



GLORY 国瑞

GLORY HEALTH INDUSTRY LIMITED
國瑞健康產業有限公司



中期報告
Interim Report
2023

(前稱「Glory Land Company Limited (国瑞置业有限公司)」，
並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(formerly known as "Glory Land Company Limited (国瑞置业有限公司)"
and carrying on business in Hong Kong as "Guorui Properties Limited")
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

香港聯合交易所股份代號 Stock Code : 2329

目錄

CONTENTS

1	公司資料	62	Corporate Information
2	財務摘要	63	Financial Highlights
3	主席報告	64	Chairman's Statement
5	管理層討論及分析	66	Management Discussion and Analysis
12	權益披露	73	Disclosure of Interests
15	企業管治常規及其他資料	76	Corporate Governance Practices and Other Information
19	簡明綜合損益及其他綜合收益表	80	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
20	簡明綜合財務狀況表	81	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
22	簡明綜合權益變動表	83	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
23	簡明綜合現金流量表	84	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
25	簡明綜合財務報表附註	86	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
董雪兒女士
郝振河先生
孫曉東先生

獨立非執行董事

羅振邦先生(於二零二三年六月三十日辭任)
賴思明先生(於二零二三年八月二十四日辭任)
劉成江先生(於二零二三年五月二十八日獲委任)

聯席公司秘書

鄭瑾女士(註冊會計師)
(於二零二三年六月二十一日辭任)
鄭燕萍女士(HKFCG, FCG)(於二零二三年七月一日辭任)

授權代表

張章筭先生
孫曉東先生

審核委員會

羅振邦先生(委員會主席)(於二零二三年六月三十日辭任)
賴思明先生(於二零二三年八月二十四日辭任)
劉成江先生(於二零二三年五月二十八日獲委任)

薪酬委員會

賴思明先生(委員會主席)
(於二零二三年八月二十四日辭任)
阮文娟女士
羅振邦先生(於二零二三年六月三十日辭任)

提名委員會

張章筭先生(委員會主席)
賴思明先生(於二零二三年八月二十四日辭任)
羅振邦先生(於二零二三年六月三十日辭任)

內部監控委員會

劉成江先生(委員會主席)
(於二零二三年五月二十八日獲委任)
羅振邦先生(於二零二三年六月三十日辭任)
阮文娟女士

核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司
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
隆安律師事務所(香港)有限法律責任合夥
香港中環
德輔道中71號
永安集團大廈18樓1804-06室

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

網站

<http://www.glorypy.com>

財務摘要

國瑞健康產業有限公司(「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」)宣佈本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績連同二零二二年同期的比較數字。本集團的中期業績尚未審核，且未經本公司的審核委員會審閱。

- 截至二零二三年六月三十日止六個月(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣2,087.4百萬元，相應的已簽約建築面積(「建築面積」)約為165,883平方米；
- 報告期的收入為人民幣1,456.87百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣1,186.25百萬元；
- 截至二零二三年六月三十日，土地儲備的總建築面積達到7,105,675平方米；
- 報告期的已簽約平均售價(「平均售價」)為每平方米人民幣27,875.3元；
- 截至二零二三年六月三十日，公司可售貨值43%分佈在北京。

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二零二三年六月三十日止半年度業績。

二零二三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1,456.87百萬元。收入中來自物業開發的收入為人民幣1,186.25百萬元。

市場回顧

行業政策方面，「房住不炒」的主基調不變，考慮到我國房地產行業的平穩發展，緩解前期政策的過度執行導致的行業下行，政策重點提及「因城施策」，強調「保交樓，保民生，保穩定工作，促進房地產市場平穩健康發展」，政策開始釋放轉向信號，金融端出台多項金融支持政策，多種金融工具放開，保交付的前提下，支持企業緩解債務壓力，房企融資環境迎來邊際改善。全國多地調整房地產調控政策，政策涉及新房銷售、二手房交易、按揭轉移、限購政策、監管資金等多方面，維護當地房地產市場健康發展，恢復房地產業正常運行，降準降息降首付，著力「防風險，促需求」，緩解財政壓力及企業債務壓力，促進房地產業良性發展。

地產開發

二零二三年上半年，集團順應市場變化，及時調整投資和銷售策略，把握一季度小陽春，積極促進銷售，實現經營平穩發展。集團上半年進一步收縮房地產開發規模，堅持降債和加快資產處置，改善流動性。集團全力以赴做好保完工、保交樓工作，同時，加快轉型步伐。

投資物業

報告期內，本集團總租金收入為人民幣204.28百萬元。隨著疫情後經濟修復及消費回升，集團租金收入將有穩步增長。集團在北京、深圳等一二線城市核心地段擁有9個投資性自持物業，總規劃建築面積約769,379平方米。

土地儲備

截至二零二三年六月三十日，本集團土地儲備總規劃建築面積711萬平方米。集團擁有存量一級土地開發項目。本集團在北京、深圳承辦一級土地開發項目、城市更新項目。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轉向。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地儲備的重要來源。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

二零二二年四季度起，在信貸、債券融資、股權融資「三箭齊發」的金融支持下，融資環境有所改善。二零二三年一季度，央行、銀保監會強調綜合施策改善優質房企現金流，有關部門起草《改善優質房企資產負債表計劃行動方案》，宏觀金融政策導向已十分明確。本集團通過綜合利用境內外的融資渠道多元化優勢，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。

業務轉型

本集團逐步收縮地產業務，穩步推進業務向健康產業轉型。

集團看好健康產業未來的發展空間和潛力，將順應時代發展需要，致力與探索人居業態的創新，開發健康生活小區、健康生活在線及再生醫療孵化等產業。一方面不斷升級國瑞定制式住宅和健康生活產品，實現本集團之產品形態和服務模式的全面重塑。另一方面，本集團將致力於提供健康生活的在線服務，通過打造國瑞醫院及醫療在線、在線康養服務、再生醫療等各大創新業務，全面提升本集團之綜合運營及服務水平，實現本集團向健康產業的全面轉型。

二零二三年下半年展望

展望二零二三年下半年，房地產政策層面將迎來邊際性調整，適應中國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策，保交付，防風險，促需求，支持房地產企業化解金融風險，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。政策引導下，一線以及二、三線大都市圈核心城市市場將明顯改善，迎來新一輪市場機遇。

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。長遠來看，伴隨中國城鎮化發展進程和人均住房面積改善的進程，房地產業仍有一定發展空間，但此發展空間不再是普遍性的，而是在不斷分化中發展，其中包括城市分化、企業分化、產品分化等多個方面。未來的房地產業機遇與風險並存，需要對城市、市場、產品等多方面進行精準的判斷。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，把握市場機遇，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，保證未來持續穩健發展。

