

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倚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2024年12月31日止年度

#### 年度業績摘要

- 截至2024年12月31日止年度的合約銷售額約為人民幣2,077.2百萬元，較上年降低45.2%。
- 截至2024年12月31日止年度的收入為人民幣5,906.4百萬元，較去年下降約19.0%。毛虧為人民幣252.5百萬元，毛虧率為4.3%。
- 截至2024年12月31日止年度本集團錄得年內淨虧損人民幣3,245.1百萬元。
- 於2024年12月31日的總資產為人民幣30,617.8百萬元。
- 於2024年12月31日，本集團土地儲備約為1,448,247平方米。
- 董事會不建議派發截至2024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2024年12月31日止年度(「年內」)的經審核合併業績連同截至2023年12月31日止年度的比較數字如下：

## 合併利潤表

截至2024年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	5,906,400	7,294,475
銷售成本	7	<u>(6,158,911)</u>	<u>(6,830,159)</u>
毛(虧)/利		(252,511)	464,316
不動產平台下的投資物業公允價值虧損		(144,910)	(100,298)
其他平台下的投資物業公允價值虧損		(149,000)	(6,000)
銷售及營銷成本	7	(350,191)	(320,980)
行政開支	7	(666,973)	(310,838)
其他收入	5	8,232	16,049
其他收益或虧損－淨額	6	<u>(862,248)</u>	<u>(453,969)</u>
經營虧損		<u>(2,417,601)</u>	<u>(711,720)</u>
財務收入	8	1,156	17,052
融資成本	8	<u>(873,090)</u>	<u>(915,504)</u>
融資成本－淨額		<u>(871,934)</u>	<u>(898,452)</u>
分佔合營企業業績		(16,548)	(111,518)
分佔聯營公司業績		<u>(27,936)</u>	<u>6,178</u>
		<u>(44,484)</u>	<u>(105,340)</u>
除所得稅前虧損		(3,334,019)	(1,715,512)
所得稅抵免/(開支)	9	<u>88,962</u>	<u>(125,819)</u>
年內虧損		<u><u>(3,245,057)</u></u>	<u><u>(1,841,331)</u></u>

## 合併利潤表(續)

截至2024年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(3,003,782)	(1,721,220)
非控股權益		<u>(241,275)</u>	<u>(120,111)</u>
		<u><b>(3,245,057)</b></u>	<u><b>(1,841,331)</b></u>
本公司權益持有人應佔每股虧損			
— 每股基本虧損	10	<u>人民幣(1.95)元</u>	<u>人民幣(1.12)元</u>
— 每股攤薄虧損	10	<u>人民幣(1.95)元</u>	<u>人民幣(1.12)元</u>

## 合併全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內虧損	<u>(3,245,057)</u>	<u>(1,841,331)</u>
其他全面(虧損)/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>(16,038)</u>	<u>94,561</u>
稅後年內其他全面(虧損)/收益	<u>(16,038)</u>	<u>94,561</u>
年內全面虧損總額(扣除稅項)	<u><u>(3,261,095)</u></u>	<u><u>(1,746,770)</u></u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	<u>(3,019,820)</u>	<u>(1,626,659)</u>
非控股權益	<u>(241,275)</u>	<u>(120,111)</u>
	<u><u>(3,261,095)</u></u>	<u><u>(1,746,770)</u></u>

# 合併資產負債表

於2024年12月31日

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		69,567	80,129
使用權資產		119,245	121,838
投資物業		4,193,600	4,646,900
無形資產		54,346	85,547
於合營企業的投資		839,861	943,240
於聯營公司的投資		524,943	820,068
遞延所得稅資產		444,160	519,030
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		569,050	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		429,000	442,788
貿易及其他應收款項和預付款項	12	716,583	703,857
		<u>7,960,355</u>	<u>9,049,531</u>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		54,304	54,304
在建物業及持作銷售物業		14,342,629	20,979,614
貿易及其他應收款項和預付款項	12	6,947,509	7,506,588
預付所得稅		368,613	394,784
受限制現金		108,583	291,719
現金及現金等價物		217,757	334,532
獲取合約成本		101,457	269,531
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		516,566	626,957
		<u>22,657,418</u>	<u>30,458,029</u>
<b>總資產</b>		<u><u>30,617,773</u></u>	<u><u>39,507,560</u></u>

# 合併資產負債表(續)

於2024年12月31日

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023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		(2,955,025)	64,795
		(2,867,212)	152,608
<b>非控股權益</b>		<b>3,551,951</b>	<b>4,052,215</b>
<b>總權益</b>		<b>684,739</b>	<b>4,204,823</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		2,736,256	4,571,679
遞延所得稅負債		768,288	1,012,013
租賃負債		85	13,423
		3,504,629	5,597,115
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	7,628,469	8,233,763
合約負債		2,883,601	6,124,433
應付附屬公司非控股權益款項		718,898	937,583
當期所得稅負債		1,986,338	2,092,957
借款		13,206,007	12,304,443
租賃負債		5,092	12,443
		26,428,405	29,705,622
<b>總負債</b>		<b>29,933,034</b>	<b>35,302,737</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>30,617,773</b>	<b>39,507,560</b>

