



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司



中期報告
Interim Report
2021

(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
19	權益披露
22	企業管治常規及其他資料
26	獨立執業會計師的審閱報告
28	簡明綜合損益及其他綜合收益表
29	簡明綜合財務狀況表
31	簡明綜合權益變動表
32	簡明綜合現金流量表
34	簡明綜合財務報表附註
68	Corporate Information
69	Financial Highlights
70	Chairman's Statement
74	Management Discussion and Analysis
86	Disclosure of Interests
89	Corporate Governance Practices and Other Information
93	Independent Practitioner's Review Report
95	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
96	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
98	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
99	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
101	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

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

大華馬施雲會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益
實體核數師

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；40558

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。

- 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%。

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
張章箐

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		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)	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 建築面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權權益 (%)
				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	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

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 土地使用權證 的建築面積 (平方米)		
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
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

管理層討論及分析

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)	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 (%)	
			竣工 建築面積 (平方米)	我們使用的 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
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

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)					
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	

管理層討論及分析

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 (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	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	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	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。

管理層討論及分析

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。

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%)於二零二一年六月三十日約為129%，而二零二零年十二月三十一日則為143%。

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。

除本報告所披露者外，本集團於二零二一年六月三十日並無其他重大或然負債。

資本及其他承擔

於二零二一年六月三十日，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。截止二零二一年六月三十日，本公司即存餘額為3.79億美元的優先票據。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。

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。

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

於二零二一年六月三十日，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 ²
張章箎（「張主席」） ¹	受控法團權益	3,409,431,570	76.71%
阮文娟	配偶權益	3,409,431,570	76.71%
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。

附註2：該百分比乃基於本公司於2021年6月30日的已發行股份總數4,444,417,986計算所得。

(b) 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%
阮文娟	配偶權益	通和	100%

(c) 於本公司債券中的權益

於二零二四年到期323,745,000美元的14.25%優先票據(「二零二四年優先票據」)：

董事	權益性質	所持本公司債券總額	於二零二一年六月三十日佔二零二四年優先票據權益概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控法團權益	9,435,000美元	2.91% ⁽²⁾
阮文娟	配偶權益	9,435,000美元	2.91% ⁽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) 權益比例乃根據二零二四年優先票據本金總額計算。

於本公司及其相聯法團股份的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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。

權益披露

主要股東權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，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	3,409,431,570	76.71%
阮文娟	配偶權益	3,409,431,570	76.71%
通和	實益擁有人	3,409,431,570	76.71%

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，阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

(2)：於本公司股份的所有上述權益均為好倉。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)知會本公司其於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或錄入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊的權益或淡倉。

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。董事會目前由五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

除本報告所披露者外，截至二零二一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)。

截至二零二一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，相當於本公司於二零二一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。

於二零二一年六月十五日，首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權皆因屆滿而自動失效。於本報告日，概無根據首次公開發售前購股權計劃授出而尚未行使的其他購股權。

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%），截至二零二一年六月三十日均已失效。於二零二一年六月三十日，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。

期後事件－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。

除本報告所披露者外，於二零二一年六月三十日後至本報告日期，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。

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。

獨立執業會計師的審閱報告

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28至66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，包括截至二零二一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主要會計政策及其他詮釋附註(「**中期財務資料**」)。

董事就中期財務資料的責任

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號編製及呈報本中期財務資料，及落實貴公司董事認為編製中期財務資料所必要之內部控制，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

執業會計師的責任

吾等的責任是按照協定的委聘條款，根據吾等的審閱對本中期財務資料發表意見，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。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2400號(經修訂)「審閱過往財務報表之委聘」(「**香港審閱委聘準則第2400號(經修訂)**」)進行審閱。根據香港審閱委聘準則第2400號(經修訂)的要求，吾等應就任何令吾等相信中期財務資料在各重大方面未根據適用財務報告框架編製的事項作總結。此準則亦要求吾等遵守相關道德規範。

根據香港審閱委聘準則第2400號(經修訂)審閱中期財務資料為有限鑒證工作。執業會計師審閱工作主要包括對於實體內管理層與其他人員進行詢問(如適用)，並實施分析程序以及對取得的證據進行評估。

