

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)

中期業績公告 截至2024年6月30日止六個月 及恢復買賣

中期業績摘要

- 截至2024年6月30日止六個月，本集團合約銷售額約為人民幣916.1百萬元，較去年同期下降約62.8%。
- 截至2024年6月30日止六個月，本集團的收入達人民幣2,466.3百萬元，較去年同期減少約4.1%。毛利為人民幣140.2百萬元，毛利率為5.7%。
- 截至2024年6月30日止六個月，本集團淨虧損為人民幣1,571.9百萬元。
- 於2024年6月30日，本集團總資產為人民幣36,128.2百萬元，較2023年12月31日減少8.6%。
- 於2024年6月30日，本集團土地儲備約為1,832,444平方米。
- 於2024年6月30日，淨債務資本比率約為677%。銀行存款及手頭現金總額(包括現金及現金等價物及受限制現金)為人民幣405.7百萬元。
- 董事會決議不就截至2024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2024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2023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2024年6月30日止六個月

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 4 | 2,466,291 | 2,570,584 |
| 銷售成本 | 9 | (2,326,078) | (2,530,587) |
| 毛利 | | 140,213 | 39,997 |
| 不動產平台下的投資物業公允價值虧損 | | (50,591) | (68,000) |
| 其他平台下的投資物業公允價值虧損 | | (173,000) | - |
| 銷售及營銷成本 | 9 | (148,560) | (192,776) |
| 行政開支 | 9 | (314,447) | (240,576) |
| 其他收入 | 7 | 5,448 | 8,186 |
| 其他收益或虧損－淨額 | 8 | (616,249) | (37,166) |
| 經營虧損 | | (1,157,186) | (490,335) |
| 財務收入 | 10 | 7,291 | 5,629 |
| 融資成本 | 10 | (397,060) | (776,210) |
| 融資成本－淨額 | | (389,769) | (770,581) |
| 分佔合營企業業績 | | (7,254) | (139,407) |
| 分佔聯營公司業績 | | (6,437) | (6,427) |
| | | (13,691) | (145,834) |
| 除所得稅前虧損 | | (1,560,646) | (1,406,750) |
| 所得稅(開支)抵免 | 11 | (11,300) | 52,852 |
| 期內虧損 | | (1,571,946) | (1,353,898) |
| 由以下人士應佔： | | | |
| 本公司權益持有人 | | (1,483,247) | (1,363,865) |
| 非控股權益 | | (88,699) | 9,967 |
| | | (1,571,946) | (1,353,898) |
| 本公司權益持有人應佔每股虧損 | | | |
| 每股基本虧損 | 12 | 人民幣(0.96)元 | 人民幣(0.89)元 |
| 每股攤薄虧損 | 12 | 人民幣(0.96)元 | 人民幣(0.89)元 |

簡明合併中期全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---------------------------|---------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 期內虧損 | <u>(1,571,946)</u> | <u>(1,353,898)</u> |
| 將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>(22,500)</u> | <u>2,311</u> |
| 期內全面虧損總額(扣除稅項) | <u>(1,594,446)</u> | <u>(1,351,587)</u> |
| 由以下人士應佔： | | |
| 本公司權益持有人 | (1,505,747) | (1,361,554) |
| 非控股權益 | <u>(88,699)</u> | <u>9,967</u> |
| | <u><u>(1,594,446)</u></u> | <u><u>(1,351,587)</u></u> |

簡明合併中期資產負債表

於2024年6月30日

| | 附註 | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023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 | | 77,638 | 80,129 |
| 使用權資產 | | 120,541 | 121,838 |
| 投資物業 | | 4,410,000 | 4,646,900 |
| 無形資產 | | 85,408 | 85,547 |
| 於合營企業的投資 | | 852,557 | 943,240 |
| 於聯營公司的投資 | | 536,012 | 820,068 |
| 遞延所得稅資產 | | 518,770 | 519,030 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | | 590,548 | 686,134 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產 | | 412,788 | 442,788 |
| 貿易及其他應收款項和預付款項 | 5 | 708,528 | 703,857 |
| | | 8,312,790 | 9,049,531 |
| 流動資產 | | | |
| 在建物業及持作銷售物業 | | 19,039,564 | 20,979,614 |
| 租賃土地預付款項 | | 54,304 | 54,304 |
| 獲取合約成本 | | 219,786 | 269,531 |
| 貿易及其他應收款項和預付款項 | 5 | 7,210,870 | 7,506,588 |
| 預付所得稅 | | 348,857 | 394,784 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | | 536,350 | 626,957 |
| 受限制資金 | | 122,447 | 291,719 |
| 現金及現金等價物 | | 283,270 | 334,532 |
| | | 27,815,448 | 30,458,029 |
| 總資產 | | 36,128,238 | 39,507,560 |

簡明合併中期資產負債表(續)

