

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)

**年度業績公告**

**截至2023年12月31日止年度**

**年度業績摘要**

- 截至2023年12月31日止年度的合約銷售額約為人民幣3,787.4百萬元，較上年降低46.5%。
- 截至2023年12月31日止年度的收入為人民幣7,294.5百萬元，較去年下降約7.8%。毛利為人民幣464.3百萬元，毛利率為6.4%。
- 截至2023年12月31日止年度本集團錄得年內淨虧損人民幣1,841.3百萬元。
- 於2023年12月31日的總資產為人民幣39,507.6百萬元。
- 於2023年12月31日，淨債務資本比率約為386%。銀行存款及手頭現金總額(包括受限制現金)為人民幣626.3百萬元。
- 於2023年12月31日，本集團土地儲備約為2,206,909平方米。
- 董事會不建議派發截至2023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」)欣然公告本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2023年12月31日止年度(「年內」)的經審核合併業績連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下：

## 合併利潤表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	7,294,475	7,907,906
銷售成本	7	<u>(6,830,159)</u>	<u>(7,792,740)</u>
毛利		464,316	115,166
不動產平台下的投資物業公允價值虧損		(100,298)	(175,252)
其他平台下的投資物業公允價值虧損		(6,000)	–
銷售及營銷成本	7	(320,980)	(560,455)
行政開支	7	(310,838)	(922,511)
其他收入	5	16,049	20,210
其他虧損－淨額	6	<u>(453,969)</u>	<u>(623,219)</u>
經營虧損		<u>(711,720)</u>	<u>(2,146,061)</u>
財務收入	8	17,052	299,290
融資成本	8	<u>(915,504)</u>	<u>(2,129,418)</u>
融資成本－淨額		<u>(898,452)</u>	<u>(1,830,128)</u>
分佔合營企業業績		(111,518)	(82,859)
分佔聯營公司業績		<u>6,178</u>	<u>(32,393)</u>
		<u>(105,340)</u>	<u>(115,252)</u>
除所得稅前虧損		(1,715,512)	(4,091,441)
所得稅開支	9	<u>(125,819)</u>	<u>(186,439)</u>
年內虧損		<u><u>(1,841,331)</u></u>	<u><u>(4,277,880)</u></u>

## 合併利潤表(續)

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(1,721,220)	(4,269,792)
非控股權益		<u>(120,111)</u>	<u>(8,088)</u>
		<u><b>(1,841,331)</b></u>	<u><b>(4,277,880)</b></u>
本公司權益持有人應佔虧損的每股虧損			
— 每股基本虧損	10	<u>人民幣(1.12)元</u>	<u>人民幣(2.78)元</u>
— 每股攤薄虧損	10	<u>人民幣(1.12)元</u>	<u>人民幣(2.78)元</u>

## 合併全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內虧損	<u>(1,841,331)</u>	<u>(4,277,880)</u>
其他全面收益		
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的 股權投資公允價值變動(扣除稅項)	<u>94,561</u>	<u>26,850</u>
稅後年內其他全面收益	<u>94,561</u>	<u>26,850</u>
年內全面虧損(扣除稅項)	<u><u>(1,746,770)</u></u>	<u><u>(4,251,030)</u></u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	<u>(1,626,659)</u>	<u>(4,242,942)</u>
非控股權益	<u>(120,111)</u>	<u>(8,088)</u>
	<u><u>(1,746,770)</u></u>	<u><u>(4,251,030)</u></u>

# 合併資產負債表

於2023年12月31日

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		80,129	79,647
使用權資產		121,838	124,430
投資物業		4,646,900	5,146,100
無形資產		85,547	120,695
於合營企業的投資		943,240	1,243,221
於聯營公司的投資		820,068	824,390
遞延所得稅資產		519,030	603,600
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		686,134	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		442,788	492,527
貿易及其他應收款項和預付款項	12	703,857	714,701
		<b>9,049,531</b>	<b>10,204,815</b>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		54,304	54,304
完工待售或在建銷售物業		20,979,614	25,793,013
貿易及其他應收款項和預付款項	12	7,506,588	8,025,028
預付所得稅		394,784	488,353
受限制現金		291,719	681,678
現金及現金等價物		334,532	670,410
獲取合約成本		269,531	277,868
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		626,957	786,375
		<b>30,458,029</b>	<b>36,777,029</b>
待售非流動資產		–	128,000
		<b>30,458,029</b>	<b>36,905,029</b>
<b>總資產</b>		<b>39,507,560</b>	<b>47,109,844</b>

# 合併資產負債表(續)

於2023年12月31日

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>擁有人權益</b>			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		87,813	87,813
儲備		64,795	1,705,859
		<b>152,608</b>	1,793,672
<b>非控股權益</b>		<b>4,052,215</b>	4,605,025
<b>總權益</b>		<b>4,204,823</b>	6,398,697
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		4,571,679	5,115,976
遞延所得稅負債		1,012,013	1,062,151
租賃負債		13,423	102,339
		<b>5,597,115</b>	6,280,466
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	8,233,763	9,093,677
合約負債		6,124,433	8,689,847
應付附屬公司非控股權益款項		937,583	1,111,322
當期所得稅負債		2,092,957	2,215,863
借款		12,304,443	13,296,713
租賃負債		12,443	23,259
		<b>29,705,622</b>	34,430,681
<b>總負債</b>		<b>35,302,737</b>	40,711,147
<b>總權益及負債</b>		<b>39,507,560</b>	47,109,844

