

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)

**截至二零二一年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零二一年六月三十日止六個月(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣7,007.2百萬元，相應的已簽約建築面積(「建築面積」)約為338,249平方米；
- 報告期的收入為人民幣6,574.6百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣6,176.7百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣1,047.9百萬元；
- 報告期的純利為人民幣370.6百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣6.0分；
- 截至二零二一年六月三十日，土地儲備的總建築面積達到8,545,084平方米及土地儲備的平均成本為每平方米人民幣4,097.67元；
- 報告期的已簽約平均售價(「平均售價」)為每平方米人民幣20,716元。土地儲備的平均成本佔報告期的平均售價的19.8%。

截至二零二一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」)宣佈本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績連同二零二零年同期的比較數字。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大華馬施雲會計師事務所有限公司審閱。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 截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約		6,319,675	3,043,548
租賃		254,878	278,817
總收入	3	6,574,553	3,322,365
銷售及服務成本		(5,526,682)	(2,450,965)
毛利		1,047,871	871,400
其他收益及(虧損)		10,003	(43,687)
其他收益		77,213	111,855
投資物業公允價值變動		94,620	238,363
按照預期信貸虧損模型計算的 減值虧損淨額		(2,694)	(5,178)
分銷及銷售費用		(100,204)	(128,337)
行政開支		(190,150)	(243,894)
其他開支		(10,016)	(5,666)
應佔聯營公司虧損		(4,437)	(1,247)
應佔合營公司虧損		(4,909)	(8,088)
融資費用	5	(92,622)	(220,466)
除稅前溢利		824,675	565,055
所得稅開支	6	(454,112)	(284,032)
期內溢利及其他綜合收益		370,563	281,023
下列人士應佔期內綜合收益總額：			
本公司擁有人		266,546	71,306
少數股東權益		104,017	209,717
		370,563	281,023
每股盈利	7		
—基本及攤薄(人民幣分)		6.0	1.6

簡明綜合財務狀況表
於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		20,598,800	20,375,500
物業、廠房及設備		2,296,269	2,146,902
使用權資產		265,730	270,581
其他非流動資產		1,338,208	1,302,897
於合營公司的權益		23,165	28,074
於聯營公司的權益		-	-
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」)		31,300	31,300
遞延稅項資產		281,764	321,149
受限制銀行存款		121,239	3,592
增值稅及可收回稅項		600,578	1,229,807
		<u>25,557,053</u>	<u>25,709,802</u>
流動資產			
存貨		1,417	1,106
購買土地已付保證金		400,889	400,889
開發中待售物業		23,957,850	28,157,258
持作銷售物業		4,362,987	3,972,620
應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項	9	2,078,227	2,085,715
合約資產		1,732,078	1,646,159
合約成本		104,480	101,026
增值稅及可收回稅項		889,532	832,285
應收關聯方款項		3,427,592	2,556,867
受限制銀行存款		414,660	307,606
銀行結餘及現金		1,682,412	1,584,950
		<u>39,052,124</u>	<u>41,646,481</u>
分類為持作銷售總資產		<u>158,940</u>	<u>158,940</u>
		<u>39,211,064</u>	<u>41,805,421</u>

	附註	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 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	4,498,774	4,982,510
租賃負債		1,734	1,734
合約負債		10,182,727	12,662,331
應付關聯方款項		7,143,025	5,815,404
應付稅項		2,592,313	2,597,866
銀行及信託借款		2,786,100	3,786,075
公司債券		500,414	510,829
優先票據		2,571,129	3,755,745
		<u>30,276,216</u>	<u>34,112,494</u>
流動資產淨值		<u>8,934,848</u>	<u>7,692,927</u>
總資產減流動負債		<u>34,491,901</u>	<u>33,402,729</u>
非流動負債			
已收租賃保證金	10	78,671	135,942
租賃負債		678	1,475
銀行及信託借款—一年後到期		16,260,212	15,465,905
遞延稅項負債		2,673,250	2,690,880
		<u>19,012,811</u>	<u>18,294,202</u>
資產淨值		<u>15,479,090</u>	<u>15,108,527</u>
資本及儲備			
股本		3,520	3,520
儲備		12,756,044	12,489,498
		<u>12,759,564</u>	<u>12,493,018</u>
本公司擁有人應佔權益		12,759,564	12,493,018
少數股東權益		2,719,526	2,615,509
		<u>15,479,090</u>	<u>15,108,527</u>
權益總額		<u>15,479,090</u>	<u>15,108,527</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。

