

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GLORY 国瑞
GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司

(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (國瑞置業有限公司)」的名稱
註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)
(股份代號：2329)

**截至二零二零年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零二零年六月三十日止六個月(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣7,478.8百萬元，相應的已簽約建築面積(「建築面積」)約為375,746平方米；
- 報告期的收入為人民幣3,322.4百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣2,915.4百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣871.4百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣605.0百萬元；
- 報告期的純利為人民幣281.0百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣1.6分；
- 截至二零二零年六月三十日，土地儲備的總建築面積達到15,028,090平方米及土地儲備的平均成本為每平方米人民幣2,890.0元；
- 報告期的已簽約平均售價(「平均售價」)為每平方米人民幣19,904.0元。土地儲備的平均成本佔報告期的平均售價的14.5%。

截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績

國瑞置業有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然向本集團股東(「股東」)宣佈本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績連同二零一九年同期的比較數字。本集團的中期業績尚未審核，但已由本公司的審核委員會及本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。該核數師審閱報告並無保留意見，亦並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下以強調方式提述需予注意的任何事宜。

簡明綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約		3,043,548	3,489,792
租賃		278,817	285,120
總收入	3	3,322,365	3,774,912
銷售及服務成本		<u>(2,450,965)</u>	<u>(2,700,246)</u>
毛利		871,400	1,074,666
其他收益及虧損		(43,687)	(17,993)
其他收益		111,855	76,110
投資物業公允價值變動		238,363	531,751
按照預期信貸虧損模型計算的 減值虧損，扣除撥回		(5,178)	–
分銷及銷售費用		(128,337)	(164,006)
行政開支		(243,894)	(268,730)
其他開支		(5,666)	(21,977)
應佔聯營公司虧損		(1,247)	(5,364)
應佔合營公司虧損		(8,088)	(5,992)
融資費用	5	<u>(220,466)</u>	<u>(201,971)</u>
除稅前溢利		565,055	996,494
所得稅開支	6	<u>(284,032)</u>	<u>(426,647)</u>
期內溢利		281,023	569,847

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)

其他綜合收益：

未重分類為損益的項目：

以公允價值計量且其變動計入其他綜合
收益的權益工具的公允價值變動
與未重分類為損益的項目有關的所得稅

–	3,893
–	(973)

期內其他綜合收益(扣除稅項)

–	2,920
---	-------

期內綜合收益總額

281,023	572,767
---------	---------

下列人士應佔期內溢利：

本公司擁有人
少數股東權益

71,306	428,576
209,717	141,271

281,023	569,847
---------	---------

下列人士應佔期內綜合收益總額：

本公司擁有人
少數股東權益

71,306	431,233
209,717	141,534

281,023	572,767
---------	---------

每股盈利

7

—基本(人民幣分)

1.6	9.6
-----	-----

—攤薄(人民幣分)

1.6	9.6
-----	-----

簡明綜合財務狀況表
於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		20,996,000	21,150,000
物業、廠房及設備		1,985,294	1,885,865
使用權資產		274,205	279,824
其他非流動資產		1,572,511	1,566,745
於合營公司的權益		25,371	30,089
於聯營公司的權益		7,800	5,000
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的權益工具(「以公允價值 計量且其變動計入其他綜合收益」)		32,400	32,400
收購一間附屬公司已付保證金		210,770	169,620
遞延稅項資產		714,418	536,185
應收關聯方款項		2,033,669	-
受限制銀行存款		475,158	719,615
增值稅及可收回稅項		1,837,909	1,666,559
		<u>30,165,505</u>	<u>28,041,902</u>
流動資產			
存貨		95	61
購買土地已付保證金		388,296	369,301
開發中待售物業		38,849,863	37,333,243
持作銷售物業		4,820,050	5,361,690
應收賬款及其他應收款、保證金及 預付款項	9	2,458,673	2,811,721
合約資產		1,551,003	1,442,134
合約成本		90,509	76,919
增值稅及可收回稅項		792,721	791,981
應收關聯方款項		2,835,109	4,440,856
受限制銀行存款		623,067	959,615
現金及銀行結餘		1,855,676	536,926
		<u>54,265,062</u>	<u>54,124,447</u>
分類為持作銷售總資產		<u>631,360</u>	<u>-</u>
		<u>54,896,422</u>	<u>54,124,447</u>

	附註	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	6,360,921	6,439,342
合約負債		19,144,946	17,332,702
應付關聯方款項		5,671,096	5,322,007
租賃負債		1,666	1,600
應付稅項		3,125,305	2,948,144
銀行及信託借款—一年內到期		6,048,341	6,317,710
公司債券		88,723	65,787
優先票據		1,139,760	1,734,974
		<u>41,580,758</u>	<u>40,162,266</u>
與分類為持作出售之資產相關之負債		482,180	—
		<u>42,062,938</u>	<u>40,162,266</u>
流動資產淨值		<u>12,833,484</u>	<u>13,962,181</u>
總資產減流動負債		<u>42,998,989</u>	<u>42,004,083</u>
非流動負債			
已收租賃保證金	10	118,062	122,063
租賃負債		2,175	2,974
銀行及信託借款—一年後到期		17,026,083	15,748,894
公司債券		500,000	500,000
優先票據		2,831,146	3,076,320
遞延稅項負債		3,788,997	3,925,302
		<u>24,266,463</u>	<u>23,375,553</u>
資產淨值		<u>18,732,526</u>	<u>18,628,530</u>
資本及儲備			
股本		3,520	3,520
儲備		<u>12,462,815</u>	<u>12,541,509</u>
本公司擁有人應佔權益		12,466,335	12,545,029
少數股東權益		<u>6,266,191</u>	<u>6,083,501</u>
權益總額		<u>18,732,526</u>	<u>18,628,530</u>

附註

1. 本集團的一般資料

本公司於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)於開曼群島以「Glory Land Company Limited(國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立為一家獲豁免有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Alltogether Land Company Limited(通和置業有限公司)(「通和置業」)。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於中國北京市東城區崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業開發業務、提供一級土地建設及開發服務、物業投資以及提供物業管理和相關服務。

簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

Covid-19的爆發及其後多個國家所施行的隔離措施以及旅遊限制對全球經濟、業務環境構成負面影響，並直接或間接對本集團營運構成影響。本集團的物業預售所得款項已受到影響。