審閱的範圍遠小於根據香港核數準則進行的審核。因此，吾等不對本中期財務資料發表審核意見。

結論

基於吾等的審閱，吾等並無發現令吾等相信本中期財務資料在任何重大方面未有根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的任何事項。

獨立執業會計師的審閱報告

其他事項

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括截至二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表，且已由另一核數師審閱，該核數師已於二零二一年四月十一日發表無保留意見。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包括截至二零二零年六月三十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，且另一核數師審閱，該核數師於二零二零年八月三十一日已對此等報表發表無保留意見。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

李穎賢

執業證書編號：P05035

香港

二零二一年八月三十一日

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－租金收入		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)	5	10,003	(43,687)
其他收益	5	77,213	111,855
投資物業公允價值變動	11	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	6	(92,622)	(220,466)
除稅前溢利		824,675	565,055
所得稅開支	7	(454,112)	(284,032)
期內溢利及其他綜合收益	8	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			
－基本及攤薄(人民幣分)	9	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	11	20,598,800	20,375,500
物業、廠房及設備	12	2,296,269	2,146,902
使用權資產	12	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」)	13	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
		25,557,053	25,709,802
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	14	2,078,227	2,085,715
合約資產	15	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	26(b)	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
		39,052,124	41,646,481
分類為持作銷售總資產	16	158,940	158,940
		39,211,064	41,805,421

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)
流動負債			
應付賬款及其他應付款	17	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	26(c)	7,143,025	5,815,404
應付稅項		2,592,313	2,597,866
銀行及信託借款	18	2,786,100	3,786,075
公司債券	19	500,414	510,829
優先票據	20	2,571,129	3,755,745
		30,276,216	34,112,494
流動資產淨值		8,934,848	7,692,927
總資產減流動負債		34,491,901	33,402,729
非流動負債			
已收租賃保證金	17	78,671	135,942
租賃負債		678	1,475
銀行及信託借款	18	16,260,212	15,465,905
遞延稅項負債		2,673,250	2,690,880
		19,012,811	18,294,202
資產淨值		15,479,090	15,108,527
資本及儲備			
股本		3,520	3,520
儲備		12,756,044	12,489,498
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
權益總額		15,479,090	15,108,527

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	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
於二零二一年一月一日(經審核)	3,520	8,027	133,379	194,970	4,554	194,725	35,740	1,314,953	10,603,150	12,493,018	2,615,509	15,108,527
期內溢利及綜合收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	266,546	266,546	104,017	370,563
已失效的購股權(附註25)	-	-	-	-	-	-	(35,740)	-	35,740	-	-	-
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	3,520	8,027	133,379	194,970	4,554	194,725	-	1,314,953	10,905,436	12,759,564	2,719,526	15,479,090
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

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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	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)
經營活動所得現金淨額	2,487,872	1,832,493
投資活動		
存入受限制銀行存款	(245,670)	(148,221)
提取受限制銀行存款	20,969	128,767
購買物業、廠房及設備以及無形資產	(245,118)	(98,246)
出售物業、廠房及設備的所得款項	2,983	88
預付收購一家附屬公司對價	–	(41,150)
出售附屬公司已收保證金	–	100,000
已收利息	24,024	29,766
建設投資物業付款	(129,806)	(134,003)
關聯方還款	896,671	1,528,771
向關聯方墊款	(1,773,817)	(2,342,156)
投資活動所用現金淨額	(1,449,764)	(976,384)

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	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)
融資活動		
新造銀行貸款	1,680,864	6,037,100
新造信託貸款	640,000	500,000
新造金融機構貸款借款	202,470	1,800,500
償還銀行貸款	(791,234)	(2,358,201)
償還信託貸款	(386,280)	(4,600,000)
償還金融機構借款	(1,551,488)	(245,411)
償還優先票據	(1,509,616)	(851,347)
新造優先票據	325,000	-
支付融資保證金	-	(6,904)
提取融資保證金	-	256,884
償還租賃負債	(797)	(903)
已付利息	(877,186)	(516,366)
向關聯方還款	(1,661,052)	(3,166,358)
關聯方墊款	2,988,673	3,614,363
融資活動所用現金淨額	(940,646)	463,357
現金及現金等價物增加淨額	97,462	1,319,466
期初現金及現金等價物	1,584,950	536,926
期末現金及現金等價物(由銀行結餘及現金表示)	1,682,412	1,856,392