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」)之修訂本外，截至二零二一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二零二零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，本集團首次應用由國際會計準則委員會頒佈及於二零二一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。

於本期間應用國際財務報告準則標準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。

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

	截至二零二一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	6,176,650	-	-	-	6,176,650
一段時間內	-	131,651	-	11,374	143,025
客戶合約收益	6,176,650	131,651	-	11,374	6,319,675
租賃	-	-	254,878	-	254,878
總收益	<u>6,176,650</u>	<u>131,651</u>	<u>254,878</u>	<u>11,374</u>	<u>6,574,553</u>
	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	<u>2,915,435</u>	<u>116,418</u>	<u>278,817</u>	<u>11,695</u>	<u>3,322,365</u>

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。

	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)
截至二零二一年六月 三十日止六個月 來自外部客戶的收入 及分部收入	<u>6,176,650</u>	<u>131,651</u>	<u>254,878</u>	<u>11,374</u>	<u>6,574,553</u>
分部溢利	<u>657,714</u>	<u>2,606</u>	<u>152,279</u>	<u>3,122</u>	<u>815,721</u>
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	<u>2,915,435</u>	<u>116,418</u>	<u>278,817</u>	<u>11,695</u>	<u>3,322,365</u>
分部溢利	<u>358,419</u>	<u>2,218</u>	<u>168,294</u>	<u>3,243</u>	<u>532,174</u>

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 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
分部溢利	<u>815,721</u>	532,174
其他收益及(虧損)	<u>10,003</u>	(43,687)
其他收益	<u>77,213</u>	111,855
投資物業公允價值變動	<u>94,620</u>	238,363
未分配行政開支	<u>(60,898)</u>	(38,183)
其他開支	<u>(10,016)</u>	(5,666)
應佔聯營公司虧損	<u>(4,437)</u>	(1,247)
應佔合營公司虧損	<u>(4,909)</u>	(8,088)
融資費用	<u>(92,622)</u>	(220,466)
除稅前溢利	<u>824,675</u>	<u>565,055</u>

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				未分配金額	總計
	物業開發	土地建設及 開發服務	物業投資	物業管理及 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)
截至二零二一年六月三十日						
止六個月						
折舊及攤銷	(8,336)	-	(1,579)	(4,091)	(16,219)	(30,225)
使用權資產折舊	-	-	-	-	(4,851)	(4,851)
預期信貸虧損模式下的 減值虧損	(2,694)	-	-	-	-	(2,694)
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)

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

於截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款利息	522,444	757,920
信託借款利息	33,395	82,113
金融機構貸款利息	154,056	78,146
公司債券利息	26,500	22,936
優先票據利息	197,603	393,161
合約負債利息	384,459	595,424
租賃負債利息	77	170
	<hr/>	<hr/>
總計	1,318,534	1,929,870
減：合資格資產成本的資本化金額	(1,225,912)	(1,709,404)
	<hr/>	<hr/>
	92,622	220,466

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%計息(截至二零二零年六月三十日止六個月：4.75%至13.65%))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9.34%(截至二零二零年六月三十日止六個月：10.83%)計算。

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅額		
中國企業所得稅	210,030	276,084
以往年度撥備不足	-	81
土地增值稅(「土地增值稅」)	222,327	194,365
	<hr/>	<hr/>
	432,357	470,530
遞延稅項	21,755	(186,498)
	<hr/>	<hr/>
所得稅開支	454,112	284,032

根據二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，內資及外資企業的中國企業所得稅統一為25%的所得稅率。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	
	二零二一年	二零二零年
	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)	<u>266,546</u>	<u>71,306</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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	<u>4,444,418</u>	4,444,418
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	-	-
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>4,444,418</u>	<u>4,444,418</u>

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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：		
二零二一年：每股零(二零二零年：二零一九年 末期股息3.76港仙)	-	<u>150,000</u>

於二零二零年六月三十日止六個月中期期間，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港仙已向本公司擁有人宣派。於本中期期間概無支付任何股息(二零二零年：無)。

董事不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付中期股息(二零二零年六月三十日：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。