## 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2024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2024年12月31日止年度，本集團錄得年內虧損人民幣3,245,057,000元，同時於2024年12月31日，本集團擁有流動負債淨額人民幣3,770,987,000元，即期借款及非即期借款分別為人民幣13,206,007,000元及人民幣2,736,256,000元，而本集團的現金及現金等價物以及受限制現金僅分別為人民幣217,757,000元及人民幣108,583,000元。

此外，於2024年12月31日，本集團借款(包括銀行貸款、優先票據及信託融資安排)人民幣11,452,417,000元及相應利息人民幣2,398,255,000元因逾期償還本金及利息而違約。上述拖欠還款行為使貸款人及票據持有人有權要求本集團立即償還財務負債。此外，若干貸款人已就拖欠財務負債人民幣430,702,000元對本集團提起法律訴訟。此等事件及情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

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。於本年度業績公告日期，根據正在進行的討論的狀態，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. 本集團正與貸款人就延長若干借款的還款時間表進行積極磋商；
- vi. 本集團將持續向其他金融機構尋求新融資，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合併財務報表獲批准之日起計未來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。



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眼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2024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2023年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

於本年度，本集團於編製合併財務報表時，已首次應用以下由香港會計師公會所頒佈於2024年1月1日開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂：

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

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或本合併財務報表內所載之披露並無重大影響。

#### 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2024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。

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

本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	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	4,976,408	6,265,777
— 其他	21,634	64,669
	<u>4,998,042</u>	<u>6,330,446</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	775,046	793,658
	<u>775,046</u>	<u>793,658</u>
其他收入來源		
— 租金收入	133,312	170,371
	<u>133,312</u>	<u>170,371</u>
	<u><b>5,906,400</b></u>	<u><b>7,294,475</b></u>

(b) 分部資料

	截至2024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>5,033,994</u>	<u>131,516</u>	<u>796,824</u>	<u>5,962,334</u>	<u>(55,934)</u>	<u>5,906,400</u>
除所得稅開支前分部虧損	<u>(3,170,546)</u>	<u>(142,846)</u>	<u>(20,627)</u>	<u>(3,334,019)</u>	<u>-</u>	<u>(3,334,019)</u>
財務收入	842	74	240	1,156	-	1,156
融資成本	(800,628)	(65,613)	(6,849)	(873,090)	-	(873,090)
分佔合營企業業績	(18,301)	-	1,753	(16,548)	-	(16,548)
分佔聯營公司業績	(28,939)	-	1,003	(27,936)	-	(27,936)
折舊及攤銷	<u>(4,714)</u>	<u>(3,378)</u>	<u>(4,662)</u>	<u>(12,754)</u>	<u>-</u>	<u>(12,754)</u>
年內虧損對賬如下：						
除所得稅抵免前 分部虧損總額						<u>(3,334,019)</u>
所得稅抵免						<u>88,962</u>
年內虧損						<u>(3,245,057)</u>
分部資產	<u>52,245,774</u>	<u>6,023,202</u>	<u>11,066,199</u>	<u>69,335,175</u>	<u>(38,717,402)</u>	<u>30,617,773</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	796,171	-	43,690	839,861	-	839,861
於聯營公司的投資	517,372	-	7,571	524,943	-	524,943
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	<u>121</u>	<u>110</u>	<u>1,150</u>	<u>1,381</u>	<u>-</u>	<u>1,381</u>
分部負債	<u>53,082,552</u>	<u>4,671,088</u>	<u>10,874,047</u>	<u>68,627,687</u>	<u>(38,694,653)</u>	<u>29,933,034</u>

	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>

## 5 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
政府補助	7,793	13,146
補償收入	439	2,903
	<u>8,232</u>	<u>16,049</u>

## 6 其他收益或虧損－淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
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	(547,094)	(377,486)
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
商譽減值虧損	(31,048)	(33,758)
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(4,951)	128
出售一間合營企業的虧損	–	(50,739)
出售一間聯營公司的虧損	(60,815)	–
出售一間附屬公司的(虧損)/收益	(40,108)	16,204
補償及延遲付款費	(16,087)	(21,465)
合營公司及聯營公司減值撥備	(150,751)	–
投資物業處置損失	(104,143)	–
匯兌收益淨額	32,030	23,736
債務重組收益(附註)	63,860	–
其他	(3,141)	(12,320)
	<u>(862,248)</u>	<u>(453,969)</u>