2. 編製基準及主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定進行編製。

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量的投資物業及若干金融工具除外(如適用)。

除應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)之修訂本產生的新增會計政策及應用變得與本集團有關的若干會計政策外，截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

應用國際財務報告準則之修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用國際財務報告準則之概念框架指引之修訂本及下列由國際會計準則委員會頒佈及於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的國際財務報告準則之修訂本，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

此外，本集團已提早應用國際財務報告準則第16號修訂本「Covid-19相關租金寬免」。

於本期間應用國際財務報告準則標準中有關概念框架之提述的修訂本及國際財務報告準則的修訂本並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

本集團新採納之會計政策

此外，本集團已採納以下與本集團在本中期期間相關的會計政策。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值可主要通過銷售交易，而非通過持續使用而收回，則會分類為持作出售。此條件僅於資產(或出售組別)可按其現時情況立即出售，出售條件僅屬出售該資產(或出售組別)之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。管理層須進行有關出售，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

當本集團致力進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，倘符合上述條件，該附屬公司之全部資產及負債均會分類為持作出售，而不論本集團是否將於出售後保留其於有關附屬公司之非控股權益。

3. 收入

客戶合約分拆收入以及客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬

	截至二零二零年六月三十日止六個月				
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	一級 土地建設及 開發服務 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理及 相關服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
收入確認的時間					
某一時間點	2,915,435	–	–	–	2,915,435
一段時間內	–	116,418	–	11,695	128,113
客戶合約收益	2,915,435	116,418	–	11,695	3,043,548
租賃	–	–	278,817	–	278,817
總收益	2,915,435	116,418	278,817	11,695	3,322,365

截至二零一九年六月三十日止六個月

	一級				總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	土地建設及 開發服務 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理及 相關服務 人民幣千元 (未經審核)	
收入確認的時間					
某一時間點	3,411,722	-	-	-	3,411,722
一段時間內	-	66,477	-	11,593	78,070
客戶合約收益	3,411,722	66,477	-	11,593	3,489,792
租賃	-	-	285,120	-	285,120
總收益	3,411,722	66,477	285,120	11,593	3,774,912

4. 分部資料

本集團按業務類別劃分業務單位，該等業務單位乃編製並呈報予本集團主要經營決策者（即本公司執行董事）的資料的基準以供分配資源及評估表現。本集團的經營分部根據國際財務報告準則第8號經營分部劃分為以下四類業務分部：

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。

一級土地建設及開發服務：此分部收入來自一級土地開發，包括在地方政府持有土地上的安置服務、土地基建及配套公共設施建設。

物業投資：此分部從租賃投資物業獲取租金收入。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理和相關服務賺取收入。

分部收入及業績

本集團可呈報及經營分部的收入及業績分析如下。

	一級				總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	土地建設及 開發服務 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理及 相關服務 人民幣千元 (未經審核)	
截至二零二零年六月 三十日止六個月 來自外部客戶的收入 及分部收入	2,915,435	116,418	278,817	11,695	3,322,365
分部溢利	358,419	2,218	168,294	3,243	532,174
截至二零一九年六月 三十日止六個月 來自外部客戶的收入 及分部收入	3,411,722	66,477	285,120	11,593	3,774,912
分部溢利	459,450	1,267	204,143	6,951	671,811

分部溢利與稅前溢利的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
分部溢利	532,174	671,811
其他收益及虧損	(43,687)	(17,993)
其他收益	111,855	76,110
投資物業公允價值變動	238,363	531,751
未分配行政開支	(38,183)	(29,881)
其他開支	(5,666)	(21,977)
應佔聯營公司虧損	(1,247)	(5,364)
應佔合營公司虧損	(8,088)	(5,992)
融資費用	(220,466)	(201,971)
綜合除稅前溢利	565,055	996,494

釐定分部收入及經營分部的分部業績時所採用的會計政策與所述的本集團會計政策相同。分部溢利指未分配其他收益及虧損、其他收益、投資物業之公允價值變動、其他開支、應佔合營公司虧損、應佔聯營公司虧損、融資費用及未分配行政開支(包括核數師薪酬及董事酬金等)的各分部賺取的溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

其他分部資料

計量分部溢利時計入的金額：

	一級					總計
	土地建設及		物業管理及			
	物業開發	開發服務	物業投資	相關服務	未分配金額	
人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
截至二零二零年六月三十日						
止六個月						
折舊及攤銷	(11,012)	-	(2,086)	(5,404)	(19,930)	(38,432)
使用權資產折舊	(701)	-	(24)	(13)	(2,964)	(3,702)
預期信貸虧損模式下的 減值虧損	(5,178)	-	-	-	-	(5,178)
截至二零一九年六月三十日						
止六個月						
折舊及攤銷	(11,952)	-	(2,276)	(4,329)	(19,926)	(38,483)
使用權資產折舊	(130)	-	(41)	(13)	(2,964)	(3,148)

由於分部資產及負債並未按時提供予主要經營決策者作分配資源及評估表現用途，故並未呈列。

地區資料

根據業務所在地點，本集團所有的收入及經營業績均來自中國。根據資產或聯營公司及合營公司業務(如適用)所在地點，本集團所有的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國。

來自主要客戶的收入

於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，概無來自與單一外部客戶交易的收入佔本集團收入10%或以上。

5. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款利息	757,920	799,742
信託借款利息	82,113	125,234
金融機構貸款利息	78,146	70,424
公司債券利息	22,936	22,158
優先票據利息	393,161	278,640
合約負債重大融資成分利息	595,424	279,412
租賃負債利息	170	41
	<hr/>	<hr/>
總計	1,929,870	1,575,651
減：合資格資產成本的資本化金額	(1,709,404)	(1,373,680)
	<hr/>	<hr/>
	220,466	201,971
	<hr/>	<hr/>

資本化利息是因專為建造合資格資產而取得借款(按年利率4.75%至13.65%計息(截至二零一九年六月三十日止六個月：4.75%至10.80%))以及為一般借貸項目產生，乃按合資格資產開支的資本化年利率10.83%(截至二零一九年六月三十日止六個月：9.61%)計算。

