770.6百萬元，較去年同期的人民幣960.0百萬元減少人民幣189.4百萬元，主要由於借款總額和匯兌虧損減少所致。

分佔合營企業／聯營公司業績

截至2023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145.8百萬元(2022年同期：人民幣44.2百萬元)，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，導致合營企業爬坡期經營虧損增加及產生投資物業評估虧損所致。

所得稅抵免

截至2023年6月30日止六個月，我們的所得稅抵免為人民幣52.9百萬元(2022年同期：人民幣61.2百萬元)，所得稅抵免較去年同期略有減少。

期內虧損

截至2023年6月30日止六個月，我們錄得期內虧損為人民幣1,353.9百萬元(2022年同期：人民幣1,454.2百萬元)。

截至2023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1,363.9百萬元(2022年同期：人民幣1,462.1百萬元)。

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2023年6月30日，本集團的銀行及手頭現金(包括受限制現金)由2022年12月31日約人民幣1,352.1百萬元下降約13.9%至約人民幣1,164.2百萬元。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2022年12月31日的人民幣18,412.7百萬元減少至2023年6月30日的人民幣17,831.6百萬元。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、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。於2023年6月30日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣12,153.1百萬元(2022年12月31日：人民幣12,740.2百萬元)。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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元	變動 %
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	354,601	488,101	(27.4)
加：長期借款的即期部份	<u>14,317,739</u>	<u>12,808,612</u>	<u>11.8</u>
即期借款總額	<u>14,672,340</u>	<u>13,296,713</u>	<u>10.3</u>
非即期借款：			
銀行貸款，有抵押	3,599,566	4,347,950	(17.2)
其他貸款，有抵押	962,500	963,500	(0.1)
信託融資安排，有抵押	1,329,382	1,410,412	(5.7)
2022年到期的優先票據，於2019年7月發行，有抵押	1,878,708	1,810,796	3.8
2022年到期的優先票據，於2020年3月發行，有抵押	91,551	88,241	3.8
2022年到期的優先票據，於2020年6月發行，有抵押	1,083,870	1,044,946	3.7
2023年到期的優先票據，於2020年11月發行，有抵押	1,734,192	1,670,681	3.8
2023年到期的優先票據，於2021年3月發行，有抵押	794,838	766,403	3.7
2023年到期的優先票據，於2021年4月發行，有抵押	1,132,915	1,089,484	4.0
2023年到期的優先票據，於2021年5月發行，有抵押	238,419	229,758	3.8
2023年到期的優先票據，於2021年8月發行，有抵押	361,310	348,189	3.8
2024年到期的優先票據，於2021年9月發行，有抵押	1,192,216	1,148,781	3.8
2023年到期的優先票據，於2022年3月發行，有抵押	1,235,975	1,171,168	5.5
2023年到期的優先票據，於2022年4月發行，有抵押	143,824	138,358	4.0
2024年8月到期的公司債券	351,214	351,214	–
2024年5月到期的公司債券	1,346,514	1,344,707	0.1
減：長期借款的即期部份	<u>(14,317,739)</u>	<u>(12,808,612)</u>	<u>11.8</u>
非即期借款總額	<u>3,159,255</u>	<u>5,115,976</u>	<u>(38.2)</u>
總計	<u>17,831,595</u>	<u>18,412,689</u>	<u>(3.2)</u>

借款明細按到期情況劃分

	2023年6月30日		2022年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年期以內	14,672,340	82.3	13,296,713	72.2
一至二年	2,188,255	12.3	4,273,976	23.2
二至五年	186,000	1.0	45,000	0.3
五年以上	785,000	4.4	797,000	4.3
總計	17,831,595	100.0	18,412,689	100.0

於2023年6月30日，本集團的長期借款佔借款總額的比重為17.7%。

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 %
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
融資成本			
— 費用化利息	408,272	544,376	(25.0)
— 融資活動的匯兌虧損淨額	363,404	499,760	(27.3)
— 租賃負債的利息	4,534	5,352	(15.3)
— 資本化金額	248,260	523,786	(52.6)
總計	1,024,470	1,573,274	(34.9)

淨債務資本比率

於2023年6月30日，我們的淨債務資本比率為333% (2022年12月31日：267%)。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2023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3,145.1百萬元(於2022年12月31日：人民幣2,906.7百萬元)。此外，我們就合營企業／聯營公司為人民幣340.5百萬元之若干銀行貸款提供擔保(於2022年12月31日：人民幣424.5百萬元)。我們就合營企業的關聯方為人民幣116.0百萬元之若干銀行貸款提供擔保(於2022年12月31日：人民幣119.5百萬元)。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2023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2023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2023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2023年6月30日止六個月宣派任何中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

2023年6月30日後影響本集團的重大事項

自2023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。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其本身的企業管治守則。截至2023年6月30日止六個月，本公司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、B.2.2條及第B.2.4(b)條。有關偏離詳情及其理由載於以下各段：

根據企業管治守則第二部分的守則條文第C.2.1條，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」)一直擔任董事會的聯席主席兼首席執行官，於2023年3月30日，閻先生由聯席主席調任為董事會主席，本次調任後，閻先生將同時擔任董事會主席及首席執行官，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。董事會認為，閻先生作為本集團的創辦人之一，自1999年以來，對於本集團的成長及業務擴張發揮重要作用，閻先生擔任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。董事會亦相信，目前的安排將不會令主席及首席執行官之間的權力及職權平衡受損，而非執行董事(包括獨立非執行董事)比重較高可令董事會整體更有效地作出無偏頗的判斷。於2023年6月30日，董事會包括三名執行董事(包括閻先生)、一名非執行董事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。

根據企業管治守則第二部分的守則條文第B.2.2條，每名董事(包括有指定任期的董事)均須至少每三年輪值退任一次。而根據本公司組織章程大綱及細則(「章程」)，在每一次年度股東大會上，屆時三分之一(或者在董事人數不是三的整數倍時的最接近卻不小於三分之一董事人數)的董事應當輪席退任，但每一位董事每三年應當至少退任一次。

本公司非執行董事陳新戈先生原定於本公司(其中包括)批准2021年年度報告之股東週年大會(「股東週年大會」)上重選。由於2021年年度業績延遲公佈，股東週年大會延至2023年6月27日舉行。於股東週年大會，陳新戈先生亦獲重選為非執行董事。本公司已重新符合守則條文第B.2.2條的規定。暫時偏離企業管治守則的守則條文B.2.2對本公司的整體營運並無重大影響。

鑑於本公司所有獨立非執行董事均在任超過九年，本公司現正物色可獲委任為新增獨立非執行董事的合適人選，並將在下次股東週年大會或之前委任一名新的獨立非執行董事以遵守企業管治守則第二部分的守則條文B.2.4(b)的規定，本公司將在適當時候就委任新增獨立非執行董事之事宜作出公告。

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截至2023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

我們提請垂注簡明中期合併財務報表附註2，顯示於2023年6月30日，貴集團借款為人民幣17,831,595,000元，其中人民幣14,672,340,000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1,164,206,000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2023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

截至2023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2023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2023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*

主席

閔浩

香港，2023年8月30日

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

* 僅供識別