

中期報告
Interim Report
2020



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司



(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (国瑞置業有限公司)」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)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability under the name of "Glory Land Company Limited (国瑞置業有限公司)" and carrying on business in Hong Kong as "Guorui Properties Limited")

香港聯合交易所股份代號 Stock Code : 2329

目錄

CONTENTS

1	公司資料
2	財務摘要
3	主席報告
7	管理層討論及分析
22	權益披露
25	企業管治常規及其他資料
29	簡明綜合財務報表的審閱報告
30	簡明綜合損益及其他綜合收益表
32	簡明綜合財務狀況表
34	簡明綜合權益變動表
35	簡明綜合現金流量表
37	簡明綜合財務報表附註
71	Corporate Information
72	Financial Highlights
73	Chairman's Statement
77	Management Discussion and Analysis
92	Disclosure of Interests
95	Corporate Governance Practices and Other Information
99	Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements
100	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
102	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
104	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
105	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
107	Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements

公司資料

董事

執行董事

張章筭先生(主席)
阮文娟女士
張瑾女士
林耀泉先生
董雪兒女士
李斌先生

獨立非執行董事

羅振邦先生
賴思明先生
陳靜茹女士

聯席公司秘書

鄭瑾女士(註冊會計師)
鄭燕萍女士(FCIS, FCS)

授權代表

張章筭先生
鄭瑾女士

審核委員會

羅振邦先生(委員會主席)
賴思明先生
陳靜茹女士

薪酬委員會

賴思明先生(委員會主席)
阮文娟女士
羅振邦先生

提名委員會

張章筭先生(委員會主席)
賴思明先生
羅振邦先生

內部監控委員會

陳靜茹女士(委員會主席)
羅振邦先生
阮文娟女士

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律

貝克麥堅時律師事務所
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座14樓

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要辦事處

香港
灣仔港灣道25號海港中心28樓2802室

中華人民共和國主要辦事處

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

開曼群島主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

上市資料

股份上市

本公司的普通股
香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)
股份代號：02329

優先票據上市

聯交所
股份代號：05834

網站

<http://www.glorypty.com/>

財務摘要

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(「德勤」)審閱。

- 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；
- 於報告期，土地儲備的總建築面積達到15,028,093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%。

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，本集團探索線上營銷模式，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19,904.0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；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、線上線下醫療平台、康養、保險等各大板塊的整合，打造智能社區、智能新城、線上保險、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支持致以衷心的謝意。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	7,478.8	100.0	12,828.3	100.0

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15,028,093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7,011,072平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積6,904,845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 建築面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權益 (%)
				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

管理層討論及分析

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權益 (%)
				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 的土地使用權證 的建築面積 (平方米)		
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
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

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權益 (%)
				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)		
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
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	7,011,072	5,202,906	1,684,538	6,904,845	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)	可供出售或		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)	擁有權益 (%)	
				我們使用的 建築面積 (平方米)	可供出售的 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
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

管理層討論及分析

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		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)	擁有權益 (%)
				我們使用的 建築面積 (平方米)	可供出售的 建築面積 (平方米)					
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 (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)	(%)	(人民幣元/ 平方米)
北京	405,863	1,217,917	–	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	488,573	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	7,011,072	6,904,845	15,028,093⁽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	5,690,630	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	–	686	–	686	–
總計	1,112,176	7,011,072	6,904,845	15,028,093⁽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號線二期工程(大運—西坑段)建設規劃。地鐵16號線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，較去年同期減少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%，主要是由於本期投資物業公允價值變動較去年同期減少。

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，主要是由於簽約銷售額減少以致營銷代理費減少。

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，主要是本期收緊了行政開支預算。

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，主要是由於除稅前溢利減少。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，主要是由於本期投資物業公允價值變動較去年同期減少。

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。本集團的營業活動連續出現淨正營運現金流乃主要由於加快房屋銷售回款、縮緊土地購買支出所致。

淨債務權益比率

本集團的淨資本負債比率或淨負債權益比率(即總計息債項減銀行結餘、現金及受限制現金除以總權益及乘以100%)於二零二零年六月三十日約為132%，而二零一九年十二月三十一日則為135%。

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。

除本報告所披露外，本集團於二零二零年六月三十日並無其他重大或然負債。

資本及其他承擔

於二零二零年六月三十日，本集團擁有若干涉及開發中待售物業的已訂約但未作出撥備承擔。有關詳情請參閱簡明綜合財務報表的審閱報告附註22。

外匯風險

本集團絕大部份營業活動均於中國進行，大部分交易以人民幣計值。截止二零二零年六月三十日，本公司即存餘額為5.55億美元的優先票據。鑑於發行有關優先票據，本集團將面臨人民幣兌美元所產生的外匯風險。

此外，人民幣不可自由兌換為其他貨幣，人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制條例及法規所限制。本集團並無外幣對沖政策。然而，董事會密切監察本集團的外匯風險，且在視乎外幣情況及趨勢下考慮於日後採納合適的外幣對沖政策。

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。除本報告所披露者外，截至本報告刊發日期，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。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉

於二零二零年六月三十日，董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比
張章箏（「張主席」） ¹	受控法團權益	3,397,713,570	76.45%
阮文娟	配偶權益	3,397,713,570	76.45%
林耀泉	實益擁有人	23,453,000	0.53%
	配偶權益	1,173,500	0.03%

附註1：通和置業有限公司（「通和」）由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

(b) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前 購股權計劃授出的 購股權所涉及 本公司股份數目	佔本公司權益的 概約百分比
阮文娟*	實益擁有人	3,500,000	0.08%
張瑾	實益擁有人	3,500,000	0.08%
李斌	實益擁有人	2,300,000	0.05%
董雪兒	實益擁有人	1,890,000	0.04%

* 由於張主席為阮文娟女士的配偶，張主席被視為於上述由阮文娟女士持有的相關股份中擁有權益。

(c) 於相聯法團的股份權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	持股概約百分比
張主席	實益擁有人	通和	100%
林耀泉	實益擁有人	汕頭國瑞建材家居 博覽中心有限公司	10%

(d) 於本公司債券中的權益

於二零二二年到期295,000,000美元的13.5%優先票據(額外票據)(與於二零一九年二月二十七日發行於二零二二年到期160,000,000美元的13.5%優先票據合并及組成單一系列)(「二零二二年優先票據」)：

董事	權益性質	所持本公司債券總額	於二零二零年 六月三十日 佔二零二二年 優先票據 權益概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控法團權益	15,500,000	3.41% ⁽²⁾
阮文娟	配偶權益	15,500,000	3.41% ⁽²⁾

