

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份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2018年6月30日止六個月**

**中期業績摘要**

- 截至2018年6月30日止六個月，本集團合約銷售額達人民幣95.3億元，較去年同期增長約49.8%。
- 截至2018年6月30日止六個月，本集團的收入達人民幣21.6億元，較去年同期下降約23.0%，主要由於項目開發排期集中下半年交付而導致開發物業交付的項目及交付建築面積減少。
- 截至2018年6月30日止六個月，本集團的毛利為人民幣5.9億元，毛利率為27.2%，較2017年同期大幅增長14個百分點，主要是由於期內交付項目售價提升導致毛利增加所致。
- 於2018年6月30日，本集團總資產達人民幣447.9億元，較2017年12月31日增長14.3%。
- 於2018年6月30日，本集團土地儲備約為5,246,876平方米。
- 董事會決議不就截至2018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2018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2017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2018年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	2,163,576	2,810,089
銷售成本	9	(1,574,983)	(2,438,670)
<b>毛利</b>		<b>588,593</b>	<b>371,419</b>
辦公平臺及公寓平臺下的投資物業 增值產生的收益		186,936	17,610
物業開發平臺下的投資物業公允價值收益		137,941	17,111
銷售及營銷成本	9	(133,390)	(185,421)
行政開支	9	(292,724)	(275,915)
其他收入		14,848	69,828
其他收益 — 淨額	8	160,741	102,107
<b>經營利潤</b>		<b>662,945</b>	<b>116,739</b>
財務收入	10	28,117	26,433
融資成本	10	(137,867)	(157,693)
<b>財務成本 — 淨額</b>		<b>(109,750)</b>	<b>(131,260)</b>
分佔合營企業業績		(19,344)	(60,584)
分佔聯營公司業績		10,916	(1,110)
		(8,428)	(61,694)
<b>除所得稅前利潤／(虧損)</b>		<b>544,767</b>	<b>(76,215)</b>
所得稅開支	11	(240,314)	(93,188)
<b>期內利潤／(虧損)</b>		<b>304,453</b>	<b>(169,403)</b>
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		269,257	(138,486)
永久資本工具持有人		—	20,472
非控股權益		35,196	(51,389)
		<b>304,453</b>	<b>(169,403)</b>
本公司權益持有人應佔利潤／(虧損) 的每股盈利／(虧損)			
— 每股基本盈利／(虧損)	12	人民幣0.21元	人民幣(0.11)元
— 每股攤薄盈利／(虧損)	12	人民幣0.21元	人民幣(0.11)元

簡明合併中期全面收益表  
截至2018年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤／(虧損)	<u>304,453</u>	<u>(169,403)</u>
其他全面收益其後可重新分類至損益的項目		
可供出售金融資產的 公允價值變動(扣除稅項)	<u>-</u>	<u>(64,390)</u>
其他全面收益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>(72,550)</u>	<u>-</u>
稅後期內全面收益／(虧損)總額	<u>231,903</u>	<u>(233,793)</u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	196,707	(202,876)
永久資本工具持有人	-	20,472
非控股權益	<u>35,196</u>	<u>(51,389)</u>
	<u><u>231,903</u></u>	<u><u>(233,793)</u></u>

簡明合併中期資產負債表  
於2018年6月30日

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		71,799	54,893
投資物業		6,762,370	5,782,972
無形資產		9,046	10,699
於合營企業的投資		255,380	257,330
於聯營公司的投資		302,545	106,462
遞延所得稅資產		393,097	267,968
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		396,728	—
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產		468,974	—
可供出售金融資產		—	769,198
貿易及其他應收款項和預付款項	6	1,077,528	717,805
		<b>9,737,467</b>	<b>7,967,327</b>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		1,147,433	911,176
完工待售或在建銷售物業		19,573,800	12,761,909
貿易及其他應收款項和預付款項	6	7,561,679	6,124,024
預付所得稅		293,561	212,911
受限制現金		2,217,025	1,248,445
現金及現金等值物		2,540,369	8,264,836
收購土地使用權的權利		1,434,745	1,434,745
獲取合約成本		25,892	—
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		3,500	—
可供出售金融資產		—	251,813
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產		251,813	—
		<b>35,049,817</b>	<b>31,209,859</b>
<b>總資產</b>		<b>44,787,284</b>	<b>39,177,186</b>
<b>擁有人權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本：面值		79,361	79,361
儲備		3,569,779	3,652,445
		<b>3,649,140</b>	<b>3,731,806</b>
<b>非控股權益</b>		<b>2,489,714</b>	<b>2,401,115</b>
<b>總權益</b>		<b>6,138,854</b>	<b>6,132,921</b>

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		9,749,849	9,309,683
遞延所得稅負債		1,579,145	1,457,523
就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債		15,214	—
		<u>11,344,208</u>	<u>10,767,206</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	7	7,710,722	9,206,924
應付附屬公司非控股權益款項		743,234	635,839
融資租賃負債		—	4,251
預售物業預收款項		—	6,566,599
合約負債		10,309,987	—
當期所得稅負債		650,299	984,398
借款		7,830,956	4,805,080
就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債		59,024	73,968
		<u>27,304,222</u>	<u>22,277,059</u>
<b>總負債</b>		<u>38,648,430</u>	<u>33,044,265</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>44,787,284</u>	<u>39,177,186</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190 Elgin Avenue, George Town, 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2018年8月30日批准及授權刊發。

此等簡明合併中期財務報表未經審核。

## 2 編製基準

截至2018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（已就按投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的重估而作出修訂）及根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

簡明合併中期財務報表應與根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的本公司截至2017年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

## 3 會計政策

除了採用預期總年度收益適用的稅率估計中期所得稅以及採納截至2018年12月31日止財政年度生效的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋外，編製簡明合併中期財務報表所採用之會計政策與本公司截至2017年12月31日止年度的年度合併財務報表所採用的會計政策（如該等年度財務報表所述）一致。

### 於2018年生效的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋

下列涉及本集團營運的香港財務報告準則的新訂修訂乃於2018年1月1日開始的年度期間首次生效。

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）。
- 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」（「香港財務報告準則第15號」）。

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響載述於下文附註4。其他新訂已生效的準則及對現有準則的修訂及詮釋對本集團截至2018年6月30日止六個月的經營業績及財務狀況並無任何影響。

## 尚未採納的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋

本集團並無提早採納已發行但於截至2018年12月31日止年度尚未生效的任何新訂會計及財務報告準則以及對現有準則的修訂及詮釋。在即將生效的該等香港財務報告準則中，以下新訂準則被視為可能對本集團的財務狀況及經營業績產生一定影響。

- 香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日開始的年度期間生效。本集團正評估採納後香港財務報告準則第16號的影響。董事認為，採納新訂準則將對本集團的合併財務狀況產生一定影響，因有關使用權資產及租賃負債將於在2019年1月1日採納新訂準則後確認。採納新訂準則亦會對本集團的合併利潤表產生一定影響，因使用權資產攤銷及相關應付款項貼現解除的影響將有別於根據當前準則確認的經營租賃費用。

概無其他尚未生效且預計會對本集團的財務狀況及經營業績產生重大影響的其他新訂準則及對現有準則的修訂及詮釋。

## 4 會計政策變動

本集團自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，此乃導致會計政策變動及對財務報表構成影響。

### (a) 對財務報表的影響

根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，本集團並無重列比較期間的數字。故此，比較期間的金融資產或負債涉及的任何重新分類及減值撥備並無重列。據此，所有調整，均於期初確認。