於2024年6月30日

| | 附註 | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023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>(1,440,952)</u> | <u>64,795</u> |
| | | (1,353,139) | 152,608 |
| 非控股權益 | | <u>3,794,035</u> | <u>4,052,215</u> |
| 總權益 | | <u>2,440,896</u> | <u>4,204,823</u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借款 | | 2,330,113 | 4,571,679 |
| 遞延所得稅負債 | | 939,655 | 1,012,013 |
| 租賃負債 | | <u>1,502</u> | <u>13,423</u> |
| | | <u>3,271,270</u> | <u>5,597,115</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 6 | 8,254,402 | 8,233,763 |
| 應付附屬公司非控股權益款項 | | 679,843 | 937,583 |
| 合約負債 | | 4,786,512 | 6,124,433 |
| 當期所得稅負債 | | 2,079,256 | 2,092,957 |
| 借款 | | 14,607,803 | 12,304,443 |
| 租賃負債 | | <u>8,256</u> | <u>12,443</u> |
| | | <u>30,416,072</u> | <u>29,705,622</u> |
| 總負債 | | <u>33,687,342</u> | <u>35,302,737</u> |
| 總權益及負債 | | <u>36,128,238</u> | <u>39,507,560</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2024年11月4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2024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並無包括年度財務報表規定的所有資料及披露，並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2023年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得期內虧損約人民幣1,571,946,000元，同時於2024年6月30日，本集團的借款為人民幣16,937,916,000元，其中人民幣9,754,293,000元的優先票據於2024年6月30日已逾期，而本集團的銀行存款及手頭現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)僅為人民幣405,717,000元。

受房地產市場持續下行影響，加上資本市場融資來源受限，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，本公司董事（「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 本集團已委任鐘港資本有限公司為其財務顧問，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，包括延期或重新安排還款時間表；
- ii 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，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；
- iii 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；
- iv 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；
- v 本集團正與多家銀行及金融機構就置換和延期償還若干借款展開積極磋商；
- vi 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；
- vii 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；
- viii 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
- ix 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本集團現金流量預測並認為，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該等簡明合併中期財務報表日期起計未來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簡明合併財務報表屬適當。

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合併財務報表內。

3 會計政策

除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合併財務報表外，截至2024年6月30日止六個月的簡明合併財務報表所採用的會計政策和計算方法與本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| 香港會計準則第1號修訂本 | 流動或非流動負債分類及香港詮釋第5號(2020年)相關修訂 |
| 香港會計準則第1號修訂本 | 附帶契諾的非流動負債 |
| 香港財務報告準則第16號修訂本 | 售後租回租賃負債 |
| 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本 | 供應商融資安排 |

於本中期期間應用經修訂準則對本簡明合併財務報表所呈報的金額及／或本簡明合併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，包括為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2024年及2023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 | |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | 2,001,831 | 2,066,674 |
| —其他 | 11,908 | 28,129 |
| | <u>2,013,739</u> | <u>2,094,803</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 | 392,034 | 391,722 |
| 其他來源收入 | | |
| —租金收入 | 60,518 | 84,059 |
| | <u>2,466,291</u> | <u>2,570,584</u> |

| | 截至2023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>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> |
| 除所得稅抵免前分部(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> |
| 計入除所得稅抵免前分部(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> |
| 期內虧損對賬如下： | | | | | | |
| 除所得稅前分部虧損總額 | | | | | | (1,406,750) |
| 所得稅抵免 | | | | | | <u>52,852</u> |
| 期內虧損 | | | | | | <u>(1,353,898)</u> |

| | 於2023年12月31日(經審核) | | | | | |
|-----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| 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>3,599</u> | <u>726</u> | <u>4,746</u> | <u>-</u> | <u>4,746</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> |

5 貿易及其他應收款項和預付款項

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應收款項 | 728,647 | 704,427 |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | (79,332) | (69,678) |
| 貿易應收款項－淨額 | 649,315 | 634,749 |
| 預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a) | 458,208 | 669,895 |
| 預付建設成本 | 315,700 | 278,145 |
| 應收關聯方款項 | 1,122,773 | 1,098,767 |
| 應收附屬公司非控股權益款項 | 2,336,945 | 2,486,903 |
| 為抵押借款支付的保證金 | 206,310 | 206,301 |
| 為潛在投資支付的按金 | 284,437 | 265,821 |
| 其他已付按金(b) | 275,556 | 277,212 |
| 應收第三方款項(c) | 1,461,859 | 1,452,527 |
| 其他應收款項(d) | 1,483,790 | 1,342,698 |
| 減：減值撥備(e) | (675,495) | (502,573) |
| | 7,919,398 | 8,210,445 |
| 減：非即期部分 | (708,528) | (703,857) |
| | 7,210,870 | 7,506,588 |

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稅項款項。
- (b) 其他已付按金包括向住房公積金中心支付的按金及已付建設工程按金。
- (c) 於2024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，共計人民幣1,461,859,000元(2023年12月31日：共計人民幣1,452,527,000元)。
- (d) 其他應收款項包括應收臨時資金、應收股息及雜項等。
- (e) 本集團就應收關聯方款項、應收附屬公司非控股權益款項、為抵押借款支付的保證金、為潛在投資支付的按金、其他已付按金、應收第三方款項及其他應收款項應用香港財務報告準則第9號的一般方法按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備。