附註：

- (1) 通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的債券權益。
- (2) 權益比例乃根據二零二二年優先票據本金總額計算。

於本公司及其相聯法團股份及相關股份的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，擁有任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置的權益登記冊，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

於本公司股份的權益

主要股東姓名或名稱	權益性質	股份數目	佔本公司權益的 概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控制公司權益	3,397,713,570	76.45%
	配偶權益	3,500,000	0.08%
通和	實益擁有人	3,397,713,570	76.45%

附註(1)：通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，張主席被視為於阮文娟女士持有的相關股份中擁有權益，而阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

企業管治常規及其他資料

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，張章筍先生(「**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。除本報告所披露者外，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

除本報告所披露者外，截至二零二零年六月三十日止六個月，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。

股份獎勵計劃

本公司於二零一四年六月五日採納股份獎勵計劃，對本公司若干僱員及行政人員(尤其是本公司認為對本集團早期發展及成長作出貢獻的僱員)所作出的貢獻給予肯定，以及提供財務激勵，令其留任本集團並致力於本公司未來發展及擴張。股份獎勵計劃的主要條款及條件概要載於招股章程附錄八。

根據股份獎勵計劃，合共四名獲選人士(即林耀泉先生、吳義隆先生、張妙香女士及張嬋娟女士)獲獎勵合共33,617,700股股份。於二零一四年六月十日，通和為獲選人士的利益將合共33,617,700股股份轉讓予TMF (Cayman) Ltd.(一間於開曼群島註冊成立的特殊目的公司)。

截至二零二零年六月三十日止六個月，概無根據股份獎勵計劃授出其他股份。

除張嬋娟女士外，上文披露的其他獲選人士為上市規則界定的本集團關連人士。

首次公開發售前購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售前購股權計劃，讓本公司鼓勵若干主要僱員為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻，並讓本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及/或提供福利予其主要僱員。

於二零一四年六月十六日或之前向54名承授人行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權後可予發行的股份總數為67,076,800股，相當於本公司於二零二零年六月三十日已發行股本約1.51%。除於二零一四年六月十六日或之前已獲授出的購股權外，於上市日期(即二零一四年七月七日)或之後概無根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權及規管進一步授出購股權的條款亦從而被移除。根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使價為2.38港元的60%。已授出的購股權已分別於上市日期(即二零一四年七月七日)的首個、第二個及第三個週年分三個相等批次歸屬。所有購股權將於授出日期起七年後屆滿。首次公開發售前購股權計劃的有效期限為自股東於二零一四年六月五日採納該計劃的日期起十年。

首次公開發售前購股權計劃的其他詳情載於簡明綜合財務報表附註25。

首次公開發售後購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售後購股權計劃，讓本公司向任何董事(包括獨立非執行董事)、本集團的全職僱員及顧問或董事會全權認為已對或將對本集團作出貢獻的任何其他合資格人士(「合資格參與者」)授出購股權，並使本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及/或提供福利予合資格參與者。首次公開發售後購股權計劃旨在鼓勵合資格參與者為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻。

除非獲得本公司股東事先批准，否則於行使根據首次公開發售後購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃(包括首次公開發售前購股權計劃)將予授出的所有購股權後可予發行的股份總數合共不得超過於採納首次公開發售後購股權計劃時已發行股份總數的10%。除非獲得本公司股東事先批准，否則根據首次公開發售後購股權計劃於截至授出日期前任何12個月期間可能向各合資格參與人士授出的購股權的股份最高數目不得超過已發行股份的1%。向董事、本公司最高行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出的購股權須獲得獨立非執行董事的事先批准。倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人的任何購股權於行使已授予或將授予該名人士的所有購股權後於12個月期間將導致已發行或將予發行的股份(i)合共相當於該授出日期已發行股份的0.1%以上；及(ii)根據股份的收市價計算的總價值超過5,000,000港元，則授出購股權須待本公司刊發通函及股東於股東大會(本公司所有關連人士須於該股東大會放棄投贊成票)上以投票表決方式事先批准，方可進行。根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權的要約將自授出起28天內一直開放可供接納。於接納有關授出時，承授人須向本公司支付1.00港元(或董事會可能釐定的以任何貨幣計值的其他金額)作為代價。購股權可於適用購股權期間內根據首次公開發售後購股權計劃的條款及相關授出的條款隨時予以行使，適用購股權期間自授出購股權日期起不超過十年。認購價須由董事會全權酌情釐定且無論如何不得低於下列各項之最高者：(i)於授出日期(須為聯交所開放營業買賣證券的日子)聯交所每日報價表所載的股份的官方收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所載的股份的官方收市價的平均數；及(iii)股份的面值。首次公開發售後購股權計劃的有效期限將為自股東於二零一四年六月五日採納該計劃的日期起十年。

根據首次公開發售後購股權計劃，本公司分兩批向若干合資格參與者授出購股權以認購合共98,000,000股股份(相當於本公司已發行股本約2.21%)，截至二零二零年六月三十日均已失效。於二零二零年六月三十日，本公司首次公開發售後購股權計劃概無已授出但尚未行使的購股權。

根據購股權計劃可予發行的股份總數為424,661,712股，相當於本公司於本中期報告日期已發行股份總數9.55%。

公眾持股量

根據本公司公開可獲資料及據董事所知，於本報告日期，本公司符合聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則第8.08條規定的最低百分比要求。

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滙商業管理有限公司(「廈滙商業管理」)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滙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。

除本報告所披露外，於二零二零年六月三十日後，截至本報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。

內部監控

本公司已設立內部監控委員會，每季度向董事會報告，以持續審閱及討論監管、合規及內部監控相關事宜的解決方案。

簡明綜合財務報表的審閱報告

Deloitte.

德勤

致國瑞置業有限公司董事會

(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，並以「GUORUI PROPERTIES LIMITED」的名稱在香港經營業務)

緒言

吾等已審閱第30至70頁所載國瑞置業有限公司(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，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，包括截至二零二零年六月三十日的簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他綜合收益表、權益變動表及現金流量表以及若干詮釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製有關中期財務資料的報告必須符合上市規則的有關條文以及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。貴公司董事負責根據國際會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。吾等的責任是按照協定的委聘條款，根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表發表意見，並僅向閣下(作為一個整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表的工作包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，以及進行分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據國際審計準則進行審核的範圍，因此無法確保吾等可知悉在審核中可能發現的所有重大事項，故吾等不會發表審核意見。

結論

基於吾等的審閱，吾等並無發現令吾等相信簡明綜合財務報表在任何重大方面未有根據國際會計準則第34號編製的任何事項。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年八月三十一日