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款		
– 客戶合約	584,356	364,953
– 租賃應收款項	208,299	246,645
	<u>792,655</u>	<u>611,598</u>
減：信貸虧損撥備	(6,351)	(4,812)
應收賬款淨額	<u>786,304</u>	<u>606,786</u>
預付承包商及供應商往來款	585,189	650,415
其他應收獨立第三方款項(附註)	13,960	17,260
其他應收款及預付款項	717,430	796,279
保證金	17,718	60,306
	<u>1,334,297</u>	<u>1,524,260</u>
減：信貸虧損撥備	(42,374)	(45,331)
其他應收款	<u>1,291,923</u>	<u>1,478,929</u>
應收賬款及其他應收款總額	<u>2,078,227</u>	<u>2,085,715</u>

附註：來自獨立第三方的其他應收款為非貿易性質、無抵押、免息、須於要求償還。截至二零二零年十二月三十一日，該餘額包括賬面金額為人民幣240,000,000元，根據法律程序按年利率10%計息。

以下為基於收入確認日期呈列的應收賬款分析：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	136,416	89,240
61至180天	196,870	53,934
181至365天	88,999	57,851
一至兩年	131,748	316,469
超過兩年	238,622	94,104
	<u>792,655</u>	<u>611,598</u>

於二零二一年六月三十日，包括在本集團的貿易應收賬款餘額中，有總賬面金額為人民幣155,677,000元(二零二一年六月三十日：人民幣284,715,000元)的債務人在報告日期已逾期。逾期超過90天的餘額不被視為違約，此乃由於董事認為根據每個客戶的還款記錄、財務狀況及當前的信用度，此等餘額可以收回。

10. 應付賬款及其他應付款

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	2,319,413	2,853,478
已收保證金	212,744	366,717
預收租金	53,775	74,909
退款負債	224,468	235,341
應付酬金	29,738	23,357
應付增值稅及其他稅項	787,076	439,288
其他應付款及應計款項	814,731	985,862
派付予非控股權益的股息	135,500	139,500
	<u>4,577,445</u>	<u>5,118,452</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	78,671	135,942
流動	<u>4,498,774</u>	<u>4,982,510</u>
	<u>4,577,445</u>	<u>5,118,452</u>

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。

附註：

根據有關租用協議，於二零二一年六月三十日約人民幣78,671,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣135,942,000元)的租金保證金將從報告期末起計十二個月後結清，因此被分類為非流動負債。

以下為基於賬單日期呈列按賬齡劃分的應付賬款分析：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	995,389	1,717,265
61至365天	861,441	505,422
一至兩年	224,313	383,478
超過兩年	<u>238,270</u>	<u>247,313</u>
	<u>2,319,413</u>	<u>2,853,478</u>

11. 融資擔保

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本集團就貸款融資提供的擔保	<u>6,420,964</u>	<u>6,769,096</u>

附註：

本集團已將若干受限制的銀行存款抵押予銀行，並就銀行向客戶提供的用於購買本集團已開發物業及開發中物業的按揭貸款向銀行提供擔保。本集團向銀行提供的此等擔保將在銀行收到客戶提供的相關物業的房屋擁有權證書後解除，作為所授按揭貸款的擔保。

董事認為，由於違約率較低，且已收到物業銷售合同的大部分對價並確認為合約負債，因此財務擔保合約於初始確認及其後於每個報告期結束時的公允價值並不重要。

於二零二一年六月三十日，花園集團為北京瑞達置業有限公司（「瑞達置業」）獲得的銀行貸款向一家銀行提供擔保，其中由本集團擔保的銀行借款金額為人民幣385,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣567,000,000元）。瑞達置業已將土地使用權作為該銀行貸款的抵押品。

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二零二一年六月三十日止六個月的中期業績。

二零二一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6,574.6百萬元。收入中來自物業開發的收入為人民幣6,176.7百萬元。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣1,047.9百萬元，淨利為人民幣370.6百萬元。

市場回顧

2021年是「十四五」開局之年，也是我國現代化建設進程中具有特殊重要意義的一年。對於房地產行業而言，在「以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局」的雙循環發展下，預期不同層級城市分化加劇，行業也將由「槓桿紅利」時代向「管理紅利」時代轉變。

《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議》發布，提出「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，租購並舉、因城施策，促進房地產市場平穩健康發展」，整體樓市調控基調與近幾年保持一致。另外，《建議》中提出要「促進住房消費健康發展」，合理的住房消費依然是被鼓勵和支持的對象，調控政策或將在相關方面進行補充和優化。「推動金融、房地產同實體經濟均衡發展」，亦預示著房地產與金融將更多地注重協調發展，在促進實體經濟上發揮更重要的作用。