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

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-租金收入	-	-	254,878	-	254,878
總收益	6,176,650	131,651	254,878	11,374	6,574,553

	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-租金收入	-	-	278,817	-	278,817
總收益	2,915,435	116,418	278,817	11,695	3,322,365

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	6,176,650	131,651	254,878	11,374	6,574,553
分部溢利	657,714	2,606	152,279	3,122	815,721
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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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	815,721	532,174
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
未分配行政開支	(60,898)	(38,183)
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	(92,622)	(220,466)
除稅前溢利	824,675	565,055

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呈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				未分配金額 人民幣千元 (未經審核)	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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

5. 其他收入、收益及虧損

	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)
其他收入		
利息收入	72,074	67,099
已收取的補償	-	3,330
專利權費收入	3,868	29,430
其他	1,271	11,996
	77,213	111,855
其他收益及(虧損)		
淨匯兌收益/(虧損)	6,001	(32,164)
出售委託金融產品的虧損	-	(170)
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)	3,083	(51)
開發中待售物業之減值虧損	-	(11,302)
其他收益	919	
	10,003	(43,687)

6. 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
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)
	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，乃按資本化率9.34%(截至二零二零年六月三十日止六個月：10.83%)計算。

7. 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
	432,357	470,530
遞延稅項	21,755	(186,498)
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)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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)
董事薪酬		
— 薪金及其他福利	7,394	7,187
— 退休福利供款	17	25
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	116,949	162,416
— 退休福利供款	7,500	3,013
員工成本總額	131,860	172,641
減：開發中物業的資本化金額	(34,964)	(84,083)
	96,896	88,558
確認為開支的已售物業成本	4,999,705	2,310,409
利息收入	(72,074)	(67,099)
物業、廠房及設備折舊	29,092	36,944
使用權資產折舊	4,851	3,702
攤銷無形資產(計入其他非流動資產)	1,133	1,488
投資物業的租金收入	(254,878)	(278,817)
減：直接經營開支	102,599	110,523
	(152,279)	(168,294)

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)
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)	266,546	71,306

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千股	二零二零年 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(附註)	-	-
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,444,418	4,444,418

附註：由於購股權的行使價高於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月的股份平均市價，每股攤薄盈利的計算並未假設本公司購股權獲行使。

10. 股息

	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)
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)	-	150,000

於二零二零年六月三十日止六個月中期間，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。於本中期間概無支付任何股息(二零二零年：88,609,000港元(相當於人民幣79,537,000元))。

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)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

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
於二零二零年一月一日	17,556,000	3,594,000	21,150,000
添置	–	468,509	468,509
計入損益的公允價值增加淨額	50,672	264,366	315,038
轉撥自持作出售物業	42,768	–	42,768
出售附屬公司	(591,000)	(850,875)	(1,441,875)
分類為持作出售的資產	(158,940)	–	(158,940)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年 一月一日(經審核)	16,899,500	3,476,000	20,375,500
添置	–	129,806	128,806
計入損益的公允價值增加淨額	55,426	39,194	94,620
轉撥至持作出售物業	(1,126)	–	(1,126)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	16,953,800	3,645,000	20,598,800

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)於二零二一年六月三十日及二零二零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，充分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。

本集團於二零二一年六月三十日及二零二零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

於截至二零二一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、電器設備及傢具)為人民幣208,674,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣171,836,000元)。

於本中期期間，並無訂立任何新租賃協議。

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)
非上市投資： — 股本證券(附註)	31,300	31,300

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%(二零二零年：0.15%)股權，其賬面值為人民幣26,300,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣26,300,000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%(二零二零年：10%)股權，其賬面值為人民幣5,000,000元(二零二零年十二月三十一日：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