附註：截至2024年12月31日止年度，本公司一家間接全資擁有的附屬公司天津瑞明房地產開發有限公司與貸款人訂立抵消協議。根據協議，本集團信託融資安排項下的借款及應付利息將通過向貸款人轉讓本集團完工待售物業清償。因此，本集團截至2024年12月31日止年度確認了人民幣63,860,000元的債務重組收益。

## 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已售物業成本	5,350,752	6,120,384
物業管理成本	590,249	570,354
附加費	21,857	28,729
完工待售或在建銷售物業撇減	161,085	36,656
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	12,601	19,789
無形資產攤銷	153	1,385
銀行手續費	3,668	7,303
員工成本(附註)	178,100	226,329
招待費	12,362	17,436
印花稅及其他稅項	20,366	20,187
專業費用	34,688	67,938
核數師酬金		
— 一年度審核及中期審閱	1,500	2,300
銷售佣金	207,431	162,885
廣告及宣傳費用	18,677	22,704
辦公室及會議開支	22,750	28,881
租金開支	3,039	3,357
差旅開支	3,996	4,320
金融資產減值／(撥回)虧損淨額	396,840	(5,587)
其他開支	135,961	126,627
	<u>7,176,075</u>	<u>7,461,977</u>
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額		

附註：

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

本集團於香港的附屬公司按當月僱員薪資的固定比例計提資金(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2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元	2023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>1,156</u>	<u>17,052</u>
融資成本		
－融資安排的利息	(852,885)	(1,248,953)
－融資活動的匯兌虧損淨額	(149,837)	(164,768)
－租賃負債的利息	(1,247)	(8,676)
－減：資本化金額	<u>130,879</u>	<u>506,893</u>
	<u>(873,090)</u>	<u>(915,504)</u>
融資成本－淨額	<u>(871,934)</u>	<u>(898,452)</u>

## 9 所得稅(抵免)／開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國土地增值稅	38,800	15,655
－中國企業所得稅	<u>63,032</u>	<u>54,362</u>
	<u>101,832</u>	<u>70,017</u>
遞延所得稅(抵免)／開支	<u>(190,794)</u>	<u>55,802</u>
年內所得稅(抵免)／開支總額	<u>(88,962)</u>	<u>125,819</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。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12月31日止年度，概無應計中國預扣所得稅(2023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。

## 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2024年及2023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	
	2024年	2023年
本公司權益持有人應佔本集團虧損(人民幣千元)	<u>(3,003,782)</u>	<u>(1,721,220)</u>
已發行股份加權平均數(千股)	<u>1,538,813</u>	<u>1,537,204</u>
每股基本虧損(人民幣元)	<u>(1.95)</u>	<u>(1.12)</u>

### (b) 每股攤薄虧損

截至2024年及2023年12月31日止年度並無潛在發行在外的普通股，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2024年12月31日止年度派付任何股息(2023年：無)。

## 12 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	709,044	704,427
減：貿易應收款項減值撥備	(82,362)	(69,678)
貿易應收款項－淨額	626,682	634,749
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a)	442,972	669,895
預付建設成本	331,485	278,145
應收關聯方款項	923,938	1,098,767
應收附屬公司非控股權益款項	2,319,895	2,486,903
為抵押借款支付的保證金	194,765	206,301
為潛在投資支付的按金	288,016	265,821
其他已付按金(b)	293,972	277,212
應收第三方款項(c)	1,476,425	1,452,527
其他應收款項(d)	1,652,671	1,342,698
減：減值撥備(e)	(886,729)	(502,573)
	7,664,092	8,210,445
減：非即期部分	(716,583)	(703,857)
	<b>6,947,509</b>	<b>7,506,588</b>

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12月31日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息，共計人民幣1,476,425,000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12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	508,197	535,365
一至二年	93,929	85,899
二至三年	63,758	67,835
三年以上	43,160	15,328
	<u>709,044</u>	<u>704,427</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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	572,251	577,838
已確認減值虧損／(減值虧損撥回)	396,840	(5,587)
於年末	<u>969,091</u>	<u>572,251</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2024年及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12月31日，總賬面值人民幣10,150,000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12月31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12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
－人民幣	5,753,836	6,322,280
－美元	1,482,891	1,460,929
－港元	427,365	427,236
	<u>7,664,092</u>	<u>8,210,445</u>

### 13 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易及票據應付款項	1,873,420	2,372,403
應付關聯方款項	1,400,670	1,617,048
應付流轉稅	415,105	684,026
應付利息	2,763,448	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(附註)	952,244	1,225,780
	<u>7,628,469</u>	<u>8,233,763</u>