根據香港財務報告準則第15號的過渡性條文，本集團於採納後，應用經修訂追溯法，並無重列比較期間的數字。

### (b) 採納香港財務報告準則第9號的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具」有關規定，內容關於確認、分類及計量金融資產及負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計處理。

由於分類及計量金融工具而對本集團於2018年1月1日的保留盈利的影響如下：

	人民幣千元
期末保留盈利 — 截至2017年12月31日的香港會計準則第39號	1,792,875
將可供出售投資重新分類至以公允價值計量 且其變動計入損益的金融資產	(85,020)
貿易應收款項撥備增加	(84)
其他應收款項撥備增加	(5,297)
遞延稅項資產增加	1,346
	<hr/>
於2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號後保留盈利的調整	(89,055)
	<hr/>
期初保留盈利 — 截至2018年1月1日的香港財務報告準則第9號	1,703,820
	<hr/> <hr/>

### (i) 金融工具分類及計量

於首次應用香港財務報告準則第9號之日（即2018年1月1日）起，管理層已評估本集團持有的金融資產的業務模型及現金流量合約條款，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號的適當類別。於2018年1月1日，公允價值分別為人民幣744,272,000元及人民幣276,739,000元的非上市公司股權投資已由可供出售金融資產分別重新分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

本集團就金融負債之會計處理概無受到影響，因為新規定僅影響指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的會計處理，而本集團概無任何該等負債（衍生金融工具除外）。終止確認規則並無從香港會計準則第39號轉移及並無變動。

### (ii) 金融資產減值

本集團有兩類金融資產須遵守香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損模型：

- 貿易應收款項
- 其他應收款項（不包括預付款項）

本集團已根據香港財務報告準則第9號修訂該等兩類資產的減值方法。就貿易應收款項而言，本集團採用簡化方法就香港財務報告準則第9號訂明的預期信貸虧損計提撥備，而香港財務報告準則第9號規定為所有貿易應收款項及合約資產作出整個年期內的預期虧損撥備。就其他應收款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號指定的預期信貸虧損通用模型，因為信貸風險於初始確認後，並無大幅增加，故已作出撥備，而於期內確認的減值撥備因而限於十二個月的預期虧損。

### (c) 採納香港財務報告準則第15號的影響

經考慮因初始應用香港財務報告準則第15號導致的會計政策變動後，董事認為初始應用香港財務報告準則第15號對本集團之合併財務報表並無重大影響，惟確認獲取合約成本及呈列合約負債除外。

#### 合約負債的呈列

自2018年1月1日起已進行重新分類，以符合香港財務報告準則第15號中採用的條款：

- 與預售在建物業所收取的所得款項有關的合約負債（之前呈列為預收款項）現重新分類至合約負債（2018年1月1日：人民幣6,566,599,000元）。

#### 有關確認在建物業銷售收入的會計政策

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內亦或是某一時點轉移，取決於合約條款的約定與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時收到且消耗本集團帶來的所有利益；或
- 本集團創建及增強由客戶控制的資產；或
- 並無創建對本集團具有可替代用途的資產，且本集團在履約完成至今擁有可強制執行的付款請求權。



如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入在整個合同期間參考已完成履約義務的進度予以確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發銷售合約而言，收入於客戶根據合約接受物業或視作接受物業時（即客戶有能力指示物業的用途並於其後取得該物業的所有餘下利益的時點）且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

在確定交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據融資成份的影響來調整承諾對價金額。倘於合約開始日期，本集團預計客戶取得物業控制權與客戶支付對價間隔的時間差不超過一年，融資成份將被視為並不重大。

倘本集團預計為取得合約產生的增量成本能夠收回，則該等成本確認為取得合約產生成本下的資產。

## 5 經營分部資料

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。

本集團基於產品及服務通過兩個經營分部管理業務，這與向本集團的主要經營決策者內部呈報用於分配資源及評估表現的資料的方式一致：

- 物業開發分部於中國從事房地產開發；及
- 物業投資及管理分部於中國就租金收入潛力及／或資本增值而投資物業，向住宅及商業物業提供管理及保安服務，及從事物業裝修及其他雜項業務；及

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

截至2018年及2017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	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
於某一時點確認的來自客戶合約的收入		
— 物業銷售	1,781,448	2,656,721
— 其他	39,727	1,233
	<u>1,821,175</u>	<u>2,657,954</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	178,353	100,934
— 物業裝修	112,687	35,805
	<u>291,040</u>	<u>136,739</u>
租金收入	51,361	15,396
	<u>2,163,576</u>	<u>2,810,089</u>

(b) 分部

	截至2018年6月30日止六個月（未經審核）				
	物業開發	物業投資、	分部總計	對銷	本集團總計
	人民幣千元	管理及其他 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入	<u>1,781,448</u>	<u>505,468</u>	<u>2,286,916</u>	<u>(123,340)</u>	<u>2,163,576</u>
除所得稅開支前分部利潤	<u>361,189</u>	<u>178,696</u>	<u>539,885</u>	<u>4,882</u>	<u>544,767</u>
財務收入	24,231	3,886	28,117	-	28,117
融資成本	(134,536)	(3,331)	(137,867)	-	(137,867)
分佔合營企業業績	(19,344)	-	(19,344)	-	(19,344)
分佔聯營公司業績	(3,079)	13,995	10,916	-	10,916
折舊及攤銷	<u>(2,013)</u>	<u>(4,305)</u>	<u>(6,318)</u>	<u>-</u>	<u>(6,318)</u>
期內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部 利潤總額					544,767
所得稅開支					<u>(240,314)</u>
期內利潤					<u>304,453</u>

	於2018年6月30日（未經審核）				
分部資產	<u>52,359,098</u>	<u>24,260,103</u>	<u>76,619,201</u>	<u>(31,831,917)</u>	<u>44,787,284</u>
分部資產包括：					
於合營企業的投資	255,380	-	255,380	-	255,380
於聯營公司的投資	289,809	12,736	302,545	-	302,545
添置非流動資產（金融工具及 遞延稅項資產除外）	<u>1,022,200</u>	<u>1,412,425</u>	<u>2,434,625</u>	<u>-</u>	<u>2,434,625</u>
分部負債	<u>50,418,119</u>	<u>20,158,637</u>	<u>70,576,756</u>	<u>(31,928,326)</u>	<u>38,648,430</u>

截至2017年6月30日止六個月（未經審核）

	物業開發 人民幣千元	物業投資、 管理及其他 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>2,656,721</u>	<u>259,630</u>	<u>2,916,351</u>	<u>(106,262)</u>	<u>2,810,089</u>
除所得稅開支前分部 (虧損)/利潤	<u>(71,096)</u>	<u>3,617</u>	<u>(67,479)</u>	<u>(8,736)</u>	<u>(76,215)</u>
財務收入	24,895	1,538	26,433	–	26,433
融資成本	(147,998)	(9,695)	(157,693)	–	(157,693)
分佔合營企業業績	(59,873)	(711)	(60,584)	–	(60,584)
應佔聯營公司業績	(396)	(714)	(1,110)	–	(1,110)
折舊及攤銷	<u>(2,141)</u>	<u>(3,025)</u>	<u>(5,166)</u>	<u>–</u>	<u>(5,166)</u>
期內虧損對賬如下：					
除所得稅開支前分部虧損總額					(76,215)
所得稅開支					<u>(93,188)</u>
期內虧損					<u>(169,403)</u>