在錯綜複雜的市場環境下，集團將向健康產業轉型發展，開拓健康產業廣闊市場。

致謝

本人籍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感謝。過去半年，本集團取得的業績，有賴於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
張章笋

中國北京
二零二三年八月三十一日

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二三年六月三十日止，本集團的收入為人民幣1,456.87百萬元。來自物業開發的收入為人民幣1,186.25百萬元。截至二零二三年六月三十日止，本集團的毛利為人民幣180.15百萬元，淨虧損為人民幣269.82百萬元。

已簽約銷售額

本集團於二零二三年上半年已簽約銷售額約為人民幣2,087.4百萬元。本集團於二零二三年上半年按地理位置劃分的已簽約銷售額主要來自北京、合作項目、廊坊，簽約銷售額分別約為人民幣1,016.4百萬元、486.5百萬元、266.2百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的48.7%、23.3%、12.8%。

下表載列本集團截至二零二三年及二零二二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			
	二零二三年		二零二二年	
	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	1,016.4	48.7	1,817.4	78.9
海口	–	0.0	62.2	2.7
廊坊	266.2	12.8	41.7	1.8
鄭州	0.1	0.0	25.2	1.1
瀋陽	15.0	0.7	60.8	2.6
佛山	78.3	3.8	123.8	5.4
汕頭	1.7	0.1	10.0	0.4
蘇州	115.0	5.5	17.2	0.8
崇明島	–	0.0	7.8	0.3
西安	99.2	4.8	109.2	4.8
貴州	9.0	0.4	4.5	0.2
合作項目	486.5	23.3	23.8	1.0
總計	2,087.4	100.0	2,303.6	100.0

附註：

1. 二零二二年上半年銷售額2,303.6百萬元，二零二三年上半年銷售額2,087.4百萬元，同比下降9.4%。
2. 表內所示的已簽約銷售額包括停車位的銷售額。

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。

於二零二三年六月三十日，本集團已竣工未售的總建築面積為1,193,420平方米並擁有總建築面積7,105,675平方米的土地儲備。

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。截至二零二三年六月三十日，本集團持有北京富貴園、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等投資物業。

土地儲備

下表載列本集團於二零二三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
	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)	總建築面積 (%)
北京	796,060	220,354	–	1,016,414	14.3
海口	30,980	140,640	863,977	1,035,597	14.6
廊坊	–	290,054	1,016,680	1,306,734	18.4
鄭州	5,068	30,535	–	35,603	0.5
瀋陽	142,647	173,594	73,342	389,583	5.5
佛山	179,155	140,914	–	320,069	4.5
西安	–	289,978	–	289,978	4.1
汕頭	6,189	314,224	38,749	359,162	5.1
深圳	–	42,763	271,213	313,976	4.4
蘇州	13,730	26,933	–	40,663	0.6
崇明島	–	14,158	766,685	780,843	11.0
無錫	19,591	–	–	19,591	0.3
銅仁	–	270,313	927,149	1,197,462	16.9
總計	1,193,420	1,954,460	3,957,795	7,105,675	100.0
應佔總建築面積	731,624	1,669,162	3,171,381	5,572,167	

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。截至二零二三年六月三十日，四號及五號地已完成拆遷，正在推進入市工作。

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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣1,456.87百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣2,946.27百萬元減少50.55%。

截至二零二三年六月三十日止六個月的物業開發收入為人民幣1,186.25百萬元，較去年同期減少55.23%。報告期內收入減少主要為物業開發板塊竣工交付面積減少及銷售減少所致。

銷售及服務成本

截至二零二三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1,276.72百萬元，較去年同期減少59.11%，報告期內銷售與服務成本減少主要為物業開發板塊竣工交付面積減少所致。

本集團的物業開發成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣3,108.50百萬元減少60.65%至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣1,223.13百萬元。

毛利／(毛損)

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣180.15百萬元，而去年同期毛損為人民幣176.32百萬元。主要是由於銷售與服務成本大幅降低的原因所致。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損為人民幣266.87百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損的人民幣682.48百萬元減少人民幣415.61百萬元。

其他虧損

截至二零二二年六月三十日止六個月其他虧損為人民幣27.44百萬元，而截至二零二三年六月三十日止六個月其他虧損為人民幣61.08百萬元。主要因美元匯率變動所致。

管理層討論及分析

其他收益

其他收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣70.80百萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的人人民幣17.97百萬元，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

銷售開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣67.04百萬元減少8.84百萬元至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣58.20百萬元。

行政開支

行政開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣166.04百萬元增加25百萬元至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣191.04百萬元。

融資費用

融資費用由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣331.24百萬元減少188.78百萬元至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣142.46百萬元。

所得稅抵免

所得稅抵免由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣76.90百萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的人人民幣15.45百萬元。截至二零二三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5.42百萬元及人民幣60.69百萬元。

綜合虧損

由於上述原因，本集團的綜合虧損總額由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣777.82百萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的綜合虧損總額人民幣269.82百萬元。本年度因匯率變動產生浮虧約1.3億元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣306.45百萬元，而二零二二年十二月三十一日為人民幣377.27百萬元。

淨營運現金流

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得淨經營現金流人民幣462.08百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月，我們錄得淨經營現金流人民幣1,028.86百萬元。

借款

於二零二三年六月三十日，本集團尚未償還的借款為人民幣21,519.83百萬元，包括銀行借款人民幣15,311.66百萬元、其他借款人民幣2,789.13百萬元、及優先票據人民幣3,419.04百萬元。

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。於二零二三年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣30,365.97百萬元。

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。於二零二三年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣4,736.66百萬元。

除本報告所披露外，本集團於二零二三年六月三十日並無其他重大或然負債。

資本及其他承擔

於二零二三年六月三十日，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附註20。

外匯風險

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。截至二零二三年六月三十日，本公司即存餘額為人民幣3,419.04百萬元的優先票據。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

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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團有僱員約580人，產生僱員成本約人民幣75.60百萬元。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

於二零二二年二月二十三日，本公司完成將315,159,000美元的二零二一年優先票據(「二零二一年優先票據」)交換為334,790,000美元的二零二四年八月二十三日到期的14.25%新發行優先票據(「二零二二年優先票據」)的要約。於交換要約完成後，餘下本金總額8,586,000美元的二零二一年優先票據及本金總額334,790,000美元的二零二二年優先票據尚未償還。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二二年二月十一日，二月十七日，二月二十一日及二月二十八日刊發的公告內。