地產開發

二零二一年上半年，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。報告期內，實現簽約銷售額約為人民幣7,007.2百萬元；已簽約銷售總面積為338,249平方米；已簽約銷售均價為20,716元每平方米。從城市貢獻來看：北京、西安、佛山表現亮眼，呈現逐月遞增的態勢，二零二一年上半年度簽約銷售額分別約為人民幣4,177.8百萬元、754.6百萬元、710.6百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的59.6%、10.8%、10.1%，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。

在「促進房地產市場平穩健康發展」的主基調下，市場預計保持穩定，城市間銷售表現將持續分化。從需求來看，住房需求具備經濟長期發展，將支撐一線以及二、三線大都市圈核心城市，在人口淨流入等因素推動下銷售表現維持較強韌性。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、北京海澱翠湖、佛山西樵項目、西安金融中心等項目，均取得不俗的銷售成績。

投資物業

報告期內，本集團總租金收入為人民幣254.9百萬元。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5個重點城市核心地段擁有9個投資物業，總規劃建築面積約769,379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60%。

土地儲備

報告期內，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，更加重視經營質量和精細化管理。截至二零二一年六月三十日，本集團土地儲備總規劃建築面積達855萬平方米，平均土地成本約每平方米人民幣4,097.67元。

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，本集團未確權的一級開發及舊改項目開發面積達581.1萬平方米，其中深圳佔比51.6%。

加強城市更新和存量住房的改造提升，是存量市場方面的新導向。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

二零二一年「三道紅線」壓力之下，融資環境進一步收緊。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，公司贖回部分二零二二年到期的優先票據，本息合計支付1.596億美元。贖回完成後，2022年票據剩餘本金金額為490萬美元。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二零二零年十二月三十一日降低27.3%。

於二零二一年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,218.3百萬元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣1,896.1百萬元。報告期內，本集團淨資本負債率同比下降9.6個百分點。

二零二一年下半年展望

展望「十四五」，行業韌性依舊強勁，中央定調「地產將與金融、實體經濟均衡發展」，都市圈建設將持續釋放利好。

本集團認為，地產行業將步入新的長周期，行業的增長方式也會發生變化，將從過去依靠財務槓桿驅動增長的模式向穩定均衡高質量增長的模式轉變。本集團將順應時代發展需要，致力於探索人居業態創新，不斷升級國瑞產品，實現產品生態建設。未來，本集團將秉持區域深耕策略，採取積極靈活的銷售政策，以不斷改善的產品結構和優秀的產品質量吸引更多客戶，大力促進銷售的同時加強銷售回款的力度；此外還將重點調整債務結構、努力降低融資費用，提升集團核心競爭力，保證未來業績的可持續增長。

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，打造差異化質量產品，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。

主席

張章筭

中國北京

二零二一年八月三十一日

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣6,574.6百萬元。來自物業開發的收入為人民幣6,176.7百萬元。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣1,047.9百萬元，淨利為人民幣370.6百萬元。

已簽約銷售額

本集團於二零二一年上半年已簽約銷售額約為人民幣7,007.2百萬元。已簽約總建築面積約為338,249平方米。本集團於二零二一年上半年按地理位置劃分的已簽約銷售額主要來自北京、西安、佛山，簽約銷售額分別約為人民幣4,177.8百萬元、754.6百萬元、710.6百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的59.6%、10.8%、10.1%。

下表載列本集團截至二零二一年及二零二零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			
	二零二一年 合約 銷售額 (人民幣 百萬元)	佔總已簽約 銷售額 (百分比)	二零二零年 合約 銷售額 (人民幣 百萬元)	佔總已簽約 銷售額 (百分比)
北京	4,177.8	59.6	4,057.8	54.2
海口	133.3	1.9	102.8	1.4
萬寧	-	-	120.5	1.6
廊坊	280.4	4.0	91.2	1.2
鄭州	14.9	0.2	45.1	0.6
瀋陽	239.3	3.4	194.4	2.6
佛山	710.6	10.1	865.5	11.6
汕頭	44.6	0.6	253.0	3.4
蘇州	445.7	6.4	556.5	7.4
崇明島	151.5	2.2	69.4	0.9
西安	754.5	10.8	232.6	3.1
貴州	8.4	0.1	56.6	0.8
無錫	46.2	0.7	45.2	0.6
重慶	-	-	170.7	2.3
石家莊	-	-	40.8	0.6
江門	-	-	258.2	3.5
天津	-	-	128.7	1.7
三亞	-	-	149.1	2.0
邯鄲	-	-	40.7	0.5
總計	7,007.2	100.0	7,478.8	100.0