截至二零二一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
	792,655	611,598
減：信貸虧損撥備	(6,351)	(4,812)
應收賬款淨額	786,304	606,786
預付承包商及供應商往來款	585,189	650,415
已付履約保證金	13,960	17,260
其他應收款及預付款項(附註)	717,430	796,279
保證金	17,718	60,306
	1,334,297	1,524,260
減：信貸虧損撥備	(42,374)	(45,331)
其他應收款	1,291,923	1,478,929
應收賬款及其他應收款、按金及預付款項總額	2,078,227	2,085,715

附註：其他應收款(包括應收獨立第三方款項)為非貿易性質、無抵押、免息、須按要求償還。截至於二零二零年十二月三十一日，賬面金額為人民幣240,000,000元的應收獨立第三方款項根據法律程序按年利率10%計息。

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
	792,655	611,598

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(二零二零年十二月三十一日：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。

15. 合約資產

	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)
建築及開發服務	1,714,154	1,610,957
物業銷售	17,924	35,202
	1,732,078	1,646,159

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。

董事預計所有合約資產將於履行合約條款後，並能夠於短期內結清，並分類為流動。

16. 分類為持作出售之資產

於二零二零年十二月，本集團就出售投資物業與獨立第三方訂立買賣協議，總代價約為人民幣158,940,000元，其中保證金約人民幣150,993,000元已於報告期末收到，並計入應付賬款及其他應付款。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

17. 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
應付工資	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
	4,577,445	5,118,452
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	78,671	135,942
流動	4,498,774	4,982,510
	4,577,445	5,118,452

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	238,270	247,313
	2,319,413	2,853,478

18. 銀行及信託借款

	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)
銀行借款，有抵押	16,973,292	16,083,662
信託借款，有抵押	640,000	386,280
金融機構貸款，有抵押	1,433,020	2,782,038
	19,046,312	19,251,980
減：流動負債項下一年內到期款項	(2,786,100)	(3,786,075)
一年後到期款項	16,260,212	15,465,905

於二零二一年六月三十日，賬面值約為人民幣5,557,696,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣6,175,218,000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%(二零二零年十二月三十一日：4.75%至10.00%)。餘下借款為固定利率借款，於二零二一年六月三十日的年利率介乎4.75%至13.00%(二零二零年十二月三十一日：4.75%至13.65%)。

19. 公司債券

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，汕頭花園集團有限公司(「花園集團」)通過於中國非公開發售發行其首批境內公司債券(「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，賬面值為人民幣803,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣803,000,000元)。

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，二零一六年公司債券的實際利率約為每年5.47%。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

19. 公司債券(續)

於二零一六年發行的公司債券(「二零一六年公司債券」)(續)

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本公司的全資附屬公司汕頭企業管理有限公司(「汕頭國瑞」)。餘下二零一六年公司債券人民幣500,000,000元的到期日為二零二一年九月二十二日。

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

	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)
賬面值	1,000,414	1,010,829
減：汕頭國瑞持有的款項	(500,000)	(500,000)
	500,414	510,829
減：流動負債項下一年內到期款項	(500,414)	(510,829)
一年後到期的款項	-	-

20. 優先票據

	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)
二零一九年優先票據(附註(a))	31,850	3,105,709
二零一九年優先票據(附註(b))	—	650,036
二零二一年優先票據(附註(c))	2,214,279	—
二零二一年優先票據(附註(d))	325,000	—
	2,571,129	3,755,745
減：流動負債項下一年內到期款項	(2,571,129)	(3,755,745)
一年後到期款項	—	—

附註：

(a) 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97.0%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按每半年一次分期支付，將於二零二二年二月二十八日到期。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香港聯合交易所有限公司上市。

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起至二零一九年三月十四日(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(「二零一九年優先票據」)。二零一九年額外票據的主要條款與二零一九年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%。