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 一年以內 | 512,811 | 535,365 |
| 一至二年 | 100,711 | 85,899 |
| 二至三年 | 72,118 | 67,835 |
| 三年以上 | 43,007 | 15,328 |
| | <u>728,647</u> | <u>704,427</u> |

於2024年6月30日及2023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2024年6月30日，總賬面值人民幣9,689,000元(2023年12月31日：人民幣9,148,000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2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|-------|------------------------------------|------------------------------------|
| — 人民幣 | 6,018,292 | 6,322,280 |
| — 美元 | 1,469,989 | 1,460,929 |
| — 港元 | 431,117 | 427,236 |
| | <u>7,919,398</u> | <u>8,210,445</u> |

6 貿易及其他應付款項

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 貿易及票據應付款項 | 2,314,510 | 2,372,403 |
| 應付關聯方款項 | 1,569,233 | 1,617,048 |
| 應付流轉稅 | 518,471 | 684,026 |
| 應付利息 | 2,464,049 | 2,110,924 |
| 應付若干附屬公司非控股權益之股息 | 223,582 | 223,582 |
| 其他應付款項及應計費用(a) | 1,164,557 | 1,225,780 |
| | 8,254,402 | 8,233,763 |

附註：

- (a) 其他應付款項及應計費用包括代收電費及清潔費、代收契稅、應計工資、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。

貿易及票據應付款項根據發票日期或提供服務日期的賬齡分析如下：

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 一年以內 | 1,934,930 | 1,986,289 |
| 一至二年 | 194,419 | 197,817 |
| 二至三年 | 150,443 | 154,206 |
| 三年以上 | 34,718 | 34,091 |
| | 2,314,510 | 2,372,403 |

於2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| －人民幣 | 7,159,803 | 7,160,275 |
| －美元 | 1,082,917 | 1,063,467 |
| －港元 | 11,682 | 10,021 |
| | <u>8,254,402</u> | <u>8,233,763</u> |

7 其他收入

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 政府補助 | 5,042 | 5,948 |
| 補償收入 | 406 | 1,855 |
| 其他 | — | 383 |
| | <u>5,448</u> | <u>8,186</u> |

8 其他收益或虧損－淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 出售附屬公司股份所得虧損 | (40,108) | (1,991) |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的淨公允價值虧損 | (360,911) | (76,357) |
| 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 |
| 出售一間聯營公司股份的虧損 | (58,307) | — |
| 於合營企業及聯營公司的投資減值 | (150,751) | — |
| 匯兌收益淨額 | 12,415 | 65,897 |
| 補償及延遲付款費 | (17,515) | (17,775) |
| 出售物業、廠房及設備的(虧損)收益 | (237) | 47 |
| 其他虧損 | (835) | (7,013) |
| | <u>(616,249)</u> | <u>(37,166)</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 | |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 已售物業成本 | 1,922,316 | 2,182,090 |
| 物業管理成本 | 285,126 | 250,276 |
| 附加費 | 10,500 | 16,130 |
| 物業、廠房及設備以及使用權資產折舊 | 10,159 | 10,241 |
| 無形資產攤銷 | 139 | 804 |
| 銀行手續費 | 1,490 | 1,752 |
| 員工成本 | 128,069 | 184,105 |
| 招待費 | 5,327 | 8,289 |
| 印花稅及其他稅項 | 12,026 | 10,192 |
| 專業費用 | 19,542 | 35,451 |
| 核數師酬金 | 400 | 500 |
| 銷售佣金 | 64,413 | 65,453 |
| 廣告及宣傳費用 | 4,695 | 7,683 |
| 辦公室及會議開支 | 11,303 | 17,331 |
| 租金開支 | 1,251 | 1,778 |
| 差旅開支 | 1,286 | 1,828 |
| 完工待售或在建物業減值撥備之增加 | 101,869 | 74,586 |
| 金融資產減值虧損淨額 | 182,576 | 49,074 |
| 其他開支 | 26,598 | 46,376 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額 | 2,789,085 | 2,963,939 |

10 融資成本－淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023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>7,291</u> | <u>5,629</u> |
| 融資成本 | | |
| －融資安排的利息 | (472,000) | (656,532) |
| －融資活動的匯兌虧損淨額 | (61,225) | (363,404) |
| －租賃負債的利息 | (1,023) | (4,534) |
| －減：資本化金額 | <u>137,188</u> | <u>248,260</u> |
| | <u>(397,060)</u> | <u>(776,210)</u> |
| 融資成本淨額 | <u>(389,769)</u> | <u>(770,581)</u> |

11 所得稅(開支)抵免

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 當期所得稅 | | |
| －中國土地增值稅 | (29,462) | (21,429) |
| －中國企業所得稅 | <u>(47,931)</u> | <u>(3,255)</u> |
| | <u>(77,393)</u> | <u>(24,684)</u> |
| 遞延所得稅 | <u>66,093</u> | <u>77,536</u> |
| 期內(列支)抵免的所得稅總額 | <u>(11,300)</u> | <u>52,852</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。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2024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2024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8,517,523,000元(2023年12月31日：人民幣8,108,660,000元)而產生的中國預扣所得稅金額人民幣851,752,000元(2023年12月31日：人民幣810,866,000元)確認遞延所得稅。