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅額		
中國企業所得稅	276,084	235,358
以往年度撥備不足	81	608
土地增值稅(「土地增值稅」)	194,365	164,067
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項	470,530	400,033
	(186,498)	26,614
	<hr/>	<hr/>
所得稅開支	284,032	426,647
	<hr/>	<hr/>

中國企業所得稅於兩個期間乃就源自中國的估計應評稅溢利按25%稅率進行計算。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利所用的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	71,306	428,576
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千股	千股
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,444,418	4,444,418
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	-	6,556
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,444,418	4,450,974

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於報告期內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零一九年末期—每股3.76港仙(二零一九年： 二零一八年末期股息5.64港仙)	150,000	220,000

於本中期期間，已向本公司擁有人宣告分派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股3.76港仙(二零一九年：截至二零一八年十二月三十一日止年度每股5.64港仙)。本中期期間並無派付任何股息。於二零一九年中期期間已付末期股息之總額為132,914,000港元。董事不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付中期股息(二零一九年六月三十日：無)。

9. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

應收賬款主要包括應收租金及銷售物業的應收款。依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金一般須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六至十二個月信用期。

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款		
— 客戶合約	417,651	532,502
— 租賃應收款項	242,466	128,176
	<u>660,117</u>	<u>660,678</u>
減：信貸虧損撥備	(5,503)	(5,503)
應收賬款	<u>654,614</u>	<u>655,175</u>
預付承包商及供應商往來款	591,559	868,418
來自獨立第三方的其他應收款	17,261	17,261
其他應收款及預付款項(附註)	894,929	1,028,696
保證金	310,425	247,108
	<u>1,814,174</u>	<u>2,161,483</u>
減：信貸虧損撥備	(10,115)	(4,937)
其他應收款	<u>1,804,059</u>	<u>2,156,546</u>
應收賬款及其他應收款總額	<u>2,458,673</u>	<u>2,811,721</u>

附註：計入其他應收款及預付款項的結餘為人民幣240,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣151,000,000元)按10%的利率計息，並以第三方的土地使用權作抵押。其他應收款及預付款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

以下為基於收入確認日期呈列按賬齡劃分的應收賬款分析：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	137,346	164,361
61至180天	59,798	23,197
181至365天	81,742	222,847
一至兩年	336,053	208,914
超過兩年	45,178	41,359
	<u>660,117</u>	<u>660,678</u>

10. 應付賬款及其他應付款

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	4,332,633	4,747,785
已收保證金	288,366	316,334
預收租金	80,794	78,184
應付酬金	27,785	35,067
應付營業及其他稅項	451,234	351,073
其他應付款及應計款項	454,880	203,020
預收地方安置款	661,474	661,474
應計罰款	6,368	28,968
股息	175,449	139,500
	<u>6,478,983</u>	<u>6,561,405</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	118,062	122,063
流動	<u>6,360,921</u>	<u>6,439,342</u>
	<u>6,478,983</u>	<u>6,561,405</u>

附註：

根據有關租用協議，於二零二零年六月三十日約人民幣118,062,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣122,063,000元)的租金保證金將從報告期末起計十二個月後可退還，因此被分類為非流動負債。

應付賬款包括應付建築成本及其他應付項目相關開支。應付賬款的平均信用期約為180天。

以下為基於賬單日期呈列按賬齡劃分的應付賬款分析：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	1,947,132	2,245,265
61至365天	1,085,673	1,090,171
一至兩年	513,776	560,797
超過兩年	<u>786,052</u>	<u>851,552</u>
	<u>4,332,633</u>	<u>4,747,785</u>

11. 或然負債

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本集團就以下人士動用的貸款融資提供的擔保		
— 個別置業者	8,747,144	8,405,698
— 公司置業者	54,050	54,640
	<u>8,801,194</u>	<u>8,460,338</u>

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績。

二零二零年上半年業績及回顧

中期業績

報告期內，本集團的收入為人民幣3,322.4百萬元。收入中來自物業開發的收入為人民幣2,915.4百萬元。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣871.4百萬元，淨利為人民幣281.0百萬元。

市場回顧

地產復蘇強於經濟，銷售量價齊升得驗證

二零二零年是中國全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年。中央堅定執行「房住不炒」、「因城施策」、「穩地價、穩房價、穩預期」的政策基調不變。新年伊始，突然來襲的新冠疫情，對社會經濟短期帶來一定衝擊。對房地產行業而言，除了打亂了房企銷售的節奏，資金進一步承壓外，也促使行業分化格局加速走向生態重塑。

二零二零年三月以來，隨著中央和地方政策的逐漸顯效，如多次降息、供給兩端的政策扶持、重大規劃落地等，購房者置業情緒好轉，前期積壓的市場需求積極入市，與此同時，企業緊抓銷售窗口期，加大推盤力度，創新營銷模式，亦帶動置業情緒提升，新房和二手房價格環比均小幅上漲，五月至六月新房成交規模已接近過去三年同期的平均水平，但不同區域、不同城市甚至不同項目之間，市場表現更加分化。短期看，常態化的疫情防控以及經濟發展的較大壓力，給房地產市場帶來較多不確定性因素，面對當前的市場形勢，各大房地產企業的推盤積極性不減，下半年的推盤節奏或將前置，疊加前期積壓的需求尚未完全釋放，市場將繼續恢復。

地產開發

以穩為主基調，齊力破局銷售困境

二零二零年上半年，面對調控政策力度不減、資金監管從嚴從緊的宏觀環境，集團通過平衡銷售、投資、融資「三駕馬車」，致力於推動企業高質量發展。今年二月，本集團探索綫上營銷模式，推出「房雲」，開啟集團十六盤聯動惠春計劃，破局房企在疫情期間面臨的銷售困境。報告期內，實現簽約銷售額分別約為人民幣7,478.8百萬元；已簽約銷售總面積為375,746平方米；已簽約銷售均價為19,904元每平方米。從城市貢獻來看：北京、佛山、蘇州表現亮眼，呈現逐月遞增的態勢，二零二零年上半年度簽約銷售額分別約為人民幣4,057.8百萬元、865.5百萬元、556.5百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的54.3%、11.6%、7.4%，集團因城施策、優化產品結構，滿足不同層次的市場需求，提升市場份額。