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及淡倉

於二零二三年六月三十日，本公司董事及本公司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及淡倉(包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊的權益及淡倉；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的權益及淡倉如下：

(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	3,409,431,570	76.71%
阮文娟	配偶權益	3,409,431,570	76.71%

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。

權益披露

(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%

(c) 於本公司債券中的權益

二零二二年優先票據：
(詳見簡明綜合財務報表附註18)

董事	權益性質	所持本公司債券總額	於二零二三年 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	125,110,000美元	37.4% ⁽²⁾
阮文娟	配偶權益	125,110,000美元	37.4% ⁽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的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，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分部須隨即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及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東權益及股份淡倉

於二零二三年六月三十日，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	3,409,431,570	76.71%
通和	實益擁有	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。

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。本公司一直遵守上市規則附錄第十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)內所載守則條文，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、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一名獨立董事組成。本公司於二零二三年五月二十八日委任劉成江為本公司獨立董事，惟自二零二三年六月三十日起，羅振邦辭任本公司獨立董事，以及自二零二三年八月二十四日起，賴思明辭任本公司獨立董事，本公司未能符合上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條規定。本公司已採取積極措施物色合適候選人填補董事會及審核委員會空缺，以重新符合上述上市規則之規定。

除本報告所披露者外，本公司於截至二零二三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二零二三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，截至二零二三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)。

截至二零二三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，相當於本公司於二零二三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。所有購股權已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。

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23。

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%)，截至二零二三年六月三十日均已失效。於二零二三年六月三十日，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

除本報告所披露者外，於二零二三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。審核委員會由一名獨立非執行董事組成，為劉成江先生。

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。

簡明綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約		1,252,586	2,717,043
租賃		204,281	229,225
總收入	3	1,456,867	2,946,268
銷售及服務成本		(1,276,717)	(3,122,585)
毛利／(毛損)		180,150	(176,317)
其他(虧損)	5	(61,077)	(27,441)
其他收益	5	17,974	70,801
按照預期信貸虧損模型計算的減值虧損淨額		(16,762)	(69,254)
分銷及銷售費用		(58,198)	(67,043)
行政開支		(191,043)	(166,035)
其他開支		(2,622)	(86,921)
應佔聯營公司(虧損)／溢利		(11,233)	943
應佔合營公司虧損		-	(2,223)
融資費用	6	(142,455)	(331,235)
除稅前虧損		(285,266)	(854,725)
所得稅抵免	7	15,449	76,901
期內(虧損)及綜合虧損總額	8	(269,817)	(777,824)
下列人士應佔期內虧損及綜合虧損總額：			
本公司擁有人		(266,874)	(682,484)
少數股東權益		(2,943)	(95,340)
		(269,817)	(777,824)
每股(虧損)			
—基本及攤薄(人民幣分)	9	(6.0)	(15.4)

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	20,556,505	20,521,500
物業、廠房及設備	12	2,703,494	2,335,551
使用權資產	12	255,357	258,552
其他非流動資產		1,391,355	1,391,944
於合營公司的權益		150,361	150,361
於聯營公司的權益		158,285	65,650
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	13,481	13,481
遞延稅項資產		351,416	430,204
受限制銀行存款		12,852	12,852
增值稅及可收回稅項		893,722	983,137
		26,486,828	26,163,232
流動資產			
存貨		29,679	1,371
購買土地已付保證金		102,723	102,723
開發中待售物業		18,122,615	19,958,643
持作銷售物業		3,727,537	4,266,835
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	14	2,105,537	1,434,653
合約資產	15	1,942,674	1,891,091
合約成本		8,196	51,204
增值稅及可收回稅項		476,316	426,005
應收關聯方款項	24(b)	2,672,373	2,726,236
受限制銀行存款		221,098	234,200
銀行結餘及現金		72,495	130,220
		29,481,243	31,223,181
		29,481,243	31,223,181

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	16	6,112,729	5,307,817
合約負債		5,130,192	6,897,649
應付關聯方款項	24(c)	3,493,690	3,800,484
應付稅項		3,156,760	3,157,020
租賃負債		1,056	975
銀行及信託借款	17	6,024,644	9,049,097
優先票據	18	3,419,043	3,108,608
		27,338,114	31,321,650
		27,338,114	31,321,650
流動資產／(負債)淨值		2,143,129	(98,469)
總資產減流動負債		28,629,957	26,064,763
非流動負債			
已收租賃保證金	16	112,727	112,727
租賃負債		1,246	1,718
銀行及其他借款－一年後到期	17	12,076,143	9,090,668
遞延稅項負債		2,330,750	2,480,742
		14,520,866	11,685,855
資產淨值		14,109,091	14,378,908
資本及儲備			
股本		3,520	3,520
儲備		11,462,697	11,729,571
本公司擁有人應佔權益		11,466,217	11,733,091
少數股東權益		2,642,874	2,645,817
權益總額		14,109,091	14,378,908

簡明綜合權益變動表

截至二零二三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
					(附註(i))	(附註(i))		(附註(i))				
於二零二三年一月一日(經審核)	3,520	8,027	133,379	168,181	(10,143)	194,725	-	1,347,626	9,887,776	11,733,091	2,645,817	14,378,908
期內虧損及綜合開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(266,874)	(266,874)	(2,943)	(269,817)
出售投資物業後轉撥重估儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	3,520	8,027	133,379	168,181	(10,143)	194,725	-	1,347,626	9,620,902	11,466,217	2,642,874	14,109,091
於二零二二年一月一日(經審核)	3,520	8,027	133,379	194,970	(10,143)	194,725	-	1,342,396	10,839,780	12,706,654	2,728,328	15,434,982
期內虧損及綜合開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(682,484)	(682,484)	(95,340)	(777,824)
出售投資物業後轉撥重估儲備	-	-	-	(18,184)	-	-	-	-	18,184	-	-	-
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	3,520	8,027	133,379	176,786	(10,143)	194,725	-	1,342,396	10,175,480	12,024,170	2,632,988	14,657,158

附註：

- (i) 其他儲備主要指(a)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或附屬公司少數股東權益持有人出資時，經調整少數股東權益金額與已付或已收代價的公允價值之間的差額；及(b)因關聯方於截至二零一八年十二月三十一日止年度收購業務而產生的約人民幣187,460,000元的供款。
- (ii) 根據於中華人民共和國成立的所有附屬公司的章程細則，該等附屬公司須將除稅後溢利的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。轉入此儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	462,083	1,028,860
投資活動現金流量		
存入受限制銀行存款	(195,085)	(152,503)
提取受限制銀行存款	208,187	225,947
購買物業、廠房及設備以及其他非流動資產	(243)	(79,120)
出售物業、廠房及設備的所得款項	8,253	673
已收利息	914	1,321
建設投資物業付款	(35,005)	(78,327)
出售投資物業	-	28,641
出售附屬公司之現金流出淨額	-	(36,784)
關聯方墊款	89,201	(1,061,439)
投資活動所用現金淨額	76,222	(1,151,591)