於二零二一年一月十二日，本公司開始就未償還的二零一九優先票據的最低接受金額進行交換要約，並向符合條件的持有人徵求對管理二零一九優先票據的契約修訂的同意(「交換要約」)。交換要約及同意徵詢是根據交換要約及同意徵詢備忘錄中的條款及條件所進行。於二零二一年一月二十日，300,600,000美元的二零一九優先票據的持有人(佔已發行的二零一九優先票據本金總額的約66.80%)已根據交換要約及同意徵詢有效地提出交換要約(並被視為已對建議的修訂表示同意)並被接受。

於二零二一年一月二十五日，本公司完成了300,600,000美元的二零一九年優先票據(「交換票據」)與323,745,000美元的二零二四年一月二十五日到期的新發行優先票據(「二零二一年優先票據」)的交換發售，該票據的年利率為14.25%(詳情請見附註(d))。在交換發售完成後，未償還本金總額為154,400,000美元的二零一九年優先票據及本金總額為323,745,000美元的二零二一年優先票據仍未償還。

截至二零二一年三月一日，尚未接納交換要約的若干二零一九優先票據持有人已行使彼等的贖回權。因此，本公司贖回了部分二零一九年優先票據，價格為159,591,000美元，相當於本金總額149,500,000美元加上截至贖回日期的應計利息。

贖回完成後及截至二零二一年六月三十日，二零一九年優先票據的剩餘未償還本金為4,900,000美元(「二零一九年未償還票據」)。二零一九年未償還票據持有人尚未行使其贖回權，而未償還票據將於二零二二年二月二十八日到期。

20. 優先票據(續)

附註：(續)

(b) 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。

根據二零一九年非公開定向融資工具的條款和條件，在二零二一年三月二十九日，本公司以現金完成全部贖回。贖回總額相當於本金加截至贖回日的應計利息。

(c) 二零二一年優先票據

根據上文附註(a)，於二零二一年一月二十五日，本公司發行總面值為323,745,000美元之優先票據(「二零二一年優先票據」)以結清交換票據。二零二一年優先票據以每年14.25%計息，於每年二零二一年七月二十五日每半年支付，將於二零二四年一月二十五日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約18.17%。二零二一年優先票據乃於聯交所及新加坡證券交易所有限公司上市。

二零二一年優先票據可於以下情況下贖回：

- (1) 於二零二四年一月二十五日前任何時間，本公司可自行選擇以相等於贖回二零二一年優先票據本金額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)贖回全部而非部分二零二一年優先票據。
- (2) 於二零二四年一月二十五日前任何時間，本公司可不時按贖回二零二一年優先票據本金額114.25%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)，以股本發售中出售本公司若干資本股的所得現金淨額，贖回最多二零二一年優先票據本金總額35%。
- (3) 二零二一年優先票據的持有人有權選擇要求本公司於二零二二年四月二十五日以現金方式回購彼等所有的二零二一年優先票據，或其本金中相等於200,000美元或超過1,000美元的整數倍的任何部分，回購價格等於要回購的二零二一年優先票據本金的100%，加上截至二零二二年四月二十五日(不包括該日)的應計及未付利息。

(d) 二零二一年非公開定向融資工具

於二零二一年三月二十六日，本公司發行票據，總面值為50,000,000美元(「二零二一年非公開定向融資工具」)。二零二一年非公開定向融資工具以每年16.0%計息，自二零二一年六月二十六日起須於每年三月二十六日、九月二十六日及十二月二十六日預先按季度支付。

二零二一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註銷者外，票據應於二零二三年三月二十六日按其本金額予以贖回。
- (2) 二零二一年非公開定向融資工具持有人(「持有人」)選擇贖回：於二零二二年三月二十六日，發行人應按任何二零二一年非公開定向融資工具持有人的選擇以該等二零二一年非公開定向融資工具本金額的100%贖回全部而非若干該等持有人的二零二一年非公開定向融資工具。

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)
投資物業	17,946,016	17,293,600
物業、廠房及設備	1,031,661	1,110,272
開發中待售物業	16,485,298	20,132,050
持作銷售物業	838,568	925,403
受限制銀行存款	—	11,973
	36,301,543	39,473,300