附註：2020年11月退出八家合作項目，如剔除該8家項目銷售額，2020年上半年銷售額6,384.81百萬元。2021年上半年銷售額7,007.2百萬元，同比增加10%。

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。

於二零二一年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為7,889,677平方米並擁有總建築面積8,545,084平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售及可供出租的總建築面積1,093,992平方米，(b)開發中的總建築面積3,528,766平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積3,922,326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。截至二零二一年六月三十日，本集團在北京富貴園、北京國瑞城、北京北五樓、瀋陽國瑞城、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769,379平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零二一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	35,590	137,219	94,277	-	-	100	
2	北京國瑞熙墅西	住宅	18,555	44,254	41,601	-	-	80	
3	大興瀛海項目	住宅	13,848	44,610	41,984	12,558	-	80	
4	豐台西鐵營	住宅	44,575	227,771	188,910	122,909	-	16	
5	海澱翠湖	住宅	82,336	271,381	264,854	187,736	-	28	
6	豐台小瓦窑	住宅	27,200	149,196	148,866	109,669	-	40.8	
海口									
1	海南雲龍	多用途	1,084,162	140,640	130,342	5,913	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	133,731	95,219	-	734,576	-	80
2	永清國瑞城(四期(部分))	住宅	217,726	153,815	107,520	-	284,613	-	100
鄭州									
1	鄭州國瑞城(八期、學校)	多用途	11,235	30,535	30,535	13,273	-	-	80
瀋陽									
1	瀋陽國瑞城(三期(部分)、 五期至七期)	多用途	148,186	325,598	287,615	51,477	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 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)		
佛山									
1	佛山國華新都(二期)	住宅	16,237	18,033	16,413	-	-	44	
2	佛山國瑞升平商業中心	多用途	79,311	310,420	220,237	47,294	-	80	
3	佛山西樵	住宅	63,952	225,067	255,965	118,400	-	80	
西安									
1	國瑞·西安金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	98,183	-	80	
汕頭									
1	會展酒店	多用途	28,439	186,799	136,357	55,615	-	100	
2	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	314,224	-	-	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	114,967	107,131	1,466	-	80	
啟東									
1	崇明島	住宅	986,071	73,024	71,917	71,917	761,358	72	
2	蝶湖酒店	酒店	5,780	-	-	-	5,327	100	
無錫									
1	國瑞洛社新城	住宅	2,455	7,227	7,227	246	-	39	
銅仁									
1	國瑞智慧生態城項目	多用途	493,463	270,313	176,204	109,856	895,291	895,291	80
總計			4,103,781	3,528,766	2,694,388	1,006,512	3,922,327	895,291	
應佔總建築面積			3,192,794	2,620,765	1,891,549	591,204	3,142,691	716,233	

投資物業

下表載列本集團投資物業截至二零二一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)	總租金收入	
					二零二一年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	41,248	71,738	108,132
	寫字樓	8,520	6,930	4,398		
	停車場	26,324	26,324	21,779		
	零售商舖	33,032	29,546	11,361		
	四合院	7,219	7,219	3,773		
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	18,291	20,301	20,207
	零售商舖	3,170	3,170	2,594		
北京哈德門 中心	商業中心	15,671	14,703	9,588	130,850	108,732
	寫字樓	75,171	69,830	66,736		
	停車場	29,040	23,917	5,056		
北京北五樓	寫字樓	10,916	10,916	10,916	12,403	8,445
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	19,083	2,090	337
	零售商舖	58,972	58,972	11,936		
佛山國瑞升平 商業中心	零售商舖	24,267	24,267	8,688	129	-
	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	32,739	32,739	31,461	17,367	20,594
汕頭國瑞城**	專業市場	-	-	-	-	12,370
總計		769,379	446,039	270,339	254,878	278,817