房地產行業進入白銀時代，全域性的供應缺口已經不存在，城市和人口的變化將造成市場的分化，未來必然進入存量市場階段。本集團將落實精細化管理，持續深耕京津冀、長江經濟帶及粵港澳大灣區市場，積極開拓投資物業和城市更新項目，提升全周期競爭力。從貢獻區域來看，主要集中在京津冀、長江經濟帶及粵港澳大灣區，集團秉持區域深耕，銷售保持穩定。北京國瑞熙墅、豐台小瓦窑、大興瑞福園、海淀翠湖項目、崇明島國瑞瀛台、蘇州國瑞熙墅、佛山國華新都、江門山湖海、永清生態城、貴州銅仁智慧生態城、海南萬寧國瑞城、瀋陽國瑞·熙悅等項目，均取得不俗的銷售成績。

投資物業

落實精細化管理，優質物業前景可期

報告期內，本集團總租金收入為人民幣278.8百萬元。本集團預計未來2至5年的租金收入將保持穩健增長，這主要得益於本集團在北京、深圳等7個重點城市核心地段擁有11個投資物業，總規劃建築面積約983,960平方米。按已經投入運營的面積計算，北京地區運營面積佔比約為53%。

北京國瑞購物中心，13萬方區域成熟性購物中心，地鐵無縫接駁，北京二環崇外商圈核心位置，打造精緻生活文化聚集地；與國瑞購物中心相鄰的哈德門廣場商業，項目位於北京最繁華的崇文商業區，距離天安門廣場僅1公里，被列為「中國百城建築新地標」項目；國瑞·西安金融中心，29萬方體量，350米西北第一高，超高層甲級寫字樓，西安CBD絲路新地標；嶺南文化地標—佛山國瑞商業中心，主打嶺南水系商業街區，通過複建佛山八大歷史文化古建築，營造「行古蒲今」嶺南特色精緻生活體驗。

土地儲備

二零二零年，由於市場不確定性延續、房企融資端承壓，行業整體投資更趨向謹慎，本集團的土地投資相較前兩年也有所放緩。本集團在「提質控速」戰略下，加大對項目投資利潤率和風險控制的要求，主動降速求穩，轉向高質量穩健增長。截至二零二零年六月三十日，本集團土地儲備總規劃建築面積達1,503萬平方米，平均土地成本約每平方米人民幣2,890.0元。由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院發佈《2020中國房地產上市公司測評研究成果》揭曉，國瑞置業憑藉高質量發展，再次入圍百強榜單。

同時，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。本集團在北京、深圳及汕頭承辦一級土地開發項目、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目。報告期內，一級開發及舊改項目開發面積達580萬平方米，其中深圳佔比51.6%。中央支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區，本集團發源自廣東汕頭，已經在珠三角及粵港澳大灣區建立起領先優勢，區域內土儲面積已經達910萬平方米。

城市更新類項目投入資金少而利潤率高，是本集團於大灣區內補充土儲的重要來源。未來數年，本集團舊改及城市更新項目可轉化為銷售，成為新的利潤增長點。

資本結構

主動換擋降負債，持續優化債務結構

本集團通過綜合利用境內外的融資管道多元化優勢，充分運用各類金融手段，不斷優化資金管理，降低融資成本、優化負債結構、有效管控匯率風險。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。

今年三月份，國瑞置業已悉數償還了一筆3億美元7%優先票據剩餘未贖回部分，完成贖回後，該票據被悉數註銷。六月份悉數歸還了於二零二零年到期的1億美元的10.0%優先票據，完成贖回後，該票據被悉數註銷。相關優先票據贖回完成後，公司短債比例將進一步下降。

報告期內，本集團一年內到期的有息負債較二零一九年十二月三十一日降低10.4%。

於二零二零年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,953.9百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣2,216.2百萬元增加33.3%。報告期內，本集團淨資本負債率同比下降3.7個百分點。

二零二零年下半年展望

二零二零年下半年在國內疫情得到有效控制的前提下，我國經濟或將逐步恢復，基建投資較快發展、房地產投資同比轉增均將驅使固定資產投資好轉，而消費在多種因素綜合影響下，增長空間受限。總體而言，下半年我國經濟存逐季向好預期，但需警惕多種不確定性帶來的風險，整體經濟增長壓力仍較大。國內金融環境將保持相對寬鬆，流動性合理充裕將為經濟恢復發展提供更加有利的資金需求。對房地產市場而言，在穩健偏松的金融環境中，房地產市場亦將有所受益，房企融資成本下降、居民購房成本下降等均有利於市場的恢復發展。

本集團認為，疫情後的中國經濟正在重啟，房地產企業亦在重尋自己的定位。本集團將順應時代發展需要，致力於探索人居業態創新，孵化大健康新產業、新業態、新模式，不斷升級國瑞智能產品，實現產品和生活方式的重塑。同時，通過對地產、綫上綫下醫療平台、康養、保險等各大板塊的整合，打造智能社區、智能新城、綫上保險、在綫醫療等創新型產品及平台，構築國瑞綜合競爭力的護城河。

心隨瑞動，共享美好。國瑞智慧住宅產品，已逐步落地到國瑞銅仁、佛山西樵、永清國瑞城、崇明國瑞瀛台、萬寧國瑞項目中。以科技賦予產品生命力，助力國瑞向美好生活服務商轉變。

在主動尋求變革，對產品品質打磨升級的同時，集團也兼顧降槓桿、減負債，保障公司現金流充裕，增強投資風險管控，謹慎篩選優質項目進行投資。未來，本集團將在對規模增長和盈利水平做出合理研判基礎上，繼續去庫存、回籠資金、減債降債。

在錯綜複雜的市場形環境下，國瑞置業將持續提升效能，行穩致遠，以求真務實的拼搏姿態，打造差異化品質產品，為營造城市美好生活賦能。

致謝

本人藉此機會代表董事會對公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和 support 致以衷心的謝意。過去半年，本集團的平穩發展，全賴公司管理層的領導，以及全體員工的貢獻。公司未來將繼續努力，為全體股東實現最大價值，帶來可觀的回報。

主席

張章箏

中國北京

二零二零年八月三十一日

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣3,322.4百萬元。來自物業開發的收入為人民幣2,915.4百萬元。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣871.4百萬元，淨利為人民幣281.0百萬元。