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	3		
客戶合約		3,043,548	3,489,792
租賃		278,817	285,120
總收入		3,322,365	3,774,912
銷售及服務成本		(2,450,965)	(2,700,246)
毛利		871,400	1,074,666
其他收益及虧損	5	(43,687)	(17,993)
其他收益		111,855	76,110
投資物業公允價值變動	11	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	6	(220,466)	(201,971)
除稅前溢利		565,055	996,494
所得稅開支	7	(284,032)	(426,647)
期內溢利	8	281,023	569,847

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)
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		-	3,893
與未重分類為損益的項目有關的所得稅		-	(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		71,306	428,576
少數股東權益		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		71,306	431,233
少數股東權益		209,717	141,534
		281,023	572,767
每股盈利	<i>9</i>		
—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	11	20,996,000	21,150,000
物業、廠房及設備	12	1,985,294	1,885,865
使用權資產	12	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」)	13	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	26(b)	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
		30,165,505	28,041,902
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	14	2,458,673	2,811,721
合約資產	15	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	26(b)	2,835,109	4,440,856
受限制銀行存款		623,067	959,615
銀行結餘及現金		1,855,676	536,926
		54,265,062	54,124,447
分類為持作銷售總資產	16	631,360	–
		54,896,422	54,124,447

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)
流動負債			
應付賬款及其他應付款	17	6,360,921	6,439,342
合約負債		19,144,946	17,332,702
應付關聯方款項	26(c)	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	18	6,048,341	6,317,710
公司債券	19	88,723	65,787
優先票據	20	1,139,760	1,734,974
		41,580,758	40,162,266
與分類為持作出售之資產相關之負債	16	482,180	–
		42,062,938	40,162,266
流動資產淨值		12,833,484	13,962,181
總資產減流動負債		42,998,989	42,004,083
非流動負債			
已收租賃保證金	17	118,062	122,063
租賃負債		2,175	2,974
銀行及信託借款	18	17,026,083	15,748,894
公司債券	19	500,000	500,000
優先票據	20	2,831,146	3,076,320
遞延稅項負債		3,788,997	3,925,302
		24,266,463	23,375,553
資產淨值		18,732,526	18,628,530
資本及儲備			
股本		3,520	3,520
儲備		12,462,815	12,541,509
本公司擁有人應佔權益		12,466,335	12,545,029
少數股東權益		6,266,191	6,083,501
權益總額		18,732,526	18,628,530

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔權益											
	股本	股份溢價	資本儲備	重估儲備	以公允價值 計量且其變動 計入其他綜合 收益之儲備	其他儲備	股份 支付儲備	法定 盈餘儲備	保留盈利	小計	少數股東權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日(經審核)	3,520	8,027	133,379	194,970	5,305	194,725	35,740	1,314,953	10,654,410	12,545,029	6,083,501	18,628,530
期內溢利及綜合收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	71,306	71,306	209,717	281,023
向本公司股東宣派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	(150,000)	(150,000)	-	(150,000)
向附屬公司少數股東權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,027)	(27,027)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	3,520	8,027	133,379	194,970	5,305	194,725	35,740	1,314,953	10,575,716	12,466,335	6,266,191	18,732,526
於二零一九年一月一日(經審核)	3,520	8,027	133,379	194,970	37,616	194,725	38,898	1,219,374	10,072,099	11,902,608	5,928,219	17,830,827
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	428,576	428,576	141,271	569,847
期內其他綜合收益	-	-	-	-	2,657	-	-	-	-	2,657	263	2,920
期內綜合收益總額	-	-	-	-	2,657	-	-	-	428,576	431,233	141,534	572,767
向本公司股東宣派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	(220,000)	(220,000)	-	(220,000)
購股權失效	-	-	-	-	-	-	(3,158)	-	3,158	-	-	-
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	3,520	8,027	133,379	194,970	40,273	194,725	35,740	1,219,374	10,283,833	12,113,841	6,069,753	18,183,594

附註：

其他儲備主要指本集團(定義見附註1)收購或出售現有附屬公司的部分權益及視為少數股東權益及關聯方注資時，經調整少數股東權益與已付或已收代價的公允價值之間的差額。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	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)
經營活動所得現金淨額	2,427,917	2,438,321
投資活動		
存入受限制銀行存款	(148,221)	(511,219)
提取受限制銀行存款	128,767	443,826
購買物業、廠房及設備以及無形資產	(98,246)	(85,289)
出售物業、廠房及設備的所得款項	88	1,534
預付收購一家附屬公司現金對價	(41,150)	–
出售附屬公司已收保證金	100,000	–
已收利息	29,766	83,437
建設投資物業付款	(134,003)	(119,552)
關聯方還款	1,528,771	2,702,953
向關聯方墊款	(2,342,156)	(3,325,350)
於一間合營公司的投資	–	(25,500)
投資活動所用現金淨額	(976,384)	(835,160)

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	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)
融資活動		
新造銀行貸款	6,037,100	8,265,924
新造信託貸款	500,000	1,821
新造金融機構貸款借款	1,800,500	1,640,793
償還銀行貸款	(2,358,201)	(5,701,662)
償還信託貸款	(4,600,000)	(1,216,260)
償還金融貸款機構借款	(245,411)	(1,525,603)
償還優先票據	(851,347)	(3,477,605)
償還公司債券	–	(320)
發行優先票據所得款項	–	3,725,472
就發行優先票據支付的交易成本	–	(169,595)
收購一間附屬公司部分權益的付款	–	(12,000)
支付融資保證金	(6,904)	(9,969)
提取融資保證金	256,884	787,700
償還租賃負債	(903)	(277)
已付本公司股東股息	–	(444,698)
已付附屬公司少數股東權益股息	–	(55,940)
已付利息	(1,111,790)	(1,299,135)
向關聯方還款	(3,166,358)	(2,946,576)
關聯方墊款	3,614,363	2,131,592
融資活動所用現金淨額	(132,067)	(306,338)
現金及現金等價物增加淨額	1,319,466	1,296,823
期初現金及現金等價物	536,926	1,030,143
期末現金及現金等價物(由銀行結餘及現金表示)	1,856,392	2,326,966

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 本集團的一般資料

國瑞置業有限公司(「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。

應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本

於本中期期間，本集團首次應用於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之國際財務報告準則中參考概念框架之修訂本以及國際會計準則委員會頒佈之以下國際財務報告準則之修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

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

2. 編製基準及主要會計政策(續)

應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本(續)

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」。

於本期應用國際財務報告準則中參考概念框架之修訂本以及國際財務報告準則之修訂本對本集團當前及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

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間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后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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 收入(續)

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(續)

	截至二零一九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	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。

4. 分部資料(續)

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。

	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)
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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

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)
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)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。

4. 分部資料(續)