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動現金流量		
新造銀行貸款	26,000	320,000
新造信託貸款	-	-
新造金融機構借款	-	73,054
償還銀行貸款	(136,720)	(416,541)
償還信託貸款	-	-
償還金融機構借款	(23,060)	(60,600)
償還優先票據	-	-
新造優先票據	-	-
償還租賃負債	(1,127)	(715)
已付利息	(154,330)	(405,688)
關聯方墊款	(306,795)	458,483
融資活動所用現金淨額	(596,030)	(32,007)
現金及現金等價物(減少)淨額	(57,725)	(154,738)
於一月一日的現金及現金等價物	130,220	460,225
於六月三十日的現金及現金等價物(由銀行結餘及現金表示)	72,495	305,487

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 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，並於二零二二年六月更名為國瑞健康產業有限公司(Glory Health Industry Limited)。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)。張章筭先生持有通和置業的全部股權，為本公司的最終實益擁有人。

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華人民共和國(「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，截至二零二三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二零二二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二零二三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。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

持續經營

本集團目前很多項目已接近現房銷售，各項目的預期銷售均可以覆蓋項目收尾建設。

簡明綜合財務報表假設本集團將繼續以持續經營基準營運而編製。為改善本集團之財務狀況、可實時動用之流動資金及現金流量，以及讓本集團繼續以持續經營基準營運，本公司董事(「董事」)已採納若干措施及於此等簡明綜合財務報表獲授權當日已實行之其他措施，包括(但不限於)以下各項：

- (i) 就於二零二四年六月三十日前到期的借款而言，本集團正與銀行進行借款計劃的重新約定。董事已評估彼等可獲得的相關事實，並認為本集團將能夠於該等借款到期時重續借款；
- (ii) 本集團將出售其部分投資物業，以改善本集團之財務狀況、流動資金及現金流量；及
- (iii) 本集團採用成本控制措施控制銷售及行政開支。

經計及上述考慮及措施，董事信納，本集團將有能力在其財務責任到期時予以償付。因此，董事認為，按持續經營基準編製此等簡明綜合財務報表實屬適當。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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入與分部資料中披露的金額的對賬

	截至二零二三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	1,186,247	-	-	-	1,186,247
一段時間內	-	50,246	-	16,093	66,339
客戶合約收益	1,186,247	50,246	-	16,093	1,252,586
租金收入	-	-	204,281	-	204,281
總收益	1,186,247	50,246	204,281	16,093	1,456,867

	截至二零二二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	2,649,546	-	-	-	2,649,546
一段時間內	-	57,856	-	9,641	67,497
客戶合約收益	2,649,546	57,856	-	9,641	2,717,043
租金收入	-	-	229,225	-	229,225
總收益	2,649,546	57,856	229,225	9,641	2,946,268

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。

分部收益及業績

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)
截至二零二三年六月三十日					
止六個月					
來自外部客戶的收入及分部收入	1,186,247	50,246	204,281	16,093	1,456,867
分部(虧損)/溢利	(155,247)	2,393	153,450	(12,102)	(11,505)
截至二零二二年六月三十日					
止六個月					
來自外部客戶的收入及分部收入	2,649,546	57,856	229,225	9,641	2,946,268
分部(虧損)/溢利	(578,528)	2,755	197,473	(12,050)	(390,350)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

分部(虧損)與除稅前(虧損)的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
分部(虧損)	(11,505)	(390,350)
其他(虧損)	(61,077)	(27,441)
其他收益	17,974	70,801
未分配行政開支	(74,348)	(88,299)
其他開支	(2,622)	(86,921)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	(11,233)	943
應佔合營公司虧損	-	(2,223)
融資費用	(142,455)	(331,235)
除稅前(虧損)	(285,266)	(854,725)

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(虧損)/溢利指未分配其他(虧損)/收益、其他收益、投資物業公允價值變動、其他開支、應佔合營公司虧損、應佔聯營公司溢利/(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/(虧損)。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(虧損)/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)
截至二零二三年六月三十日止六個月						
非流動資產折舊及攤銷	(28,599)	-	-	(876)	(6,023)	(35,498)
預期信貸虧損模式下的減值虧損，扣除撥回	(16,762)	-	-	-	-	(16,762)
截至二零二二年六月三十日止六個月						
非流動資產折舊及攤銷	(28,024)	-	-	(858)	(5,902)	(34,784)
預期信貸虧損模式下的減值虧損，扣除撥回	(69,254)	-	-	-	-	(69,254)

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

於截至二零二三年及二零二二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

截至二零二三年六月三十日止六個月

5. 其他收入及其他(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	17,646	68,251
其他	328	2,550
	17,974	70,801
其他(虧損)		
經營活動之淨匯兌(虧損)	(40,523)	(25,636)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(17,465)	2,436
其他(虧損)	(3,089)	(4,241)
	(61,077)	(27,441)

6. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款利息	170,146	489,489
信託借款利息	14,573	–
金融機構貸款利息	45,660	104,381
合約負債利息	21,110	58,062
優先票據利息	206,412	185,030
租賃負債利息	–	27
優先票據及借款之匯兌損失	92,273	112,389
借款成本總額	550,174	949,378
減：合資格資產成本的資本化金額	(407,719)	(618,143)
	142,455	331,235

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13.00%計息(截至二零二二年六月三十日止六個月：4.75%至13.00%))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9.22%(截至二零二二年六月三十日止六個月：8.74%)計算。

7. 所得稅(抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅額		
中國企業所得稅	5,419	27,740
土地增值稅(「土地增值稅」)	60,688	34,674
	66,107	62,414
遞延稅項	(81,556)	(139,315)
所得稅(抵免)	(15,449)	(76,901)

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

截至二零二三年六月三十日止六個月

8. 期內(虧損)