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

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：

	於二零二一年 六月三十日 %	於二零二零年 十二月三十一日 %
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
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」)	—	85
北京國瑞德恒房地產開發有限公司(「北京德恒」)	—	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」))	64	—
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
廊坊國興房地產開發有限公司(「廊坊國興」)	—	100
北京睿欣企業管理有限公司(「北京睿欣」)	100	—
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
國馳控股有限公司(「國馳控股」)	—	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，於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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」)，以擔保其就工程作出的借貸。於建築合約完成後，該質押須於10日內解除。

22. 承擔

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團擁有以下承擔：

	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)
已訂約但未作出撥備		
— 有關開發中投資物業的支出	228,727	150,661
— 建造自用物業	934,605	1,066,318
	1,163,332	1,216,979

除上述資本承擔外，於二零二一年六月三十日，本集團開發中待售物業的已訂約支出為約人民幣5,941,259,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣6,000,745,000元)，此開支尚未於簡明綜合財務報表中作出撥備。

23. 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	6,420,964	6,769,096

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，花園集團為本集團聯營公司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。

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。

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；及(b)根據若干銀行暫定批准的進一步貸款。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：

	於二零二一年 一月一日 尚未行使	期內行使	期內屆滿 (附註)	於二零二一年 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	—	(37,156,137)	—
	48,706,137	—	(48,706,137)	—
期末可行使				—
加權平均行使價(港元)	1.428	—	—	—

	於二零二零年 一月一日 尚未行使	期內行使	期內失效	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

附註：於二零二一年六月三十日，根據首次公開發售前購股權計劃授出的若干尚未行使購股權於授出日期起7年(即二零二一年六月十六日)後屆滿。

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
林耀泉先生	執行董事及張章筭先生的妹夫
張章僑先生	張章筭先生之胞弟
張幼惜女士	張章筭先生之胞妹
廣東國廈地產有限公司 (「廣東國廈地產」)	由張章僑先生控制
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
廣州一片天旅遊開發有限公司 (「廣州一片天」)	由張瑾女士控制
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
無錫國瑞房地產開發有限公司 (「無錫國瑞」)	由張章僑先生控制

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
北京匯瑞資本投資有限公司 (「北京匯瑞」)	由張幼惜女士控制
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
北京國瑞興業商業管理有限公司 (「國瑞商業管理」)	由張瑾女士控制
北京國瑞物業服務有限公司 (「國瑞服務」)	由張章筭先生控制
北京國瑞商業管理有限公司 (「北京國瑞」)	由張瑾女士控制
北京房雲在線網絡科技有限公司 (「北京房雲」)	由張瑾女士控制
北京茂瑞置業有限公司 (「茂瑞置業」)	合營公司
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

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
北京國興地產有限公司 (「北京國興」)	由張章僑先生控制
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
北京銳達置業有限公司 (「銳達置業」)	由張章筭先生控制
北京瑞茂房地產開發有限公司 (「瑞茂房地產」)	合營公司
石家莊國龍房地產開發有限公司 (「石家莊國龍」)	由張章僑先生控制
汕頭市龍湖花木市場有限公司 (「龍湖花木」)	由張幼惜女士控制
汕頭市花園物業管理有限公司 (「汕頭市花園物業管理」)	由張瑾女士控制
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
汕頭市澄海花園酒店有限公司 (「汕頭澄海」)	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
汕頭市花園賓館管理有限公司 (「汕頭花園賓館」)	由張章筭先生控制
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
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
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
河北國廈房地產開發有限公司 (「河北國廈」)	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
重慶龍廈房地產開發有限公司 (「重慶龍廈」)	由張章僑先生控制

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

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
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
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
深圳地雲地產諮詢有限公司 (「深圳地雲」)	由張章筭先生控制
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
深圳國瑞商業管理有限公司 (「深圳國瑞商業」)	由張瑾女士控制
深圳科松投資有限公司 (「深圳科松」)	由張瑾女士控制
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
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