其他分部資料

計量分部溢利時計入的金額：

	一級土地建設及		物業管理及		未分配金額	總計
	物業開發	開發服務	物業投資	相關服務		
	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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

5. 其他收益及虧損

	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)
淨匯兌虧損	(32,164)	(17,382)
出售委託金融產品的虧損	(170)	-
出售物業、廠房及設備的虧損	(51)	(611)
開發中待售物業的減值虧損	(11,302)	-
	(43,687)	(17,993)

6. 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
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)
	220,466	201,971

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。

7. 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
遞延稅項	470,530 (186,498)	400,033 26,614
所得稅開支	284,032	426,647

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)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

8. 期內溢利

期內溢利乃經扣除(計入)下列項目後釐定：

	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)
董事薪酬		
— 薪金及其他福利	7,187	7,396
— 退休福利供款	25	103
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	162,416	153,480
— 退休福利供款	3,013	12,963
員工成本總額	172,641	173,942
減：開發中物業的資本化金額	(84,083)	(69,576)
	88,558	104,366
確認為開支的已售物業成本	2,310,409	2,607,140
利息收入	(67,099)	(71,435)
物業、廠房及設備折舊	36,944	37,416
使用權資產折舊	3,702	3,148
攤銷無形資產(計入其他非流動資產)	1,488	1,067
投資物業的租金收入	(278,817)	(285,120)
減：直接經營開支	110,523	80,977
	(168,294)	(204,143)

9. 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 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (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 千股	二零一九年 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

10. 股息

	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)
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，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的每股5.64港仙)已向本公司擁有人宣派。於本中期期間概無支付任何股息。於二零一九年中期派付的末期股息共計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)。

11. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於二零一九年一月一日(經審核)	16,623,072	2,922,000	19,545,072
添置	–	403,306	403,306
轉撥自持作出售物業	140,256	–	140,256
計入損益的公允價值增加淨額	792,672	268,694	1,061,366
於二零一九年十二月三十一日(經審核)	17,556,000	3,594,000	21,150,000
添置	–	179,474	179,474
轉撥自持作出售物業	19,163	–	19,163
重新分類為持作出售資產	(591,000)	–	(591,000)
計入損益的公允價值增加淨額	31,837	206,526	238,363
於二零二零年六月三十日(未經審核)	17,016,000	3,980,000	20,996,000

所有投資物業均位於中國。本集團投資物業(包括本集團按經營租賃持有分類及入賬列為投資物業的物業權益)於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的公允價值，已根據高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)於該等日期作出的估值而達致。高力為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值公司，其擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估位於相關地點的類似物業的經驗。

已竣工投資物業的估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可比銷售交易計算得出，亦通過進行未來現金流量估計並計及貨幣時間價值考慮收益法。收益於投資週期預測，且收益淨額乃經扣除資本、經營及其他所需費用後計算。

開發中投資物業的公允價值一般以餘值法計得。實質上，該估值方法乃參考土地的開發潛力後對該土地及樓宇進行估值，減去開發成本以及開發商從擬開發項目(假設於估值日期按現有開發計劃竣工)的估計資本價值所得溢利及所涉及風險，妥為反映了與開發有關的風險。

於評估物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日投資物業的公允價值分類為第三級公允價值計量。於呈列期間內，概無轉入或轉出第三級的情況。

12. 物業、廠房及設備以及使用權資產的變動

於截至二零二零年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備的添置(包括在建工程、汽車、電器設備及傢具)為人民幣171,836,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣138,087,000元)。

於本中期期間，並無任何新租賃協議訂立。

13. 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具

	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)
非上市投資： — 股本證券(附註)	32,400	32,400

附註： 上述非上市股本證券指本集團於私營實體的股權：(1)於渤海人壽保險股份有限公司(「渤海人壽保險股份有限公司」)(在中國成立並主要從事保險業務的私營實體)的0.15%(二零一九年：0.15%)股權，其賬面值為人民幣27,400,000元，及(2)於永清吉銀村鎮銀行股份有限公司(「永清吉銀村鎮銀行」)(在中國成立並主要從事銀行運營的私營實體)的10%(二零一九年：10%)股權，其賬面值為人民幣5,000,000元。

本集團的非上市投資按公允價值計量，歸入公允價值計量第三級別。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

14. 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
	660,117	660,678
減：信貸虧損撥備	(5,503)	(5,503)
應收賬款	654,614	655,175
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
	1,814,174	2,161,483
減：信貸虧損撥備	(10,115)	(4,937)
其他應收款	1,804,059	2,156,546
應收賬款及其他應收款總額	2,458,673	2,811,721

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。除結餘人民幣240,000,000元外，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。

14. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項(續)

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
	660,117	660,678

應收賬款於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的金額分別約為人民幣454,673,000元及人民幣255,135,000元，均為逾期，惟並無減值。除租金保證金外，本集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。

15. 合約資產

	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)
建築及開發服務	1,509,493	1,389,582
物業銷售	41,510	52,552
	1,551,003	1,442,134

合約資產主要與本集團就已完成而未出具賬單的工程收取代價的權利有關，因為該等權利取決於本集團的未來表現。當權利成為無條件時，合約資產轉移至應收賬款。

16. 分類為持作出售之資產及負債

於二零二零年五月，本公司之間接全資附屬公司汕頭花園集團有限公司(「**花園集團**」)與獨立公司汕頭市廈滄商業管理有限公司(「**買方**」)訂立一份協議(「**股份轉讓協議**」)。據此，花園集團出售其於汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司(「**目標公司**」)的全部股權予買方，代價為人民幣279,872,000元。交易完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。於二零二零年六月三十日，本集團已收到部分代價作價約人民幣100,000,000元的保證金。該交易預期於二零二零年九月完成。

代價預計將超逾相關資產及負債之賬面淨值，故並無確認減值虧損。

目標公司於本中期期間末之主要資產及負債類別如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
投資物業	591,000
物業、廠房及設備	35,375
使用權資產	1,917
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	2,352
銀行結餘及現金	716
分類為持作出售之資產	631,360
銀行及信託借款	(250,320)
應付賬款及其他應付款	(76,793)
應付關聯方款項	(27,027)
遞延稅項負債	(128,040)
與分類為持作出售之資產相關之負債總額	(482,180)

17. 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
	6,478,983	6,561,405
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	118,062	122,063
流動	6,360,921	6,439,342
	6,478,983	6,561,405

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	786,052	851,552
	4,332,633	4,747,785

18. 銀行及信託借款

	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)
銀行借款，有抵押	19,129,064	15,738,489
信託借款，有抵押	460,665	4,400,160
金融機構貸款，有抵押	3,484,695	1,927,955
	23,074,424	22,066,604
減：流動負債項下一年內到期款項	(6,048,341)	(6,317,710)
一年後到期款項	17,026,083	15,748,894