附註：

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12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年以內	1,565,992	1,986,289
一至二年	157,367	197,817
二至三年	121,772	154,206
三年以上	28,289	34,091
	<u>1,873,420</u>	<u>2,372,403</u>

於2024年12月31日及2023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2024年12月31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12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
人民幣	5,486,403	7,160,275
美元	2,129,690	1,063,467
港元	12,376	10,021
	<u>7,628,469</u>	<u>8,233,763</u>

## 管理層討論與分析

### 市場概覽

2024年全球政治經濟形勢複雜多變，呈現「復甦分化、風險加劇、政策轉向」的特點。經濟上，全球經濟增長緩慢，國際貨幣基金組織(IMF)預計增速為3.2%，低於歷史平均水平，發達經濟體增長乏力，新興經濟體表現相對亮眼，尤其是亞洲新興市場增長達4.2%。通脹壓力有所緩解，但高債務問題凸顯，全球公共債務突破320萬億美元，佔全球GDP比重超90%。美國經濟在高利率影響下增長放緩，歐元區經濟復甦艱難，日本經濟受內需不振拖累復甦緩慢。政策方面，全球主要經濟體紛紛進入降息週期，以刺激經濟增長。政治上，2024年是超級大選年，多國選舉導致政策不確定性增加，民粹主義抬頭，全球政治格局右傾化趨勢明顯。地緣政治衝突持續，美西方「脫鉤斷鏈」政策衝擊全球供應鏈和貿易體系，貿易保護主義加劇，全球經濟面臨分裂風險。與此同時，「全球南方」國家影響力上升，非洲和金磚國家等新興經濟體增長強勁，成為全球經濟新亮點。

2024年，中華人民共和國(「中國」)在複雜多變的國內外形勢下，經濟運行總體平穩、穩中有進，全國GDP增長5.0%，順利實現預期目標，經濟總量再上新台階。宏觀政策積極發力，財政政策更加積極有為，貨幣政策適度寬鬆，一攬子增量政策推動經濟回升向好。消費、投資、出口協同發力，新質生產力穩步發展，重點領域風險有序化解，民生保障紮實有力。政治上，黨中央持續深化改革，推進國家治理現代化，反腐力度不減，社會治理創新成效顯著，為經濟高質量發展提供了堅實保障。

2024年國內房地產市場在政策支持下呈現止跌回穩的態勢。全國新建商品房銷售面積和銷售額分別下降12.9%和17.1%，房地產開發投資下降10.6%，市場整體仍處於調整期。然而，政策端積極發力，包括一線城市鬆綁限購、降低首付比例和房貸利率、存量房貸利率下調、契稅和增值稅減免等，有效提振了市場信心，推動一線城市房價逐漸回暖，三四線城市去庫存加速。同時，市場分化加劇，核心城市改善型需求支撐市場，而三四線城市面臨庫存積壓和房價下跌壓力。行業洗牌加速，房企集中度提升，市場信心逐步修復，為2025年市場進一步回暖奠定基礎。

## 業務概覽

於2024年，本集團的合約銷售額約人民幣2,077.2百萬元(包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額)(2023年：人民幣3,787.4百萬元)，我們已銷售的總合約建築面積(「**建築面積**」)約為132,761平方米(2023年：210,469平方米)。年內，本集團實現營業收入人民幣5,906.4百萬元(2023年：人民幣7,294.5百萬元)。本集團年內確認本公司權益持有人應佔淨虧損人民幣3,003.8百萬元(2023年：人民幣1,721.2百萬元)。

年內，本集團確認的銷售物業的收入為人民幣4,976.4百萬元(2023年：人民幣6,265.8百萬元)，較上年降低20.6%，主要由於年內物業交付面積減少所致。本集團物業銷售的收入約佔本集團年內總收入84.3%(2023年：85.9%)，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2024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1,448,247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2024年12月31日，我們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326.3百萬元。於2024年12月31日，我們的淨債務資本比率約為2,281%，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。

為了更好地進行資源配置、實現專業化管理，促進本集團整體戰略目標達成。圍繞房地產主業，本集團的業務分別為景瑞地產、景瑞不動產、景瑞服務三大業務平台。

## 業務回顧

### 景瑞地產

#### 物業發展

於2024年，本集團的合約銷售額約人民幣2,077.2百萬元(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132,761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974.8百萬元及人民幣791.0百萬元，分別佔總合約銷售額的46.9%及38.1%。