本集團並未就2024年6月30日的稅項虧損人民幣6,147,171,000元(2023年12月31日：人民幣5,681,782,000元)確認遞延所得稅資產人民幣1,536,793,000元(2023年12月31日：人民幣1,420,446,000元)。所有此等稅項虧損將於五年內到期。

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2024年及2023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 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023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>(1,483,247)</u> | <u>(1,363,865)</u> |
| 已發行普通股加權平均數(千股) | <u>1,538,813</u> | <u>1,536,612</u> |
| 每股基本虧損(人民幣元) | <u>(0.96)</u> | <u>(0.89)</u> |

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團截至2024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

董事會決議不就截至2024年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

市場概覽

2024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616,836億元，同比增長4.0%，保持了總體平穩、穩中有進的態勢，高質量發展取得了新進展。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，房地產行業整體呈現出在低迷中尋求復甦的態勢，但整體下行壓力依然不容忽視。2024年上半年商品房銷售面積47,916萬平方米（「平方米」），同比下降19.5%，其中住宅銷售面積下降21.9%。商品房銷售額人民幣53,330億元，同比下降15.8%，其中住宅銷售額下降25.9%。房地產開發商房屋新開工面積43,733萬平方米，同比下降12.3%；房屋竣工面積30,017萬平方米，同比下降12.9%。

在房地產政策方面，2024年中央政府對房地產行業的調控重點是在於穩定市場、構建新發展模式、穩妥化解風險以及推進城市更新和城中村改造等方面。這些措施旨在促進房地產市場的平穩健康發展，滿足人民群眾的居住需求，推動經濟高質量發展。主要體現在以下幾個方面：一、穩定房地產市場。堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位；繼續強調房地產的居住屬性，抑制投機炒房行為，保持房地產市場的平穩健康發展，因城施策、精準施策；賦予各城市政府房地產市場調控自主權，允許各地根據當地實際情況調整房地產政策，滿足剛性和改善性住房需求；優化房地產政策，通過調整首套和二套房首付比例、房貸利率等措施，降低民眾購房門檻和成本，促進住房消費；持續抓好保交樓保民生保穩定工作，加強對預售資金的監管，推動房企按時按質完成項目建設，保障購房者權益，維護社會穩定。二、構建房地產發展新模式。加快建立租購併舉的住房制度，加大保障性住房建設和供給，滿足工薪群體剛性住房需求，同時支持城鄉居民多樣化改善性住房需求；完

善房地產相關基礎性制度，包括土地供應、金融財稅、行業規制等各項制度，形成有機循環的健康系統；推動房企轉型升級，鼓勵房企由開發商向服務商轉型，發展代建、城市更新、保障性住房、長租公寓、商業投資運營等領域，形成多元化發展格局；探索房地產金融發展新模式，支持房企通過不動產私募投資基金、ABS、私募REITs、公募REITs等多層次、全鏈條投資模式解決資金問題，提升產品流動性。三、穩妥化解房地產風險。積極穩妥化解房地產市場風險，一視同仁滿足不同所有制房地產企業的合理融資需求，促進房地產市場平穩健康發展；加強房企風險處置，穩妥處置房企債務風險，防止風險進一步傳導和擴大；完善預售制度，加強預售資金監管，探索現房銷售模式，降低預售風險。四、推進城市更新和城中村改造。穩步實施城市更新行動，推進「平急兩用」公共基礎設施建設和城中村改造，提升城市品質和居民生活質量；加強無障礙、適老化設施建設，打造宜居、智慧、韌性城市，提高精細化管理和服務水平。2024年上半年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

2024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916.1百萬元，我們已銷售的總合約建築面積(「**建築面積**」)約57,130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510.7百萬元及人民幣226.5百萬元(不包含車位)，分別佔總合約銷售額的55.7%及24.7%。

下表載列截至2024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 |
|----------------|---------------------|----------------|------------------------------|
| 天津 | | | |
| 天津景瑞•譽璟天地 | 6,193 | 124,417 | 20,090 |
| 天津•海藍城 | 5,079 | 44,061 | 8,675 |
| 天津景瑞•塘沽灣壹號 | 45 | 183 | 4,067 |
| 天津景瑞•翰鄰 | 133 | 206 | 1,549 |
| 重慶 | | | |
| 重慶景瑞•江山御府 | 5,525 | 40,868 | 7,397 |
| 重慶•天宸譽璟 | 1,379 | 16,794 | 12,178 |
| 直轄市區域小計 | 18,354 | 226,529 | 12,342 |
| 杭州 | | | |
| 杭州景瑞•海逸翠廷 | 249 | 1,138 | 4,570 |
| 寧波 | | | |
| 寧波景瑞•寧海譽璟潮鳴 | 2,697 | 25,757 | 9,550 |
| 金華 | | | |
| 金華景瑞•武義無雙 | 333 | 9,272 | 27,844 |
| 浙江區域小計 | 3,279 | 36,167 | 11,030 |