於二零二零年六月三十日，賬面值為人民幣8,893,595,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣9,594,057,000元)的借款按中國人民銀行所報的浮動利率計息，實際年利率介乎4.75%至10.00%(二零一九年十二月三十一日：4.75%至10.00%)。餘下借款為固定利率借款，於二零二零年六月三十日的年利率介乎4.75%至13.65%(二零一九年十二月三十一日：4.75%至13.00%)。

19. 公司債券

(a) 於二零一五年發行的公司債券(「二零一五年公司債券」)

於二零一五年十一月十一日，花園集團向中國公眾人士發行其首批境內公司債券(「**首批發行**」)，本金額為人民幣2,000,000,000元並按票面年利率7.25%計息且按年支付，為期5年。於二零一五年十二月二十二日，花園集團向中國公眾人士發行第二批境內公司債券(「**第二批發行**」)，本金額為人民幣1,000,000,000元並按票面年利率7.47%計息且按年支付，為期5年。

根據二零一五年公司債券的條款及條件，花園集團有權透過分別於二零一八年十一月十日及十二月二十一日前向債券持有人發出30天通告，於第三年年末時調整及不調整第四年及第五年的票面利率。同時，債券持有人可選擇要求花園集團贖回債券，贖回價等於本金額100%另加截至該贖回日期的應計利息。餘下債券按經調整利率計息，直至到期日為止。在就交易成本進行調整後，首批發行及第二批發行的實際利率分別約為每年7.61%及7.64%。

19. 公司債券(續)

(a) 於二零一五年發行的公司債券(「二零一五年公司債券」)(續)

於二零一八年，債券持有人贖回的首批發行的第二批發行的本金額分別為人民幣1,945,650,000元及人民幣999,680,000元。餘下二零一五年公司債券的到期日分別為二零二零年十一月十日及十二月二十一日。

於二零一九年六月二十八日，餘下第二批發行為人民幣320,000元，已由花園集團贖回。

於二零二零年六月三十日，二零一五年公司債券的賬面值約為人民幣56,848,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣54,901,000元)。

(b) 於二零一六年發行的公司債券(「二零一六年公司債券」)

於二零一六年九月二十二日，花園集團透過在中國進行非公開發售發行首批境內公司債券(「**首批非公開發行**」)，本金額為人民幣1,000,000,000元並按票面年利率5.3%計息且按年支付，為期5年。二零一六年公司債券由本集團的若干投資物業抵押。

根據二零一六年公司債券的條款及條件，花園集團有權透過於二零一九年九月二十一日前向債券持有人發出30天通告，於第三年年末時調整及不調整第四年及第五年的票面利率。同時，債券持有人可選擇要求花園集團贖回債券，贖回價等於本金額100%另加截至該贖回日期的應計利息。餘下債券將按經調整利率計息，直至到期日為止。在就交易成本進行調整後，二零一六年公司債券的實際利率約為每年5.47%。

於二零一九年，花園集團在第三年年末將第四年及第五年的票面利率由5.30%調整至8.50%。本金額為人民幣500,000,000元之二零一六年公司債券已由花園集團贖回並售予汕頭企業管理有限公司(「**汕頭國瑞**」，本公司的全資附屬公司)。餘下二零一六年公司債券的到期日為二零二一年九月二十二日。

於二零二零年六月三十日，二零一六年公司債券的賬面值約為人民幣531,875,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣510,886,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

19. 公司債券(續)

(b) 於二零一六年發行的公司債券(「二零一六年公司債券」)(續)

為於簡明綜合財務狀況表內呈報，汕頭國瑞持有的二零一六年公司債券已予抵銷。以下為於呈報期末的二零一六年公司債券分析：

	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)
賬面值	1,063,779	1,021,598
減：汕頭國瑞持有的款項	(531,904)	(510,712)
	531,875	510,886
減：流動負債項下一年內到期款項	(31,875)	(10,886)
	500,000	500,000

20. 優先票據

	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)
二零一七年優先票據(附註(a))	-	214,657
二零一八年第二批優先票據(附註(b))	-	699,244
二零一九年優先票據(附註(c))	3,266,004	3,207,466
二零一九年非公開定向融資工具(附註(d))	704,902	689,927
	3,970,906	4,811,294
減：流動負債項下一年內到期款項	(1,139,760)	(1,734,974)
	2,831,146	3,076,320

附註：

(a) 二零一七年優先票據

於二零一七年三月二十一日，本公司按面值發行總面值為300,000,000美元(「美元」)的優先票據(「二零一七年優先票據」)。二零一七年優先票據以每年7.00%計息，並於二零一七年九月二十一日開始支付半年利息，於二零二零年三月二十一日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約7.82%。二零一七年優先票據乃於聯交所上市。

20. 優先票據(續)

附註：(續)

(a) 二零一七年優先票據(續)

根據二零一七年優先票據的條款及條件，於二零一九年三月二十一日，本公司完成贖回持有人行使贖回選擇權的二零一七年優先票據269,810,000美元，贖回價等於100%本金額另加截至該贖回日期的應計利息，而二零一七年優先票據的本金總額30,190,000美元於二零一九年六月三十日仍未贖回。

於二零二零年三月二十一日，本公司完成以現金悉數贖回二零一七年優先票據。總贖回價相當於本金額另加至到期日之應計利息。

(b) 二零一八年第二批優先票據

於二零一八年六月七日，本公司按面值發行總面值為100,000,000美元之優先票據(「二零一八年第二批優先票據」)。二零一八年第二批優先票據以每年10.00%計息，於每年十二月七日及六月七日每半年支付，已於二零二零年六月七日期到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約11.03%。二零一八年第二批優先票據乃於聯交所上市。

根據二零一八年第二批優先票據的條款及條件，於二零二零年五月三十一日，本公司以現金完成了對二零一八年第二批優先票據的全部贖回。總贖回價格等於本金加上到期日的應計利息。

(c) 二零一九年優先票據

於二零一九年二月二十七日，本公司按二零一九年原票據本金額之97%發行總面值為160,000,000美元之優先票據(「二零一九年原票據」)。二零一九年原票據以每年13.50%計息，自二零一九年八月二十八日起於二月二十八日及八月二十八日按每半年一次分期支付，將於二零二二年二月二十八日期到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約15.74%。二零一九年原票據乃於聯交所上市。