已簽約銷售額

本集團於二零二零年上半年及二零一九年上半年的已簽約銷售額分別約為人民幣7,478.8百萬元及人民幣12,828.3百萬元。已簽約總建築面積分別約為375,746平方米及604,636平方米。本集團於二零二零年上半年按地理位置劃分的已簽約銷售額主要來自北京、佛山、蘇州，簽約銷售額分別約為人民幣4,057.8百萬元、865.5百萬元、556.5百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的54.3%、11.6%、7.4%。

下表載列本集團截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月按地區劃分的已簽約銷售額：

城市	截至六月三十日止六個月 二零二零年		二零一九年	
	合約銷售額 (人民幣 百萬元)	佔總已簽約 銷售額 (百分比)	合約銷售額 (人民幣 百萬元)	佔總已簽約 銷售額 (百分比)
北京	4,057.8	54.3	6,687.2	52.1
海口	102.8	1.4	262.8	2.1
萬寧	120.5	1.6	1.2	0.0
廊坊	91.2	1.2	340.8	2.7
鄭州	45.1	0.6	17.2	0.1
瀋陽	194.4	2.6	422.9	3.3
佛山	865.5	11.6	708.0	5.5
汕頭	253.0	3.4	214.8	1.7
蘇州	556.5	7.4	1,413.2	11.0
崇明島	69.4	0.9	731.0	5.7
西安	232.6	3.1	142.7	1.1
貴州	56.6	0.8	238.3	1.9
無錫	45.2	0.6	257.2	2.0
重慶	170.7	2.3	354.3	2.8
石家莊	40.8	0.6	75.2	0.6
江門	258.2	3.5	277.5	2.2
天津	128.7	1.7	395.1	3.1
三亞	149.1	2.0	288.9	2.3
邯鄲	40.7	0.5	—	—
總計	<u>7,478.8</u>	<u>100.0</u>	<u>12,828.3</u>	<u>100.0</u>

物業項目

本集團根據開發階段將物業項目分為三類：已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業。由於部份項目分多期陸續開發，單一項目可能包括處於竣工、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零二零年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為7,827,786平方米並擁有總建築面積15,028,090平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積1,112,176平方米，(b)開發中的總建築面積7,011,071平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積6,904,843平方米。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零二零年六月三十日，本集團在北京富貴園、北京國瑞城、北京北五樓、瀋陽國瑞城、汕頭國瑞城、京禧閣、北京哈德門中心、深圳·南山、海口國瑞城及佛山國瑞升平商業中心中擁有總建築面積合共983,960平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零二零年六月三十日的開發中項目、項目階段及持作未來開發的物業的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權 權益 (%)	
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
北京									
1	北京國瑞熙墅東	住宅	45,713	167,497	124,177	-	-	-	100
2	北京國瑞熙墅西	住宅	26,335	91,316	77,676	-	-	-	80
3	大興瀛海項目	住宅	63,030	203,071	193,912	108,141	-	-	80
4	豐台西鐵營	住宅	65,650	335,456	285,069	114,923	-	-	16
5	海淀翠湖	住宅	82,336	271,381	264,854	113,986	-	-	28
6	豐台小瓦窑	住宅	27,200	149,196	129,237	93,712	-	-	40.8
海口									
1	海南雲龍	多用途	1,084,162	140,640	130,342	4,048	646,972	-	80
萬寧									
1	萬寧國瑞城(二期至三期)	住宅	143,560	17,201	17,080	-	207,886	-	80
廊坊									
1	永清國瑞城(一期(部分) 至二期)	住宅	410,569	87,194	-	-	782,877	-	80
2	永清國瑞城(四期(部分))	住宅	143,717	-	-	-	423,031	-	100
鄭州									
1	鄭州國瑞城(八期、學校)	多用途	11,235	30,535	30,535	-	-	-	80
瀋陽									
1	瀋陽國瑞城(三期(部分)、 五期至七期)	多用途	181,414	420,109	380,447	134,277	73,342	-	80

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中			持作未來開發		擁有權 權益 (%)	
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租		預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)		尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)
				建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
佛山									
1	佛山國華新都(二期)	住宅	16,237	30,531	23,454	-	-	-	44
2	佛山國瑞升平商業中心	多用途	79,311	310,420	220,237	11,791	-	-	80
3	佛山西樵	住宅	63,952	265,241	255,965	24,034	-	-	80
4	藏瓏華府	多用途	139,755	411,419	281,162	-	-	-	35
西安									
1	國瑞·西安金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	31,998	-	-	80
汕頭									
1	會展酒店	多用途	28,439	186,799	136,357	46,708	-	-	100
2	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	313,597	-	-	38,749	-	100
深圳									
1	深圳·南山	商業	20,163	42,763	42,763	-	274,213	-	80
蘇州									
1	蘇州國瑞熙墅	多用途	51,205	168,745	160,909	58,740	-	-	80
啟東									
1	崇明島	住宅	1,211,544	321,438	292,722	280,428	761,358	-	72
2	蝶湖酒店	酒店	64,000	53,656	-	-	-	-	100
無錫									
1	國瑞洛社新城	住宅	30,726	90,438	90,381	63,527	-	-	39
銅仁									
1	國瑞智慧生態城項目	多用途	780,430	270,157	176,204	101,043	1,604,098	1,436,370	80

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中			持作未來開發		擁有權 權益 (%)	
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
天津									
1	瑞城嘉園	住宅	80,385	162,697	139,413	-	-	-	35
重慶									
1	書香溪墅	住宅	48,866	89,359	88,493	-	-	-	51
江門									
1	山湖海莊園	多用途	373,571	150,868	136,595	47,083	543,988	-	52
邯鄲									
1	邯鄲國瑞城	多用途	161,736	844,696	713,325	188,797	-	-	35
恩平									
1	四季泉城	住宅	106,091	92,854	92,854	34,888	250,801	-	68
2	溫泉城	住宅	49,313	-	-	-	98,520	-	68
3	溫泉花園	住宅	69,626	-	-	-	139,252	-	68
三亞									
1	紅塘灣	多用途	96,737	183,318	107,435	15,643	-	-	35
石家莊									
1	富貴城	多用途	431,927	818,502	399,937	210,771	1,059,758	1,059,758	51
總計			6,308,098	7,011,071	5,202,906	1,684,538	6,904,843	2,496,128	
應佔總建築面積			4,404,576	4,154,591	2,963,092	968,568	5,037,047	1,689,573	