## 2024年本集團合約銷售額明細

下表載列於2024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>天津</b>			
天津景瑞•譽璟天地	33,733	664,790	19,707
天津•海藍城	4,031	55,032	13,652
天津景瑞•塘沽灣壹號	219	2,827	12,909
<b>重慶</b>			
重慶景瑞•江山御府	4,179	28,644	6,854
重慶•天宸譽璟	3,640	39,704	10,908
<b>直轄市區域小計</b>	<b>45,802</b>	<b>790,997</b>	<b>17,270</b>
<b>寧波</b>			
寧波景瑞•寧海譽璟潮鳴	2,264	22,013	9,723
<b>浙江區域小計</b>	<b>2,264</b>	<b>22,013</b>	<b>9,723</b>
<b>蘇州</b>			
蘇州景瑞•常熟江南府邸	17,637	295,499	16,754
蘇州•常熟時光里	5,070	49,442	9,752
蘇州景瑞•太倉悅庭	101	1,286	12,733
<b>無錫</b>			
無錫景瑞•湖濱天譽	3,358	87,065	25,928
<b>南京</b>			
南京景瑞•熙棠府	958	29,704	31,006

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>揚州</b>			
揚州•天賦星辰	15,044	257,982	17,148
揚州景瑞•譽璟風華	545	5,815	10,670
<b>常州</b>			
常州景瑞•宸運天賦	15,398	203,033	13,186
常州景瑞•曦城	9,814	45,000	4,585
<b>江蘇區域小計</b>	<b>67,925</b>	<b>974,826</b>	<b>14,352</b>
<b>武漢</b>			
武漢景瑞•天賦濱江	5,790	76,181	13,157
武漢景瑞•江山悅	7,405	56,195	7,589
武漢景瑞•江南悅	2,595	18,859	7,267
<b>成都</b>			
成都景瑞•譽璟風華北	42	2,788	66,381
成都景瑞•譽璟風華南	938	12,928	13,783
<b>其他區域小計</b>	<b>16,770</b>	<b>166,951</b>	<b>9,955</b>
車位(個數)	1,297	122,364	
<b>總計</b>	<b>132,761<sup>(1)</sup></b>	<b>2,077,151</b>	<b>15,646</b>

附註：

(1) 未包括車位面積。



## 土地儲備

於2024年12月31日，本集團的土地儲備合計約1,448,247平方米，權益面積則為約817,872平方米。

截至2024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	7.4	106,921	13.1
北京	29,669	2.0	29,669	3.6
天津	41,971	2.9	37,280	4.6
重慶	76,390	5.3	55,712	6.8
<b>小計</b>	<b>254,951</b>	<b>17.6</b>	<b>229,582</b>	<b>28.0</b>
<b>浙江區域</b>				
杭州	965	0.1	965	0.1
寧波	42,026	2.9	21,013	2.6
金華	39,694	2.7	32,544	4.0
<b>小計</b>	<b>82,685</b>	<b>5.7</b>	<b>54,522</b>	<b>6.7</b>
<b>江蘇區域</b>				
蘇州	126,236	8.7	43,319	5.3
南京	3,307	0.2	3,307	0.4
無錫	10,741	0.8	7,669	0.9
常州	91,211	6.3	81,570	10.0
揚州	108,230	7.5	35,133	4.3
<b>小計</b>	<b>339,725</b>	<b>23.5</b>	<b>170,998</b>	<b>20.9</b>
<b>其他區域</b>				
武漢	770,886	53.2	362,770	44.4
<b>小計</b>	<b>770,886</b>	<b>53.2</b>	<b>362,770</b>	<b>44.4</b>
<b>合計</b>	<b>1,448,247</b>	<b>100.0</b>	<b>817,872</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4,976.4百萬元，較去年下降20.6%，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>江蘇省</b>				
蘇州景瑞•鏡湖宸院	72,076	1.4	4,818	14,960
蘇州景瑞•湖語尚院	985,305	19.8	70,897	13,898
蘇州景瑞•太倉悅庭	4,743	0.1	384	12,352
常州景瑞•宸運天賦	1,976,638	39.7	92,501	21,369
南京景瑞•熙棠府	10,698	0.2	728	14,695
揚州景瑞•譽璟風華	21,842	0.4	1,616	13,516
無錫景瑞•湖濱天譽	88,148	1.8	3,676	23,979
<b>浙江省</b>				
寧波景瑞•寧海譽璟潮鳴	207,176	4.2	22,601	9,167
杭州景瑞•晴海	24,650	0.5	897	27,480
<b>重慶</b>				
重慶景瑞•江山御府	238,844	4.8	27,022	8,839
<b>成都</b>				
成都景瑞•譽璟風華北	689,554	13.9	48,170	14,315
<b>天津</b>				
天津景瑞•譽璟天地	580,987	11.7	32,655	17,792
其他	6,218	0.1	286	21,741
小計	<b>4,906,879</b>	<b>98.6</b>	<b>306,251</b>	<b>16,022</b>
停車位(個數)	69,529	1.4	799	
總計	<b>4,976,408</b>	<b>100.0</b>		