於二零一九年三月十五日，本公司按二零一九年額外票據本金額的97.0%發行優先票據，總面值為295,000,000美元(「二零一九年額外票據」)，另加自二零一九年二月二十七日(包括該日)起至二零一九年三月十五日(但不包括該日)的應計利息。二零一九年額外票據將與二零一九年原票據合併及組成單一系列。二零一九年額外票據的主要條款與原始票據的條款相同，惟合共本金額及發售價除外。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約15.53%。

二零一九年原票據及二零一九年額外票據(統稱為「二零一九年優先票據」)可於以下情況下贖回：

- (1) 於二零二二年二月二十八日前任何時間，本公司可自行選擇以相等於贖回二零一九年優先票據本金額100%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括當日)的適用溢價以及應計但未付利息(如有)贖回全部而非部分二零一九年優先票據。
- (2) 於二零二二年二月二十八日前任何時間，本公司可不時按贖回二零一九年優先票據本金額113.5%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括當日)的應計及未付利息(如有)，以一次或多次股本發售中出售本公司普通股的所得現金淨額，贖回最多二零一九年優先票據本金總額35%；惟於各有關贖回後，至少65%於原發行日期原發行的二零一九年優先票據本金總額須仍未償還，且任何該等贖回須於有關股本發售完成後60日內進行。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

20. 優先票據(續)

附註：(續)

(c) 二零一九年優先票據(續)

本公司會就任何贖回給予票據持有人或受託人不少於30天或不多於60天通知。

本公司董事(「董事」)認為上述提早贖回權的公允價值於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日並不重大。

根據市場報價，二零二零年優先票據於二零一九年六月三十日之公允價值約為人民幣3,029,996,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,020,763,000元)，並列入公允價值層級第一級。

(d) 二零一九年非公開定向融資工具

於二零一九年四月九日，本公司發行票據，總面值為100,000,000美元(「二零一九年非公開定向融資工具」)。二零一九年非公開定向融資工具以每年15.00%計息，自二零一九年四月九日起須於每年一月九日、四月九日、七月九日及十月九日預先按季度支付。

二零一九年非公開定向融資工具可於以下情況下贖回：

- (1) 預定贖回：除事先贖回或購買及取消者外，票據應於二零二一年一月九日按其本金額予以贖回。
- (2) 二零一九年非公開定向融資工具持有人(「持有人」)選擇贖回：於二零二零年四月九日，發行人應按任何二零一九年非公開定向融資工具持有人的選擇以該等二零一九年非公開定向融資工具本金額的100%贖回全部但非若干該等持有人的二零一九年非公開定向融資工具。

於二零二零年四月九日，概無持有人行使其贖回權。

董事認為，簡明綜合財務報表中按攤銷成本列賬的二零一九年非公開定向融資工具的賬面值與其於二零二零年六月三十日的公允價值相若。

21. 資產抵押

已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干借款融資的擔保：

	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)
投資物業	19,329,400	18,606,400
物業、廠房及設備	752,126	784,730
使用權資產	217,615	274,650
開發中待售物業	18,399,203	16,470,513
持作銷售物業	730,858	748,090
受限制銀行存款	27	250,006
	39,429,229	37,134,389

21. 資產抵押(續)

已抵押以下公司的股權，作為本集團獲授的若干借款融資的擔保：

	於二零二零年 六月三十日 % (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 % (經審核)
佛山市國瑞南方地產開發有限公司(「佛山國瑞南方」)	80	80
國瑞興業(北京)投資有限公司(「國瑞投資」)	100	100
北京文華盛達房地產開發有限公司(「北京文華盛達」)	80	80
佛山市國華置業有限公司(「佛山國華」)	44	44
汕頭市國瑞房地產開發有限公司(「汕頭國瑞」)	—	80
汕頭市國瑞醫院有限公司(「國瑞醫院」)	100	100
蘇州國瑞地產有限公司(「蘇州國瑞」)	80	—
北京國瑞德恒房地產開發有限公司(「北京德恒」)	80	80
深圳國瑞科技投資有限公司(「深圳國瑞科技」) (曾用名：深圳萬基藥業有限公司(「深圳萬基」))	80	80
海南駿和實業有限公司(「海南駿和」)	80	80
國瑞興業(北京)實業股份有限公司(「國瑞實業」)	91	91
廣東宏泰國通地產有限公司(「廣東宏泰」)	35	35
廊坊國興房地產開發有限公司(「廊坊國興」)	100	100
廣東國慶地產有限公司(「廣東國慶」)	51	51
北京國瑞興業地產股份有限公司(「原北京國瑞」)	80	80
國洋股份有限公司(「國洋股份」)	100	100
國馳控股有限公司(「國馳控股」)	100	100
陝西華威世達實業有限公司(「陝西華威」)	80	80

除上述所披露者外，於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團已將海南國瑞投資開發有限公司(「海南國瑞投資」)100%股權抵押予海口新城區開發建設有限公司(「海口新城區」)，以擔保履行責任。於建築合約完成後，該質押須於10日內解除。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

22. 承擔

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團擁有以下承擔：

	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)
已訂約但未作出撥備		
— 有關開發中投資物業的支出	215,580	218,438
— 建造自用物業	1,139,708	613,264
— 有關股權投資的支出	418,230	459,380
	1,773,518	1,291,082

除上述資本承擔外，於二零二零年六月三十日，本集團開發中待售物業的已訂約支出為人民幣7,963,416,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣6,843,636,000元），此開支尚未於簡明綜合財務報表中作出撥備。

23. 或然負債

	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)
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(附註)	8,747,144	8,405,698
— 公司置業者	54,050	54,640
	8,801,194	8,460,338

23. 或然負債(續)

附註：

本集團就銀行向購買本集團已開發及開發中物業的客戶所提供的按揭貸款而抵押若干受限制銀行存款及向銀行提供以其客戶為受益人的擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保於銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押品後即會解除。

董事認為，由於違約率低且自物業銷售合約的大部分代價已被收取且被確認為合約負債，故財務擔保合約的公允價值於初始確認及其後於各報告期末的金額並不重大。

根據海南國瑞房地產開發有限公司(「海南國瑞」)與海口新城區於二零零九年七月五日簽訂的建築合約，海南國瑞將其於海南國瑞投資的100%股權抵押予海口新城區，抵押詳情披露於附註21。

於二零二零年六月三十日，花園集團已就授予北京銳達置業有限公司(「銳達置業」)的銀行融資向一間銀行提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款為人民幣747,249,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣799,785,000元)。銳達置業已抵押土地使用權以獲取相關銀行融資。

於二零二零年六月三十日，邯鄲市國夏房地產開發有限公司(「邯鄲國夏」)和石家莊國慶房地產開發有限公司(「石家莊國慶」)已就授予石家莊國龍房地產開發有限公司(「石家莊國龍」)(一間由張章僑控制之公司)的銀行借款提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款為人民幣100,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣100,000,000元)。石家莊義興房地產開發有限公司(一間由張章僑控制之公司)已抵押土地使用權以獲取相關銀行融資。