| 項目名稱 | 合約銷售 建築面積 平方米 | 合約銷售額 人民幣千元 | 合約銷售 平均售價 人民幣元/ 平方米 |
|---------------|-----------------------------|----------------|------------------------------|
| 蘇州 | | | |
| 蘇州 • 常熟時光里 | 4,170 | 37,561 | 9,007 |
| 蘇州景瑞 • 常熟江南府邸 | 10,530 | 162,839 | 15,464 |
| 蘇州景瑞 • 太倉悅庭 | 101 | 1,286 | 12,733 |
| 無錫 | | | |
| 無錫景瑞 • 湖濱天譽 | 2,432 | 63,536 | 26,125 |
| 南京 | | | |
| 南京景瑞 • 熙棠府 | 131 | 1,953 | 14,908 |
| 揚州 | | | |
| 揚州景瑞 • 譽璟風華 | 109 | 1,110 | 10,183 |
| 揚州 • 天賦星辰 | 9,366 | 165,099 | 17,627 |
| 常州 | | | |
| 常州景瑞 • 宸運天賦 | 3,969 | 77,326 | 19,482 |
| 江蘇區域小計 | 30,808 | 510,710 | 16,577 |
| 武漢 | | | |
| 武漢景瑞 • 天賦濱江 | 3,405 | 45,092 | 13,243 |
| 成都 | | | |
| 成都景瑞 • 譽璟風華北 | 278 | 5,854 | 21,058 |
| 成都景瑞 • 譽璟風華南 | 1,006 | 15,145 | 15,055 |
| 其他區域小計 | 4,689 | 66,091 | 14,095 |
| 車位(個數) | 788 | 76,553 | |
| 總計 | 57,130⁽¹⁾ | 916,050 | 16,034 |

附註：

(1) 未包括車位面積。

土地儲備

於2024年6月30日，本集團的土地儲備合計約1,832,444平方米，權益面積則為約1,113,239平方米。

截至2024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 | 106,921 | 5.8 | 106,921 | 9.6 |
| 北京 | 29,669 | 1.6 | 29,669 | 2.7 |
| 天津 | 70,471 | 3.9 | 65,464 | 5.9 |
| 重慶 | 87,663 | 4.8 | 64,166 | 5.7 |
| 小計 | 294,724 | 16.1 | 266,220 | 23.9 |
| 浙江區域 | | | | |
| 杭州 | 997 | 0.1 | 997 | 0.1 |
| 寧波 | 124,003 | 6.8 | 102,990 | 9.3 |
| 金華 | 84,099 | 4.6 | 68,951 | 6.2 |
| 小計 | 209,099 | 11.5 | 172,938 | 15.6 |
| 江蘇區域 | | | | |
| 蘇州 | 134,552 | 7.4 | 46,129 | 4.1 |
| 南京 | 4,149 | 0.2 | 4,149 | 0.4 |
| 無錫 | 11,673 | 0.6 | 8,334 | 0.7 |
| 常州 | 198,582 | 10.8 | 178,629 | 16.1 |
| 揚州 | 132,281 | 7.2 | 42,654 | 3.8 |
| 小計 | 481,237 | 26.2 | 279,895 | 25.1 |
| 其他區域 | | | | |
| 成都 | 6,322 | 0.3 | 3,692 | 0.3 |
| 武漢 | 841,062 | 45.9 | 390,494 | 35.1 |
| 小計 | 847,384 | 46.2 | 394,186 | 35.4 |
| 合計 | 1,832,444 | 100.0 | 1,113,239 | 100.0 |

銷售物業的收入

由2024年1月1日至2024年6月30日，我們的銷售物業收入為人民幣2,001.8百萬元，較去年同期減少約3.1%，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 | 24,867 | 1.3 | 1,482 | 16,779 |
| 蘇州景瑞•湖語尚院 | 856,228 | 42.8 | 59,487 | 14,394 |
| 蘇州景瑞•太倉悅庭 | 4,743 | 0.2 | 384 | 12,352 |
| 南京景瑞•熙棠府 | 3,343 | 0.2 | 183 | 18,268 |
| 揚州景瑞•譽璟風華 | 17,124 | 0.9 | 1,180 | 14,512 |
| 無錫景瑞•湖濱天譽 | 47,840 | 2.4 | 1,986 | 24,089 |
| 重慶 | | | | |
| 重慶景瑞•江山御府 | 192,885 | 9.6 | 21,769 | 8,861 |
| 成都 | | | | |
| 成都景瑞•譽璟風華北 | 705,011 | 35.2 | 49,096 | 14,360 |
| 天津 | | | | |
| 天津景瑞•譽璟天地 | 128,934 | 6.4 | 6,667 | 19,339 |
| 其他 | 297 | — | 60 | 4,950 |
| 小計 | 1,981,272 | 99.0 | 142,294 | 13,924 |
| 停車位(個數) | 20,559 | 1.0 | 200 | |
| 總計 | <u>2,001,831</u> | <u>100.0</u> | | |

景瑞不動產

景瑞不動產是景瑞旗下致力於租賃式公寓投資、開發、改造、運營的不動產平台，致力於從事長租公寓物業持有、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，為投資者創造價值。