於2017年12月31日（經審核）

分部資產	<u>46,614,694</u>	<u>25,448,724</u>	<u>72,063,418</u>	<u>(32,886,232)</u>	<u>39,177,186</u>
分部資產包括：					
於合營企業的投資	257,330	–	257,330	–	257,330
於聯營公司的投資	70,888	35,574	106,462	–	106,462
添置非流動資產（金融工具及 遞延稅項資產除外）	<u>76,255</u>	<u>3,044,947</u>	<u>3,121,202</u>	<u>–</u>	<u>3,121,202</u>
分部負債	<u>50,386,197</u>	<u>15,151,164</u>	<u>65,537,361</u>	<u>(32,493,096)</u>	<u>33,044,265</u>

## 6 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	34,918	42,076
減：貿易應收款項減值撥備	(657)	(552)
貿易應收款項－淨額	34,261	41,524
應收合營企業及聯營公司款項	1,921,991	2,954,902
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅	428,660	270,106
出售附屬公司所產生的應收款項(a)	5,611	5,611
由第三方承擔的已出售附屬公司所欠貸款(b)	285,943	285,943
投標保證金(c)	-	80,600
向住房公積金中心支付的按金(d)	46,515	63,619
預付建設成本	31,824	17,695
臨時應收資金(e)	419,105	103,900
已付建設工程按金	492,062	448,842
應收附屬公司非控股權益款項(f)	1,747,443	922,737
為借款支付的保證金	15,880	23,780
應收當時合營夥伴款項(g)	46,000	-
收購竣工待售物業的預付款項(h)	1,546,281	1,209,668
已付預售物業預收款項按金(i)	442,161	230,610
投資預付款項(j)	1,077,528	36,751
其他	133,087	162,373
減：其他應收款項減值撥備	(35,145)	(16,832)
減：非即期部分(k)	(1,077,528)	(717,805)
	<b>7,561,679</b>	<b>6,124,024</b>

附註：

- (a) 該結餘指分別出售天津景秀置業投資有限公司(「天津景秀」)及上海佳靖投資有限公司(「上海佳靖」)權益的未付對價人民幣147,000元(2017年12月31日：人民幣147,000元)及人民幣5,464,000元(2017年12月31日：人民幣5,464,000元)。
- (b) 該結餘指上海景麒房地產開發有限公司的尚未償還貸款人民幣175,943,000元(2017年12月31日：人民幣175,943,000元)及天津景秀的尚未償還貸款人民幣110,000,000元(2017年12月31日：人民幣110,000,000元)，最初為兩間已出售附屬公司欠付本集團的款項，根據股份轉讓協議，該等款項應由恒大地產集團上海盛建置業有限公司及恒大地產集團天津有限公司分別承擔並支付。
- (c) 該結餘指競標土地使用權的投標保證金，其後將於成功競標土地使用權時退回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (d) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保本集團若干購房者的住房公積金貸款。該等按金將於物業所有權證過戶予此等購房者時予以解除。

- (e) 臨時應收資金乃向非關聯方臨時墊付的資金，為免息及無抵押。
- (f) 於2018年6月30日的結餘包括來自蘇州艾力得貿易有限公司的非控股權益尚未償還的本金結餘人民幣199,137,500元，年利率為7.2%、無抵押及按要求償還。

除上述應收蘇州艾力得貿易有限公司的非控股權益的款項外，向若干附屬公司之其他非控股權益提供的資金為免息及按要求償還。

- (g) 該結餘指經扣除已支付予當時的合營夥伴山東省國際信託股份有限公司購買上海瑞策投資有限公司49%權益的對價後的預付款項未結算金額，有關款項已於2018年7月收到。
- (h) 該結餘指就位於杭州的若干竣工物業的銷售權向第三方支付的預付款項。
- (i) 該結餘指於收到常州客戶的物業預收所得款項時支付的按金。
- (j) 該結餘指股本權益及金融資產的投資預付款項分別為人民幣1,006,567,000元及人民幣70,961,000元。

於2017年11月，本集團就自非控股權益購買本集團非全資附屬公司重慶景騰置業有限公司18.77%的股權作出預付款項，對價為42,226,000港元（相等於人民幣35,883,000元）及有關稅項為人民幣868,000元，該交易於2018年6月30日前完成。

- (k) 於2018年6月30日的結餘包括投資預付款項人民幣1,077,528,000元（2017年12月31日：人民幣35,883,000元）。

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2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	29,194	39,179
一至二年	4,514	451
二至三年	149	1,149
三年以上	1,061	1,297
	<b>34,918</b>	<b>42,076</b>

於2018年6月30日及2017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2018年6月30日及2017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2018年 6月30日 (未經審核)	於2017年 12月31日 (經審核)
－ 人民幣	8,577,721	6,730,721
－ 美元	59,883	75,225
－ 港元	1,603	35,883
	<u>8,639,207</u>	<u>6,841,829</u>

## 7 貿易及其他應付款項

	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	4,679,136	3,310,324
應付合營企業及聯營公司款項	1,540,832	3,875,816
應付營業稅	114,269	312,403
代收電費及清潔費	34,212	27,977
代收契稅	30,859	21,622
應計工資	9,922	17,072
應付利息	180,215	202,098
應付臨時資金	420,000	800,000
已收供應商建設按金	62,260	34,731
已收客戶按金	39,307	21,417
已收有關與第三方就裝修工程合作的按金	–	200,000
銷售佣金應付款項	2,091	2,091
收購上海鳳翔房地產開發有限公司(「上海鳳翔」) 20%股權的應付款項(a)	40,800	40,800
收購三全公寓應付款項(b)	63,669	63,669
收購LKN Investment International Pte Ltd. (「LKN Investment」)應付款項(c)	9,820	9,820
收購杭州嘉恒房地產開發有限公司(「杭州嘉恒」) 應付款項(d)	6,000	6,000
收購中法文產置業(武漢)有限公司(「中法文產」) 應付款項(e)	117,370	–
應付股息(附註13)	1,379	1,379
其他	358,581	259,705
	<u>7,710,722</u>	<u>9,206,924</u>

附註：

- (a) 該結餘指有關本集團收購上海鳳翔20%股權的應付款項。
- (b) 該結餘指有關本集團自一名獨立第三方收購三全公寓的應付款項。
- (c) 該結餘指有關本集團自一名獨立第三方收購LKN Investment的應付款項。
- (d) 根據兩名第三方與本集團透過其全資附屬公司上海驍翼投資有限公司於2016年4月訂立的股權購買協議，本集團於2016年4月按總對價人民幣296,000,000元收購杭州嘉恒的100%股權。

於2018年6月30日，餘下尚未支付對價金額人民幣6,000,000元（2017年12月31日：人民幣6,000,000元）計入貿易及其他應付款項。

- (e) 該結餘指有關本集團自一名獨立第三方收購中法文產股權的應付款項。

根據發票日期或提供服務日期，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	4,268,538	3,144,079
一至二年	332,469	120,738
二至三年	55,802	30,917
三年以上	22,327	14,590
	<u>4,679,136</u>	<u>3,310,324</u>

於2018年6月30日及2017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2018年6月30日及2017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2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	7,610,090	9,088,415
— 美元	90,216	111,398
— 港元	10,416	7,111
	<u>7,710,722</u>	<u>9,206,924</u>