投資物業

下表載列本集團投資物業截至二零二零年六月三十日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資的 總建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)	實際租賃 建築面積 (平方米)	截至六月三十日止 六個月總租金收入	
					二零二零年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	42,911	108,132	127,132
	寫字樓	8,520	8,520	5,180		
	停車場	26,324	26,324	21,779		
	零售商舖	33,032	29,546	15,069		
	四合院	7,219	7,219	4,340		
京禧閣	停車場	3,431	3,431	3,431		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	20,224	20,207	21,488
	零售商舖	3,170	3,170	2,594		
北京哈德門	商業中心	15,671	14,703	9,977	108,732	100,050
	寫字樓	75,171	69,830	64,118		
	停車場	29,040	23,917	2,478		
北京北五樓	寫字樓	10,916	10,916	10,916	8,445	11,627
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	16,680	337	3,609
	零售商舖	58,972	58,972	4,031		
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	61,735	12,370	13,950
佛山國瑞升平 商業中心	零售商舖	24,267	24,267	13,785	-	-
	停車場	10,722	10,722	-		
佛山國瑞升平 商業中心*	零售商舖	225,531	-	-	-	-
	停車場					
深圳•南山*	寫字樓	42,763	-	-	-	-
海口國瑞城	寫字樓	30,007	30,007	28,729	20,594	7,264
邯鄲瑞城商業樓*	商業	154,915	-	-	-	-
總計		983,960	507,295	327,977	278,817	285,120

* 目前在建項目

已竣工項目

下表載列本集團於二零二零年六月三十日的已竣工項目及項目階段的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售	可供	持作	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
				或我們 使用的 建築面積 (平方米)	出售的 建築面積 (平方米)	投資的 建築面積 (平方米)			
北京									
1 北京富貴園	多用途	87,075	507,857	47,636	4,537	29,316	421,779	9,125	91
2 北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	62,593	15,560	159,999	640,900	18,099	80
3 京禧閣	住宅	14,464	33,102	3,431	-	3,431	24,931	1,309	80
4 北京哈德門廣場	商業	12,738	140,057	14,817	-	119,882	-	5,358	80
5 國瑞熙墅西	住宅	46,959	148,491	54,706	45,796	-	75,370	18,415	80
6 國瑞熙墅東	住宅	48,486	144,526	43,870	27,342	-	83,045	17,611	100
海口									
1 海闊天空國瑞城	多用途	141,375	811,123	166,188	378	30,007	577,270	37,658	80
2 海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	14,930	659	-	56,352	581	80
3 國瑞江畔花園	住宅	36,634	21,658	506	506	-	20,068	1,085	80
4 海口西海岸國瑞	住宅	34,121	21,971	1,824	1,824	-	18,867	1,281	80
萬寧									
1 萬寧國瑞城(一期)	住宅	100,780	161,988	9,119	1,767	-	149,295	3,574	80
廊坊									
1 永清國瑞城(一期 (部分)、三期、五期)	住宅	509,049	426,535	44,968	17,106	-	379,310	2,256	80
2 永清國瑞城 (四期(部分))	住宅	250,031	667,852	144,220	83,884	-	523,632	-	100
鄭州									
1 鄭州國瑞城	多用途	472,992	803,762	80,757	4,186	-	678,162	44,844	80

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售 或我們的 使用的 建築面積 (平方米)	可供 出售的 建築面積 (平方米)	持作 投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)	
瀋陽										
1	瀋陽國瑞城(一期至二期、三期(部分)、四期及五期(部分))	多用途	357,189	920,895	77,724	12,436	109,813	718,544	14,814	80
佛山										
1	佛山國華新都(一期及二期(部分))	住宅	104,576	485,514	105,484	101,509	-	316,719	63,312	44
2	佛山國瑞升平商業中心	多用途	10,920	41,847	376	376	34,989	1,505	4,977	80
3	藏龍華府	住宅	62,856	335,660	79,641	31,451	-	201,625	54,394	35
汕頭										
1	汕頭國瑞城(一期)	多用途	50,999	62,398	-	-	62,398	-	-	90
2	國瑞園(一期)	多用途	14,161	33,795	1,988	1,988	-	31,649	158	100
3	裕園	住宅	8,292	25,767	-	-	-	25,767	-	100
4	星湖雅居	住宅	3,589	12,132	-	-	-	12,132	-	100
5	雅仕園	住宅	9,472	48,054	56	56	-	47,223	775	100
6	觀海居	住宅	25,922	171,450	46,133	11,818	-	124,361	956	100
7	四季園	住宅	42,155	203,549	13,639	13,639	-	147,931	41,979	80
8	國瑞園二期	住宅	14,482	78,619	563	563	-	66,690	11,366	80
蘇州										
1	國瑞熙墅	多用途	22,991	72,823	13,049	13,049	-	59,587	187	80
江門										
1	山湖海莊園	多用途	43,652	32,059	9,997	32,049	-	22,062	-	52
重慶										
1	書香溪墅	住宅	157,083	340,786	84,599	84,332	-	256,187	-	51
天津										
1	瑞城嘉園	住宅	57,431	120,063	55,529	55,529	-	55,805	8,729	35
總計			2,923,590	7,827,786	1,178,343	562,340	549,835	5,736,768	362,843	
應佔總建築面積			2,275,988	6,057,383	869,034	366,274	449,333	4,495,038	243,980	