期內(虧損)乃經扣除/(計入)下列項目後釐定：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬：		
— 薪金及其他福利	3,552	4,655
— 退休福利供款	61	76
其他員工成本：		
— 薪金及其他福利	65,240	88,840
— 退休福利供款	6,742	7,048
員工成本總額	75,595	100,619
減：開發中物業及在建投資物業的資本化金額(附註)	(18,748)	(16,619)
	56,847	84,000
確認為開支的已售物業成本	1,223,134	3,108,500
開發中待售物業及持作銷售物業減值(計入銷售及服務成本)	—	204,121
物業、廠房及設備折舊	34,910	29,968
使用權資產折舊	578	3,942
無形資產攤銷(計入行政開支)	588	874
合同成本攤銷	43,008	21,339
短期租賃相關開支	3,089	4,135
投資物業的租金總收入	(204,281)	(229,225)
減：期內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	50,831	31,752
	(153,450)	(197,473)

附註：項目管理部門及設計部門的若干員工被分配至建築工地，並直接從事若干特定項目的施工工作，因此，資本化金額主要指該等員工的成本。

9. 每股(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
(虧損)		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)所用的(虧損) (本公司擁有人應佔期內(虧損))	(266,874)	(682,484)
<hr/>		
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千股 (未經審核)	二零二二年 千股 (未經審核)
股份數目		
用於計算每股基本(虧損)的普通股加權平均數	4,444,418	4,444,418
用於計算每股攤薄(虧損)的普通股加權平均數	4,444,418	4,444,418

由於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月概無潛在攤薄普通股，因此，截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的每股攤薄(虧損)金額與每股基本(虧損)金額相同。

10. 股息

董事不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

11. 投資物業

本集團根據經營租賃出租多處寫字樓、購物中心及零售店舖並每月收取租金。該等租賃的初始期限通常為1至20年，僅承租人單方面有權將租期延長至超過初始期限。倘承租人行使權利延長合約，多數租賃合約會納入市場評估條款。

本集團不會因租賃安排而面臨外幣風險，因為所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合約不包含殘值擔保及／或承租人在租期屆滿時購買物業的選擇權。

	投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日(經審核)	16,698,500	3,732,000	20,430,500
添置	-	113,136	113,136
計入損益的公允價值(減少)／增加淨額	(4,805)	24,864	20,059
出售	(42,195)	-	(42,195)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日 (經審核)	16,651,500	3,870,000	20,521,500
添置	-	35,005	35,005
出售	-	-	-
於二零二三年六月三十日(未經審核)	16,651,500	3,905,005	20,556,505

所有投資物業均位於中國。本集團投資物業於二零二三年六月三十日的公允價值，已根據董事(於二零二二年十二月三十一日：高力國際土地房地產資產評估有限公司，為一家與本集團並無關連的獨立合資格外聘估值公司，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)作出的估值而達致。

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。收益於投資周期預測，且收益淨額乃經扣除資本、經營及其他所需費用後計算。

在建投資物業的公允價值一般以餘值法計得。實質上，該估值法乃參考土地的開發潛力後對該地及樓宇進行估值，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。

本集團於二零二三年六月三十日及二零二二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

於截至二零二三年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備的添置(主要包括在建工程以及電器設備及傢具)為人民幣413,474,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣62,346,000元)。

13. 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(「以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益」)的權益工具

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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)	13,481	13,481

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」)(在中國成立並主要從事保險業務的私營實體)的0.15%(二零二二年十二月三十一日：0.15%)股權，其賬面值約為人民幣8,481,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣8,481,000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%(二零二二年十二月三十一日：10%)股權，其賬面值約為人民幣5,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,000,000元)。股本投資已不可撤回地指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，原因為本集團認為有關投資屬策略性質。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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。

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款總額		
— 客戶合約(附註(i))	244,657	291,140
— 租賃應收款項	254,265	169,210
	498,922	460,350
減：信貸虧損撥備	(165,873)	(149,595)
應收賬款淨額	333,049	310,755
其他應收款、保證金及預付款項總額		
預付承包商及供應商往來款(附註(ii))	462,236	593,978
已付履約保證金	14,940	14,940
其他應收款及預付款項(附註(iii))	1,300,505	523,406
保證金	54,228	59,295
	1,831,909	1,191,619
減：信貸虧損撥備	(59,421)	(67,721)
其他應收款、保證金及預付款項淨額	1,772,488	1,123,898
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項淨額總額	2,105,537	1,434,653

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，客戶合約的應收賬款主要包括來自物業開發及物業投資的應收賬款。
- (ii) 預付承包商及供應商往來款主要包括就建設開發中待售物業向承包商及供應商支付的預付款項。所有預付承包商及供應商往來款預期在本集團正常經營週期內使用。
- (iii) 其他應收款主要包括代表獨立第三方(主要為項目合作夥伴)的款項及應收獨立第三方款項。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，所有來自獨立第三方的其他應收款屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還，惟結餘約人民幣277,650,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣277,650,000元)根據法律程序按年利率8%(二零二二年十二月三十一日：8%)計息除外。所有其他應收款預期於一年內收回。

14. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項(續)

以下為於報告期末按收入確認日期所示應收賬款(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	73,569	59,331
61至180天	41,566	21,091
181至365天	25,046	20,917
一至兩年	38,099	42,292
超過兩年	320,642	316,719
	498,922	460,350

於二零二三年六月三十日，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213,828,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣213,828,000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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

15. 合約資產

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
建築及開發服務	1,968,132	1,916,549
減：信貸虧損撥備	(25,458)	(25,458)
	1,942,674	1,891,091

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。

所有合約資產預期將於本集團正常營運周期內結清，且被分類為流動資產。

16. 應付賬款及其他應付款

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	2,321,030	2,375,998
已收保證金	271,916	200,973
預收租金	99,761	99,739
退款負債	346,188	285,556
應付酬金	32,254	56,210
應付增值稅及其他稅項	879,041	822,878
其他應付款及應計款項	2,139,766	1,443,690
股息	135,500	135,500
	6,225,456	5,420,544
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	112,727	112,727
流動	6,112,729	5,307,817
	6,225,456	5,420,544

附註：

根據有關協議，於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的已收租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，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。

以下為於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	511,483	522,835
61至365天	477,710	443,472
一年至兩年	322,456	491,325
超過兩年	1,009,381	918,366
	2,321,030	2,375,998

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

17. 銀行及其他借款

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款，有抵押	15,353,459	15,348,542
金融機構貸款，有抵押	2,647,328	2,687,171
其他借款，有抵押	100,000	104,052
	18,100,787	18,139,765
借款須於以下期限內償還(附註)：		
按要求及一年內	6,024,644	7,199,539
多於一年，但不超過兩年	2,486,830	1,632,183
多於兩年，但不超過五年	4,894,258	3,714,640
超過五年	4,695,055	5,593,403
	18,100,787	18,139,765
減：流動負債項下一年內到期款項	(6,024,644)	(9,049,097)
非流動負債項下一年後到期款項	12,076,143	9,090,668