## 8 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 的公允價值收益	95,499	—
出售投資物業的收益	54,868	—
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	12,138	—
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(199)	7
補償及延遲付款	(1,770)	(8,187)
取得控制權後重新計量寧波景瑞置業有限公司 現有權益的收益	—	72,976
衍生金融工具公允價值的變動	—	34,881
出售寧波佳穆投資有限公司部分權益的收益	—	2,279
取得控制權後重新計量常州景尚置業有限公司 現有權益的收益	—	934
匯兌虧損淨額	—	(89)
其他	205	(694)
	<u>160,741</u>	<u>102,107</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	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	1,312,905	2,193,894
物業管理成本	123,540	45,612
裝修成本	89,499	36,297
營業稅及附加費(a)	15,839	41,027
物業、廠房及設備折舊	5,701	4,630
無形資產攤銷	617	536
銀行手續費	6,241	3,816
員工成本	219,862	235,448
招待費	9,138	8,442
印花稅及其他稅項	16,143	9,369
專業費用	72,738	95,856
核數師酬金	1,160	1,160
銷售佣金	24,594	7,818
廣告及宣傳費用	17,317	62,744
辦公室及會議開支	19,662	14,857
租金開支	10,821	9,583
差旅開支	9,047	7,771
完工待售或在建銷售物業減值撥備之(撥回)/增加	(11,985)	77,367
金融資產減值虧損淨值	13,037	—
應收款項減值撥備之增加	—	4,025
其他開支	45,221	39,754
	<u>2,001,097</u>	<u>2,900,006</u>
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	<u>2,001,097</u>	<u>2,900,006</u>

附註：

- (a) 於2016年5月1日前，本集團旗下國內公司須繳納營業稅及附加費。營業稅乃按物業銷售收入及租金收入的5%徵收，而附加費為營業稅的4%至12%。自2016年5月1日起，本集團旗下國內公司須繳納增值稅及附加費。

## 10 財務成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	<u>28,117</u>	<u>26,433</u>
融資成本		
－ 銀行貸款、優先票據、信託融資安排及 公司債券的利息	(549,581)	(602,285)
－ 融資活動的匯兌(虧損)/收益淨額	(87,402)	39,932
－ 就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債的 貼現現值變動	(270)	(752)
－ 減：資本化金額	<u>499,386</u>	<u>405,412</u>
	<u>(137,867)</u>	<u>(157,693)</u>
融資成本淨額	<u><u>(109,750)</u></u>	<u><u>(131,260)</u></u>

## 11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	119,401	77,074
－ 中國企業所得稅	<u>59,767</u>	<u>98,191</u>
	<u>179,168</u>	<u>175,265</u>
遞延所得稅	<u>61,146</u>	<u>(82,077)</u>
期內列支的所得稅總額	<u><u>240,314</u></u>	<u><u>93,188</u></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。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。於2017年12月31日，本集團應計中國預扣所得稅為人民幣7,748,000元，此乃根據其中國附屬公司於2013年6月30日後產生的部分盈利按10%的稅率計算。於2018年6月30日，應計金額保持不變。本集團控制該等附屬公司的股息政策並已確定保留盈利將不會於可見未來分派。

於2018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2,398,260,000元（2017年12月31日：人民幣2,026,353,000元）而產生的中國預扣所得稅金額人民幣239,826,000元（2017年12月31日：人民幣202,635,000元）確認遞延所得稅。

本集團並未就2018年6月30日的稅項虧損人民幣1,291,320,000元（2017年12月31日：人民幣1,462,876,000元）確認遞延所得稅資產人民幣322,830,000元（2017年12月31日：人民幣365,719,000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，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

## 12 每股盈利／（虧損）

### (a) 每股基本盈利／（虧損）

截至2018年及2017年6月30日止六個月的每股基本盈利／（虧損）乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤／（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	
	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔本集團利潤／（虧損） (人民幣千元)	<u>269,257</u>	<u>(138,486)</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>1,281,091</u>	<u>1,291,302</u>
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>0.21</u>	<u>(0.11)</u>

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔本集團利潤／(虧損) (人民幣千元)	<u>269,257</u>	<u>(138,486)</u>
已發行股份加權平均數 (千股)	1,281,091	1,291,302
有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響 (千股)	<u>6,684</u>	<u>不適用</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	<u>1,287,775</u>	<u>1,291,302</u>
每股攤薄盈利 (人民幣元)	<u>0.21</u>	<u>(0.11)</u>

截至2017年6月30日止六個月，由於並無股份受攤薄影響，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

### 13 股息

董事會並無建議就截至2018年6月30日止六個月派付任何中期股息（截至2017年6月30日止六個月：無）。

截至2017年12月31日止年度的末期股息每股普通股25港仙（約人民幣260,811,000元）已於2018年5月3日舉行的本公司股東週年大會上獲批准。股息已由本公司於2018年5月21日派付。

截至2017年12月31日及2018年6月30日的應派付股息為就截至2014年12月31日止年度已於2015年宣派未派付的剩餘末期股息人民幣1,379,000元。

## 管理層討論與分析

### 市場概覽

2018年是中國社會經濟運行由中高速增長階段步入高品質發展階段的起點。雖然政府經濟增長目標不再只追求國內生產總值的數量增長，但是經濟增速變化仍是衡量短期經濟運行態勢的重要指標。統計局資料顯示，上半年國內生產總值人民幣418,961億元，按可比價格計算，同比增長6.8%。分季度看，一季度同比增長6.8%，二季度增長6.7%，連續12個季度保持在6.7%-6.9%的區間。各方面經濟指標顯示，宏觀經濟運行保持穩定態勢，基本上市場預期良好。2017年以來，以「房住不炒」為標誌，房地產行業管控思路進入新時代，在2018年兩會中一步描繪成中短期差別化調控、中長期長效機制。2018年上半年，房地產政策調控進入了一個新的階段。一方面繼續積極抑制非理性需求，另一方面重點調整中長期供給結構。

鑒於2018年上半年房地產的宏觀情況，景瑞加快了戰略轉型升級的步伐。景瑞旗下五大綜合業態平臺不斷完善，逐漸成型，互相協同發展，推動景瑞從「重資粗放式」的地產開發模式，向「輕資精細化」的服務模式轉變。景瑞堅持「客戶洞見+輕資運營」雙輪驅動業務模式，在做強定制化住宅產品開發業務的同時，積極開拓存量業務，培育持有型物業的運營和服務能力，在「輕資產、精細化、重運營」的轉型道路上大踏步前進。

### 未來展望

展望2018年下半年，中國經濟仍將保持平穩增長，並邁向高品質發展，經濟結構進入優化期。中國房地產市場將延續調控收緊的大方向，為促進國民經濟健康發展保駕護航，因城施策則將更加精準，包括房產稅、租售並舉等措施在內的長效機制將進一步完善，房地產行業將迎來進一步轉型升級。隨著民眾對美好生活的訴求日益增強，在消費升級和產業升級的新形勢下，房地產將進一步升級產品及服務，構建複合型產業格局，進一步邁向多元化發展階段。

在新形勢下，景瑞將繼續堅持轉型之路，回歸客戶需求，發展定制化產品，探索精細化運營，加快建立輕資產模式，強調服務運營能力。未來，景瑞旗下的五大業態平臺將更加關注資源互補和協調發展，尤其在地產平臺、公寓平臺和辦公平臺三大業務之間建立投資、項目開發和運營的協同機制，達致互通有無，共同發展，推動景瑞由傳統開發商向資產管理服務商轉型。

## 業務回顧

### 景瑞地產

#### 物業發展

2018年上半年，本集團的合約銷售額約達人民幣9,525.0百萬元，我們已銷售的總合約建築面積（「**建築面積**」）約365,952平方米（「**平方米**」）。我們的合約銷售額（不包含車位）主要來自浙江及江蘇區域，分別約為人民幣5,037.6百萬元及人民幣2,876.6百萬元，分別佔總合約銷售額的52.9%及30.2%。