## 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2023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、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。

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。

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得年內虧損約人民幣1,841,331,000元，同時於2023年12月31日，本集團的借款為人民幣16,876,122,000元，其中人民幣12,304,443,000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626,251,000元。

針對2021年以來市場下行及金融政策造成的流動性緊張，2022年7月，本公司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、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。2023年8月，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，本公司暫停支付所有境外美元優先票據。

截至2024年3月28日止，本集團未支付2022年3月到期的12.75厘優先票據（「**2022年3月到期票據**」，即2022年3月交換後剩餘部分）、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**」）、2023年2月到期的14.5厘優先票據（「**2023年2月到期票據**」）、2023年9月到期的12.75厘優先票據（「**2023年9月到期票據**」）、2023年10月到期的12.5厘優先票據（「**2023年10月到期票據**」）及2024年1月到期的12.0厘優先票據（「**2024年1月到期票據**」）的本息，上述未支付導致本集團人民幣9,693,935,000元的優先票據借款逾期。

截至2023年12月31日止十二個月，受房地產市場持續下行的影響，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37.87億元（截至2022年12月31日止十二個月：人民幣70.76億元），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。

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，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2023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2023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。

### 3 重大會計政策資料

除下文所述外，本集團截至2023年12月31日止年度的年度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。

於本年度，本集團已首次採用以下新訂及經修訂的香港財務報告準則編製本集團的綜合財務報表。

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號二零二零年十月及二零二二年二月的修訂)	保險合約
香港會計準則第8號的修訂	會計估算的定義
香港會計準則第12號的修訂	單一交易所產生有關資產及負債的遞延稅項
香港會計準則第12號的修訂	訂國際稅制改革—第二支柱模型規則
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂	披露會計政策

根據修訂所載指引，倘會計政策資料為標準資料，或僅重複或概述香港財務報告準則規定的資料，則有關會計政策資料會被視為非重大會計政策資料，不再於綜合財務報表附註中披露，以避免掩蓋綜合財務報表附註中披露的重大會計政策資料。

在本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團年度綜合財務報表中報告的金額及／或本集團年度財務報表中披露的資訊沒有重大影響。

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。

#### 尚未生效香港財務報告準則的修訂

若干香港財務報告準則修訂經已公佈但於2023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。

## 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。

(a) 收入

本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022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	6,265,777	6,807,914
— 其他	64,669	84,592
	<u>6,330,446</u>	<u>6,892,506</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	793,658	780,091
	<u>793,658</u>	<u>780,091</u>
租金收入	170,371	235,309
	<u>7,294,475</u>	<u>7,907,906</u>

**(b) 分部資料**

	截至2023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>6,338,614</u>	<u>212,389</u>	<u>824,585</u>	<u>7,375,588</u>	<u>(81,113)</u>	<u>7,294,475</u>
除所得稅開支前分部 (虧損)/收益	<u>(1,658,220)</u>	<u>(112,590)</u>	<u>73,864</u>	<u>(1,696,946)</u>	<u>(18,566)</u>	<u>(1,715,512)</u>
財務收入	3,112	544	13,396	17,052	-	17,052
融資成本	(822,682)	(88,130)	(4,692)	(915,504)	-	(915,504)
分佔合營企業業績	25,470	(138,605)	1,617	(111,518)	-	(111,518)
分佔聯營公司業績	7,590	-	(1,412)	6,178	-	6,178
折舊及攤銷	<u>(7,600)</u>	<u>(303)</u>	<u>(13,271)</u>	<u>(21,174)</u>	<u>-</u>	<u>(21,174)</u>
年內虧損對賬如下：						
除所得稅開支前 分部虧損總額						(1,715,512)
所得稅開支						<u>(125,819)</u>
年內虧損						<u>(1,841,331)</u>
分部資產	<u>61,646,395</u>	<u>6,418,076</u>	<u>11,332,630</u>	<u>79,397,101</u>	<u>(39,889,541)</u>	<u>39,507,560</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	897,900	-	45,340	943,240	-	943,240
於聯營公司的投資	760,018	-	60,050	820,068	-	820,068
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	<u>421</u>	<u>746</u>	<u>726</u>	<u>1,893</u>	<u>-</u>	<u>1,893</u>
分部負債	<u>59,139,531</u>	<u>4,865,717</u>	<u>11,016,625</u>	<u>75,021,873</u>	<u>(39,719,136)</u>	<u>35,302,737</u>