於二零二零年六月三十日，廣東宏泰已就授予佛山市順德區藏瓏教育管理有限公司(第三方)的銀行借款提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款為人民幣9,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣9,900,000元)。

24. 流動資金風險管理

本集團的目標乃透過使用借款及其可獲授的信貸融資維持資金連續性與靈活性之間的平衡。董事嚴密監控流動資金狀況，並確保會有足夠資金來源來為本集團的項目及營運提供融資。

由於不能保證將來從預售本集團現時地產項目所得款項能滿足本集團的需要，本集團需按經營計劃籌集額外的資金為開發及建造現時地產項目提供融資。若本集團未能籌得額外的股權或債務融資，本集團或需縮減其經營業務。

24. 流動資金風險管理(續)

管理層對本集團營運進行現金流量預測，並不時監察本集團流動資金需求的預測，以確保本集團有足夠現金以應付其營運需要及於負債到期時清償。管理層在進行現金流量預測時考慮到以下因素：(a)物業銷售的估計現金流入；(b)根據若干銀行暫定批准的進一步貸款；及(c)發行金額高達230百萬美元(相當於約人民幣1,617百萬元)的優先貸款票據已獲得國家發展和改革委員會備案(有效期至二零二一年一月三十一日)。董事認為，本集團將能夠維持足夠的財務資源以應付其營運需要。然而，當前經濟狀況繼續存在不確定性，尤其是本集團待售物業的需求水平及可預見未來銀行融資的可用性。任何延遲或無法使用上述任何措施或資金來源將影響本集團的流動資金狀況。管理層會密切監察流動資金狀況，並提出其他措施，包括酌情調整建設進度，減少本集團在土地投資方面的開支，以更靈活的定價加快銷售及透過證券市場取得其他外部融資。

25. 股份支付

購股權計劃

根據本公司於二零一四年六月五日採納的首次公開發售前購股權計劃(「**首次公開發售前購股權計劃**」)，本公司於二零一四年六月十六日向54名承授人授出合共可認購67,076,800股本公司股份的購股權(「**首次公開發售前購股權**」)。

首次公開發售前購股權計劃項下的所有購股權乃於二零一四年六月十六日授出。根據首次公開發售前購股權計劃授出的尚未行使購股權並無附帶其他表現目標或條件。根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使價應為發售價的60%。所有購股權將自授出日期起計7年後屆滿。

25. 股份支付(續)

購股權計劃(續)

首次公開發售前購股權的歸屬期如下：

33.33%：授出日期至二零一五年七月七日

33.33%：授出日期至二零一六年七月七日

33.34%：授出日期至二零一七年七月七日

下表披露期內僱員及董事所持本公司購股權的變動：

	於二零二零年 一月一日 尚未行使	年內已行使	年內已失效 (附註)	已轉讓	於二零二零年 六月三十日 尚未行使
首次公開發售前購股權					
—董事	11,190,000	-	-	-	11,190,000
—其他員工	37,516,137	-	-	-	37,516,137
	48,706,137	-	-	-	48,706,137
期末可行使					48,706,137
加權平均行使價(港元)	1.428	-	-	-	1.428

	於二零一九年 一月一日 尚未行使	年內已行使	年內已失效 (附註)	已轉讓	於二零一九年 六月三十日 尚未行使
首次公開發售前購股權					
—董事	10,500,000	-	-	690,000	11,190,000
—其他員工	42,592,804	-	(4,386,667)	(690,000)	37,516,137
	53,092,804	-	(4,386,667)	-	48,706,137
期末可行使					48,706,137
加權平均行使價(港元)	1.428	-	-	-	1.428

附註： 根據首次公開發售前購股權授出的若干購股權於截至二零一九年六月三十日止六個月由於僱員辭職而失效。

26. 關聯方結餘及交易

(a) 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：

關聯方名稱	關係
張章筭先生	本公司執行董事兼控股股東
阮文娟女士	執行董事及張章筭先生的配偶
張瑾女士	執行董事及張章筭先生之女兒
張章僑先生	張章筭先生之胞弟
北京國瑞興業商業管理有限公司 (「國瑞興業商業管理」)	由張瑾女士控制
汕頭市金明五金材料有限公司 (「金明五金」)	由張章筭先生控制
佛山市銀和瑞興商業管理有限公司 (「佛山銀和」)	由張瑾女士控制
沈陽國瑞興達企業管理有限公司 (「沈陽興達」)	由張瑾女士控制
汕頭市龍湖花木市場有限公司 (「龍湖花木」)	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
北京國瑞物業服務有限公司 (「國瑞服務」)	由張章筭先生控制
通和置業	由張章筭先生控制的母公司及最終控股公司
深圳國瑞興業發展有限公司 (「深圳國瑞興業」)	由張章筭先生控制

26. 關聯方結餘及交易(續)

(a) 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：(續)

關聯方名稱	關係
銳達置業	聯營公司
北京茂瑞置業有限公司(「茂瑞置業」)	合營公司
北京瑞茂房地產開發有限公司 (「瑞茂房地產」)	合營公司
汕頭市澄海花園酒店有限公司 (「汕頭澄海」)	由張章筍先生控制
西安瑞和興達商業管理有限公司 (「西安瑞和」)	由張瑾女士控制
無錫國瑞房地產開發有限公司 (「無錫國瑞」)	聯營公司
廣東國廈投資控股集團有限公司 (「廣東國廈投資」)	由張章僑先生控制
石家莊國龍	由張章僑先生控制
深圳國科盛機器人科技有限公司 (「深圳國科盛機器人」)	由張瑾女士控制
海南國瑞興業商業管理有限公司 (「海南國瑞興業商業管理」)	由張瑾女士控制

26. 關聯方結餘及交易(續)

(a) 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：(續)

關聯方名稱	關係
汕頭市花園物業管理有限公司 (「汕頭花園管理」)	由張瑾女士控制
唐山國慶房地產開發有限公司 (「唐山國慶房地產」)	由張章僑先生控制
天津中瑞興業房地產開發有限公司 (「天津中瑞興業」)	由張章僑先生控制
深圳深海謎底娛樂管理有限公司 (「深圳深海謎底」)	由張章筭先生控制
汕頭市澄海國瑞豪生大酒店有限公司 (「汕頭澄海國瑞」)	由張幼惜女士控制
深圳國瑞醫療產業發展有限公司 (「深圳國瑞醫療」)	由張瑾女士控制
深圳愛國懿兒童樂園管理有限公司 (「深圳愛國懿」)	由張章筭先生控制
深圳國裕網絡科技有限公司 (「深圳國裕」)	由張瑾女士控制
深圳地雲地產諮詢有限公司 (「深圳地雲」)	由張章筭先生控制