下表載列於2018年1月至6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 （「平均售價」） 人民幣元／ 平方米
<b>上海</b>			
上海景瑞•城中公園	4,952	207,219	41,844
上海景瑞•尚濱江	2,560	303,728	118,640
上海景瑞•生活廣場	388	15,185	39,137
<b>天津</b>			
天津•海上國際	61,660	808,986	13,120
<b>重慶</b>			
重慶景瑞•御藍灣	243	2,205	9,064
重慶景瑞•西聯社	149	6,506	43,682
<b>直轄市區域小計</b>	<b>69,952</b>	<b>1,343,829</b>	<b>19,211</b>

項目名稱	合約銷售	合約銷售額	合約銷售
	建築面積		平均售價
	平方米	人民幣千元	(「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
<b>杭州</b>			
杭州景瑞•御藍灣	98	1,499	15,348
杭州景瑞•御華府	527	7,250	13,765
杭州景瑞•申花壹號院	1,959	60,897	31,089
杭州景瑞•天賦	58	2,021	34,881
杭州景瑞•法蘭公園	4,976	139,320	27,997
杭州景瑞•陽明谷	5,925	482,662	81,460
杭州景瑞•原墅(青楓墅園)	7,207	263,475	36,559
杭州•綠城西溪雲廬(留下地塊)	22,022	1,401,283	63,632
<b>寧波</b>			
寧波景瑞•望府	403	12,293	30,491
寧波景瑞•海港城	229	3,400	14,847
寧波景瑞•緹香郡	200	5,250	26,213
寧波景瑞•海志府	13,458	371,918	27,636
寧波景瑞•御江山(姜山8號項目)	18,432	395,918	21,480
寧波•緹酈苑	50,519	1,029,967	20,388
寧波•榮安星院	22,710	518,360	22,826
寧波•星海彼岸(春曉項目)	15,460	280,185	18,123
<b>紹興</b>			
紹興景瑞•望府	1,207	21,929	18,165
紹興景瑞•曦之湖	3,753	35,780	9,534
紹興景瑞•御江山	608	4,212	6,924
<b>浙江區域小計</b>	<b>169,751</b>	<b>5,037,619</b>	<b>29,677</b>
<b>蘇州</b>			
蘇州景瑞•御江山	29	2,094	71,412
蘇州景瑞•無雙	36,214	1,098,931	30,346
蘇州景瑞•翡翠灣	186	2,850	15,327
蘇州•珺悅閣(常熟梅李鎮項目)	13,691	215,059	15,708
<b>常州</b>			
常州景瑞•望府	14,898	218,502	14,666

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 ([「平均售價」] 人民幣元/ 平方米)
無錫			
無錫景瑞•望府	842	8,866	10,529
南通			
南通景瑞•御江山	3,738	46,863	12,538
南京			
南京•金城東方	56,651	1,283,480	22,656
江蘇區域小計	<u>126,249</u>	<u>2,876,645</u>	<u>22,786</u>
車位(個數)	2,350	266,922	
總計	<u><u>365,952<sup>(1)</sup></u></u>	<u><u>9,525,015</u></u>	<u><u>26,028</u></u>

附註：

(1) 未包括車位面積。

### 土地儲備

於2018年6月30日，本集團的土地儲備合計約5,246,876平方米，權益面積則為約2,829,251平方米。2018年上半年，我們分別在北京、上海、天津、武漢、杭州、蘇州及台州等城市獲得17個土地及物業項目。自2018年7月1日至2018年8月30日止，本集團收購上海市靜安區中山北路項目、浦東新區銀橋公寓項目及南京雨花台岱山項目。於2018年8月30日，本集團的土地儲備合計約5,365,349平方米，權益面積則為約2,862,352平方米。



截至2018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
<b>直轄市區域</b>				
上海	152,285	2.9%	145,574	5.1%
北京	51,608	1.0%	51,608	1.8%
天津	1,121,084	21.3%	457,451	16.2%
重慶	8,543	0.2%	7,862	0.3%
小計	<b>1,333,520</b>	<b>25.4%</b>	<b>662,495</b>	<b>23.4%</b>
<b>浙江區域</b>				
杭州	975,018	18.6%	503,578	17.8%
寧波	1,074,857	20.5%	664,494	23.5%
台州	76,579	1.5%	76,579	2.7%
紹興	64,319	1.2%	64,319	2.3%
湖州	3,181	0.1%	3,181	0.1%
舟山	75,785	1.4%	75,785	2.7%
小計	<b>2,269,739</b>	<b>43.3%</b>	<b>1,387,936</b>	<b>49.1%</b>
<b>江蘇區域</b>				
蘇州	634,828	12.0%	325,250	11.5%
南京	261,599	5.0%	87,363	3.1%
無錫	437	0.0%	437	0.0%
常州	89,707	1.7%	89,707	3.2%
南通	3,879	0.1%	3,879	0.1%
揚州	3,034	0.1%	3,034	0.1%
小計	<b>993,484</b>	<b>18.9%</b>	<b>509,670</b>	<b>18.0%</b>
武漢	<b>650,133</b>	<b>12.4%</b>	<b>269,150</b>	<b>9.5%</b>
合計	<b>5,246,876</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,829,251</b>	<b>100.0%</b>

## 截至2018年6月30日止六個月的土地及物業收購明細

城市	項目／地塊	土地用途	應佔權益	地塊面積 平方米	預計總 建築面積 平方米	預計地上 總建築 面積 平方米	地價／ 收購價 人民幣 百萬元	平均土地／	平均土地／
								物業成本 (按預計 總建築 面積計算) 人民幣／ 平方米	物業成本 (按預計 地上總建築 面積計算) 人民幣／ 平方米
北京	海淀區程遠大廈 A棟項目	綜合服務	100%	2,700	9,699	8,388	269	27,735	32,070
北京	東直門NAGA 上院項目	住宅商服	100%	11,929	5,768	5,768	280	48,541	48,541
天津	津濱塘(掛)2017-1號 (塘沽灣1#地塊)	住宅商服	100%	44,722	105,334	80,500	538	5,105	6,680
天津	津海河園(掛) 2018-014號 (海教園14#地塊)	住宅商服	100%	60,460	119,463	90,690	1,140	9,543	12,570
武漢	蔡甸區後官湖地塊	旅遊居住	54%	38,020	54,020	38,020	240	4,434	6,300
北京	中關村前海中金項目	辦公	100%	425	5,369	5,369	215	40,073	40,073
北京	新華文化大廈項目	商業	100%		4,262	4,262	240	56,310	56,310
蘇州	廣運姑蘇大樓項目	商服	100%	3,410	12,081	12,081	157	12,995	12,995
天津	團泊西13#地塊	住宅商服	20%	35,827	46,921	42,993	51	1,079	1,178
天津	團泊西14#地塊	住宅商服	16.5%	36,267	52,545	43,520	43	825	996
蘇州	常熟江南府邸項目	住宅	33%	297,143	456,544	316,939	1,083	2,373	3,418
蘇州	常熟東南虞悅廣場 二期地塊	商業	80%	34,128	123,607	92,547	123	994	1,328
杭州	未來科技城	住宅	100%	38,381	94,501	57,572	1,554	16,447	26,998
天津	咸水沽05#地塊	住宅	49%	99,258	249,669	192,513	789	3,160	4,098
台州	正黃海門地塊	商住	100%	29,108	76,579	52,394	340	4,440	6,489
北京	金台路項目	商業	100%	522	2,209	2,209	108	48,742	48,742
上海	黃浦區西藏南路 中山大樓項目	綜合	100%	2,285	3,013	3,013	81	26,884	26,884
<b>總計</b>				<b>734,585</b>	<b>1,421,584</b>	<b>1,048,778</b>	<b>7,251</b>	<b>5,101</b>	<b>6,914</b>