## 截至2022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>6,885,540</u>	<u>300,872</u>	<u>798,681</u>	<u>7,985,093</u>	<u>(77,187)</u>	<u>7,907,906</u>
除所得稅開支前 分部(虧損)/收益	<u>(4,052,884)</u>	<u>(86,841)</u>	<u>77,845</u>	<u>(4,061,880)</u>	<u>(29,561)</u>	<u>(4,091,441)</u>
財務收入	292,268	95	6,927	299,290	-	299,290
融資成本	(2,034,712)	(69,912)	(24,794)	(2,129,418)	-	(2,129,418)
分佔合營企業業績	12,272	(97,183)	2,052	(82,859)	-	(82,859)
分佔聯營公司業績	(50,126)	-	17,733	(32,393)	-	(32,393)
折舊及攤銷	<u>(13,620)</u>	<u>(10,452)</u>	<u>(6,313)</u>	<u>(30,385)</u>	<u>-</u>	<u>(30,385)</u>
年內虧損對賬如下：						
除所得稅開支前 分部虧損總額						(4,091,441)
所得稅開支						<u>(186,439)</u>
年內虧損						<u>(4,277,880)</u>
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 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助	13,146	15,394
補償收入	2,903	4,816
	<u>16,049</u>	<u>20,210</u>

## 6 其他虧損－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022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	–	22,461
匯兌收益淨額	23,736	73,493
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	(377,486)	(380,272)
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	1,731	9,255
商譽減值虧損	(33,758)	–
出售物業、廠房及設備的收益	128	228
出售一間合營企業股份的虧損	(50,739)	–
出售一間聯營公司股份的虧損	–	(12,331)
出售附屬公司股份的收益／(虧損)	16,204	(316,151)
補償及延遲付款費	(21,465)	(29,382)
其他	(12,320)	9,480
	<u>(453,969)</u>	<u>(623,219)</u>

## 7 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售物業成本	6,120,384	6,945,936
物業管理成本	570,354	502,131
附加費	28,729	38,065
完工待售或在建銷售物業撇減	36,656	246,566
物業、廠房及設備折舊	19,789	25,270
無形資產攤銷	1,385	5,115
銀行手續費	7,303	25,300
員工成本(附註)	226,329	436,500
招待費	17,436	17,178
印花稅及其他稅項	20,187	26,333
專業費用	67,938	140,940
核數師酬金		
— 一年度審核及中期審閱	2,300	5,300
銷售佣金	162,885	183,263
廣告及宣傳費用	22,704	46,010
辦公室及會議開支	28,881	35,369
租金開支	3,357	7,753
差旅開支	4,320	3,939
金融資產(撥回)/減值虧損淨額	(5,587)	400,572
其他開支	126,627	184,166
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	<b>7,461,977</b>	<b>9,275,706</b>

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比例計提資金(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2023年及2022年，本集團無權動用任何沒收供款以減少本集團未來供款。

## 8 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
財務收入		
－銀行存款及金融資產的利息收入	<u>17,052</u>	<u>299,290</u>
融資成本		
－融資安排的利息	(1,248,953)	(2,124,881)
－融資活動的匯兌虧損淨額	(164,768)	(883,959)
－租賃負債的利息	(8,676)	(10,300)
－減：資本化金額	<u>506,893</u>	<u>889,722</u>
	<u>(915,504)</u>	<u>(2,129,418)</u>
融資成本－淨額	<u>(898,452)</u>	<u>(1,830,128)</u>

## 9 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國土地增值稅	15,655	225,236
－中國企業所得稅	<u>54,362</u>	<u>218,435</u>
	<u>70,017</u>	<u>443,671</u>
遞延所得稅	<u>55,802</u>	<u>(257,232)</u>
年內列支的所得稅總額	<u>125,819</u>	<u>186,439</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2023年12月31日止年度，概無應計中國預扣所得稅(2022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2023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8,108,660,000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810,866,000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，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

## 10 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

截至2023年及2022年12月31日止年度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	
	2023年	2022年
本公司權益持有人應佔本集團虧損(人民幣千元)	<u>(1,721,220)</u>	<u>(4,269,792)</u>
已發行股份加權平均數(千股)	<u>1,537,204</u>	<u>1,536,908</u>
每股基本虧損(人民幣元)	<u>(1.12)</u>	<u>(2.78)</u>

### (b) 每股攤薄虧損

由於本集團截至2023年12月31日止年度產生虧損，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。

## 11 股息

董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派付任何股息(2022年：0港仙)。

## 12 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	704,427	795,066
減：貿易應收款項減值撥備	(69,678)	(81,347)
貿易應收款項—淨額	634,749	713,719
其他應收款項(a)	6,380,895	6,726,171
預付款項及按金(b)	1,697,374	1,796,330
減：其他應收款項減值撥備	(502,573)	(496,491)
	8,210,445	8,739,729
減：非即期部份	(703,857)	(714,701)
	<u>7,506,588</u>	<u>8,025,028</u>

附註：

- (a) 其他應收款項包括應收合營企業及聯營公司款項、應收臨時資金、應收附屬公司非控股權益款項、應收股息、租賃投資應收款項淨額及應收第三方等款項。
- (b) 預付款項及按金包括預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅、向住房公積金中心支付的按金、預付建設成本、已付建設工程按金、為借款支付的保證金、潛在投資按金及就自客戶預收款項支付的按金。

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12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	535,365	609,794
一至二年	85,899	102,644
二至三年	67,835	68,834
三年以上	15,328	13,794
	<u>704,427</u>	<u>795,066</u>