2024年上半年，景瑞不動產所有項目均正常運營。於2024年6月30日，公寓項目時點出租率93.8%，辦公項目時點出租率76.0%。

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「中國城市美好生活的推動者」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2024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2024年6月30日，我們共僱用2,801名全職僱員(2023年12月31日：2,990名)，其中266名僱員從事房地產開發業務、2,479名僱員從事物業管理、56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。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2024年6月30日止六個月的員工成本為人民幣128.1百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣184.1百萬元)。

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2024年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣2,466.3百萬元，較去年同期人民幣2,570.6百萬元降低4.1%。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。下表載列我們上述各項業務的收入以及於所示相關期間佔總收入的百分比：

按業務分部劃分之收入

| | 截至6月30日止六個月 | | | | |
|-----------|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------|
| | 2024年 | | 2023年 | | 按年變動 |
| | 估收入總額 之百分比 | 估收入總額 之百分比 | 估收入總額 之百分比 | 估收入總額 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 | 2,001,831 | 81.2 | 2,066,674 | 80.4 | (3.1) |
| —其他 | 11,908 | 0.5 | 28,129 | 1.1 | (57.7) |
| | <u>2,013,739</u> | <u>81.7</u> | <u>2,094,803</u> | <u>81.5</u> | <u>(3.9)</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 | 392,034 | 15.9 | 391,722 | 15.2 | 0.1 |
| 其他來源收入 | | | | | |
| 租金收入 | 60,518 | 2.4 | 84,059 | 3.3 | (28.0) |
| 總計 | <u>2,466,291</u> | <u>100.0</u> | <u>2,570,584</u> | <u>100.0</u> | <u>(4.1)</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2024年6月30日止六個月，其佔收入總額的81.2%。

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蘇州景瑞·湖語尚院、成都景瑞·譽璟風華北及重慶景瑞·江山御府。2024年上半年，物業銷售收入較去年同期減少3.1%，為人民幣2,001.8百萬元(2023年同期：人民幣2,066.7百萬元)，主要由於回顧期內交付物業建築面積減少所致。

物業管理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。2024年上半年，本集團物業管理收入約人民幣392.0百萬元(2023年同期：約人民幣391.7百萬元)，與去年同期基本持平。

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。2024年上半年，本集團租金收入約人民幣60.5百萬元(2023年同期：約人民幣84.1百萬元)，較去年同期減少約28.0%，主要是由於2023年及2024年上半年陸續出售部分投資物業及租賃物業以回籠現金，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。

2024年上半年，我們的銷售成本為人民幣2,326.1百萬元，較去年同期人民幣2,530.6百萬元減少8.1%，與收入的減少保持一致。

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 | | | |
|---------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2024年 | | 2023年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 建設成本 | 690,365 | 29.7 | 763,323 | 30.2 |
| 土地使用權成本 | 1,009,487 | 43.4 | 1,155,339 | 45.6 |
| 資本化利息 | 222,464 | 9.6 | 263,428 | 10.4 |
| 小計：物業總成本 | 1,922,316 | 82.7 | 2,182,090 | 86.2 |
| 附加費 | 10,500 | 0.4 | 16,130 | 0.6 |
| 完工待售或在建銷售 | | | | |
| 物業減值撥備，淨額 | 101,869 | 4.4 | 74,586 | 3.0 |
| 其他成本 ⁽¹⁾ | 291,393 | 12.5 | 257,781 | 10.2 |
| 總計 | 2,326,078 | 100.0 | 2,530,587 | 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2024年6月30日止六個月，本集團的毛利為人民幣140.2百萬元(2023年同期：人民幣40.0百萬元)，毛利率為5.7%(2023年同期：1.6%)。毛利率較去年同期上漲，主要由於回顧期內結轉物業項目的土地成本減少所致。

不動產平台下的投資物業公允價值虧損

截至2024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50.6百萬元(2023年同期：人民幣68.0百萬元)，主要為上海景瑞·生活廣場和北京景瑞·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2024年6月30日止六個月，其他平台下的投資物業公允價值虧損為人民幣173.0百萬元(2023年同期：人民幣0百萬元)，主要為寧波景瑞•海港城項目減值所致。

銷售及營銷成本

截至2024年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷成本為人民幣148.6百萬元(2023年同期：人民幣192.8百萬元)，較去年同期降低22.9%，與本集團合約銷售額的下降保持一致。

行政開支

截至2024年6月30日止六個月，我們的行政開支為人民幣314.4百萬元(2023年同期：人民幣240.6百萬元)，較去年同期增加30.7%，主要由於本集團基於謹慎性原則計提的應收款項壞賬準備增加所致。

其他收入及其他收益或虧損－淨額

截至2024年6月30日止六個月，我們的其他收入錄得收益為人民幣5.4百萬元(2023年同期：人民幣8.2百萬元)，主要為政府補助收益。

截至2024年6月30日止六個月，錄得其他虧損淨額為人民幣616.2百萬元(2023年同期：錄得其他虧損淨額人民幣37.2百萬元)。2024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、於合營企業及聯營公司的投資減值及部分項目股權出售產生的虧損。