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
深圳國裕網絡科技有限公司 (「深圳國裕」)	由張瑾女士控制
深圳深海謎底娛樂管理有限公司 (「深圳深海」)	由張章筭先生控制
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
深圳瑞管家電子商務有限公司 (「深圳瑞管家」)	由張章筭先生控制
通和置業有限公司 (「通和置業」)	母公司及最終控股公司由張章筭先生控制
Tung Wo International Investment Limited (「Tung Wo International」)	由張章筭先生控制

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

26. 關聯方結餘及交易(續)

- (b) 於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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)
貿易性質(附註(i))：		
佛山銀和	25,573	24,345
國瑞服務	5,626	—
	31,199	24,345
非貿易性質(附註(ii))：		
廣東國廈投資	50,000	50,000
廣州一片天	70	—
無錫國瑞	77,648	70,981
北京匯瑞	7,204	—
北京達源通瑞	4,000	—
國瑞商業管理	3,003	13,084
國瑞服務	12,617	17,888
北京國瑞	138	—
北京房雲	194	—
茂瑞置業	1,039,907	1,005,415
銳達置業	1,344,279	1,317,035
瑞茂房地產	—	4,592
龍湖花木	789,300	—
汕頭市花園物業管理	700	700
金明五金	68	2,727
西安瑞和	—	4,486
佛山銀和	—	32

26. 關聯方結餘及交易(續)

- (b) 於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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)

關聯方名稱	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)
沈陽興達	2,720	2,702
海南國瑞興業商業管理	1,364	—
深圳地雲	19,264	16,584
深圳國瑞興業	9,110	9,110
深圳國瑞商業	400	—
深圳科松	—	442
深圳國瑞醫療	5,526	5,526
深圳國裕	16,981	11,714
深圳愛國懿	—	1,843
深圳瑞管家	—	105
通和置業	21,307	542
	3,405,800	2,535,508
總計	3,436,999	2,559,853
信貸虧損撥備	(9,407)	(2,986)
總計	3,427,592	2,556,867
就呈報目的分析為：		
非流動	—	—
流動	3,427,592	2,556,867
	3,427,592	2,556,867

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2,245,601,000元(二零二零年：人民幣2,322,450,000元)，按利率範圍4.71%至9.30%(二零二零年十二月三十一日：4.35%至9.30%)計息。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

26. 關聯方結餘及交易(續)

(c) 於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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)
貿易性質(附註(i))：		
國瑞興業商業管理	13,055	57,762
國瑞服務	22,408	22,656
沈陽興達	-	376
佛山銀和	-	8,798
海南國瑞興業商業管理	-	965
	35,463	90,557
非貿易性質(附註(ii))：		
廣東國慶地產	76,000	76,000
廣東國慶投資	1,500,958	1,322,724
國瑞服務	79,598	12,096
北京銀和	148	148
瑞茂房地產	250,827	254,733
石家莊國龍	196,200	-
龍湖花木	4,071,794	3,222,289
汕頭澄海國瑞	184	908
汕頭澄海	135	235
海南國瑞興業商業管理	204	204
深圳國瑞興業	-	12,487
深圳國瑞商業	14,517	-
深圳深海	200	200
深圳祥瑞	-	721
深圳瑞管家	-	105
通和置業(附註(iii))	850,853	761,994
Tung Wo International	165	-
張章筭先生	-	3
林耀泉先生	65,779	60,000
	7,107,562	5,724,847
總計	7,143,025	5,815,404

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) 於截至二零二一年及二零二零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)
國瑞興業商業管理	物業管理服務費	11,351	11,815
國瑞服務	物業管理服務費 分銷及銷售開支	10,257 2,308	10,912 -
		12,565	10,912
西安瑞和	物業管理服務費	1,754	-
福安市銀河	物業管理服務費	4,108	-
沈陽興達	物業管理服務費	215	-
海南國瑞興業商業管理	物業管理服務費	1,309	-

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

26. 關聯方結餘及交易(續)

(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。於二零二一年六月三十日，本集團由張章筭先生及阮文娟女士擔保的借款為人民幣13,159,071,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,556,658,000元)。

(f) 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)
短期僱員福利	25,145	12,283
退休福利供款	38	55
	25,183	12,338



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司