貿易及其他應收款項的減值準備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	577,838	177,266
於年內減值準備(減少)/增加	(5,587)	400,572
於年末	<u>572,251</u>	<u>577,838</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2023年及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12月31日，總賬面值人民幣9,148,000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12月31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12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
－人民幣	6,322,280	6,824,250
－美元	1,460,929	1,457,980
－港元	427,236	457,499
	<u>8,210,445</u>	<u>8,739,729</u>

### 13 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易及票據應付款項	2,372,403	2,636,048
其他應付款項及應計費用	5,861,360	6,457,629
	<u>8,233,763</u>	<u>9,093,677</u>

附註：

其他應付款項及應計費用包括應付關聯方款項、應付流轉稅、代收電費及清潔費、代收契稅、應計工資、應付利息、應付臨時資金、已收供應商建設按金、已收客戶按金、應付收購對價、應付若干附屬公司非控股權益之股息、應付附屬公司非控股權益的關聯方的款項、已收與第三方就物業開發及物業投資合作的按金、其他投資應付款項以及應付第三方等款項。

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	1,986,289	2,209,209
一至二年	197,817	219,800
二至三年	154,206	169,159
三年以上	34,091	37,880
	<u>2,372,403</u>	<u>2,636,048</u>

於2023年12月31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12月31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12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣	7,160,275	7,979,088
美元	1,063,467	1,103,516
港元	10,021	11,073
	<u>8,233,763</u>	<u>9,093,677</u>

## 管理層討論與分析

### 市場概覽

2023年，全球經濟增速放緩，地緣格局卻在加速震盪，俄烏衝突已經持續兩年，雙方仍在交火，尚無停戰前景。以巴衝突還在不斷蔓延加劇，美、英等西方大國已經捲入衝突。全球經濟在多重陰影中「慢復甦」、「弱復甦」，各國分化日益擴大。根據聯合國《2024年世界經濟形勢與展望》中的預測，全球經濟增長率將從2023年的2.7%降至2024年的2.4%，全球經濟總體下行是大概率事件。

面對複雜嚴峻的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定任務，中華人民共和國（「中國」）政府堅持穩中求進工作總基調，經濟持續恢復。據初步核算，2023年全年國內生產總值（GDP）人民幣1,260,582億元，按不變價格計算，比上年增長5.2%，成為引領世界經濟恢復的重要力量。但我們同時也應該看到，2023年，國內經濟週期性和結構性矛盾疊加，總需求不足矛盾凸顯，部分企業經營困難，一些領域風險隱患較多，實現經濟社會發展預期目標難度加大。和以往常態化、週期性的復甦相比，後疫情時代的復甦過程會有波動、時間更漫長。

回顧2023年的房地產市場，中國房地產市場繼續底部調整。中央政策力度前穩後鬆，以7月中央政治局會議定調「行業供需關係發生重大轉變」為分水嶺，政策力度逐漸轉向「托舉並用」，需求端一降首付、降利率、認房不認貸措施接連落地，支持居民按揭購房，供給端一三個不低於、一視同仁支持融資等保主體措施相繼落地，以緩解房企資金壓力。地方政策鬆綁加力提速，273省市622次政策鬆綁，從三四線到核心一二線反向傳導，限制性行政措施幾乎都已退出。

但從房地產市場層面來看，2023年，市場修復進度不如預期，房地產市場景氣度仍在持續下降，整體還處在調整之中。2023年第一季度經歷低位拉升之後，第二季度開始動能不足回落，下半年一直處於低位徘徊，行業百強房企累計業績繼續呈現負增長。企業方面，百強房企格局分化持續，央國企銷售表現顯著好於混合所有制房企和民營房企，民營房企整體銷售困境最嚴峻。

據國家統計局統計，2023年，全國房地產開發投資人民幣110,913億元，比上年下降9.6%；其中，住宅投資人民幣83,820億元，下降9.3%。全國房地產開發企業房屋施工面積838,364萬平方米（「平方米」），比上年下降7.2%。其中，住宅施工面積589,884萬平方米，下降7.7%。全國商品房銷售面積111,735萬平方米，比上年下降8.5%，其中住宅銷售面積下降8.2%。全國商品房銷售額人民幣116,622億元，比上年下降6.5%，其中住宅銷售額下降6.0%。2023年末，全國商品房待售面積67,295萬平方米，比上年增長19.0%。其中，住宅待售面積增長22.2%。除了商品房待售面積增長外，其他投資和銷售數據較2022年都有所下滑，房地產行業政策放開後，在後疫情時代的復甦過程中，房地產市場供需端的信心重建仍需時日。

## 業務概覽

於2023年，本集團的合約銷售額約人民幣3,787.4百萬元（包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額）（2022年：人民幣7,075.6百萬元），我們已銷售的總合約建築面積（「建築面積」）約為210,469平方米（2022年：427,019平方米）。年內，本集團實現營業收入人民幣7,294.5百萬元（2022年：人民幣7,907.9百萬元）。本集團年內確認本公司權益持有人應佔淨虧損人民幣1,721.2百萬元（2022年：人民幣4,269.8百萬元）。