融資成本－淨額

截至2024年6月30日止六個月，我們的財務收入為人民幣7.3百萬元(2023年同期：人民幣5.6百萬元)。我們的融資成本為人民幣397.1百萬元(2023年同期：人民幣776.2百萬元)。因此，我們的融資成本淨額為人民幣389.8百萬元，較去年同期減少人民幣380.8百萬元，主要由於以美元計值的債務匯兌虧損較去年同期減少所致。

分佔合營企業／聯營公司業績

截至2024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13.7百萬元(2023年同期：虧損人民幣145.8百萬元)，主要由於受房地產市場持續下行影響，部分合營企業／聯營公司產生經營虧損所致。

所得稅(開支)抵免

截至2024年6月30日止六個月，我們的所得稅開支為人民幣11.3百萬元(2023年同期：所得稅抵免人民幣52.9百萬元)，所得稅開支增加主要由於回顧期內結轉項目毛利較去年同期結轉項目高，企業所得稅增加所致。

期內虧損

截至2024年6月30日止六個月，我們錄得期內虧損為人民幣1,571.9百萬元(2023年同期：人民幣1,353.9百萬元)。

截至2024年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔虧損為人民幣1,483.2百萬元(2023年同期：人民幣1,363.9百萬元)。

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2024年6月30日，本集團的銀行存款及手頭現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)為人民幣405.7百萬元。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是就預售物業自購房者預收款項的按金。

借款

我們的未償還借款總額由2023年12月31日的人民幣16,876.1百萬元增加至2024年6月30日的人民幣16,937.9百萬元。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及／或本公司附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。於2024年6月30日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣7,148.7百萬元(2023年12月31日：人民幣7,659.3百萬元)。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2024年 6月30日 人民幣千元 | 於2023年 12月31日 人民幣千元 | 變動 % |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|
| 即期借款： | | | |
| 銀行貸款，有抵押 | 86,690 | 86,990 | (0.3) |
| 加：長期借款的即期部份 | <u>14,521,113</u> | <u>12,217,453</u> | <u>18.9</u> |
| 即期借款總額 | <u>14,607,803</u> | <u>12,304,443</u> | <u>18.7</u> |
| 非即期借款： | | | |
| 銀行貸款，有抵押 | 3,199,162 | 3,068,712 | 4.3 |
| 其他貸款，有抵押 | 868,786 | 997,500 | (12.9) |
| 信託融資安排，有抵押 | 1,329,382 | 1,329,382 | – |
| 2022年到期的優先票據，於2019年7月發行，有抵押 | 1,852,968 | 1,841,502 | 0.6 |
| 2022年到期的優先票據，於2020年3月發行，有抵押 | 90,297 | 89,738 | 0.6 |
| 2022年到期的優先票據，於2020年6月發行，有抵押 | 1,069,020 | 1,062,405 | 0.6 |
| 2023年到期的優先票據，於2020年11月發行，有抵押 | 1,710,432 | 1,699,848 | 0.6 |
| 2023年到期的優先票據，於2021年3月發行，有抵押 | 783,948 | 779,097 | 0.6 |
| 2023年到期的優先票據，於2021年4月發行，有抵押 | 1,118,908 | 1,111,984 | 0.6 |
| 2023年到期的優先票據，於2021年5月發行，有抵押 | 235,184 | 233,729 | 0.6 |
| 2023年到期的優先票據，於2021年8月發行，有抵押 | 356,340 | 354,135 | 0.6 |
| 2024年到期的優先票據，於2021年9月發行，有抵押 | 1,175,881 | 1,168,605 | 0.6 |
| 2023年到期的優先票據，於2022年3月發行，有抵押 | 1,219,492 | 1,211,946 | 0.6 |
| 2023年到期的優先票據，於2022年4月發行，有抵押 | 141,823 | 140,946 | 0.6 |
| 2024年10月至2026年8月到期的公司債券 | 351,214 | 351,214 | – |
| 2027年7月至2029年5月到期的公司債券 | 1,348,389 | 1,348,389 | – |
| 減：長期借款的即期部份 | <u>(14,521,113)</u> | <u>(12,217,453)</u> | <u>18.9</u> |
| 非即期借款總額 | <u>2,330,113</u> | <u>4,571,679</u> | <u>(49.0)</u> |
| 總計 | <u>16,937,916</u> | <u>16,876,122</u> | <u>0.4</u> |

借款明細按到期情況劃分

| | 2024年6月30日 | | 2023年12月31日 | |
|-----------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 一年期以內 | 14,607,803 | 86.2 | 12,304,443 | 72.9 |
| 一至二年 | 517,326 | 3.1 | 3,744,576 | 22.2 |
| 二至五年 | 1,679,287 | 9.9 | 679,103 | 4.0 |
| 五年以上 | 133,500 | 0.8 | 148,000 | 0.9 |
| 總計 | 16,937,916 | 100.0 | 16,876,122 | 100.0 |