26. 關聯方結餘及交易(續)

(a) 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：(續)

關聯方名稱	關係
北京國銀投資基金管理有限公司 (「國銀投資基金管理」)	由張瑾女士控制
Tung Wo International Investment Limited (「Tung Wo International」)	由張章筭先生控制
北京銀和國瑞商業投資有限公司 (「北京銀和」)	由張瑾女士控制
北京達源通瑞投資中心(有限合夥) (「北京達源通瑞」)	由張幼惜女士控制
北京匯瑞資本投資有限公司 (「北京匯瑞」)	由張幼惜女士控制
重慶龍慶房地產開發有限公司 (「重慶龍慶」)	由張章僑先生控制
北京國興地產有限公司 (「北京國興」)	由張章僑先生控制
重慶瑞奧置業有限公司 (「重慶瑞奧」)	由張章僑先生控制
河北國慶房地產開發有限公司 (「河北國慶」)	由張章僑先生控制

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

26. 關聯方結餘及交易(續)

- (b) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團已預付予下列關聯方的款項或應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	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)
貿易性質(附註(i))：		
佛山銀和	22,764	22,432
北京匯瑞	7,204	7,204
北京達源通瑞	4,000	2,150
國銀投資基金管理	—	228
	33,968	32,014
非貿易性質(附註(ii))：		
廣東國廈投資	2,583,062	2,817,490
銳達置業	1,255,651	1,301,157
茂瑞置業	739,331	135,095
龍湖花木	4,000	4,000
無錫國瑞	75,262	76,521
天津中瑞興業	72,475	—
國瑞服務	38,524	20,171
唐山國廈房地產	26,100	—
國瑞商業管理	14,775	14,573
深圳國瑞興業	9,110	9,110
金明五金	6,648	5,689
深圳國瑞醫療	5,526	—
瑞茂房地產	4,592	16,580
西安瑞和	4,426	3,011
深圳國科盛機器人	3,998	—
深圳愛國懿	2,983	—
深圳國裕	2,655	—
佛山銀和	2,467	17,001
海南國瑞商業管理	1,264	1,264
沈陽興達	1,160	1,160
通和置業	542	5,811
深圳地雲	37	—
Tung Wo International	22	2
張章筭先生	—	7
	4,854,610	4,428,642
總計	4,888,578	4,460,656
信貸虧損撥備	(19,800)	(19,800)
總計	4,868,778	4,440,856
就呈報目的分析為：		
非流動	2,033,669	—
流動	2,835,109	4,440,856
	4,868,778	4,440,856

26. 關聯方結餘及交易(續)

- (b) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團已預付予下列關聯方的款項或應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：(續)

附註：

- (i) 貿易性質結餘無抵押、免息及賬齡為一年內。
- (ii) 非貿易性質結餘無抵押及須按要求償還。結餘包括人民幣1,954,147,000元(二零一九年：人民幣1,232,085,000元)，按利率範圍4.35%至9.30%(二零一九年：4.35%至9.30%)計息。

- (c) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	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)
貿易性質(附註(i))：		
國瑞商業管理	57,685	32,212
國瑞服務	20,717	11,252
沈陽興達	605	674
	79,007	44,138
非貿易性質(附註(ii))：		
龍湖花木	2,842,493	1,427,788
廣東國廈投資	1,563,258	2,713,155
通和置業(附註(iii))	874,185	717,242
瑞茂房地產	303,453	419,147
深圳國瑞興業	7,800	–
汕頭澄海	234	–
國瑞服務	214	189
深圳深海	200	–
北京銀和	148	148
汕頭澄海國瑞	100	–
張章笋先生	4	–
Tung Wo International	–	200
	5,592,089	5,277,869
總計	5,671,096	5,322,007

附註：

- (i) 貿易性質結餘無抵押、免息及賬齡為一年內。
- (ii) 非貿易性質結餘無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 該金額指應付股息及已收墊款。

26. 關聯方結餘及交易(續)

(d) 於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，本集團與其關聯方訂立下列交易：

關聯方名稱	交易性質	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)
國瑞商業管理	物業管理服務費	11,815	9,706
國瑞服務	物業管理服務費	10,912	3,533

(e) 張章筭先生及阮文娟女士已就本集團獲授的若干借款無償提供擔保。於二零二零年六月三十日，本集團由張章筭先生及阮文娟女士擔保的借款為人民幣16,104,704,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣13,129,073,000元)。

張章僑先生及彼之配偶已就本集團獲授的若干借款無償提供擔保。於二零二零年六月三十日，本集團由張章僑先生及彼之配偶擔保的借款為人民幣1,651,732,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,117,524,000元)。

重慶龍廈已就本集團獲授的若干借款無償提供擔保。於二零二零年六月三十日，本集團由重慶龍廈擔保的借款為人民幣739,132,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣494,924,000元)。

廣東國廈投資已就本集團獲授的若干借款無償提供擔保。於二零二零年六月三十日，本集團由廣東國廈投資擔保的借款為人民幣815,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣465,000,000元)。

北京國興已就本集團獲授的若干借款無償提供擔保。於二零二零年六月三十日，本集團由北京國興擔保的借款為人民幣470,132,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣494,924,000元)。

重慶瑞奧已就本集團獲授的若干借款無償提供擔保。於二零二零年六月三十日，本集團由重慶瑞奧擔保的借款為人民幣80,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣80,000,000元)。

河北國廈已就本集團獲授的若干借款無償提供擔保。於二零二零年六月三十日，本集團由河北國廈擔保的借款為人民幣350,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)。

天津中瑞興業已就本集團獲授的若干借款無償提供擔保。於二零二零年六月三十日，本集團由天津中瑞興業擔保的借款為人民幣350,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)。

26. 關聯方結餘及交易(續)

- (f) 邯鄲國夏和石家莊國慶已就授予石家莊國龍(一間由張章僑先生控制之公司)的銀行借款提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款為人民幣100,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣100,000,000元)。

花園集團已就授予銳達置業的銀行融資向一間銀行提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款為人民幣747,249,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣799,785,000元)。

- (g) 主要管理人員酬金

主要管理人員指那些有權力及責任直接或間接地計劃、指導及控制本集團活動的人士，包括本公司董事及本集團其他主要管理人員。主要管理人員的薪酬如下：

	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)
短期僱員福利	12,283	13,399
退休福利供款	55	303
	12,338	13,702



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED

國瑞置業有限公司