年內，本集團確認的銷售物業的收入為人民幣6,265.8百萬元（2022年：人民幣6,807.9百萬元），較上年降低8.0%，主要由於年內交付物業主要集中在二三線城市平均售價降低所致。本集團物業銷售的收入約佔本集團年內總收入85.9%（2022年：86.1%），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2023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2,206,909平方米。

面對本集團的境內外的流動性困難，2022年7月，我們聘請了財務顧問及法律顧問，啟動境外美元優先票據的債務重組，為了公平對待所有債權人，景瑞已經暫停支付所有境外美元優先票據本息。

於2023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626.3百萬元，淨債務資本比率約為386%，本集團將結合境外美元優先票據的債務重組，持續改善負債水平與結構，控制流動性風險，為本集團的持續運營及未來的穩步增長提供保障。

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。

## 業務回顧

### 景瑞地產

#### 物業發展

於2023年，本集團的合約銷售額約人民幣3,787.4百萬元(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210,469平方米。合約銷售額主要來自江蘇及直轄市區域。來自江蘇及直轄市區域的合約銷售額(不包含車位)分別約為人民幣1,826.7百萬元及人民幣913.9百萬元，分別佔總合約銷售額的48.2%及24.1%。

## 2023年本集團合約銷售額明細

下表載列於2023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
<b>上海</b>			
上海景瑞•城中公園	4,364	69,969	16,033
上海景瑞•徐匯新城	194	16,493	85,015
<b>天津</b>			
天津景瑞•譽璟天地	28,113	517,899	18,422
天津•海藍城	10,500	112,421	10,707
天津景瑞•塘沽灣一號	617	7,429	12,041
天津景瑞•塘沽灣六號	297	2,539	8,549
<b>重慶</b>			
重慶景瑞•江山御府	18,179	156,273	8,596
重慶•天宸譽璟	2,232	30,910	13,849
<b>直轄市區域小計</b>	<b>64,496</b>	<b>913,933</b>	<b>14,170</b>
<b>杭州</b>			
杭州景瑞•晴海	1,339	33,869	25,294
杭州景瑞•海逸翠廷	1,092	6,941	6,356
<b>寧波</b>			
寧波景瑞•寧海譽璟潮鳴	3,042	30,237	9,940
寧波•星海彼岸	134	625	4,664
寧波景瑞•興寧府	243	4,314	17,753
<b>金華</b>			
金華景瑞•武義無雙	6,214	172,742	27,799
<b>浙江區域小計</b>	<b>12,064</b>	<b>248,728</b>	<b>20,617</b>



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
<b>蘇州</b>			
蘇州 • 常熟時光里	5,558	53,021	9,540
蘇州景瑞 • 常熟江南府邸	32,203	530,809	16,483
蘇州景瑞 • 太倉悅庭	1,215	14,856	12,227
<b>無錫</b>			
無錫景瑞 • 湖濱天譽	8,693	237,701	27,344
<b>南京</b>			
南京景瑞 • 熙棠府	2,506	69,645	27,791
<b>揚州</b>			
揚州景瑞 • 譽璟風華	1,619	25,583	15,802
揚州 • 天賦星辰	22,290	442,027	19,831
<b>常州</b>			
常州景瑞 • 宸運天賦	22,146	453,011	20,456
<b>江蘇區域小計</b>	<b>96,230</b>	<b>1,826,653</b>	<b>18,982</b>

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
<b>武漢</b>			
武漢景瑞•天賦濱江	6,498	84,481	13,001
武漢景瑞•天賦半島	2,142	29,615	13,826
武漢景瑞•江山悅	370	4,168	11,265
<b>成都</b>			
成都景瑞•譽璟風華北	11,343	179,763	15,848
成都景瑞•譽璟風華南	17,326	300,069	17,319
<b>其他區域小計</b>	<b>37,679</b>	<b>598,096</b>	<b>15,873</b>
車位(個數)	1,923	200,016	
<b>總計</b>	<b>210,469<sup>(1)</sup></b>	<b>3,787,426</b>	<b>17,995</b>

附註：

(1) 未包括車位面積。

## 土地儲備

於2023年12月31日，本集團的土地儲備合計2,206,909平方米，權益面積則為1,338,900平方米。

### 截至2023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 %
<b>直轄市區域</b>				
上海	106,921	4.8	106,921	8.0
北京	29,669	1.3	29,669	2.2
天津	202,191	9.2	143,720	10.7
重慶	112,491	5.1	88,994	6.6
<b>小計</b>	<b>451,272</b>	<b>20.4</b>	<b>369,304</b>	<b>27.5</b>
<b>浙江區域</b>				
杭州	1,201	0.1	1,201	0.1
寧波	124,003	5.6	102,990	7.7
金華	84,099	3.8	68,951	5.1
<b>小計</b>	<b>209,303</b>	<b>9.5</b>	<b>173,142</b>	<b>12.9</b>
<b>江蘇區域</b>				
蘇州	165,503	7.5	56,309	4.2
南京	4,264	0.2	4,264	0.3
無錫	14,096	0.6	10,065	0.8
常州	198,582	9.0	178,629	13.3
揚州	171,645	7.8	54,540	4.1
<b>小計</b>	<b>554,090</b>	<b>25.1</b>	<b>303,807</b>	<b>22.7</b>
<b>其他區域</b>				
成都	151,923	6.9	102,363	7.7
武漢	840,321	38.1	390,284	29.2
<b>小計</b>	<b>992,244</b>	<b>45.0</b>	<b>492,647</b>	<b>36.9</b>
<b>合計</b>	<b>2,206,909</b>	<b>100.0</b>	<b>1,338,900</b>	<b>100.0</b>