土地儲備

下表載列本集團於二零二零年六月三十日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地 儲備總額	佔土地 儲備總額	平均 土地成本
	尚未售出的 可出售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積	總建築面積		(人民幣元/ 平方米)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	
北京	405,863	1,217,916	-	1,623,779	10.8	16,605.4
海口	33,373	140,640	646,972	820,985	5.5	1,353.0
萬寧	1,767	17,201	207,886	226,854	1.5	332.1
廊坊	100,991	87,194	1,205,908	1,394,093	9.3	256.9
鄭州	4,186	30,535	-	34,721	0.2	405.5
瀋陽	122,249	420,109	73,342	615,700	4.1	979.7
佛山	168,325	1,017,610	-	1,185,935	7.9	3,503.3
西安	-	289,978	-	289,978	1.9	1,551.8
汕頭	90,463	500,396	38,749	629,608	4.2	1,000.1
深圳	-	42,763	274,213	316,976	2.1	2,673.7
蘇州	13,049	168,745	-	181,794	1.2	17,100.6
崇明島	-	375,094	761,358	1,136,452	7.6	1,294.0
無錫	-	90,438	-	90,438	0.6	4,865.2
銅仁	-	270,157	1,604,098	1,874,255	12.5	501.2
重慶	84,332	89,359	-	173,691	1.2	386.5
天津	55,529	162,697	-	218,226	1.5	2,182.1
三亞	-	183,318	-	183,318	1.2	5,002.2
江門	32,049	150,868	543,988	726,905	4.8	524.6
恩平	-	92,854	488,572	581,426	3.9	147.1
邯鄲	-	844,696	-	844,696	5.6	401.3
石家莊	-	818,502	1,059,758	1,878,260	12.5	371.7
總計	1,112,176	7,011,071	6,904,843	15,028,090⁽¹⁾	100	2,890.0
應佔總建築面積	815,607	4,154,591	5,037,047	10,007,245		

附註：

- (1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的2,496,128平方米規劃建築面積。

下表載列本集團截至二零二零年六月三十日止六個月按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地 儲備總額	佔土地 儲備總額
尚未售出的 可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)		(%)
住宅	352,069	4,250,365	5,690,628	10,293,062	68.5
供出售的商業物業	121,434	879,932	707,598	1,708,964	11.4
持作投資或擬持作 投資的商業物業	549,835	423,209	–	973,044	6.5
酒店	–	161,888	–	161,888	1.1
停車位	88,838	706,236	174,759	969,833	6.5
附屬設施	–	275,159	293,109	568,268	3.8
醫院	–	313,597	38,749	352,346	2.3
其他	–	685	–	685	–
總計	1,112,176	7,011,071	6,904,843	15,028,090⁽¹⁾	100
應佔總建築面積	815,607	4,154,591	5,037,047	10,007,245	

附註：

- (1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的2,496,128平方米規劃建築面積。

一級土地開發及「三舊改造」政策下開發的項目

除了從事物業開發項目外，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。於報告期，本集團在北京、深圳及汕頭承辦一級土地開發項目、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目。

北京舊改項目

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。項目規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。截止二零二零年六月三十日，祈西項目壹號地已完成協議轉讓；目前肆號地已完成拆遷，並取得房管部門的確認完成結案；伍號地居民拆遷已完成，剩餘兩戶企事業單位待拆。目前祈西項目剩餘拆遷戶及企業主要集中在貳、三號地。

汕頭舊改項目

根據「三舊改造」政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於二零一四年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，和本集團合作開發建設相關土地。截止至二零二零年六月三十日，本集團已完成其中兩個項目的開發，一個項目因政策問題於二零一九年上半年暫停舊改，現剩餘汕頭市東偏北地區，泰山路東側周厝塢舊村莊片區舊改項目。該項目佔地面積約為933,333平方米，規劃面積約為233萬平方米。根據二零一九年三月十八日《汕頭市人民政府關於汕頭市龍湖區周厝塢經濟聯合社(舊村莊東片區)「三舊」改造項目改造方案的批覆》，該片區用地面積6.67公頃(66,700平方米)，總建築面積約14.5萬平方米。目前，村民舊宅的拆遷補償問題在協商進行中，周邊市政配套設施尚未完善。周厝塢舊村改造的其他用地還在洽談、商討中，汕頭公司根據「條件成熟一片、開發一片」的原則，在開發條件成熟前提下，上報「三舊」改造年度計劃和改造方案。

深圳舊改項目

於二零一四年上半年，深圳市大潮汕建設有限公司(本集團之附屬公司)與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂城市更新合作協議，對西坑社區進行城市更新，項目規劃建築面積約3百萬平方米。本集團已完成西坑社區內土地權屬、常住人口、建築物信息等的普查工作、產業研究、城市更新規劃研究方案及意願徵集。一期項目範圍53萬平方米，規劃建築面積約140萬平方米，於二零一八年十二月十四日取得龍崗區政府領導小組會批准，二零一八年十二月三十日完成計劃公告，納入《二零一八龍崗區城市更新計劃第九批計劃》完成立項，於二零一九年二月底進一步獲得政府的項目批覆。二零一九年五月三十日完成第一更新單元的專項規劃報文。二零二零年三月，國家發改委批覆通過地鐵16號綫二期工程(大運-西坑段)建設規劃。地鐵16號綫二期西坑站位於第一更新單元範圍內。本集團已結合西坑站調整專項規劃方案，正在報審查部門審核。同時結合政府地鐵拆遷工作安排，本集團已全面啟動第一更新單元的拆遷談判工作。後續將啟動其他單元立項工作。

財務回顧

收入

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣3,322.4百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣3,774.9百萬元減少12.0%。

截至二零二零年六月三十日止六個月的物業開發收入為人民幣2,915.4百萬元，較去年同期減少14.5%。該減少主要是由竣工交付不均所致。

銷售及服務成本

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的銷售及服務成本為人民幣2,451.0百萬元，較去年同期減少9.2%，該減少主要由於物業交付不均所致。

本集團的物業開發成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣2,607.1百萬元減少11.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,310.4百萬元。

毛利

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣871.4百萬元，較去年同期較少18.9%。其中，物業開發的毛利為人民幣605.0百萬元，較去年同期減少24.8%。本集團物業開發的毛利減少主要是由於本集團報告期內交付結轉物業收入較上年同期減少所致。

本公司擁有人應佔純利

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔純利為人民幣71.3百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣428.6百萬元減少83.4%。

投資物業公允價值收益變動

本集團層面的投資性物業的公允價值收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣531.8百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣238.4百萬元，主要是受上半年新型冠狀病毒疫情的影響使得投資物業升值有所放緩。