## 自2018年7月1日至2018年8月30日止的土地及物業收購明細

城市	項目／地塊	土地用途	應佔權益	地塊面積 平方米	預計總 建築面積 平方米	預計地上 總建築 面積 平方米	地價／ 收購價 人民幣 百萬元	平均土地／	平均土地／
								物業成本 (按預計 總建築 面積計算) 人民幣／ 平方米	物業成本 (按預計 地上總建築 面積計算) 人民幣／ 平方米
上海	靜安區中山北路項目	綜合	100%	6,544	3,207	3,207	81	25,321	25,321
上海	浦東新區銀橋公寓項目	商業	100%	14,057	8,883	8,883	234	26,300	26,300
南京	雨花台區西善橋街道 岱山03#地塊	商住	19.75%	26,829	106,383	80,487	225	2,116	2,797
<b>總計</b>				<b>47,430</b>	<b>118,473</b>	<b>92,577</b>	<b>540</b>	<b>4,558</b>	<b>5,833</b>

## 銷售物業的收入

由2018年1月1日至2018年6月30日，我們的銷售物業收入人民幣1,781.4百萬元，較去年同期下降32.9%，主要分佈項目如下：

	估收入		建築面積 平方米	平均售價 人民幣 元/平方米
	收入 人民幣千元	總額百分比 %		
<b>上海</b>				
上海景瑞·城中公園	183,812	10.3	4,768	38,551
上海景瑞·法蘭雲廷	35,495	2.0	1,114	31,863
<b>江蘇省</b>				
蘇州景瑞·翡翠灣	40,340	2.3	5,114	7,888
蘇州景瑞·望府	96,750	5.4	6,970	13,881
蘇州景瑞·東環之歌	187,505	10.5	13,540	13,848
常州景瑞·望府花苑	45,483	2.6	3,682	12,353
無錫景瑞·望府	9,882	0.6	946	10,446
南京景瑞·春風十里	536,304	30.1	26,765	20,038

	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
<b>浙江省</b>				
湖州景瑞·望府	40,104	2.3	2,624	15,284
紹興景瑞·望府	80,538	4.5	5,848	13,772
紹興景瑞·上府	59,387	3.3	6,902	8,604
紹興景瑞·曦之湖	182,757	10.3	19,524	9,361
台州景瑞·望府	54,876	3.1	2,646	20,739
寧波景瑞·上府	6,395	0.4	249	25,683
寧波景瑞·海港城	2,070	0.1	103	20,097
杭州景瑞·御藍灣	26,084	1.5	1,680	15,526
杭州景瑞·御华府	12,180	0.7	896	13,594
杭州景瑞·申花壹號院	34,218	1.9	1,167	29,321
杭州景瑞·申花郡	12,167	0.7	469	25,942
<b>重慶</b>				
重慶景瑞·御藍灣	7,514	0.4	1,110	6,769
重慶景瑞·西联社	11,443	0.6	382	29,955
<b>天津</b>				
天津景瑞·悦府	2,224	0.1	203	10,956
其他項目	16,585	0.8	826	20,079
<b>小計</b>	<b>1,684,113</b>	<b>94.5</b>	<b>107,528</b>	<b>15,662</b>
停車位	97,335	5.5	1,263	—
<b>總計</b>	<b>1,781,448</b>	<b>100.0</b>	<b>107,528</b>	<b>16,567</b>

## 優鉞資產

優鉞資產作為本集團的房地產基金平臺，是本集團資產管理的重要抓手，主要從事房地產基金募資和資產管理業務，優鉞資產自成立以來，堅定踐行募資能力、基金設計能力和投資者保護能力建設，廣泛地拓展資本市場，建立合作網絡，為地產開發嫁接投資者資源，優化資本結構。

截至2018年6月30日，優鉞資產已經發起設立4支基金，規模合計約人民幣8.2億元，其中2018年上半年新募集資金約人民幣1.1億元。

## 公寓平臺

公寓平臺是本集團從事長租公寓運營管理的專業平臺，通過創新的商業模式，實現以品質居住為核心，社交、娛樂、體育、休閒及餐飲等多功能疊加的社區生態，旗下的長租公寓產品提供智慧化軟硬體、營銷管道、會員體系客服系統和社區生活等全方位支出，打造租賃新經濟。

2018年上半年，公寓平臺取得北京程遠大廈A棟項目、北京新華文化大廈項目、蘇州廣運姑蘇大樓項目、北京金台路項目和上海中山大樓項目五個項目，累計新增公寓面積31,264平方米。截至2018年6月30日，北京三全公寓項目、上海申信大廈項目、上海楊體項目和杭州城西銀泰項目已經投入運營，2018年上半年新取得的項目和上海易裡項目正在改造中。

## 辦公平臺

辦公平臺是本集團從事辦公物業持有及運營管理的專業平臺，專注於一線城市的城市更新，辦公樓開發、持有及租賃運營管理。

2018年上半年，辦公平臺取得北京東直門NAGA上院項目和北京中關村前海中金項目，累計新增辦公面積11,137平方米。截至2018年6月30日，上海張江新區科苑大廈項目和北京東直門NAGA上院項目已投入運營，北京中關村前海中金項目正在改造中。

## 合福資本

合福資本是本集團旗下輕資產投資平臺，目標是為其他四大板塊配備資產運營能力，通過「景瑞」的上市公司品牌，全力打造「地產產業鏈+後生活服務」領域的投資管理能力。

2018年上半年，合福資本共完成對外投資約人民幣1.3億元。

## 僱員及薪酬政策

於2018年6月30日，我們在中國及香港僱用共2,931名全職僱員，其中761名僱員從事房地產開發業務，2,116名從事物業管理、54名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。我們亦於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（已於2017年11月29日註銷）及股份獎勵計劃，藉此向本集團的經甄選員工授予股份獎勵。本集團於截至2018年6月30日止六個月的員工成本為人民幣219.9百萬元（截至2017年6月30日止六個月：人民幣235.4百萬元）。

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

## 財務回顧

### 收入

截至2018年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣2,163.6百萬元，較去年同期人民幣2,810.1百萬元下降23.0%。我們的收入包括來自(i)銷售物業、(ii)物業管理、(iii)物業裝修、(iv)租金收入及(v)其他。

### 按業務分部劃分之收入

	截至6月30日止六個月		2017年		按年變動
	2018年		2017年		
	估收入	估收入	估收入	估收入	
	總額之	總額之	總額之	總額之	
	百分比	百分比	百分比	百分比	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
		%		%	%
銷售物業	1,781.4	82.3	2,656.7	94.5	(32.9)
物業管理	178.4	8.3	100.9	3.6	76.8
物業裝修	112.7	5.2	35.8	1.3	214.8
租金收入	51.4	2.4	15.4	0.6	233.8
其他	39.7	1.8	1.3	0.0	2,953.8
<b>總計</b>	<b>2,163.6</b>	<b>100.0</b>	<b>2,810.1</b>	<b>100.0</b>	<b>(23.0)</b>

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2018年6月30日止六個月，其佔收入總額的82.3%。

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我們物業的市場需求。遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段，但已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。通常，在我們開始預售在建物業與有關物業竣工期間，一般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上海景瑞·城中公園、蘇州景瑞·東環之歌、南京景瑞·春風十里、紹興景瑞·曦之湖等。2018年上半年銷售物業收入較去年同期下降32.9%，為人民幣1,781.4百萬元（2017年同期為人民幣2,656.7百萬元），主要由於項目開發排期集中下半年交付而導致開發物業交付的項目及交付建築面積減少。