## 銷售物業的收入

年內，銷售物業的收入約人民幣6,265.8百萬元，較去年下降8.0%，主要分佈項目如下：

	收入 人民幣千元	佔收入 總額百分比 %	建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/ 平方米
<b>上海</b>				
上海景瑞 • 尚濱江	152,476	2.4	1,150	132,588
<b>江蘇省</b>				
蘇州景瑞 • 鏡湖宸院	646,255	10.3	38,216	16,911
蘇州景瑞 • 湖語尚院	57,291	0.9	3,573	16,034
蘇州景瑞 • 太倉悅庭	75,588	1.2	6,640	11,384
南京景瑞 • 熙棠府	41,093	0.7	1,801	22,817
揚州景瑞 • 譽璟風華	33,325	0.5	2,599	12,822
無錫景瑞 • 湖濱天譽	687,266	11.0	26,613	25,824
<b>浙江省</b>				
杭州景瑞 • 晴海	51,258	0.8	2,495	20,544
杭州景瑞 • 海逸翠廷	9,359	0.1	363	25,782
寧波景瑞 • 興寧府	3,958	0.1	176	22,489
紹興景瑞 • 望府	20,418	0.3	1,798	11,356
<b>武漢</b>				
武漢景瑞 • 天賦濱江	903,094	14.4	68,084	13,264
武漢景瑞 • 天賦半島	54,752	0.9	2,714	20,174
武漢景瑞 • 江南悅	688,473	11.0	80,321	8,572
<b>重慶</b>				
重慶景瑞 • 江山御府	163,688	2.6	21,303	7,684
<b>成都</b>				
成都景瑞 • 譽璟風華南	757,253	12.1	47,635	15,897
<b>天津</b>				
天津景瑞 • 譽璟天地	1,815,106	29.0	110,537	16,421
<b>其他</b>	12,959	0.2	1,591	8,145
<b>小計</b>	<b>6,173,612</b>	<b>98.5</b>	<b>417,609</b>	<b>14,783</b>
停車位(個數)	92,165	1.5	1,158	
<b>總計</b>	<b>6,265,777</b>	<b>100</b>		

## 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，景瑞不動產所有現有項目均正常運營。於2023年12月31日，公寓項目時點出租率92.6%，辦公項目時點出租率43.2%。2023年，景瑞不動產出售了於上海景瑞•申信大廈項目等的全部股權，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。

隨著行業價值回歸理性，景瑞服務更注重有質量發展，截至2023年12月31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個城市，合同面積近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。景瑞服務專注客戶實際需求，為客戶打造有品質的空間服務，秉承「用心服務•創造美好」的理念，以做「中國城市美好生活的推動者」為發展目標，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、全場景、全生命週期中。

## 僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，我們共僱用2,990名全職僱員(2022年12月31日：3,082名)，其中328名僱員從事房地產開發業務、2,572名僱員從事物業管理、90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。此外，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12月31日止年度的員工成本為人民幣226.3百萬元(截至2022年12月31日止年度：人民幣436.5百萬元)。

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2023年12月31日止年度，本集團收入達人民幣7,294.5百萬元，較去年人民幣7,907.9百萬元降低7.8%。我們的收入包括來自(i)銷售物業、(ii)物業管理服務、(iii)租金收入及(iv)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

	2023年		2022年		按年變動 %
	人民幣千元	佔收入 總額之 百分比 %	人民幣千元	佔收入 總額之 百分比 %	
於某一時點確認的來自客戶合約的收入					
—物業銷售	6,265,777	85.9	6,807,914	86.1	(8.0)
—其他	64,669	0.9	84,592	1.1	(23.6)
	<u>6,330,446</u>	<u>86.8</u>	<u>6,892,506</u>	<u>87.2</u>	<u>(8.2)</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	793,658	10.9	780,091	9.8	1.7
租金收入	170,371	2.3	235,309	3.0	(27.6)
總計	<u>7,294,475</u>	<u>100.0</u>	<u>7,907,906</u>	<u>100.0</u>	<u>(7.8)</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85.9%。

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天津景瑞•譽璟天地、武漢景瑞•天賦濱江、成都景瑞•譽璟風華南及無錫景瑞•湖濱天譽。銷售物業的收入由2022年的約人民幣6,807.9百萬元減少8.0%至2023年的約人民幣6,265.8百萬元，主要由於年內交付物業主要集中在二三線城市平均售價降低所致。

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2023年，本集團物業管理收入約人民幣793.7百萬元，與去年基本持平。

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2023年，本集團租金收入約人民幣170.4百萬元，較2022年的人民幣235.3百萬元下降27.6%，主要是由於2022年下半年及2023年出售部分投資物業以回籠現金，經營面積較去年有所下降所致。