## 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，景瑞不動產所有項目均正常運營。於2024年12月31日，公寓項目時點出租率92.3%，辦公項目時點出租率86.9%。

## 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。

截至2024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餘個城市，合同管理面積近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、全生命週期的服務中。

## 僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，我們共僱用2,661名全職僱員(2023年12月31日：2,990名)，其中204名僱員從事房地產開發業務、2,406名僱員從事物業管理、51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12月31日止年度的員工成本為人民幣178.1百萬元(截至2023年12月31日止年度：人民幣226.3百萬元)。

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12月31日止年度，本集團收入達人民幣5,906.4百萬元，較去年人民幣7,294.5百萬元降低19.0%。我們的收入包括來自(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

	2024年		2023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	<b>4,976,408</b>	<b>84.3</b>	6,265,777	85.9	(20.6)
—其他	<b>21,634</b>	<b>0.4</b>	64,669	0.9	(66.5)
	<b>4,998,042</b>	<b>84.7</b>	6,330,446	86.8	(21.0)
於一段時間內確認的來自客戶合約 的收入					
—物業管理服務	<b>775,046</b>	<b>13.1</b>	793,658	10.9	(2.3)
租金收入	<b>133,312</b>	<b>2.2</b>	170,371	2.3	(21.8)
總計	<b>5,906,400</b>	<b>100.0</b>	7,294,475	100.0	(19.0)

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84.3%。

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常州景瑞·宸運天賦、蘇州景瑞·湖語尚院、成都景瑞·譽璟風華北和天津景瑞·譽璟天地。銷售物業的收入由2023年的約人民幣6,265.8百萬元減少20.6%至2024年的約人民幣4,976.4百萬元，主要由於年內物業交付面積減少所致。

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2024年，本集團物業管理收入約人民幣775.0百萬元，較去年的人民幣793.7百萬元減少約2.3%。物業管理收入減少主要由於第三方合同管理建築面積減少、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。於2024年，本集團租金收入約人民幣133.3百萬元，較2023年的人民幣170.4百萬元下降21.8%，主要是由於2023年及2024年陸續出售部分投資物業及租賃物業以回籠現金，經營面積較去年下降所致。

## 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2023年的人民幣6,830.2百萬元降低9.8%至2024年的人民幣6,158.9百萬元，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：

	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	1,689,027	27.4	2,215,494	32.5
土地使用權成本	2,953,739	48.0	3,110,622	45.6
資本化利息	707,986	11.5	794,268	11.6
<b>小計：物業總成本</b>	<b>5,350,752</b>	<b>86.9</b>	<b>6,120,384</b>	<b>89.7</b>
附加費	21,857	0.4	28,729	0.4
完工待售或在建銷售				
物業減值撥備，淨額	161,085	2.6	36,656	0.5
其他成本 <sup>(1)</sup>	625,217	10.1	644,390	9.4
<b>總計</b>	<b>6,158,911</b>	<b>100.0</b>	<b>6,830,159</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。

### 毛虧／毛利及毛虧率／毛利率

我們的毛利由2023年的人民幣464.3百萬元轉盈為虧至2024年的毛虧約人民幣252.5百萬元。本集團截至2023年12月31日止年度錄得毛利率約6.4%，截至2024年12月31日止年度則錄得毛虧率約4.3%，主要由於年內結轉物業項目的土地成本增加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2024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144.9百萬元(2023年：人民幣100.3百萬元)。2024年公允價值虧損主要為上海景瑞•易里公寓及北京景瑞•中關村前海中金等項目減值所致。

### 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149.0百萬元(2023年：人民幣6.0百萬元)。2024年公允價值虧損主要為寧波景瑞•海港城項目減值所致。

## 銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2023年的人民幣321.0百萬元增加9.1%至2024年的人民幣350.2百萬元，主要由於年內結轉項目的銷售佣金增加所致。

## 行政開支

我們的行政開支由2023年的人民幣310.8百萬元增加114.6%至2024年的人民幣667.0百萬元，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

2024年錄得其他收入為人民幣8.2百萬元，而2023年錄得其他收入為人民幣16.0百萬元。2024年錄得其他收入主要為政府補助收益。

2024年錄得其他虧損淨額為人民幣862.2百萬元，而2023年錄得其他虧損淨額為人民幣454.0百萬元。2024年錄得其他虧損主要來自以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損及於合營企業及聯營公司的投資減值。

## 融資成本淨額

我們的財務收入由2023年的人民幣17.1百萬元減少93.0%至2024年的人民幣1.2百萬元，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2023年的人民幣915.5百萬元減少4.6%至2024年的人民幣873.1百萬元，與本集團借款總額的下降保持一致。

## 分佔合營企業／聯營公司業績

截至2024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44.5百萬元(2023年：虧損人民幣105.3百萬元)，虧損主要是由於受房地產市場下行影響，部份合營企業／聯營公司產生經營虧損所致。