物業管理收入指我們透過我們的全資附屬公司上海景瑞物業管理有限公司向我們所有物業及第三方所開發的若干物業的業主提供物業管理服務而產生的收入。物業管理收入於我們提供物業管理服務期間內確認。2018年上半年，本集團物業管理收入約人民幣178.4百萬元（2017年同期：人民幣100.9百萬元），較去年同期增加約76.8%。物業管理收入的增加主要由於我們交付物業的總建築面積持續增長和第三方物業管理費收入增加所致。

物業裝修收入指我們提供裝修工程產生的已實現收入。2018年上半年，本集團該等收入約為人民幣112.7百萬元（2017年同期：人民幣35.8百萬元），較去年同期增加214.8%。物業裝修收入的增加主要由於我們定制化產品及服務開展使得相關服務收入增加所致。

租金收入主要包括租賃我們投資物業及若干其他已竣工物業產生的經營性收入，並於有關租期內按直線法確認。我們目前重點開發住宅物業，但通常在我們的項目中開發若干配套零售區，此舉可提升有關項目的價值並使我們可以更好地為物業項目的居民服務。我們租金收入主要通過北京景瑞·三全公寓、上海景瑞·易里公寓、上海景瑞·科苑大廈、上海景瑞·生活廣場、上海景瑞·尚濱江及寧波景瑞·海港城的出租物業產生。2018年上半年，本集團租金收入約人民幣51.4百萬元（2017年同期：人民幣15.4百萬元），較去年同期增長233.8%。租金收入增加主要由於本集團公寓平台業務和辦公平台業務搭建完成使得租賃業務規模增加所致。

## 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。

我們的銷售成本為人民幣1,575.0百萬元，較去年同期人民幣2,438.7百萬元下降35.4%，主要由於2018年上半年交付建築面積較2017年同期減少及項目建造成本優化減少所致。

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			
	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	532,746	33.8	768,208	31.5
土地使用權成本	663,088	42.1	1,217,574	49.9
資本化利息	117,071	7.4	208,112	8.5
<b>小計：物業總成本</b>	<b>1,312,905</b>	<b>83.3</b>	<b>2,193,894</b>	<b>89.9</b>
營業稅及附加費	15,839	1.0	41,027	1.7
完工待售或在建銷售 物業減值撥備	(11,985)	(0.7)	77,367	3.2
其他成本 <sup>(1)</sup>	258,224	16.4	126,382	5.2
<b>總計</b>	<b>1,574,983</b>	<b>100.0</b>	<b>2,438,670</b>	<b>100.0</b>
已交付總建築面積（平方米）	107,528		186,350	
已售物業的每平方米 平均成本（人民幣元） <sup>(2)</sup>	12,210		11,773	
每平方米平均成本佔 平均售價的百分比	78.0		84.6	

附註：

(1) 包括與物業管理、租賃、裝修及其他業務有關的成本。

(2) 指於期間內的已售物業成本除以該期間內已交付總建築面積（不包括停車場）。



## 毛利及毛利率

截至2018年6月30日止六個月，本集團的毛利為人民幣588.6百萬元（2017年同期為人民幣371.4百萬元），毛利率為27.2%（2017年同期為13.2%）。毛利率較2017年同期大幅增長14個百分點，是由於期內交付的物業主要位於一二線城市，銷售溢價有較大幅度增加。

## 辦公平台及公寓平台下的投資物業增值產生的收益

截至2018年6月30日止六個月，辦公平台及公寓平台下的投資物業增值產生的收益為人民幣186.9百萬元（2017年同期為人民幣17.6百萬元）。2018年上半年增值收益主要由上海景瑞科苑大廈項目、北京景瑞中關村前海中金項目和北京景瑞東直門NAGA上院項目的溢價所致。

## 開發平台下的投資物業公允價值收益

截至2018年6月30日止六個月，開發平台下的投資物業公允價值收益為人民幣137.9百萬元（2017年同期為人民幣17.1百萬元）。2018年上半年公允價值收益主要由寧波景瑞海港城、上海景瑞生活廣場和上海景瑞尚濱江的物業增值所致。

## 銷售和營銷成本

截至2018年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷成本為人民幣133.4百萬元（2017年同期為人民幣185.4百萬元），同比減少28%。有關減少主要由於2018年我們新物業項目預售及銷售集中於下半年度及合作項目新物業預售佔比較大所致。

## 行政開支

截至2018年6月30日止六個月，我們的行政開支為人民幣292.7百萬元（2017年同期為人民幣275.9百萬元），同比增長6.1%，此增長主要由於2018年上半年我們的地產開發業務擴張及優鉞資本、辦公和公寓平台發展使得開支增加所致。

## 其他收入及其他收益／（虧損）淨額

截至2018年6月30日止六個月，我們的其他收入錄得收益人民幣14.8百萬元（2017年同期為人民幣69.8百萬元），主要包括我們獲得的政府補貼收益人民幣12.0百萬元。

截至2018年6月30日止六個月，錄得其他收益為人民幣160.7百萬元（2017年同期：錄得收益為人民幣102.1百萬元）。2018年上半年錄得其他收益主要來自以公允價值計量且變動計入損益的金融資產的收益人民幣95.5百萬元及出售投資物業的收益人民幣54.9百萬元。

## 融資（成本）／財務收入－淨額

截至2018年6月30日止六個月，我們的財務收入為人民幣28.1百萬元（2017年同期為人民幣26.4百萬元）。我們的融資成本為人民幣137.9百萬元（2017年同期為人民幣157.7百萬元）。因此，我們的融資成本淨額人民幣109.8百萬元較去年同期減少人民幣21.5百萬元，主要由於2018年上半年土地及物業收購增加使利息資本化金額增大所致。

## 分佔合營企業／聯營企業業績

截至2018年6月30日止六個月，我們的分佔合營／聯營企業的業績為虧損人民幣8.4百萬元（2017年同期虧損人民幣61.7百萬元），虧損同比降低86.3%，主要由於若干聯營／合營公司的股份回購使其成為我們的子公司所致。

## 所得稅開支

截至2018年6月30日止六個月，我們的所得稅開支為人民幣240.3百萬元（2017年同期為人民幣93.2百萬元），同比增長157.9%，主要由於2018年上半年高毛利率項目結轉使得土地增值稅和即期所得稅大幅增加所致。

## 期內利潤

截至2018年6月30日止六個月，我們錄得期內利潤人民幣304.5百萬元（2017年同期錄得虧損人民幣169.4百萬元）。

截至2018年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔本集團利潤損為人民幣269.3百萬元（2017年同期錄得虧損人民幣138.5百萬元）。

## 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2018年6月30日，本集團的銀行及手頭現金（包括受限制現金）由2017年12月31日約人民幣9,513.3百萬元，下降約50.0%至約人民幣4,757.4百萬元。本集團的銀行及手頭現金主要以人民幣及美元為主。本集團受限制現金主要是為借款抵押的存款和為本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保。

## 借款

我們的未償還借款總額由2017年12月31日的人民幣14,114.8百萬元增加至2018年6月30日的人民幣17,580.8百萬元。於2018年6月30日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣7,320.5百萬元。本集團的全部有抵押借款由以下一種或組合幾種分式：土地使用權、在建物業、投資物業、物業、本公司附屬公司的股份、銀行存款及／或本公司附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。本集團的借款幣種主要為人民幣及美元。