* 目前在建項目

** 2020年已轉讓，不屬於公司的投資性物業

已竣工項目

下表載列本集團於二零二一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	47,314	4,489	29,316	421,779	9,447	91
2 北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	62,466	15,433	159,999	641,027	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	54,739	195,611	93,071	60,150	-	84,125	18,415	80
6 國瑞熙墅東	住宅	58,609	174,804	73,591	57,064	-	83,229	17,984	100
7 豐台西鐵營	住宅	21,074	107,686	82,933	-	-	22,353	2,400	16
8 大興瀛海項目	住宅	49,182	158,433	158,433	100,895	-	-	-	80
海口									
1 海闊天空國瑞城	多用途	141,375	811,123	142,053	12,188	32,739	598,701	37,630	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	8,175	823	-	150,240	3,574	80
廊坊									
1 永清國瑞城(一期 (部分)、三期、五期)	住宅	509,049	450,622	65,158	38,406	-	382,207	3,257	80
2 永清國瑞城 (四期(部分))	住宅	176,023	667,852	110,913	21,730	-	556,939	-	100
鄭州									
1 鄭州國瑞城	多用途	472,992	803,762	77,860	1,289	-	681,058	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	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)			
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	390,417	1,015,405	75,719	10,431	109,813	813,381	16,493	80
佛山									
1 佛山國華新都(一期及二期(部份))	住宅	104,576	498,012	68,618	57,407	-	360,821	68,574	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 佛山西樵	住宅	1,483	40,174	19,570	9,464	-	20,605	-	80
汕頭									
1 國瑞園(一期)	多用途	14,161	33,795	1,988	1,988	-	31,649	158	100
2 裕園	住宅	8,292	25,767	-	-	-	25,767	-	100
3 星湖雅居	住宅	3,589	12,132	-	-	-	12,132	-	100
4 雅仕園	住宅	9,472	48,054	56	56	-	47,223	775	100
5 觀海居	住宅	25,922	171,450	42,882	9,200	-	126,979	1,589	100
6 四季園	住宅	42,155	203,549	31,932	5,059	-	151,917	19,700	80
7 國瑞園二期	住宅	14,482	78,619	8,403	1,333	-	66,828	3,388	80
蘇州									
1 國瑞熙墅	多用途	22,991	126,601	59,792	59,638	-	66,313	496	80
啟東									
1 崇明島	住宅	205,473	247,426	43,588	10,155	-	199,590	4,248	72
2 蝶湖酒店	酒店	58,220	53,656	53,656	-	-	-	-	100
無錫									
1 國瑞洛社新城	住宅	28,271	83,211	83,211	69,604	-	-	-	39
總計		2,892,395	7,889,677	1,447,266	550,167	490,169	5,666,586	285,662	
應佔總建築面積		2,283,712	6,201,597	1,002,854	344,046	395,360	4,596,279	207,107	

土地儲備

下表載列本集團於二零二一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)	(平方米)	(%)	
北京	550,659	874,431	-	1,425,090	16.7	16,096.5
海口	47,916	140,640	646,972	835,528	9.8	1,372.9
萬寧	823	17,201	207,886	225,910	2.6	332.1
廊坊	60,136	287,546	1,019,188	1,366,870	16.0	252.9
鄭州	1,289	30,535	-	31,824	0.4	405.5
瀋陽	120,244	325,598	73,342	519,184	6.1	591.4
佛山	102,236	553,520	-	655,756	7.7	4,683.8
西安	-	289,978	-	289,978	3.4	1,551.8
汕頭	17,636	501,023	38,749	557,408	6.5	1,059.4
深圳	-	42,763	274,213	316,976	3.7	2,673.7
蘇州	59,638	114,967	-	174,605	2.0	17,100.6
崇明島	63,811	73,024	766,685	903,520	10.6	955.8
無錫	69,604	7,227	-	76,831	0.9	5,726.9
銅仁	-	270,313	895,291	1,165,604	13.6	805.9
總計	1,093,992	3,528,766	3,922,326	8,545,084⁽¹⁾	100.00	4,097.67
應佔總建築面積	739,406	2,620,766	3,142,689	6,502,861		

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 895,291 平方米規劃建築面積。

下表載列本集團於二零二一年六月三十日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工 尚未售出的 可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃建築 面積 (平方米)	土地 儲備總額 總建築 面積 (平方米)	佔土地 儲備總額 (%)
住宅	391,304	1,791,729	3,128,669	5,311,702	62.2
供出售的商業物業	72,420	524,153	369,968	966,541	11.3
持作投資或擬持作 投資的商業物業	490,168	268,294	–	758,462	8.9
酒店	53,656	72,948	5,327	131,931	1.5
停車位	63,409	365,252	117,974	546,635	6.4
附屬設施	23,035	192,166	261,639	476,840	5.6
醫院	–	314,224	38,749	352,973	4.1
總計	1,093,992	3,528,766	3,922,326	8,545,084⁽¹⁾	100
應佔總建築面積	739,406	2,620,766	3,142,689	6,502,861	