於2024年6月30日，本集團的長期借款佔借款總額的比重為13.8%。

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 % |
|--------------|----------------|------------------|---------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 | |
| 融資成本 | | | |
| －費用化利息 | 334,812 | 408,272 | (18.0) |
| －融資活動的匯兌虧損淨額 | 61,225 | 363,404 | (83.2) |
| －租賃負債的利息 | 1,023 | 4,534 | (77.4) |
| －資本化金額 | 137,188 | 248,260 | (44.7) |
| 總計 | 534,248 | 1,024,470 | (47.9) |

淨債務資本比率

於2024年6月30日，我們的淨債務資本比率約為677% (2023年12月31日：386%)。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2024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1,537.2百萬元(於2023年12月31日：人民幣2,236.3百萬元)。此外，我們就合營企業／聯營公司為人民幣308.2百萬元之若干銀行貸款提供擔保(於2023年12月31日：人民幣321.0百萬元)。我們就合營企業的關聯方為人民幣108.3百萬元之若干銀行貸款提供擔保(於2023年12月31日：人民幣111.8百萬元)。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2024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2024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2024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2024年6月30日止六個月宣派任何中期股息（截至2023年6月30日止六個月：無）。

資產負債表日後事項

- (i) 於2024年7月26日，本集團已就2024年10月至2026年8月到期的公司債券發起了同意徵求，並於2024年9月2日取得94%債券持有人同意：(i)債券本金的1%、6%、6%、6%、6%、6%、10%、10%、10%、13%、13%及13%分別將於2027年10月7日、2027年12月7日、2028年2月7日、2028

年4月7日、2028年6月7日、2028年8月7日、2028年10月7日、2028年12月7日、2029年2月7日、2029年4月7日、2029年6月7日及2029年8月7日漸進地償還；(ii)公司債券的年利率維持不變，為7.0%；及(iii)本集團獲授上述到期日後30日的寬限期。

- (ii) 中國中信金融資產國際控股有限公司(「呈請人」)已於2024年10月10日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提交針對本公司的清盤呈請(「呈請」)，理由為本公司就Natural Apex Limited(本公司全資附屬公司，作為借款人)欠付的貸款融資而欠付呈請人(作為擔保人)的債務，本金額約為1.08億美元，加應計利息及罰息。呈請定於2024年12月18日在高等法院聆訊。有關詳情請參閱本公司日期為2024年10月15日的公告。

提交呈請並不代表呈請人可成功將本公司清盤。於本中期業績公告日期，高等法院並無發出清盤令將本公司清盤。

本公司將強烈反對呈請，並採取一切必要措施保障本公司的合法權利。本公司將適時或根據上市規則的規定另行刊發公告，以知會股東及投資者有關呈請的任何重大發展。

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。本公司於截至2024年6月30日止六個月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2024年6月30日止六個月，閔浩先生(「閔先生」)同時擔任本公司主席兼首席執行官兩個職務。

自本公司上市以來，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2024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。

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第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2023年6月27日及2024年6月18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第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2024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：

不發表結論的基準

持續經營相關重大不確定性

誠如中期財務資料附註2所披露，截至2024年6月30日止六個月，貴集團錄得期內虧損約人民幣1,571,946,000元，同時於2024年6月30日，貴集團的借款為人民幣16,937,916,000元，其中人民幣9,754,293,000元的優先票據於2024年6月30日已逾期，而貴集團的銀行存款及手頭現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)僅為人民幣405,717,000元。該等情況表明存在重大不確定性可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。

中期財務資料乃按持續經營基準編製。貴公司董事已採取多項計劃及措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，其載於中期財務資料附註2。中期財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，而該等措施存在重大不確定性，包括(i)成功延期或與多名貸款人及債權人重新安排還款時間表；(ii)貴集團能否成功向其他金融機構取得再融資；(iii)加快物業銷售的業務戰略計劃取得成功；及(iv)成功處置其於若干公司的股權以產生額外現金流量。

吾等無法獲得有關該等措施成功的可能性或其他方面的充分適當證據。然而，鑑於與(i)成功延期或與多名貸款人及債權人重新安排還款時間表；(ii)貴集團能否成功向其他金融機構取得再融資；(iii)加快物業銷售的業務戰略計劃取得成功；及(iv)成功處置其於若干公司的股權以產生額外現金流量有關的重大不確定性的程度，吾等無法獲得足夠的適當證據作為對中期財務資料發表結論的依據。

不發表結論

由於吾等的報告中不發表結論的基準一節所述事項之重要性，吾等未能取得充分適當證據，以就中期財務資料發表結論提供依據。因此，吾等不對該等中期財務資料發表結論。

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，截至2024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2024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(包括出售任何庫存股份(定義見上市規則))。截至2024年6月30日，本公司並無任何庫存股份。

於聯交所及本公司網站刊登未經審核中期業績及2024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2024年的中期報告載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候刊載於聯交所及本公司的網站上，以供查閱。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份自2024年9月2日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自2024年11月5日上午九時正起恢復本公司股份於聯交所的買賣。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命

Jingrui Holdings Limited

景瑞控股有限公司*

主席

閻浩

香港，2024年11月4日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事閻浩、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