其他收益及虧損

截至二零一九年六月三十日止六個月其他虧損為人民幣18.0百萬元，而截至二零二零年六月三十日止六個月其他虧損為人民幣43.7百萬元，主要是由於匯兌損失導致。

其他收益

其他收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣76.1百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣111.9百萬元，主要是由於確認與聯營公司和合營公司的資金佔用收益。

銷售開支

銷售開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣164.0百萬元減少21.8%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣128.3百萬元。

行政開支

行政開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣268.7百萬元減少9.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣243.9百萬元。

融資費用

融資費用由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣202.0百萬元增加9.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣220.5百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣426.6百萬元減少33.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣284.0百萬元。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣89.6百萬元及人民幣194.4百萬元。

綜合收益總額

由於上述原因，本集團的綜合收益總額由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣572.8百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣281.0百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,953.9百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣2,216.2百萬元增加33.3%。

淨營運現金流

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得淨正經營現金流人民幣2,427.9百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月，我們錄得淨正經營現金流人民幣2,438.3百萬元。

借款

於二零二零年六月三十日，本集團尚未償還的借款為人民幣27,634.1百萬元，包括銀行借款人民幣19,129.1百萬元、其他借款人民幣3,945.4百萬元、公司債券人民幣588.7百萬元及優先票據人民幣3,970.9百萬元。

於二零二零年六月三十日，本集團其他未償還借款相當於本集團尚未償還的借款結餘總額的14.3%。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款，或同時以上述多項擔保。於二零二零年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣39,429.2百萬元。

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零二零年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣8,801.2百萬元。

除本公告所披露外，本集團於二零二零年六月三十日並無其他重大或然負債。

重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本公告所披露者外，截至本公告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃或資本資產。

重大收購和重大投資的後續事件

二零一七年八月三十一日，汕頭花園集團有限公司(「花園集團」)，本公司全資附屬公司，簽訂了七份收購七家房地產公司10%股權的協議，即廣東宏泰國通地產有限公司、廣東國廈地產有限公司、天津天富融盛房地產開發有限公司、三亞景恒置業有限公司、邯鄲市國夏房地產開發有限公司、重慶國廈房地產開發有限公司和江門映輝灣房地產有限公司(「七家目標公司」)。二零一八年四月二十七日，本公司與這些公司及其現有股東簽訂了七項額外的增資協議，以(其中包括)對這七家目標公司進一步資本投入。二零一八年十一月二十三日，北京國興萬訊科貿諮詢有限公司(本公司的全資附屬公司)簽訂增資協議，認購石家莊國廈房地產開發有限公司(「石家莊國廈」)51%股權。

詳情請參閱本公司於二零一七年八月三十一日、二零一八年四月二十七日、二零一八年十一月二十三日、二零一九年一月二十八日的公告，以及二零一八年五月十日的通函。

經友好磋商，就七家目標公司的增資款，本公司和花園集團分別與七家目標公司及其股東簽訂了一項補充協議，將付款期限延至二零二零年十二月三十一日。就石家莊國廈的增資款，按原協議約定，則應於二零二零年十二月十七日前支付。目前，七家目標公司及石家莊國廈均已併表至本集團。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團有約1,300名僱員。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣172.6百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

中期股息

董事會已決定不派付中期股息予股東。

悉數贖回二零二零年三月二十一日到期300,000,000美元的7%優先票據未償還部份

二零二零年三月二十一日，本公司完成以現金悉數贖回二零二零年三月二十一日到期300,000,000美元的7%優先票據(「二零二零年三月二十一日票據」)未償還部份。有關悉數贖回二零二零年三月二十一日票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二零年三月二十三日的公告內。

悉數贖回二零二零年六月七日到期100,000,000美元的10.0%優先票據

二零二零年六月，本公司悉數歸還了於二零二零年六月七日到期的100,000,000美元的10.0%優先票據，完成贖回後，該票據被悉數註銷，且無任何已發行而尚未償還的二零二零年六月七日到期的100,000,000美元的10.0%優先票據。

企業管治常規及其他資料

本公司致力維持高水平企業管治，以期確保本公司管理層的操守及保障股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)，作為其本身企業管治守則。根據本公司目前的組織架構，張章筭先生(「**張主席**」)是董事會主席兼本公司總裁。由同一人擔任主席兼總裁偏離企業管治守則。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、發展、運營和管理。本公司認為賦予張主席以主席兼總裁的雙重角色有利於本集團的業務運營且不會對本集團的管理造成不利影響。權力及權責平衡乃通過高級管理層及董事會運作得到保證，高級管理層及董事會由富經驗及能幹的人士組成。董事會目前由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此其組成具有相當高的獨立性。除本公告所披露者外，本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及強化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守上市發行人董事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**」)，作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其於截至二零二零年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零年六月三十日止六個月，除本公告所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

期後事項

於二零二零年八月七日，本公司的間接全資附屬公司與汕頭市廈滬商業管理有限公司(「**廈滬商業管理**」)及汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司(「**目標公司**」)訂立股權轉讓協議，據此本公司的間接全資附屬公司同意出售及廈滬商業管理同意收購目標公司90%權益，交易代價為人民幣540,000,000元。交易完成後，本公司不再持有目標公司任何股權。詳情請見本公司日期為二零二零年八月七日有關出售目標公司90%股權的公告。

除本公告所披露者外，於二零二零年六月三十日後，截至本公告日期本公司或本集團並無進行重大結算日後事項。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「**審核委員會**」），並已根據上市規則第3.21條及企業管治守則C.3段以書面制定其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。審核委員會的主席為羅振邦先生。

審核委員會已與管理層審閱本公司採納的會計原則及政策以及法律及法規，並討論本集團的內部控制及財務報告事宜（包括審閱截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績）。審核委員會認為，截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績符合適用會計原則及政策、法律及法規，且本公司已對其作出適當披露。

於聯交所網站及本公司網站刊登截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及中期報告

本公告於聯交所網站及本公司網站刊登。按照報告期適用的上市規則的規定，載有本截至二零二零年六月三十日止六個月的業績公告所載有關本公司全部資料的截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予股東，並於聯交所及本公司各自的網站刊登。

承董事會命
國瑞置業有限公司
主席
張章筭

中國北京，二零二零年八月三十一日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事張章筭先生、阮文娟女士、張瑾女士、林耀泉先生、董雪兒女士及李斌先生；及獨立非執行董事羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。