## 所得稅抵免／(開支)

我們的所得稅開支由2023年的人民幣125.8百萬元減少至2024年的所得稅抵免人民幣89.0百萬元，主要是由於部分資產公允價值虧損導致遞延所得稅負債減少所致。

## 年內虧損

2024年，我們的年內虧損為人民幣3,245.1百萬元，其中本公司權益持有人應佔虧損為人民幣3,003.8百萬元。



## 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2024年12月31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326.3百萬元。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16,876.1百萬元減少至2024年12月31日的人民幣15,942.3百萬元。於2024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12月31日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣5,728.3百萬元(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12月31日		變動 %
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	
<b>即期借款：</b>			
銀行貸款，有抵押	95,990	86,990	10.3
加：長期借款的即期部份	<u>13,110,017</u>	<u>12,217,453</u>	<u>7.3</u>
<b>即期借款總額</b>	<b><u>13,206,007</u></b>	<b><u>12,304,443</u></b>	<b><u>7.3</u></b>
<b>非即期借款：</b>			
銀行貸款，有抵押	2,123,856	3,068,712	(30.8)
其他貸款，有抵押	868,787	997,500	(12.9)
信託融資安排，有抵押	1,313,772	1,329,382	(1.2)
2022年到期的優先票據，於2019年7月發行，有抵押	1,868,984	1,841,502	1.5
2022年到期的優先票據，於2020年3月發行，有抵押	91,077	89,738	1.5
2022年到期的優先票據，於2020年6月發行，有抵押	1,078,260	1,062,405	1.5
2023年到期的優先票據，於2020年11月發行，有抵押	1,725,216	1,699,848	1.5
2023年到期的優先票據，於2021年3月發行，有抵押	790,724	779,097	1.5
2023年到期的優先票據，於2021年4月發行，有抵押	1,128,579	1,111,984	1.5
2023年到期的優先票據，於2021年5月發行，有抵押	237,217	233,729	1.5
2023年到期的優先票據，於2021年8月發行，有抵押	359,420	354,135	1.5
2024年到期的優先票據，於2021年9月發行，有抵押	1,186,086	1,168,605	1.5
2023年到期的優先票據，於2022年3月發行，有抵押	1,230,032	1,211,946	1.5
2023年到期的優先票據，於2022年4月發行，有抵押	143,049	140,946	1.5
2027年7月至2029年5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	1,350,000	1,348,389	0.1
減：長期借款的即期部份	<u>(13,110,017)</u>	<u>(12,217,453)</u>	<u>7.3</u>
<b>非即期借款總額</b>	<b><u>2,736,256</u></b>	<b><u>4,571,679</u></b>	<b><u>(40.1)</u></b>
<b>總計</b>	<b><u>15,942,263</u></b>	<b><u>16,876,122</u></b>	<b><u>(5.5)</u></b>

## 借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年期以內	13,206,007	82.8	12,304,443	72.9
一至二年	104,000	0.7	3,744,576	22.2
二至五年	2,382,972	14.9	679,103	4.0
五年以上	249,284	1.6	148,000	0.9
<b>總計</b>	<b>15,942,263</b>	<b>100.0</b>	<b>16,876,122</b>	<b>100.0</b>

本集團於2024年12月31日的長期借款佔借款總額的比重約為17.2%。

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

	截至12月31日止年度		
	2024年	2023年	按年變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
融資成本			
— 費用化利息	722,006	742,060	(2.7)
— 融資活動的匯兌虧損淨額	149,837	164,768	(9.1)
— 租賃負債的利息	1,247	8,676	(85.6)
— 資本化金額	130,879	506,893	(74.2)
<b>總計</b>	<b>1,003,969</b>	<b>1,422,397</b>	<b>(29.4)</b>

## 淨債務資本比率

於2024年12月31日，我們的淨債務資本比率為2,281% (2023年12月31日：386%)。淨債務資本比率按年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1,327.5百萬元(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294.3百萬元(2023年12月31日：人民幣321.0百萬元)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107.3百萬元的若干銀行貸款提供擔保(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

除上文所披露之或然負債外，於2024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，本集團並無面臨重大外幣風險，惟美元銀行存款及分別於2019年至2022年發行的優先票據以美元計值除外。

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

## 以公允價值計量且其變動計入損益／其他全面收益的金融資產

於2024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

2024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2025年6月17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2024年12月31日止年度之末期股息（2023年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定符合出席即將於2025年6月17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2025年6月7日(星期六)至2025年6月17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2025年6月6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。