於2018年4月，本公司發行2021年到期的3.5億美元9.45厘優先票據，用以再融資本集團現有債務，以為項目收購及發展提供資金以及一般公司用途。

### 借款明細按借款類型劃分

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	變動 %
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	1,971,473	764,418	157.9
信託融資安排，有抵押：			
— 常規貸款	874,600	471,400	85.5
加：長期借款的即期部份	<u>4,984,883</u>	<u>3,569,262</u>	<u>39.7</u>
即期借款總額	<u>7,830,956</u>	<u>4,805,080</u>	<u>63.0</u>
非即期借款：			
銀行貸款，有抵押	4,871,953	5,061,368	(3.7)
信託融資安排，有抵押：			
— 常規貸款	2,515,600	1,904,800	32.1
— 附有購回義務的權益	—	480,000	(100.0)
2021年到期的優先票據，有抵押	2,293,296	—	100.0
2020年到期的優先票據，有抵押	2,619,380	2,579,882	1.5
2018年到期的優先票據，有抵押	—	422,192	(100.0)
2021年到期的公司債券	1,489,694	1,487,920	0.1
2019年到期的公司債券	944,809	942,783	0.2
減：長期借款的即期部份	<u>(4,984,883)</u>	<u>(3,569,262)</u>	<u>39.7</u>
非即期借款總額	<u>9,749,849</u>	<u>9,309,683</u>	<u>4.7</u>
總計	<u>17,580,805</u>	<u>14,114,763</u>	<u>24.6</u>

## 借款明細按到期情況劃分

	2018年6月30日		2017年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年期以內	7,830,956	44.5	4,805,080	34.0
一至二年	5,193,303	29.5	3,582,494	25.4
二至五年	4,440,296	25.3	4,894,389	34.7
五年以上	116,250	0.7	832,800	5.9
<b>總計</b>	<b>17,580,805</b>	<b>100.0</b>	<b>14,114,763</b>	<b>100.0</b>

於2018年6月30日，本集團的長期借款佔借款總額的比重達到55.5%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。於2018年6月30日，本集團的固定利率借款及浮動利率借款佔借款總額的比重為88.3%及11.7%。

## 借款成本

本集團於2018年6月30日的銀行及其他借款的加權平均實際利率為7.32%，2017年12月31日為6.98%。

## 銀行貸款、信託融資安排、公司債券及優先票據產生的利息及匯兌虧損

	截至6月30日止六個月		變動 %
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	
融資成本			
— 費用化利息	50,195	196,873	(74.5)
— 融資活動的匯兌虧損／ （收益）淨額	87,402	(39,932)	(318.9)
— 就非控股權益撤銷 認沽期權的金融負債的 貼現現值變動	270	752	(64.1)
— 資本化利息	499,386	405,412	23.2
<b>總計</b>	<b>637,253</b>	<b>563,105</b>	<b>13.2</b>

下表載列我們的銀行及其他借款於所示日期的加權平均實際利率：

	2018年 6月30日	2017年 12月31日
銀行貸款	6.01%	5.98%
信託融資安排	9.40%	9.57%
優先票據	8.17%	9.66%
公司債券	6.61%	6.28%
綜合加權平均實際利率	<u>7.32%</u>	<u>6.98%</u>

### 淨債務與調整後資本比率

於2018年6月30日，我們的淨債務與調整後資本比率為186.3%。淨負債與調整後資本比率按期末淨借款除以總權益及應付附屬公司非控股權益款項之和再乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限資金計算。

### 或然負債

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

於2018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擔保的或然負債約為人民幣5,361.3百萬元（於2017年12月31日：約人民幣4,649.5百萬元）。此外，我們就合營企業為人民幣790.0百萬元的若干銀行貸款提供擔保（於2017年12月31日：人民幣1,000.0百萬元）。

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

除上文所披露的或然負債外，於2018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2017年及2018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，隨着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。

## 可供出售金融資產

於2018年6月30日，本集團的可供出售金融資產的餘額為零，主要因為採納香港財務報告準則第9號後金融資產重新分類至以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。於2017年12月31日的約人民幣1,021.0百萬元，主要為本集團持有的上海景麒房地產開發有限公司（「上海景麒」）剩餘股權及未上市股本證券和流動性機會資金的投資。

## 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2018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。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及上海景麒的剩餘股權。

## 重大收購及出售事項

截至2018年6月30日六個月，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2018年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

## 過往集資活動

日期	集資活動	所籌所得款項	
		淨額（約數）	所得款項淨額用途
2016年3月	發行於2021年到期的 人民幣15億元5.88% 票息的公司債券	人民幣1,500百萬元	改善本公司債務結構
2016年9月	發行於2019年到期的 人民幣10億元6.75% 票息的公司債券	人民幣1,000百萬元	改善本公司債務結構
2017年4月	發行於2020年到期的 4億美元7.75%票息 的優先票據（「 <b>2020年</b> 票據」）	393百萬美元	再融資本集團 現有債務
2018年4月	發行於2021年到期的 3.5億美元9.45%票息 的優先票據（「 <b>2021年</b> 票據」）	346百萬美元	再融資本集團現有債務及 作一般公司用途

## 2018年6月30日後影響本集團的重大事項

於2018年7月19日，本公司完成配售127,839,000股每股2.5港元的股份。本公司的配售所得款項總額約為320百萬港元及配售所得款項淨額（扣除配售費用及其他相關應付開支後）約為316百萬港元。有關配售詳情披露於本公司日期為2018年7月9日的公告中。

除上文所披露者外，自2018年6月30日起及直至本公告日期概無發生對本集團構成影響的其他重大事項。

## 企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」），作為其本身的企業管治守則。截至2018年6月30日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟偏離了企業管治守則的守則條文第A.2.1條有關主席與首席執行官的角色須予區分，不應由同一人擔任的規定。自本公司上市以來，閔浩先生（「閔先生」）一直擔任本公司的聯席主席兼首席執行官。儘管本公司已採納企業管治措施並委任陳新戈先生（「陳先生」）擔任另一名聯席主席以制衡閔先生的權力和授權，但此種情形乃偏離企業管治守則第A.2.1段所載的守則條文。閔先生作為本集團的創辦人之一，自1999年以來，對於本公司的成長及業務擴張發揮重要作用。董事會認為閔先生擔任本公司聯席主席兼首席執行官可以方便並以最大的效能執行本集團的業務策略。行政職能及日常的業務管理由閔先生作為本公司的首席執行官執行。此外，董事會認為本公司聯席主席的權力和授權並無集中，因為該等職責由兩位本公司聯席主席分擔。董事會亦認為本公司高級管理層及董事會（由經驗豐富的高素質人士組成）的運作，可充分保障對該等權力和授權的制衡。董事會目前包括四名執行董事（包括閔先生）及三名獨立非執行董事，因此就其組成而言具有很強的獨立性。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會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。

審核委員會已與管理層及本公司外聘核數師審閱了本公司截至2018年6月30日止六個月的未經審核中期業績及本公司採納的會計原則及慣例。



## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其自身有關董事的證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事已確認，截至2018年6月30日止六個月，彼等一直遵守標準守則。

## 回購、出售或贖回本公司的上市證券

於2018年4月16日，本公司發行本金額為350,000,000美元的2021年到期優先票據，票面利率為年利9.45厘。有關發行2021年到期優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為2018年4月17日的公告。

除上文所披露者外，截至2018年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 於聯交所及本公司網站刊登未經審核中期業績及2018年中期報告

本中期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2018年的中期報告載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候寄發予本公司股東及分別刊載於聯交所及本公司的網站上，以供查閱。

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

香港，2018年8月30日

於本公告日期，董事會由執行董事閔浩、陳新戈、許朝輝及徐海峰；獨立非執行董事韓炯、錢世政及盧永仁組成。

\* 僅供識別