## 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2022年的人民幣7,792.7百萬元降低12.4%至2023年的人民幣6,830.2百萬元，與收入的降低保持一致。



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：

	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	2,215,494	32.5	2,340,518	30.0
土地使用權成本	3,110,622	45.6	3,769,589	48.4
資本化利息	794,268	11.6	835,829	10.7
<b>小計：物業總成本</b>	<b>6,120,384</b>	<b>89.7</b>	<b>6,945,936</b>	<b>89.1</b>
附加費	28,729	0.4	38,065	0.5
完工待售或在建銷售物業減值撥備，淨額	36,656	0.5	246,566	3.2
其他成本 <sup>(1)</sup>	644,390	9.4	562,173	7.2
<b>總計</b>	<b>6,830,159</b>	<b>100.0</b>	<b>7,792,740</b>	<b>100.0</b>

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2022年的人民幣115.2百萬元增加至2023年的人民幣464.3百萬元。本集團截至2023年12月31日止年度錄得毛利率約6.4%，截至2022年12月31日止年度則錄得約1.5%，毛利率較去年上漲，主要由於2022年基於謹慎性原則對物業項目計提減值撥備，本年不需計提重大撥備所致。

## 不動產平台下的投資物業公允價值虧損

截至2023年12月31日止年度，不動產平台下的投資物業公允價值虧損為人民幣100.3百萬元(2022年：人民幣175.3百萬元)。2023年公允價值虧損主要由上海景瑞·科苑大廈項目及北京景瑞·中關村前海中金項目減值所致。

## 其他平台下的投資物業公允價值虧損

截至2023年12月31日止年度，其他平台下的投資物業公允價值虧損為人民幣6.0百萬元(2022年：人民幣0百萬元)。

## 銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2022年的人民幣560.5百萬元減少42.7%至2023年的人民幣321.0百萬元，主要由於本集團新推盤項目減少所致。

## 行政開支

我們的行政開支由2022年的人民幣922.5百萬元減少66.3%至2023年的人民幣310.8百萬元，主要由於2022年基於謹慎性原則對應收款項計提減值虧損撥備，而本年不需計提重大撥備，故相關撥備減少，以及本集團經營規模縮減引致的人工成本等管理成本降低。

## 其他收入及其他虧損淨額

2023年錄得其他收入為人民幣16.0百萬元，而2022年錄得其他收入為人民幣20.2百萬元。2023年錄得其他收入主要為政府補助收益。

2023年錄得其他虧損為人民幣454.0百萬元，而2022年錄得其他虧損為人民幣623.2百萬元。2023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及合營企業股權處置虧損。

## 融資成本淨額

我們的財務收入由2022年的人民幣299.3百萬元減少94.3%至2023年的人民幣17.1百萬元，主要由於年內銀行存款利息收入減少所致。我們的融資成本由2022年的人民幣2,129.4百萬元減少57.0%至2023年的人民幣915.5百萬元，主要由於借款總額減少導致利息支出減少及以美元計值的債務匯兌虧損較2022年減少所致。

## 分佔合營企業／聯營公司業績

截至2023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105.3百萬元(2022年：虧損人民幣115.3百萬元)，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，導致合營企業經營虧損增加及產生投資物業評估虧損所致。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支由2022年的人民幣186.4百萬元減少32.5%至2023年的人民幣125.8百萬元，主要是由於年內結轉項目土地增值稅較低。

## 年內虧損

2023年，我們的年內虧損為人民幣1,841.3百萬元，其中本公司權益持有人應佔虧損為人民幣1,721.2百萬元。

## 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2023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626.3百萬元。本集團的銀行存款及手頭現金幣種主要為人民幣。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2022年12月31日的人民幣18,412.7百萬元減少至2023年12月31日的人民幣16,876.1百萬元。於2023年12月31日，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12月31日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣7,659.3百萬元(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12月31日		變動 %
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
<b>即期借款：</b>			
銀行貸款，有抵押	86,990	488,101	(82.2)
加：長期借款的即期部份	<u>12,217,453</u>	<u>12,808,612</u>	<u>(4.6)</u>
<b>即期借款總額</b>	<b><u>12,304,443</u></b>	<b><u>13,296,713</u></b>	<b><u>(7.5)</u></b>
<b>非即期借款：</b>			
銀行貸款，有抵押	3,068,712	4,347,950	(29.4)
其他貸款，有抵押	997,500	963,500	3.5
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	1,841,502	1,810,796	1.7
2022年到期的優先票據，於2020年3月發行，有抵押	89,738	88,241	1.7
2022年到期的優先票據，於2020年6月發行，有抵押	1,062,405	1,044,946	1.7
2023年到期的優先票據，於2020年11月發行，有抵押	1,699,848	1,670,681	1.7
2023年到期的優先票據，於2021年3月發行，有抵押	779,097	766,403	1.7
2023年到期的優先票據，於2021年4月發行，有抵押	1,111,984	1,089,484	2.1
2023年到期的優先票據，於2021年5月發行，有抵押	233,729	229,758	1.7
2023年到期的優先票據，於2021年8月發行，有抵押	354,135	348,189	1.7
2024年到期的優先票據，於2021年9月發行，有抵押	1,168,605	1,148,781	1.7
2023年到期的優先票據，於2022年3月發行，有抵押	1,211,946	1,171,168	3.5
2023年到期的優先票據，於2022年4月發行，有抵押	140,946	138,358	1.9
2026年8月到期的公司債券	351,214	351,214	—
2026年5月到期的公司債券	1,348,389	1,344,707	0.3
減：長期借款的即期部份	<u>(12,217,453)</u>	<u>(12,808,612)</u>	<u>(4.6)</u>
<b>非即期借款總額</b>	<b><u>4,571,679</u></b>	<b><u>5,115,976</u></b>	<b><u>(10.6)</u></b>
<b>總計</b>	<b><u>16,876,122</u></b>	<b><u>18,412,689</u></b>	<b><u>(8.3)</u></b>