附註：該等到期償還之款項乃根據貸款協議載列的預定還款日期而呈列。

本集團的銀行及其他借款及來自金融機構的貸款均以人民幣計值。已用作抵押銀行及其他借款的資產詳情載於附註19。

於二零二三年六月三十日的借款包括浮息借款約人民幣6,474,352,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣6,321,443,000元)，年利率介乎4.75%至15.00%(二零二二年十二月三十一日：4.75%至15.00%)，本集團因而承受現金流量利率風險。其餘借款為定息借款，於二零二三年六月三十日的年利率為2.80%至14.00%(二零二二年十二月三十一日：2.80%至14.00%)，本集團因而承受公允價值利率風險。

18. 優先票據

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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))	43,724	40,096
二零二一年優先票據(附註(b))	72,202	65,514
二零二一年非公開定向融資工具(附註(c))	630,016	371,623
二零二二年優先票據(附註(d))	2,673,101	2,631,375
	3,419,043	3,108,608
減：流動負債項下一年內到期款項	(3,419,043)	(3,108,608)
非流動負債項下一年後到期款項	-	-

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(「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起至二零一九年三月十四日的應計利息。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(統稱為「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年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年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美元的二零一九年優先票據的持有人(佔已發行的二零一九年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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

18. 優先票據(續)

附註：(續)

(a) 二零一九年優先票據(續)

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%(詳情見附註(b))。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。

董事認為，二零二一年優先票據的條款並無重大差異，原因為根據新條款使用原實際利率貼現現金流量的已貼現現值與原金融負債剩餘現金流量的已貼現現值相差少於10%。因此，該等條款修改不作為終止原金融負債入賬。因此，相關金融負債的賬面值按照修改後的合同現金流量按金融負債原實際利率貼現的現值計算。截至二零二一年十二月三十一日止年度，金融負債賬面值人民幣41,661,000元的調整於修改日期在融資費用中確認。

於二零二一年三月一日，尚未接納交換要約的若干二零一九年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。

贖回完成後及於二零二一年十二月三十一日，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**」)，到期日為二零二二年二月二十八日。於二零二三年六月三十日及截至此等簡明綜合財務報表獲授權當日，本公司尚未清償二零一九年未償還票據及可能被要求即時還款。

根據市場報價，二零一九年優先票據於二零二一年十二月三十一日之公允價值約為人民幣41,069,000元，並列入公允價值層級第一級。於二零二三年六月三十日，董事認為二零一九年優先票據的賬面值與其公允價值相若。

(b) 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，本公司發行二零二一年優先票據以結清部分二零一九年優先票據300,600,000美元。二零二一年優先票據以每年14.25%計息，於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15.74%。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。

18. 優先票據(續)

附註：(續)

(b) 二零二一年優先票據(續)

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(但不包括該日)的應計及未付利息。

本公司會就任何贖回給予二零二一年優先票據持有人及受託人發出不少於30天或不多於60天通知。概無持有人於二零二二年四月二十五日行使期贖回權。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初步確認以及於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日並不重大。

於二零二二年二月二十三日，本公司完成將315,159,000美元的二零二一年優先票據交換為334,790,000美元的二零二四年八月二十三日到期的14.25%新發行優先票據(「二零二二年優先票據」)的要約(詳情載於附註(d))。於交換要約完成後，餘下本金總額8,586,000美元的二零二一年優先票據及本金總額334,790,000美元的二零二二年優先票據尚未償還。

董事認為，二零二二年優先票據的條款並無重大差異，原因為根據新條款使用原實際利率貼現現金流量的已貼現現值與原金融負債剩餘現金流量的已貼現現值相差少於10%。因此，該等條款修改不作為終止原金融負債入賬。因此，相關金融負債的賬面值按照修改後的合同現金流量按金融負債原實際利率貼現的現值計算。對金融負債的賬面值調整人民幣11,749,000元於截至二零二二年十二月三十一日止年度內修訂日期的融資費用確認。

18. 優先票據(續)

附註：(續)

(b) 二零二一年優先票據(續)

根據市場報價，二零二一年優先票據於二零二三年六月三十日之公允價值約為人民幣21,270,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣21,270,000元)，並列入公允價值層級第一級。

截至二零二三年六月三十日止期間，未償還二零二一年優先票據的利息並無根據協定還款日期償還，而未償還二零二一年優先票據可能被要求即時還款。於二零二三年六月三十日及直至該等簡明綜合財務報表獲授權當日，未償還二零二一年優先票據尚未結算，且本集團正積極與票據持有人磋商，以延長本金及利息的還款日期。董事認為二零二一年優先票據持有人將不可能行使其酌情權要求即時還款。

(c) 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、六月二十六日、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%贖回全部而非部分該等持有人的二零二一年非公開定向融資工具。

於二零二二年三月二十六日，概無持有人行使其贖回權。截至此等簡明綜合財務報表獲授權當日，二零二一年非公開定向融資工具並無根據協定還款日期償還，並可能被要求即時還款。本集團正積極與票據持有人磋商，以延長本金及利息的還款日期。

(d) 二零二二年優先票據

根據上文附註(b)，本公司於二零二二年二月二十三日發行二零二二年優先票據以結清部分二零二一年優先票據315,159,000美元。二零二二年優先票據以每年14.25%計息，自二零二二年八月二十三日起每半年支付，將於二零二四年八月二十三日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率每年約15.74%。二零二二年優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

二零二二年優先票據可於以下情況贖回：

- (1) 於二零二四年五月二十五日前任何時間，本公司可選擇贖回全部(而非部分)二零二二年優先票據，贖回價相等於所贖回二零二二年優先票據的100%本金額另加直至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)。
- (2) 於二零二四年五月二十五日後任何時間，本公司可選擇贖回全部(而非部分)二零二二年優先票據，贖回價相等於所贖回二零二二年優先票據的106.63%本金額另加直至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)。

18. 優先票據(續)

附註：(續)

(d) 二零二二年優先票據(續)

- (3) 根據強制贖回條款，本公司須於以下日期前贖回二零二二年優先票據：(i)於二零二二年四月二十五日前至少贖回本金總額9,600,000美元的二零二二年優先票據；(ii)於二零二二年十一月三十日前至少贖回二零二二年優先票據本金額的另外7.5%；(iii)於二零二三年八月三十一日前至少贖回二零二二年優先票據本金額另外的10%；(iv)於二零二三年十一月三十日前至少贖回二零二二年優先票據本金額的另外15%；及(v)於二零二四年五月三十一日前至少贖回二零二二年優先票據本金額的另外15%。在各情況下，贖回價相等於所贖回二零二二年優先票據的100%本金額另加直至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)。