## 2024年12月31日後影響本集團的重要事項

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。於2024年12月18日，高等法院下令將呈請聆訊押後至2025年1月22日。於2025年1月22日的呈請聆訊上，高等法院下令將呈請聆訊進一步押後至2025年2月19日。於2025年2月19日的呈請聆訊上，高等法院下令將呈請聆訊進一步押後至2025年4月22日。有關針對本公司的清盤呈請及押後呈請聆訊日期的詳情請參閱本公司日期分別為2024年10月15日、2024年12月18日、2025年1月22日及2025年2月19日之公告。

提交呈請並不代表呈請人可成功將本公司清盤。於本年度業績公告日期，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。

除上文所披露者外，自2024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。本公司已採納上市規則附錄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12月31日止年度一直遵守企業管治守則第二部份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份所載的守則條文第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12月31日止年度，閻浩先生(「**閻先生**」)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。於本年度業績公告日期，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。

於2024年12月5日，韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士辭任獨立非執行董事之職務後，董事會並無任何獨立非執行董事。於2024年12月31日，劉天民先生、吳繼蘭女士及項婷女士已獲本公司委任為獨立非執行董事以填補相關職務之空缺。於上述委任後，根據守則條文第B.2.4條的規定，由於本公司的董事會內並無任何任職超過九年的獨立非執行董事，因此本公司已重新符合相關守則條文且無須按照守則條文第B.2.4(b)條的規定於在下次的股東週年大會上委任一名新的獨立非執行董事。

## 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。

本集團核數師中正天恒會計師有限公司(「中正天恒」)已就本年度業績公告內所載本集團截至2024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。中正天恒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，故中正天恒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：

致景瑞控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 無法發表意見

我們已受聘審計景瑞控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，其包括於2024年12月31日的合併資產負債表、及截至該日止年度的合併利潤表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表及合併財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

我們不對 貴集團的合併財務報表發表意見。由於本報告中「無法發表意見的基礎」所述事項的重要性，我們無法獲得足夠的適當審核證據，作為對該等合併財務報表發表審核意見的依據。在所有其他方面，我們認為合併財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。



## 無法發表意見的基礎

### 持續經營的重大不確定性

誠如合併財務報表附註2.1所載，截至2024年12月31日止年度，貴集團錄得年內虧損人民幣3,245,057,000元，同時於2024年12月31日，貴集團擁有流動負債淨額人民幣3,770,987,000元，即期借款及非即期借款分別為人民幣13,206,007,000元及人民幣2,736,256,000元，而貴集團的現金及現金等價物以及受限制現金僅分別為人民幣217,757,000元及人民幣108,583,000元。

此外，於2024年12月31日，貴集團借款(包括銀行貸款、優先票據及信託融資安排)人民幣11,452,417,000元及相應利息人民幣2,398,255,000元因逾期償還本金及利息而違約。上述拖欠還款行為使貸款人及票據持有人有權要求貴集團立即償還財務負債。此外，若干貸款人已就拖欠財務負債人民幣430,702,000元對貴集團提起法律訴訟。此等事件及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產生重大疑問。

誠如合併財務報表附註2.1所述，貴公司董事已採取各項計劃及措施來改善貴集團的流動資金及財務狀況。經計及有關計劃及措施後，貴公司董事認為，貴集團將有足夠資金來維持其運營，並於該等合併財務報表獲批准之日起的未來12個月內履行其到期財務義務，因此，合併財務報表已按持續經營基準編製。

然而，我們無法獲得足夠的適當證據，以信納貴集團為持續經營評估而進行的現金流預測所依據的計劃及採取的措施屬有理有據，包括但不限於貴集團是否能夠與貸款人就延長若干借款的還款時間表達成協議，以及是否會從其他金融機構獲得新的融資。因此，我們無法信納貴公司董事於編製合併財務報表時使用持續經營為會計基礎是否恰當。

倘若貴集團無法達致有關計劃和措施並持續經營，將須作出調整以將貴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。合併財務報表並未載列任何該等調整。

### 其他事項

貴集團截至2023年12月31日止年度的合併財務報表已經由另一核數師審核並於2024年3月28日對該等報表發表無保留意見。

## 董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層負責監督 貴集團的財務匯報流程。

## 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們負責根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》對 貴集團合併財務報表進行審核，並僅向作為一個整體的 閣下出具核數師報告，除此之外別無其它目的。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。然而，由於本報告「無法發表意見的基礎」所述事宜，我們無法取得充足適當的審核證據為對該等合併財務報表的審核意見提供依據。

根據香港會計師公會的專業會計師道德守則（「守則」），我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

## 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2024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（包括出售任何庫存股份（定義見上市規則））。截至2024年12月31日，本公司並無任何庫存股份。

## 於聯交所及本公司網站刊登經審核合併年度業績及2024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2024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，2025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；獨立非執行董事劉天民、吳繼蘭及項婷組成。

\* 僅供識別