## 借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年期以內	12,304,443	72.9	13,296,713	72.2
一至二年	3,744,576	22.2	4,273,976	23.2
二至五年	679,103	4.0	45,000	0.3
五年以上	148,000	0.9	797,000	4.3
<b>總計</b>	<b>16,876,122</b>	<b>100.0</b>	<b>18,412,689</b>	<b>100.0</b>

本集團於2023年12月31日的長期借款佔借款總額的比重約為27.1%。

## 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			按年變動 %
	2023年	2022年		
	人民幣千元	人民幣千元		
融資成本				
— 費用化利息	742,060	1,235,159		(39.9)
— 融資活動的匯兌虧損淨額	164,768	883,959		(81.4)
— 租賃負債的利息	8,676	10,300		(15.8)
— 資本化金額	506,893	889,722		(43.0)
<b>總計</b>	<b>1,422,397</b>	<b>3,019,140</b>		<b>(52.9)</b>

## 淨債務資本比率

於2023年12月31日，我們的淨債務資本比率為386% (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2,236.3百萬元(2022年12月31日：人民幣2,906.7百萬元)。此外，我們就合營企業和聯營公司為人民幣321.0百萬元(2022年12月31日：人民幣424.5百萬元)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111.8百萬元(2022年12月31日：人民幣119.5百萬元)的若干銀行貸款提供擔保。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2023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、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

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，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，本集團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

2023年，本集團無重大收購及出售事項。

## 重大投資未來計劃

董事確認，於本年度業績公告日期，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2024年6月18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。

## 股息

董事會已決議不建議派發截至2023年12月31日止年度之末期股息(2022年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定符合出席即將於2024年6月18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2024年6月8日(星期六)至2024年6月18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2024年6月7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號舖。

## 2023年12月31日後影響本集團的重要事項

### 美元優先票據到期並除牌

2024年1月到期之12.0厘美元優先票據(「票據」)已於2024年1月28日到期。鑒於本公司正在考慮潛在全面重組全部美元優先票據以公平對待所有債權人，本公司已暫停支付票據。票據到期時，未償還本金及利息未予支付，票據已從聯交所除牌。有關票據到期並除牌的進一步詳情披露於本公司日期為2024年1月25日的公告。

除上文所披露者外，自2023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(「上市規則」)附錄C1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第二部分所載的原則及守則條文，惟偏離了守則條文第C.2.1條及B.2.4(b)條，詳情載於下文。

### 守則條文第C.2.1條

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應有區分，不應由一人同時兼任。然而，截至2023年12月31日止年度，閔浩先生(「閔先生」)同時擔任本公司主席(於2023年3月30日由聯席主席調任)兼首席執行官兩個職務。

自本公司上市以來，閔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，閔先生由聯席主席調任為董事會主席，本次調任後，閔先生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，閔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，閔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。於本年度業績公告日期，董事會包括三名執行董事(包括閔先生)、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。

### 守則條文第B.2.4(b)條

根據企業管治守則第二部分的守則條文B.2.4(b)條，若發行人的董事會內所有獨立非執行董事均在任超過九年，發行人應在下次的股東週年大會上委任一名新的獨立非執行董事。韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士均自2013年10月6日起獲委任為獨立非執行董事，於2023年1月1日，彼等均擔任獨立非執行董事超過九年。

由於未能物色新的合適人選、以提名並委任新的合資格獨立非執行董事，本公司未能在於2023年6月27日召開的股東週年大會上委任一名新的獨立非執行董事，此種情況乃偏離企業管治守則第B.2.4(b)條所載的守則條文，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，以遵守企業管治守則第二部分的守則條文B.2.4(b)條的規定，並將在適當時另行作出公告。

## 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」)已就本年度業績公告內所載本集團截至2023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2023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2023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，顯示截至2023年12月31日止年度，貴集團錄得年內虧損約人民幣1,841,331,000元，同時於2023年12月31日，貴集團借款為人民幣16,876,122,000元，其中人民幣12,304,443,000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626,251,000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C3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

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2023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2023年年報

本年度業績公告刊載於聯交所的網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司的網站([www.jingruis.com](http://www.jingruis.com))。本公司2023年年報載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候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，2024年3月28日

於本公告日期，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