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895,291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，本集團在包括北京、深圳等城市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。截止二零二一年六月三十日，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。

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

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣6,574.6百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣3,322.4百萬元增加97.9%。

截至二零二一年六月三十日止六個月的物業開發收入為人民幣6,176.7百萬元，較去年同期增加111.9%。報告期內收入增加主要為物業開發板塊集中竣工，交付面積增加所致。

銷售及服務成本

截至二零二一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5,526.7百萬元，較去年同期增加125.5%，報告期內成本增加主要為物業開發板塊集中竣工，交付面積增加所致。

本集團的物業開發成本由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,310.4百萬元增加116.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣4,999.7百萬元。

毛利

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣1,047.9百萬元，較去年同期增加20.3%。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增加所致。

本公司擁有人應佔純利

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔純利為人民幣266.5百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣71.3百萬元增加273.8%。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增加所致。

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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣238.4百萬元減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣94.6百萬元，主要是受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，而截至二零二一年六月三十日止六個月其他收益為人民幣10.0百萬元。

其他收益

其他收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣111.9百萬元減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣77.2百萬元，主要是由於確認與聯營公司和合營公司的專利權益收入減少。

銷售開支

銷售開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣128.3百萬元減少21.9%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣100.2百萬元。

行政開支

行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣243.9百萬元減少22.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣190.2百萬元。

融資費用

融資費用由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣220.5百萬元減少58.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣92.6百萬元。主要是由於本集團截止報告期末有息債減少所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣284.0百萬元增加59.9%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣454.1百萬元。截至二零二一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210.3百萬元及人民幣222.3百萬元。

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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣281.0百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣370.6百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,218.3百萬元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣1,896.1百萬元增加17.0%。

淨營運現金流

截至二零二一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2,938.7百萬元，而截至二零二零年六月三十日止六個月，我們錄得淨正經營現金流人民幣2,427.9百萬元。

借款

於二零二一年六月三十日，本集團尚未償還的借款為人民幣22,117.8百萬元，包括銀行借款人民幣16,973.3百萬元、其他借款人民幣2,073.0百萬元、公司債券人民幣500.4百萬元及優先票據人民幣2,571.1百萬元。

於二零二一年六月三十日，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9.4%。

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。於二零二一年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣36,301.5百萬元。

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。於二零二一年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣6,421.0百萬元。

除本公告所披露外，本集團於二零二一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。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團有約646名僱員。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣131.9百萬元。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。

發行優先票據

二零二一年一月二十六日，本公司成功發行於聯交所上市的二零二四年到期323,745,000美元的14.25%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二一年一月十二日、一月十八日、一月二十一日、一月二十五日及一月二十六日刊發的公告內。

部分贖回二零二二年到期的13.5厘優先票據

二零二一年三月一日，本公司完成以現金贖回二零二二年到期的13.5厘優先票據（「二零二二年票據」）部分持有人行使贖回選擇權的二零二二年票據之本金總額為149,500,000美元另加至贖回選擇權日之應計利息合共159,591,000美元。於贖回完成後，二零二二年票據仍然剩餘本金4,900,000美元仍未償還。有關贖回部分二零二二年票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二一年三月一日的公告內。

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，本公司於截至二零二一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二零二一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

截至二零二一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。

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(包括審閱截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績)。審核委員會認為，截至二零二一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。

期後事件一 變更核數師

德勤•關黃陳方會計師行擔任本公司2020年年度核數師的任期於二零二一年六月三十日召開的股東週年大會結束時屆滿。大華馬施雲會計師事務所有限公司於二零二一年七月三十日召開的股東特別大會上經股東批准獲委任為本公司核數師。有關變更核數師的進一步詳情披露於本公司於二零二一年七月十三日、七月三十日、及六月十七日發佈的公告內。

除本公告所披露者外，於二零二一年六月三十日後至本公告日期，本集團並無進行重大結算日後事項。

於聯交所網站及本公司網站刊登截至二零二一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，載有本截至二零二一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二零二一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

中國北京，二零二一年八月三十一日

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、林耀泉先生及董雪兒女士；及獨立非執行董事羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。