本公司會就任何贖回給予二零二二年優先票據持有人及受託人發出不少於15天或不多於30天通知。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初步確認以及於二零二三年六月三十日並不重大。

於二零二二年四月二十五日，本公司與二零二二年優先票據持有人簽訂補充契約，以將第一期付款9,600,000美元的截止日期延長三個月至二零二二年七月二十五日。

根據市場報價，二零二二年優先票據於二零二三年六月三十日之公允價值約為人民幣162,052,000元(二零二二年十二月三十一日：162,052,000元)，並列入公允價值層級第一級。

截至二零二三年六月三十日止期間，二零二二年優先票據的本金及利息並無根據協定還款日期償還，並可能被要求即時還款。直至此等簡明綜合財務報表獲授權當日，本公司與二零二二年優先票據持有人仍在磋商延長二零二二年優先票據的還款時間表。董事認為，二零二二年優先票據持有人不太可能行使其酌情權要求立即償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

19. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行及其他銀行融資的擔保：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	18,095,506	18,797,367
物業、廠房及設備	957,890	1,006,236
其他非流動資產	50,000	50,000
開發中待售物業	10,759,086	10,432,058
持作銷售物業	503,289	691,287
受限制銀行存款	200	200
	30,365,971	30,977,148

於二零二三年六月三十日，銀行存款約人民幣105,413,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣105,413,000元)已抵押，以為本集團客戶按揭貸款作擔保。

19. 資產抵押(續)

已抵押以下附屬公司的股權，作為本集團獲授的若干銀行及其他貸款融資以及本集團優先票據的擔保：

	於二零二三年 六月三十日 %	於二零二二年 十二月三十一日 %
	(未經審核)	(經審核)
佛山市國瑞南方地產開發有限公司	99.8	99.8
國瑞興業(北京)投資有限公司	100	100
北京文華盛達房地產開發有限公司	80	80
汕頭市國瑞醫院有限公司	100	100
蘇州國瑞地產有限公司	80	80
北京國瑞德恒房地產開發有限公司	80	80
海南駿和	99.8	99.8
國瑞興業(北京)實業股份有限公司	91	91
原北京國瑞	80	80
廊坊國興房地產開發有限公司	100	100
啟東市國瑞置業有限公司	100	100
陝西華威世達實業有限公司	80	80
深圳國瑞科技投資有限公司	80	80
瀋陽大東方置業有限公司	80	80

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團聯營公司北京銳達置業有限公司(「銳達置業」)之35%股權亦已抵押，作為銳達置業銀行借貸之擔保。

此外，於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團已將海南國瑞投資開發有限公司100%股權抵押予海南海島臨空產業集團有限公司，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

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 承擔

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未在簡明綜合財務報表作出撥備：		
— 有關在建投資物業的支出	220,919	129,572
— 建造自用物業	513,187	880,210
	734,106	1,009,782

除上述資本承擔外，於二零二三年六月三十日，本集團開發中待售物業的已訂約支出約為人民幣3,270,490,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,862,943,000元)，此開支尚未於簡明綜合財務報表中作出撥備。

21. 或然負債

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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)	4,726,803	4,648,675
— 公司置業者(附註)	9,857	10,488
	4,736,660	4,659,163

附註：

本集團就銀行向購買本集團物業的客戶所提供的按揭貸款而抵押若干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，財務擔保合約於初始確認的公允價值並不重大，且董事認為違約率低且自物業預售合約的大部分代價已被收取且被確認為合約負債。因此，於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日概無確認虧損撥備。

於二零二三年六月三十日，花園集團已就授予關聯方江門映輝灣房地產公司以及汕頭市薈瑞酒店管理有限公司的銀行融資向銀行提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款合同共約為人民幣347,199,000元(二零二二年十二月三十一日：356,379,000元)，到期日分別為二零二四年六月及二零二四年一月。

21. 或然負債(續)

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團為若干非重大訴訟的被告人，亦為若干日常業務過程中產生的訴訟的當事人。目前無法確定此等或然負債、訴訟或其他法律程序的可能結果，惟董事認為，此等案件可能產生的任何法律責任不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響。

22. 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。

於二零二三年六月三十日，本集團銀行及其他借款的總賬面值為約人民幣6,024,644,000元，並將於一年內到期，而其現金及現金等價物僅為約人民幣72,495,000元，以及建設預售物業和客戶按揭貸款的受限制銀行存款約為人民幣221,098,000元，該等存款在獲得相關政府機關的批准後可用作支付項目成本。本集團監控其對銀行及其他借款以及優先票據的契諾及償還時間表的遵守情況，並採取措施改善本集團的財務狀況。

根據業務模式，本集團在很大程度上依賴已收物業預售所得款項為開發和建造地產項目提供融資。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。

本集團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。本集團管理層在進行現金流量預測時考慮到以下因素：(a)成功與優先票據持有人及銀行磋商延長還款時間表；(b)成功出售若干投資物業並及時收回相關銷售所得款項；(c)成功實行開發中待售物業及持作銷售物業的預售及銷售計劃及措施，並及時收回相關銷售所得款項；及(d)控制行政成本及資本支出。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。本集團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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

23. 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。

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

下表披露於截至二零二一年十二月三十一日止年度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	於二零二一年 十二月三十一日 尚未行使 (附註)	於二零二一年 十二月三十一日 尚未行使
首次公開發售前購股權			
— 董事	11,190,000	(11,190,000)	—
— 其他僱員	37,516,137	(37,516,137)	—
	48,706,137	(48,706,137)	—
報告期末可行使			—
加權平均行使價(港元)	1.428	1.428	—

附註：於二零二一年十二月三十一日，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。於二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，概無尚未行使首次公開發售前購股權。

24. 關聯方結餘及交易

除於簡明綜合財務報表其他部分披露者外，本集團擁有以下關聯方結餘及交易。

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	本集團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	張章筭先生的女兒
林耀泉先生	張章筭先生的妹夫
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
瀋陽國瑞興達企業管理有限公司 (「瀋陽興達」)	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
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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

24. 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
北京國瑞物業服務有限公司 (「國瑞服務」)(附註(i))	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
北京茂瑞置業有限公司(「茂瑞置業」)	合營公司
中裕置業(香港)有限公司(「中裕」)	由張章僑先生的女兒及配偶控制
國益控股有限公司(附註(ii))	由張章僑先生的女兒及配偶控制
國益控股(香港)有限公司(附註(ii))	由張章僑先生的女兒及配偶控制
汕頭國瑞置業有限公司(附註(ii))	由張章僑先生的女兒及配偶控制
汕頭市薈瑞酒店管理有限公司(附註(ii))	由張章僑先生的女兒及配偶控制
銳達置業	聯營公司

附註：

- i. 關聯方「國瑞服務」已於二零二一年八月被其當時控股方張章筭先生出售及不再與本集團有關聯。
- ii. 該等關聯方為本公司當時的附屬公司，並於截至二零二二年十二月三十一日止年度獲中裕收購。

24. 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
北京瑞茂房地產開發有限公司 (「瑞茂房地產」)	合營公司
廣東國慶投資控股集團有限公司 (「廣東國慶投資」)	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
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
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
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」)	由張章筍先生控制
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」)	由張瑾女士控制

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

24. 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
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
汕頭市澄海花園酒店有限公司 (「汕頭澄海」)	由張章筭先生控制
廣東國慶地產有限公司 (「廣東國慶地產」)	由張章僑先生控制
深圳國科盛機器人科技有限公司	由張瑾女士控制
江門映暉灣房地產有限公司	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

24. 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
國瑞美好生活健康科技(深圳)有限公司 (「國瑞美好生活」)	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
深圳地雲網科技有限公司 (「深圳地雲網」)	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
深圳瑞管家電子商務有限公司 (「深圳瑞管家」)	由張章筭先生控制
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
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
北京國瑞商業運營管理有限公司 (「北京國瑞商業運營」)	由張瑾女士控制
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
深圳祥瑞投資有限公司 (「深圳祥瑞」)	附屬公司的非控股股東

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

24. 關聯方結餘及交易(續)

b) 於報告期末，本集團已支付予下列關聯方的保證金或應收下列關聯方的款項之詳情載列如下：

關聯方名稱	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	30,113	30,113
非貿易性質(附註(ii))：		
銳達置業	1,467,461	1,441,583
茂瑞置業	1,042,923	1,081,629
無錫國瑞	56,295	61,049
深圳祥瑞	28,000	28,000
深圳地雲	4,851	26,424
深圳地雲網	16,850	16,850
深圳國瑞興業	10,127	8,327
北京匯瑞	270	7,204
深圳國裕	7,081	7,081
金明五金	2,200	8,031
深圳國瑞醫療	5,526	5,526
西安瑞和	-	4,486
瀋陽興達	2,817	2,817
汕頭市花園物業管理	-	1,420
海南國瑞商業管理	2,267	2,267
汕頭澄海國瑞	1,492	1,492
北京國瑞商業運營	1,447	1,282
國瑞美好生活	851	800
汕頭澄海	1,500	448
廣州一片天	85	70
應收關聯方款項總額	2,682,157	2,736,899
信貸虧損撥備	(9,784)	(10,663)
應收關聯方款項淨額	2,672,373	2,726,236

附註：

- 貿易性質結餘無抵押、免息及賬齡為一年內。
- 非貿易性質結餘無抵押及須於要求時償還。結餘包括約人民幣2,523,212,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,523,212,000元)，按利率範圍4.75%至9.30%(二零二二年十二月三十一日：4.75%至9.30%)計息。

24. 關聯方結餘及交易(續)

c) 於報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	33,329	33,864
佛山銀和	20,738	20,738
非貿易性質：(附註(ii))		
龍湖花木	575,382	863,693
廣東國慶投資	1,426,080	1,443,523
通和置業(附註(iii))	917,564	917,564
瑞茂房地產	242,024	242,024
石家莊國龍	193,925	193,925
廣東國慶地產	76,000	76,000
深圳祥瑞	721	721
張章筭先生	-	500
北京銀和	148	148
國銀投資基金管理	-	5
林耀泉先生	5,779	5,779
張瑾女士	2,000	2,000
應付關聯方款項	3,493,690	3,800,484

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、免息及須於要求時償還。
- iii. 該金額指應付關聯方款項項下所記錄的應付股息及本公司股東墊款。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

24. 關聯方結餘及交易(續)

d) 於報告期，本集團與關聯方訂立以下交易：

關聯方名稱	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
國瑞興業商業管理	商業管理服務費	9,049	13,759
瀋陽興達	商業管理服務費	188	175
佛山銀和	商業管理服務費	239	4,039
海南國瑞興業商業管理	商業管理服務費	578	—
西安瑞和	商業管理服務費	168	517

e) 財務擔保

張章筭先生及阮文娟女士已就本集團若干附屬公司獲發放的若干銀行貸款及信託貸款無償提供擔保。於二零二三年六月三十日，本集團由張章筭先生及阮文娟女士擔保的銀行貸款及其他貸款約為人民幣15,272,890,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣15,272,890,000元)。

於二零二三年六月三十日，花園集團已就授予關聯方江門映輝灣房地產公司以及汕頭薈瑞酒店管理有限公司的銀行融資向銀行提供擔保，其中本集團所擔保的銀行借款合同共為人民幣347,199,000元(二零二二年十二月三十一日：356,379,000元)，到期日分別為二零二四年六月及二零二四年一月。

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，包括董事及本集團其他主要管理人員。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
短期員工福利	3,552	8,151
退休福利供款	61	178
	3,613	8,329

25. 金融工具之公允價值計量

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公允價值計量的整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- i. 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- ii. 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- iii. 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

本集團的非上市投資按公允價值計量，歸入第三級別。

	於以下日期的公允價值		公允價值級別
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	
金融資產			
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 權益工具(見附註13)			
— 渤海人壽股本投資0.15%	8,481	8,481	第三級
— 永清吉銀村鎮銀行股本投資10%	5,000	5,000	第三級
	13,481	13,481	

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的非上市權益工具的公允價值由董事按照市場法採用被投資單位賬面淨值乘以市場市賬率釐定，並就缺乏適銷性而調整。不可觀察輸入數據的變動不會對公允價值計量產生重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公允價值計量(續)

期內第三級別公允價值計量結餘的變動如下：

	渤海人壽股本 投資0.15% 人民幣千元	永清吉銀村鎮 銀行股本 投資10% 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日(經審核)	26,300	5,000	31,300
總虧損一計入其他綜合收益	(17,819)	-	(17,819)
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日 (經審核)及二零二三年六月三十日(未經審核)	8,481	5,000	13,481

截至二零二三年六月三十日止六個月，第一級別及第二級別之間並無轉撥，亦無移入或移出第三級別(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。本集團的政策是在發生的報告期末確認公允價值層級之間的轉移。

除附註18披露者外，董事認為，於簡明綜合財務狀況表內以攤餘成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。



GLORY 国瑞

GLORY HEALTH INDUSTRY LIMITED
國瑞健康產業有限公司